

**SECTEUR HABITAT ET STRATEGIE**

**Affaire suivie** par Anne BROQUET

<p><b>Objet :</b>  <b>V1</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Réunion du 27/09/2017</b></p> <p style="text-align: center;"><b>« L'Habitat dans le Bas-Rhin : construisons ensemble l'avenir de nos territoires »</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Temps off CD67/congrès HLM</b></p>
<p><b>Annexe</b></p>	<p><b>PowerPoint présenté</b></p>

**Personnes présentes :**

56 participants, dont 25 élus locaux.

**Déroulé et ordre du jour:**

- 1) Présentation du cadre et la mise en place du Plan Départemental de l'Habitat (PDH), par Frédéric Bierry ;
- 2) Le bilan du Plan Départemental de l'Habitat, par Etienne Wolf ;
- 3) Les enjeux du PDH construite selon 2 axes « Territoire » et « Public »
- 4) Présentation d'une politique concertée négociée autour de 4 sujets d'innovation, par Frédéric Bierry ;
- 5) Proposition de gouvernance pour la nouvelle politique départementale de l'habitat, par Etienne Wolf: une politique territorialisée appuyée par les **Conseil Locaux de l'Habitat**
- 6) Echange avec les personnes présentes

## ***I. Le cadre de mise en place du PDH***

Historiquement, l'implication du Conseil Départemental du Bas-Rhin dans la politique du logement a été initiée par le biais de ses compétences en dans l'action sociale vers les publics qui en dépendaient: personnes âgées, handicapées ou défavorisées.

Depuis 1990, plusieurs lois ont peu à peu renforcé la responsabilité des Départements en la matière. Elles leur ont ainsi confié, la plupart du temps en co-pilotage avec l'État, différents outils : le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PADLHPD), le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV), le Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Cette responsabilité s'est encore renforcée depuis que le Conseil Départemental, à l'instar de l'Eurométropole de Strasbourg, est délégataire de compétence de l'État en matière d'aides à la pierre (HLM et ANAH). C'est dans ce cadre que le Conseil Départemental du Bas-Rhin a défini et mis en œuvre une politique de l'habitat particulièrement dynamique.

## ***II. Le bilan du PDH***

Le premier plan départemental de l'habitat a été l'occasion pour le Département :

- de **monter en compétence** sur la connaissance des territoires et des besoins, la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre et le développement des partenariats.
- Il a également permis le **développement des outils d'accompagnement de cette politique** : le service habitat, le GIE Viabitat, l'Etablissement Public Foncier Local d'Alsace et l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique.
- Il a été l'occasion de la **mise en place de dispositifs spécifiques pour répondre aux besoins identifiés : Handilogis 67, résidences seniors, PIG Renov'Habitat.**

La production de logements neufs est conforme aux objectifs fixés, mais celle-ci est essentiellement située sur le territoire de l'EMS., ce qui pose la **question des équilibres territoriaux.**

Par ailleurs **les réalisations dans le parc social se situent en-dessous des objectifs** et apparaissent là aussi comme déséquilibrés :

- force est de constater que la mixité des opérations est bonne dans les Quartiers Plus 67 et qu'elle doit se poursuivre
- mais qu'il y a eu peu d'opérations de logements sociaux sur certains territoires particulièrement attractifs (Molsheim, Obernai et Sélestat).

Enfin, **sur le parc privé, les réalisations sont supérieures aux objectifs : les partenariats menés dans sur la rénovation énergétique et la lutte contre l'habitat indigne ont permis d'engager des dynamiques importantes de réhabilitations sur les territoires.**

- Le partenariat a montré ses effets bénéfiques sur le territoire des Communautés de Communes de Wissembourg, de Bischwiller, de l'Outre-Forêt, de Niederbronn-les-Bains, de la Vallée de la Bruche, de l'Alsace Bossue, de la Région de Saverne, ainsi que les Ville de Haguenau et de Sélestat et la commune de Dambach la Ville.
- **Il nous reste à travailler sur l'accompagnement spécifique des copropriétés fragiles et à engager des actions plus soutenues contre la vacance des logements**, souvent liée à l'inadaptation aux modes de vie et aux coûts de travaux :

Au niveau du développement de l'offre spécifique, un effort est à pointer sur la **diversification des parcours résidentiels notamment en faveur des séniors et des personnes en situations de handicap** : engagement de 47 résidences séniors et 4 pour personnes handicapées, adaptation de plus de 2 000 logements dans le parc HLM et dans le parc privé et 655 ménages relogés selon leur situation handicap dans le parc HLM (handilogis).

Concernant les **jeunes**, malgré les dispositifs développés (Une résidence junior développé à Haguenau, 2 000 jeunes suivis par Cap'loji, la colocation coachée ou le pass'accompagnement), **la couverture des besoins reste encore résiduelle** et notre connaissance des besoins doit être éclairée.

Le diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) montre également **que l'offre en logement reste déficitaire, particulièrement pour les plus précaires** (insuffisance de ressources, rupture familiale ou problème de santé). Cette offre est déficitaire aussi bien en nombre qu'en qualité, et elle est parfois inadaptée à des modes de vie et besoins des populations qui ont évolué.

Enfin, il faut relever que la **bonne coordination des acteurs luttant contre le mal-logement** (précarité énergétique, habitat indigne) a permis à de nombreux ménages d'augmenter le confort de vie de leur logement.

### **III. Les enjeux du PDH**

Fort de ce constat, nous avons relevé 2 types d'enjeux :

- **Les enjeux liés aux équilibres territoriaux** pour lequel le cadre nous paraît favorable au vu du renouvellement de la délégation des aides à la Pierre 2018-2023 pour laquelle nous avons obtenu un accord du Préfet. Il va nous falloir travailler sur les sujets d'innovation pour répondre aux besoins du territoire et poursuivre le soutien à la production et à la réhabilitation des logements.

Pour ce faire, **notre souhait qui constitue un enjeu essentiel est d'intensifier les actions d'accompagnement des territoires pour développer un habitat adapté et diversifié.**

- **Les enjeux liés aux parcours des publics** : nous sommes particulièrement attentifs à apporter une réponse d'habitat à chaque bas-rhinois, quel que soit sa situation.

Pour cela, il nous faut poursuivre les efforts engagés pour développer une offre de logements accessibles financièrement tout en améliorant notre connaissance des besoins. Il nous semble

particulièrement important également d'informer les usagers sur l'offre existante afin qu'ils puissent établir un choix.

L'enjeu consiste également, pour le Département, acteur de la cohésion sociale et de la solidarité territoriale, à accompagner ses publics pour l'accès et le maintien dans le logement, à développer une offre de logements spécifiques pour les jeunes, les seniors ou les personnes en situations de handicap.

Enfin, **il est de notre devoir de poursuivre les actions de lutte contre le mal logement** que la crise a tendance à aggraver : efforts financiers excessifs, précarité énergétique, logement indigne, risque d'expulsion locative, copropriétés en difficulté, au surpeuplement.

**Le nouveau PDH devra donc tenir compte des évolutions structurelles et poursuivre les efforts engagés avec des partenariats forts sur les territoires.**

#### **IV. Présentation de la nouvelle politique départementale de l'habitat : une politique concertée négociée autour de 4 sujets d'innovation**

Malgré un contexte budgétaire très tendu, le Département a souhaité en 2017 poursuivre une politique volontariste et dynamique dans le domaine de l'habitat afin d'accompagner la production et la mise à niveau d'un habitat adapté aux besoins des bas-rhinois. C'est ainsi, un engagement de 14 M€ qui est consacré en 2017 au déploiement d'actions en vue de l'amélioration et le développement de l'habitat des Bas-rhinois.

Dans le cadre de la révision de sa politique de l'habitat, impulsée par la mise en place d'un nouveau Plan Départemental de l'Habitat (PDH), le Département souhaite amplifier son rôle de chef de file de la politique de l'habitat.

Il s'agit **de poursuivre la politique départementale déployée depuis 2006, tout en développant de nouvelles interventions** pour adapter le territoire au vieillissement de la population et intégrer la transition énergétique.

Ainsi, l'habitat doit accompagner les enjeux de société :

- **Développer des territoires intelligents et connectés** : le Département de par sa proximité avec les habitants dans plusieurs domaines d'action, est une collectivité qui peut impulser, et dynamiser une démarche qui envisage le développement des territoires de demain. La Smart City c'est une plus grande place octroyée à la participation citoyenne et à une plus grande ingénierie collaborative entre des acteurs d'horizons divers ;
- **Encourager la transition énergétique de l'habitat** : l'objectif fixé par le Département est de s'engager vers un territoire à énergie positive en améliorant la gestion du mix énergétique et en engageant une réflexion à la parcelle/opération pour favoriser les énergies renouvelables: géothermie, bois, etc. Il s'agit également de lutter efficacement contre la précarité énergétique

- **Accompagner les nouveaux modes d'habiter** : L'idée consiste à développer des moyens et des solutions aptes à répondre aux besoins de la population : réfléchir aux possibles mutualisations des espaces, au développement d'espace de coworking, à des solutions d'habitat modulable, de logements itinérants ou encore d'habitat participatif.
- **Initier la maison alsacienne du XXIème siècle**: il s'agit d'encourager les projets de valorisation du patrimoine bâti alsacien en appui de la stratégie culturelle et touristique et d'enrayer la démolition du bâti alsacien. L'objectif poursuivi consiste également à engager une réflexion sur la maison traditionnelle bas-rhinoise du XXIème siècle : quelle architecture, quelle adaptation, quelle intégration paysagère, quelle forme pour les nouvelles constructions ?

La nouvelle politique de l'habitat doit également **guider le maillage du territoire en appuyant l'attractivité résidentielle et renforçant les centralités**. Il s'agit d'assurer une cohérence d'intervention autant sur le cadre bâti qu'auprès des habitants, notamment les plus fragiles (défavorisés, seniors, personnes en situation de handicap, jeunes) et de faire de l'habitat un levier de développement et d'aménagement du territoire bas-rhinois (impact sur le développement économique, l'attractivité des territoires et les flux de populations).

Cette politique qui doit répondre aux nouvelles réalités sociétales et **d'articuler les aides à la pierre avec les aides à la personne**, formant ainsi une réponse globale des politiques publiques départementales pour le parcours résidentiel de tous les bas-rhinois et favorisant la cohésion sociale.

Le souhait est d'inscrire l'habitat, lorsqu'il constitue un enjeu partagé pour les territoires, dans les contrats départementaux afin de permettre une mise en œuvre plus efficace (soutien de projet) et plus pragmatique.

Le souhait est également de continuer à échanger avec l'Eurométropole de Strasbourg pour travailler en complémentarité, ensemble, pour le bien des populations, de veiller à ce que les opérations d'habitat se développent en adéquation avec les services et équipements existants. Il est nécessaire d'œuvrer à un développement équilibré des territoires – et surtout entre les territoires – notamment dans leur rapport à une métropole puissante et attractive.

Dans ce sens, l'articulation et la collaboration entre les politiques des deux délégataires de compétence bas-rhinois que sont l'Eurométropole et le Département est indispensables. Certains chantiers communs ont d'ailleurs déjà été lancés de par le passé, comme l'appel à projet conjoint pour les résidences seniors.

L'action du Département, au-delà de la simple mise en œuvre de missions déléguées par l'État et l'élaboration d'un Plan Départementale de l'Habitat, constitue **une constante recherche de réponses aux problématiques inhérentes à son territoire. Ces réponses doivent être construites ensembles et coportées avec les intercommunalités**, puisque plusieurs d'entre elles ont la compétence habitat, mais aussi avec les communes qui constituent un acteur essentiel de l'aménagement du territoire.

## **V. Proposition de gouvernance pour la nouvelle politique départementale de l'habitat: une politique territorialisée appuyée par les Conseil Locaux de l'Habitat**

La volonté du Département est de co-construire sa politique de l'habitat avec les territoires et de placer les territoires au cœur du débat. Afin de permettre cette co-construction, notre proposition est de mettre en place un Conseil Local de l'Habitat à l'échelle de chaque intercommunalité.

L'objectif de ces conseils est de :

- **construire une vision partagée et opérationnelle** des besoins du territoire et des réponses à mettre en œuvre. Il ne s'agit pas de faire un énième diagnostic du territoire mais de réunir autour d'un même débat tous les sachants et tous les experts
- **Inscrire la politique de l'habitat dans une dynamique locale de développement** : il semble important d'inscrire l'habitat en lien avec le triptyque « emploi, services, mobilités ». L'habitat ne peut être déconnecté des réalités économiques et d'accessibilité, il doit s'inscrire dans une dynamique locale.
- **Articuler l'aide à la pierre et l'accompagnement des publics** : il est de notre devoir d'accompagner les territoires à mieux appréhender les problématiques du logement social, en lien avec nos opérateurs, c'est-à-dire répondre aux besoins mais aussi être présents en cas de difficulté de parcours.
- **Accompagner la mise en œuvre des projets en fédérant les outils et débloquent les freins** : les outils, EPFA, GIE, ATIP, ADIRA, CAUE sont disponibles et il convient aujourd'hui de les utiliser au mieux pour innover dans les solutions proposées.

Ces Conseils Locaux de l'Habitat mobiliseraient les collectivités (communes, intercommunalités), les partenaires dans le domaine du logement mais aussi les partenaires locaux (partenaires socio-économiques par exemple).

Notre souhait est que ces **Conseils s'articulent au mieux avec les contrats départementaux** : ils pourront non seulement faire **émerger de nouveaux projets** permettant d'accompagner les enjeux de sociétés et alimentant de ce fait notre volonté d'expérimenter et d'innover. Ils permettront également d'**anticiper de nouveaux besoins liés à l'émergence des projets** : infrastructure, accompagnement, etc.

**Ces conseils ne seront développés que sur le territoire des collectivités volontaires.**

## **VI. Echange avec les participants**

**Yves SUBLON, conseiller départemental** a fait part de deux remarques en lien avec la politique du gouvernement :

- la modification du zonage Pinel risque de rendre encore plus difficile l'équilibre territoriale en éloignant un certain nombre d'investisseurs au bénéfice du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

- l'habitat sociale a un rôle important, hors l'annonce de la baisse des loyers imposée aux bailleurs sociaux va encore les éloigner des projets des territoires où c'était déjà compliqué.

Enfin, il regrette que la loi SRU ne soit pas concernée par une réforme, car elle n'impacte qu'un nombre très limité de communes (article 55) et concentre de ce fait l'effort que sur quelques communes.

**Nabil BENNACER, Directeur Général d'OPUS 67** explique que le modèle économique solidaire des bailleurs est en danger de mort. En effet, les simulations faites sur une réduction des loyers de 50€ mettraient, sur les 256 bailleurs présents à l'échelle nationale, 150 en difficultés et 98 en faillites.

De plus, les effets inflationnistes des APL ne marchent pas sur le parc public, car les loyers sont plafonnés.

Une baisse de loyers c'est aussi une baisse du service aux populations. Le locataire est de ce fait doublement pénalisé. Les plus vulnérables seront les plus touchés.

**Monsieur REVEL, Directeur Départemental des Territoires** a rappelé que la nouvelle loi logement prévoit également la mise en place :

- d'un bail à mobilité,
- d'un bail numérique (qui permettra d'avoir une connaissance plus fine du niveau des loyers),
- d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien,
- de renforcer la lutte contre la précarité énergétique,
- le déploiement du numérique pour simplifier les procédures,
- la redynamisation des villes moyennes.

**Christophe GLOCK, directeur PROCIVIS Alsace** explique que la fin du Pinel en zone B2 impliquera que les communes SRU qui ont la volonté de créer du logement social seront coincés par l'impossibilité d'investir. Procivis est prêt à expérimenter le conseil local de l'habitat.

**Pascale JOURDANT- PFEIFFER, conseillère départementale,** souhaite changer l'image du logement social.

**Denis HOMMEL, conseiller départemental,** trouve que la PDH est un outil essentiel et salue sa relance. Un observatoire sur le SCoT de la Bande Rhénane Nord en lien avec l'ATIP est en cours d'expérimentation, afin d'avoir des données en temps réel. La pression foncière est forte sur le territoire et le logement social a du mal à s'implanter dans les petites communes. Il existe des difficultés pour amorcer les résidences senior et des difficultés pour trouver des réponses à la fracture numérique qui empêche l'implantation d'entreprises 4.0.

**Patrick DEPYL, Maire de La Wantzenau,** explique que ce qu'il y a de positif dans la nouvelle loi logement est que le montant de l'APL sera calculé sur l'année en cours et non plus sur les revenus n-

2, ainsi que la rotation possible tous les 6 ans pour les locataires ayant leurs ressources au-dessus des plafonds.

**Jean-Louis STREBLER, maire de Mertzwiller**, précise que la résidence senior ne pose pas de problème. Par contre, l'obligation de réaliser du logement social sur une partie des terrains à lotir décourage grand nombre de lotisseurs dans les petites et moyennes communes.

**Karine Deligne, Communauté d'agglomération de Haguenau**, explique que la Communauté d'Agglomération de Haguenau est en zone B2 et est soumise à l'article 55 de la loi SRU et doit donc réaliser 20% de logements sociaux. En supprimant le Pinel en zone B2, cela met la Communauté d'agglomération dans l'impossibilité d'atteindre les objectifs du PLH.

**Benoît GAUGLER, directeur de l'EPFA** a présenté les actions de l'EPFA en précisant que sur les centres bourgs, il ne faut pas hésiter à parler de dédensification pour rendre les centres attractifs.

**Yves JUNG, maire de Wangen** a exposé son projet de revitalisation de centre bourg en tenant à faire le lien entre les contrats départementaux et leurs 6 enjeux et le projet quartier+ 67 de la commune. La commune souhaite être accompagnée sur le sujet.

**Frédéric BIERRY** FB prend note de toutes les remarques et précise qu'une rencontre avec le Ministre est prévue dès le lendemain, lors de laquelle il ne manquera pas de lui faire part de toutes les remarques et interrogations qui viennent d'être évoquées. Un retour de cette rencontre sera fait.