

Comité régional de l'habitat
15 juillet 2008

**Rapports des collectivités
délégataires des aides à la pierre**

Sommaire

1 Rapport de la communauté urbaine de Strasbourg.....	1
1.1 Les objectifs 2007	1
1.2 Le bilan 2007.....	1
1.3 Les évolutions envisagées par la Cus pour 2008.....	3
2 Rapport de la communauté d'agglomération de Mulhouse Sud Alsace.....	4
2.1 La politique menée.....	4
2.2 La programmation 2008.....	5
3 Rapport du conseil général du Bas-Rhin.....	7
3.1 Les bilans 2007.....	7
3.2 La programmation 2008.....	9
4 Rapport du conseil général du Haut-Rhin.....	11
4.1 La politique menée : bilan 2007 et perspectives 2008.....	11
4.2 La gestion des crédits : bilan 2007 et perspectives 2008.....	12

1 Rapport de la communauté urbaine de Strasbourg

En engageant l'élaboration de son 4^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) en septembre 2007, la Communauté Urbaine de Strasbourg s'est engagée vers une nouvelle politique de l'habitat et du logement.

L'habitat est en effet au cœur des préoccupations stratégiques de la CUS.

Sa diversité repose sur un certain nombre d'objectifs parmi lesquels figurent la sauvegarde de l'habitat à vocation sociale dans les quartiers anciens, la construction de logements sociaux dans les communes avec la volonté de faire coexister toutes les catégories de logements dans l'ensemble des quartiers.

La CUS a signé le deuxième avenant à la convention de délégation de compétences des aides à la pierre en décembre 2007. Celui-ci réactualise les objectifs fixés pour 2007, en application de la loi du droit au logement opposable (DALO) du 5 mars 2007 et de son décret d'application de novembre 2007.

1.1 Les objectifs 2007

De l'application du droit au logement opposable résultent de nouveaux objectifs pour les constructions neuves ou acquisition et amélioration des logements sociaux.

Ainsi la CUS se voit augmenter la production initiale de 725 logements à 805 logements locatifs aidés.

La répartition en est la suivante : 130 logements PLAI, 425 logements PLUS et 250 logements PLS, avec une nouvelle enveloppe prévisionnelle de droits à engagement d'un montant de 2 862 340 €.

Les objectifs de la convention initiale restent inchangés en ce qui concerne le parc privé, à savoir :

- la production de l'offre nouvelle de logements à loyers maîtrisés (224 logements à loyers conventionnés et 188 logements à loyers intermédiaires),
- la remise sur le marché locatif de 133 logements vacants,
- le traitement de 66 logements indignes (insalubrité).

La nouvelle répartition des droits à engagements de l'Etat est ainsi portée à 5 182 240 M€ (2 862 340 € pour le parc social, 2 260 000 € pour le parc privé – contre 3 300 000 € prévus au départ - et 60 000 € au titre du programme exceptionnel du maintien à domicile des propriétaires occupants âgés ou handicapés) .

1.2 Le bilan 2007

a - Le parc social

Pour ce qui est du bilan du Plan de Cohésion Sociale du parc locatif social, les décisions de financements accordées par la CUS pour l'année 2007 sont de 539 logements, répartis en 321 logements PLUS, 34 logements PLAI et 184 logements PLS.

Les constructions neuves représentent l'engagement financier pour 203 logements PLUS et PLAI et 112 logements PLS.

En acquisition amélioration, la CUS a pris 152 décisions de financements pour des logements en PLUS et PLAI et 72 décisions de financements pour des logements en PLS.

b - Le parc privé

Parallèlement à sa politique avec les bailleurs, la Communauté Urbaine de Strasbourg a mis en place un Programme d'Intérêt Général (PIG) pour favoriser les travaux des propriétaires bailleurs, assorti d'un suivi animation attribué à l'ARIM Alsace - Domial fin 2007, pour impliquer (dès 2008) les propriétaires privés dans l'amélioration des logements.

Pour un objectif total à réaliser de 412 logements à loyers maîtrisés (loyer intermédiaire, très social et social), la Collectivité a sollicité les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) à hauteur de 308 dossiers à loyers maîtrisés (278 dossiers de financements à loyer intermédiaire, 29 à loyer social et 1 à loyer très social).

c - L'ANRU

Avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), cinq grands secteurs d'intervention ont été choisis parmi les dix zones urbaines sensibles.

A ce jour, trois conventions pluri-annuelles ont été signées avec l'ANRU :

- Quartier du Neuhof à Strasbourg (2004 – 2009) : signée le 7 novembre 2005,
- Quartier de la Meinau-Canardière à Strasbourg (2005 – 2010) : signée le 11 décembre 2006,
- Quartier des Hirondelles à Lingolsheim (2007 – 2011) : signée le 22 octobre 2007.

De plus, deux projets sont à l'étude :

- Quartier de HautePierre à Strasbourg : un protocole de préfiguration (2007 – 2008) a été signé le 25 janvier 2008 afin de permettre l'engagement des premières opérations d'ici la finalisation d'une convention pluri annuelle allant jusqu'en 2012,
- Quartier de Cronembourg à Strasbourg : pour lequel une convention pourrait être établie.

Chaque projet décline de manière spécifique des objectifs communs par :

- La création d'une dynamique de changement vers une mixité sociale accrue et la diversification des fonctions (introduction d'activités, de commerces...),
- L'amélioration de la qualité de vie des habitants, par le désenclavement, l'amélioration et la diversification de l'offre en logement, le maintien ou la création de commerces de proximité, la mise à niveau en nombre et en qualité des équipements de proximité.

Au 31 décembre 2007, pour les différentes conventions et protocole :

- 702 logements locatifs sociaux neufs ont été livrés ou étaient en cours de livraison (représentant 41% des 1 715 logements programmés),
- 675 logements ont été démolis ou étaient en cours de démolition (représentant 42% des 1 594 logements programmés),
- La réhabilitation de 547 logements locatifs sociaux était en cours ou en cours d'achèvement (représentant 31% des 1 771 logements programmés),
- La résidentialisation de 862 logements était achevée ou en cours d'achèvement (représentant 35% des 2 485 logements programmés).

Plusieurs interventions isolées ont par ailleurs été engagées dans les autres zones urbaines sensibles (quartiers de Koenigshoffen, Port du Rhin et Elsau – Montagne Verte à Strasbourg, quartier des Ecrivains à Bischeim/Schilligheim, quartier du Grand Ried - Cité de l'III à Bischeim/Schilligheim/Hoenheim/Strasbourg).

Ce sont ainsi 44 M€ qui ont été investis entre 2004 et 2007, subventionnés par l'ANRU à hauteur de 8,7%.

La programmation confirmée par les bailleurs sociaux présents sur la CUS fait état d'un potentiel de 344 logements pour l'année 2008.

1.3 Les évolutions envisagées par la Cus pour 2008

Les grandes orientations de la politique de l'habitat et du logement de la CUS pour 2008 vont reposer sur cinq grands objectifs :

- l'aspect quantitatif dans la réalisation des logements « tous confondus »,
- la mixité sociale sur l'ensemble du territoire et des communes de la CUS,
- la qualité urbaine par la prise en compte des mesures respectant le développement durable,
- la solidarité envers les plus démunis,
- la valorisation du patrimoine pour l'amélioration de l'image.

La CUS va également être amenée à mettre en place diverses adaptations à ses dispositifs actuels tant pour le parc privé que pour le parc locatif social.

L'élaboration du 4^{ème} PLH devra permettre d'aboutir à des propositions concrètes en vue de la mise en œuvre d'une nouvelle politique de l'habitat prenant en compte les spécificités des communes des 1^{ère} et 2^{ème} couronnes.

a - Pour le parc social

A ce jour, après confirmation de leur programmation par les bailleurs sociaux, la CUS pourrait inscrire un objectif potentiel de réalisation en financement de : 1 123 logements au titre du plan de cohésion sociale, répartis en

- 627 logements PLUS,
- 224 logements PLAI (dont 137 PLAI pour une résidence sociale en Zus qui ne relève pas de l'Anru),
- 272 logements PLS.

A ce chiffre il faut ajouter 344 logements dans le cadre de la programmation ANRU.

Ce n'est donc pas moins de 1 467 (1 123 + 344) logements locatifs aidés que la CUS souhaite réaliser au titre de sa politique de l'habitat.

b - Pour le parc privé

La CUS prévoit en 2008 :

- la poursuite de son PIG "Loyer maîtrisé" jusqu'en décembre 2008,
- la préparation d'un PIG intégrant à la fois la précarité énergétique et la maîtrise des loyers,
- le lancement d'une MOUS insalubrité,
- le lancement d'une étude préopérationnelle d'une action de requalification des copropriétés en difficulté dans 4 quartiers classés en Zone Urbaine Sensible (ZUS),
- un partenariat avec les associations pour favoriser la production de logements conventionnés sociaux et très sociaux.

2 Rapport de la communauté d'agglomération de Mulhouse Sud Alsace

2.1 La politique menée

Les objectifs de l'année 2007 pour la mise en œuvre du Plan de cohésion sociale à l'échelle de la Camsa ont été atteints et même dépassés.

a - Le parc locatif social

Comme en 2006, l'action de la Camsa a été dirigée vers 5 grands objectifs, conformes aux orientations du Plh (programme local de l'habitat) :

- Développer et soutenir la production d'une offre nouvelle : à ce titre 49 Plai et 215 Plus, soit 264 logements Plus Plai (+10% par rapport à l'objectif Dalo) et 237 Pls agréés, correspondants à 351 chambres (dont 114 agréments correspondants à 228 chambres en structures collectives – logements étudiants et foyer d'hébergement pour handicapés) ont été engagés en 2007. Cette production de logements locatifs sociaux reste largement supérieure aux objectifs du Plh (230 logements/an) et à la convention de délégation de compétence (255 logements/an). A ces résultats, il faut ajouter une offre supplémentaire de 25 logements financés en zone Anru.
- Répondre aux besoins de la loi Dalo en incitant à plus de mixité dans les programmes. Au total, ce sont 49 logements Plai qui ont été financés par la Camsa, soit 70% de l'objectif Dalo (1 Plai agréé pour 4,5 Plus).
- Soutenir l'amélioration du parc existant : 315 logements ont bénéficié de financements Palulos ou Aqs.
- Rééquilibrer l'offre entre les territoires de la Camsa : 80% de la production (acquisitions améliorations + constructions neuves) a été réalisée dans la ville centre, 17% dans les communes urbaines et 3% dans les communes périurbaines. De plus, l'offre de logements locatifs à bas loyers (Plai) se répartit à 55% sur les communes urbaines et périurbaines.
- Accompagner les communes déficitaires à l'art 55 de la loi SRU : 80 logements Plus Plai et 48 chambres en foyer d'hébergement pour handicapés ont été financés dans les communes déficitaires, soit un total de 128 logements. Ce résultat est plus de trois fois supérieur à la moyenne annuelle de l'objectif triennal de l'ensemble des communes concernées (39 logements/an).

Pour soutenir ces actions, la Camsa a engagé 1 321 669 € sur crédits délégués.

La Ville de Mulhouse et la Camsa ont apporté pour 1 243 609 € de subventions, sur fonds propres.

A cela il faut ajouter les actions des autres communes membres (mise à disposition de foncier, subvention d'équilibre, garantie d'emprunt...).

b - Le parc privé

L'action de la Camsa a été dirigée vers 5 grands objectifs :

- Répondre aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale : 183 logements en loyers maîtrisés ont bénéficié des aides de l'Anah (soit 110% des objectifs), 31 logements indignes financés (soit 52% des objectifs) et 71 sorties de vacance (pour un objectif de 72).
- Lutter contre l'habitat indigne. Dans le cadre d'une convention partenariale entre la CAF et la Ville de Mulhouse, 52 immeubles présentant des dysfonctionnements ont pu être visités (env 200 logements). 41 immeubles ont été repérés comme présentant des infractions au règlement sanitaire départemental. Suite à ce repérage, 3 arrêtés d'interdiction d'habiter ont été pris. 12 immeubles bénéficient de travaux de mise aux normes et 29 sont en cours de négociation.
- Promouvoir la mixité et la qualité de l'habitat : outre les actions visées au Plan de cohésion sociale, 8 logements en loyers libres ont été financés et 58 dossiers propriétaires occupants (dont 37 PO très sociaux).
A noter un taux d'effort important de 96% (% de logements maîtrisés/logements subventionnés).
- Accompagner le programme de renouvellement urbain des quartiers anciens de Mulhouse : en 2007 les dossiers financés dans le cadre de l'Opah Ru représentent un volume de subvention de 2 573 905 €. 78% des aides de l'Anah ont été engagées sur ce territoire.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite : 32 logements propriétaire occupant aidés.

Pour soutenir les actions d'amélioration du parc privé dans les quartiers anciens de la ville de Mulhouse, la commune a engagé 559 371 € sur fonds propres.

c - Les aires d'accueil des gens du voyage

A noter également que la Camsa a consacré 2,7 M€ à la création d'aires d'accueil pour les gens du voyage. L'aire d'accueil de Mulhouse (40 places a été mise en service le 17 mars 2008). Kingsheim et Wittenheim seront mises en services au cours du dernier trimestre 2008.

d - Une politique du logement, inscrite dans le Plan Climat Territorial de la Camsa

En 2007, l'approbation du Plan climat territorial de la Camsa a marqué l'ensemble des politiques mises en œuvre par l'agglomération.

Une opération de réhabilitation de 38 logements en basse énergie a été soutenue financièrement par la Camsa et la Ville de Mulhouse et ce, à titre expérimental.

13 bailleurs sociaux ont signé le Plan Climat Territorial, en s'engageant à mettre en œuvre en 2008 un certain nombre d'opérations, présentant un effort en matière d'économies d'énergie et d'éco-construction.

2.2 La programmation 2008

a - Les orientations pour la politique de l'habitat de la Camsa en 2008

- Poursuivre les efforts de production de logement sociaux (tout en veillant à un bon

équilibre entre les différentes communes de l'Epci) ainsi que les efforts de réhabilitation du parc existant.

- Poursuivre les actions d'intérêt communautaire : la Camsa continue à participer financièrement aux programmes de logements locatifs très sociaux (Plai) en diffus pour répondre aux besoins de logement des ménages modestes (en 2005, 37% des ménages de la CAMSA ont des revenus inférieurs au plafond PLAI – source FILOCOM) et aux travaux d'amélioration des foyers pour personnes âgées, étudiants ou jeunes travailleurs. Pour le développement de l'offre locative sociale, la CAMSA souhaite tendre vers un objectif de 1 Plai pour 4 Plus. Ainsi, la CAMSA a inscrit à sa programmation la production de 40 PLAI en diffus et la requalification d'un foyer de jeunes travailleurs (FJT) en résidence sociale. Celui-ci comporterait des logements pour les jeunes type FJT, 25 places en maison relais et des logements adaptés pour publics émergents (femmes seules avec enfants, jeunes couples etc...).
- Accompagner la nouvelle Opah Ru de Mulhouse avec des objectifs calibrés et ciblés afin d'accompagner la production d'une offre requalifiée, de conforter l'occupation sociale du parc privé, de renforcer l'action pour repérer et traiter l'habitat insalubre ou indécemment.
- Accompagner la Ville de Mulhouse pour la mise en place d'un plan de sauvegarde copropriétés dégradées sur le quartier des Coteaux.
- Préparer un programme d'actions pour renforcer le dispositif d'amélioration de l'habitat privé à l'échelle intercommunale en prenant en compte les objectifs de diminution des gaz à effet de serre affichés au Plan Climat.
- Inciter à la prise en compte des orientations du Plan Climat dans les opérations de construction neuve et d'amélioration du parc existant.
- Optimiser les actions de Gestion Urbaine de Proximité sur les quartiers en renouvellement urbain.

b - Les perspectives 2008

Le recensement des projets des bailleurs aboutit à l'expression des besoins suivants.

Pour le parc locatif social

Dans le cadre du plan de cohésion sociale :

- 250 logements Plus
- 40 logements Plai
- 193 logements Pls (dont 86 logements en Ehpad), le tout mobilisant 150 agréments.
- 104 Palulos
- 464 Aqs

En Zus hors Anru :

- 40 Plus
- 160 Plai (transformation d'un FJT en résidence sociale)
- 128 Aqs

Pour le parc privé

Pour l'année 2008, la Camsa a recensé un besoin de 2 M€ de dotation Anah pour engager les dossiers issus de l'Opah Ru de Mulhouse et des dossiers en secteur diffus sur l'ensemble de son territoire.

3 Rapport du conseil général du Bas-Rhin

3.1 Les bilans 2007

a - Les objectifs de la politique départementale de l'habitat

Le Conseil Général du Bas-Rhin s'est donné les objectifs suivants :

- rééquilibrer l'offre de logements entre la Cus et le hors Cus ;
- produire 800 logements aidés/an sur le territoire hors Cus ;
- accompagner le renouvellement urbain sur la Cus et le développement de l'offre locative sur la Cus ;
- viser à la diversité des produits et à la mixité des opérations ;
- produire une offre locative à loyer accessible (parc public et parc privé) ;
- mixité des opérations (Pls-Plus, locatif/accession) ;
- intervenir sur la question foncière ;
- favoriser la prise en compte du développement durable dans les opérations de logements aidés ;
- mettre en œuvre des actions du Pdalpd (plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées).

b - Les outils mis en place

Afin de mettre en œuvre ces objectifs, le Conseil général s'est doté d'outils spécifiques :

- Des crédits consacrés en 2007 au logement s'élevant à 18,15 M€ dont 12,71 M€ pour les seules aides à la pierre en augmentation de 24,88 % par rapport à 2006 (+ 29 % entre 2005 et 2006).
- Un dispositif d'aides qui touche tous les segments du logement aidé :
Parc Hlm : Plus (prêt locatif à usage social), Plai (prêt locatif aidé d'intégration), Palulos, démolition, surcharge foncière, aides aux grands logements, aide aux petits logements, vente Hlm, garantie des prêts Hlm, etc.
Parc privé : aide en complément des subventions de l'Anah (agence nationale de l'habitat) et mise en oeuvre du suivi-animation des programmes d'intérêt général n°2 et n°3,
Accession sociale à la propriété : soutien au Ptz majoré (prêt à taux zéro), Psla (prêt social location accession).
- Un déplafonnement des niveaux de loyer sur les zones de loyer élevé en contrepartie d'engagements au titre du développement durable (Hpe et Thpe). Il s'agit de la première approche d'une démarche d'analyse du coût global (loyer + charges) pour les locataires. Une convention de partenariat avec Cerqual pour la prise en charge de la certification.
- Des outils spécifiques vers les communes et les intercommunalités : les contrats de territoire. En contrepartie d'engagements en termes de réalisation d'objectifs quantitatifs et/ou d'opérations identifiées, intervention exceptionnelle du Département pour les actions prioritaires par l'intercommunalité (dans le champ de l'habitat et en dehors).
- Des outils spécifiques vers les organismes Hlm : les conventions d'objectifs. Le Département facilitera l'accès des bailleurs sociaux à des outils spécifiques (garantie à 100%, financement d'équilibre d'opération, etc.) en contrepartie d'engagements par

rapport à la politique départementale de l'habitat. A ce titre des contrats d'objectifs ont été signés avec Opus 67, Batigère Nord Est, Domial, la Sibar, Immobilière 3F Alsace, Perspectives Habitat et le groupe Sni. Des contrats d'objectifs ont également été signés pour la mise en oeuvre du Pcs avec le Foyer de la Basse-bruche et Colmar Habitat.

- Le lancement conjointement avec l'Etat de la démarche du Plan départemental de l'habitat.

c - Les résultats

Sur le parc social

Le tableau ci-joint présente les évolutions depuis 2004 :

	2004	2005	2006		2007	
	Financés	Financés	Objectifs	Financés	Objectifs	Financés
Plai	39	21	610 (objectif commun)	10	143	111
Plus/Palulos communale	298	330		333	467	414
Pls	153	142	190	309	190	357
Total logements sociaux	490	493	800	652	800	882
Logts Conventionnés Anah	NC	175	200	151	210	269

Territoires	Objectifs Plus	Plus financés	Objectifs Plai	Plai financés	Pls programmés	Pls financés	Bilan logements financés en 2007
MCG Haguenau/Wissembourg	183	191	56	39	75	329	559
MCG Saverne	64	55	19	35	25	0	90
MCG Molsheim	110	17	34	0	45	20	37
MCG Sélestat	110	151	34	37	45	8	196
Total	467	414	143	111	190	357	882

Ce bilan comprend :

- 20 logements financés en Palulos communales comptabilisés avec les Plus (correspond à la mise sur le marché de nouveaux logements sociaux).
- 2 maisons-relais à Betschdorf et Wissembourg/Weiler totalisant 23 places, (à mettre en regard de l'objectif qui est de 30 places sur la durée de délégation soit 5 places par an). Les gestionnaires en sont respectivement l'UDAF et le toit haguénovien.
- Une résidence d'accueil, résidence sociale pour les personnes présentant un handicap psychiatrique, a été créée à Erstein avec la mise en place du premier GCSMS en Alsace (groupement collectif social et médico-social), constitué des associations ARP et Horizon Amitié.

Il est à noter la forte augmentation du nombre de PLAI financés qui passent de 10 en 2006 à 111 en 2007, conformément aux orientations de la loi DALO. Parmi ces PLAI, on trouve à la

fois un habitat très adapté en faveur des ménages les plus en difficultés (ménages de la MOUS départementale comme à Bischwiller et Seltz) mais également des ménages présentant un niveau de ressources faible et pour lesquels l'accès à un PLUS est difficile.

Il convient d'ajouter 23 Psla à ce bilan.

La production de logements aidés pour 2007 est de 882 logements dont 525 Plus/Plai et 357 Pls, soit plus de 110.25 % des objectifs (+ 32,3 % par rapport à 2006).

Les opérations programmées 2007 mais non financées sont pour la plupart des opérations reportées à 2008 pour des raisons techniques ou de disponibilité du terrain.

Par ailleurs, 354 logements ont bénéficié d'une subvention Palulos pour la réhabilitation (+237 % par rapport à 2006).

Un logement en hébergement d'urgence a été également financé à Drachenbronn-Birlenbach.

L'enveloppe déléguée par l'Etat a été consommée à hauteur de 3 673 860 € pour les Plus/Plai (subvention départementale complémentaire de 1 553 611 €) et à hauteur de 203 526 € pour la Palulos (subvention départementale complémentaire de 1 063 356 €).

Sur le parc privé :

L'année 2007 a été marquée par une volonté de traiter le stock de dossiers. A ce titre, le Département a recruté deux contractuels pour accompagner l'instruction par la délégation de l'Anah. Le développement d'outils statistiques a permis de mettre en place des tableaux de bord de pilotage de l'activité et de définir des mesures correctrices depuis mi-2007.

Cependant, 217 dossiers restent en stock et sont traités en 2008.

3.2 La programmation 2008

a - Adaptations de la politique départementale de l'habitat pour le parc HLM

Il a d'ores et déjà été décidé d'augmenter une nouvelle fois les crédits consacrés en 2008 au logement s'élevant à 27.83 M€ (B.P. 2008)

De plus, un établissement public local foncier a été mis en place en décembre 2007 auquel ont déjà adhéré 110 communes et 7 communautés de communes représentant 115 communes.

b - Programmation 2008

Une programmation « flottante » a été définie avec les organismes HLM. Elle a été adoptée par la commission permanente du Conseil Général en avril dernier. Le tableau ci-après indique l'état de la programmation au 24 juin 2008

TERRITOIRES	Plai programmés	Plus programmés	Pls programmés	Total programmé	PALULOS	PSLA
MCG Wissembourg	1	10	74	85	0	2
MCG Haguenau	53	156	179	388	144	8
MCG Saverne	17	77	84	178	115	3
MCG Molsheim	21	46	77	144	0	7
MCG Sélestat	23	243	53	319	88	0
TOTAL	115	532	467	1114	347	20

Deux nouvelles maisons-relais sont programmées à Saverne (11 places) et à Schirmeck (13 places) permettant de compléter la couverture territoriale départementale en équipement de ce type.

Les 467 logements PLS se répartissent en 134 logements familiaux et 333 logements en structures collectives. Ils nécessitent au total 301 agréments.

c- Gestion en régie des dossiers de l'ANAH

Depuis le 1er janvier 2008, le Département assure en régie la gestion des dossiers de l'Anah en mettant en place un « guichet unique du parc privé ».

Le programme d'action 2008, adopté le 25 janvier dernier, est marqué par une révision des dispositifs de subvention Anah, d'autant plus justifiée que les taux pratiqués en 2007 étaient particulièrement favorables.

Les taux définis dans le cadre des conventions des huit Opah mises en oeuvre sur le territoire départemental n'étant pas compatibles avec les contraintes budgétaires de 2008, des négociations seront conduites avec les communautés de communes concernées afin de les adosser systématiquement au programme d'action de l'année.

Dans ce contexte, la réponse aux orientations nationales est programmée pour 2008 et déclinée selon les priorités suivantes :

- Instruction prioritaire des dossiers suivants :
 - les demandes de subvention déposées en 2007
 - des situations identifiées dans le cadre du Dispositif d'Eradication du Logement Insalubre ou Non-Décent (DDELIND),
 - le conventionnement très social,
 - travaux d'isolation extérieure des copropriétés du Plan de Sauvegarde de Sélestat.
- Poursuite des programmes d'amélioration de l'habitat en cours (Opah, Pig loyers maîtrisés et Pig logements indignes) ;
- Mise en oeuvre d'un Programme d'Intérêt Général n°4 en faveur de l'adaptation du logement aux personnes âgées ou handicapées,
- Réalisation d'une étude sur le niveau des loyers de marché sur le territoire départemental hors Cus ;
- Définition d'un partenariat avec l'agence DOMICOOP (agence immobilière à vocation sociale) pour l'accompagnement des personnes accédant aux logements à loyer très social, notamment le public de la loi Daloz.

4 Rapport du conseil général du Haut-Rhin

4.1 La politique menée : bilan 2007 et perspectives 2008

La nouvelle politique départementale de l'habitat entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2007 s'articule autour de trois axes :

a - Accompagner les besoins en logement locatifs dans les territoires

Le Département pour dynamiser le secteur locatif privé a mis en place trois programmes d'intérêt général (PIG) ciblés sur les thèmes suivants :

- le développement d'une offre à loyers maîtrisés,
- la lutte contre l'habitat indigne,
- le logement des personnes défavorisées

Dans le cadre du PIG loyers maîtrisés, le niveau des loyers intermédiaires a été redéfini sur la base de la démarche de connaissance des loyers à la relocation engagée par l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Haut-Rhin.

A compter du 1^{er} janvier 2008, ces loyers sont définis selon quatre zones géographiques et pour chacune d'elles en distinguant les petits et les grands logements.

Zones	Petits logements		Grands logements	
	Niveau moyen des loyers de relocation (selon étude)	Loyer intermédiaire pouvant être pratiqué (selon décision CG)	Niveau moyen des loyers de relocation (selon étude)	Loyer intermédiaire pouvant être pratiqué (selon décision CG)
B1 (Saint-Louis)	9.77 €/m ²	8.3 €/m ²	8.15 €/m ²	6.93 €/m ²
B2 (Colmar/Mulhouse)	8.88 €/m ²	7.55 €/m ²	7.54 €/m ²	Impossible (écart insuffisant)
C1 (reste du département)	8.44 €/m ²	7.17 €/m ²	7.06 €/m ²	6.00 €/m ²
C2 (vallées vosgiennes)	7.17 €/m ²	6.09 €/m ²	6.02 €/m ²	Impossible (écart insuffisant)

Concernant la lutte contre l'habitat indigne, le partenariat mis en œuvre avec les services de la DDASS dans le cadre du PDALPD et du PIG LHI est à souligner notamment pour le traitement et le suivi des signalements qui nous parviennent. Les travailleurs sociaux sont associés à la démarche et à ce titre ont été sollicités pour faire remonter les cas qu'ils auraient à connaître.

Le département travaille par ailleurs à la mise en place d'un fichier et des modalités de suivi des cas signalés par le biais d'indicateurs.

Dans le parc public, il a été demandé aux bailleurs sociaux de prioriser leurs interventions en vue du développement de l'offre locative la plus sociale en ayant recours principalement aux

financements Plai et Plus, les financements Pls sont réservés en priorité aux structures d'hébergement collectives pour personnes âgées ou handicapées et aux investisseurs privés.

b - S'inscrire dans une logique de diversification de l'habitat

Dans cette optique, le Département a engagé un appel à projets « Nouveaux logements – nouveaux quartiers » pour la réalisation de projets exemplaires qui pourraient être demain des références pour les nouveaux logements et les nouveaux quartiers dans le Haut-Rhin. Ces projets devront intégrer notamment les principes de mixité sociale et générationnelle, de haute qualité environnementale, de développement durable, et de l'optimisation du foncier.

12 communes représentatives des territoires du Département ont manifesté leur intérêt pour répondre à l'appel à projets. Un comité de sélection formé d'élus et de professionnels s'est réuni pour évaluer l'ensemble des propositions reçues, et 6 communes ont été retenues pour entrer dans la phase d'organisation du concours d'idées, d'architecture, d'urbanisme et d'aménagement.

Par ailleurs, le Département a engagé une démarche visant à permettre aux personnes à mobilité réduite de disposer d'un logement adapté dans le parc public. L'objectif est d'aboutir à un label logement accessible, adaptable et adapté, dans l'offre existante comme dans le neuf et de mettre en réseau les demandes.

c - Conduire un projet de territoire à l'échelle des territoires de vie

A ce titre, l'élaboration par le Département, en concertation avec l'Etat et l'ensemble des décideurs locaux, du plan Départemental de l'Habitat devra permettre de répondre aux besoins qui s'expriment localement et préserver la cohérence entre les politiques locales de l'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du Département. L'objectif est l'approbation de ce plan au courant du premier semestre 2009.

4.2 La gestion des crédits : bilan 2007 et perspectives 2008

a - Les crédits délégués par l'Etat

Parc public

L'année 2007 a été caractérisée par une montée en régime de l'activité du département avec notamment :

- le doublement des subventions engagées par rapport à 2006,
- la forte progression de la production de l'offre locative sociale,
- l'engagement de 2 opérations de renouvellement urbain.

Les résultats 2007 au titre du Plan de Cohésion Sociale sont très satisfaisants puisque les objectifs ont été réalisés à hauteur de 91 % en terme de logements (866 logements ont été financés sur un total de 954 logements) et 90 % de la dotation 2007 a été consommée.

Les prévisions 2007 dans le cadre des contrats d'objectifs conclus avec les bailleurs sociaux ont été réalisées à hauteur de 93 %.

Le recensement 2008 porte sur :

- 711 Plus
- 283 Plai

- 489 Pls
- Soit un total de 1 483 logements.

Les 283 Plai se répartissent en 58 logements familiaux et 225 logements en deux résidences sociales.

Les 489 logements PLS se répartissent en 135 logements familiaux et 354 logements en structures collectives (143 pour deux résidences pour personnes âgées et 211 pour deux EHPAD). Cette programmation mobilise 312 agréments PLS.

Parc privé

Depuis le 1^{er} janvier 2007, l'instruction et le paiement des dossiers ANAH sont effectués par le département. La prise en charge des dossiers ANAH a permis de mettre en œuvre la politique départementale de réhabilitation du parc privé avec :

- l'entrée en vigueur de 3 programmes d'intérêt généraux (PIG), 2 en 2007, le 3^{ème} PIG étant mis en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2008,
- le développement de l'offre à loyers maîtrisés.

A la différence du bilan de l'année 2006, 100 % de la dotation a été consommée et 486 logements ont fait l'objet d'une subvention ANAH.

Pour 2008, au titre de la réhabilitation du parc privé, les objectifs sont les suivants :

- la production de 128 logements à loyers intermédiaires (Li) et 144 logements à loyers conventionnés (Lc),
- la remise sur le marché de 144 logements privés vacants,
- le traitement au titre de la lutte contre l'habitat indigne de 82 logements, dont 57 en logements propriétaires bailleurs et 25 logements propriétaires occupants.

En 2008, est entré en vigueur le troisième PIG pour le logement des personnes défavorisées (Programme Social Thématique départemental).

Dans ce contexte, compte tenu de la montée en régime particulièrement soutenue des demandes de subvention et pour faire face aux contraintes budgétaires, la CLAH a émis un avis favorable dans sa séance du 26 mars 2008 à la modification des règles particulières d'octroi des aides de l'ANAH :

- les travaux recevables ont été reconsidérés,
- la majoration des taux de subvention revue à la baisse,
- les dossiers prioritaires redéfinis, pour concentrer notre action essentiellement sur :
 - les dossiers PO très sociaux et les interventions spécifiques à caractère social,
 - les dossiers PB à loyers maîtrisés,
 - les dossiers relatifs aux travaux de sortie d'insalubrité ou de péril (à loyers maîtrisés pour les PB),
 - les dossiers relatifs aux travaux favorisant le développement durable.

Ces nouvelles dispositions ont fait l'objet d'une décision en date du 26 mars 2008 applicable aux dossiers déposés à compter du 1^{er} avril 2008.

La montée en puissance des trois PIG est maintenant effective, ainsi pour le seul PIG Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) c'est plus de 80 logements qui devraient être subventionnés en 2008 pour un montant estimé de 3.537.000,00 € de subvention soit pour ce seul PIG 97% de la dotation escomptée pour 2008.

b - Les crédits sur fonds propres du Département

Le département est intervenu en 2007 dans le domaine de l'habitat au titre des subventions d'investissement et des subventions de fonctionnement.

En 2007, le montant global des subventions d'investissement s'élève à 1 979 466 € (2 131 081 € en 2006) et concerne l'aide à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le montant global des subventions de fonctionnement s'élève à 365 993 €.

La pleine application en 2008 des nouvelles mesures incitatives en faveur du développement du parc locatif social introduira une accélération des interventions du Conseil Général par rapport à 2007.