



**PDH - Mise en oeuvre de la politique  
départementale de l'habitat en 2016**

**Rapport n° CD/2015/124**

**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, l'Assemblée plénière, 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 précise de nouvelles postures ou modalités d'intervention du Département et actualise plusieurs outils d'intervention dans un contexte de repositionnement stratégique du Département mais aussi de pression sur son budget.

Il concerne les points suivants :

1. Renouvellement des programmes d'amélioration de l'habitat privé et actualisation du dispositif départemental
2. Actualisation des dispositifs départementaux dans le domaine de l'habitat HLM
3. Actualisation des modalités du dispositif quartier plus 67

**1. Renouvellement des programmes d'amélioration de l'habitat privé et actualisation du dispositif départemental**

La politique départementale d'amélioration de l'habitat privé menée depuis avril 2009 reposait essentiellement sur les programmes d'intérêt général (PIG) « Renov'Habitat 67 » et « Adapt'Logis 67 ». Ces programmes, initiés en collaboration avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) prennent fin respectivement en mars et avril 2016.

**1.1 Bilan des programmes et retour sur l'évaluation externe**

Les deux programmes opérationnels ont atteint, voire dépassé, entre 2009 et 2012 les objectifs quantitatifs fixés par l'ANAH. **Ils ont permis de générer 111,7 M€ de travaux entre 2009 et 2015 correspondant à 33 M€ de subvention de l'ANAH, 4,3 M€ du FART et 12,3 M€ du Département**, permettant ainsi de maintenir un niveau d'activité pour les entreprises locales du bâtiment.

La politique volontariste du Département sur les problématiques de l'habitat privé, induite par ces deux programmes, ont conduit à une croissance permanente des enveloppes de droit à engagement de l'ANAH et du FART (fonds d'aide à la rénovation thermique). Ainsi, pour le Département, l'enveloppe réhabilitation du parc privé a plus que doublé entre 2006 et 2014 passant de 3 M€ à 6,46 M€ alors que pendant cette même période, le budget de l'ANAH national n'a augmenté que de 12%.

### 1.1.1 Bilan des PIG Rénov'Habitat 67

Ces programmes ont d'abord été **territorialisés** par maison du Conseil Général (2009-2012) afin de permettre une plus grande présence des opérateurs de suivi-animation sur le terrain, puis par **territoire de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** (2012-2016) pour répondre davantage aux spécificités des marchés locaux de l'habitat.

Initialement focalisés sur un objectif de création de logements à loyer maîtrisé et de traitement du logement indigne, ils ont dû s'adapter aux évolutions des priorités de l'Anah pour s'orienter **prioritairement sur la lutte contre la précarité énergétique essentiellement pour les propriétaires occupants et le traitement des logements indignes**. Ils permettent ainsi aux propriétaires occupants et bailleurs de bénéficier, sous certaines conditions, d'un accompagnement technique visant à prioriser les travaux et de subventions de l'Anah et du Conseil Départemental. L'accompagnement s'est traduit par une mission d'ingénierie confiée à des bureaux d'études privés suite à un appel d'offres.

Depuis son lancement en 2009 et jusqu'au 31 mai 2015, le PIG Rénov'Habitat 67 a donné lieu à **10 318 contacts de particuliers auprès des opérateurs sur tout le département hors Eurométropole de Strasbourg (EmS)** et généré le financement de travaux dans **2 894 logements**.

### 1.1.2 Bilan du PIG Adapt'Logis 67

Le PIG Adapt'Logis 67 a été mis en place suite à la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées qui réaffirme le rôle fédérateur, dans ce domaine, du Conseil Général. Celui-ci concerne la prescription et le financement des travaux relevant de l'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie, mais inclut également les aides techniques et l'aménagement du véhicule contribuant ainsi à l'évaluation multidimensionnelle des besoins de la personne en perte d'autonomie.

**Le PIG Adapt'Logis 67 couvre toutes les demandes de prestations de compensation du handicap, de fonds de compensation du handicap et d'adaptation de la perte d'autonomie. A ce titre, il concerne tout le territoire départemental, y compris l'Eurométropole de Strasbourg.**

Depuis son lancement en 2008 et jusqu'au 31 mai 2015, le PIG Adapt'Logis 67 a généré le financement de travaux d'adaptation dans 1 700 logements sur le territoire de délégation du Département (EmS compris) Entre 2012 et 2015, le CEP-CICAT a accompagné 3 420 dossiers « autonomie » (logement et/ou aide technique et/ou d'aménagement du véhicule).

A la différence d'autres Départements, les dossiers d'adaptation ne sont pas imputés sur l'aide personnalisée d'autonomie (APA).

### 1.1.3 Evaluation des programmes

Le Département a décidé lors de sa réunion du 24 avril 2015 de lancer une évaluation des programmes, obligatoire avant le lancement éventuel de nouveaux programmes avec les financements de l'ANAH. Cette étude a été confiée au groupement solidaire LE FRENE/ Equilaterre.

Pour le PIG Rénov'Habitat 67, cette étude met en avant la **visibilité des opérateurs sur le territoire** et la **facilité d'accès à l'information**. Elle souligne l'appui technique du Département aux opérateurs grâce à des dispositifs complémentaires et une fluidité d'échange avec les services du Département. Elle pointe aussi certaines **faiblesses structurelles liées à l'instabilité des règles de financement de l'ANAH et**

**l'allongement des délais d'instruction** par glissement des dossiers d'une année sur l'autre en fonction des dotations annuelles.

L'enquête menée auprès des usagers fait ressortir une réelle satisfaction (enquêtes auprès de 50 particuliers) concernant les aides financières (45% des répondants) et la présence d'interlocuteurs locaux (25%). Parmi les aspects négatifs figurent la complexité du montage du dossier (30%) et le temps passé (31%). Le dispositif a un **effet levier** dans le passage à l'acte pour les travaux puisque 65% des personnes interrogées n'auraient pas fait les mêmes travaux si elles n'avaient pas pu recourir au dispositif.

Concernant le lien avec les collectivités, l'étude démontre que le partenariat permet de démultiplier les effets du PIG. Si, aucun partenariat ne fait débat à ce stade et que toutes seraient d'accord pour poursuivre, aucune nouvelle collectivité n'a l'intention de participer à l'avenir au dispositif compte tenu des contraintes budgétaires. On peut donc supposer que **peu de collectivités seraient intéressées par la mise en place d'une OPAH** (opération programmée d'amélioration de l'habitat) si le dispositif PIG n'était pas poursuivi.

Pour le PIG Adapt'Logis 67, l'étude met en avant **l'avantage d'un dossier unique** pour tous les financeurs concernant l'aide à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap (seule la partie logement est évaluée). Elle souligne aussi l'engagement de la MDA (maison départementale de l'autonomie) dans une démarche qualité visant à **raccourcir les délais d'instruction**.

L'enquête auprès de 30 usagers montre là-aussi **une réelle satisfaction** : ces derniers font état d'un opérateur à l'écoute comprenant bien les besoins et d'aides financières intéressantes. La marge de progrès concerne la coordination entre les acteurs du dossier ainsi que **l'accompagnement administratif dont les particuliers regrettent l'absence**.

## **1.2 Les axes de progrès de la politique départementale en faveur de l'habitat privé**

La mise en œuvre de la politique départementale en faveur de l'habitat privé s'appuie sur deux documents : le plan départemental de l'habitat qui est en cours de réécriture et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) adopté par le Conseil Départemental lors de sa séance du 2 novembre 2015. Les enjeux en faveur de l'habitat privé y sont réaffirmés notamment en matière de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, et sur les moyens à mettre en œuvre pour l'accès au logement privé.

Ces enjeux locaux sont également confirmés au niveau national puisque :

- La **loi MAPTAM** du 27 janvier 2014 confirme le rôle de chef de file du Département en matière de lutte contre la précarité énergétique
- La **loi de Transition énergétique** du 22 juillet 2015 fixe des objectifs de rénovations énergétiques assez ambitieux et met en place des moyens financiers pour y parvenir (renouvellement des aides « Habiter Mieux » gérées par l'ANAH, du crédit d'impôts et écoprêt à taux zéro).
- Le **Contrat d'objectifs et de performance (COP)** signé le 1er juillet 2015 par l'État et l'ANAH confirme les 5 axes prioritaires : la lutte contre l'habitat indigne, contre la précarité énergétique, adaptation du logement aux besoins des personnes en perte d'autonomie, et accès au logement des personnes en difficulté (pour les copropriétés, 5ème axe de l'ANAH, la mise en place d'un programme spécifique est en cours).

Les axes de progrès identifiés pour la mise en œuvre de la politique départementale en faveur de l'habitat privé consistent à :

- mieux **coordonner les 2 programmes entre eux** afin que les ménages aient la possibilité d'envisager leur projet de manière globale, comme cela est recommandé par les instructions 2014 et 2015 de l'ANAH

- **améliorer la qualité de la prise en charge de l'usager** : échange lors des permanences et visite sur place
- **accompagner l'usager pour la constitution de son dossier administratif et technique**
- **encourager la synergie entre les acteurs locaux pour inciter une dynamique territoriale de la politique de l'habitat privé.**

### 1.3 Le renouvellement des PIG

Les missions de suivi-animation s'achèvent début 2016. En vue de poursuivre l'engagement du Conseil Départemental en faveur de l'amélioration de l'habitat privé, il vous est proposé de renouveler les programmes d'intérêt général pour la période 2016-2020.

- **3 Programmes d'intérêt général en faveur de l'amélioration du logement sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg (EmS) dont les limites géographiques seront calées sur les territoires de SCOT mais adaptées aux territoires d'action du Département.** Ces programmes excluront les territoires pour lesquels un programme spécifique est porté par une collectivité : territoire de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de Sélestat et territoire de redynamisation du centre-bourg de l'agglomération Schirmeck-Rothau-La Broque-Barembach, doté d'une démarche d'appel à manifestation d'intérêt assimilée à une OPAH. Ils prévoient des actions spécifiques sur les territoires à enjeu.
- **Un Programme d'intérêt général en faveur de l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et/ou au handicap sur tout le territoire départemental,** intégrant le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et les territoires couverts par un programme spécifique.

Une meilleure articulation des programmes est prévue avec un regard du projet d'habitat :

- sous les 4 angles techniques : adaptation (conseils – approche généraliste et aide au remplissage du dossier), économie d'énergie, valorisation du patrimoine, mise aux normes de sécurité et de santé,
- avec une approche économique, financière et budgétaire permettant d'orienter le projet (l'ensemble des interventions pouvant être financées dans le cadre d'une enveloppe ANAH unique limitée).

Par ailleurs, pour créer une dynamique territoriale forte, les actions du PIG Rénov'Habitat 67 seront accentuées sur les territoires pour lesquels les collectivités locales, communes ou intercommunalités, auront mis en place une convention de partenariat et abonderont les aides du Département ou compléteront son intervention. A ce titre, **les aides volontaristes du Département seront essentiellement recentrées sur ces territoires, de même que les permanences des opérateurs** qui se tiendront dans les locaux des services du Conseil Départemental, dans les Points Info'Habitat 67 et/ou des sites validés avec les partenaires locaux (c'est-à-dire des sites mutualisés où les services du Département ont des permanences par exemple). Les permanences auront lieu uniquement dans les territoires où une contractualisation aura été mise en place.

A ce titre, il vous est proposé de lancer une consultation pour mandater un opérateur par programme pour le suivi et l'animation des dispositifs. Les missions confiées à l'opérateur consistent en :

- **L'animation locale du dispositif** : il a en charge la mobilisation des partenaires institutionnels et locaux, il participe à des salons dédiés à l'habitat en complément éventuel des services du Département, il informe le public sur les dispositifs habitat. Chaque bureau d'études organise des **permanences régulières pour les propriétaires** (ne concerne pas l'adaptation) **et des rendez-vous sur place.**
- **L'assistance des propriétaires pour l'aide à la décision** : pour les ménages désirant s'engager dans une démarche de réhabilitation de l'habitat et/ou

d'amélioration de la performance énergétique, le prestataire effectue une évaluation complète pour déterminer la faisabilité du projet et les moyens à mettre en œuvre : une évaluation sociale et patrimoniale, une **évaluation énergétique et technique au domicile des demandeurs**. L'opérateur accompagne ainsi les propriétaires pour le **montage administratif et technique de leur dossier de demande de subventions et de paiement**. Il poursuit cet accompagnement par la recherche de devis et peut, pour certaines situations, coordonner les interventions des artisans.

Le coût des prestations est estimé à 1,5 M€ par an :

- 300 000 € pour le PIG adaptation (dont 35% subventionné par l'ANAH)
- 1,2 M€ pour les PIG amélioration (dont 35% subventionné par l'ANAH, 5% par la CAF et des communautés de communes et des communes)

La mise en œuvre des programmes sera formalisée par la signature d'une convention de programme à intervenir avec l'Etat et l'ANAH. Il vous est proposé de donner délégation à la commission permanente du Conseil Départemental pour valider cette convention.

#### **1.4. L'actualisation du dispositif volontariste d'aides à l'habitat privé**

Au titre de la délégation de compétence des aides à la pierre de l'ANAH, le Département a disposé en 2015 d'une enveloppe financière initiale de l'ANAH de 4,91 M€ et du FART (fonds d'aide à la rénovation énergétique) de 829 200 €. Le Département a débuté l'année 2015 avec un important stock de dossiers 2014 à engager sur ces enveloppes. C'est pourquoi des ajustements des taux et des conditions des aides de l'ANAH et du FART ont été proposés dans le programme d'action annuel pour l'amélioration de l'habitat privé adopté en février 2015.

Néanmoins, **ces dispositions n'ont pas été suffisantes pour limiter la consommation des crédits de l'ANAH sur le territoire de délégation du Département**. Au 1<sup>er</sup> octobre 2015, la totalité des autorisations d'engagement de l'ANAH a été consommée, de même que 90% de l'enveloppe FART. Le stock de dossiers restant à engager, dont la date de dépôt est comprise entre le 24 mars 2015 et ce jour, représente un **besoin d'autorisation d'engagement complémentaire de 2 M€ d'ANAH et 383 400 € de FART**.

Le Département s'est vu attribuer une enveloppe complémentaire de droits à engagement pour 2015 mais cette enveloppe est très limitée : **219 760 € pour l'ANAH et 227 240 € pour le FART**.

Les modalités de calcul des aides de l'ANAH vont être revues à la baisse. En parallèle, il vous est proposé de réviser l'aide départementale pour **l'orienter exclusivement sur les territoires avec lesquelles les collectivités ont mis en place une convention avec le Département**, soit à ce jour :

- La communauté de communes de Wissembourg
- La communauté de communes de Bischwiller
- La communauté de communes de Niederbronn les Bains
- La communauté de communes du Pays de Hanau
- La communauté de communes de Saverne
- La communauté de communes du Pays de Sarre-Union
- La communauté de communes de la Vallée de la Bruche
- La Ville de Haguenau
- La commune de Dambach-la-Ville
- La commune de Dorlisheim

Le taux de subvention du Département sera maintenu à 15% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH sur tout le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg pour les projets de sortie d'insalubrité des propriétaires occupants. Le dispositif du Warm Front 67 est maintenu sur l'ensemble du territoire départemental.

Les conventions d'OPAH indiqueront les modalités d'intervention du Département sur ces territoires.

Dans les autres cas, les conventions de partenariat avec chaque territoire partenaire précisera les modalités d'intervention du Département sur la base du dispositif actuel qui avait été validé par le Conseil Départemental en juillet 2015.

## **2. Actualisation des dispositifs départementaux dans le domaine de l'habitat HLM**

En lien avec la délégation des aides à la pierre de l'Etat, le Conseil Départemental soutient l'intervention concernant la démolition, la réhabilitation et la construction des logements aidés. Chaque année, il est amené à actualiser ou moduler ses interventions pour tenir compte des évolutions réglementaires nationales mais aussi de son contexte budgétaire.

Parallèlement, les années 2015 et 2016 voient se dérouler l'évaluation du plan départemental de l'habitat (PDH) et sa réécriture. Le nouveau plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées a été adopté le 2 novembre dernier par le Conseil Départemental.

En cohérence avec les orientations budgétaires pour 2016, il vous est proposé un certain nombre d'ajustements et de priorisation des dispositifs départementaux afin de recentrer l'action départementale sur les outils ayant le maximum d'effet levier pour la mise en oeuvre d'un habitat de qualité répondant aux besoins de tous les bas-rhinois.

### **2.1 Suppression du dispositif d'aide à la mise à disposition du foncier pour la création de logements sociaux**

Le Département apporte une subvention à une commune ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) lorsque cette structure met un immeuble ou un terrain, en dehors d'une opération d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique (lotissement ou ZAC), à disposition d'un bailleur social réalisant des logements sociaux dans le cadre d'un bail emphytéotique ou d'une vente à prix réduit.

Le dispositif ne s'applique pas sur les biens bénéficiant des dispositions de l'article 3 de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et des obligations de production de logement social ainsi que celles du décret n°2013-315 du 15 avril 2013 relatif aux conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'Etat en vue de la réalisation de programmes de construction de logements sociaux et fixant la composition et le fonctionnement de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier instituée à l'article L.3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

L'aide départementale se décline de la manière suivante :

Pour la vente à prix réduit : 40% de la différence entre la charge foncière maximale tolérable de l'opération et le prix réduit de la vente. A cette valeur est ajouté le même pourcentage du coût de la démolition éventuelle réalisée par la commune ou l'EPCI.

Dans le cadre d'un bail emphytéotique : application d'un taux de 30 % de la différence entre l'estimation de France Domaine et le montant total du loyer du bail emphytéotique. A cette valeur est ajouté 30 % du coût de la démolition éventuelle réalisée par la commune ou l'EPCI.

Cette subvention fait l'objet d'un plafonnement à :

- 7 000 €/logement pour les opérations de moins 5 logements
- 5 000 €/logement pour les autres opérations

Cette intervention avait vocation à s'éteindre avec le développement des quartiers plus 67. **Il vous est proposé de supprimer cette modalité d'intervention du Département** pour les dossiers déposés après le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## 2.2 Suppression de l'aide à l'accession sociale

Lors de sa réunion du 26 mars 2012, le Conseil Départemental a décidé de maintenir un dispositif de soutien à l'accession sociale à la propriété reposant sur le PSLA (Prêt Social de Location-Accession).

S'agissant du PSLA, une subvention de 3 000 euros (pour un ménage de 1 à 3 personnes) et de 4 000 euros pour les autres ménages peut être accordée au locataire-accédant lorsque celui-ci fait valoir son droit d'option.

Le 26 mars 2007, le Conseil Départemental a décidé de créer une subvention de 4 000 € pour chaque logement locatif social créé sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg et directement lié au handicap.

Le Département du Bas-Rhin a signé le 23 octobre 2012 la charte Départementale de l'Accessibilité du Bas-Rhin 2012-2015 avec les bailleurs HLM et les promoteurs.

Dans le cadre de la priorisation des actions du Département au titre de sa politique départementale de l'habitat, **il vous est proposé de supprimer l'aide départementale aux accédants à la propriété dans le cadre du prêt social de location-accession pour les nouveaux agréments PSLA à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ainsi que l'aide à l'adaptation pour ces mêmes logements pour les opérations qui n'auraient pas obtenu le label « Habit'Access 67 » au 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

**L'aide à l'adaptation sera également supprimée pour les logements agréés en prêt locatif social (PLS) pour les opérations qui n'auraient pas obtenu le label « Habit'Access 67 » au 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

## 2.3 Suppression de l'aide à la démolition de logements sociaux

Par délibération du 24 juin 2002, l'assemblée départementale, dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, a décidé d'intervenir sur les territoires hors grand projet de ville (GPV) de Strasbourg à hauteur de 20 % des dépenses supportées par les opérateurs pour les coûts directs dans un plafond maximum de 5 000 €/logement démolit.

Par ailleurs, afin de permettre aux locataires d'accéder dans de bonnes conditions à leurs nouveaux logements, le Département intervient parallèlement au dispositif de l'Etat de façon forfaitaire pour un montant de 250 € par déménagement vers le logement définitif.

L'aide départementale est plafonnée à 5 000 € par logement démolit.

L'article L 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation édicte qu'aucune démolition de logements appartenant à un organisme HLM et construits avec l'aide de l'Etat ne doit être réalisée sans accords préalables du Préfet, de la commune d'implantation et des garants des prêts dont le Département. Ces accords s'ajoutent à la nécessité d'obtenir le permis de démolir.

Tant pour l'Etat que le Département, la démolition de logements HLM n'est pas prioritaire. C'est pourquoi, dans le cadre de la priorisation des aides à la construction au titre du budget primitif 2015, **il vous est proposé de supprimer le dispositif d'aide départementale à la démolition pour les dossiers déposés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

## 2.4 Suspension de nouveaux appels à projet 2015 et 2016 pour « Quartier plus 67 », « j'habite et je vis l'intergénérationnel », « résidence junior » et « résidence autonome pour personnes en situation de handicap »

Les résultats des appels à projet du Département dans le domaine de l'habitat, à savoir résidence sénior, résidence junior, résidence autonome en faveur des personnes en situation

de handicap, « j'habite et je vis l'intergénérationnel » et quartier plus 67, ont vu des résultats très positifs :

- 16 opérations quartier plus 67
- 54 résidences sénior ou intergénérationnelles
- 11 résidences junior
- 8 résidences autonomes pour des personnes en situation de handicap

**Il vous est proposé, de retenir le principe de ne plus lancer de nouveaux appels à projet sous cette forme, à partir de 2015.**

L'enjeu est aujourd'hui d'accompagner la maturation et le déploiement de ces opérations dont les effets engagent le Département pour les prochaines années.

## **2.5 Gel des engagements du Département au titre des conventions de renouvellement urbain**

Dans le cadre de sa politique départementale de l'habitat, le Conseil Départemental a soutenu les opérations de renouvellement urbain à Lingolsheim (quartier des Hirondelles) et Strasbourg (quartiers du Neuhof, de La Meinau et de HautePierre).

En 2009, il a décidé de ne plus s'engager, au titre de la politique départementale de l'habitat, dans de nouvelles contractualisations spécifiques relevant de la politique de la ville.

L'engagement global du Département au sein de ces contractualisations est donc aujourd'hui plafonné au montant validé dans la convention de renouvellement urbain et ses avenants successifs. Cependant, cet engagement est ventilé dans différentes familles d'opération (habitat, aménagement, équipements publics, etc.). A engagement constant pour le Département, des ajustements au sein de ces enveloppes se sont donc mis en place régulièrement. Au vu des prévisions pluriannuelles à venir, **il vous est proposé de geler l'engagement départemental de la famille habitat au sein de chaque convention de renouvellement urbain antérieure à 2010.**

## **2.6 Actualisation des aides départementales à la construction**

Les modalités d'intervention du Département dans le cadre des financements PLUS (prêt locatif à usage sociale) et PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), depuis le 1<sup>er</sup> avril 2014 pour la politique volontariste du Département et depuis le 11 mai 2015 pour les aides de la délégation des aides à la pierre sont les suivantes :

### **Au titre de la délégation des aides à la pierre**

Lors de sa réunion du 11 mai 2015, la commission permanente du Conseil Départemental a décidé d'appliquer les montants de crédits délégués suivants:

- **PLUS (prêt locatif à usage social) : 0 €**
- **PLAI (prêt locatif aidé d'intégration): 6 500 € pour les communes de Haguenau, Schweighouse-sur-Moder et Bischwiller et 5 000 € pour les autres communes.**

La lettre de Mme la Ministre du Logement, de l'Egalité des territoires et de la ruralité, en date du 6 février 2015 préconise l'application d'un forfait modulé en fonction des communes concernées par la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains).

Pour ce qui concerne le financement en PLUS, il n'y a pas de subvention de l'Etat.



## **Au titre de la politique volontariste du Département**

Lors de sa réunion des 26 octobre 2009 et 25 octobre 2010, le Conseil Général a mis en place sur le territoire départemental en dehors de l'eurométropole de Strasbourg une nouvelle politique départementale sur la base des forfaits de subvention suivants :

<b>Financement</b>	<b>Opération</b>	<b>Montant</b>
<b>PLUS CN – PLUS CD</b>	-5 logements	1 700 €
	de 5 à 11 logements	1 200 €
	de 12 à 24 logements	750 €
	+ 24 logements	500 €
	Si résidence sénior	4% du PR*, subvention plafonnée à 5 000 €
	Si résidence junior	24% du PR, subvention plafonnée à 5 000 €
<b>PLUS AA</b>	-5 logements	2 600 €
	de 5 à 11 logements	2 100 €
	de 12 à 24 logements	1 600 €
	+ 24 logements	1 100 €
	Si résidence sénior	6 % du PR, subvention plafonnée à 6 000 €
	Si résidence junior	6 % du PR, subvention plafonnée à 6 000 €
<b>PLAI CN</b> <b>PLAI AA</b>		3 500 €
		4 500 €
	Si résidence sénior	7 % du PR, subvention plafonnée à 7 000 €
	Si résidence junior	7 % du PR, subvention plafonnée à 7 000 €
<b>PLAI Départementale</b>	<b>Mous</b>	18 000 €

PLUS : prêt locatif à usage social

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

CN : construction neuve

AA : acquisition-amélioration

CD : construction-démolition

PR : prix de revient

MOUS : maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

Le plafond de subvention pour les résidences junior et sénior est revalorisé de 500 € complémentaires si la résidence comporte des locaux collectifs résidentiels.

L'ensemble de ces aides (subventions départementales et subventions au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat) sont attribuées sous réserve d'un coût d'acquisition du foncier majoré de 20% maximum par rapport à l'estimation de « France Domaine ».

Lors de sa session plénière des 11 et 12 décembre 2011, le Conseil Général a décidé de soutenir les bailleurs sociaux dans le cadre de la valorisation du patrimoine traditionnel bas-rhinois pour des logements conventionnés situés dans des communes partenaires.

Les modalités d'intervention du Conseil Départemental sont les suivantes :

Nature des travaux	Aide de la Commune	Aide du Département	Total si partenariat
Les peintures	2,3€ / m <sup>2</sup>	2,3€ / m <sup>2</sup>	4,6€ / m <sup>2</sup>
Crépissage et la couverture	3,1€ / m <sup>2</sup>	3,1€ / m <sup>2</sup>	6,2€ / m <sup>2</sup>
Fenêtres	38,5€ par unité	38,5€ par unité	77€ par unité
Paire de volets	38,5€ par paire	38,5€ par paire	77€ par paire
Porte extérieure	77€ par unité	77€ par unité	154€ par unité
Réfection de tous les éléments en pierre de taille	15% du coût de réfection	15% du coût de réfection	30% des travaux de réfection

La subvention est plafonnée à 3 500 €/logement.

**Dans le cadre de la priorisation de l'aide départementale, il vous est proposé les ajustements suivants s'appliquant aux dossiers déposés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016 :**

- **La subvention hors résidence junior ou sénior pour le PLUS est désormais à 0 €**
- **La subvention hors résidence junior ou sénior pour le PLAI est désormais fixée à 2 000 € quelle que soit la taille de l'opération.**

Le reste du dispositif est sans changement.

### **3. Actualisation des modalités du dispositif « quartier plus 67 »**

#### **3.1 Rappel des principes du « Quartier Plus 67 »**

Le dispositif QUARTIER PLUS 67 vise à la production d'un foncier « accessible » aux bailleurs HLM pour la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et à favoriser l'émergence d'une part d'accession sociale à la propriété.

Parallèlement, et dans l'esprit des démarches de développement durable observées sur le territoire national, le dispositif « QUARTIER PLUS 67 » se veut également accompagner et soutenir les opérations exemplaires en matière de développement et d'aménagement durable.

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

- **Opération cohérente avec les priorités de développement ou d'aménagement définies par les SCoTs**
- **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'établissement public foncier ; 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 30 % de logements aidés HLM, et 20% de logements en accession sécurisée 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 / PLAI ne doit pas dépasser :
  - **150 €/m<sup>2</sup> SHON en zone Alpha** (zone de loyers élevés située sur une large couronne autour de l'Eurométropole et allant jusqu'aux Communautés de Communes de Saverne et Wasselonne) ;
  - **100 €/m<sup>2</sup> SHON en zone Beta** (zone de loyers moins élevés comprenant les Communautés de Communes de l'Alsace Bossue, de Sarre-Union, de la Petite Pierre, du pays de la Zorn, du pays de Hanau, de Niederbronn et de Vallée de la Bruche).
- Dimension pédagogique : l'opération devra être perçue comme une opération phare, reproductible (actions démonstratives et pédagogiques)
- **Approche environnementale** : respecter les critères de Développement Durable dans le cadre d'une démarche de type AEU (approche environnementale d'urbanisme), tels que :
  - Répondre aux aspirations des populations en termes de parcours résidentiel avec une approche intergénérationnelle
  - Favoriser le lien social en permettant de faire vivre en bon voisinage différentes catégories sociales et générationnelles,
  - Proposer des montages permettant la sortie d'opération à court terme,
  - Eviter la consommation d'espace et optimiser le foncier, en valorisant des éléments de patrimoine du tissu urbain existant, ou en optimisant des 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 mobilités réduites (PMR) en intégrant toute la chaîne de déplacement de la PMR, réfléchir à l'intégration d'un programme spécifique de logements autonomes pour PMR de type Ti'Hammeau
  - Respecter un principe de continuité urbaine : renouvellement, comblement de dent creuse, 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...

### **3.2 Les modalités d'intervention départementale au titre du dispositif « Quartier Plus 67 »**

Le Département peut intervenir :

- Au stade des études préalables et pré-opérationnelles (toutes opérations) : 50% du coût HT plafonnées à 80 000 € par opération.
- Au vu du bilan financier : co-portage de l'éventuel déficit, généré par la cession à prix encadré de la charge foncière pour le logement social, à hauteur de 50 %, dans la limite de 500 000 € par opération.
- Après des primo-accédants pour la construction d'un logement au sein de l'opération labélisée Quartier Plus 67 au titre de l'accession sociale à la propriété pour les primo-accédants : subvention forfaitaire dont le montant dépend de la taille du ménage

(3 000 ou 4 000 €).

La démarche Quartier Plus 67 démontre que malgré un foncier disponible de plus en plus contraint, il est possible de créer du foncier accessible financièrement.

Au total, ce sont 16 opérations qui sont inscrites dans le dispositif Quartier Plus 67, à des stades d'avancement différents :

- 5 opérations sont labellisées : Haguenau, Brumath, Oberhoffen-sur-Moder, Woerth et Duppigheim ;
- 7 opérations sont pré-labellisées : Adamswiller, Mackenheim, Wingen, Wangen, Soultz-sous-Forêts, la Broque et Schirmeck ;
- 4 communes ont candidaté dans le cadre de l'appel à projets 2014 : Andlau, Salenthal, Dossenheim-sur-Zinsel et Roeschwoog. Lors de sa réunion de mai dernier, la Commission permanente du Conseil Départemental a retenu le principe d'un accompagnement du Département pour ces 4 sites.

L'ensemble de ces opérations représentent 2 114 logements au total dont 678 logements locatifs aidés.

### **3.3 Propositions d'actualisation du dispositif « quartier plus 67 »**

Dans le cadre de la mise en oeuvre du dispositif, il a été réinterrogé le plafonnement du prix de la charge foncière imposé pour la cession de terrain aux bailleurs HLM, soit 150 €/m<sup>2</sup> SHON (surface hors oeuvre nette) en zone Alpha et 100 €/m<sup>2</sup> SHON en zone beta.

L'intérêt du dispositif Quartier Plus consiste, plus globalement, à accompagner la construction de logements aidés à un coût maîtrisé en limitant le prix de la charge foncière. Les besoins en logements aidés sont importants (25 000 demandeurs à l'échelle départementale). Dans ce cadre, l'aide départementale vient aider les bailleurs sociaux à maîtriser financièrement ces opérations en amont, par une action volontariste sur le foncier, plutôt que de venir financer en aval par l'intermédiaire des subventions d'équilibre.

Cependant le prix de la charge foncière pourrait être revu légèrement à la hausse, sur la base de deux motifs :

- L'actualisation du prix, la référence à 150 € et à 100 € datant de 2009.
- La prise en compte de la différence entre la SHON et la surface de plancher.

En effet, le dispositif Quartier Plus 67 a été mis en place sur la base de références chiffrées de 2009. Il est nécessaire aujourd'hui de prendre en compte l'actualisation de ce prix.

Au moment de la mise en place de ce dispositif, le prix de la charge foncière était rapporté au m<sup>2</sup> de SHON. Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher s'est substituée à la SHON dans tous les documents d'urbanisme et s'impose désormais à nous. Cependant, la surface de plancher est inférieure à la SHON. Donc il est souhaitable d'augmenter légèrement le prix de la charge foncière de référence pour tenir compte de cet écart entre la SHON et la surface de plancher.

Ainsi il est proposé de retenir un montant de 190 €/m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone alpha et 140 €/m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum en zone beta dans le cadre de la mise en oeuvre du dispositif "Quartier Plus 67" au titre du montant maximum de vente de la charge foncière pour la réalisation de logements HLM de type PLUS (prêt locatif à usage social), PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et PLS (prêt locatif social). Cette disposition fera l'objet d'un avenant pour les conventions déjà signées et s'appliquera au 1er décembre 2015.

Ces évolutions n'ont pas d'impacts directs à la hausse sur les aides départementales au titre du dispositif quartier plus 67. En effet, la subvention départementale liée au déficit généré par le niveau d'exigence concernant le prix de cession de la charge foncière du logement HLM est plafonnée à 500 000 € par opération. Dans certains cas, comme pour de petites opérations de logements, le fait de céder la charge foncière à un prix plus élevé permettrait de réduire le déficit généré par le maître d'ouvrage et donc la subvention départementale y afférente.

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

*Sur proposition de la commission de l'emploi, de l'insertion et du logement et en accord avec la commission des finances et des affaires générales, le Conseil Départemental décide :*

*1. S'agissant du renouvellement des programmes d'amélioration de l'habitat privé et de l'actualisation du dispositif départemental d'aide à l'habitat privé :*

- de passer un marché public d'un coût prévisionnel de 1,5 M€ par an TTC, sous maîtrise d'ouvrage départementale, afin de retenir un prestataire pour le suivi et l'animation de chacun des programmes d'intérêt général d'amélioration de l'habitat (PIG Rénov'Habitat 67 et Adapt'Logis 67)*
- d'autoriser le Président à solliciter les financeurs potentiels de la prestation de suivi et d'animation des programmes d'intérêt général*
- de mettre fin au dispositif départemental d'aides à l'habitat privé pour l'amélioration de l'habitat privé pour les dossiers déposés à compter du 1er janvier 2016 sur le territoire de toutes les communes ou établissements publics de coopération intercommunale où aucune convention de partenariat au titre de la mise en oeuvre du PIG Rénov'Habitat avec une autre collectivité n'a été mise en place. L'aide départementale est maintenue à 15% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH pour les projets de sortie d'insalubrité des propriétaires occupants modestes et très modestes. Le dispositif du Warm Front 67 est maintenu sur l'ensemble du territoire départemental.*

*Dans les autres cas, les conventions de partenariat avec chaque territoire partenaire préciseront les modalités d'intervention du Département sur la base du dispositif actuel qui avait été validé par le Conseil Départemental en juillet 2015.*

*2. S'agissant de l'actualisation des dispositifs départementaux dans le domaine de l'habitat HLM*

- de supprimer le dispositif d'aide départementale à la mise à disposition de foncier par les communes et les EPCI pour la réalisation de logements HLM, pour les dossiers déposés après le 1er janvier 2016*
- de supprimer l'aide départementale aux accédants à la propriété dans le cadre du prêt social de location-accession (PSLA) pour les nouveaux agréments PSLA à partir du 1er janvier 2016 ainsi que l'aide à l'adaptation pour ces mêmes logements pour les opérations qui n'auraient pas obtenu le label « Habit'Access 67 » au 1er janvier 2016*
- de supprimer l'aide à l'adaptation pour les logements agréés en prêt locatif social (PLS) pour les opérations qui n'auraient pas obtenu le label « Habit'Access 67 » au 1er janvier 2016*
- de supprimer le dispositif d'aide départementale à la démolition pour les dossiers déposés à partir du 1er janvier 2016*
- de ne pas lancer de nouveaux appels à projet 2015 pour « Quartier plus 67 », « j'habite et je vis l'intergénérationnel », « résidence junior » et « résidence autonome pour personnes en situation de handicap »*

- de geler l'engagement départemental de la famille habitat au sein de chaque convention de renouvellement urbain antérieure à 2010
- de confirmer son dispositif de subvention en faveur de la construction de logements sociaux sauf en ce qui concerne :
  - \* La subvention hors résidence junior ou sénior pour le PLUS (prêt locatif à usage social) est désormais à 0 €
  - \* La subvention hors résidence junior ou sénior pour le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) est désormais fixée à 2 000 € quelle que soit la taille de l'opération.

### 3. S'agissant de l'actualisation des modalités du dispositif quartier plus 67

- en raison de l'évolution de réglementation (disparition de la surface hors oeuvre nette-SHON au profit de la surface de plancher) et de l'actualisation des coûts du foncier, de retenir un montant de 190 € / m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum en zone alpha et 140 € / m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone beta dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif "Quartier Plus 67", au titre du montant maximum de vente de la charge foncière pour la réalisation de logements HLM de type PLUS (prêt locatif à usage social), PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et PLS (prêt locatif social). Cette disposition fera l'objet d'un avenant pour les conventions déjà signées et s'appliquera à partir du 1er janvier 2016.

- de confirmer que cet ajustement n'a pas d'impact financier à la hausse sur l'engagement financier déjà pris par le Conseil Départemental au titre des dossiers validés dans le cadre du dispositif quartier plus 67.

Strasbourg, le 26/11/15

Le Président,



Frédéric BIERRY