

Réunion du 10 décembre 2012

Sous la présidence de : Monsieur Guy-Dominique KENNEL

Etaient présents : Monsieur Guy-Dominique KENNEL, président

Monsieur André KLEIN-MOSSER, Monsieur Alfred BECKER, Monsieur Rémi BERTRAND, Monsieur Etienne WOLF, Monsieur Jean-Philippe MAURER, Monsieur Pierre BERTRAND, Monsieur Jean-Paul WIRTH, Monsieur Jean-Michel FETSCH, Monsieur Bernard FISCHER, Monsieur Jean-Laurent VONAU, Monsieur Louis BECKER, Monsieur Sébastien ZAEGEL, Monsieur Frédéric BIERRY, vice-présidents

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Olivier BITZ, Monsieur Roland BRENDLE, Monsieur Etienne BURGER, Monsieur Thierry CARBIENER, Monsieur Henri DREYFUS, Madame Marie-Dominique DREYSSE, Monsieur Eric ELKOUBY, Monsieur Claude FROEHLI, Monsieur Francis GRIGNON, Monsieur Robert HERRMANN, Madame Laurence JOST, Madame Pascale JURDANT-PFEIFFER, Madame Suzanne KEMPF, Docteur Yves LE TALLEC, Madame Marie-Paule LEHMANN, Monsieur André LOBSTEIN, Monsieur Pierre MARMILLOD, Monsieur Jean MATHIA, Monsieur Philippe MEYER, Madame Alice MOREL, Madame Frédérique MOZZICONACCI, Maître Raphaël NISAND, Monsieur Marc SENE, Docteur Gérard SIMLER, Monsieur Richard STOLTZ, Monsieur Jean-Claude WEIL, Monsieur Freddy ZIMMERMANN

Procuration(s) : Monsieur Gaston DANN ayant donné pouvoir à Monsieur Guy-Dominique KENNEL, Monsieur Serge OEHLER ayant donné pouvoir à Maître Raphaël NISAND

Excusé(s) :

Absent(s) :

Rapporteur :

N° CG/2012/89 - Aide à la pierre - 132
Mise en oeuvre des orientations de la démarche "Territoires 2030" - Généralisation de la territorialisation et actualisation de la politique départementale de l'habitat

Après en avoir délibéré, le Conseil Général décide :

1. de définir des priorités d'intervention par territoire de Schéma de cohérence territoriale (SCOT) au titre de la 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 (SCOTERS), 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 communauté urbaine de Strasbourg (CUS) et le territoire hors CUS.

A cet effet :

- pendant l'année 2013, de réaliser à l'échelle de trois territoires ("plaques" Nord, Ouest et Sud) regroupant les dix 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 de celle du Rhin

- puis de proposer fin 2013 la ou les priorités opérationnelles sur ces trois territoires avec le cas échéant, des déclinaisons conventionnelles avec chaque communauté de communes

- de valider le principe de tester dans l'une des communes du SCOTERS une opération de type "BIMBY" (build in my back-yard) correspondant à une action de densification dans un tissu pavillonnaire existant

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 orientée vers les publics prioritaires, avec la création de résidences seniors et de résidences juniors, un appel à projets "résidences seniors et habitat intergénérationnel", le développement de logements 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 tripôle 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 de programme BIMBY sur un lotissement, la réhabilitation énergétique du parc existant, notamment HLM (par exemple à SCHIRMECK)

- de mettre en œuvre les opérations "Quartier Plus 67" en cours : site du Dorfgraben à DUPPIGHEIM ; lotissement "Le Birkenwald" à DUTTLENHEIM ; lotissement "Les Ecrus" à LA BROQUE ; site de l'UGECAM à SCHIRMECK

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 bourgs-centres.

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

- des trois opérations "Quartier Plus 67" à HAGUENAU, OBERHOFFEN-SUR-MODER et WOERTH
- 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
- du développement de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- de la réalisation d'études de mutabilité du bâti existant dans les douze communes présentant un taux de vacance de logements supérieur à 10 %, avec la définition d'un plan d'actions spécifique

d) sur le territoire du SCOT de Sélestat et sa Région, de définir comme priorité le développement du 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 les établissements publics de coopération intercommunale (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", "résidences seniors", "résidences juniors" 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 (secteurs départementaux d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat [SDAUH], Etablissement public foncier local du Bas-Rhin [EPFL 67], et direction de l'habitat et de l'aménagement durable du Département)

- d'accompagner la mise en place du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Ried de Marckolsheim

- d'accompagner les collectivités ayant bénéficié d'une étude habitat (MARCKOLSHEIM, VILLE, 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 prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (PALULOS) communale (communes maîtres d'ouvrage d'opérations de logements aidés)
 - . 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 jeunes en service civique, réunions publiques, etc.)
 - . à la réalisation d'études sur le repérage des logements vacants, en lien avec les communes et les EPCI
 - . au test dans un lotissement datant des années 1960-1970 de la commune de MARMOUTIER sur la thématique de la réhabilitation énergétique
 - . au suivi du PLH de la communauté de communes de la Région de Saverne
 - . à la réalisation d'une étude d'amélioration de l'habitat en lien avec le déploiement du Transport en site propre Ouest (TSPO) à WASSELONNE

- de généraliser l'organisation de réunions publiques par groupe de quatre à sept communes sur la mobilisation du bâti existant à partir de l'analyse effectuée 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 une aide à la vente HLM)

- de finaliser la réalisation d'une résidence juniors 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 seniors 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 logements testée en 2012, grâce :

- à l'amplification de la PALULOS communale (communes maîtres d'ouvrage d'opérations de logements aidés)

- au diagnostic du parc de logements pour identifier les opportunités de réhabilitation (en alternative à l'extension urbaine)

- au déploiement de la campagne de sensibilisation à la rénovation du bâti en direction des particuliers, en articulation avec le Pays

- à la généralisation des études sur le repérage des logements vacants, en lien avec les communes et les EPCI

- au test dans un lotissement datant des années 1960-1970 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)
- de réaliser des études de mutabilité du bâti existant dans les communes présentant un taux de vacance de logements supérieur à 10 %, avec la définition d'un plan d'actions spécifique
- 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. d'organiser 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 (PDALPD), l'Accord collectif départemental sur un objectif stable de 1 000 relogements de ménages prioritaires par an

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

- personnes âgées de plus de 60 ans, en situation précaire et sous plafonds de ressources du prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I)

- familles où existe un risque de placement ou de rupture scolaire en raison d'un problème de logement

- ménages relogés dans le cadre de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) 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 approuver l'Accord collectif départemental 2013-2015 ainsi que la convention-type de réservation de logements à mettre en œuvre avec les bailleurs HLM

8. d'expérimenter en lien avec le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Bas-Rhin plusieurs opérations "BIMBY" 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 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 (PDH) sous la forme d'ateliers territoriaux à l'échelle des territoires des SCOT 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, et de donner délégation à la commission permanente pour définir les modalités d'engagement financier du projet et approuver la convention correspondante, à intervenir entre le Département, le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), l'Association "Conseil, évaluation, exposition et prévention" (CEP) - Centre d'information et de conseil sur les aides techniques (CICAT), l'Office public de l'habitat (OPH) du Bas-Rhin "OPUS 67" et d'autres partenaires

11. pour les organismes HLM ayant conclu une convention d'objectifs avec le Département :

- 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

- d'ouvrir la garantie à 100 % aux prêts concernant le logement HLM et relevant de la gamme "Primofixe" de la Caisse des dépôts et consignations.

Le Conseil Général approuve par ailleurs la charte "Concevoir ensemble les espaces du territoire pour un habitat désirable", et autorise son président à signer cette charte, à intervenir entre la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) Alsace-Lorraine, le Syndicat national des aménageurs lotisseurs (SNAL) Alsace, l'Union des maisons françaises (UMF) Alsace et le Département.

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

Pour extrait conforme :
Pour le Président
Le Directeur des services de l'assemblée



Jean-Jacques STAHL

Adopté à l'unanimité

Le Président,
Guy-Dominique KENNEL

Accusé de réception N° : A067-226700011-20121210-73523-DE-1-1_0
Acte certifié exécutoire au : 21/12/12