

**13 - Aménagement, habitat et urbanisme**

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

**Rapport n° CG/2015/2**

**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, qui permet d'apporter une aide d'ingénierie et des dispositifs de soutien différenciés et adaptés aux enjeux et priorités de chaque territoire. Il poursuit ainsi une politique de l'habitat volontariste, ambitieuse et globale, tout en jouant un rôle de chef de file de la politique de l'habitat à l'échelle des territoires.

Le présent rapport décline de façon opérationnelle pendant l'année 2015, les orientations retenues en décembre 2012, confirmées en 2013 et déployées en 2014. Il précise également les orientations du renforcement du pôle départemental de l'aménagement et de l'habitat via le groupement d'intérêt économique Viabitat 67.

## **1 Proposition du plan d'actions 2015 de la mise en oeuvre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat 2013-2015**

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

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

- lors des rencontres locales de l'habitat de mai et juin 2011, identification des priorités avec les territoires ;
- mise en oeuvre d'un test sur 3 territoires en 2012 (SCoT de l'Alsace Bossue, SCoT de la Région de Saverne et 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 oeuvre généralisée en 2013 avec l'adoption chaque année du programme détaillé de déclinaison annuelle.

## **1.2. Propositions d'actualisation des priorités partagées par territoire de Schéma de cohérence territoriale (SCoT).**

Il vous est proposé l'actualisation en 2015 des orientations et actions retenues sur la période 2013-2015, et déclinées par territoire de SCoT et dont le détail est indiqué dans les tableaux joints en annexe.

### **1.2.1 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 l'Eurométropole de Strasbourg, tout en maîtrisant la consommation de foncier et en privilégiant les implantations près des zones d'emplois et de transport.

Sur le territoire de l'Eurométropole, le Département concentre son action sur des projets ciblés qu'il a labélisés ou pré labélisés, déterminés en accord avec ses partenaires : résidence Sénior et Junior, adaptation des logements à la perte d'autonomie et/ou au handicap, etc. L'ensemble de ces projets ont fait d'ailleurs l'objet d'appels à projets communs Eurométropole/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 en dehors de l'Eurométropole, l'année 2015 permettra, à l'échelle des centre-bourgs, de continuer la mise en œuvre des 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.
- Accompagner les projets de résidences senior pré labellisés et labellisés dans la cadre de l'Appel à projets à Stutzheim-Offenheim, Weyersheim, Gries et Obenheim.
- 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 logements, 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.

### **1.2.2 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 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 2013-2014 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 :
  - > 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
- accompagner les projets de résidences senior pré labellisés et labellisés dans le cadre de l'Appel à projets à Rothau, Dorlisheim et Ergersheim
- mettre en œuvre les « quartier plus 67 » en cours : Duppigheim (site du Dorfgraben), 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
- mettre en œuvre des actions de densification qualitative (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).

### **1.2.3 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 à 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'accès sociale à la propriété ;
- à l'étude habitat sur les besoins de logements aidés à Niederbronn-les-Bains présentée le 10 juin 2013.

- \* 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.

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

S'agissant du territoire du SCoT 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 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 2013 et ayant vocation à être reconduit en 2015 ou 2016
- l'accompagnement de la commune de Marckolsheim dans le cadre de l'Appel à projets « résidences senior »
- 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 à Villé, Kintzheim et Muttersholtz
- la mise en œuvre de la résidence junior à Sélestat
- la relance du PLH de la Communauté de Communes de Sélestat
- l'organisation de réunions d'information sur la précarité énergétique du parc privé suivies de balades thermiques.

#### **1.2.5 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. Exploiter le diagnostic « vacance-mutabilité » du parc de logements pour identifier les opportunités de réhabilitation (en alternative à l'extension urbaine) réalisé en 2014. 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 logements HLM sur du bâti existant)
- expérimenter le bail à réhabilitation (1er 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 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 (programme local de l'habitat) de la Communauté de Communes de Saverne pour :
  - poursuivre la diversification de l'offre au sein du parc privé pour accompagner les trajectoires résidentielles des ménages
  - 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 de la Communauté de communes de la Région de Saverne
  - concrétiser la démarche BIMBY (« Build In My Back yard ») envisagée à Westhoffen
  - poursuivre l'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) à Ingwiller sur 5 sites : étude de calibrage sous maîtrise d'ouvrage départementale en cours pour choix de scénario d'aménagement courant 2015
  - accompagner le fonctionnement de la résidence senior de Monswiller
  - finaliser la création de la résidence junior de Saverne.

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.

### **1.2.6 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
- 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
- concrétiser la démarche BIMBY (« Build In My Back yard ») envisagée
- accompagner la mise en œuvre de la résidence senior de Dorlisheim
- des réunions d'information sur la précarité énergétique du parc privé sont programmées suivies d'une balade thermique.

### **1.2.7 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 :

- exploiter le diagnostic « vacance-mutabilité » du parc de logements pour identifier les opportunités de réhabilitation (en alternative à l'extension urbaine). 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 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
- 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
- accompagner la mise en œuvre d'une résidence senior à Sarre-Union
- proposer la mise en place du deuxième Point Info Habitat départemental à Sarre-Union.

### **1.2.8 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 :

- le développement du logement pour les jeunes en diffus
- les outils de fluidification du parcours résidentiel des ménages
- l'accompagnement de la mise en œuvre des résidences senior à Kilstett et Beinheim.

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

Il vous est proposé de valider l'actualisation en 2015 des orientations et actions retenues sur la période 2013-2015, et déclinées par territoire de SCoT et dont le détail est indiqué dans les tableaux joints en annexe.

## **2 Le pôle départemental de l'aménagement et de l'habitat : vers un renforcement de la mutualisation des organismes du champ de l'habitat au sein du GIE Viabitat 67**

Lors de sa réunion du 28 juin 2004, le Conseil Général du Bas-Rhin avait décidé de mettre en place le pôle départemental de l'aménagement et de l'habitat qui constitue une plateforme, sans personnalité morale propre, de coordination des stratégies et actions des organismes HLM proches du Département.

Il s'agissait d'entreprendre le rapprochement de quatre organismes intervenant dans le domaine du logement - OPUS 67, la SIBAR, La Strasbourgeoise Habitat, PROCIVIS Alsace et bénéficiant de liens forts avec le Département, soit en sa qualité de collectivité de rattachement, soit en sa qualité d'actionnaire majoritaire (77 % pour la SIBAR) ou important.

Il convient de préciser que les trois bailleurs HLM gèrent un parc locatif d'environ 15 000 logements, ce qui représente 27% du parc social bas-rhinois et que les quatre organismes emploient près de 330 personnes.

### **2.1 La constitution du pôle départemental de l'aménagement et de l'habitat (PDAH)**

Le but recherché était de constituer un levier d'intervention plus efficace sur les différents segments du marché du logement et contribuer à la stratégie départementale d'aménagement du territoire pouvant faire l'objet d'un partenariat avec les communes et leurs groupements.

Dans ce cadre, un audit du fonctionnement de chaque structure a été réalisé et les modalités de leur mise en synergie ont été définies.

L'analyse du positionnement des organismes du pôle a démontré des atouts indéniables sur leur champ de compétences et d'expertise.

La diversité de leur culture d'entreprise (locatif social, assistance à maîtrise d'ouvrage publique, promotion immobilière, accession sociale, aménagement, gestion d'équipements publics, etc.) et la qualité de leurs interventions ont milité pour le maintien de ces structures en les spécialisant dans leurs domaines d'excellence, tout en tenant compte du contexte de concurrence entre opérateurs HLM et opérateurs privés, et de la nécessité d'une collaboration renforcée au service d'une stratégie commune de développement de l'habitat.

Il a ainsi été décidé de créer au sein du PDAH une instance informelle dénommée « la Conférence des Présidents » regroupant les présidents et directeurs des quatre organismes précités ainsi que le Président du Conseil Général, afin de constituer un cadre et un temps de débat sur la stratégie commune de développement de l'habitat. Cette instance s'est réunie pour la première fois le 19 juin 2006.

Lors des réunions du 9 novembre 2006 et du 16 février 2007, les membres de la Conférence des Présidents ont considéré, d'une part, que le GIE (groupement d'intérêt économique) constituait la forme de regroupement la plus adaptée, dans la mesure où ses membres peuvent être des organismes de droit public et des personnes morales de droit privé et, d'autre part, que son mode de fonctionnement assez souple s'accorde bien avec le champ de compétences communes retenu.

En effet, ce qui concerne le périmètre du GIE, les membres du pôle ont choisi de mettre en place, dans un premier temps, un GIE opérationnel à vocation technique centré sur le travail en amont. Créé le 13 septembre 2009, il est désormais constitué d'OPUS 67, de la SIBAR, de « La Strasbourgeoise Habitat », de Procivis Alsace, du Nouveau Logis de l'Est et de la SCPIBR (société coopérative de promotion immobilière du Bas-Rhin).

Plus précisément, le GIE est chargé de la stratégie immobilière afin d'optimiser la politique de développement. Dans ce cadre, les fonctions mises en commun sont les suivantes :

- Prospection foncière,
- Etude de faisabilité pour pouvoir arbitrer sur une décision d'acquisition par tel ou tel organisme,
- Coordination et suivi des opérations complexes, ces dernières pouvant être définies comme complexes de par leur nature physique et la multiplicité d'intervenants,
- Montage et suivi d'opérations à la demande d'un des membres du Pôle.

En matière de prospection, la vocation du GIE est d'alimenter la production de logements des opérateurs : opérations à développer à court terme, conseils en vue de favoriser la constitution d'un portefeuille foncier, conseils pour développer des partenariats avec des opérateurs publics ou privés.

Le GIE s'est progressivement ouvert au Nouveau Logis de l'Est et à la SCPIBR.

L'équipe du GIE est aujourd'hui composée d'un directeur, d'une assistante, d'un prospecteur immobilier et d'un monteur d'opération.

## **2.2 Une proposition de renforcement de la mutualisation**

### 2.2.1 Des questionnements se font jour

Parce que le logement est au cœur de la cohésion sociale et de l'aménagement du territoire, le Département a fait de l'habitat une de ses priorités depuis 2006.

L'habitat est donc à l'interface des deux champs de compétences essentiels du Département : cohésion sociale et solidarité territoriale, en cohérence avec le projet de loi NOTRe.

L'impact de cette évolution reste limité pour le Département s'agissant du champ de l'habitat et du logement. Cependant, le Département, dans un sens de responsabilité et d'intérêt public, se doit en revanche de préparer l'avenir en renforçant le pôle départemental selon les orientations suivantes :

- renforcer son positionnement sur le marché de l'habitat pour garder son positionnement à l'échelle bas-rhinoise (environ 27% du parc HLM) et éviter d'être marginalisé ou trop spécialisé sur l'habitat très social
- rechercher des mutualisations pour avoir le maximum d'effet levier dans un cadre de raréfaction durable des financements publics (Etat et collectivités locales)
- répondre à l'exigence de plus en plus forte des clients-locataires ou accédants à la propriété
- répondre aux besoins d'ingénierie et de développement des territoires (établissements publics de coopération intercommunale et communes) dans le champ des politiques de l'habitat.
- Anticiper l'habitat de demain.

### 2.2.2 C'est pourquoi une nouvelle étape peut être franchie

Après l'étape de structuration du GIE et de la stabilisation de la situation, une étape peut être franchie pour atteindre les objectifs ci-dessus et rester dans la finalité initiale de 2004 :



renforcer les synergies et la mutualisation des moyens, compétences et ressources des organismes :

- L'habitat est et reste une priorité pour le Département et la commande du Conseil général reste la production d'habitat (locatif et accession sociale) à un rythme soutenu (330 logements/an pour le pôle départemental)
- Le GIE doit s'étoffer et intégrer rapidement de nouvelles missions sur la base d'un périmètre le plus large possible.

Sur cette base, un travail d'analyse avec les organismes du pôle a été conduit courant 2014 pour définir des modalités de renforcement de la mutualisation selon les principes ci-après :

- Réactivation de la conférence des Présidents comme lieu de validation des stratégies coordonnées des acteurs proches du Département
- Renforcement du GIE (des alternatives auraient été de spécialiser certains membres sur des missions ou d'externaliser vers d'autres structures à créer)
- Principe de mutualisation forte LSH-SIBAR-OPUS 67, de mutualisation plus réduite de Procivis (en raison de son activité spécifique) et plus faible du NLE (qui appartient d'ores et déjà à d'autres GIE nationaux)
- Possibilité pour le GIE d'intervenir pour d'autres organismes HLM ou de logement aidé, dont la SICI
- Développement du GIE sur le développement foncier, sur des missions opérationnelles en termes de pré-montage et de montage d'opération de logement et d'aménagement, mais la conduite d'opération en phase chantier d'OPUS et de la SIBAR sera transférée dans un second temps
- Mutualisation d'un certain nombre de fonctions supports (ressources humaines, services juridiques, systèmes d'information, communication, vente HLM, gestion de copropriété)
- Réflexion à engager dans un second temps sur la mutualisation de la gestion locative par exemple avec la création d'une plateforme commune des sollicitations, la recherche partagée de locataires en amont des commissions d'attribution, le partage des agences territoriales, la réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie des logements, les commissions d'attribution dématérialisées, etc.
- Sur les domaines de mutualisation envisagés, mise en œuvre progressive de la démarche sur 2015 et 2016
- Principe de doter la démarche d'une AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) prise en charge par le GIE Viabitat 67.

Ces principes seront également présentés aux instances délibérantes des organismes du pôle départemental.

Les différentes décisions relatives à la mise en œuvre de ces principes seront soumises à l'approbation des membres, et pour ce qui est du Département, de délibérations du conseil départemental.

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

*Sur proposition de la commission des équipements et de l'aménagement durable et en accord avec la commission des finances et des affaires générales, le Conseil Général :*

1. adopte l'actualisation en 2015 des orientations et actions retenues sur la période 2013-2015 au titre de la mise en oeuvre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat, déclinées par territoire de Schéma de cohérence territoriale et dont le détail est indiqué dans les tableaux joints en annexe.

2. retient les principes suivants pour le renforcement du pôle départemental de l'aménagement et de l'habitat qui regroupe le Département du Bas-Rhin, OPUS 67, La SIBAR, La Strasbourgeoise Habitat, Procivis Alsace, le Nouveau Logis de l'Est et la SCPIBR (société coopérative de promotion immobilière du Bas-Rhin) :

- Réactivation de la conférence des Présidents comme lieu de validation des stratégies coordonnées des acteurs du domaine de l'habitat proches du Département

- Renforcement du GIE (groupement d'intérêt économique) Viabitat 67 ayant vocation à accueillir des ressources humaines des organismes membres du GIE, dont les membres sont OPUS 67, La SIBAR, La Strasbourgeoise Habitat, Procivis Alsace, le Nouveau Logis de l'Est et la SCPIBR (société coopérative de promotion immobilière du Bas-Rhin)

- Adoption du principe de mutualisation forte LSH (La Strasbourgeoise Habitat) - SIBAR - OPUS 67, de mutualisation plus réduite de Procivis Alsace (en raison de son activité spécifique) et très faible du NLE (nouveau Logis de l'Est)

- Possibilité pour le GIE d'intervenir pour d'autres organismes HLM ou de logement aidé, dont la SICI

- Renforcement du déploiement du GIE sur les missions de développement foncier, de pré-montage et de montage d'opérations de logement et d'aménagement, mais la conduite d'opération en phase chantier d'OPUS et de la SIBAR sera transférée dans un second temps

- Mutualisation d'un certain nombre de fonctions supports (ressources humaines, services juridiques, systèmes d'information, communication, vente HLM, gestion de copropriété)

- Réflexion à engager dans un second temps sur la mutualisation de la gestion locative par exemple avec la création d'une plateforme commune des sollicitations, la recherche partagée de locataires en amont des commissions d'attribution, le partage des agences territoriales, la réalisation des états des lieux d'entrée et de sortie des logements, les commissions d'attribution dématérialisées, etc.

- Sous réserve des domaines de mutualisation envisagés, mise en oeuvre progressive de la démarche sur 2015 et 2016

- Mise en oeuvre d'une démarche d'une AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) prise en charge par le GIE Viabitat 67 pour accompagner cette évolution.

*Les différentes décisions relatives à la mise en œuvre de ces principes seront soumises à l'approbation des membres, et pour ce qui est du Département, de délibérations du Conseil Départemental.*

Strasbourg, le 11/02/15

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned above the printed name.

Guy-Dominique KENNEL