

132 Aide à la pierre

**Mise en oeuvre des orientations de la
démarche "Territoires 2030" - Généralisation
de la territorialisation et actualisation de
la politique départementale de l'habitat**

Rapport n° CG/2012/89

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 confirmer les principes d'une mise en oeuvre de la politique départementale de l'habitat répondant davantage aux spécificités des marchés locaux de l'habitat de chacun des territoires de schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Il apporte également un certain nombre de modifications à des dispositifs départementaux pour en accroître l'efficacité, en particulier en expérimentant la démarche BIMBY 'build in my back yard' concernant la densification des logements existants, l'extension de la garantie à 100 % des prêts souscrits par des bailleurs HLM dans le cadre de leur convention de partenariat avec le Département via une lettre d'offre globale venant remplacer une LGFP (ligne globale de financement pluriannuel et multi supports) avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le présent rapport propose également la démarche d'évaluation à mi période du plan départemental de l'habitat. Il adopte le texte d'une charte de d'aménagement durable en Alsace avec les fédérations professionnelles du secteur de l'aménagement et de la construction (aménageurs, lotisseurs, promoteurs et constructeurs de maisons individuelles).

Enfin, il propose les principes du nouvel accord collectif départemental et actualise la définition du public prioritaire pour le contingent réservataire du Département au titre du règlement départemental du logement social (RDLS).

I) Les principes de la généralisation de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat à l'échelle des SCoTs

1.1 Rappel du schéma global de territorialisation de la politique départementale de l'habitat

Après deux années de mise en oeuvre du plan départemental de l'habitat, est apparue la nécessité de territorialiser la politique et les outils de l'intervention départementale dans le domaine de l'habitat.

Lors de sa réunion du 12 décembre 2011, le Département avait retenu le schéma suivant de territorialisation de sa politique départementale de l'habitat :

- lors des rencontres locales de l'habitat de mai et juin 2011, identification des priorités avec les territoires ;
- mise en œuvre d'un test sur 3 territoires en 2012 (SCoT de l'Alsace Bossue, SCoT de la Région de Saverne, SCoT de Sélestat et sa région) et poursuite des interventions sur tous les autres territoires ;
- concertation courant 2012, à l'échelle de chaque SCoT, sur la définition des priorités 2013-2015 et définition d'un programme d'actions spécifique et partagé ;
- présentation à la réunion du Conseil Général de décembre 2012 des principes
- mise en œuvre opérationnelle des orientations pour la période 2013-2015.

1.2 Propositions de priorités partagées par territoire de Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

1.2.1 sur le territoire du SCoT de la Région de Strasbourg

La question de l'habitat sur ce territoire est étroitement liée à la dualité CUS/Hors CUS. Après une atonie dans les années 2000, la CUS a connu un fort accroissement de son offre en habitat depuis 2008.

Cette évolution a déséquilibré le développement sur le territoire hors CUS du SCOTERS mais aussi amplifié certains dysfonctionnements du marché de l'habitat sur la CUS.

En cohérence avec l'évaluation réalisée par le SCOTERS, la priorité du Département retenue sur ce territoire est de mieux **cibler les produits d'habitat en fonction du niveau d'équipement de la commune et du besoin des habitants en vue d'un rééquilibrage entre la CUS et le hors-CUS.**

A cet effet, différentes orientations sont proposées :

- Priorité au développement de logements locatifs sociaux sur le territoire hors CUS en vue du rééquilibrage avec la CUS, en cohérence avec les zones d'emploi et le niveau d'équipement des communes, notamment grâce au « quartier plus 67 » de Brumath, aux opérations d'aménagement public et aux résidences sénior et junior à développer. Une priorité claire à une orientation des crédits du Département sur le territoire hors CUS sera à décliner.
- Développement de formes d'habitat moins consommatrices de foncier, notamment en accession sociale à la propriété.
- Sur le territoire de la CUS, concentration des interventions du Département sur des priorités, formalisées dans le cadre du contrat de territoire de l'agglomération strasbourgeoise : quartiers de renouvellement urbain, logements spécialisés pour les séniors, pour les jeunes, adaptation des logements à la perte d'autonomie et création d'une offre de logements autonomes pour les personnes en situation d'handicap.

En lien avec le SCOTERS, il est proposé la démarche opérationnelle suivante :

- Pendant l'année 2013, réaliser à l'échelle de 3 territoires (« plaques » nord, ouest et sud) regroupant les 10 communautés de communes un diagnostic plus approfondi sous la forme d'une étude habitat (réalisée en régie par un référent territorial habitat et/ou la référente départementale habitat en charge de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat avec le concours de l'ADEUS). Cette analyse intègre le fait que le fonctionnement des marchés de l'habitat n'est pas lié à une

frontière administrative (CUS/Hors CUS) et mesurera les interactions sur les deux secteurs du SCOTERS. Les enjeux de ces études habitat sont les suivants :

- Acquérir et faire partager une meilleure connaissance du fonctionnement des marchés de l'habitat
- Analyser les logiques de l'offre et de la demande en logements
- Définir un plan d'actions priorisant l'intervention du Département

La finalité est de déterminer pour quel public on construit et/ou on réhabilite des logements et de définir dans chaque Communauté de Communes une priorité et un plan d'actions.

- Tester cette modalité d'intervention sur deux territoires du SCOTERS dès le premier trimestre 2013 :
 - la Communauté de Communes de la Région de Brumath ;
 - la Communauté de Communes du Rhin.

Il est proposé de donner délégation à la commission permanente pour adopter ce plan d'actions.

- Proposer fin 2013 la ou les priorités opérationnelles sur ces territoires avec, le cas échéant, des déclinaisons conventionnelles avec chaque communauté de communes (par exemple une convention dans le cadre du PIG Rénov'Habitat 67). L'une des actions proposées concerne le test d'une opération de type « BIMBY » (voir paragraphe IV présentant la démarche BIMBY). Ces conventions feront l'objet d'un examen par la commission permanente du Conseil Général.
- Mettre en œuvre en janvier 2014 la démarche de façon généralisée. Le plan d'actions sera soumis à la réunion de décembre 2013 du Conseil Général.

1.2.2 sur le territoire du SCoT de la Bruche

Le Conseil Général avait retenu la priorité relative au **développement d'une offre d'habitat répondant aux besoins des jeunes tout en consommant le moins de foncier possible** et au **renforcement de l'attractivité des logements** (notamment dans la Haute Bruche). Ces orientations se déclinent de la manière suivante :

- Développer une offre locative HLM pour les jeunes,
- Amplifier la réhabilitation du bâti ancien, notamment dans la vallée de la Bruche,
- Renforcer l'attractivité du parc HLM existant afin de l'adapter aux besoins et capacités des demandeurs actuels,
- Renforcer de la mixité de l'habitat et le parcours résidentiel.

En lien avec le SCoT de la Bruche, il est proposé les orientations opérationnelles suivantes pour 2013-2015 :

- La mise en place d'une étude habitat pour définir les besoins en logements sur le tripole Molsheim-Mutzig-Dorlisheim avec la proposition d'un plan d'actions
- Le développement d'un habitat orienté vers les publics prioritaires : jeunes et seniors en particulier. A cet effet, les outils suivants seront mobilisés :
 - Appel à projet « je vis et j'habite l'intergénérationnel » ;
 - Développement du logement des jeunes (résidences junior et logements pour les jeunes en diffus) ;
 - Outils de fluidification du parcours résidentiel des ménages ;
 - Equilibre de l'offre d'habitat sur le territoire du SCoT grâce à une vision partagée avec les opérateurs HLM.
- La mise en œuvre des « quartier plus 67 » en cours :
 - Duppigheim : site du Dorfgraben
 - Duttlenheim : lotissement le Birkenwald
 - La Broque: lotissement Les Ecrus

- Schirmeck: site de l'UGECAM
- La mobilisation de foncier et du bâti existant :
 - Travail sur la mutabilité du bâti dans la Haute Bruche,
 - Test d'un programme BIMBY « build in my back yard » dans un lotissement,
 - Réhabilitation énergétique du parc existant, notamment HLM (par exemple à Schirmeck).

1.2.3 sur le territoire du SCoT de l'Alsace du nord

L'enjeu partagé avec le SCOTAN concerne le **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 pour rendre les opérations d'aménagement public et/ou immobilières plus attractives pour les bailleurs HLM.

Pour la période 2013-2015, il est proposé les orientations opérationnelles suivantes :

- Développement du logement aidé grâce :
 - à la mise en œuvre de trois «Quartier plus 67» à Haguenau (quartier Thurot) intégrant notamment une résidence junior, à Oberhoffen-sur-Moder (quartier « Les Binsen ») et Woerth ;
 - au suivi du programme local de l'habitat (PLH) de la Ville de Haguenau dans le cadre de la mise en œuvre de la convention post-PLH avec la Ville de Haguenau ;
 - à l'élaboration et la mise en œuvre d'une convention post-PLH avec les EPCI dotés d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;
 - Au développement de résidences seniors et de résidences juniors sur les niveaux élevés de l'armature urbaine ;
 - à la réhabilitation énergétique dans le parc public et privé ;
 - à l'accession sociale à la propriété.
- Renforcement de l'attractivité du bâti existant afin de soutenir le marché d'habitat grâce à
 - la sensibilisation des particuliers sur la réhabilitation énergétique dans les lotissements des années 1960 à 1990 (test en 2012-2013 à Haguenau et Reichshoffen puis, en cas de succès, une généralisation en 2013)
 - la réalisation en régie d'études de mutabilité du patrimoine bâti existant dans les 12 communes présentant un taux de plus de 10 % de vacance avec la définition d'un plan d'actions spécifique (suite à l'étude sur le logement vacant rendue en novembre 2012).
 - du développement de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

1.2.4 sur le territoire du SCoT de Sélestat et sa région (secteur bas-rhinois)

La priorité identifiée est le **développement du logement locatif aidé dans les niveaux élevés de l'armature urbaine du SCoT**. Les orientations opérationnelles proposées pour la période 2013-2015 sont les suivantes :

- Poursuite de l'accompagnement des communes ayant fait l'objet d'une étude habitat, afin de mettre en œuvre les plans d'actions :
 - Marckolsheim :
 - Accompagnement dans la mise en place d'un Programme local de l'habitat (PLH) sur le territoire de la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim
 - Organisation d'un forum habitat et logement ;
 - Accompagnement de la commune de Marckolsheim dans le cadre de l'Appel à projet « résidences senior » ;

- Accompagnement de la commune dans le cadre d'un éventuel quartier + 67 ;
- Accompagnement de la vente HLM en cours de réalisation rue de la Chapelle.
- Villé :
 - Mise en œuvre du plan d'actions issu de l'étude « habitat » en cours
- Communauté de communes de Sélestat :
 - Mise en œuvre de la résidence sénior
 - Mise en œuvre de la résidence junior
 - actualisation du programme local de l'habitat
- Redéfinition de 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 et de l'aménagement durable du Département).

1.2.5 sur le territoire du SCoT de la Région de Saverne

La priorité renforcée concerne **la réhabilitation du bâti existant**. Il est proposé les orientations 2013-2015 suivantes :

- Généraliser le diagnostic du parc de logements pour identifier les opportunités de réhabilitation (en alternative à l'extension urbaine) avec l'organisation de réunions par groupe de 4 à 7 communes sur la mobilisation du bâti,
- Mener une campagne de sensibilisation à la rénovation du bâti, en articulation avec le Pays, en direction des particuliers (salon immobilier à Saverne avec intervention des jeunes en service civique, réunions publiques, etc.),
- Contribuer à la réhabilitation énergétique dans le parc public et privé : amplifier la PALULOS communale (communes maîtres d'ouvrage d'opérations de logement HLM sur du bâti existant), poursuivre le test dans des lotissements datant des années 1960 à 1990 et accompagner les opérations de lutte contre la vacance dans le parc HLM existant (notamment en mettant en place d'une aide à la vente HLM ou en diversifiant la destination des logements),
- Finaliser la réalisation de la résidence junior à Saverne,
- Accompagner le PLH (programme local de l'habitat) de la Communauté de communes de la Région de Saverne,
- Réaliser une étude d'amélioration de l'habitat en lien avec le déploiement du TSPO (transport en site propre ouest) à Wasselonne.

1.2.6 sur le territoire du SCoT du Piémont des Vosges

Le Département et le SCoT ont retenu comme priorité le **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 correspondant à différents segments de la demande en habitat : jeunes, seniors, accession sociale à la propriété, etc.

Il s'agit ainsi de développer des produits de résidences sénior et de logement pour les jeunes. Un test de densification d'un lotissement existant est également proposé (dans le

cadre de la démarche « BIMBY ») ainsi qu'un travail sur le bilan triennal des PLU (plan local d'urbanisme) dans le domaine de l'habitat.

1.2.7 sur le territoire du SCoT de l'Alsace Bossue

La priorité retenue est la poursuite de la politique de réhabilitation du bâti existant et la lutte contre la vacance de logement testée en 2012. Dans ce cadre, les orientations opérationnelles 2013-2015 sont les suivantes :

- Généraliser le diagnostic du parc de logements pour identifier les opportunités de réhabilitation (en alternative à l'extension urbaine) avec l'organisation de réunions par groupe de 4 à 7 communes sur la mobilisation du bâti. Il s'agit d'orienter vers ce territoire les 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,
- Mener une campagne de sensibilisation à la rénovation du bâti, en articulation avec le Pays, en direction des particuliers (salon immobilier à Drulingen avec intervention des jeunes en service civique, réunions publiques, etc.),
- Tester la mise en place d'une opération de thermographie du parc de logements sur l'intégralité du territoire du SCoT,
- Contribuer à la réhabilitation énergétique dans le parc public et privé : amplifier la PALULOS communale (communes maîtres d'ouvrage d'opérations de logement HLM sur du bâti existant), poursuivre le test dans des lotissements datant des années 1960 à 1990 et accompagner les opérations de lutte contre la vacance dans le parc HLM existant (notamment en mettant en place d'une aide à la vente HLM ou en diversifiant la destination des logements),
- Conduire des projets d'habitat intergénérationnel dans le bâti existant,
- Examiner les conditions de renforcement de l'information des seniors sur l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

1.2.8 sur le territoire du SCoT de la bande Rhénane nord

En lien avec le SCoT, les priorités opérationnelles suivantes ont été retenues pour 2013-2015 :

- **développement du logement aidé autour de sites prioritaires de développement économique** (par exemple Lauterbourg), sous la forme d'accession sociale à la propriété et de locatif HLM, en particulier pour les jeunes et les seniors. Une démarche volontariste devra être menée en particulier auprès des organismes du pôle départemental de l'aménagement et de l'habitat ;
- engagement des études habitat sur le territoire des deux futurs EPCI du territoire du SCoT ;
- **Renforcement de l'attractivité du bâti existant afin de soutenir le marché d'habitat** grâce :
 - à la sensibilisation des particuliers sur la réhabilitation énergétique dans les lotissements des années 1960 à 1990 (test en 2012-2013 à Haguenau et Reichshoffen puis, en cas de succès, une généralisation en 2013) ;
 - à la réalisation en régie d'études de mutabilité du patrimoine bâti existant dans les 2 communes présentant un taux de plus de 10 % de vacance avec

la définition d'un plan d'actions spécifique (suite à l'étude sur le logement vacant rendue en novembre 2012) ;

- au développement de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
- au test de la démarche BIMBY sur deux sites.

Sur la base des orientations sur les 8 territoires de SCoT, il vous sera proposé d'examiner lors d'une prochaine réunion du Conseil Général d'autres outils d'accompagnement de ces orientations lorsque que les dotations nationales déléguées au Département seront connues (aides à la pierre de l'Etat et de l'agence nationale de l'habitat).

II) Mise en place d'un forum habitat et logement à Marckolsheim

Dans la logique de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat, le SCoT de la Région de Sélestat et le Département ont retenu le principe de prioriser le logement aidé sur les niveaux élevés de l'armature urbaine.

Le 9 juin 2012 a eu lieu sous le pilotage de l'UTAMS de Sélestat le premier forum logement à Villé rassemblant les partenaires publics et privés concernés par cette problématique. Sur la base de cet exemple, il est proposé de mettre en place, en lien avec la commune de Marckolsheim et la communauté de communes du Ried de Marckolsheim, un « forum habitat et logement » à Marckolsheim en mai-juin 2013, prolongeant et accompagnant le programme d'actions du Département, tel qu'il est décrit dans les orientations ci-dessus de la généralisation de la politique départementale de l'habitat.

2.1 La mise en œuvre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat à Marckolsheim

Pour Marckolsheim, une étude habitat a été réalisée par la référente territoriale habitat au second trimestre 2012 identifiant les opportunités et fragilités de la situation de l'habitat dans la commune de Marckolsheim. Une série de mesures ont ainsi été identifiées :

- Le développement de logements seniors (maison d'accueil rurale pour personnes âgées – MARPA),
- L'accompagnement par le Département d'une zone d'aménagement concerté, le cas échéant dans le cadre du dispositif Quartier Plus 67,
- La production de logements en accession sociale,
- L'amélioration du bâti ancien des propriétaires occupants,
- L'accompagnement de la vente de logements HLM,
- L'émergence de nouvelles demandes HLM, notamment de la part des salariés d'entreprises.

Un volet d'information plus grand public doit également être développé. Tel est l'objet de la proposition d'un forum logement et habitat à Marckolsheim en 2013.

2.2 La proposition de création d'un forum habitat et logement à Marckolsheim

Le public visé est le suivant :

- les locataires et propriétaires de logements sur le secteur de Marckolsheim
- les professionnels de l'habitat du secteur public et bailleurs privés.

Les objectifs recherchés sont multiples :

- présenter la mise en place de l'offre de service dans le domaine de l'habitat sur le territoire,
- informer des outils du Département, comme le PIG Rénov'Habitat 67, la garantie des risques locatifs (ou son remplaçant à cette date), etc.,
- banaliser l'image du logement aidé,

- coordonner les actions auprès des particuliers pour permettre l'information, l'accès et le maintien dans un logement sur le territoire,
- améliorer le parc de logements,
- maintenir un niveau suffisant d'investissement immobilier sur le territoire.

Les partenaires susceptibles d'être mobilisés sont :

- La commune et la communauté de communes ;
- La caisse d'allocations familiales ;
- Le bureau d'accès au logement (CCAS de Sélestat) et la colocation coachée (ARSEA-Espérance) ;
- URBAM Conseil (pour le PIG Rénov'Habitat 67) et CEP-CICAT (pour le PIG Adapt'Logis 67) ;
- Les bailleurs HLM : Domial, OPUS 67, NLE, Colmar habitat, SIBAR ;
- PROCIVIS Alsace et Habitat de l'Ill (pour le versant de l'accession sociale à la propriété) ;
- Les 3 agences immobilières intervenant sur le territoire ;
- Les artisans intéressés.

L'organisation reposera sur la Direction de l'habitat et de l'aménagement durable en association avec l'UTAMS de Sélestat et la DIAS (Direction de l'insertion et de l'action sociale). Sous forme de stands, le forum comporterait également des mini conférences thématiques.

III) Les principes d'élaboration du prochain accord collectif départemental (ACD)

Le Département a été signataire des deux précédents accords collectifs départementaux (2005-2007 et 2009-2012). Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) 2010-2014 prévoit la reconduction d'un nouvel accord collectif départemental (ACD). La négociation avec l'Etat, la Communauté urbaine de Strasbourg et les bailleurs sociaux a commencé en vue de l'adoption d'un nouvel ACD au courant de l'année 2013.

Il vous est proposé de valider les principes du nouvel ACD et d'évolutions du RDLs (règlement départemental du logement social), contingent réservataire du Département.

3.1 Vers une évolution de l'accord collectif départemental

Pour mémoire, dans chaque département, le représentant de l'Etat conclut tous les trois ans un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. Tel est le cas du Département et de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :

- pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et familles mentionnées au deuxième alinéa de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 dont les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en oeuvre et au suivi de cet engagement annuel.

L'accord collectif est destiné à apporter une solution de logement aux ménages confrontés à des difficultés économiques et sociales qui relèvent du PDALPD et prioritairement ceux définis dans la loi DALO, en particulier ceux désignés comme prioritaires par la Commission

de médiation. Ces derniers doivent être en capacité d'accéder à un logement autonome et banalisé.

Pour ce faire, au côté de l'Etat et des bailleurs sociaux, la Communauté Urbaine de Strasbourg et le Département ont décidé de contribuer à l'optimisation de l'offre de logement pour les publics définis dans le présent accord en mobilisant une partie de leur réservation de logements au profit des publics en difficulté.

C'est ainsi que l'accord collectif regroupant le contingent préfectoral, principal outil d'accès au logement du PDALPD, complété par la réservation de la CUS et de celle du Département, mobilisera une offre globale pour le public relevant du PDALPD. Un objectif de 1 000 attributions a ainsi été fixé dont 50 sur le contingent réservataire du Département et 150 pour celui de la CUS.

Ces objectifs quantitatifs sont globalement atteints mais l'évaluation en cours de l'ACD montre la nécessité de faire évoluer ses principes dans le sens suivant :

- stabilisation du nombre de propositions à 1 200 - 1 300 logements annuels pour atteindre 1 000 relogements effectifs, avec l'engagement que tout ménage bénéficie d'une proposition adaptée en moins de 6 mois, ce qui implique un travail partenarial travailleurs sociaux/réservataires/bailleurs sociaux amplifié, au cas par cas,
- Evolution des besoins en logement constatés par les services du Département en raison de l'émergence de nouveaux publics tel que le montrent plusieurs PSDS (projets de service et de développement social) des UTAMS (unités territoriales d'action médico-sociale),
- Suivi à améliorer des attributions de logements.

3.2 Une évolution du RDLS

3.2.1 Le dispositif actuel du RDLS

Lors de sa réunion du 13 décembre 1993, le Conseil Général a décidé de mettre en place un dispositif départemental de réservation de logements locatifs sociaux, appelé RDLS (règlement départemental du logement social). Ce dispositif a été actualisé les 15 et 16 décembre 2003 puis les 14 et 15 décembre 2009.

Le RDLS prévoit qu'en contrepartie des aides accordées par le Département au titre de sa politique d'interventions en faveur du logement locatif social sous la forme de subventions et/ou de garanties d'emprunt, les bailleurs sociaux doivent réserver dans les opérations concernées un certain nombre de logements sociaux (PLUS, PLAI, PALULOS, hébergement d'urgence) :

- 5 % pour les subventions apportées aux opérations de réhabilitation,
- 10 % des logements construits faisant l'objet de la subvention départementale

Les modalités de proposition des candidats et d'attribution du logement sont contractualisées avec l'organisme HLM bénéficiaire dans le cadre d'une convention de réservation. Le public concerné est le suivant :

- mères avec enfant, sortant de maisons maternelles ;
- ménages dont les enfants sont placés en établissement ou famille d'accueil en raison uniquement de l'absence de logement ;
- personnes isolées et couples sans enfant entrant en logement d'urgence (hors dispositif hivernal) ou en résidence sociale (les conventions signées ne concernant que l'accès à 2 résidences gérées par Adoma soit Le Lausanne et La Couronne).
- jeunes en difficultés sociales, notamment dans le cadre du Pass'Accompagnement.

D'un point de vue organisationnel, le RDLS est défini au moment de l'octroi de la garantie et/ou de la subvention départementale par la Direction de l'habitat et de l'aménagement durable au pôle aménagement du territoire. Les propositions de candidats sont faites par le pôle aide à la personne en lien avec la Direction Enfance et Famille.

3.2.2 Propositions d'évolution :

Il est proposé de faire évoluer le RDLS sur trois aspects :

- en élargissant le public bénéficiaire
 - * personnes âgées de plus de 60 ans en situation précaire et sous plafonds de ressources du PLAI- prêt locatif aidé d'intégration,
 - * famille où existe un risque de placement ou de rupture scolaire en raison d'un problème de logement,
 - * ménages relogés dans le cadre de la MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) départementale,
 - * Accédant à la propriété qui est obligé de vendre suite à une rupture professionnelle ou familiale ou à un problème de santé.

- en se fixant un objectif de 170 à 220 relogements par an au titre du RDLS

Le nombre de logements réservés par le Département est d'environ 2 200. Avec un taux de rotation compris entre 8 et 10 %, le nombre de logements susceptibles d'être proposés au Département est compris entre 170 et 220 logements.

- en retenant le principe d'utiliser un logiciel gratuit créé par l'Etat et qui serait conjoint aux bailleurs HLM et aux réservataires.

Il vous est proposé de retenir ces principes et de donner délégation à la commission permanente pour affiner ces critères et adopter le texte de l'accord collectif départemental 2013-2015 ainsi que le texte de la convention-type de réservation de logement à mettre en œuvre avec les bailleurs HLM.

IV) L'expérimentation de la démarche « BIMBY » (« build in my back yard ») dans le cadre de la mise en oeuvre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat

Le projet de recherche Bimby ("Build in My Back Yard", en référence au concept connu du « Not in my back yard »- NIMBY) a été monté en 2009 sur l'initiative d'ingénieurs-architectes au Ministère de l'Écologie, dans le but de fédérer et de regrouper les acteurs ayant déjà travaillé, ou prêts à s'engager, sur la question de la densification des tissus pavillonnaires existants.

Un partenariat s'est constitué avec le CETE (Centre d'Études Techniques de l'Équipement) Normandie-Centre, le CETE Ile-de-France, l'école nationale des ponts et chaussées, l'école nationale des travaux publics de l'Etat, 3 écoles d'architecture ainsi que des collectivités territoriales (Communautés d'agglomération de Rouen, de Saint-Quentin-en-Yvelines et le CAUE de l'Eure). Le projet BIMBY a été sélectionné par l'Agence nationale de recherche dans le cadre du projet « Villes durables ».

Le projet de recherche BIMBY vise à la définition d'une nouvelle filière de production de la ville, qui soit capable d'intervenir là où les filières "classiques" sont incapables d'intervenir : au sein des tissus pavillonnaires existants, qui représentent un important gisement de foncier urbanisé. On notera que ce projet, en réalité, tend à conceptualiser un mouvement existant déjà dans nombre de communes, notamment en Alsace où le premier gisement de densification du bâti existant passe par la création de logements dans les anciens corps de ferme, et la construction en fond de parcelle. Ce mouvement se fait à l'initiative des particuliers ou des promoteurs, profitant de règlements d'urbanisme favorables ; l'expérience a montré que c'est souvent sans l'adhésion des élus, voire en contradiction avec leurs aspirations.

L'hypothèse centrale du projet BIMBY est la suivante : c'est la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants qui permettra de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers.

- si l'on sait encourager, maîtriser et canaliser ces initiatives individuelles par la définition de règles d'urbanisme adéquates et la mise à disposition d'un conseil au particulier en matière d'architecture et d'urbanisme dense.
- si l'on cible les moments où les intérêts individuels et collectifs se rejoignent, notamment au moment des ventes des maisons individuelles ou à l'occasion des événements et des projets de vie des habitants.

Les promoteurs de la démarche BIMBY, se basant sur leurs expérimentations, estiment que :

- * d'un point de vue économique, il est possible de fabriquer un urbanisme sur mesure et à moindre coût pour la collectivité, sans maîtrise foncière, en permettant à l'ensemble des propriétaires de maisons individuelles de mobiliser une partie de leur patrimoine foncier pour financer la réalisation de leurs projets, notamment en détachant une partie de leur terrain pour la valoriser en tant que nouvelle parcelle constructible ;
- * d'un point de vue environnemental, il est possible de construire, sur ces parcelles produites à l'unité et dans les tissus urbains existants, de la maison individuelle à étalement urbain nul, tout en maintenant des densités faibles et sans engendrer de pression foncière, ceci dans des quantités qui permettraient de répondre chaque année à une part significative des besoins en logements ;
- * d'un point de vue social : qu'en redonnant à l'habitant un rôle fort de maître d'ouvrage de la production de l'habitat, on donne à la collectivité de puissants leviers pour porter une politique urbaine ambitieuse, fondée sur la mise en synergie des projets des habitants et des projets de la collectivité, et ceci en faisant appel aux entreprises locales de construction, qui sont les plus économiques et les plus créatrices d'emplois.

Il est donc nécessaire de définir un ensemble d'outils élémentaires (architecturaux, urbanistiques, de droit de l'urbanisme, de droit privé et de gouvernance locale) permettant à la fois de favoriser et de maîtriser ce type de processus, afin d'en faire un véritable outil de développement urbain.

Les limites du postulat BIMBY existent néanmoins

- La croyance en la capacité des particuliers à s'approprier spontanément la démarche et/ou à l'initier (au-delà leur seul intérêt financier);
- La croyance en la capacité des communes seules à piloter ces processus ;
- La croyance que la mise en œuvre de ces processus n'aura pas ou peu de coût pour la collectivité ;
- La croyance que la somme des intérêts particuliers constituera l'intérêt public (la main invisible n'étant pas loin).

Plus globalement la démarche BIMBY contient en elle-même un risque, celui qui consisterait à « recréer du lotissement sur du lotissement ». Or la création de la ville, ce n'est pas seulement la densification de l'habitat, c'est la prise en compte de l'ensemble de ce qui fait « collectivité » (urbaine ou rurale) : les services, les routes, les réseaux, les équipements publics, les services et les commerces...

La plupart des SCoTs, en cohérence avec les orientations retenues par le Département au titre de sa démarche « Territoires 2030 » ont retenu le principe d'une maîtrise de la consommation foncière.

Dans le cadre des réflexions en cours avec plusieurs SCoTs (notamment le SCoT d'Alsace du nord, le SCoT de la Bande Rhénane Nord, le SCoT de la Bruche et le SCOTERS), plusieurs communes ont envisagé la possibilité d'expérimenter la démarche BIMBY dans un lotissement de leur territoire.

Afin de capitaliser les expériences menées, il vous est proposé que le Département expérimente en lien avec le CAUE (conseil en architecture, urbanisme et environnement) du Bas-Rhin plusieurs opérations BIMBY dans le Bas-Rhin.

A cet effet, il vous est proposé de donner délégation à la commission permanente pour adopter le cahier des charges adapté au contexte bas-rhinois de cette démarche et envisager les modalités opérationnelles de mise en œuvre.

V) Adoption de la démarche d'évaluation à mi période du plan départemental de l'habitat (PDH)

Sous la responsabilité conjointe de l'Etat et du département, le PDH, véritable fil rouge de la politique départementale de l'habitat, a été adopté en décembre 2009 et signé le 5 mai 2010, pour une période de 6 ans (2010-2015)

Il prévoit qu'en 2013 son évaluation partielle et son évolution éventuelle soient mises en œuvre. Il vous est proposé ci-après les modalités d'évaluation à mi période du plan départemental de l'habitat 2010-2015.

5.1 Le Plan Départemental de l'Habitat : une démarche qui donne du sens à l'action

Le PDH a été créé par la loi du 13 juillet 2006 (article 68) portant le logement comme engagement national (articles L-302-10 à L. 302-12 du code de la construction et de l'habitation).

Il a été conçu pour « assurer une cohérence entre les politiques de l'habitat et permettre de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales. ». C'est donc un document permettant aux politiques locales portées par les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoTs) ou par les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) de mieux identifier les enjeux globaux en matière d'habitat à l'échelle du Bas-Rhin, de voir comment ils y répondent et comment ils peuvent le cas échéant mieux y répondre.

L'élaboration de ce plan a permis d'initier une démarche dynamique et participative en mobilisant et en mettant en réseau l'ensemble des acteurs de l'habitat. Ce qui a conduit à produire un diagnostic véritablement partagé mais aussi des orientations territorialisées de nature à répondre aux enjeux de l'habitat sur les différents territoires du Bas-Rhin.

Son versant « social » a été formalisé avec la signature le 26 avril 2010 du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) 2010-2014.

Il a retenu les enjeux suivants :

- Le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages
- L'accompagnement des parcours résidentiels des ménages
- La production foncière pour des logements à coût supportable
- La réalisation d'un aménagement urbain permettant la production d'un habitat de qualité, économe en espace et en énergie

Le PDH a également défini à l'échelle départementale des orientations quantitatives :

- la production de 6 800 logements/an sur les 3 premières années du PDH, 6 000 les années suivantes,
 - dont 2 150 logements locatifs sociaux

- dont l'accession aidée à la propriété pour 550 ménages/an
 - dont la création de 21 résidences junior sur 6 ans
 - dont la création de 30 résidences senior sur 6 ans
- la réhabilitation de 550 logements/an dans le parc privé.
 - l'adaptation de 10 % de logements à la perte d'autonomie et au handicap dans le parc social en 10 ans.

Le document d'orientation du PDH indique qu'« Après une démarche importante de concertation territoriale et auprès des professionnels de l'habitat, l'Etat et le Département souhaitent maintenir un niveau élevé d'échanges réguliers avec leurs partenaires et ont donc défini les modalités suivantes d'animation du plan départemental de l'habitat pendant les 6 années de mise en oeuvre :

Un bilan concertation à mi-parcours, sous la forme d'ateliers territoriaux à l'échelle des territoires des SCoTs et d'ateliers thématiques ».

5.2 Proposition de programme d'évaluation et de bilan-concertation du PDH à mi-parcours

Si la production de logements HLM a été inférieure à celle prévue dans le cadre du PDH (même si elle a atteint les objectifs de l'Etat), les autres orientations du PDH ont été plutôt correctement mises en oeuvre (programme de résidences sénior, de résidences junior, « Quartier plus 67 », accession, réhabilitation du parc existant, développement des outils d'ingénierie grâce à la territorialisation de la politique départementale de l'habitat, etc.).

S'agissant de l'évaluation à mi-parcours, il est proposé de poursuivre la large concertation initiée au moment de la concertation du PDH, à l'échelle des territoires de SCoTs. La qualité des réalisations et l'excellence du partenariat avec les SCoTs justifieraient pleinement d'un programme de travail dense sur l'évaluation :

- Décembre 2012 - février 2013 : mise à jour du diagnostic par l'ADEUS, le Département et l'Etat
- Janvier/février 2013 : atelier de la délégation des aides à la pierre de l'Etat avec l'AREAL sur l'évaluation des besoins et les attentes des opérateurs HLM
- Février-mars 2013 : rencontres avec les professionnels de l'immobilier dans le cadre de 5 réunions thématiques
- Fin mars-Début avril 2013 : seconde Conférence des territoires relative à l'habitat permettant de partager un bilan quantitatif et qualitatif des 3 années de mise en oeuvre du PDH (faisant suite à l'évaluation des programmes locaux de l'habitat de la CUS, de Sélestat et de Saverne) et présentant le bilan de la mise en oeuvre de la territorialisation sur les trois territoires test en 2012
- Présentation des éléments de bilan de l'évaluation en commission réunie en juin 2013, permettant d'alimenter le schéma départemental d'aménagement durable du territoire.
- Organisation de 8 ateliers d'habitat, ouverts au grand public autour d'objets d'intervention du PDH (résidence sénior, résidence junior, quartier plus 67, chantiers de réhabilitation énergétique, etc.) « construire le Bas-Rhin de 2015 » : de mai à début juillet 2013
- 8 Rencontres locales de l'habitat à l'échelle des SCoTs de septembre à octobre 2013 : 8 réunions à l'échelle des territoires de Scot afin de présenter les bilans et perspectives d'évolution du PDH.

- octobre-novembre 2013 : rédaction de l'évaluation et d'une actualisation éventuelle des orientations du PDH
- décembre 2013 : adoption en plénière des orientations du PDH pour 2014 et 2015.

Il vous est proposé de valider ce programme de travail en vue de l'évaluation à mi-période du plan départemental de l'habitat.

VI) Partenariat avec le centre expert national–Habitat (CEN-Habitat)

Depuis plusieurs années, le Département engage des actions visant à développer l'intégration de la notion d'accessibilité, voire de conception universelle, dans les opérations de logement et d'habitat.

A ce titre, il a développé avec les opérateurs HLM une assistance à maîtrise d'ouvrage mise en œuvre par le CEP-CICAT. OPUS 67 a saisi cette opportunité pour réaliser une analyse de son parc et le qualifier.

Ainsi a émergé une sorte de diagnostic de performance accessibilité, comme existe un DPE (diagnostic de performance énergétique). Il s'agit désormais d'identifier comment le Département, le CEP-CICAT et OPUS 67 peuvent s'engager sur l'émergence d'un outil ayant vocation à rentrer dans le champ réglementaire dans les prochaines années, à l'image du cheminement du DPE qui est aujourd'hui obligatoirement indiqué dans les ventes ou les annonces de location des biens immobiliers.

6.1 Une réflexion qui émerge dans un contexte concurrentiel

Le CSTB (centre scientifique et technique du bâtiment), avec ses partenaires du CEN Habitat, est mandaté par la CNSA (caisse nationale de solidarité pour l'autonomie) pour développer au niveau national, une méthodologie d'adaptation de l'habitat pour les personnes fragiles (handicap, vieillissement), baptisée A3 (pour hAbitat Adapté à l'Autonomie), basée sur deux niveaux d'analyse :

- Le potentiel d'accessibilité et d'évolutivité du logement : le logement est qualifié sur sa capacité d'accessibilité actuelle (extérieur, parties communes et intérieur) et sur sa capacité d'évolution vers des contraintes liées aux pathologies dues au handicap ou au vieillissement.
- Le plan de travaux en aides techniques et en adaptation d'un logement pour le rendre adapté à son occupant.

La méthodologie intégrera des connaissances variées :

- Médicales notamment pour déduire des pathologies des exigences en matière de risques, d'espaces et d'usage des équipements et objets de l'habitat
- Techniques inventoriant d'une part les situations d'impossibilité d'aménagement du logement et d'autre part les solutions (spatiales et en termes de produits et aides techniques) répondant aux exigences d'occupation
- Economiques, à plusieurs niveaux d'affinement, permettant d'évaluer à différents stades le projet d'adaptation du logement.

Enfin, cette méthodologie sera accompagnée d'une suite logicielle qui permettra :

- De réaliser facilement un diagnostic de l'habitat, pour évaluer son potentiel d'accessibilité et d'évolutivité ou pour établir le plan de travaux, et dans ce dernier cas, d'accompagner le processus de réalisation (arbitrage des travaux avec l'occupant, gestion des devis, suivi de réalisation, contrôle d'exécution, ...)
- D'optimiser des fonctions d'analyse des logements soit pour qualifier la correspondance entre besoin et usage lors d'une demande locative et pour estimer rapidement le

montant d'adaptation des travaux pour un nouvel occupant, soit en inverse pour chercher un logement adapté ou adaptable de façon optimale à une personne donnée.

Cette méthodologie souhaite s'appuyer sur des initiatives existantes avec par exemple les initiatives du Département du Bas-Rhin (assistance à maîtrise d'ouvrage pour les bailleurs sociaux, analyse du parc d'OPUS 67, CEPU- label CEP universel) ou celles du Département du Rhône avec les actions de « Rhone+ ». Dans tous les cas, le CSTB proposera des conventions de collaboration et de propriété intellectuelle avec les organismes concernés et volontaires.

6.2 Proposition de retenir le principe d'association du Département

Le projet A3 (hAbitat Adapté à l'Autonomie) comprend plusieurs étapes :

1. Initialisation du projet : cette étape consiste à réunir les différents intervenants sur le projet et élaborer l'accord de consortium avec la propriété intellectuelle des apports de chaque partenaire
2. Développement/Adaptation de la version 1 de la suite logicielle (bases de connaissances et applications logicielles)
3. Expérimentation de la méthodologie et de la suite logicielle sur quelques opérations pilotes
4. Mise au point de la version 2 de la suite logicielle
5. Dissémination de la méthodologie et des outils associés

Le projet A3 est proposé à différents acteurs économiques (conseils généraux, groupes de prévoyance, assurances, etc.), chacun apportant une quote-part au financement, cet engagement donnant droit à des licences d'utilisation de la suite logicielle à titre gracieux durant une période donnée.

En conclusion, le Département doit se positionner sur les aspects suivants :

- Droit d'utilisation des acquis des projets précédents du Département (DPA-diagnostic de performance accessibilité, « CEPU » -label CEP universel, ...) via l'expertise du CEP-CICAT
- Bêta-testeur de la méthodologie et de la suite logicielle
- Soutien financier au projet global
- Accompagnement dans la dissémination de l'ambition A3 vers les autres Départements, tout en s'assurant de la bonne identification du Département du Bas-Rhin dans ce processus.

Il vous est proposé un accord de principe pour engager une négociation avec le CSTB en vue de s'associer au projet A3, l'intérêt étant de valoriser l'avance que le Département a initiée par rapport à un futur DPA (diagnostic de performance accessibilité) ayant d'ici 3 à 5 ans une valeur règlementaire. Le Département devra s'assurer que le partenariat dans le cadre de la mise en œuvre du projet A3 permette un bon retour sur image pour la collectivité départementale.

A cet effet, il vous est proposé de donner délégation à la Commission permanente pour adopter la convention d'accord entre le CSTB, le CEP-CICAT, OPUS 67 et d'autres partenaires, et définir les modalités d'engagement financier du projet.

VII) Garantie à 100 % du Département pour les bailleurs HLM

Lors de sa réunion des 13 et 14 juin 2005, le Conseil Général a retenu le principe de la mise en place, en application des contrats de territoire avec les EPCI (établissements publics de coopération intercommunale), de conventions d'objectifs avec des organismes HLM qui souhaitent s'engager conjointement avec le Département sur les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de la politique départementale de l'habitat. En contrepartie de ces efforts, le Département envisageait de mettre en œuvre des dispositifs facilitateurs pour les organismes HLM signataires, comme une garantie globale formalisée dans le cadre d'une convention commune avec la Caisse des Dépôts et Consignations, et un régime plus

intéressant en termes de subventions, notamment dans le domaine de la minoration du coût du foncier.

Lors de sa réunion de novembre 2005, le Conseil Général a décidé d'apporter sa garantie à 100 % aux prêts souscrits auprès de la CDC pour la réalisation de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS et autres prêts équivalents) et la réhabilitation (PALULOS, PAM) dès lors que l'organisme concerné a signé une convention d'objectifs avec le Département, sous réserve bien évidemment que cette convention d'objectifs ait prévu cette clause.

Ce dispositif est véritablement simplificateur et il est repris dans chacune des conventions d'objectifs avec les principaux organismes HLM.

La garantie à 100 % a également été mise en place dans le cadre des LGFP (lignes globales de financement pluriannuelles et multi supports) avec les organismes HLM qui ont souhaité la souscrire avec la caisse des dépôts et consignations. La LGFP va être remplacée par une lettre d'offre globale (LOG).

Il vous est proposé d'appliquer le dispositif de garantie à 100 % du Département pour les prêts concernés par une LOG avec la CDC pour les bailleurs ayant une convention d'objectifs avec le Département. Il s'agit, à ce jour, de la SIBAR et d'OPUS 67.

Par ailleurs, la garantie à 100 % doit également être ouverte aux prêts concernant le logement HLM et relevant de la gamme « Primofixe » de la CDC.

C'est pourquoi, il vous est proposé, pour les organismes HLM ayant passé une convention d'objectifs avec le Conseil Général, d'ouvrir la possibilité d'une garantie du Conseil Général à 100% pour les prêts de la gamme « Primofixe ».

VIII)L'adoption d'une charte commune avec les professionnels de l'acte de construire

Le plan départemental de l'habitat a retenu le principe d'un engagement plus fort dans le domaine de l'aménagement durable du territoire, engagement renforcé dans le cadre de la démarche « Territoires 2030 ».

Lors de la réunion du 29 août 2011, les fédérations de professionnels- la Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI), le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL) Alsace et l'union des Maisons françaises (UMF) avaient souhaité associer le Département à un projet de charte en cours de finalisation.

Il s'agit pour ces organismes de s'engager collectivement sur une vision partagée de l'aménagement du territoire en Alsace. Cette initiative fait écho à la démarche que le Département a souhaité mettre en place dans le cadre de l'élaboration d'un schéma départemental d'aménagement durable du territoire (SDADT).

Les constats exposés dans la charte correspondent pleinement au diagnostic réalisé pour Territoires 2030 et donc aux préoccupations du Département :

- Consommation foncière raisonnée
- Nécessité de développement d'une offre nouvelle de logement
- La responsabilité sociale et environnementale
- La nécessité de formation des professionnels

Au-delà de ces engagements, le Département a souhaité porter des exigences spécifiques en cohérence avec le Plan départemental de l'habitat concernant :

- Les questions d'accessibilité dans les opérations d'aménagement mais aussi dans les logements, en cohérence avec la charte départementale de l'accessibilité
- Le développement de différents types de produit pour assurer la fluidité du parcours résidentiel des ménages

- La mise en cohérence des opérations de développement avec les projets d'infrastructures développés par le Département mais aussi les équipements déjà mis en place ou projetés comme les plateformes départementales d'activités (par exemple l'étude TSPO-URBA)

Cette démarche ne représente pas de coûts supplémentaires pour le Département puisqu'elle mobilisera les outils déjà existants comme les prêts locatifs sociaux (PLS) investisseurs, les « Quartier plus 67 », les démarches d'ingénierie amont avec les SDAUHs ou le schéma départemental d'aménagement durable du territoire. Elle permet au Département de montrer une vision équilibrée de son intervention sur l'ensemble des produits d'habitat et de crédibiliser sa démarche de schéma départemental d'aménagement durable du territoire.

Je vous soumetts le texte de ce document qui s'intitule « concevoir ensemble les espaces du territoire pour un habitat désirable ».

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 :

1. de définir des priorités d'intervention par territoire de schéma de cohérence territoriale (SCoT) au titre de sa politique départementale de l'habitat selon les modalités suivantes pour la période 2013-2015 :

a) sur le territoire du SCoT de la Région de Strasbourg, de définir comme priorité la production d'un habitat en fonction du niveau d'équipement de la commune et du besoin des habitants en vue d'un rééquilibrage entre la CUS et le hors-CUS. A cet effet,

- *pendant l'année 2013, de réaliser à l'échelle de 3 territoires (« plaques » nord, ouest et sud) regroupant les 10 communautés de communes un diagnostic plus approfondi sous la forme d'une étude habitat*
- *parallèlement, de donner délégation à la commission permanente pour approuver un plan d'actions spécifique de mise en oeuvre pour tester la pertinence de la méthode dès 2013 sur le territoire de la Communauté de Communes de la Région de Brumath et celle du Rhin*
- *puis de proposer fin 2013 la ou les priorités opérationnelles sur ces 3 territoires avec, le cas échéant, des déclinaisons conventionnelles avec chaque communauté de communes*
- *de valider le principe de tester une opération de type « BIMBY » (build in my backyard) correspondant à une action de densification dans un tissu pavillonnaire existant dans l'une des communes du SCOTERS.*

b) sur le territoire du SCoT de la Bruche, de définir comme priorité le développement d'une offre d'habitat répondant aux besoins des jeunes tout en consommant le moins de foncier possible, et le renforcement de l'attractivité des logements (notamment dans la Haute Bruche). A cet effet

- *de mettre en place une spécialisation dans la cadre d'une entrée « public » avec la création de résidence senior et de résidence junior, un Appel à projet résidence sénior et habitat intergénérationnel, le développement de logement pour les jeunes, la mise en place d'outils de fluidification du parcours résidentiel des ménages et la définition d'une approche globale partagée avec les opérateurs HLM pour un équilibre de l'offre d'habitat sur le territoire du SCoT*

- de réaliser une étude habitat pour définir les besoins en logements sur le tripole Molsheim-Mutzig-Dorlisheim avec la définition d'un plan d'actions
- de contribuer à mobiliser le foncier et le bâti existants grâce à un travail sur la mutabilité du bâti dans la Haute Bruche, la réalisation d'un test d'un programme BIMBY « build in my back yard » sur un lotissement, la réhabilitation énergétique du parc existant, notamment HLM (ex. à Schirmeck)
- de mettre en œuvre les opérations « quartier plus 67 » en cours (Duppigheim : site du Dorfgraben; Duttlenheim : lotissement le Birkenwald; La Broque: lotissement Les Ecrus; Schirmeck: site de l'UGECAM)

c) sur le territoire du SCoT de l'Alsace du nord, de définir comme priorité le développement du logement locatif aidé dans toutes les communes avec un volume plus important dans les centres urbains et les centre-bourgs.

La mise en œuvre de cette priorité s'exerce dans le cadre :

- des trois opérations «Quartier plus 67» à Woerth, Haguenau et Oberhoffen-sur-Moder;
- du développement de l'habitat social
- du déploiement du portail habitat
- de la mise en place d'un outil de mobilisation du patrimoine bâti vacant ou dégradé
- le développement de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- la réalisation d'étude de mutabilité du bâti existant dans les 10 communes présentant un taux de plus de 10 % de vacance avec la définition d'un plan d'actions spécifique.

d) sur le territoire du SCoT de Sélestat et sa région, de définir comme priorité de développer logement locatif aidé dans toutes les communes avec un volume plus important sur les niveaux élevés de l'armature urbaine du SCoT. A cet effet, d'accompagner les communes et EPCI pour rendre les opérations d'aménagement public et/ou immobilières plus attractives pour les bailleurs HLM grâce :

- aux appels à projets «Quartier plus 67», « résidence senior », « résidence junior » et « habitat intergénérationnel »
- à la mise en place d'un outil de mobilisation du patrimoine bâti vacant ou dégradé
- à la réalisation d'études « habitat » permettant de définir précisément les besoins en logements aidés

de 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)

d'accompagner dans la mise en place d'un Programme local de l'habitat dans la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim

d'accompagner les collectivités ayant bénéficié d'une étude habitat (Marckolsheim, Villé, Communauté de communes de Sélestat), selon les plans d'actions retenus conjointement avec les communes et la Communauté de communes.

e) sur le territoire du SCoT de la Région de Saverne, de mettre en oeuvre la priorité renforcée concernant la réhabilitation du bâti existant grâce :

- à l'amplification de la PALULOS communale (communes maîtres d'ouvrage d'opérations de logement aidé)
- au 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

- au déploiement de la 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, réunions publiques, etc.)
- à la réalisation d'études sur le repérage des logements vacants, en lien avec les communes et les établissements de coopération intercommunale
- au test dans un lotissement datant des années 60-70 de la commune de Marmoutier sur la thématique de la réhabilitation énergétique
- au suivi du PLH (programme local de l'habitat) de la Communauté de Communes de Saverne
- à la réalisation d'une étude en lien avec le déploiement du TSPO (transport en site propre ouest) à Wasselonne

de généraliser l'organisation de réunions publiques par groupe de 4 à 7 communes sur la mobilisation du bâti existant à partir de l'analyse faite sur le terrain ;

de contribuer à la réhabilitation énergétique dans le parc public et privé : poursuite du test dans des lotissements datant des années 1960-1970 et accompagnement des opérations de lutte contre la vacance dans le parc HLM existant (notamment en mettant en place d'une aide à la vente HLM)

de finaliser la réalisation de la résidence junior à Saverne

f) sur le territoire du SCoT du Piémont des Vosges

- de diversifier les produits en fonction des publics cibles : jeunes, seniors, accession sociale à la propriété, etc., notamment en développant les produits de résidences senior et de logements pour les jeunes.
- de tester la densification d'un lotissement existant dans le cadre de la démarche BIMBY

g) sur le territoire du SCoT de l'Alsace Bossue, de poursuivre la politique de réhabilitation du bâti existant et de lutte contre la vacance de logement testée en 2012 grâce

- à l'amplification de la PALULOS communale (communes maîtres d'ouvrage d'opérations de logement aidé)
- au diagnostic du parc de logements pour identifier les opportunités de réhabilitation (en alternative à l'extension urbaine)
- à la campagne de sensibilisation à la rénovation du bâti, en articulation avec le Pays, en direction des particuliers
- à la généralisation des études sur le repérage des logements vacants, en lien avec les communes et les établissements de coopération intercommunale
- au test dans un lotissement datant des années 60-70 de la commune de Diemeringen sur la thématique de la réhabilitation énergétique
- à la conduite de projets d'habitat intergénérationnel
- à la mise en place d'une opération de thermographie du parc de logements sur l'intégralité du territoire du SCoT
- au renforcement de l'information des seniors sur l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

h) sur le territoire du SCoT de la bande Rhénane nord

- de traiter 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 de façon forte
- de développer le logement aidé autour de sites prioritaires de développement économique (par exemple à Lauterbourg)

- d'orienter les outils de lutte contre le logement vacant : étude sur le repérage des logements vacants sur les communes qui ont une vacance de logement affichée supérieure à 10%
- de tester sur deux lotissements la démarche BIMBY
- d'engager des études habitat sur le territoire des deux futurs EPCI du territoire du SCoT
- de développer des logements aidés pour les seniors et les jeunes

2. d'examiner lors d'une prochaine réunion du Conseil Général, dans le cadre du nouveau contexte réglementaire et financier, d'autres outils d'accompagnement de ces orientations.

3. de mettre en place, en lien avec la commune de Marckolsheim et la communauté de communes du Ried de Marckolsheim, un « forum habitat et logement » à Marckolsheim en mai-juin 2013, prolongeant et accompagnant le programme d'actions du Département.

4. de reconduire dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, l'accord collectif départemental sur un objectif stable de 1 000 relogements de ménages prioritaires par an.

5. d'élargir le public prioritaire du contingent réservataire du Département, appelé RDLS-règlement départemental du logement social, comme suit :

- * personnes âgées de plus de 60 ans, en situation précaire et sous plafonds de ressources du PLAI- prêt locatif aidé d'intégration,
- * famille où existe un risque de placement ou de rupture scolaire en raison d'un problème de logement,
- * ménages relogés dans le cadre de la MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) départementale,
- * accédant à la propriété qui est obligé de vendre suite à une rupture professionnelle ou familiale ou à un problème de santé.

6. de fixer un objectif de 170 à 220 relogements par an au titre du RDLS dans le cadre du nouvel Accord collectif départemental

7. de donner délégation à la commission permanente pour affiner ces critères et adopter le texte de l'accord collectif départemental 2013-2015 ainsi que le texte de la convention-type de réservation de logement à mettre en œuvre avec les bailleurs HLM.

8. d'expérimenter en lien avec le CAUE plusieurs opérations BIMBY (build in my back yard) de densification des tissus pavillonnaires existants dans le Bas-Rhin et de donner délégation à la Commission permanente pour adopter le cahier des charges de cette démarche dans le Bas-Rhin et préciser les modalités opérationnelles de mise en œuvre.

9. d'engager à partir de décembre 2012 l'évaluation à mi-période du plan départemental de l'habitat sous la forme d'ateliers territoriaux à l'échelle des territoires des SCoTs et d'ateliers thématiques.

10. d'assurer la co maîtrise d'ouvrage partagée du projet pour l'Habitat Adapté à l'Autonomie (projet A3) visant à créer à terme un diagnostic de performance

accessibilité. A cet effet, délégation est donnée à la Commission permanente pour adopter la convention correspondante et définir les modalités d'engagement financier du projet.

11. d'appliquer le dispositif de garantie à 100 % du Département pour les prêts concernés par une LOG (lettre d'offre globale) avec la Caisse des Dépôts et Consignations pour les bailleurs HLM ayant une convention d'objectifs avec le Département, et d'ouvrir la garantie à 100 % aux prêts concernant le logement HLM et relevant de la gamme « Primofixe » de la CDC, pour les organismes HLM ayant passé une convention d'objectifs avec le Conseil Général.

12. d'approuver la charte « concevoir ensemble les espaces du territoire pour un habitat désirable », et d'autoriser son président à signer cette charte.

Il rappelle en outre que par délibération n° CG/2011/9 du 31 mars 2011, la commission permanente a délégation pour approuver les conventions, contrats et actes rendus nécessaires pour la mise en oeuvre de cette délibération.

Strasbourg, le 19/11/12

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL