

**1322 - Restructuration et réhabilitation
de logements sociaux**

**Accompagnement à la réhabilitation
de logements locatifs sociaux dans
le quartier de la Filature à SELESTAT**

Rapport n° CP/2013/596

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le présent rapport concerne la demande du CCAS de Sélestat de subvention départementale pour la mise en place d'une démarche globale d'accompagnement des locataires du quartier de la Filature à Sélestat pour lequel DOMIAL met en place une opération de réhabilitation des 106 logements sociaux.

Cette action s'inscrit dans le programme 'réduire sa facture d'eau et d'énergie chez soi' adopté par le Conseil Général en octobre dernier. En effet, le Département a retenu le principe d'accompagner le changement de comportement des locataires plutôt que de subventionner les travaux de réhabilitation des logements. A ce titre, il est sollicité pour cofinancer avec le CCAS de Sélestat une maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) pour accompagner les travaux de réhabilitation énergétique de ces logements.

1- Le programme « réduire sa facture d'eau et d'énergie chez soi ».

La précarité énergétique est communément définie comme **la difficulté pour un foyer à payer ses factures en énergie** – principalement en chauffage - pour son logement et à satisfaire ainsi un de ses besoins élémentaires. Si des définitions plus opérationnelles existent, notamment au Royaume-Uni, ce concept cache en fait, derrière un constat simple (l'incapacité à satisfaire un besoin élémentaire pour des raisons budgétaires) une réalité complexe, où se croisent des situations très hétérogènes.

La précarité énergétique a en effet plusieurs causes qui presque toujours se combinent :

- La **faible qualité d'isolation thermique** des logements qui entraîne une surconsommation énergétique pour atteindre un niveau de confort minimal,
- **L'utilisation de certaines énergies de chauffage** (électricité, fioul, gaz...) dont le coût déjà élevé sera amené à croître,
- Le **faible niveau de revenu des ménages**, rendant difficile le paiement des factures, et empêchant tout investissement permettant de diminuer la facture pour atteindre un niveau de confort supérieur ou égal.

La Grande-Bretagne est le seul pays à avoir fixé un seuil chiffré précis afin de définir la notion de précarité énergétique. Leurs études tablent ainsi sur une **dépense énergétique dépassant 10% du budget total du ménage**, ce chiffre étant entendu comme la dépense nécessaire pour atteindre un certain niveau de confort thermique. Si cet indicateur donne un bon repère en France pour estimer le nombre de ménages en situation de précarité énergétique, il ne permet pas cependant d'évaluer avec rigueur les comportements de sur ou sous-consommation (restrictions, impayés de facture, solutions complémentaires d'appoint, etc.).

Selon les dernières évaluations qui font consensus (rapport de l'ANAH de 2009), au moins 3.400.000 ménages (13% des ménages) sont aujourd'hui en précarité énergétique avec un taux d'effort énergétique supérieur à 10%. Il s'agit de ménages défavorisés, mais aussi de ménages modestes.

Le programme départemental intègre ces dimensions dans son plan d'action global qui vise à anticiper des évolutions radicales de la société qui est appelée à rentrer dans une phase de transition écologique mais aussi économique et humaine. Ces actions visent à accélérer et accompagner cette amplification de la lutte contre la précarité énergétique, en phase avec les politiques nationales esquissées actuellement.

Le programme départemental prévoit au total 23 axes d'intervention autour de trois domaines (l'habitat, l'habitant et les intervenants sociaux).

Intervenir sur l'habitat

- Améliorer le repérage des logements susceptibles d'être des épaves énergétiques
- Déployer et faire fonctionner les nouveaux programmes d'intérêt général Rénov'Habitat 67
- Déployer un partenariat renforcé avec les animateurs des pays
- Mettre en place un partenariat avec les artisans et les entreprises de proximité
- Engager des actions ciblées sur les copropriétés
- Développer des outils de financement en faveur du logement des propriétaires occupants
- Mettre en place un suivi de la consommation énergétique et d'eau des propriétaires occupants et des locataires
- Mettre en place une mission de conseil pour les opérateurs HLM
- Intervenir dans la réhabilitation énergétique des logements HLM et des logements communaux
- Lancer un appel à projets conjoint avec le pôle Energivie.

Intervenir auprès des habitants

- **Organiser des réunions d'information sur les bons gestes et l'amélioration de l'habitat**, la réunion s'inscrit dans cet axe
- Elaborer un guide pratique pour les usagers sous la forme de deux documents, l'un grand public simple et accessible et l'autre sous forme de pochette compilant les documents de référence des partenaires qui le souhaitent
- Mettre en place des ateliers collectifs par les UTAMS
- Animer la semaine de l'insertion par l'UTAMS de Saverne mi-novembre 2012
- Mettre en place des maisons territoriales de l'habitat (point Info'Habitat 67) en vue du conseil aux particuliers
- Intervenir lors des clubs d'aînés dans les territoires pour sensibiliser à la réhabilitation énergétique
- Informer systématiquement les locataires HLM entrant ou bénéficiant d'opérations de réhabilitation
- Intervenir auprès des ménages présentant des impayés d'énergie grâce à des actions préventives
- Intervenir auprès des collégiens
- Poursuivre l'expérience de type Médiaterre à Saverne et Dettwiller
- Mettre en place une action sur l'habitat auprès de familles volontaires en lien avec l'association Objectif climat.

Intervenir auprès des professionnels du domaine social

- Organiser des réunions d'information et de formation des travailleurs sociaux
- Élaborer un référentiel pour les professionnels du secteur social.

2- L'accompagnement des locataires du quartier de la Filature à Sélestat

A la suite des diagnostics réalisés par DOMIAL sur les 106 logements de la rue de la Filature, les partenaires locaux ont réfléchi sur un programme de travaux comprenant :

- des travaux d'économie d'énergie,
- des travaux relatifs à la sécurité des personnes et des biens,
- des travaux d'amélioration des conditions de vie.

Ainsi est-il prévu les travaux suivants :

- La mise en oeuvre d'une isolation thermique par l'extérieur
- Le remplacement à neuf de la zinguerie et révision de la couverture
- La mise en place d'une VMC
- Le remplacement à neuf des installations électriques
- La mise en sécurité électrique des logements
- Le remplacement des chaudières murales individuelles
- le remplacement des fenêtres et portes fenêtres par des menuiseries PVC ;
- le remplacement des volets roulants
- la réfection des balcons existants
- le remplacement des radiateurs ; remplacement des circuits de chauffage.

Cependant ces travaux ne pourront avoir un effet sur la qualité de vie et le niveau de charges locatives que s'ils font l'objet d'un accompagnement des locataires.

Dans l'objectif d'accompagner la réhabilitation des bâtiments DOMIAL, rue de la Filature, l'UTAMS de Sélestat, la Ville de Sélestat, le centre communal d'action sociale ont souhaité s'associer pour accompagner les habitants dans cette restructuration.

4 actions sont ainsi déclinées :

- la création d'un appartement témoin dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique dans le centre-Alsace
- la mise en place d'un jardin partagé et d'une aire de compostage
- la création de différents lieux de rencontre entre habitants
- l'accompagnement social des habitants aux changements liés à la réhabilitation.

Dans le cadre de son programme « réduire sa facture d'eau et d'énergie chez soi » et dans la logique de soutenir davantage le changement de comportement des locataires plutôt que les travaux de réhabilitation, le Département est sollicité à double titre :

- sur le fonctionnement de l'appartement témoin
- sur le cofinancement de l'accompagnement des locataires.

Sur ces deux actions, les services territorialisés du Département sont fortement impliqués. C'est pourquoi, il vous est proposé de répondre positivement de la manière suivante :

* 12 750 € pour le cofinancement à hauteur de 50 % du coût d'un poste à mi-temps sur 18 mois d'un intervenant social pour l'accompagnement des locataires dans le cadre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale-MOUS (35 % au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et 15 % au titre des fonds propres du Département) ;

* 2 000 € pour le cofinancement du fonctionnement de l'appartement témoin réalisé dans le quartier comme support de plusieurs ateliers.

Pour l'année 2013, un montant de 7 125 € serait versé au CCAS de Sélestat.

Code de l'enveloppe budgétaire	Imputation M 52	Crédits prévus sur l'enveloppe (BP, DM, reports)	Crédits disponibles (non engagés)	Crédits proposés
22667	65-65737-72	35 000,00 €	12 500,00 €	7 125,00 €

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, décide d'attribuer au CCAS de la ville de Sélestat une subvention totale de 14 750 € pour l'accompagnement pendant 18 mois des locataires du quartier de la Filature à Sélestat pour lequel DOMIAL met en place une opération de réhabilitation des 106 logements sociaux.


Cette subvention se décompose de la manière suivante :

** 12 750 € pour le cofinancement à hauteur de 50 % du coût pendant 18 mois d'un poste à mi-temps d'un intervenant social pour l'accompagnement des locataires dans le cadre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (35 % au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et 15 % au titre des fonds propres du Département)*

** 2 000 € pour le cofinancement du fonctionnement de l'appartement témoin réalisé dans le quartier comme support de plusieurs ateliers.*

Strasbourg, le 19/08/13

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL