

**Poursuite de la mise en oeuvre de
la territorialisation de la politique
départementale de l'habitat**

Rapport n° CG/2013/55

Service Chef de file :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Dans le cadre des orientations retenues par la démarche 'Territoires 2030' et dans la logique de mise en oeuvre du plan départemental de l'habitat (PDH) adopté en octobre 2009, le Conseil Général, lors de sa réunion du 10 décembre 2012, a décidé de généraliser la territorialisation de sa politique départementale de l'habitat. Il poursuit ainsi une politique de l'habitat volontariste, ambitieuse et globale.

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

Sur la base de l'évaluation à mi période du PDH, le présent rapport vise à adopter un certain nombre d'outils de mise en oeuvre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat. Il concerne les points ci-après :

1. Adoption de la révision à mi-période du PDH et actualisation des orientations opérationnelles 2014-2015
2. Adoption du plan d'actions 2014 de la mise en oeuvre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat
3. Lancement de l'appel à projet ' Quartier plus 67 ' 2014
4. Lancement de l'appel à projet ' j'habite et je vis l'intergénérationnel ' 2014
5. Actualisation du dispositif départemental pour la réhabilitation du parc privé
6. Adoption de la convention cadre avec Procvivis sur les missions sociales
7. Reconduction du Warm Front 67
8. Reconduction du protocole d'accord pour la mise en oeuvre du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART)
9. Adoption des principes de développement des micro-crédits pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et à la réhabilitation énergétique du parc privé
10. Adoption des principes du pacte d'actionnaires de La Strasbourgeoise Habitat
11. Adoption des principes de mise en oeuvre d'une démarche de démocratie participative dans le domaine de l'habitat.

1. Adoption de la révision à mi-période du plan départemental de l'habitat et actualisation des orientations opérationnelles 2014-2015 (axe d'intervention 132)

1.1 Adoption de la révision à mi-période du PDH et actualisation des orientations opérationnelles 2014-2015

1.1.1 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.

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**.

Le plan départemental de l'habitat a été adopté par le Conseil Général le 26 octobre 2009 pour la période 2009-2015.

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**.

Des enjeux clairement identifiés pour la mise en œuvre de la politique du Conseil Général

- 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

Les orientations quantitatives du PDH

Le PDH a ainsi 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'accèsion 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.

1.1.2 Rappel de la démarche d'évaluation à mi période du PDH

Le document d'orientation du PDH indique que « 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 œuvre :

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

Dans cette logique, le Conseil Général a retenu en décembre dernier la démarche suivante :

- Décembre 2012 – mai 2013 : mise à jour du diagnostic par l'ADEUS, le Département et l'Etat
- Janvier-février 2013 : information en Commission territoriale sur la territorialisation de la politique habitat et le déroulement de l'évaluation à mi-période du PDH
- Avril à juin 2013 : rencontres avec les professionnels de l'immobilier dans le cadre de 4 réunions thématiques (30 avril, 13 mai, 28 mai et 18 juin)
- 23 mai 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)
- De juillet à août 2013 : ateliers « participatifs » d'habitat, ouverts au grand public autour d'objets d'intervention du PDH (résidence sénior, logement des jeunes, réhabilitation énergétique et cherté des loyers)
- Septembre 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
- Octobre-novembre (16/10, 18/10, 21/10, 22/10, 23/10 et 08/11) : 6 rencontres locales de l'habitat à l'échelle des SCoTs
- 9 décembre 2013 : examen en plénière de l'évaluation à mi période du PDH et des orientations de la politique départementale de l'habitat pour 2014 et 2015.

1.1.3 Les axes d'évolution du PDH proposés

Globalement un PDH qui a « tenu la route »

Après 4 ans de mise en oeuvre et la traversée de 2 crises immobilières et/ou financières, le PDH tient la route et constitue un **fil rouge utile pour les territoires et les acteurs, confirmant le rôle de chef de file du Département dans le domaine de l'habitat**

Cependant, le bilan à mi-période du PDH met en lumière plusieurs questions nécessitant un véritable bilan partagé avec l'ensemble des acteurs :

L'analyse de la production sur une période longue montre de fortes disparités dans le dynamisme de la construction neuve. Mais, malgré des crises de nature différente depuis trois décennies, on observe une tendance à la hausse globale de la production. **Entre 2006 et 2011, il s'est produit en moyenne environ 6 660 logements par an.**

Depuis 2009, la production annuelle de logements est légèrement moins importante, avec 6 200 logements commencés. **La dynamique est globalement proche des orientations**

définies par le PDH (6 800 logements). Le SCOTERS, et en particulier la CUS, a longtemps été le moteur principal du développement de l'offre neuve de logements. Cependant, à la fin des années 1990, cette tendance s'est inversée, corollairement à une baisse générale de la production. Depuis 2010, le SCOTERS (et la CUS pour l'essentiel) reprend sa place dans le territoire.

Même s'il y a eu une inversion de la production sur le territoire départemental, les orientations quantitatives du PDH sont conformes avec la poursuite d'une diversification de la forme.

Mais on observe la poursuite d'une pression sur le territoire départemental avec des besoins de production de logements aidés qui restent inférieurs aux objectifs du PDH.

Depuis 2006, il s'est créé au total 6 213 logements sociaux supplémentaires, avec une nette accélération de la production à partir de 2008. Plus de 70 % des logements aidés créés l'ont été dans le seul territoire de la CUS. Ainsi, malgré les efforts de développement de l'offre, le logement aidé peine, d'une part, à se diffuser et, d'autre part, à approcher les objectifs définis dans le PDH.

Depuis 2009, ce sont environ 1 550 logements par an qui ont été mis sur le marché, contre les 2 150 prévus. Au niveau territorial, certains SCoTs se distinguent néanmoins par un accroissement plus important que la moyenne : les SCoTs du Piémont des Vosges, de la Bande Rhénane Nord et de l'Alsace du Nord. Par ailleurs, ce sont 115 logements aidés financés en PALULOS communale qui ont été réalisés depuis 2006 sur l'ensemble du Bas-Rhin, dont 50 % sur les SCoTs de l'Alsace Bossue et de la Région de Saverne. Ces logements, d'initiative communale viennent également compléter l'offre en logements aidés. On constate d'ailleurs que les territoires qui en produisent le plus sont également ceux où la production des bailleurs sociaux est la plus faible.

En complément des objectifs définis par les orientations du PDH, la loi MOLLE a rendu obligatoire la signature d'une Convention d'Utilité Sociale (CUS) entre les bailleurs sociaux et l'Etat. Le Conseil Général du Bas-Rhin en est également co-signataire. En 2012, ce sont 35 CUS qui ont été signées dans le département, avec des objectifs de production, sur une durée de 2 ans, qui sont les suivants : 596 PLA-I, 1 880 PLUS et 260 PLS, soit un peu plus de 2 700 logements à produire.

Au regard de ces différents objectifs, force est de constater que la production réelle reste inférieure sur les trois premières années de mise en oeuvre du PDH. Pour autant, les 2 296 logements financés au 1er janvier 2012, s'ils se réalisent tous, laissent augurer une production plus dynamique sur la dernière année. Point positif, près d'un quart de ces logements sont financés en PLA-I, c'est-à-dire les logements destinés aux ménages les plus modestes.

Vous trouverez en annexe le bilan à mi période du plan départemental de l'habitat, dans son exhaustivité.

S'agissant des objectifs quantitatifs, il pourrait être proposé les orientations actualisées suivantes en vue de la mise en oeuvre de la politique départementale de l'habitat :

- **la production de 6 000 logements par an** (l'objectif de 6 000 logements reste donc largement indispensable pour maintenir et l'activité économique et la réponse aux besoins des habitants)
 - dont **1 750 logements locatifs sociaux** (maintien de l'objectif de la CUS à hauteur de 1 250 + 600 hors CUS au lieu de 900) contre 2 150 logements (en raison d'une approche pragmatique tenant compte des orientations des bailleurs HLM et du « basculement » de la mise en oeuvre vers le parc locatif privé à loyer encadré, via la réhabilitation avec subvention de l'ANAH)
 - dont **l'accession aidée à la propriété pour 550 ménages/an**

- dont la **création de 5 résidences junior hors CUS et 7 sur le territoire CUS** sur 6 ans (soit 12 au lieu de 21)
- dont la **création de 50 résidences senior sur 6 ans** (contre 30)
- la **réhabilitation de 900 logements/an dans le parc privé** (contre 550). Il s'agit ici de bien valoriser l'augmentation de la production locative à loyer encadré du parc privé, venant « compenser » la faiblesse de la production du parc HLM.
- **l'adaptation de 10 % de logements à la perte d'autonomie et au handicap dans le parc social en 10 ans.**

- les autres inflexions à amplifier

- la mobilisation du parc privé à amplifier (grâce aux appels à projet habitat intergénérationnel ou « j'habite et je vis l'intergénérationnel »)
- la réhabilitation énergétique à renforcer, y compris pour les « classes moyennes », s'agissant des propriétaires occupants
- substituer une approche des résidences junior par le développement de logements pour les jeunes en diffus, c'est-à-dire de déterminer les modalités de création de logements accessibles financièrement pour les jeunes, dans le tissu résidentiel existant
- maîtriser le niveau de loyer du parc privé
- le zonage Duflot à remanier en urgence pour contrecarrer ses incohérences. Pour mémoire, il s'agit du zonage sur lequel le dispositif d'investissement locatif mis en place à la suite du dispositif Scellier.

Il ne s'agit pas ici de modifier les orientations qualitatives et quantitatives du PDH mais d'actualiser les objectifs opérationnels de la politique départementale de l'habitat en application du fil rouge que constitue le PDH.

1.2 Adoption du plan d'actions 2014 de la mise en œuvre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat

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

Après deux années de mise en œuvre 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 selon les modalités suivantes :

- 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 et mise en œuvre généralisée en 2013.

1.2.2 Propositions d'actualisation des priorités partagées par territoire de Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Il vous est proposé l'actualisation des orientations et actions 2014-2015, déclinées par territoire de SCoT et dont le détail est indiqué dans les tableaux joints en annexe.

- **Sur le territoire du SCoT de la Région de Strasbourg (SCOTERS)**

La priorité partagée avec le SCOTERS concerne le **développement d'un habitat diversifié, correspondant à différents segments de la demande en habitat.**

Un premier objectif consiste à rééquilibrer le développement du logement locatif social autour de la CUS, **tout en maîtrisant la consommation de foncier et en privilégiant les implantations près des zones d'emplois et de transport.**

Sur le territoire de la CUS, le Département concentrera son action sur des projets ciblés, déterminés en accord avec ses partenaires, et dans le cadre du contrat de territoire de l'agglomération strasbourgeoise : résidences Séniors et Juniors, adaptation des logements à la perte d'autonomie et/ou au handicap, etc. L'ensemble de ces projets font d'ailleurs l'objet d'appels à projets communs CUS/Département. Il s'agit de partager une approche qualitative permettant d'assurer l'émergence de ces produits et en s'inscrivant plus finement dans l'évolution du territoire.

Sur le territoire hors CUS, l'année 2014 permettra, à l'échelle des centre-bourgs, de mettre en œuvre les actions identifiées par les études habitat sur les « plaques » centre, ouest et nord :

Pour la Communauté de communes de la Région de Brumath :

- Développer une offre suffisante en logements pour répondre aux 198 logements potentiels à construire par an, dus à l'augmentation de la population et à la réduction de la taille des ménages.
- Accroître l'offre en logements accessibles pour les jeunes actifs.
- Adapter les logements pour les personnes âgées qui se maintiennent, malgré la dépendance, de plus en plus longtemps à leur domicile.
- Développer une alternative au maintien à domicile (Résidences Senior par exemple).
- Produire une offre locative à loyer très modéré (PLAI), notamment en grands logements pour les familles modestes.
- Augmenter l'offre locative aidée, notamment par le biais du conventionnement ANAH.
- Favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes.

Pour la Communauté de communes du Rhin :

- Diversifier l'offre en logement, afin de maintenir un territoire dynamique.
- Approfondir la coopération intercommunale afin de réfléchir l'aménagement à l'échelle du bassin de vie des habitants, et non pas à une échelle communale.

Pour la Commune d'Erstein avec un projet d'extension de la ZAC :

- La population qui vit sur la communauté de communes est plutôt jeune, même si le territoire subit également la tendance au vieillissement observée à l'échelle nationale. L'enjeu est donc d'accroître l'offre en logements accessibles pour les jeunes actifs.
- La ZAC de la filature à Erstein a permis de renforcer l'offre en logements et principalement en logements collectifs. Une autre opération, ZAC « Europe », dédiée à l'habitat est en cours de réalisation. Cependant, il reste des tensions qui touchent les différents parcs de logements.

Parallèlement, un travail en lien avec la mise en œuvre du **TSPO** (transport en site propre ouest) doit être mis en place pour anticiper et orienter, autant que possible, les évolutions de marché de l'immobilier en cours de mise en œuvre.

Les outils de production de logements sociaux doivent être pleinement amplifiés (Quartier plus 67 et résidences sénior en particulier).

- **Sur le territoire du SCoT de la Bruche**

Sur ce territoire, **l'effort sera centré sur le développement d'une offre locative sociale pour les jeunes, ainsi que sur la réhabilitation du bâti ancien, notamment dans la Haute-Bruche.** Enfin, il s'agira également d'adapter le parc social existant aux besoins et capacités des demandeurs actuels.

En lien avec le SCoT de la Bruche, les orientations opérationnelles suivantes sont proposées pour la période 2014-2015 :

- mettre en œuvre le plan d'actions concerté avec les trois communes de Molsheim, Mutzig et Dorlisheim, l'intercommunalité et le SCoT suite à l'étude habitat réalisée en 2013 pour définir les besoins en logements sur le « tripole »,
- développer un habitat orienté vers les publics prioritaires : jeunes et seniors en particulier. A cet effet, les outils suivants seront mobilisés :
 - L'Appel à projet « je vis et j'habite l'intergénérationnel » relancé en 2014 ;
 - le développement du logement pour les jeunes en diffus ;
 - les outils de fluidification du parcours résidentiel des ménages ;
 - finaliser la création de la résidence junior sur le niveau élevé de l'armature urbaine du SCoT.
- accentuer l'effort sur la production de logements abordables à destination des 540 demandeurs de logement aidé et des jeunes ménages
- contribuer à l'équilibre de l'offre d'habitat sur le territoire de l'ensemble du SCoT, grâce à une vision partagée avec les opérateurs HLM.
- mettre en oeuvre les « quartier plus 67 » en cours : Duppigheim (site du Dorfgraben), Duttlenheim (lotissement le Birkenwald), La Broque (lotissement Les Ecrus), Schirmeck (site de l'UGECAM).
- mobiliser le foncier et du bâti existants : travail sur la mutabilité du bâti dans la Haute Bruche en cours avec relance des propriétaires afin de remettre sur le marché 10 à 20 % des opportunités identifiées.
- tester un programme BIMBY « build in my back yard » dans un lotissement à Dorlisheim,
- accompagner la réhabilitation énergétique du parc existant, notamment HLM (par exemple à Schirmeck).

- **sur le territoire du SCoT de l'Alsace du nord**

Le SCOTAN et le Département ont convenu de prioriser leur action en vue du développement du logement locatif aidé dans toutes les communes, notamment dans les centres urbains et les centres-bourgs. Il s'agit de mettre en œuvre une vision partagée du territoire et de son développement. Pour la période 2014-2015, il est proposé l'actualisation des orientations opérationnelles suivantes :

* Assurer le **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 et SIVU dotés d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;
- au **développement de résidences seniors** (Betschdorf, Haguenau, Oberhoffen-sur Moder et Woerth) résidences intergénérationnelles (Soultz-sous-Forêts) et de **résidences junior (Haguenau)** sur les niveaux élevés de l'armature urbaine ;
- à l'accession sociale à la propriété ;

- à l'**étude habitat** sur les besoins de logements aidés à **Niederbronn-les-Bains** présentée le 10 juin 2013. Les préconisations issues de l'analyse des besoins en logements de la commune sont les suivantes :
 - . Mettre la ZAC du Gries en attente pour l'instant,
 - . Prioriser l'urbanisation des interstices urbaines existantes,
 - . Créer une résidence senior sur le site des ateliers communaux,
 - . Développer une offre locative publique mixte,
 - . Amplifier la réhabilitation du parc privé existant.

*** Renforcer l'attractivité du bâti existant afin de soutenir le marché de l'habitat grâce :**

- à la généralisation dès 2014 des études de mutabilité du patrimoine bâti existant dans toutes les communes restantes du SCoTAN avec l'organisation de réunions publiques d'information pour l'amélioration de l'habitat ;
- à l'organisation de réunions d'information sur la précarité énergétique du parc privé suivies d'une balade thermographique ;
- 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 2013-2014, poursuite à Haguenau et Wissembourg (via les services civiques) ;
- au développement de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

● Sur le territoire du SCoT de Sélestat et sa région (secteur bas-rhinois)

S'agissant du territoire de Sélestat et sa région, le Département et le SCoT ont précisé leurs **priorités vers le développement d'un habitat diversifié**, notamment par la mise en œuvre d'une politique d'accompagnement des communes : réalisation d'opérations d'habitat au travers des outils départementaux (SDAUH, EPF 67, Direction de l'Habitat et de l'aménagement durable, etc.), et aides dans l'élaboration des PLH de Sélestat et de Marckolsheim.

Pour cela, l'accompagnement des communes ayant fait l'objet d'une étude habitat, afin de mettre en œuvre les plans d'actions, se poursuit:

Dans la communauté de communes du Ried de Marckolsheim par:

- l'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
- l'organisation du forum logement qui a eu lieu le 15-16-17 novembre dernier ;
- l'accompagnement de la commune de Marckolsheim dans le cadre de l'Appel à projets « résidences senior »;
- l'accompagnement de la commune dans le cadre d'un éventuel quartier plus 67 en 2014 ;
- l'accompagnement de la vente HLM en cours de réalisation rue de la Chapelle à Marckolsheim.

Dans les Communautés de communes de Sélestat et du Canton de Villé par:

- la mise en œuvre de la résidence sénior
- la mise en œuvre de la résidence junior
- la relance du PLH de la Communauté de Communes de Sélestat grâce au lancement de l'appel d'offres conjoint avec la communauté de communes du Ried de Marckolsheim pour trouver un bureau d'étude fin novembre 2013
- l'organisation de 2 réunions d'information sur la précarité énergétique du parc privé suivies d'une balade thermiques à Sélestat et à Villé.

- **Sur le territoire du SCoT de la Région de Saverne**

Sur le territoire du SCoT de la Région de Saverne, la priorité renforcée concerne la **réhabilitation du bâti existant** ;

Il est proposé le plan d'actions suivant à poursuivre :

- 1. Généraliser le diagnostic « vacance-mutabilité » 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. Sur la base des logements repérés, sollicitation et accompagnement systématiques des propriétaires avec **un objectif de 10 % à 20 % des logements remis sur le marché.**
- 2. Contribuer à la réhabilitation énergétique dans le parc public et privé :**
 - mettre en œuvre une étude de repérage des copropriétés fragiles à Saverne, Monswiller et Wasselonne (marché lancé)
 - amplifier la PALULOS communale (communes maîtres d'ouvrage d'opérations de logement HLM sur du bâti existant)
 - expérimenter le bail à réhabilitation (1^{er} test à Reinhardsmunster)
 - poursuivre la campagne de sensibilisation à la rénovation du bâti dans les lotissements des années 60-70, en articulation avec le Pays, en direction des particuliers (intervention des jeunes en service civique : les ambassadeurs de l'efficacité énergétique),
 - 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 comme par exemple à Neuwiller-les Saverne : 2 logements d'urgence)
 - exploiter l'étude sur la vacance et la mutabilité du tissu bâti existant à Wasselonne et sur les quartiers du centre-ville et de la gare de Saverne. Il s'agit de mettre en place avec les communes concernées des outils opérationnels (OPAH-opération programmée d'amélioration de l'habitat spécialisée, mise en place d'un outil de tiers investissement, etc.).
- Une action renforcée doit être engagée sur le niveau de centralité fort du SCoT, à l'échelle du PLH de la Communauté de Communes de Saverne :
 - poursuivre la diversification de l'offre au sein du parc privé pour accompagner les trajectoires résidentielles des ménages. A cet effet, les outils à mobiliser sont les suivants :
 - Appel à projet « j'habite et je vis l'intergénérationnel » relancé en 2014;
 - Appel à projets quartiers Plus relancé en 2014 ;
 - renforcer une communication autour de la réhabilitation dans le parc privé afin de promouvoir les dispositifs mis en œuvre dans le cadre du PIG Rénov'Habitat 67.
 - accompagner le PLH (programme local de l'habitat) de la Communauté de communes de la Région de Saverne
 - concrétiser la démarche BIMBY (« Build In My Back yard ») envisagée à Westhoffen
 - engager l'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) à Ingwiller sur 5 sites : étude de calibrage sous maîtrise d'ouvrage départementale prévue en avril 2014 ;
 - stimuler un meilleur zonage « Dufлот » : zonage B2 demandé pour les communes de Saverne, Wasselonne et Monswiller.
 - accompagner la livraison de la résidence senior de Monswiller : les travaux ont débuté, livraison prévue pour avril 2015
 - finaliser la création de la résidence junior de Saverne.

Parallèlement, un travail en lien avec la mise en oeuvre du **TSPO** (transport en site propre ouest) doit être mis en place pour anticiper et orienter, autant que possible, les évolutions de marché de l'immobilier en cours de mise en oeuvre.

- **Sur le territoire du SCoT du Piémont des Vosges**

S'agissant du Piémont des Vosges, le Département et le SCoT ont retenu les priorités partagées vers le développement **d'un habitat diversifié**, correspondant aux différents segments de la demande en habitat : **jeunes, seniors, accession sociale à la propriété**, etc. Il s'agit de :

- partager une approche qualitative permettant d'assurer l'émergence de ces produits en s'inscrivant plus finement dans l'évolution du territoire. A cet effet, plusieurs outils sont à mobiliser :
 - Appel à projets « j'habite et je vis l'intergénérationnel » relancé en 2014 ;
 - Appel à projets « quartier Plus 67 » relancé en 2014 ;
 - L'émergence d'une résidence junior sur le territoire d'Obernai ;
 - La diffusion du logement aidé dans les communes de la Communauté de communes de Saint-Odile.
- renforcer une communication autour de la réhabilitation dans le parc privé afin de promouvoir les dispositifs mis en oeuvre dans le cadre du PIG Rénov'Habitat 67.
- concrétiser la démarche BIMBY (« Build In My Back yard ») envisagée
- réaliser une étude habitat à Rosenwiller.
- réaliser le bilan triennal du PLU des communes du territoire pour accompagner l'appétence au développement d'un habitat diversifié.
- stimuler un meilleur zonage « Dufлот » : zonage B1 demandé pour Obernai en particulier.

Le quartier Plus 67 du Bodenreben à Barr a été pré labellisé en 2012 et sera soumis au jury de labélisation du Département en 2014, après finalisation des modalités de mise en oeuvre. Cette ZAC comportera 30% de logements locatifs aidés et 20% de logements en accession aidé.

Deux réunions d'information sur la précarité énergétique du parc privé sont programmées suivies d'une balade thermique à Obernai et Rosheim.

- **Sur le territoire du SCoT de l'Alsace Bossue**

S'agissant de l'Alsace Bossue, le Département et le SCoT ont déterminé leurs priorités vers le développement d'un habitat diversifié, correspondant à différents segments de la demande en habitat. Plus précisément, sur ce territoire, une attention particulière sera portée à la **réhabilitation de l'habitat et la résorption de la vacance dans le parc privé**.

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 2014-2015 sont les suivantes :

- **généraliser le diagnostic « vacance-mutabilité » 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. Sur la base des logements repérés, sollicitation et accompagnement systématiques des propriétaires avec **un objectif de 10 % à 20 % des logements remis sur le marché**.
- amplifier la PALULOS communale (communes maîtres d'ouvrage d'opérations de logement HLM sur du bâti existant)

- expérimenter le bail à réhabilitation
- 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) et favoriser la diversité de l'occupation du parc de logements sociaux.
- réaliser un diagnostic de l'habitat à Oermingen, étendu à la Communauté de Communes du Pays de Sarre-Union et la proche Moselle, afin d'identifier les besoins en logements sur le site susceptible d'être mis en vente par l'Etat à Oermingen
- poursuivre la 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.),
- amplifier les thermographies de rue pour accentuer la prise de conscience du grand public des besoins en réhabilitation énergétique, en lien avec l'espace info énergie du pays de Saverne Plaine et Plateaux.
- poursuivre le test d'information sur la réhabilitation énergétique dans des lotissements datant des années 1960 à 1990
- 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.
- exploiter les résultats de l'appel à projet concernant le logement des personnes en situation de handicap.

● **Sur le territoire du SCoT de la bande Rhénane nord**

S'agissant de la Bande Rhénane Nord, le Département et le SCOT ont défini leurs priorités partagées :

*** Le 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. A cet effet, les outils suivants seront à mobiliser :

- la réalisation d'une étude habitat sur le territoire des deux futurs établissements publics de coopération intercommunale du territoire du SCoT
- l'appel à projet « je vis et j'habite l'intergénérationnel » relancé en 2014 ;
- l'appel à projet « quartier plus 67 »
- le développement du logement pour les jeunes en diffus ;
- les outils de fluidification du parcours résidentiel des ménages ;

*** Le 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 ;
- à la réalisation en régie d'études de mutabilité du patrimoine bâti existant dans 3 communes présentant un taux de plus de 10 % de vacance avec la définition d'un plan d'actions spécifique qu'il convient désormais de déployer ;
- au développement de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
- au test de la démarche BIMBY sur deux sites.

2. Construction de logements sociaux (mode d'action 1323)

2.1 Lancement de l'appel à projet « Quartier plus 67 » 2014

En application du Plan Départemental de l'Habitat 2010-2015, le dispositif « Quartier Plus 67 » a été créé afin d'inciter les communes ou les intercommunalités à anticiper la maîtrise foncière et la conception de leurs opérations de maîtrise foncière et la conception de leurs opérations d'extension urbaine ou de renouvellement urbain, en intégrant une production de logements aidés tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Dix-huit communes ont répondu aux appels à projets « Quartier Plus 67 » lancés en 2010, 2011, 2012 et 2013.

L'évaluation à mi-parcours du PDH réalisée en automne 2013 a montré que les premières opérations « Quartier Plus 67 » sont de réels leviers pour la production de logements accessibles compatibles avec une démarche durable d'utilisation du foncier. Cinq opérations sont aujourd'hui labélisées « Quartier Plus 67 » : Haguenau, Brumath, Oberhoffen-sur-Moder, Duppigheim et Woerth. Elles concernent à la fois des projets d'extension urbaine que de renouvellement urbain.

Il s'agit aujourd'hui de lancer le 4^{ème} appel à projets. Une évolution du dispositif est également proposée pour cibler davantage la problématique de l'énergie lors de la conception et la mise en œuvre de ces nouveaux projets, et de réfléchir à la possibilité de mener des opérations d'habitat participatif.

2.1.1 Rappel des principes des « Quartier plus 67 »

Le dispositif des « QUARTIER PLUS 67 » vise à la production d'un foncier « accessible » aux bailleurs et opérateurs pour la réalisation d'opérations de logements aidés.

Parallèlement, et dans l'esprit d'une démarche de développement durable, le dispositif des « QUARTIER PLUS 67 » vise également à **accompagner et soutenir les opérations exemplaires en matière de développement et d'aménagement durables.**

Pour être éligibles au dispositif des « QUARTIER PLUS 67 », les opérations doivent répondre aux critères suivants :

- **Opération cohérente avec les priorités de développement ou d'aménagement définies par les SCoTs (schéma de cohérence territoriale)**

- **Maîtrise d'ouvrage publique** : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC en régie ou concédée) ou lotissement (en régie ou concédé)

- Le **Département doit être partenaire** de l'opération et, le cas échéant, l'EPF 67 (établissement public foncier local) ; dans ce cadre, le Département apporte un conseil au maître d'ouvrage de l'opération et participe au comité de pilotage de l'opération d'aménagement

- La programmation doit intégrer au minimum **50% de logements aidés**, dont au moins 30% de logements locatifs aidés PLUS (prêt locatif à usage social) et/ou PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), le reste pouvant être constitué de logements en accession sociale à la propriété

- **Mixité de l'opération** (en termes d'aménagement et de constructions) : mixité sociale et urbaine (y compris dans ses fonctions), mixité de densité et d'intégration urbaine, mixité des formes d'habitat

- Le **cahier des charges de cession** de terrain doit comporter des clauses anti spéculatives

- La charge foncière pour le locatif aidé de type PLUS-prêt locatif à usage social et/ou PLAI-prêt locatif aidé d'intégration ne doit pas dépasser :

- **150 € / m² SP** (surface de plancher) **en zone Alpha** (zone de loyers élevés située sur une large couronne autour de la Communauté Urbaine de Strasbourg et allant jusqu'aux Communautés de Communes de Saverne et Wasselonne) ;
- **100 € / m² SP en zone Béta** (zone de loyers moins élevés comprenant les Communautés de Communes de l'Alsace Bossue, de Sarre-Union, de La Petite Pierre, de Bouxwiller / Hochfelden, de Niederbronn et de la Haute Bruche).

- **Dimension pédagogique** : l'opération devra être perçue comme une opération phare, reproductible (actions démonstratives et pédagogiques)

- **Approche environnementale et de développement durable** (critères cumulatifs) :

- respecter une AEU (approche environnementale d'urbanisme telle que l'a définie l'ADEME)
- respecter des critères de développement durable dans le projet à mener, tels que répondre aux aspirations des populations en termes de parcours résidentiel dans une approche intergénérationnelle

- Favoriser le lien social en permettant de faire vivre en bon voisinage différentes catégories sociales et générationnelles,

- Eviter la consommation d'espace et optimiser le foncier, en valorisant des éléments de patrimoine du tissu urbain existant, ou en optimisant les densités par îlot,

- Favoriser une mixité des fonctions : habitat, équipements, commerces, services de proximité, espaces publics...

- Favoriser les relations avec le tissu existant (conception des espaces publics contribuant à structurer la vie collective)

- Répondre à la problématique d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR) en intégrant toute la chaîne de déplacement de la personne à mobilité réduite, réfléchir à l'intégration d'un programme spécifique de logements autonomes pour PMR de type Ti'Hameau

- Respecter un principe de continuité urbaine : renouvellement, comblement de dents creuses, greffe de village.

- Intégration des préoccupations environnementales : haute qualité environnementale dans les bâtiments, intégration paysagère, maîtrise de l'énergie, gestion de l'eau, des déchets...

2.1.2 Rappel des modalités d'intervention du Département

Lors de sa réunion d'octobre 2009, le Conseil Général avait fixé ses modalités de subvention pour les projets retenus dans le cadre d'un « Quartier Plus 67 ».

- **Au stade des études préalables et de pré programmation** (toutes opérations)

=> 50% du coût HT, subvention plafonnée à 80 000 € par opération intégrant les coûts de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

- **Co-portage de l'éventuel déficit foncier :**

Cas des opérations situées sur les niveaux élevés de l'armature urbaine des SCoTs :

-> subvention pour la prise en charge à hauteur de 50% du déficit créé par la vente à un prix réduit (prix de vente plafonné à 100 ou 150 € / m² SP) à un opérateur HLM de la charge foncière déterminée par rapport à son coût de revient HT (logements PLUS et PLAI). La subvention est plafonnée à 150 € / m² cédé.

Pour les opérations de réhabilitation (orientation soutenue par le Plan Départemental de l'Habitat) au sein des « QUARTIER PLUS 67 », la subvention est de 9 000 € par logement créé.

Cas des autres opérations

-> Mêmes modalités de calcul, mais la subvention est plafonnée à 100 € / m² cédé.

Dans les deux cas, cette aide du Département est plafonnée à 500 000 € par opération. Pour les opérations de réhabilitation (orientation soutenue par le Plan Départemental de l'Habitat) au sein des « QUARTIER PLUS 67 », la subvention est également de 9 000 € par logement créé.

2.1.3 Durée et engagements financiers

Le dispositif départemental prévoit qu'une charte soit signée avec chaque commune. Cette charte est un élément de la convention prévue initialement sur une durée de **6 ans** (durée du PDH) qui doit être signée entre le Département et la collectivité locale porteur du projet.

Compte tenu du calendrier opérationnel des premières opérations (Haguenau, Brumath), il est proposé que la durée de cette convention entre le Département et la commune soit celle de la durée prévisionnelle de l'opération, avec une durée maximale de 15 ans.

2.1.4 Bilan de la démarche Quartier Plus 67

Avant la mise en place des appels à projets, trois communes ont postulé au dispositif « Quartier Plus 67 » : Haguenau, Brumath et Wissembourg. Trois appels à projets « Quartier Plus 67 » ont été lancés en janvier 2011, janvier 2012 et mars 2013. Seize communes ont répondu au total. En 2011 : Duppigheim, Duttlenheim, Griesheim sur Souffel, La Broque, Oberhoffen sur Moder, Pfulgriesheim, Villé et Woerth ont répondu; sept communes ont été définies comme « potentiellement éligibles » au « QUARTIER Plus 67 ». En 2012 : Barr, Schweighouse sur Moder, Schirmeck, Wangen. En 2013 : Adamswiller, Marckolsheim, Soultz-sous-Forêts et Wingen.

Deux communes ont abandonné cette démarche (problème d'acquisition foncière et de programmation). Au total, 16 sites sont en cours de montage d'une opération « Quartier Plus 67 ».

La Commission Permanente du 3 décembre 2012 a validé la labélisation de quatre projets :

- le projet de ZAC Thurot à Haguenau
- le projet de la ZAC de la Scierie à Brumath
- le projet du site du Dorfgraben à Duppigheim
- le projet du lotissement Les Binsen à Oberhoffen sur Moder.

La Commission Permanente du 2 décembre dernier a validé la labélisation du projet de renouvellement de Woerth.

La labélisation des autres projets interviendra au vu de leur avancement et des éléments transmis par chacune des communes dans un deuxième temps (courant 2014), notamment le bilan prévisionnel d'opération.

2.1.5 Proposition d'appel à projets « Quartier plus 67 » pour 2014

Plusieurs communes n'ont pas pu répondre à ces trois premiers Appel à Projets, car leur projet était encore peu défini. **Aussi, il est proposé de lancer un troisième et dernier Appel à Projets « QUARTIER PLUS 67 » en janvier 2014.** Cet Appel à Projet reprendra les critères d'éligibilités du troisième Appel à Projets « Quartier Plus 67 » qui intègre ceux spécifiques à l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), déclinés dans le cadre du 2^{ème} Agenda 21 (validé par le Conseil Général le 12 juin 2011).

Cette démarche complémentaire du dispositif « Quartier Plus 67 » vise l'accompagnement des collectivités dans la prise en compte des critères environnementaux et sociaux liés au logement (parcours résidentiel, programme intergénérationnel...).

Par ailleurs, il est apporté une précision sur la subvention départementale aux accédants à la propriété dans le dispositif quartier plus 67.

Le Conseil général lors de sa réunion des 10 et 11 décembre 2012 avait validé le principe d'une subvention aux ménages primo-accédants dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources du PSLA (prêt social location accession) et qui réalisent leur projet d'habitat dans un site labélisé « Quartier Plus 67 ». Ce dispositif correspond à une aide de 3 000 € pour un ménage de 3 personnes et moins et une aide de 4 000€ pour un ménage de 4 personnes et plus.

Il avait été validé que ce soutien financier apporté aux futurs acquéreurs se fasse dans le cadre de l'aide plafond apportée à chaque projet, soit 500 000 € par projet lauréat « Quartier Plus 67 ».

L'analyse des bilans prévisionnels des opérations lauréates a montré que cette dernière mesurait de manière substantielle l'équilibre budgétaire de l'opération, puisque cette subvention aux ménages se déduisait de la subvention potentielle destinée à la collectivité maître d'ouvrage. Compte tenu de l'impact financier de cette mesure sur l'équilibre des opérations d'aménagement « Quartier Plus 67 », il est proposé que le financement de cette aide aux primo-accédants ne soit pas déduit de l'aide octroyée aux communes lauréates « Quartier Plus 67 », en cas de déficit. En revanche, elle reste à inscrire dans l'autorisation de programme de 5 M€ au total dédiée au dispositif Quartier plus 67.

Evolution des critères d'éligibilité des projets au dispositif « Quartier Plus 67 »

Il est proposé de rajouter un nouveau critère sur la **gestion des énergies** enfin de promouvoir la réflexion, et la possible mise en place de « **smart grid** », **outils de gestion numérisée de l'énergie**, permettant à l'échelle de l'opération ou d'un territoire plus vaste de mieux gérer la consommation d'énergies selon les usages et les périodes.

Par ailleurs, l'atelier « Quartier Plus 67 » sur le thème de l'Habitat Participatif a réuni plusieurs communes candidates au dispositif « Quartier Plus 67 ». Plusieurs communes ont manifesté leur intérêt d'initier dans leur projet une opération de logement élaborée dans une démarche d'habitat participatif. Aussi, il est proposé que ces modes innovants de construire la ville dans une démarche participative soient davantage reconnus lors du prochain appel à projets « Quartier Plus 67 » 2014 et deviennent un des critères possible de sélection (critère « variable »).

J'ai l'honneur de vous soumettre le projet de cahier des charges précisant les modalités d'évaluation et de sélection de l'appel à projets (joint en annexe).

Il est rappelé les décisions de pré labélisation et de labélisation des opérations sont prises par la Commission Permanente du Conseil Général après avis d'un jury ad-hoc présidé par le Vice-Président en charge du pôle aménagement du territoire. La pré labélisation et la labélisation permette à l'opération de bénéficier des aides financières définies par le Conseil Général lors de ses réunions d'octobre 2009 et actualisées en décembre 2011 et décembre 2012.

2.2 Lancement de l'appel à projet « j'habite et je vis l'intergénérationnel » 2014

2.2.1 Rappel de la démarche initiale

Dans le cadre de la démarche « Territoires 2030 », le Conseil Général du Bas-Rhin a retenu le principe d'engager de nouvelles formes de projets immobiliers innovants et spécifiques permettant d'expérimenter de nouveaux modèles économiques de réhabilitation du bâti

existant ou de construction neuves, dans l'objectif de répondre au besoin des personnes âgées en matière d'habitat.

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) a défini l'accompagnement des parcours résidentiels comme une des orientations majeures, et notamment le maintien possible des personnes vieillissantes et/ou en perte de mobilité et des personnes en situation de handicap, dans un domicile adapté.

Dans cet objectif, les solutions envisagées sont :

- soit des travaux d'adaptation dans le logement occupé,
- soit le développement d'une offre locative en logements adaptés à leur situation, c'est-à-dire des logements locatifs répondant à la perte de mobilité, situés à proximité des services, des commerces, des lieux de vie et à prix accessible,
- et également de favoriser le parcours résidentiel grâce à des modalités d'accompagnement des personnes visant à favoriser l'accès au logement autonome.

Ainsi, pour répondre à ces enjeux, le département a décidé de soutenir :

- le Projet d'Intérêt Général (PIG) « Adapt'Logis 67 » à destination de la personne âgée qui souhaite faire des travaux d'adaptation à son domicile,
- la création de Résidences Séniors sur le territoire départemental.

Concernant ce dernier point, le Conseil Général a lancé plusieurs Appels à Projet, invitant les communes et les bailleurs HLM associés à proposer des opérations innovantes de Résidences Senior (et intergénérationnelles), dans le respect des exigences d'un Cahier des Charges adopté par le Conseil Général.

Ces opérations sont pré labélisées puis labélisées par la Commission permanente du Conseil général qui leur apporte une réservation de subvention au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et des aides volontaristes du Département.

2.2.2 Bilan des résultats des Appels à Projet pour l'habitat des séniors

Aujourd'hui, sur le territoire départemental, le Département du Bas-Rhin a soutenu deux Appels à Projets dont les réponses se situent hors du territoire de la Communauté urbaine de Strasbourg (CUS) :

- en 2012, « Résidence Senior 67 » (7 candidatures)
- en 2013, « J'habite et je vis l'intergénérationnel » (6 candidatures)

Simultanément, en 2013, la CUS et le Département ont mutualisé leurs réflexions autour de trois appels à projets :

- Développer les Résidences pour les Jeunes (6 candidatures)
- Développer les Résidences Séniors (9 candidatures)
- Développer les Résidences en faveur des Personnes souffrant d'un problème de santé' (3 candidatures)

Bien que les problématiques abordées soient au départ ciblées sur l'habitat de trois publics « différents », les réponses au projet social se rejoignent autour de la dimension intergénérationnelle, enjeu de solidarité et de citoyenneté : en effet, les résidences se développent sur le principe de la mixité. La dimension architecturale intègre quant à elle les notions de réversibilité et d'adaptabilité des logements répondant ainsi aux besoins sociétaux actuels : fluctuation de la taille de la cellule familiale et du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie.

2.2.3 Composantes principales du Cahier des Charges de l'Appel à Projet 2014

L'habitat intergénérationnel correspond à des logements autonomes adaptés aux besoins des publics accueillis : en effet, les nécessités et les envies ne sont pas forcément les

mêmes si l'on est 'un jeune' en formation ou une personne vieillissante présentant des difficultés de mobilité et/ou d'autonomie ou encore que l'on doit faire face à l'isolement ou à l'éloignement des lieux de sociabilité.

Ainsi, il s'agit d'amener, premièrement, les communes et tout porteur de projet d'habitat destiné à un public spécifique, à concevoir une offre innovante d'habitat adapté avec une dimension intergénérationnelle, pour favoriser la rencontre des différentes générations dans un même lieu ou sur un même territoire et deuxièmement, de caractériser les projets autour de deux composantes principales : le projet social (accompagnement collectif et individuel sur leur projet de vie des résidents) et le projet immobilier (conception).

Les bénéficiaires de ce programme sont :

- Toutes les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, situés sur le territoire du département du Bas-Rhin, hors Communauté urbaine de Strasbourg ;
- Les bailleurs sociaux en lien avec les communes initiatrices des projets ;
- Tous les opérateurs immobiliers privés (agences immobilières, mandataires immobiliers, experts immobiliers, etc.), associations, collectivités ou particuliers ;
- Tous les opérateurs du secteur économique privé (entreprises souhaitant développer un projet de logements), à la condition de constituer un groupement avec un bailleur social.

La localisation doit être à minimum pressentie, afin de pouvoir évaluer l'intégration du projet dans son environnement urbain.

Deuxièmement, les projets potentiellement éligibles se caractérisent par 4 critères : logement, services, environnement et innovation ; outre ces critères, c'est également la recherche d'un coût final maîtrisé qui est souhaité.

Le Volet Logement concerne :

- La localisation pertinente (premiers niveaux d'armature urbaine des SCoTs ou dans une logique de desserte de transports et services de proximité ou sur l'opportunité avérée du développement des centres-bourgs, l'intergénérationnel sera une plus-value) ;
- L'habitat adapté (logements autonomes, non médicalisés, adapté à la perte de mobilité respectant l'intimité des personnes âgées et annexés d'espaces privilégiant la sociabilité et la convivialité) ;
- La maîtrise du coût de construction des projets (50 % du programme minimum devra être réalisé en logements locatifs aidés, PLUS ou PLAI-I ou conventionnés avec l'ANAH et orientés vers les seniors et personnes en situation de handicap).

Le Volet Services se développe autour :

- Du degré d'initiative du porteur de projet à organiser ou mettre en place des services de soutien à domicile (ou veiller à maintenir l'existant), à assurer leur coordination pour permettre le maintien à domicile des Séniors ;
- De la formalisation des partenariats avec les gestionnaires professionnels du public sénior ;
- De la maîtrise du coût des services, en adéquation avec les ressources des personnes âgées ou en situation de handicap.

Le Volet Environnement porte sur :

- Les intentions de créer un réel environnement institutionnel (passerelles entre la Résidence Sénior et les structures médicalisées notamment) ;
- Les niveaux d'aménagement des espaces environnants et l'accessibilité des espaces (aux commerces et services de proximité, aux transports, des espaces publics – présence de mobilier par exemple, aux espaces partagés facteur de lien social) ;

- Les initiatives et partenariats qui pourraient être envisagés pour répondre aux déplacements des personnes en perte de mobilité

Le Volet Innovation tient compte :

- La prise en compte des nouvelles technologies de l'information et de la communication (domotique) ;
- Le degré de mutualisation des services dont l'objectif est la baisse du coût de fonctionnement global pour la personne âgée ;
- La mobilisation d'un réseau de bénévoles serait une plus-value
- Le montage opérationnel innovant (modèle économique garantissant le développement de montages inexistant dans le Bas-Rhin) et permettant d'organiser une « vie intergénérationnelle » ;
- Les modes de développement de services accessibles à diverses générations ou expérimentations innovantes et pouvant être élargies aux habitants de la commune.
- Un nouveau volet optionnel est proposé : la participation des habitants

Un travail partenarial avec les habitants (Séniors, Jeunes), les commerçants, professionnels de santé, réseaux associatifs, etc., concernant la construction du projet serait une plus-value.

En effet, deux concepts qui traduisent une idée similaire apparaissent dans le domaine de la conception immobilière (et d'une manière élargie à l'aménagement d'un quartier ou morceau de territoire) : l'autopromotion et l'habitat participatif. Il s'agit de « l'appropriation du projet de construction des logements », dans le cadre d'un habitat collectif, par un groupe de citoyens ou collectif local ; ces derniers sont partie prenante à la Maîtrise d'Ouvrage.

Le principe : ce collectif local construit ou rénove un ensemble de logements, de la conception à la réalisation effective.

Cette alternative à la promotion privée ou sociale et à l'habitat individuel est une manière plus qualitative, plus économique et plus durable de fabriquer de l'urbain mixte avec un voisinage convivial et harmonieux, où chacun trouvera un espace de vie et/ou de travail correspondant à ses aspirations et à ses moyens.

2.2.4 Engagement financier du Département dans le cadre de l'Appel à Projet 2014

Il est rappelé que les projets retenus par le Commission Permanente du Conseil Général au titre de l'Appel à Projet 2014 « J'habite et je vis l'intergénérationnel », bénéficieront des subventions accordées par le Département au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat et dans le cadre de sa politique volontariste, pour les projets financés en PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) :

Le bailleur :

- De subventions départementales aux espaces extérieurs ou à la résidentialisation accordées par le Département dans le cadre de sa politique volontariste ;
- Et de celles accordées aux bailleurs ayant signé une convention adaptation des logements à la perte d'autonomie ;

La commune ou un EPCI :

- De subventions lors de la mise à disposition d'un bien par une collectivité ou son groupement pour la création de logements locatifs sociaux, via une vente à prix réduit ou un bail emphytéotique
- Et de celles prévues pour l'aide aux études de pré-programmation.

3. Accroissement et rénovation du parc privé (mode d'action 1324)

3.1 Actualisation de la politique départementale d'aide à l'amélioration du parc privé

3.1.1 Rappel du dispositif actuel

La politique départementale d'amélioration de l'habitat privé menée depuis avril 2009 repose essentiellement sur les **programmes d'intérêt général (PIG) « Rénov'Habitat 67 »**. Depuis mai 2012, ces PIG sont territorialisés à l'échelle des SCoTs comme les autres volets de la politique de l'habitat.

Ils permettent aux propriétaires occupants, sous conditions de ressources, et aux propriétaires bailleurs, sous réserve de conventionnement avec l'ANAH, de bénéficier de subvention de l'ANAH et du Département pour leurs travaux d'amélioration de l'habitat.

Ils ouvrent également droit à une assistance pour la recherche de devis et le montage du dossier de subvention par un opérateur missionné par le Département.

Ils sont axés sur les priorités de l'ANAH :

- La lutte contre la précarité énergétique
- La lutte contre le logement indigne
- La mise sur le marché de logement à loyer maîtrisé

3.1.2 La réforme du régime d'aide de l'ANAH et ses effets sur le dispositif départemental

L'ANAH a adopté le 13 mars 2013, des modifications au régime d'aides applicables aux propriétaires occupants (PO) et propriétaires bailleurs (PB). Les modifications du dispositif départemental proposées ont principalement pour objet de renforcer les financements de l'Anah pour les travaux d'économie d'énergie.

Ces modifications ont un effet non négligeable puisqu'elles entraînent une augmentation du nombre de propriétaires éligibles aux aides. L'ANAH affiche par conséquent en 2013 un budget à la hausse de 22% par rapport à 2012. L'enveloppe des droits à engagement pour 2013 a ainsi été portée à 4 744 434 €.

Lors de sa séance du 24 juin dernier, le Conseil Général avait déjà adapté sa politique volontariste, anticipant cette augmentation, et ce afin de rester dans une enveloppe constante plafonnée à 2 M€ au sein de l'autorisation de programme plus large « réhabilitation du parc privé ».

L'enveloppe de droit à engagement de l'ANAH s'avère aujourd'hui insuffisante pour donner une suite favorable à toutes les demandes de subvention des propriétaires pour leur projet de réhabilitation (demandes en cours de montage auprès des opérateurs). Une demande de droit à engagement complémentaire d'un montant de 2,5 M€ a été adressée à l'ANAH. Cette demande est susceptible de recevoir une suite favorable, au vu de la plus faible consommation des autres territoires nationaux.

Cette surconsommation de l'enveloppe financière des crédits ANAH impacte directement l'enveloppe réservée à ces mêmes dossiers au titre de la politique volontariste du Département.

Aussi, il convient de réviser le dispositif actuel pour rester dans une enveloppe constante et prendre en compte la territorialisation des interventions départementales.

3.1.3 Proposition d'adaptation du dispositif départemental d'amélioration de l'habitat privé

Il vous est proposé de ne pas modifier le régime d'aides applicables aux propriétaires bailleurs. En effet, il convient aujourd'hui, dans la logique organisée au niveau national, d'amplifier la mobilisation du parc locatif privé.

Il vous est, en revanche, proposé de revoir le plafond de subvention de l'aide applicable aux propriétaires occupants. Actuellement, le dispositif départemental prévoit une aide départementale :

- de 15 % du montant hors taxe des travaux subventionnables par l'ANAH, pour les travaux liés à l'insalubrité ou lorsqu'une grille de dégradation de l'Anah est établie et lorsque les ressources des propriétaires sont inférieures au plafond de ressource modeste ou très modeste de l'ANAH
- de 12 % du montant hors taxe des travaux subventionnables par l'ANAH pour les autres types de travaux, lorsque les ressources des propriétaires sont inférieures au plafond de ressource très modeste de l'ANAH et l'immeuble situé dans le périmètre des territoires prioritaires retenus dans le cadre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat (périmètre du SCoT de l'Alsace Bossue, du SCoT de Saverne, de la Communauté de communes de la Haute Bruche et de certains secteurs du SCOTAN)
- de 10 % du montant hors taxe des travaux subventionnables par l'ANAH pour les autres types de travaux et lorsque les ressources des propriétaires sont inférieures au plafond de ressource très modeste de l'ANAH
- de 5% du montant hors taxe des travaux subventionnables par l'ANAH pour les autres types de travaux et lorsque les ressources des propriétaires sont inférieures au plafond de ressource modeste de l'ANAH.

Les propriétaires occupants bénéficiaires d'une subvention dans le cadre du programme «Habiter mieux» (programme de lutte contre la précarité énergétique) bénéficient d'une prime de 500 € ayant pour effet de majorer la prime « Habiter mieux» octroyée par l'ANAH et l'Etat.

Pour les propriétaires modestes, il est proposé de supprimer l'aide de 5%, ainsi que la prime « Habiter Mieux » de 500 €. Le tableau ci-après rappelle les plafonds de ressources s'appliquant aux catégories de ménages propriétaires occupants et compare les modalités actuelles et celles proposées pour les dossiers déposés à partir du 1^{er} janvier 2014.

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond ANAH Très Modeste	Plafond ANAH Modeste
1	14 173 €	18 170 €
2	20 728 €	26 573 €
3	24 930 €	31 957 €
4	29 123 €	37 336 €
5	33 335 €	42 736 €
Par personne supplémentaire	4 200 €	5 382 €
Taux de subvention ANAH en vigueur pour la catégorie « autres travaux »	50 % + 500€ Habiter Mieux	35% + 500€ Habiter Mieux
Taux de subvention CG actuel pour les autres travaux	10 ou 12% + 500€ Habiter Mieux	5% + 500€ Habiter Mieux
Taux de subvention CG proposé pour les autres travaux	10 ou 12% + 500€ Habiter Mieux	0% + 0 € Habiter Mieux

3.2 Adoption de la convention cadre avec Procivis sur les missions sociales

La convention signée le 16 avril 2007 entre l'Etat et la Chambre Syndicale des Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier engage Procivis Alsace à travers ses missions sociales pour l'accompagnement des politiques locales du logement ayant pour objectif l'amélioration de l'habitat et la lutte contre l'habitat indigne. Procivis Alsace soutient à ce titre plusieurs actions du Conseil Général :

- Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) depuis le 15/11/2005 ;
- Dispositif D'Eradication du Logement Insalubre ou non Décent (DDELIND) depuis le 07/03/2008 ;
- Programme d'Intérêt Général (PIG) Adapt'Logis 67 depuis le 29/04/2009 ;
- Programme d'Intérêt Général (PIG) Rénov'Habitat 67 depuis le 04/05/2009 ;
- WARM FRONT 67 depuis le 01/09/2009 ;
- Contrat Local d'Energie (CLE) depuis le 01/11/2010.

L'alimentation du fonds régional des « Missions sociales » de Procivis Alsace est exclusivement alimentée par les résultats dégagés par les filiales intervenant dans l'activité financière et dans l'activité immobilière.

Le projet de convention qui vous est proposée d'adopter pour la période 2013-2014 et de m'autoriser à signer a pour objet de formaliser entre Procivis Alsace et le Conseil Général une **enveloppe maximum de 1 900 000 € pour 2013 et 2014**.

3.3 La Reconstitution du fonds d'aide social pour les travaux de maîtrise de l'énergie, le Warm Front 67

Malgré les aides existantes, l'importance croissante des charges d'énergie et d'eau dans les dépenses des ménages grève parfois très lourdement leur budget, au point que le confort et la santé des occupants s'en trouvent parfois affectés.

L'ampleur du problème nécessitait d'aller au-delà des interventions « curatives » (avec la prise en charge des impayés) en visant des actions d'amélioration du bâti et des équipements existants, dans une logique résolument préventive. C'est pour cette raison que le Département, avec ses partenaires, a mis en place, en décembre 2009, le fonds d'aide social pour les travaux de maîtrise de l'énergie dénommé « Warm Front 67 ».

Ce fonds s'articule avec les Programme d'Intérêt Général (PIG) de la Communauté Urbaine de Strasbourg et du Conseil Général. En effet, les PIG permettent d'apporter à tous les propriétaires éligibles aux dispositifs un appui technique par les équipes de suivi-animation et un appui financier par les subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et de la collectivité.

Pourtant, malgré ces appuis, certains propriétaires peinent à réaliser tous les travaux en raison de l'insuffisance des financements disponibles. Le Warm Front 67 a pour objectif de **réduire le reste à charge pour les propriétaires occupants les plus modestes et les bailleurs impécunieux qui engagent des travaux de réhabilitation énergétique**. Les ménages les plus modestes peuvent ainsi se maintenir dans leur logement sans difficulté, en conjuguant conditions de décences et dépenses énergétiques aussi réduites que possible.

3.3.1 Fonctionnement du Warm Front 67

Le public

Le Warm Front 67 s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes dont la part des ressources affectées au paiement des factures d'énergie excède 10%, aux propriétaires bailleurs impécunieux s'engageant à conventionner leur logement dans le cadre d'un loyer très social au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et aux propriétaires dont le logement a été repéré par le Conseil Général 67 dans le cadre d'une fréquence de sollicitation du FSL au titre des impayés d'énergie, sous réserve que ces propriétaires s'engagent à conventionner leur logement dans le cadre d'un loyer très social au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il s'applique sur tout le territoire bas-rhinois.

Les travaux éligibles

Le Warm Front 67 peut être mobilisé, à la demande des bureaux d'études assurant le suivi-animation des PIG, pour tous les travaux de réhabilitation énergétique éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). En sont exclus les travaux d'amélioration du confort des logements.

Les travaux doivent permettre une diminution des factures de consommation d'énergie de telle sorte que leur montant soit supportable pour le ménage occupant le logement. De plus, ces travaux doivent respecter les prescriptions d'un diagnostic énergétique établi par une autorité compétente

La gestion

La gestion du Warm Front 67 est assurée par le Conseil Général.

3.3.2 Bilan 2009-2013

Le fonds a fonctionné pendant un an de manière expérimentale, puis a été reconduit pour 3 ans.

Entre 2009 et 2013, 195 dossiers ont été présentés à la commission d'attribution du Warm Front 67 dont 155 ont fait l'objet d'une attribution de subvention pour un **montant mobilisé de 471 307 €**.

Le coût moyen des travaux est de 32 730 €. **La subvention moyenne attribuée par le Warm Front 67 est de 3 002 €, soit 10 % du montant des travaux.** Etant attribué au cas par cas, le montant de la subvention n'est pas proportionnel au montant des travaux engagés. Celui-ci est fonction du projet, du montant des autres aides publiques et de la situation financière du ménage.

La répartition géographique des dossiers ayant bénéficiés d'une aide du Warm Front 67 par territoire de Maison du Conseil Général (MCG) est relativement homogène, à l'exception de la MCG Haguenau qui prédomine nettement (29% des dossiers accordés).

La subvention du Warm Front 67 s'inscrit dans un projet global de réhabilitation. En général, le choix des travaux résulte d'un compromis entre le résultat de la visite énergétique et le projet initial du ménage. **L'opérateur joue un rôle primordial d'accompagnant dans le choix des travaux effectués par le ménage.**

L'analyse des dossiers financés appuie ce raisonnement : les propriétaires réalisent le plus souvent plusieurs lots de travaux. Ceux-ci incluent majoritairement le lot isolation, chauffage et fenêtres.

Le fonds social d'aide pour les travaux de maîtrise de l'énergie, « Warm Front 67 » était alimenté par 5 financeurs :

- Le Conseil Général : 50 000 € par an
- La Communauté urbaine de Strasbourg : 31 200 € par an
- Procivis Alsace : 30 000 € par an
- Energies Strasbourg et Electricité de France : 50 000 € par an

3.3.3. Reconduction du Warm Front 67 pour 3 ans

Il vous est proposé de reconduire le dispositif Warm Front 67 pour 3 ans avec un maintien de la participation du Conseil Général à hauteur de 50 000 €.

Je vous soumetts pour approbation le texte de la convention qui prévoit les modalités du partenariat avec la Communauté urbaine de Strasbourg et la Ville de Haguenau. **Il vous est également proposé de donner délégation à la commission permanente du Conseil Général pour adopter tout avenant élargissant le partenariat financier du Warm front 67.**

3.4 Reconduction du protocole d'accord pour la mise en œuvre du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART)

Lors de sa réunion du 21 juin 2010, le Conseil Général a validé l'adhésion au contrat local d'engagement contre la précarité énergétique mis en place dans le cadre du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART). Ce fonds, dont les conditions sont précisées dans l'arrêté du 6 septembre 2010 et révisé par décret du 10 juillet 2013, est mis en place dans le cadre du grand emprunt national et sa gestion est assurée par l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH) pour le compte de l'Etat.

L'Anah est chargée de la gestion du programme national d'aide à la rénovation thermique (FART) doté de 500 M€ pour la période 2010-2017. Son objectif est d'aider 300 000 propriétaires occupants aux revenus modestes, éligibles aux aides de l'Anah, en situation de forte précarité énergétique, à financer les travaux les plus rentables pour diminuer de façon significative les déperditions d'énergie de leur logement et accroître ainsi leur pouvoir d'achat.

L'engagement national contre la précarité énergétique vise à accompagner ceux pour qui cette situation est la plus pesante sur le plan économique et social, dans un contexte de forte évolution du prix de l'énergie. Il vise également à prendre en compte de façon globale les besoins des personnes en matière d'amélioration ou d'adaptation de leur logement.

Cet engagement est contractualisé dans les contrats locaux d'engagement de lutte contre la précarité énergétique entre l'Anah, l'Etat, les collectivités locales et les partenaires institutionnels. Le Conseil Général est signataire d'un tel contrat depuis le 23 octobre 2010 pour la période 2010-2013. Cela ouvre la possibilité pour les propriétaires de bénéficier d'une prime (aide de solidarité écologique) s'ils réalisent des travaux permettant un gain énergétique sur la consommation conventionnelle du logement d'au moins 25%.

Des objectifs ont été assignés par l'Anah au département du Bas-Rhin hors CUS pour la période 2010-2013. Le bilan est le suivant :

Année	2010	2011	2012	2013
Objectifs		250	261	361
Réalisé	22	113	185	381 (programmés)

Le bilan montre que la politique active menée par le Conseil Général en matière d'amélioration de l'habitat porte ses fruits.

D'autres partenaires participent au bon fonctionnement du programme, notamment sur les aspects du repérage : la Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin, l'Association Départementale d'Information sur le Logement, la Mutualité Sociale Agricole, la caisse d'assurance retraite et de la Santé au Travail, la Fédération Française du Bâtiment et les fournisseurs d'Energies (TOTAL, GDF-Suez). Ces partenaires sont signataires du contrat local.

Il vous est proposé de **reconduire un contrat local d'engagement pour la période 2014-2017** et de **donner délégation à la commission permanente du Conseil Général pour examiner, approuver et autoriser le Président du Conseil Général à signer le contrat qui lui sera proposé par l'ANAH et l'Etat.**

3.5 Adoption des principes développement des micro crédits pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et à la réhabilitation énergétique du parc privé

En juin 2012, le Conseil Général avait validé la charte départementale d'accessibilité qui regroupe et coordonne l'ensemble des actions visant notamment au maintien à domicile des séniors. Dans le cadre des outils de financement, il avait été identifié que certains groupes de ménages présentaient des difficultés à « boucler » leur plan de financement.

Dans ce contexte, il est proposé de mobiliser en plus des subventions « classiques » de l'ANAH et du Département, le système des micro crédits.

3.5.1 Une expérimentation pour le maintien dans le logement qui pourrait être élargie à la réhabilitation énergétique.

Dans le cadre du PIG Adapt'Logis 67 relatif à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, la collectivité s'est engagée à soutenir financièrement les travaux permettant le maintien à domicile des personnes en situation de handicap et/ou de perte d'autonomie.

Dans certains cas, les subventions ne couvrent pas la totalité du coût des travaux. De plus, les personnes âgées et/ou handicapées bénéficiaires du PIG ne reçoivent les subventions que sur le montant Hors taxe, subventionnable au titre du handicap ou de la perte d'autonomie.

Il reste donc pour un certain nombre de particuliers, propriétaires occupants ou locataires du parc privé un reste à charge. Or ces personnes ont souvent des revenus faibles ou modestes. Faute de « boucler » le plan de financement, certains ménages renoncent à la réalisation des travaux.

3.5.2 Un potentiel d'environ 100 à 120 ménages par an.

Au-delà des 1 050 à 1 060 dossiers traités annuellement au titre du PIG Adapt'Logis 67, 210 dossiers d'adaptation de logements transmis au CEP-CICAT en 2011-2013 n'ont pas abouti ou restent en stand-by pour les raisons suivantes : abandon, problème de financement, attente pièces, décès, etc.

Sur les **210** dossiers, **143** présentent un reste à charge dont :

- **113** dossiers présentent un reste à charge au-dessus de **1 000** euros (22 820 € à 1 000 euros), soit 79% des dossiers,
- **30** dossiers présentent un reste à charge en dessous de **1 000** euros

On peut donc estimer un potentiel de dossiers entre **100** et **120** dossiers, concerné par le micro crédit. Ainsi deux publics émergent : les ménages dont les ressources sont juste au-dessus des plafonds de ressources ANAH et ceux qui ont des ressources très faibles.

3.5.3 Un partenariat à mettre en place

Un parangonnage réalisé auprès d'une trentaine de départements a permis de montrer qu'une extension de l'aide de l'insertion professionnelle vers le maintien dans le logement est possible. A cet effet, le dispositif repose sur la coordination suivante :

- Une collectivité demanderesse qui organise la sollicitation via son opérateur (du PIG Adapt'Logis 67 ou Rénov'Habitat 67) ;
- Une association (ex. parcours Confiance) qui instruit la demande de micro crédit et accompagne le demandeur ;
- Un organisme bancaire (ex. la Caisse d'Épargne) qui octroie le micro crédit ;
- La Caisse des Dépôts et Consignations qui apporte une garantie à 50 % du micro crédits en cas d'impayés (fonds de cohésion sociale de l'Etat).

3.5.4 Une proposition opérationnelle

Les échanges avec les partenaires sont positifs et une expérimentation pourrait être envisagée. Il convient cependant de valider les critères d'intervention suivants :

- Le montant de micro-crédit de la Caisse d'épargne varie entre 300 et 3 000 euros (potentiellement 6 000 €) avec un taux fixe de 2%. La durée du prêt est de 6 à 36 mois, voire 60 mois. Le risque est garanti à hauteur de 50% par le fonds de cohésion sociale géré par la CDC,
- Le Département oriente les ménages intéressés via son opérateur du programme d'intérêt général Adapt'Logis 67 et Rénov'Habitat 67 qui prépare le dossier de demande de micro-crédit. Le Département n'a pas besoin d'apporter sa garantie au prêt souscrit par le ménage car la CDC apporte une garantie à 50 %,
- La Caisse d'Épargne et l'association Parcours Confiance sont intéressées par une convention avec le Conseil Général. Il est proposé d'expérimenter avec ces organismes avant une extension éventuelle à la réhabilitation énergétique,
- L'adaptation du logement à la perte d'autonomie est prioritaire avant l'extension du dispositif pour la réhabilitation énergétique (l'enveloppe mobilisable par la caisse d'Épargne est limitée),
- Il sera proposé d'élargir à d'autres organismes bancaires diffusant le micro crédit ce partenariat.

Il vous est proposé de donner délégation à la Commission permanente pour approuver les conventions relatives à ce dispositif.

4. Opérateurs de l'habitat (mode d'action 1332)

4.1 Adoption des principes du pacte d'actionnaires de La Strasbourgeoise Habitat (LSH)

Le 11 décembre 2011, le Conseil Général avait retenu le principe d'adhérer au pacte d'actionnaires de La Strasbourgeoise Habitat en application de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003 et donné délégation à la commission permanente pour adopter le pacte d'actionnaires.

Le texte du pacte d'actionnaires entre OPUS 67, Procivis Alsace et le Département avait été adopté en juillet 2012.

Les échanges avec ASTRIA, l'autre principal actionnaire de LSH, mais minoritaire, ont montré l'opportunité d'une évolution de la stratégie de développement à terme de cette entreprise sociale de l'habitat.

Il vous est proposé de donner délégation à la commission permanente pour adopter un nouveau pacte d'actionnaires entre Procivis Alsace, ASTRIA et le Département.

A cet effet, il vous est proposé de retenir ces orientations dans le cadre de la préparation de ce document :

- Présidence de LSH au représentant désigné par le Conseil Général,
- 60 % des objectifs de production de logements HLM sur le territoire départemental hors Communauté urbaine de Strasbourg
- Poursuite de l'adhésion au groupement d'intérêt économique Viabitat 67

4.2 Adoption des principes de mise en œuvre d'une démarche de démocratie participative dans le domaine de l'habitat

Sur la base de la première expérience menée cet été de démocratie participative dans le champ de l'habitat, dans le cadre de l'évaluation à mi-période du plan départemental de l'habitat, il est proposé une mise en œuvre opérationnelle de cette nouvelle orientation.

Il est proposé de retenir 3 domaines d'intervention pour l'approfondissement de la démarche :

Le logement des séniors

Sur la base de l'action engagée à Herbitzheim, trois démarches sont envisagées :

- la poursuite avec les personnes participantes du groupe d'Herbitzheim pour l'élaboration de leur projet notamment à Sarre-union
- la création d'un comité consultatif sénior, en lien avec le porteur de projet de chaque résidences sénior ou intergénérationnel, en vue de la contribution à la création et au fonctionnement des résidences. Cette démarche pourrait avoir vocation à anticiper la création de comité des résidents.
- La création d'un comité départemental consultatif sénior, émanation des représentants des comités consultatifs locaux, en charge d'accompagner le Département dans la mise en œuvre du programme des résidences sénior.

Le logement des jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel

Il est proposé de faire émerger sur un secteur géographique très circonscrit un chantier de réflexion entre les artisans (secteur du bâtiment, boulangers, restaurateurs) et leurs jeunes salariés (apprentis, stagiaires, jeunes en CDD) sur les conditions de logement et les réponses à apporter.

La réhabilitation énergétique dans les copropriétés

Le Conseil Général mène actuellement une étude de repérage des copropriétés fragiles ou en difficulté sur le territoire départemental hors CUS. Dans la continuité de cette étude, il est proposé une action de démocratie participative à l'attention des syndicats de copropriétés et des copropriétaires.

L'objectif est de débattre, en amont du lancement d'un plan d'action sur les copropriétés, sur les difficultés rencontrées, notamment pour engager des travaux de réhabilitations énergétiques sur les immeubles en copropriété. Cet échange sera l'occasion de rappeler la politique du Conseil Général en matière d'amélioration du logement et éventuellement le rôle que peuvent jouer d'autres partenaires comme l'ADIL.

Cette action pourrait être initiée d'une part sur la commune de Saverne où nous menons actuellement, grâce à 2 volontaires en service civique une campagne de sensibilisation des habitants du lotissement du Haut Barr et des Sources sur les travaux d'économies d'énergie. Ce quartier, constitué essentiellement de maisons individuelles, dénombre également quelques copropriétés qui ne feront pas l'objet de cette sensibilisation : le choix de cette commune permettrait ainsi une action de sensibilisation globale. D'autre part, la Ville de Wasselonne nous a indiqué rencontrer des difficultés sur quelques copropriétés : la démarche de démocratie participative pourrait donc y trouver tout son sens.

Le Conseil Général pourrait associer pour cette action la FNAIM (fédération nationale des agents immobiliers) afin de mobiliser les syndics de copropriété ainsi que les élus communaux qui ont peut-être connaissance de certaines situations et pourraient y associer les intéressés.

Par ailleurs, il vous est proposé d'intégrer, de façon facultative, la démarche de démocratie participative dans les réflexions sur les opérations d'aménagement, comme Quartier plus 67, ou dans le cadre des appels à projets (ex. "j'habite et je vis l'intergénérationnel).

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

Sur proposition de la commission des équipements et du développement durable et en accord avec la commission des finances et des affaires générales, le Conseil Général décide :

1. S'agissant de l'adoption de la révision à mi-période du PDH et l'actualisation des orientations opérationnelles 2014-2015

- de valider le bilan à mi période du plan départemental de l'habitat joint au présent rapport*
- de confirmer la nécessité d'une production de 6 000 logements par an à l'échelle départementale*
 - * dont 1 850 logements locatifs sociaux (maintien de l'objectif de la CUS à hauteur de 1 250 et 600 sur le territoire hors CUS),*
 - * dont l'accession aidée à la propriété pour 550 ménages/an*
 - * dont la création de 5 résidences junior hors CUS et 7 sur le territoire de la CUS sur 6 ans*
- de valider un objectif de création de 50 résidences senior sur 6 ans (contre 30)*
- de déterminer un objectif de réhabilitation de 900 logements/an dans le parc privé (contre 550)*
- de poursuivre un objectif d'adaptation de 10 % de logements à la perte d'autonomie et au handicap dans le parc social en 10 ans.*
- d'amplifier la mobilisation du parc privé (grâce aux appels à projet habitat intergénérationnel ou « j'habite et je vis l'intergénérationnel »)*
- d'identifier un objectif de réhabilitation énergétique à renforcer, y compris pour les ménages relevant des « classes moyennes »*
- de substituer une approche des résidences junior par le développement de logements pour les jeunes en diffus, c'est à dire dans le tissu résidentiel existant (grâce à la production de petits logements)*
- d'engager une réflexion visant à maîtriser le niveau de loyer du parc privé*
- de poursuivre la sollicitation de l'Etat pour améliorer le zonage "Duflot" (zonage lié au dispositif d'investissement qui a pris le nom de la Ministre de l'égalité des territoires et du logement)*

2. S'agissant de l'adoption du plan d'actions 2014 de la mise en oeuvre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat

- de valider le plan d'actions par territoire de schéma de cohérence territoriale joint en annexe

3. S'agissant du lancement de l'appel à projet ' Quartier plus 67 ' 2014

- de lancer un nouvel appel à projet "Quartier plus 67" en 2014

- d'adopter le cahier des charges joint en annexe

- de rappeler que la pré labellisation et la labellisation des projets seront décidées par la Commission permanente du Conseil Général

- de fixer à 15 ans la durée de la convention entre le Département et la commune dont un projet a bénéficié de la labélisation "quartier plus 67" du Département

4. S'agissant du lancement de l'appel à projet "j'habite et je vis l'intergénérationnel" 2014

- de lancer un nouvel appel à projet "j'habite et je vis l'intergénérationnel" en 2014

- d'adopter le cahier des charges joint en annexe

- de rappeler que la pré labellisation et la labellisation des projets seront décidées par la Commission permanente du Conseil Général

5. S'agissant de l'actualisation du dispositif départemental pour la réhabilitation du parc privé

- de confirmer son dispositif de subvention départementale concernant les propriétaires bailleurs

- de supprimer l'aide départementale de 5% pour les propriétaires occupants modestes ainsi que la prime de 500 € au titre du dispositif "Habiter Mieux" pour les dossiers déposés à partir du 1er janvier 2014.

6. S'agissant de l'adoption de la convention cadre avec Procivis Alsace sur les missions sociales

- d'adopter la convention cadre avec Procivis Alsace sur les missions sociales, à hauteur de 1,9 M€ sur deux ans, jointe en annexe

- d'autoriser son président à la signer conjointement avec le Directeur de Procivis Alsace

7. S'agissant de la reconduction du "Warm Front 67"

- de reconduire pour 3 ans (2014-2016) le fonds d'aide social pour les travaux de maîtrise de l'énergie appelé "Warm front 67"*
- de déterminer une contribution départementale de 50 000 € par an*
- d'adopter la convention financière dont le texte est joint en annexe,*
- d'autoriser son président à la signer avec les autres cofinanceurs du Warm Front 67*
- de donner délégation à la commission permanente du Conseil Général pour adopter tout avenant venant compléter ou actualiser le partenariat financier du Warm Front 67*

8. S'agissant de la reconduction du protocole d'accord pour la mise en oeuvre du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART)

- de reconduire le contrat local d'engagement local d'engagement pour la période 2014-2017 et de donner délégation à la commission permanente du Conseil Général pour examiner, approuver et autoriser le Président du Conseil Général à signer le contrat qui lui sera proposé par l'ANAH et l'Etat.*

9. S'agissant de l'adoption des principes de développement des micro-crédits pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et à la réhabilitation énergétique du parc privé

- d'engager une réflexion avec la caisse des Dépôts et Consignations, l'association Parcours Confiance et la Caisse d'Epargne pour la création d'un dispositif de micro-crédits pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et la réhabilitation énergétique du parc privé*
- de donner délégation à la commission permanente pour adopter la ou les conventions pour la mise en oeuvre de ce dispositif*
- de déterminer les modalités de déploiement auprès d'autres réseaux bancaires de ce partenariat sur les micro-crédits.*

10. S'agissant de l'adoption des principes du pacte d'actionnaires de La Strasbourgeoise Habitat

- de donner délégation à la commission permanente pour adopter un nouveau pacte d'actionnaires entre Procivis Alsace, ASTRIA et le Département.*
- de retenir comme orientation dans le cadre de la préparation de cet avenant les points suivants :*
 - * Présidence de La Strasbourgeoise Habitat au représentant désigné par le Conseil Général,*
 - * 60 % des objectifs de production de logements HLM sur le territoire départemental hors Communauté urbaine de Strasbourg*
 - * Poursuite de l'adhésion au groupement d'intérêt économique Viabitat 67*

11. S'agissant de l'adoption des principes de mise en oeuvre d'une démarche de démocratie participative dans le domaine de l'habitat

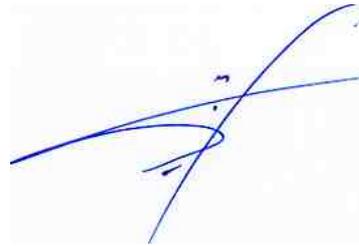
-décide de retenir les principes suivants pour expérimenter une démarche de démocratie participative pour la coproduction avec les habitants d'une partie de la politique départementale de l'habitat :

** approfondir trois thématiques (logement des séniors, logement des jeunes et réhabilitation des copropriétés fragiles)*

** intégrer, de façon facultative, la démarche dans les réflexions sur les opérations d'aménagement, comme Quartier plus 67, ou dans le cadre des appels à projets (ex. "j'habite et je vis l'intergénérationnel).*

Strasbourg, le 18/11/13

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL