

REÇU A LA PRÉFECTURE

19 OCT. 2010

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DE LA

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2010

2. Programme Local de l'Habitat.

Nombre de voix pour : 48
contre : 0
d'abstentions : 0

Secrétaire de séance : M. Claude KLINGER-ZIND
Transmission à la Préfecture : 18 octobre 2010

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 14 octobre 2010

REÇU A LA PRÉFECTURE
19 OCT. 2010

Nombre de conseillers présents : 45
absents : 0
excusés : 7 dont 3, procurations

RAPPORT DU PRESIDENT N° 320

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Rapporteur : Madame Laëtitia RABIH, Vice-Présidente.

Par délibération en date du 16 septembre dernier, la CAC arrête son projet de Programme Local de l'Habitat (PLH).

Pour mémoire, le projet de PLH comporte :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique. Ce dernier se structure autour de 7 axes principaux : cinq axes thématiques, un axe transversal et un axe méthodologique :

Axe méthodologique : Animer et suivre le PLH

Une dynamique partenariale amorcée avec l'élaboration du PLH a permis de mettre à plat la situation de l'habitat sur la CAC, son évolution depuis 2004 (date l'élaboration du précédent PLH) et de définir un programme d'actions adapté au contexte local.

Par ailleurs, la loi de MOBilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) promulguée le 25 mars 2009 (Loi Boutin) prévoit un renforcement du suivi de la mise en œuvre du PLH en rendant obligatoire la transmission d'un bilan triennal de réalisation du PLH au Préfet et au Comité Régional de l'Habitat (codifié à l'article L302-3 al 2 du Code de la construction et de l'habitation).

De même l'alinéa 1 de l'article susmentionné stipule que « l'EPCI délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique ».

Les intentions poursuivies par le PLH sont :

- Poursuivre la dynamique engagée au cours de l'élaboration du PLH.
- Faciliter le pilotage et le suivi du PLH par une coordination régulière entre les communes de la CAC et les autres partenaires impliqués dans l'habitat sur le secteur.

Axe 1 : Mettre en place une politique foncière intercommunale

Les travaux menés dans le cadre du diagnostic du PLH, ont mis en lumière les difficultés rencontrées par les communes, surtout celles du Piémont, pour maîtriser le développement de l'habitat, notamment celui adapté aux besoins des ménages aux ressources modestes. Les principales causes repérées, tiennent au niveau élevé des prix du foncier et aux difficultés pour les communes, dans ce contexte, à se constituer des réserves foncières.

En outre, peu de communes disposent actuellement de réserves foncières (bâties ou non bâties).

Les intentions poursuivies par le PLH sont :

- Avoir une meilleure lisibilité de l'offre foncière,
- Pouvoir anticiper les opportunités qui permettent de réaliser des projets prioritaires pour les communes, en particulier le développement de l'habitat accessible aux ménages modestes, notamment les jeunes couples,
- Mieux maîtriser le développement futur et le coût des terrains pour permettre la réalisation d'opérations d'habitat diversifié, en particulier accessible aux ménages modestes.

Axe 2 : Contribuer au développement d'une offre attractive en matière d'habitat pour toutes les familles

Le diagnostic du PLH et le porté à connaissance de l'Etat ont montré un ralentissement de la croissance de la population (0,29% par an, contre 0,59 % au niveau départemental).

Le solde migratoire est négatif (- 0,2 %) : il y a plus de personnes qui quittent la CAC que de personnes qui n'y entrent.

La population de la CAC vieillit plus fortement qu'au niveau départemental.

Les échanges et entretiens menés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH ont précisé ces tendances démographiques et confirmé les difficultés pour la plupart des communes de la CAC à capter les jeunes ménages.

Les niveaux de prix pratiqués, tant en accession que sur une partie du parc locatif, sont une des causes majeures de cette situation.

Les intentions poursuivies par le PLH sont :

- Développer une offre d'habitat adaptée aux ressources de toutes les familles, notamment les jeunes avec enfants,
- Faire la promotion de l'offre existante en direction des familles, en termes d'équipements, de services et de cadre de vie de la CAC.

Axe 3 : Coordonner le développement d'une offre d'habitat adapté à la diversité des besoins liés au vieillissement de la population et au handicap

Le diagnostic du PLH et le porté à connaissance de l'État ont montré le vieillissement de la population de la CAC :

- Une part des plus de 65 ans supérieure à la moyenne départementale (26,6% pour la CAC contre 15,7% pour le Haut-Rhin),
- Une augmentation des plus de 75 ans entre les deux derniers recensements,
- Une augmentation plus forte que sur le reste du département des 45-59 ans et à l'inverse une baisse des 30-44 ans ce qui peut accentuer le vieillissement de la population dans les prochaines années,
- Un indice de jeunesse sur la CAC (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) en baisse. Il passe de 1,35 en 1999 à 1,13 en 2007.
 - o Le vieillissement de la population est particulièrement important pour certaines communes (Turckheim, Ingersheim, Wettolsheim et Horbourg-Wihr) où la part des personnes âgées (plus de 60 ans) est supérieure à celle des jeunes (moins de 20 ans)
- Des besoins spécifiques en matière de logement et de services liés au vieillissement.

Les intentions poursuivies par le PLH sont :

- Coordonner l'action à l'échelle de la CAC pour favoriser une offre diversifiée et complémentaire adaptée aux besoins constatés,
- Mobiliser et créer une synergie entre les acteurs publics (État, Conseil Général, Caisses de retraites...), privés (promoteurs, bailleurs sociaux, professionnels de santé,...) et associatifs (services à la personne...),
- Développer l'approche intergénérationnelle en s'appuyant sur différents réseaux existants en direction d'un public jeune et transposables à d'autres personnes plus âgées,
- Améliorer la qualité de vie des personnes vieillissantes et prolonger leur parcours résidentiel au sein de la CAC,
- Prendre en compte les problématiques liées aux handicaps dans les projets.

Axe 4 : Prendre en compte les besoins spécifiques liés aux Gens du Voyage et aux nomades sédentarisés

L'accueil des Gens du Voyage itinérants

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Haut-Rhin estimait, en 2003, les besoins en terme d'accueil de Gens du Voyage itinérants à 80-100 places de stationnement, réparties en 4 à 5 aires d'accueil sur les communes de Colmar, Horbourg-Wihr et Wintzenheim. Seule la commune de Colmar a répondu partiellement à ses obligations en mettant en service une aire de 20 places en juillet 2003.

Compétente en matière d'aménagement et de gestion des aires d'accueil, la CAC doit encore réaliser 60 à 80 places sur Horbourg-Wihr, Wintzenheim et Colmar.

L'habitat des nomades sédentarisés

Plusieurs sites occupés par des nomades sédentarisés ont été identifiés par la DDT en 2008 sur la CAC, dans le cadre d'une étude départementale confiée à l'APPONA 68 : «Repérage et évaluation des sites nomades sédentaires dans le Haut-Rhin».

Six sites regroupant des familles ainsi que les deux sites de Colmar (Mittelweg) et Wintzenheim-Logelbach ont été recensés sur le territoire de la CAC.

Les intentions poursuivies par le PLH sont :

Pour l'accueil des gens du voyage itinérants

- Aménager des terrains d'accueil pour les Gens du Voyage, conformément au Schéma Départemental (compétence CAC).

Pour l'habitat des nomades sédentarisés

- Mise aux normes des sites occupés par des nomades sédentarisés qui sont de la compétence des communes.

Axe 5 : Lutter contre l'habitat indigne

Les communes ne recensent pas de secteur ou de copropriété dégradés sur la CAC.

Toutefois, d'après le fichier FILOCOM (Fichier des LOGements par COMmunes), source fiscale élaborée par la Direction Générale des Impôts (DGI), 1286 logements du parc privé sont potentiellement indignes sur la Zone d'Observation de l'Habitat (ZOH) de Colmar. La majorité de ce parc (62%) se concentre sur la seule commune de Colmar (soit plus de 800 logements) et environ 60 logements indignes existeraient sur chacune des communes de Turckheim, Wintzenheim et Ingersheim.

Quelques quartiers anciens de Colmar sont plus particulièrement concernés : le centre-ville et ses abords immédiats (quartier du Grillenbreit), quartier Saint-Joseph incluant le secteur compris entre la route d'Ingersheim et la rue du Stauffen, quartier pavillonnaire ancien à l'est de la commune (autour de la rue de Luss).

Il s'agit, par une démarche auprès des propriétaires et des bailleurs sociaux :

- De répondre à la préoccupation gouvernementale nationale de lutte contre l'habitat indigne et aux dispositions de la Loi Engagement National pour le Logement ,
- Améliorer la qualité du parc existant,
- Améliorer les conditions de vie des occupants (propriétaires occupants ou locataires).
- Mettre aux normes les logements indignes et insalubres au regard de la réglementation en vigueur,
- Recourir au dispositif de la loi MEYER du 19 février 1998 pour mettre à disposition un plus grand nombre de logements jusqu'alors vacants.

Axe transversal : S'inscrire dans la dynamique du développement durable

Il s'agit de contribuer au développement harmonieux et durable du territoire, notamment en prenant en compte les préconisations issues du Grenelle 1 et 2 dans l'ensemble des opérations menées dans le cadre de la mise en œuvre du PLH.

Les intentions poursuivies par le PLH sont :

- Articuler le Plan de Déplacement Urbain (PDU) et le PLH,
- Favoriser une bonne intégration des nouveaux secteurs urbanisés au tissu existant,
- Concevoir les nouveaux secteurs qui seront urbanisés en favorisant la mixité de l'offre et la diversité des fonctions alliant logement, équipements, commerces et services,
- Favoriser les formes urbaines raisonnées en luttant contre l'étalement urbain,
- Proposer des aides en matière d'économie d'énergie du logement, pour un bénéfice attendu en terme de charges pour les occupants.

Conformément à la réglementation en vigueur, celui-ci a été transmis pour avis aux différentes instances concernées. Quasiment toutes ont émis un avis favorable à l'unanimité.

La commune de Turkheim a néanmoins demandé à ce que la CAC prenne acte qu'elle ne possède pas d'emprise foncière suffisante pour se conformer au quota de logements aidés préconisé.

La commune d'Ingersheim quant à elle, a émis la réserve suivante : que l'habitat des nomades sédentarisés soit de la compétence de la CAC et non des communes.

Enfin, la commune de Sainte-Croix-en-Plaine a émis un avis défavorable. Elle demande à ce que soit revu à la baisse le quota de logements sociaux et qu'il soit ramené à 5%. Il est en l'espèce rappelé que l'action 2-5 précise que pour les communes non concernées par l'article 55 de loi " Solidarité et Renouvellement Urbains" (SRU), en cas d'incapacité à disposer du foncier nécessaire, il pourra y avoir une fongibilité dans le cadre des logements réalisés sur la Ville de Colmar.

Au vu des avis exprimés, la CAC doit délibérer à nouveau sur le projet de PLH, puis le transmettre au Préfet. Celui-ci le transmet au représentant de l'Etat dans la Région afin qu'il en saisisse pour avis le Comité Régional de l'Habitat, qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis est transmis au Préfet du département intéressé.

En conséquence, il vous est proposé d'adopter le projet de délibération suivant :

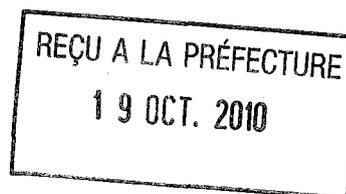
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles R302-1, R302-1-1 à R302-1-14 et les articles R302-9 et suivants,

Vu les avis exprimés,

Après en avoir délibéré,

DECIDE



D'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat de la CAC dont le diagnostic, ainsi que le programme d'actions sont annexés à la présente délibération.

DIT

Que le projet ainsi arrêté sera transmis au Préfet, qui saisira pour avis le Comité Régional de l'Habitat.

AUTORISE

Monsieur le Président ou son représentant, à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ADOPTÉ



Le Président

Le caractère exécutoire du présent acte est certifié.

Pour ampliation conforme Colmar, le 18 OCT. 2010

Directeur Général Adjoint des Services