

Rappel des objectifs du PLH et de la méthode



La Communauté d'Agglomération de Colmar, l'Etat, les acteurs locaux ont décidé d'associer leurs efforts pour mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat. Le programme d'actions est l'aboutissement de la démarche engagée depuis le mois de mars 2004. Il fixe d'abord des objectifs forts dont se dote l'intercommunalité en matière d'habitat, et apporte un cadre aux actions à engager dans les années à venir.

Concrètement le PLH de la Communauté d'Agglomération de Colmar ne se substitue pas aux autres collectivités locales (par exemple, le droit du sol est bien de compétence communale), mais se veut un cadre de référence, afin de favoriser les projets transversaux et la cohérence globale du territoire.

Dans cet objectif, son rôle sera de promouvoir la complémentarité et la cohérence entre les communes en matière d'habitat pour le développement global de la Communauté d'Agglomération.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR



Le programme d'actions est le résultat du croisement entre :

- le diagnostic habitat effectué à l'échelle du territoire, partagé et validé par les élus. (17 avril 2004)
- la contribution des élus et des acteurs locaux apportée lors des groupes de travail qui se sont réunis au cours de la deuxième étape de la démarche. (5 mai 2004)
- les intentions et attentes exprimées explicitement par les élus lors des réunions de synthèse. (14 et 24 mai 2004)

Le programme est constitué de cinq axes stratégiques qui se déclinent en différentes actions.

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE COLMAR**

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE I :

Se doter de moyens d'analyse et de pilotage d'une politique de l'habitat



Rappel du diagnostic et des enjeux Motivation des actions

Les actions en matière d'habitat sont souvent menées de manière ponctuelle, au coups par coups et sans concertation entre les différents acteurs.

Les réunions ayant eu lieu pendant la phase d'élaboration du PLH ont constitué une amorce d'un lieu de rencontres, d'échanges, de confrontations et d'explications. Il sera nécessaire, pour ce secteur géographique plus encore que pour d'autres en raison de multiples pressions qu'il subit, de confirmer et renforcer cette démarche, pour permettre la mise en oeuvre d'une politique de l'habitat concertée et coordonnée.

Aussi, afin de permettre au programme d'actions issu du PLH de se concrétiser, il est nécessaire de mettre en place ces instances de programmation, de coordination et d'évaluation.

Les objectifs poursuivis seront :

- **de mettre en oeuvre** une politique concertée et coordonnée de l'habitat à l'échelle du PLH.
- **d'accompagner le marché libre d'une politique publique de régulation** du développement de l'offre permettant de répondre à l'ensemble des besoins.
- **de définir une programmation annuelle d'actions et de moyens** à mobiliser pour y parvenir.
- **d'engager et suivre l'ensemble des actions du PLH.**

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE I :

Se doter de moyens d'analyse et de pilotage d'une politique de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Dispositif d'observation, d'animation et de coordination du PLH



Motivation et objectif de l'action

La démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Colmar a permis des avancées sur différents points :

- ⇒ Des apports en terme de connaissance thématique de l'habitat.
- ⇒ Une sensibilisation des élus et des professionnels aux intérêts d'une politique de l'habitat qui dépasse le cadre communal.
- ⇒ Un espace de débat sur les questions d'habitat à l'échelle intercommunale.
- ⇒ La mise en place d'un programme d'actions hiérarchisées dans le temps.

Cependant, pour que ces avancées ainsi que le Programme Local de l'Habitat puissent s'inscrire dans la durée, ils doivent être portés politiquement par les acteurs locaux et bénéficier d'un suivi technique.

En effet, pour que le PLH ne reste pas une action ponctuelle, isolée, mais soit intégré dans une dynamique globale de développement de l'habitat à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar, il est nécessaire de mettre en place un dispositif qui remplisse minimalement trois principales missions :

- **Une mission d'observation et de veille** de l'évolution du marché de l'habitat et plus spécifiquement de l'évolution du marché du foncier.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE :

Se doter de moyens d'analyse et de pilotage d'une politique de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Dispositif d'observation, d'animation et de coordination du PLH



Motivation et objectif de l'action (suite)

L'observation n'a pas de valeur dans l'absolu. Le contenu de l'observation est fonction de l'objectif recherché et des moyens dont elle dispose :

- le plus simple, l'observatoire tableau de bord (tenue à jour d'indicateurs) ;
- l'observatoire : producteur de stratégie (suppose un travail d'analyse et de restitution des résultats des tableaux de bord) ;
- l'observatoire : lieu d'animation d'une politique locale.

Les élus ne disposent pas ou peu d'informations permanentes actualisées sur les évolutions socio-économiques de l'habitat.

La mise en place d'un observatoire à l'échelle de la Communauté d'Agglomération pourrait avoir pour objectif :

- d'être la base d'un dispositif de concertation entre élus et professionnels ;
- d'être un outil technique pour les élus en produisant une analyse de données réactualisées ;
- suivre les actions engagées et les évaluer.

Sa mise en oeuvre peut s'envisager sous différentes formes :

- en interne à la CAC,
- une mission externalisée (par ex : mission confiée au Pôle Habitat Centre Alsace),
- dans le cadre de la mise en place de l'observatoire départemental de l'habitat (mission ADIL).

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE I :

Se doter de moyens d'analyse et de pilotage d'une politique de l'habitat



Motivation et objectif de l'action (suite)

- **Une mission d'animation**, de mise en oeuvre et de suivi de la politique locale de l'habitat.
- **Une mission d'interpellation** des différents partenaires : élus locaux, acteurs socio-professionnels.

Un niveau plus intégré de travail intercommunal sur le thème de l'habitat pourra se traduire à moyen/long terme, selon la volonté des élus par une **assistance technique aux communes et à la Communauté d'agglomération**, par exemple : conseils en matière de règlement d'urbanisme, le soutien au développement d'opérations, l'aide au montage de projet de locatifs, ... (cf. action 2).

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE I :

Se doter de moyens d'analyse et de pilotage d'une politique de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Dispositif d'observation, d'animation et de coordination du PLH



Contenu de l'action

OPTION 1 DE BASE

Mission	Objectifs	Moyens mis en œuvre		Echelle de temps
1. Veille, observatoire	Suivi de l'évolution du marché de l'habitat	tableau de bord de l'habitat	Un technicien compétent en matière d'habitat	Permanent
2. Lieu ressource information, relais	<ul style="list-style-type: none"> constituer et diffuser l'information en matière d'habitat et de projets en cours. orienter vers les structures compétentes 	fond documentaire		
3. Animation Mise en œuvre Suivi du PLH	<ul style="list-style-type: none"> informer, sensibiliser en matière d'habitat coordination des actions renforcement du travail intercommunal 	commissions de travail thématique selon les besoins	<ul style="list-style-type: none"> technicien compétent élus représentants : Etat Département Région Socio professionnels en fonction du thème traité 	selon les besoins
4. Interpellation des différents partenaires	<ul style="list-style-type: none"> aider les élus à mener une réflexion habitat à l'échelle intercommunale 	alimente		
	<ul style="list-style-type: none"> définir les orientations de la politique locale de l'habitat 	commission de suivi de la politique locale de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> élus représentants : Etat Département Région Socio professionnels 	1 à 2 fois par an.

OPTION 2 (plus complète) dans l'hypothèse d'un travail intercommunal plus intégré sur le thème de l'habitat

	Aide technique au montage de projet	apporter une aide technique au montage des projets, conseil, assistance, suivi des opérations d'habitat	en fonction du thème traité un technicien compétent en matière d'habitat	selon la volonté des élus, mise en place à court/moyen terme
--	-------------------------------------	---	---	--

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE I :

Se doter de moyens d'analyse et de pilotage d'une politique de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Dispositif d'observation, d'animation et de coordination du PLH

Echelle de réflexion

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Echelle de mise en oeuvre

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Partenaires techniques

La Direction Départementale de
l'Equipeement 68

Partenaires financiers

La Direction Départementale de
l'Equipeement 68

Maître d'ouvrage

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Maître d'oeuvre

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE I :

Se doter de moyens d'analyse et de pilotage d'une politique de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Dispositif d'observation, d'animation et de coordination du PLH



Coûts prévisibles

Deux options sont envisageables : une embauche par la Communauté d'Agglomération d'un chargé de mission habitat (option A), ou le recours à une expertise extérieure (option B).

Option A Mission internalisée

- 1/2 de poste de chargé de mission pour l'observation, l'animation, la coordination du PLH (court terme)
- 1/2 poste de secrétariat/assistance

Option B Mission externalisée

Mission d'observation

Année de mise en œuvre	Mission	Nombre de jours d'intervention	Coût
1	<ul style="list-style-type: none"> - Conception de l'outil - Montage des bases de données informatiques - Aide à la négociation des données - Assistance au recueil des données 	~ 20 jours	~ 12 000 Euros
2 et suivantes	<ul style="list-style-type: none"> - Aide à la négociation des données - Assistance au recueil des données - Traitement et exploitation 	~ 15 jours	~ 9 000 Euros

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE I :

Se doter de moyens d'analyse et de pilotage d'une politique de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Dispositif d'observation, d'animation et de coordination du PLH



Coûts prévisibles

- Mission d'animation et de suivi du PLH.....~ 20 000 €uros H.T./an



Financements possibles

Etat (Direction Départementale de l'Équipement) : 30 % à 50 % d'un montant plafonné pour le suivi-animation du PLH. (circulaire n°9286 du 22 décembre 1992 relative aux programmes locaux de l'habitat).

Communauté d'Agglomération de Colmar.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

ACTION 1

Dispositif d'observation, d'animation et de coordination du PLH

ANNEXE 1: Proposition d'indicateurs pour un tableau de bord de l'habitat

CONNAITRE LA DEMANDE

THEME	INDICATEURS	PÉRIODE	SOURCE	A (*)	B (*)	C (*)
				LES MIGRATIONS		
Les migrations domicile - travail	Entrée - sortie Origine - destination	Date du RGP	INSEE	X		
Les migrations résidentielles	Les départs et installations de nouveaux ménages	date du RGP --> mensuelle --> annuelle	INSEE - RGP Traitement spécifique Fichier spécifique tenu à jour par les communes avec, si possible, quelques caractéristiques des ménages (à créer), cf. fiche ci-après "Départ et installation de résidents dans la commune"	X		X
L'EVOLUTION DE LA POPULATION	Naissance - décès Population totale	date du RGP ou/et annuellement par la commune	INSEE ou/et commune	X		
EVOLUTION DE L'EMPLOI	Nombre d'emplois cadres Nombre d'emplois salariés Demandeurs d'emplois Faits marquants : perspectives d'installation, de développement, de fermeture d'entreprises	date RGP Annuel Annuel Annuel	INSEE UNEDIC - INSEE INSEE - ANPE • Communes • CAC • Enquête téléphonique auprès des entreprises • CAHR	X X X		X
LA DEMANDE EN LOCATIF, EN ACCESSION	Demandes déposées en mairie	--> permanente --> annuelle	Commune (fichier à créer) --> cf. fiche ci-après demande de location ou en accession à la propriété		X	
	Demandes déposées auprès d'agences immobilières	--> mensuelle --> annuelle	Agences immobilières		X	
LA DEMANDE SOCIALE	Demandes déposées auprès d'un organisme logeur	-->trimestrielle --> annuelle	• Bailleurs sociaux • Fichier unique d'enregistrement de la demande • fichier CAF		X	
LA DEMANDE SPÉCIFIQUE	Demande de ménages très défavorisés	-->trimestrielle --> annuelle	• FLS + bailleurs sociaux + travailleurs sociaux		X	
	Personnes âgées	-->trimestrielle --> annuelle	• Fichiers RMI et Fonds Solidarité Logement			
	Jeunes	-->trimestrielle --> annuelle	• Logement Jeunes 68 • Fichiers des sections départementales des aides publiques au logement (SADAPL) • Commission de suivi des accords			

Les données en grisé : données prioritaires à recueillir

(*)

A = sources mobilisables facilement

B = investissement nécessaire

C = investigations lourdes mais possibles.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

ACTION 1

*Dispositif d'observation, d'animation et de
coordination du PLH*

ANNEXE : Proposition d'indicateurs pour un tableau de bord de l'habitat

CERNER L'OFFRE

THEME	INDICATEURS	PÉRIODE	SOURCE	A(*) B(*) C(*)		
				A(*)	B(*)	C(*)
CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE	Caractéristiques de résidences principales du RGP	date du RGP	INSEE - RGP	X		
	Diversité du parc : part. log. secondaires part. log. principaux part. des différents statuts âge du bâti - taille logements	date du RGP	INSEE - RGP	X		
L'OFFRE POTENTIELLE	Repérer la vacance	--> annuelle	Observation des communes		X	
L'OFFRE LOCATIVE	Repérer l'offre locative nouvellement créée : locatifs sociaux	--> annuelle	Commune		X	
	Repérer le volume d'offres sur le marché	--> trimestrielle	Dépouillement des petites annonces Agences immobilières			X
L'OFFRE EN ACCESSION Offre foncière	Surface en zone urbanisable et à urbanisation future	--> permanente --> annuelle	IPLU		X	
	Nombre de lots non commercialisés	--> permanente --> annuelle	Communes		X	
	Projet de développement	--> permanente --> annuelle	Communes DIA		X	X
	Terrain en vente privée	--> trimestrielle	Petites annonces Agences immobilières		X	
Offre en achat - vente de maisons, appartements			Petites annonces Agences immobilières		X	

Les données en grisé : données prioritaires à recueillir

(*)

A = sources mobilisables facilement

B = investissement nécessaire

C = investigations lourdes mais possibles.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

ACTION 1

Dispositif d'observation, d'animation et de coordination du PLH

ANNEXE : Proposition d'indicateurs pour un tableau de bord de l'habitat

APPREHENDER L'EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION

THEME	INDICATEURS	PÉRIODE	SOURCE	A (*)	B (*)	C (*)
EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION	Logements commencés	--> annuelle	DRE - Fichier SITADEL	X		
LOGEMENT SOCIAL (PLA - PLA1)	% HLM dans le parc total	--> annuelle	DRE GEOKIT	X		
	Construction annuelle Programmation tri-annuelle	--> annuelle --> annuelle	DDE - DRE DDE GEOKIT	X		
LOGEMENT LOCATIF PRIVÉ	Construction annuelle (permis)	--> permanente --> annuelle	DRE Communes	X	X	
ACCESSION SOCIALE	Nombre d'accédants aidés	--> annuelle	DRE	X		
ACCESSION INDIVIDUELLE	Nombre de lots commercialisés	--> annuelle	DRE	X		

LE MARCHÉ - RAPPORT OFFRE / DEMANDE

THEME	INDICATEURS	PÉRIODE	SOURCE	A (*)	B (*)	C (*)
COÛT DU FONCIER	Coût moyen - coût maximum m2 en lotissement	--> permanente --> annuelle	DRE - Fichier SITADEL Agences Immobilières Petites annonces - Communes	X		
DÉLAI DE COMMERCIALISATION	Délai de vente des lots	--> permanente --> annuelle	DRE - Communes Agences immobilières		X	
LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ ET L'ACCESSION	Tension	--> permanente --> annuelle	DRE Communes		X	
	Vacance	--> annuelle	Entretien avec des professionnels de l'habitat		X	
	Délai d'attente et de mise en vente					
	Prix de vente Prix de location	--> trimestrielle	Dépouillement des petites annonces		X	
LE MARCHÉ LOCATIF SOCIAL	Tension	--> annuelle	Fichier bailleurs sociaux		X	
	Vacance					
	Délai d'attente et de mise en vente		Enquête Parc Locatif Social (PLS) Enquête occupation du Parc Social	X X		

Les données en grisé : données prioritaires à recueillir

(*)

A = sources mobilisables facilement

B = investissement nécessaire

C = investigations lourdes mais possibles.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

ACTION 1

Dispositif d'observation, d'animation et de coordination du PLH

ANNEXE : Proposition d'indicateurs pour un tableau de bord de l'habitat

EVALUER L'OFFRE URBAINE

THEME	INDICATEURS	PÉRIODE	SOURCE	A (*)	B (*)	C (*)
L'OFFRE EXISTANTE	Stock commerces, équipements, services	--> annuelle	Communes, enquête spécifique			X
EVOLUTION DE L'OFFRE	Création - radiation de commerces, services, équipements et de lignes de transports en commun	--> annuelle	Communes (fichier à créer)			X
CONNAISSANCE DES BESOINS	Demande / besoins en services culturels, péri-scolaires, sociaux...	--> permanente	Communes (fichier à créer)			X
		--> annuelle				
		--> annuelle	Entretiens avec des socioprofessionnels (enseignants, associations parents d'élèves, gendarmerie, centres socioculturels, associations...)			X

OBSERVATION ET SUIVI DES BESOINS DE CERTAINS PUBLICS

THEME	INDICATEURS	PÉRIODE	SOURCE	A (*)	B (*)	C (*)
LA DEMANDE DES JEUNES	nombre de demande type de demande origine de la demande	--> permanente --> annuelle	Logement jeunes 68 - Bailleurs sociaux		X	
LA DEMANDE DE MENAGES "ATYPIQUES"	repérer avec les bailleurs sociaux, les travailleurs sociaux et les élus les ménages qui nécessitent des réponses spécifiques	--> permanente	travailleurs sociaux élus bailleurs sociaux		X	

OCCUPATION DU PARC SOCIAL

THEME	INDICATEURS	PÉRIODE	SOURCE	A (*)	B (*)	C (*)
CONNAITRE LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX	• ressources • situation professionnelle ...	--> triennale	Enquête O.P.S. (Occupation du Parc Social)	X		

Les données en grisé : données prioritaires à recueillir

(*)

A = sources mobilisables facilement

B = investissement nécessaire

C = investigations lourdes mais possibles.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

ACTION 1

Dispositif d'observation, d'animation et de
coordination du PLH

ANNEXE : Proposition de fiche de recueil de la demande en locatif et en accession

INDICATION : Fiche à remplir pour chaque ménage qui demande un logement (une fiche par ménage)

Source : Commune, travailleur social → à transmettre trimestriellement à la Communauté d'agglomération de Colmar

N° d'arrivée :

- Date de dépôt..... par visite par téléphone
- Est-ce votre première demande oui non

Nature de la demande (par ordre de priorité s'il y a lieu de 1 à 4)

- locatif social - accession, terrain à construire
- locatif privé - accession, maison à vendre

Identification de la demande

- Raison de la demande (facultatif) :
. logement actuel trop petit . rapprochement familial
. Inconfort . Décohabitation - mariage
. loyer trop élevé . Autres.....
. rapprochement du lieu de travail
- Type et taille du logement recherché :
. F1 . F2 . F3 . F4 . F5 . F6 et plus
- Localisation souhaitée : . Bourg . hors bourg
- Demandes déposées dans d'autres communes . oui . non
Si oui, lesquelles ?
- Demandes déposées auprès d'autres structures (assistantes sociales, agences immobilières...) . oui . non
Si oui, lesquelles ?
Communes prioritaires
- Loyer souhaité : . 150 à 250 € . 250 à 300 € . 300 à 450 € . 450 à 600 € . + de 600 €

Identification du demandeur

- Lieu de résidence actuelle.....
- Age : 18-25 ans . 25-35 ans . 35-60 ans . + de 60 ans
- Taille du ménage :
- Nombre d'enfants à charge : autres à charge :
- Profession (facultatif) : homme : femme :
- Ressources du ménage par mois (y compris les prestations familiales) (facultatif) :
. moins de 450 € . 750 à 1 050 € . + de 1 500 €
. 450 à 750 € . 1 050 à 1 500 €

Nature du logement (facultatif)

- Confort : . WC . Salle de bains . Chauffage central
- Statut d'occupation actuel :
. HLM . Locatif privé . Autres
. Propriétaire . Accession à la propriété . précisez.....
- Loyer actuel hors charges :
. moins de 150 € . 150 à 250 € . 250 à 300 €
. 300 à 450 € . 450 à 600 € . plus de 600 €
- Localisation : . Bourg ou ville . Hors bourg

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

ACTION 1

*Dispositif d'observation, d'animation et de
coordination du PLH*

ANNEXE : Proposition de fiche de départ - arrivée de résidents dans la commune

**INDICATION : Fiche à remplir pour chaque ménage qui arrive ou part de la commune (une fiche par ménage)
Source : Commune, travailleur social → à transmettre trimestriellement à la Communauté d'agglomération de Colmar pour traitement de l'information**

- Ménage qui arrive dans la commune
- Ménage qui part de la commune
- Composition du ménage :
 - Taille du ménage :
 - Nombre d'enfants à charge :
 - Profession (facultatif) : homme femme
- Ancien logement occupé :
 - Dans quelle commune ? Localisation (commune - département) :
 - Depuis quand ?
 - Statut : Propriétaire Locataire
 - Type de logement : Maison individuelle Logement dans un immeuble collectif
- Nouveau logement :
 - Dans quelle commune ? Localisation (commune - département) :
 - Statut : Propriétaire Locataire
 - Type de logement : Maison individuelle Logement dans un immeuble collectif
- Raison du déménagement :
 - Raison professionnelle
 - Raison familiale
 - Modification des ressources financières
 - Autres (préciser éventuellement)
 -
 - Logement ancien (insatisfaisant)
 - Environnement insatisfaisant
 - (préciser éventuellement)

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE I :

Se doter de moyens d'analyse et de pilotage d'une politique de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT/MOYEN TERME

ACTION 2

Assistance, conseils aux communes en matière d'habitat et d'urbanisme



Motivation et objectif de l'action

Les communes sont confrontées aux évolutions législatives et réglementaires qui ne cessent d'accroître leurs responsabilités en matière d'urbanisme, tout en bouleversant les pratiques préexistantes (cf. loi Solidarité et Renouvellement Urbain, loi Maîtrise d'Oeuvre Publique, Nouveau Code des marchés publics ...).

Les entretiens menés avec les communes montrent que certaines expriment des attentes importantes en conseil et assistance.

L'analyse des documents d'urbanisme et des logiques qui ont présidé au développement urbain de ces dernières années conforte le besoin de bénéficier de compétences en ingénierie publique dans le respect des prescriptions de la loi portant sur les Mesures Urgentes de Réformes à Caractère Economique et Financier.

Aussi, la mise en oeuvre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, voire une assistance à la conduite d'opération aux collectivités de la Communauté d'Agglomération de Colmar permettrait de répondre aux besoins exprimés et observés.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE I :

Se doter de moyens d'analyse et de pilotage d'une politique de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT/MOYEN TERME

ACTION 2

Assistance, conseils aux communes en matière d'habitat et d'urbanisme



Contenu de l'action

Objectifs

Informations, conseils, assistance, élaboration de formations, d'actions d'animation et de réflexion en matière d'urbanisme.

Par exemple :

- aide à la définition de besoins
- aide à l'élaboration d'un cahier des charges
- définition de procédures
- évaluation des moyens financiers
- aide dans le choix des prestataires les mieux qualifiés...

Moyens

Mise à disposition par la CAC, dans les communes, selon les besoins, de personnel compétent en matière d'urbanisme.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE I :

Se doter de moyens d'analyse et de pilotage d'une politique de l'habitat

Engagement de l'action
A COURT/MOYEN TERME

ACTION 2

*Assistance, conseils aux communes en matière
d'habitat et d'urbanisme*

Echelle de réflexion

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Echelle de mise en oeuvre

La Communauté d'Agglomération
de Colmar,
les communes

Partenaires techniques

La CAC
La DDE 68
CAUE

Partenaires financiers

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Maître d'ouvrage

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Maître d'oeuvre

La Communauté d'Agglomération
de Colmar ou mission externali-
sée à un prestataire compétent
ex : CAUE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE I :

Se doter de moyens d'analyse et de pilotage d'une politique de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT/MOYEN TERME

ACTION 2

Assistance, conseils aux communes en matière d'habitat et d'urbanisme

Coûts prévisibles

Option A Mission internalisée

- 1/4 de poste de chargé de mission pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage de projets habitat portés par la Communauté d'Agglomération de Colmar et les communes.

Option B Mission externalisée

- Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage de projets habitat portés par la CAC et les communes.

Le montant de la prestation sera à calculer en fonction :

- du contenu et objectif de chaque mission
- des qualifications requises

sur la base de coûts indicatifs :

- assistant d'études :270 €uros H.T./jour
- chargé d'études :535 €uros H.T./jour
- directeur d'études :800 €uros H.T./jour

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Rappel du diagnostic

et des enjeux

Motivation des actions

L'offre en logement de la Communauté d'Agglomération de Colmar se caractérise par :

1. Une offre peu diversifiée

- dominance hors Colmar de la maison individuelle (de 55 % à 87 % selon les communes) et des propriétaires (de 55 % à 79 % selon les communes).

2. Un déséquilibre spatial de l'offre

- Le logement locatif se concentre à Colmar (85 % de l'offre locative de la CAC).
- Le logement locatif social se concentre à Colmar (96 % des logements locatifs sociaux de la CAC).

Le marché (rapport offre - demande) du locatif tant privé que public est **tendu** sous l'effet conjugué d'une offre relativement limitée et d'une forte demande.

L'effet mécanique est :

- une tendance depuis ces dernières années à l'augmentation des niveaux de loyer (ex. niveau de loyer moyen dans le parc privé pour un 2 pièces = 400 €uros sans charges, soit 2 623 F) ;
- un taux de rotation moyen dans le parc social (11,5 % en moyenne ces 3 dernières années) qui ne permet de libérer environ que **1 076 logements par an sur le marché**. Le volume d'offre à loyer abordable disponible ne permet donc pas de répondre à la demande : **6 587 demandeurs au 31.12.2003**, (soit en moyenne 6 demandes pour un logement).

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Rappel du diagnostic et des enjeux

Motivation des actions

L'enjeu de la diversification de l'offre (type d'habitat, niveau de loyer,...) est de permettre l'accès à un logement à un panel large de catégories socio professionnelles, mais vise aussi à un **équilibre de développement à l'échelle de l'agglomération, à l'échelle de chaque commune, dans le cadre des opérations voire de l'immeuble (mixage locatif-accession, individuel-collectif)**.

En effet, on peut constater aujourd'hui que le développement d'une offre monolithique (le "tout" accession à la propriété ou le "tout" locatif social), a des limites et des effets pervers : vieillissement de la population, sous-occupation des logements et diminution de la population, risque de fermeture ou de sous-utilisation d'équipements : écoles, cantines,... dans le scénario "tout" accession et problématique de la concentration sociale dans l'autre scénario).

Aussi, diversifier l'offre en logement, répond à l'ensemble des intentions définies par les élus dans le cadre intercommunal : équilibre de développement, qualité de développement, augmentation de la population, maintien de la population jeune, assurer des logements décents.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Produire 75 à 100 logements locatifs à vocation sociale par an



Motivation et objectif de l'action

Un des moyens de diversifier l'offre est de rééquilibrer l'offre en accession à la propriété et l'offre locative (sociale, intermédiaire, privée) à l'échelle de chaque commune et de l'agglomération.

Ce rééquilibrage passe par la production de locatif à loyer modéré.

Bien que le logement aidé par l'Etat ne cible pas exclusivement des ménages précarisés - un ménage actif avec un enfant, aux ressources modestes (ex. 2 SMIC) entre dans les plafonds de ressources - le logement dit "social" est encore perçu négativement par certaines communes, ce qui constitue un frein au développement de ce type de parc.

D'autre part, des communes concernées par l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2001 (Solidarité Renouvellement Urbain) ne remplissent pas le taux de 20 % de logements locatifs sociaux : il s'agit de :

	Nombre de logements sociaux manquants au 1.1.2003
Horbourg-Wihr	414
Ingersheim	81
Turckheim	285
Wintzenheim	314

Source : DDE 68

Au 1.12.2003, 1 094 logements sociaux devraient donc être produits à l'échelle de l'agglomération.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Produire 75 à 100 logements locatifs à vocation sociale par an



Contenu de l'action

Un recensement des projets de constructions de logements sociaux d'ici 2005 fait apparaître qu'un volume de 35 logements sera mis sur le marché*.

Sur la base des rythmes de construction observés de 1994 à 1999, des projets de constructions exprimés par les communes entre 2003 et 2005, des besoins en logements issus du diagnostic, un estimatif du nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'agglomération a été établi :

	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Par an	75 logements par an	100 logements par an
Sur 5 ans	250 logements	500 logements

Cette production pourra se réaliser dans le cadre de programmes neufs, mais aussi dans le cadre de l'acquisition amélioration.

* Sources : Enquête communes - Aceif.st - mars 2004

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Produire 75 à 100 logements locatifs à vocation sociale par an

➔ Echelle de réflexion

La Communauté d'Agglomération
de Colmar
Les communes

➔ Echelle de mise en oeuvre

Les communes

➔ Partenaires techniques

La Communauté d'Agglomération
DDE 68
Bailleurs sociaux
Travailleurs sociaux

➔ Partenaires financiers

L'Etat - la DDE 68

➔ Maître d'ouvrage

La commune

➔ Maître d'oeuvre

Le bailleur social

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

ACTION 1 : Produire 75 à 100 logements locatifs à vocation sociale par an

ANNEXE 1 : Le Prêt Locatif à Usage Social - PLUS

Objectif	Le Prêt Locatif à Usage Social est destiné à construire, acquérir et améliorer des logements (y compris des logements-foyer). Ces logements sont accessibles à une large partie de la population et doivent ainsi permettre de répondre à une exigence de mixité sociale.
Bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> Organismes H.L.M., sociétés d'économie mixte Collectivités locales ou leurs groupements (uniquement pour la réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration)
Nature de l'opération	<ul style="list-style-type: none"> Construction neuve Acquisition-amélioration Acquisition sans travaux
Nature des aides	<ul style="list-style-type: none"> Prêt de la Caisse des dépôts et consignations (taux de 3,45 %, durée d'amortissement de 32 ou 35 ans et de 50 ans pour la charge foncière ou immobilière) T.V.A. 5,5 % Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans Subventions : <ul style="list-style-type: none"> - PLUS neuf : subvention de 2,5 % maximum - PLUS acquisition-amélioration : subvention de 4 % maximum
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> Signature d'une convention préalable avec l'Etat fixant le loyer maximum et ouvrant droit à l'APL Signature par le Préfet d'une décision valant agrément Respect d'un loyer maximum (fixé par circulaire annuelle) Respect de plafonds de ressources : <ul style="list-style-type: none"> - au moins 30 % des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond de ressources fixé pour l'attribution de logements sociaux - au maximum 10 % des logements peuvent être loués à des locataires dont les ressources excèdent, dans la limite de 120 %, les plafonds de ressources (le loyer est alors majoré de 33 % pour ces logements)

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 2

Produire 80 à 100 logements locatifs à vocation intermédiaire par an



Motivation et objectif de l'action

Les logements locatifs intermédiaires constituent dans les secteurs où le marché du logement est tendu, à l'instar de la CAC, une réponse adaptée pour des ménages aux revenus de niveau intermédiaire, qui connaissent des difficultés d'accès à un logement liées à :

- une offre locative sociale limitée,
- ils dépassent parfois les plafonds de ressources pour l'entrée dans un logement social ;
- une offre locative aux loyers élevés dans le parc privé.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 2

Produire 80 à 100 logements locatifs à vocation intermédiaire par an



Contenu de l'action

OBJECTIF	MOYENS
Créer 80 à 100 logements locatifs intermédiaires par an à l'échelle de la CAC.	<u>Réflexion dans le cadre de l'intercommunalité sur :</u> (cf. dispositif d'animation-coordination, axe 1, fiche action 1) 1. La localisation à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar 2. Le type de logement, la forme 3. Le type de porteur de projet →secteur public (PLS) →secteur privé (dispositif Robien)

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 2

Produire 80 à 100 logements locatifs à vocation intermédiaire par an

Echelle de réflexion

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Echelle de mise en oeuvre

Les communes

Partenaires techniques

Etat - Direction Départementale
de l'Équipement 68
Bailleurs sociaux
Opérateurs privés

Partenaires financiers

Etat - PLS
Opérateur privé - Dispositif Robien

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

ACTION 2 : Produire 80 à 100 logements locatifs à vocation intermédiaire par an

ANNEXE 1 : Création de logement locatif intermédiaire dans le secteur public

LE PLS : Prêt Locatif social

Objectif	Le Prêt Locatif Social est destiné à construire, acquérir et améliorer des logements (y compris des logements-foyer pour personnes âgées ou handicapées) correspondant à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs au PLUS, dans les zones à marché tendu où ce type de produit est nécessaire.
Bénéficiaires	Toute personne physique ou morale qui s'engage à financer des investissements locatifs à finalité sociale, y compris les organismes HLM et les SEM.
Nature de l'opération	<ul style="list-style-type: none"> • Construction neuve • Acquisition-amélioration • Acquisition sans travaux
Nature des aides	<ul style="list-style-type: none"> • Prêt de la CDC (uniquement pour les organismes HLM et SEM) et prêts bonifiés d'organismes bancaires sélectionnés annuellement par appel d'offre national (taux variable après consultation nationale des organismes bancaires, indexé livret A, sur une durée maximum de 30 ans) • T.V.A. 5,5% • Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans • Cumul possible avec les avantages fiscaux du statut du bailleur privé.
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> • Signature d'une convention préalable avec l'Etat fixant un loyer maximum et ouvrant droit à l'APL. • Cette convention ne peut être inférieure à 15 ans, ni supérieure à 30 ans • Respect d'un loyer maximum représentant 150 % de la valeur du loyer PLUS • Respect d'un plafond de ressources représentant 130 % des plafonds PLUS • La quotité minimale du prêt ne peut être inférieure à 50 % du prix de revient de l'opération. Le financement de l'opération doit comporter au minimum 10 % de fonds propres.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

ACTION 2

Produire 80 à 100 logements locatifs à vocation intermédiaire par an

ANNEXE 2 : Création de logements locatifs intermédiaires dans le secteur privé

Le dispositif Robien

	Neuf et Ancien réhabilité
	A compter du 3 avril 2003. Caractère permanent de la loi.
Immobilier concerné	Construction ou acquisition logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, ou parts de SCI ou SCPI. En cours de finalisation : possibilité de bénéficier de l'amortissement en cas d'acquisition de bâti ancien, vétuste, insalubre, non occupé, suivie d'une réhabilitation lourde, certifiée par un professionnel, en vue de la remise sur le marché de logements trop dégradés
Engagement du bailleur	Location non meublée pendant 9 ans, à usage de résidence principale
Loyers	Plafonnés
Ressources	Libres
Avantage fiscal	Amortissement 8 %/an/5 ans puis 2,5 %/an/10 ans
Déduction forfaitaire annuelle	6 % au lieu de 14 %, pendant la période d'amortissement
Limite annuelle d'imputation du déficit sur le revenu	10 700 € (15 300 € pour investisseur ayant Périssol en cours)

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 3 :

Organiser le développement d'une offre équilibrée et diversifiée à l'échelle de la CAC, par une identification géographique des sites disponibles



Motivation et objectif de l'action

L'offre en logements locatifs dans la Communauté d'Agglomération se caractérise par un **déséquilibre spatial prononcé** :

- En effet, comme déjà souligné, le logement locatif se concentre sur la ville centre de Colmar (85 % du locatif de la CAC), et plus spécifiquement le locatif social se concentre à Colmar (96 % des logements locatifs sociaux de la CAC).
- Le parc de logement des **communes hors Colmar** se caractérise par la **dominance de maisons individuelles et de propriétaires occupants**.

Dans un contexte de marché du logement tendu, les ventes de ce type de produit s'effectuent surtout au bénéfice de ménages plus âgées dont le pouvoir d'achat est supérieur à celui des jeunes ménages avec des enfants.

Or la CAC, et plus particulièrement les communes hors Colmar, connaissent un **phénomène de vieillissement** de la population. A titre indicatif, Houssen, Wettolsheim et Horbourg-Wihr enregistrent une augmentation de 33 % à 42 % des plus de 60 ans de 1990 à 1999.

Maintenir et attirer une population jeune, objectif exprimé par les élus nécessite de développer une offre locative, à loyer abordable.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 3 :

Organiser le développement d'une offre équilibrée et diversifiée à l'échelle de la CAC, par une identification géographique des sites disponibles



Contenu de l'action

Le débat sur :

- la **localisation** géographique des logements,
- le **type de logements** à produire (1, 2, 3,... pièces),
- la **forme** (individuel, individuel en bande, petit collectif,...),

devra s'effectuer à l'échelle de l'Agglomération. Il pourra s'organiser dans le cadre de commissions de travail du dispositif de suivi du PLH (cf. axe 1, action 1).

1. Validation des objectifs de construction à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Colmar
2. Réflexion sur :
 - la localisation géographique des opérations
→ identification des sites.
 - le type d'opérations à produire. Privilégier l'équilibre entre accession-locatif à l'échelle de l'opération voire de l'immeuble.
3. Négociation avec les bailleurs sociaux
4. Réalisation des opérations

CAC
Etat
(convention post PLH)

CAC
→ cf. animation coordination du
PLH

CAC

Echelle communale

A titre indicatif, en annexe 1, une simulation de programmation par commune a été effectuée sur la base d'une répartition :

- ♦ 35 % pour les communes soumises à la loi SRU n'ayant pas atteint le taux des 20 % de locatif social ;
- ♦ 15 % pour les communes non soumises à la loi SRU.
- ♦ 10 % pour Colmar.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

ACTION 3 : Organiser le développement d'une offre équilibrée et diversifiée à l'échelle de la CAC, par une identification géographique des sites disponibles

ANNEXE 1 : Exemple à titre indicatif, de projection de la répartition à l'échelle de la du développement du logement locatif social

	Logements sociaux au 1.1.2003 (1)	Projets de construction jusqu'en 2005 (2)	Nombre de logements à construire dans le cadre de la loi SRU	Evolution annuelle du nombre de résidences principales de 1999 à 1990 (3)	Nombre de résidences principales en 1999 (3)	Projection rythme minimum de constructions des logements sociaux par an
Colmar	8965	?	0	198	25 849	20
Horbourg-Wihr	34	?	414	36	1 679	13
Turckheim	39	0	285	12	1 357	5
Wintzenheim	324	4	314	40	2 491	14
Ingersheim	284	13	81	14	1 509	5
Sainte Croix	0	7	0	13	659	2
Houssen	0	8	0	13	446	2
Wettolsheim	0	0	0	6	572	1
CAC	9 646	32	1 094	331	34 562	62

Sources :

(1) : DDE 68
(2) : Enquête communes mars 2004
(3) : INSEE - RGP 99

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 4 :

Etude pré-opérationnelle pour évaluer la faisabilité d'une OPAH thématique transformation d'usage des bâtiments



Motivation et objectif de l'action

Le développement nécessaire du parc locatif à loyer abordable à l'échelle de la CAC, peut se réaliser à travers des opérations de constructions neuves et d'acquisition - amélioration portées par des bailleurs publics mais aussi **par le développement du parc locatif privé conventionné, notamment dans les communes qui ont des difficultés de mobilisation foncière.**

Le patrimoine des anciennes granges dans les communes viticoles et les corps de ferme des communes de l'Est de l'agglomération, pourraient constituer un potentiel de bâtiments à transformer dans un but d'usage locatif.

Cependant, les intentions des propriétaires privés, si un système incitatif de type OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) était mis en place, ne sont pas connues.

Aussi, afin d'évaluer le potentiel de bâtiments et les intentions des propriétaires, est-il nécessaire de réaliser une étude pré-opérationnelle d'OPAH thématique.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 4 :

Etude pré-opérationnelle pour évaluer la faisabilité d'une OPAH thématique transformation d'usage des bâtiments



Contenu de l'action

Etude pré-opérationnelle

Objet : évaluer les potentialités de réhabilitation dans le parc privé, définir les objectifs, moyens, conditions de mise en oeuvre.

- Insister plus particulièrement sur :
- le repérage des bâtiments
 - le contenu du système d'incitation à mettre en place

Si l'étude pré-opérationnelle est concluante



Définir un programme d'actions hiérarchisées spatialement



Mettre en oeuvre le suivi-animation de l'OPAH thématique

Objet : information, sensibilisation des propriétaires, aides aux montages des dossiers, mobiliser les dispositifs d'intervention, animer le dispositif OPAH, observation/bilan.

- Suivi - bilan annuel quantitatif, mais aussi qualitatif de l'OPAH.

un prestataire spécialisé

un prestataire spécialisé
CAC

→ Prestataire spécialisé,
lien avec les différents partenaires, CAC, communes, CAF, propriétaires,... ANAH, travailleurs sociaux.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 4 :

Etude pré-opérationnelle pour évaluer la faisabilité d'une OPAH thématique transformation d'usage des bâtiments

Echelle de réflexion

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Echelle de mise en oeuvre

Les communes

Partenaires techniques

ANAH
CAUE
Prestataire spécialisé
Professionnels de l'immobilier

Partenaires financiers

ANAH
La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Maître d'ouvrage

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Maître d'oeuvre

Prestataire spécialisé

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 4 :

Etude pré-opérationnelle pour évaluer la faisabilité d'une OPAH thématique transformation d'usage des bâtiments



Coûts prévisibles

Etude pré-opérationnelle

- de 22 800 € Hors Taxes à 30 500 € Hors Taxes selon le contenu du cahier des charges



Financements possibles

Etat

ANAH : 20 % d'un montant maximum de 12 000 € ; assiette maximale de subvention 60 000 € (circulaire du 8 novembre 2002 relative aux OPAH et PIG).

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A MOYEN TERME

ACTION 5

Complémentarité, diversité et qualité des équipements et services à la population



Motivation et objectif de l'action

Les élus ont exprimé la volonté de préserver la qualité dans leurs projets de développement.

La "qualité de vie" peut s'apprécier à travers différents facteurs : qualité de l'environnement naturel, qualité urbaine, qualité patrimoniale, qualité du maillage... ainsi que la qualité des équipements et services à la population.

Si l'objectif de développer la vocation d'accueil résidentiel, en direction de jeunes ménages locaux et extérieurs, veut intégrer l'objectif qualité comme souhaité par les élus, il sera nécessaire de prendre en compte les attentes, besoins ou équipements et services de la population (système de garde, équipements et animation sociale, culturelle, sportive...). En ce sens, la création, l'adaptation d'équipements et services, accompagnent le développement résidentiel.

Selon la vocation des équipements et leur aire de rayonnement (communal, intercommunal ou supra-agglomération), il s'agira de définir un schéma directeur de leur développement.

L'élaboration d'un tel schéma, constitue aussi en enjeu de positionnement par rapport au Schéma de Cohérence Territoriale.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A MOYEN TERME

ACTION 5

Complémentarité, diversité et qualité des équipements et services à la population



Motivation et objectif de l'action (suite)

La mise en place d'une politique commune pour organiser l'offre d'équipements et de services à l'échelle de la CAC vise un double objectif :

- Veiller à l'équilibre en matière d'offre d'équipements et de services et cela quelle que soit la commune ou le lieu de vie ;
- Établir le programme et la mise en œuvre des équipements et services à partir de la stratégie d'agglomération retenue et après étude des faisabilités techniques et financières.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A MOYEN TERME

ACTION 5

Complémentarité, diversité et qualité des équipements et services à la population

Contenu de l'action

OBJECTIF	MOYENS
<ul style="list-style-type: none"> Phase 1 <p>Etat des lieux de l'offre actuelle et des besoins en équipements et services à l'échelle de l'agglomération.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Etude diagnostic et propositions d'organisation.
<ul style="list-style-type: none"> Phase 2 <p>Elaboration d'un schéma directeur de développement/adaptation des équipements et services à la population</p>	<ul style="list-style-type: none"> Etablissement des axes d'équipement et services prioritaires. Programme opérationnel détaillé avec les finalités techniques et financières.
<ul style="list-style-type: none"> Phase 3 <p>Programmation des équipements et services à développer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Echéancier et modes de réalisation.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A MOYEN TERME

ACTION 5

Complémentarité, diversité et qualité des équipements et services à la population

Echelle de réflexion

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Echelle de mise en oeuvre

La Communauté d'Agglomération
de Colmar
Les communes

Partenaires techniques

Prestataire spécialisé
Etat
Région
Département

Partenaires financiers

Etat
Département
La Communauté d'Agglomération
de Colmar
Région

Maître d'ouvrage

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Maître d'oeuvre

Phase 1 : Prestataire spécialisé
Phase 2 : Prestataire spécialisé,
La Communauté d'Agglomération
de Colmar
Phase 3: Prestataire spécialisé,
La Communauté d'Agglomération
de Colmar

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A MOYEN TERME

ACTION 5

Complémentarité, diversité et qualité des équipements et services à la population



Coûts prévisibles

Etude - coût à définir en fonction des attentes/objectif du cahier des charges
(Estimatif 30 000 €uros).

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A MOYEN TERME

ACTION 6

Traiter les secteurs à enjeux urbains et patrimoniaux : la rénovation urbaine.



Motivation et objectif de l'action

Des secteurs d'habitat évoluent différemment à l'échelle de l'Agglomération. Pour des raisons multiples liées à l'histoire, au positionnement géographique, au mode d'habitat ... des secteurs urbains progressent, se qualifient, d'autres stagnent ou sont en phase de déqualification. Ces phénomènes de déqualification-requalification sont plus particulièrement présents et visibles à l'échelle de Colmar.

La ville de Colmar s'est engagée en 2001 dans une Opération de Renouvellement Urbain (ORU) du quartier Europe qui allie des opérations de démolition, de changement d'usage, de réhabilitation, de création de logements, d'équipements et d'aménagements extérieurs.

Toutefois, d'autres sites sont concernés par des enjeux urbains, sociaux et patrimoniaux, tels que les quartiers Bel-Air, Florimont, Abbé Lemire...

Dans le cadre de la logique de rénovation urbaine, il serait nécessaire pour les quartiers prioritaires qui auront été retenus, de mettre en oeuvre des actions coordonnées dont l'objectif serait de :

- Lutter contre la déqualification de la ville et de l'habitat
- Programmer et soutenir des projets urbains prioritaires
- Mettre en place des objectifs du PLH sur les opérations de requalification globale qui seront retenues

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A MOYEN TERME

ACTION 6

Traiter les secteurs à enjeux urbains et patrimoniaux : la rénovation urbaine.

➔ Contenu de l'action

- **Première étape de repérage et priorisation des sites.**
Les secteurs Bel-Air, Florimont, Abbé Lemire ont d'ores et déjà été repérés dans la phase diagnostic.
- **Deuxième temps, il s'agira de conduire les phases d'étude (pré-opérationnelles suivant les sites retenus).**
 - ➔ Ces études seront confiées à un bureau d'études ad hoc sous maîtrise d'ouvrage communale/communautaire avec délégation si besoin (SEM).
- **La troisième étape** prolonge et concrétise les deux précédentes. Une programmation des travaux engagera la requalification des sites choisis.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE II :

Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat

Engagement de l'action

A MOYEN TERME

ACTION 6

Traiter les secteurs à enjeux urbains et patrimoniaux : la rénovation urbaine.

Echelle de réflexion

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Echelle de mise en oeuvre

Les communes concernées

Partenaires techniques

L'Etat
CAUE
Les promoteurs aménageurs/Urbanistes
du Bâtiment

Partenaires financiers

L'Etat
La Région
La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Maître d'ouvrage

Les communes

Maître d'oeuvre

Prestataire spécialisé

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE III

Définir le cadre du développement : organiser les modes de croissance et promouvoir une utilisation plus économe du ban communal

➔ **Résumé du diagnostic et des enjeux Motivation des actions**

UNE CONSOMMATION FORTE DE L'ESPACE AGRICOLE

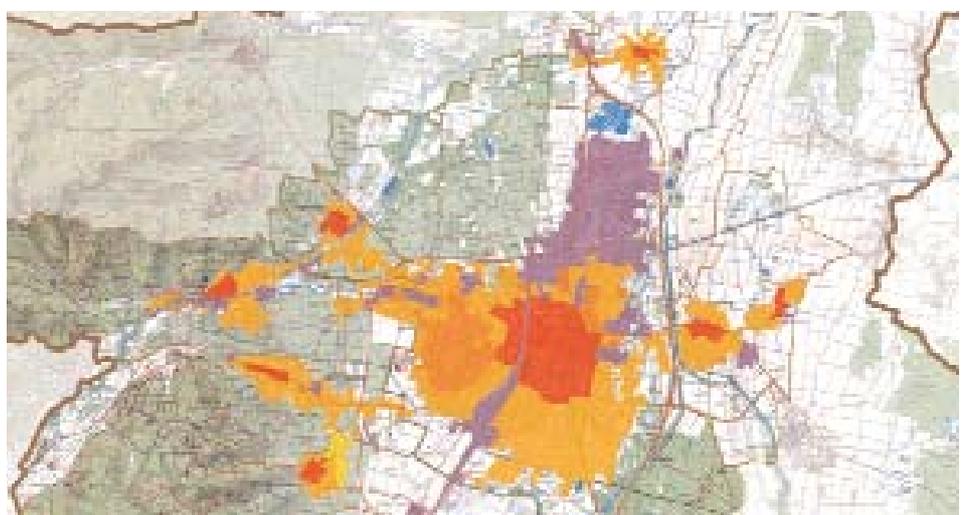
Les trente dernières années (1970/2000) se sont soldées en terme de développement urbain par une forte consommation d'espace agricole pour une faible augmentation de population.

Les villes et les villages ont consommé de 2 à 4 fois la valeur de la superficie de leur centre ancien sans accroissement notable de la population.

La gestion des infrastructures qui y sont liées alourdit fortement les finances communales.

Cet étalement urbain important dont la densité est faible a réduit fortement les disponibilités de terrain pour continuer à construire et étendre l'urbanisation.

Cette situation a induit une forte spéculation foncière, qui rend la primo-accession à la propriété des jeunes ménages de plus en plus difficile.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE III

Définir le cadre du développement : organiser les modes de croissance et promouvoir une utilisation plus économe du ban communal

Résumé du diagnostic et des enjeux Motivation des actions

UN MODÈLE URBAIN UNIQUE DE RÉPONSE À LA DEMANDE D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ.

La réponse à l'accession à la propriété a été depuis trente ans essentiellement la maison individuelle sur une parcelle relativement vaste.

La grande majorité des candidats à l'accession à la propriété se sont vu offrir depuis plus de 30 ans cette seule alternative, fortement relayée par la planification urbaine de l'époque (POS) et un soutien et un encouragement des pouvoirs publics et des services de l'Etat qui assuraient l'établissement des plans d'urbanisme.

DES PROPRIÉTÉS FONCIÈRES DIFFICILES A ACQUÉRIR

Sur les communes rurales de la Communauté d'Agglomération de Colmar, le foncier est très morcelé et les propriétaires sont culturellement attachés à la terre. Les terrains se transmettent souvent par donation entre membres d'une même famille.

UN CONTEXTE AGRICOLE FORT

Les communes de la Communauté d'Agglomération de Colmar n'ont pour seules disponibilités foncières conséquentes pour des extensions urbaines, que des terres viticoles ou agricoles. Les terrains environnant les agglomérations sont la plupart du temps des terres de bonne qualité agricole ou viticole, quand elles ne sont pas inondables. Toute nouvelle extension entame le patrimoine agricole ou viticole de la région et risque de mettre en péril des exploitations.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE III

Définir le cadre du développement : organiser les modes de croissance et promouvoir une utilisation plus économe du ban communal

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Adapter les documents d'urbanisme aux enjeux du PLH



Contenu de l'action

Les Plans d'Occupation des Sols des communes de la Communauté d'Agglomération de Colmar sont tous soit anciens soit en cours de révision.

Ils vont tous être transformés en Plans Locaux d'Urbanisme.

Cette procédure est une opportunité unique pour chaque commune pour effectuer :

- un bilan complet sur la situation communale en termes de composition démographique et sociale de la population,
- un bilan en termes d'image et d'identité, par l'analyse de son faciès urbain et paysager,
- une réflexion approfondie sur le développement souhaité (tant quantitatif que qualitatif) et sur les moyens à mettre en œuvre en termes de zonage et de réglementation.

Un Plan Local d'Urbanisme permettra à chaque municipalité, à travers l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de définir leur projet politique de développement tant en termes de mixité sociale et démographique que de rythme de développement et de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Le zonage qui sera formalisé permettra de délimiter les zones d'extension, de densification éventuelle, de réserves de développement à long terme.

La réglementation sera un outil de traduction des volontés politiques en termes de densité urbaine, de diversité de l'habitat, de préservation ou de valorisation de l'identité et de l'image de la commune, de valorisation de la qualité urbaine et architecturale.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE III

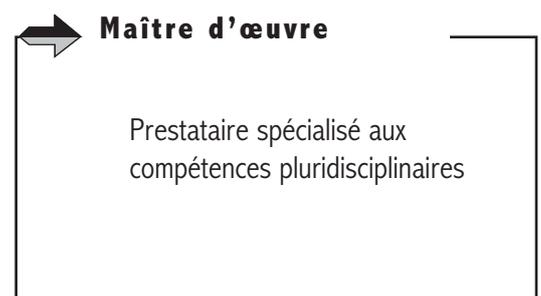
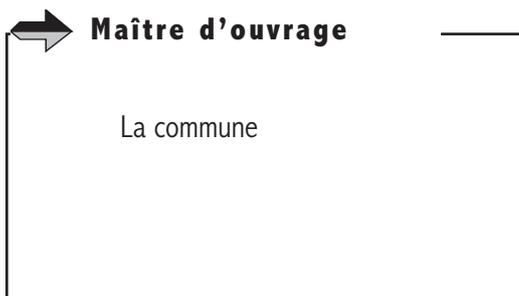
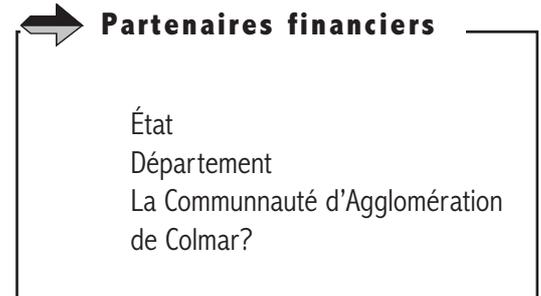
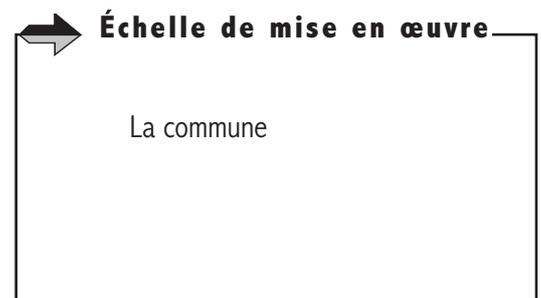
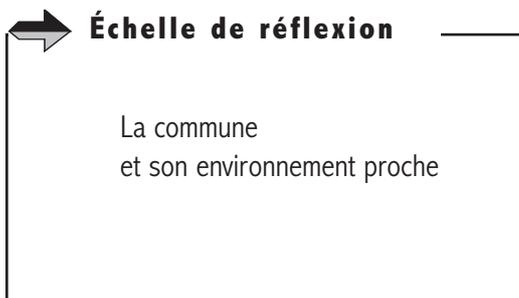
Définir le cadre du développement : organiser les modes de croissance et promouvoir une utilisation plus économe du ban communal

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Adapter les documents d'urbanisme aux enjeux du PLH



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE III

Définir le cadre du développement : organiser les modes de croissance et promouvoir une utilisation plus économe du ban communal

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Adapter les documents d'urbanisme aux enjeux du PLH



Coûts prévisibles

L'élaboration ou la révision d'un Plan Local d'Urbanisme nécessite que soient clairement définies les attentes de la collectivité en termes de diagnostic et de niveau de formalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Leur révision imminente est un enjeu très important pour l'ensemble des communes de la CAC. Il est nécessaire de prendre le temps de la réflexion.

Pour les communes, hors Colmar, le budget prévisionnel est **de l'ordre de**:

- 30 000 à 35 000 € H.T. pour une commune de moins de 2 500 habitants,
- 35 000 à 50 000 € H.T. pour une commune entre 2 500 et 4500 habitants,
- 50 000 à 60 000 € H.T. pour une commune de 4 500 à 6 500 habitants,
- 60 000 à 80 000 € H.T. pour une commune de 6 500 à 10 000 habitants.

Cette évaluation est à moduler en fonction des attentes des élus et de l'investissement demandé pour l'étude et la concertation (panneaux d'exposition, réunions publiques, mise en ligne des études sur internet, ...).



Financements possibles

Département
État
Communauté d'Agglomération ?

aceif.st

14 rue de l'Yser
67 000 STRAS-
BOURG

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE III

Définir le cadre du développement : organiser les modes de croissance et promouvoir une utilisation plus économe du ban communal

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 2

Utiliser les moyens d'actions réglementaires de maîtrise du foncier



Contenu de l'action

La maîtrise du foncier par les collectivités est une clé de la maîtrise du développement urbain, de sa qualité et de sa diversité.

La collectivité a plusieurs outils à sa disposition pour s'assurer la maîtrise du foncier :

La ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)

La création d'une Zone d'Aménagement Concerté est une procédure utilisable pour des développements urbains d'habitat, d'activités économiques ou des opérations plus complexes. Cette procédure permet à la commune de se donner les moyens de l'acquisition des terrains. Cette procédure nécessite une phase de concertation de la population, qui participe à la maturation du projet.

Elle permet ensuite à l'aménageur qui peut être la commune ou un mandant pour la commune de maîtriser les coûts du foncier et les marges de manœuvre des promoteurs et constructeurs.

C'est une procédure relativement importante et qui se justifie pour des opérations qui dépassent 2 à 3 ha de terrain à développer.

La ZAD (Zone d'Aménagement Différé)

Cet outil permet de procéder à des préemptions sur des terrains qui ont été reconnus comme stratégiques pour du développement à long terme pour la collectivité. Elle ne permet pas l'expropriation.

Le DUP (Droit de Préemption Urbain)

Il est instauré dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme des communes.

Il permet à la collectivité d'acquérir des constructions et des terrains en périmètre urbain pour des projets d'intérêt général comme la requalification d'un quartier, la préservation de constructions,...

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE III

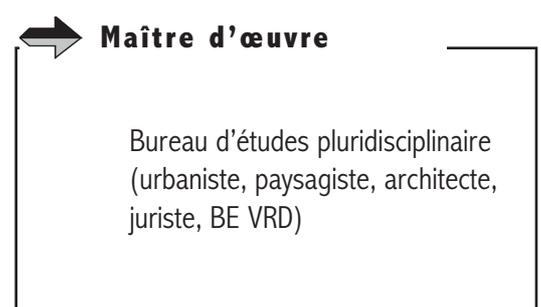
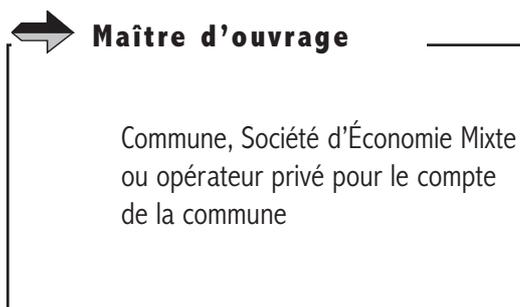
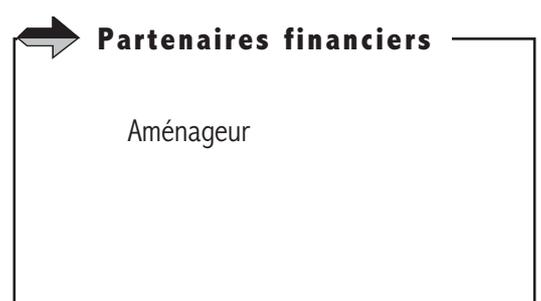
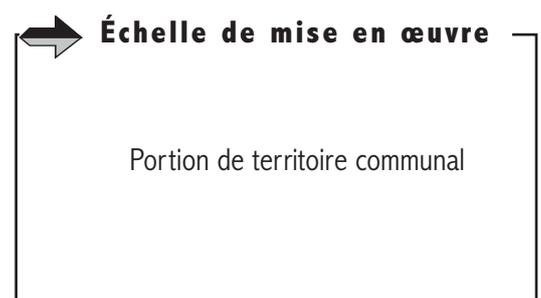
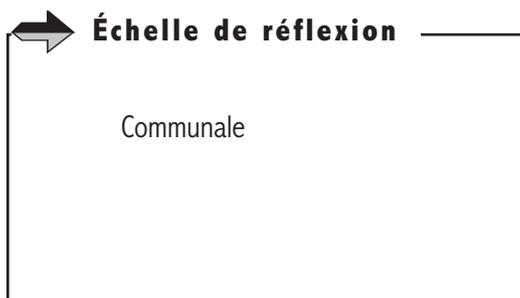
Définir le cadre du développement : organiser les modes de croissance et promouvoir une utilisation plus économe du ban communal

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 2

Utiliser les moyens d'actions réglementaires de maîtrise du foncier



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE III

Définir le cadre du développement : organiser les modes de croissance et promouvoir une utilisation plus économe du ban communal

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 2

Utiliser les moyens d'actions réglementaires de maîtrise du foncier



Coûts prévisibles

Les ZAC

Le coût est directement fonction de la complexité de l'opération et de sa taille, des contraintes du terrain, du foncier, ...

De telles études devraient s'échelonner entre 30 000 et 100 000 € HT dans le contexte de la Communauté d'Agglomération.

Les ZAD, comme l'exercice du DPU nécessite l'élaboration d'une note de présentation pour obtenir la validation préfectorale, sur la base d'un projet arrêté. Leur coût est fonction de l'ambition du projet.

Le projet peut être soutenu par le dossier de PLU de la commune ou le dossier PLH. Il n'est pas nécessaire de relancer une étude sur les sites concernés dès lors qu'ils sont intégrés à une action du PLH ou du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le Plan Local d'Urbanisme.



Financements possibles

Investissement des études intégrées au prix de revente de terrains à construire ou de droit à construire.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE III

Définir le cadre du développement : organiser les modes de croissance et promouvoir une utilisation plus économe du ban communal

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 3

Constituer des réserves de développement urbain à long terme



Contenu de l'action

Le développement urbain des trente dernières années a très fortement entamé les disponibilités foncières des communes.

Les développements à venir doivent être gérés en prenant en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement du territoire (activité agricole, préservation de l'environnement, développement des infrastructures et équipements publics, ...).

La commune doit donc se préserver de toute occupation pérenne, ou préparer la conversion des portions de territoire pour les besoins à venir en termes de développement de l'habitat ou de l'économie.

Pour cela, elle doit constituer des réserves foncières, par une politique d'acquisition suivie.

Les outils sont:

1) La ZAD qui permet pendant 14 ans de préempter des terrains pour un projet identifié.

2) Le PLU permet, par le zonage qui sera un des aboutissement des études et réflexions qui participent à son élaboration, d'identifier des portions de territoire, de les délimiter comme zones de réserve foncière et d'y réglementer strictement tout aménagement et développement:

Les zones 2 AU.

Ces secteurs nécessitent alors une révision du Plan Local d'Urbanisme pour pouvoir être urbanisés.

3) Une analyse intercommunale des disponibilités foncières afin de mettre en cohérence les projets de développement entre les communes qui composent la Communauté d'Agglomération

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE III

Définir le cadre du développement : organiser les modes de croissance et promouvoir une utilisation plus économe du ban communal

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 3

Constituer des réserves de développement urbain à long terme

➔ **Échelle de réflexion**

Communauté d'Agglomération
Communes

➔ **Échelle de mise en œuvre**

Communauté d'Agglomération
Communes

➔ **Partenaires techniques**

État
Département
Communauté d'Agglomération

➔ **Partenaires financiers**

État
Département
Communauté d'Agglomération

➔ **Maître d'ouvrage**

Communes et Communauté
d'Agglomération

➔ **Maître d'œuvre**

Agence d'Urbanisme,
Professionnels intégrés à la
Communauté d'Agglomération
Bureaux privés.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE III

Définir le cadre du développement : organiser les modes de croissance et promouvoir une utilisation plus économe du ban communal

Engagement de l'action

A LONG TERME

ACTION 4

Mise en place de baux emphytéotiques



Contenu de l'action

Les difficultés de développement urbain des communes ou de réactivité par rapport à l'évolution des demandes, des besoins, des techniques reposent pour beaucoup sur l'absence de maîtrise foncière du territoire communal.

Les désordres démographiques et sociaux relevés dans le cadre du PLH résultent souvent d'un prix de terrain dont la quote n'est plus maîtrisée et interdit l'accession à la propriété d'une part de population de plus en plus importante.

Il existe des procédures qui offrent à la collectivité une grande maîtrise de ces facteurs: la mise en place de **baux emphytéotiques** pour la construction, la reconstruction de territoires entiers.

La collectivité, propriétaire du sol, loue, avec des baux de 30 à 99 ans, des terrains à construire dont elle devient propriétaire au terme du bail, si celui-ci n'est pas renouvelé.

Cette procédure permet :

- de bien maîtriser le prix du foncier,
- de préserver une souplesse d'adaptation à l'évolution des demandes et attentes en autorisant une reconversion lourde de certains secteurs,
- d'alléger l'accession à la propriété de logements pour bon nombre de ménages.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE III

Définir le cadre du développement : organiser les modes de croissance et promouvoir une utilisation plus économe du ban communal

Engagement de l'action

A LONG TERME

ACTION 4

Mise en place de baux emphytéotiques

➔ **Échelle de réflexion**

Communale

➔ **Échelle de mise en œuvre**

Quartier, rue, ...

➔ **Partenaires techniques**

Juriste

➔ **Partenaires financiers**

Organismes bancaires

➔ **Maître d'ouvrage**

Commune

➔ **Maître d'œuvre**

Notaire, avocat

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE IV

**Préservation de la qualité des paysages urbains et ouverts,
Diversification des formes urbaines et architecturales**

Résumé du diagnostic et des enjeux Motivation des actions

LES DÉVELOPPEMENTS URBAINS DES TRENTES DERNIÈRES ANNÉES: DU CLÔ- NAGE URBAIN

Un des attraits de l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération de Colmar est la qualité de leurs paysages urbains (cœurs de villes, de quartiers ou de villages) et ouverts (vignes, forêts, prairies, champs, cours d'eau, ...).

Les développements urbains récents ont propagé une seule forme urbaine prolongée par un appauvrissement des typologies de bâti.

Il en résulte des pertes d'identité, d'image, de qualité des paysages, qui sont très préjudiciables à l'attractivité touristique, économique et urbaine de chaque agglomération et de la région.

UN ÉTALEMENT URBAIN QUI ACCROÎT LA PERTE D'IDENTITÉ

Au delà de l'uniformité des développements, leur étalement provoque petit à petit une conurbation qui participe à la perte d'identification des spécificités de chaque commune.

Les habitants ne s'identifient plus à leur lieu de résidence et risquent de ne plus se l'approprier.

UN ÉTALEMENT QUI ENDOMMAGE IRRÉMÉDIABLEMENT LE PAYSAGE OUVERT ALENTOUR

Les villages anciens présentaient une transition douce entre partie urbanisée ou bâtie et partie ouverte.

Les bâtiments s'inscrivaient dans un paysage qui était modelé par les activités humaines.

Les extensions récentes transforment ce paysage en le banalisant, en niant l'identité régionale ou locale.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE IV

**Préservation de la qualité des paysages urbains et ouverts,
Diversification des formes urbaines et architecturales**

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Réalisation d'un Plan Paysage Intercommunal



Contenu de l'action

Elaborer un Plan de Paysage Intercommunal, c'est créer un outil de mise en œuvre d'une politique globale de développement, de valorisation et de préservation des paysages urbains et ouverts.

Cet outil se doit, de ce fait, d'être le reflet de volontés politiques réelles et consensuelles sur les thèmes abordés et sur les objectifs et actions envisagés.

Pour assurer sa réussite, la procédure de plan de paysage se doit de constituer:

- 1) Une mise en lumière des atouts et contraintes du territoire étudié, des typologies et unités paysagères existantes, de leurs fragilités, leurs forces,
- 2) une mise en musique et une coordination des volontés des élus et acteurs par rapport aux enjeux qui auront été détectés et formalisés,
- 3) une animation de groupes de travail thématiques auprès des élus et corps constitués (associations, groupes d'habitants, ...),
- 4) une traduction et une coordination des idées émises dans un schéma global et cohérent.

Il identifiera les typologies et entités paysagères et urbaines en présence, leurs forces et fragilités, les moyens

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE IV

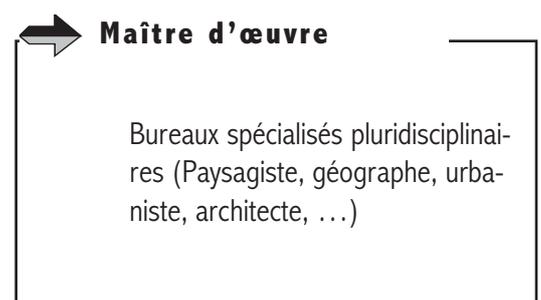
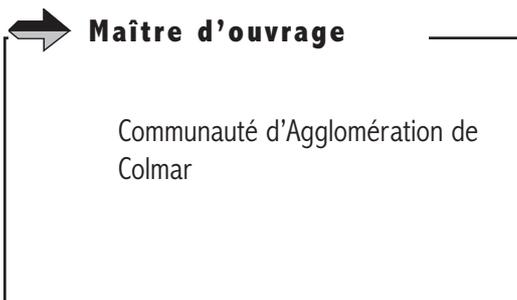
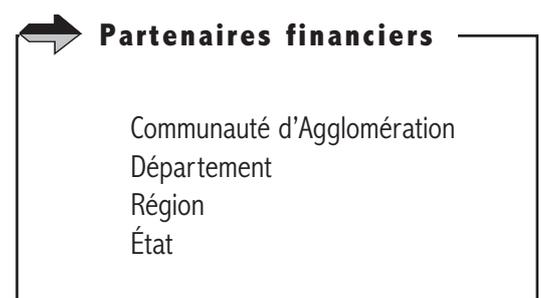
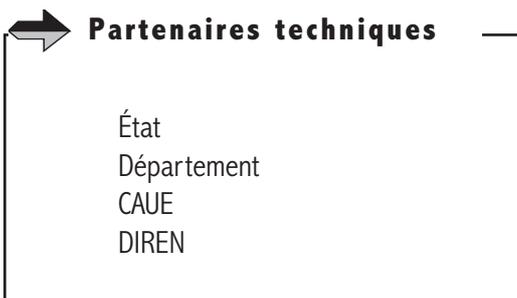
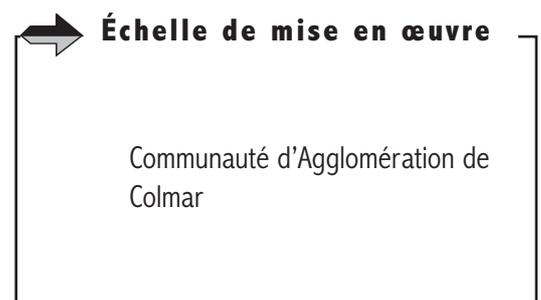
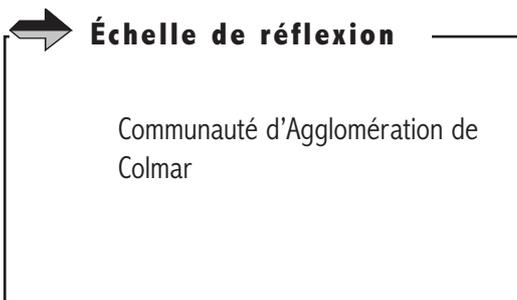
**Préservation de la qualité des paysages urbains et ouverts,
Diversification des formes urbaines et architecturales**

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Réalisation d'un Plan Paysage Intercommunal



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE IV

**Préservation de la qualité des paysages urbains et ouverts,
Diversification des formes urbaines et architecturales**

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Réalisation d'un Plan Paysage Intercommunal



Coûts prévisibles

Le coût d'une telle étude est fonction :

- Du niveau de détail recherché,
 - du territoire pris en compte,
 - de l'implication souhaitée de la population (information, concertation, co-production).
- Il peut varier pour le territoire intercommunal de 50 000 à plus de 100 000 € H.T.



Financements possibles

Département
Région
État

aceif.st

14 rue de l'Yser
67 000 STRAS-
BOURG

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE IV

**Préservation de la qualité des paysages urbains et ouverts,
Diversification des formes urbaines et architecturales**

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 2

Organiser et gérer les développements pour préserver, diversifier et harmoniser l'habitat dans le respect de l'identité locale



Contenu de l'action

Ouvrir à l'urbanisation des secteurs nécessite des réflexions préalables sur les formes urbaines souhaitées, sur la diversité démographique et sociale souhaitée, sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale souhaitée.

Il a été constaté, à travers les développements des 30 dernières années des pertes d'identité des communes par la standardisation des développements, par leur étalement qui a provoqué de nombreuses conurbations favorisant la perte de lecture urbaine et d'identité locale.

Les outils sont:

- Le **zonage et la réglementation** élaborés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Cet outil est réglementaire et contraignant pour les candidats à la construction.

- La **charte de qualité** est un outil d'incitation qui permet de donner les objectifs de la collectivité en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère, mais également en termes de mixité sociale, démographique, économique. Cet outil donne les règles du jeu et introduit un dialogue préalablement à toute opération de développement urbain.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE IV

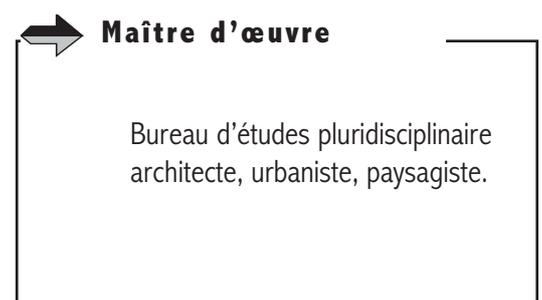
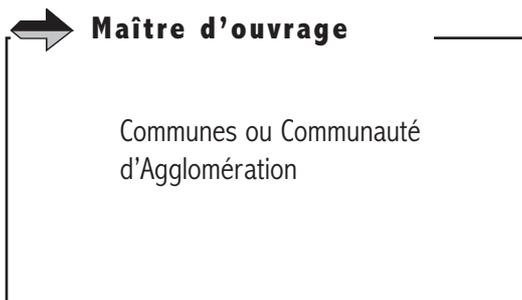
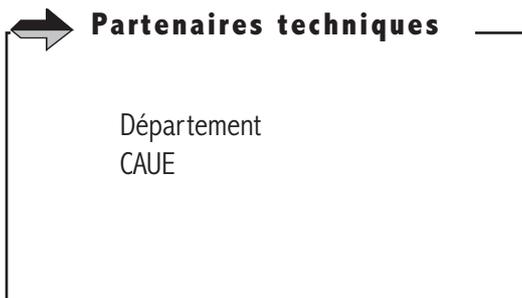
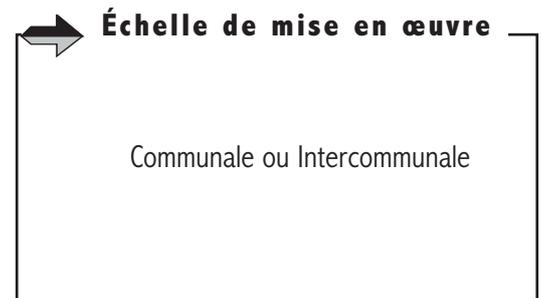
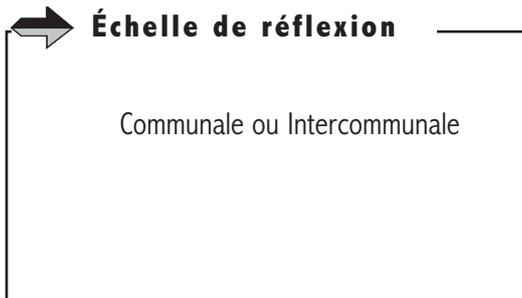
**Préservation de la qualité des paysages urbains et ouverts,
Diversification des formes urbaines et architecturales**

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 2

Organiser et gérer les développements pour préserver, diversifier et harmoniser l'habitat dans le respect de l'identité locale



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE IV

**Préservation de la qualité des paysages urbains et ouverts,
Diversification des formes urbaines et architecturales**

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 3

Favoriser la requalification des friches et la mobilisation des dents creuses



Contenu de l'action

Au delà des nombreux développements urbains récents, on constate l'apparition de friches, terrains dont l'affectation initiale (commerces, industrie, agriculture, ...) est tombée en désuétude.

Le développement des communes a provoqué également l'apparition de terrains plus ou moins enclavés et qui sont peu ou pas du tout urbanisés.

Dans le cadre de la recherche d'une optimisation de l'usage des bans communaux pour leur développement urbain, il est fortement souhaité de pouvoir mobiliser et exploiter ces terrains.

Aussi s'agira-t-il

1. de repérer les friches et dents creuses
2. de mettre en oeuvre des outils de mobilisation.

Différents outils permettent cette action :

- La mise en place d'**emplacements réservés** permettant de desservir ces lieux et de stimuler leur occupation bâtie ;
- l'**OPAH thématique** qui permet de soutenir et d'encourager une reconversion en habitat de constructions désaffectées (annexes agricoles, sechoirs à tabac, granges, ...) en centre de village ; (cf. action 4, axe II)
- la mise en place d'un **zonage spécifique** dans le cadre des **PLU** pour organiser des opérations d'aménagement coordonnées ; (cf. action 1, axe III)
- la mise en place de **ZAC**, lorsque l'opération le justifie. (cf. action 2, axe II).

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE IV

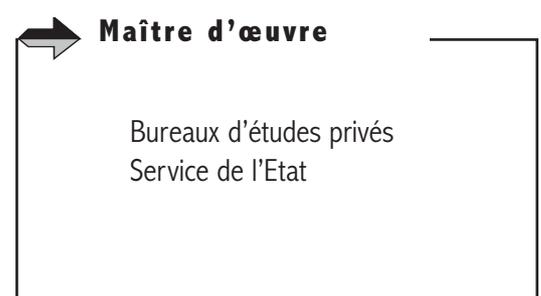
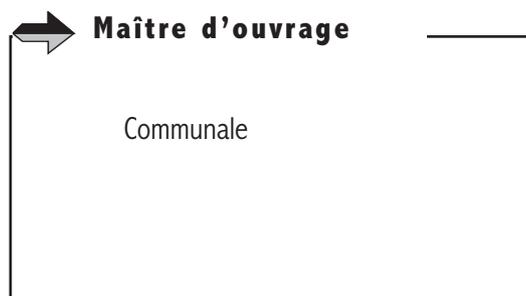
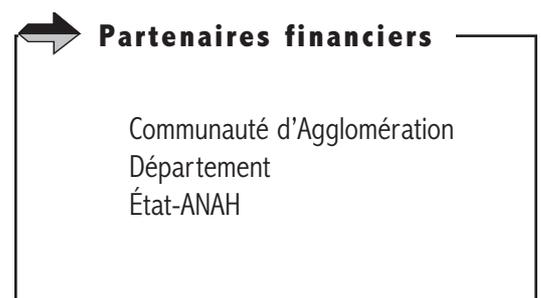
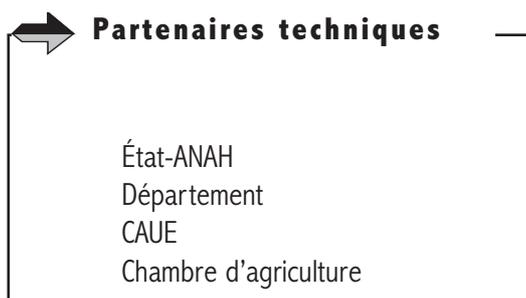
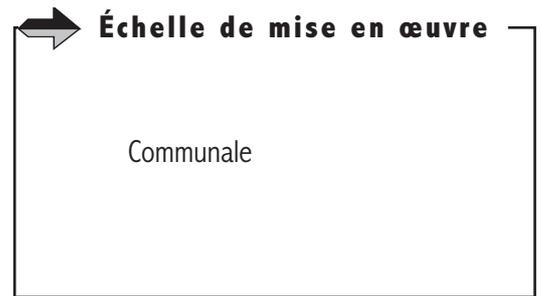
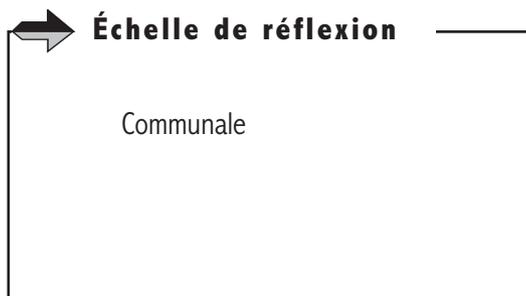
**Préservation de la qualité des paysages urbains et ouverts,
Diversification des formes urbaines et architecturales**

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 3

Favoriser la requalification des friches et la mobilisation des dents creuses



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE IV

**Préservation de la qualité des paysages urbains et ouverts,
Diversification des formes urbaines et architecturales**

Engagement de l'action

A MOYEN TERME

ACTION 4

Charte de qualité paysage et habitat

Contenu de l'action

Dans le prolongement du Plan de Paysage qui identifie les forces et faiblesses du territoire pour la préservation et la valorisation de son identité et de ses paysages, il existe une possibilité d'action plus forte vers les opérateurs institutionnels, publics ou privés et vers chaque particulier :

L'élaboration d'une charte de qualité paysage et habitat.

Cette charte repose sur des enjeux arrêtés par les élus, sur des volontés fortes qui pourraient être pour la CAC :

- préservation de l'identité locale,
- promotion de la diversité architecturale
- promotion de la qualité architecturale
- valorisation et préservation des typologies paysagères retenues comme vectrices de l'identité locale.

Ce document est un outil de communication, de formation, d'information de tous les opérateurs, constructeurs et aménageurs. Il permet d'instaurer des règles du jeu, de présenter les objectifs poursuivis par les élus. Il installe un dialogue préalable à tout acte de construction ou d'aménagement. Il aide à la prise en compte de l'environnement et des objectifs publics.

Il nécessite un accompagnement et un suivi professionnel, la mise à disposition d'un accompagnement technique pendant la durée de son existence qui devrait être de 3 à 5 ans pour permettre des effets identifiables.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE IV

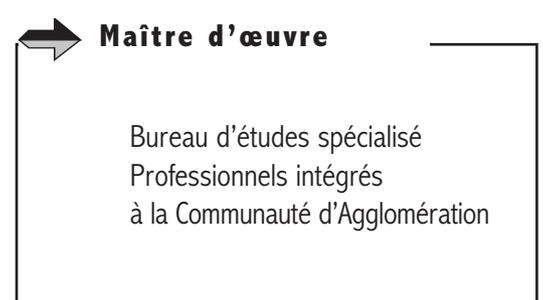
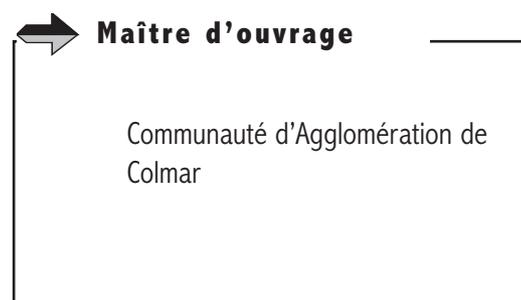
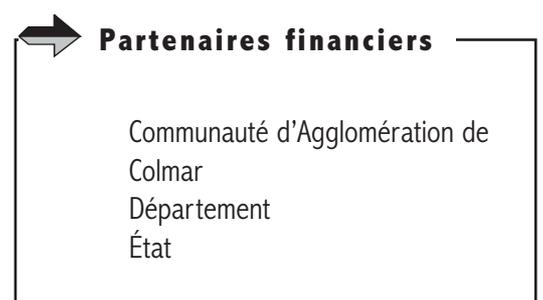
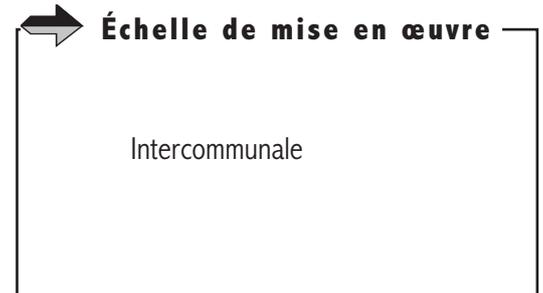
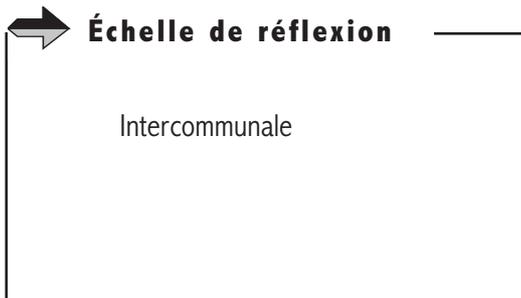
**Préservation de la qualité des paysages urbains et ouverts,
Diversification des formes urbaines et architecturales**

Engagement de l'action

A MOYEN TERME

ACTION 4

Charte de qualité paysage et habitat



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE IV

**Préservation de la qualité des paysages urbains et ouverts,
Diversification des formes urbaines et architecturales**

Engagement de l'action

A LONG TERME

ACTION 5

Gestion de la Charte qualité



Contenu de l'action

Tout comme le PLH, la charte de promotion de la qualité urbanistique, architecturale et paysagère ne prend son sens réel que dans son application sur le territoire de la CAC.

Aussi s'agira t-il de mettre en place un système de gestion par :

- le suivi des opérations individuelles et groupées de construction, de reconstruction et de développement ou d'aménagement.
- le suivi des typologies d'habitat envisagées (taille, type, localisation,...).

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATÉGIQUE IV

**Préservation de la qualité des paysages urbains et ouverts,
Diversification des formes urbaines et architecturales**

Engagement de l'action

A LONG TERME

ACTION 5

Gestion de la Charte qualité

Échelle de réflexion

Intercommunale

Échelle de mise en œuvre

Intercommunale

Partenaires techniques

État
Département
CAUE
DIREN

Partenaires financiers

Communauté d'Agglomération de
Colmar
Département
État
Région

Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération de
Colmar

Maître d'œuvre

Mission externalisée :
Bureaux spécialisés pluridisciplinai-
res (paysagiste, géographe, urba-
niste, architecte...)

Mission internalisée à la CAC :
recrutement d'un personnel compé-
tent

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Rappel du diagnostic et des enjeux Motivation des actions

Diagnostic - besoins repérés	Actions
<p>Certaines catégories (population jeune,...) et profils de populations (gens du voyage, ménages dont les problèmes de comportement rendent l'accès à un logement classique difficile,...) ne trouvent pas de réponse à leur besoin de logement dans l'état actuel du marché local du logement. Il s'agit principalement :</p>	
→ des jeunes qui accèdent difficilement au premier logement	Conforter le dispositif logement jeune et développer l'offre locative abordable
→ des personnes âgées qui recherchent des logements en centre ville ou village à proximité des équipements et services.	Produire une offre en logements et services adaptés
→ des travailleurs migrants vieillissants pour lesquels l'offre en foyer n'est plus adaptée.	Redéfinir les vocations d'accueil des foyers et les adapter
→ des gens du voyage ne disposant pas localement d'un terrain d'accueil aménagé	Création de 3 à 4 aires d'accueil pour gens du voyage
→ des ménages qui nécessiteraient un logement d'intégration adapté à leurs modes de vie	Produire des logements d'intégration en fonction de la demande et expérimenter un repositionnement des dispositifs d'accompagnement

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Conforter le dispositif logement jeune et développer l'offre locative abordable



Motivation et objectif de l'action

Tous les jeunes ne connaissent pas la même problématique logement : allongement de l'entrée dans la vie active et de la cohabitation au sein du foyer parental, jeunes étudiants, jeunes isolés seuls - avec enfant, jeunes couples avec charge familiale, jeunes en rupture,...

Elle se décline différemment selon la situation du jeune et requiert des mesures d'accompagnement ou des produits logements spécifiques :

- les jeunes qui travaillent, mais dont la situation professionnelle reste précaire et dont les ressources sont peu élevées ; ils accèdent difficilement à un logement autonome en raison des niveaux de loyer élevés dans le parc privé ;
- des jeunes en situation socio économique précaire avec peu de ressources : rupture familiale, contrat CES ou pré-qualification... Leur besoin en terme de logement va au-delà de l'accès à une offre, mais relève aussi de besoin d'accompagnement social.

Ils accèdent généralement à un logement dans le parc privé, mais des problèmes d'équilibre budgétaire sont fréquents, liés à la cherté du loyer et des charges (chauffage électrique).

D'autre part, ils sont souvent confrontés à un manque de connaissance de leurs droits/devoirs de locataire et de capacité à gérer un budget.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Conforter le dispositif logement jeune et développer l'offre locative abordable



Motivation et objectif de l'action (suite)

Des dispositifs existent : les bailleurs sociaux, les travailleurs sociaux, le Logement Jeunes 68, qui accueille des jeunes de moins de 30 ans résidant majoritairement dans la Communauté d'Agglomération de Colmar.

Toutefois, les acteurs rencontrent deux types de difficultés :

- des moyens limités pour assurer l'accompagnement des jeunes dans l'accès au logement ;
- la mise en rapport entre l'offre et la demande s'opère difficilement, les niveaux de loyers étant trop élevés au regard des ressources des jeunes.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Conforter le dispositif logement jeune et développer l'offre locative abordable



Contenu de l'action

Objectifs	Moyens
<p>Connaître et suivre l'évolution de la demande des jeunes → mettre en évidence l'évolution des besoins et les types de solution à trouver</p>	<p>→ recenser systématiquement par une fiche les besoins logement des jeunes ↓ qui alimente l'outil d'observation et de suivi du PLH. (cf. axe I, action 1 : dispositif d'observation, d'animation et de coordination du PLH).</p>
<p>Sensibiliser, informer les jeunes sur les droits/devoirs du locataire, sur la gestion du budget logement. Orienter le jeune dans ses recherches de logement. Assurer un accompagnement du jeune durant la durée du bail.</p>	<p>Renforcer le rôle de Logement Jeunes 68 par un apport de moyens supplémentaires</p>
<p>Favoriser l'accès à un logement autonome à loyer abordable</p>	<p>→ création de locatif social et intermédiaire (cf. axe II - actions 1 et 3) → mobiliser les filières d'accès à un logement autonome → accord à trouver avec des bailleurs sociaux, négociation entre le Logement Jeunes 68 - la Communauté d'Agglomération - les bailleurs sociaux du secteur, le FLS.</p>

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 1

Conforter le dispositif logement jeune et développer l'offre locative abordable

Echelle de réflexion

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Echelle de mise en oeuvre

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Partenaires techniques

Conseil Général du Haut-Rhin
Bailleurs sociaux
Logement Jeunes 68

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 2

Produire des logements et une offre de services adaptés pour personnes à mobilité réduite en centre de villes et de villages.



Motivation et objectif de l'action

La population de la Communauté d'Agglomération de Colmar, âgée de plus de 60 ans représente 20 % de la population en 1999.

La part des plus de 60 ans a augmenté de 12,6 % de 1990 à 1999, alors que la population de moins de 25 ans a diminué (-5,8 %).

La tendance au vieillissement de la population (tendance nationale d'ailleurs) et ses conséquences en terme d'adaptation à l'environnement de vie (dont le logement est une composante) constituera alors une préoccupation majeure.

Les agents immobiliers observent des demandes de personnes âgées qui souhaitent vendre leur maison individuelle ou grand appartement pour accéder à un logement situé en centre ville, proche des équipements et services et qui offre les caractéristiques adaptées à leurs besoins (ex : ascenseurs...)

Ces demandes sont difficiles à satisfaire faute d'offre existante sur le marché.

Aussi les objectifs poursuivis sont de deux ordres :

- Accompagner les tendances démographiques lourdes et répondre aux besoins en logement des personnes âgées.
- Anticiper quantitativement les besoins croissants liés au maintien d'une population à mobilité réduite, voire dépendante.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 2

Produire des logements et une offre de services adaptés pour personnes à mobilité réduite en centre de villes et de villages.



Contenu de l'action

Travailler les possibilités de produire des logements et une offre de services adaptés pour personnes âgées en centre-ville et village à travers :

- **l'amélioration du parc existant** (cf. aides de l'ANAH),
- la création d'une **offre nouvelle** (petits collectifs avec ascenseurs...),
- le repérage des **bâtiments** dans les centres **qui peuvent être transformés**. (cf. action 4 Etude pré-opérationnelle d'OPAH thématique, axe II).
- le développement des **produits de type "logement + services"**,
- **repérer les besoins** et éventuellement développer l'**offre en hébergement temporaire** pour une population en perte d'autonomie, nécessaire dans le cadre d'une politique favorisant le maintien à domicile des personnes âgées.
- travailler avec les bailleurs sociaux, un **dispositif d'incitation à la mobilité résidentielle** pour libérer des grands logements occupés par une ou deux personnes âgées.

Ce travail pourra s'effectuer en coordination avec le Conseil Général 68 qui engage une réflexion sur l'adaptation des logements pour personnes à mobilité réduite. L'objectif étant pour le département d'aboutir, d'ici fin 2004 à la définition d'une politique en faveur des personnes âgées.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 2

Produire des logements et une offre de services adaptés pour personnes à mobilité réduite en centre de villes et de villages.

Echelle de réflexion

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Echelle de mise en oeuvre

La Communauté d'Agglomération
de Colmar
Les communes

Partenaires techniques

DDE 68
ANAH
Caisses de retraites
Opérateurs publics et privés
Conseil Général 68

Partenaires financiers

DDE 68 (PLUS-PLS)
ANAH

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 3

Adapter l'offre d'accueil dans les foyers de travailleurs migrants.



Motivation et objectif de l'action

L'agglomération de Colmar recense deux foyers Sonacotra pour travailleurs migrants : un foyer de 11 studios et 214 chambres à Colmar et un foyer de 70 places (dont 10 places en CADA) à Ingersheim.

Ce mode d'habitat au vue des niveaux de loyer peu élevé et couvert par l'APL rend ses résidents captifs de leur logement.

Cependant, aujourd'hui le rôle des foyers a évolué. Ils accueillent tous types de public. Si la population étrangère reste peu importante, elle a beaucoup vieilli.

De plus, l'arrivée de personnes jeunes, confrontées à des problèmes sociaux souvent lourds, rend la cohabitation difficile. Le foyer constitue également une solution de recours pour héberger des demandeurs d'asiles.

Les capacités d'accueil sont aujourd'hui insuffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins.

Par ailleurs, l'offre et les services sont inadaptés aux besoins de personnes très âgées. Aussi, est-il nécessaire de définir les conditions d'évolution des foyers de travailleurs migrants.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 3

Adapter l'offre d'accueil dans les foyers de travailleurs migrants.



Contenu de l'action

Il s'agira à l'instar du travail amorcé par le foyer d'Ingersheim de :

- définir, dans un premier temps, les conditions d'évolution des foyers Sonacotra

- hypothèse : spécifier la vocation d'accueil du foyer en dissociant ses rôles :
 - d'accueil de population âgée,
 - d'accueil d'urgence et temporaire.

- mettre en place un système d'accueil adapté aux travailleurs migrants âgés : adapter les logements au vieillissement de la population, organiser un réseau de services si nécessaire.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 3

Adapter l'offre d'accueil dans les foyers de travailleurs migrants.

Echelle de réflexion

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Echelle de mise en oeuvre

Villes d'Ingersheim et de Colmar

Partenaires techniques

Etat
Sonacotra

Maître d'ouvrage

Sonacotra

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 4

Création de 3 à 4 aires d'accueil pour gens du voyage.



Motivation et objectif de l'action

La loi Besson du 31 mai 1990, fait obligation aux communes de plus de 5 000 habitants (Colmar, Horbourg-Wihr, Wintzenheim sont les trois communes à dépasser 5 000 habitants dans la Communauté d'Agglomération de Colmar) d'aménager un terrain d'accueil pour les gens du voyage.

Les objectifs d'accueil pour le secteur de la Communauté d'Agglomération de Colmar sont **évalués à 80 à 100 places par la DDE 68 et le Conseil Général 68**. La tendance nationale est toutefois à la réalisation d'aires aménagées de petite et moyenne taille (20 à 25 emplacements). Le secteur connaît en effet des passages qui se soldent par des stationnements sauvages, faute de lieu d'accueil.

La ville de Colmar a créé en 2003 une aire d'accueil de 20 places (avenue de la foire aux vins). L'usage de l'aire par des nomades semi-sédentaires, voire sédentarisé pose problème.

Pour pouvoir apporter une réponse publique satisfaisante prenant en compte conjointement, les besoins liés aux différentes situations de stationnement et les intérêts de la collectivité locale d'accueil (maîtrise du stationnement sauvage, respect des lieux, éviter les tensions et conflits, ...), l'aménagement physique de terrains d'accueil dans l'agglomération est un élément sans doute nécessaire, mais non suffisant. Cet aménagement doit être replacé au sein d'une politique d'accueil plus large qui permette de définir la vocation d'accueil de ce terrain au regard de la complexité des différents situations de stationnement, ainsi que le mode de gestion du site qui constitue un enjeu majeur.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 4

Création de 3 à 4 aires d'accueil pour gens du voyage



Contenu de l'action

Obligation est faite par la loi Besson aux communes de Colmar, Horbourg-Wihr et Wintzenheim, d'offrir une capacité d'accueil aux gens du voyage conforme aux besoins du secteur. Cette offre doit être envisagée en terme de complémentarité entre les communes. C'est pourquoi, décider de la vocation d'accueil est déterminant pour définir la localisation, le type d'aménagement souhaitable et les éléments techniques, financiers et paysagers qui y sont liés.

Aussi, cette action se décline-t-elle en trois étapes :

- ① **Un rapide état** des lieux pour actualiser les connaissances sur la situation du stationnement sur la Communauté d'Agglomération
- ② Au regard de cet état des lieux, définir des hypothèses de **vocation d'accueil**, la **capacité** d'accueil et la **localisation** de l'aire.

⇒ VALIDATION POLITIQUE

- ③ **Produire des scénarii d'aménagement** avec les éléments techniques, financiers et paysagers qui y sont liés et prévoir les modalités de gestion, condition essentielle pour garantir le bon usage du ou des terrains : moyens humains à envisager, règlement intérieur, document de contractualisation...

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 4

Création de 3 à 4 aires d'accueil pour gens du voyage

Echelle de réflexion

La Communauté d'Agglomération
de Colmar

Echelle de mise en oeuvre

Les Communes de Colmar,
Horboung-Wihr et Wintzenheim.

Partenaires techniques

DDE 68
Conseil Général 68
Prestataire spécialisé

Partenaires financiers

DDE 68 jusqu'en mars 2005

Maître d'ouvrage

Les communes de Colmar,
Horboung-Wihr, Wintzenheim ou
la CAC.

Maître d'oeuvre

Prestataire spécialisé

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 4

Création de 3 à 4 aires d'accueil pour gens du voyage



Coûts prévisibles

A définir en fonction du contenu du cahier des charges

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

ACTION 4 : *Création de 3 à 4 aires d'accueil pour gens du voyage*

ANNEXE 1 : LOI 2000-614 DU 05 JUILLET 2000

Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
Entrée en vigueur le 06 Juillet 2000
NOR : EQUX9900036L

Article 1

I - Les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles.

II - Dans chaque département, au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, notamment de la fréquence et de la durée des séjours des gens du voyage, des possibilités de scolarisation des enfants, d'accès aux soins et d'exercice des activités économiques, un schéma départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées.

Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental. Il précise la destination des aires permanentes d'accueil et leur capacité. Il définit la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui les fréquentent.

Le schéma départemental détermine les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels et définit les conditions dans lesquelles l'Etat intervient pour assurer le bon déroulement de ces rassemblements.

Une annexe au schéma départemental recense les autorisations délivrées sur le fondement de l'article L 443-3 du code de l'urbanisme. Elle recense également les terrains devant être mis à la disposition des gens du voyage par leurs employeurs, notamment dans le cadre d'emplois saisonniers.

III - Le schéma départemental est élaboré par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil général. Après avis du conseil municipal des communes concernées et de la commission consultative prévue au IV, il est approuvé conjointement par le représentant de l'Etat dans le département et le président du conseil général dans un délai de dix-huit mois à compter de la publication de la présente loi. Passé ce délai, il est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département. Il fait l'objet d'une publication.

Le schéma départemental est révisé selon la même procédure au moins tous les six ans à compter de sa publication.

IV - Dans chaque département, une commission consultative, comprenant notamment des représentants des communes concernées, des représentants des gens du voyage et des associations intervenant auprès des gens du voyage, est associée à l'élaboration et à la mise en œuvre du schéma. Elle est présidée conjointement par le représentant de l'Etat dans le département et par le président du conseil général ou par leurs représentants.

La commission consultative établit chaque année un bilan d'application du schéma. Elle peut désigner un médiateur chargé d'examiner les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de ce schéma et de formuler des propositions de règlement de ces difficultés. Le médiateur rend compte à la commission de ses activités.

V - Le représentant de l'Etat dans la région coordonne les travaux d'élaboration des schémas départementaux. Il s'assure de la cohérence de leur contenu et de leurs dates de publication. Il réunit à cet effet une commission constituée des représentants de l'Etat dans les départements, du président du conseil régional et des présidents des conseils généraux, ou de leurs représentants.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

ACTION 4 : Création de 3 à 4 aires d'accueil pour gens du voyage

ANNEXE 1 : LOI 2000-614 DU 05 JUILLET 2000

Article 2

I - Les communes figurant au schéma départemental en application des dispositions des II et III de l'article 1er sont tenues, dans un délai de deux ans suivant la publication de ce schéma, de participer à sa mise en œuvre. Elles le font en mettant à la disposition des gens du voyage une ou plusieurs aires d'accueil, aménagées et entretenues. Elles peuvent également transférer cette compétence à un établissement public de coopération intercommunale chargé de mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental ou contribuer financièrement à l'aménagement et à l'entretien de ces aires d'accueil dans le cadre de conventions intercommunales.

II. - Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale intéressés assurent la gestion de ces aires ou la confient par convention à une personne publique ou privée.

Article 3

I - Si, à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la publication du schéma départemental et après mise en demeure par le préfet restée sans effet dans les trois mois suivants, une commune ou un établissement public de coopération intercommunale n'a pas rempli les obligations mises à sa charge par le schéma départemental, l'Etat peut acquérir les terrains nécessaires, réaliser les travaux d'aménagement et gérer les aires d'accueil au nom et pour le compte de la commune ou de l'établissement public défaillant.

Les dépenses d'acquisition, d'aménagement et de fonctionnement de ces aires constituent des dépenses obligatoires pour les communes ou les établissements publics qui, selon le schéma départemental, doivent en assumer les charges. Les communes ou les établissements publics deviennent de plein droit propriétaires des aires ainsi aménagées, à dater de l'achèvement de ces aménagements.

I - Paragraphe modificateur

Article 4

L'Etat prend en charge les investissements nécessaires à l'aménagement et à la réhabilitation des aires prévues au premier alinéa du II de l'article 1er, dans la proportion de 70 % des dépenses engagées dans le délai fixé à l'article 2, dans la limite d'un plafond fixé par décret.

La région, le département et les caisses d'allocations familiales peuvent accorder des subventions complémentaires pour la réalisation de ces aires d'accueil.

Article 6

I - Les modalités de mise en œuvre des actions de caractère social mentionnées au II de l'article 1er, dont le financement incombe à l'Etat, au département et, le cas échéant, aux organismes sociaux concernés, dans le cadre de leurs compétences respectives, sont fixées par des conventions passées entre ces personnes morales et les gestionnaires des aires d'accueil prévues par le schéma départemental.

II. - Des conventions passées entre le gestionnaire d'une aire d'accueil et le département déterminent les conditions dans lesquelles celui-ci participe aux dépenses de frais de fonctionnement des aires d'accueil prévues au schéma départemental, sans que cette participation puisse excéder le quart des dépenses correspondantes.

Article 9

I - Dès lors qu'une commune remplit les obligations qui lui incombent en application de l'article 2, son maire ou, à Paris, le préfet de police peut, par arrêté, interdire en dehors des aires d'accueil aménagées le stationnement sur le territoire de la

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

ACTION 4 : Création de 3 à 4 aires d'accueil pour gens du voyage

ANNEXE 1 : LOI 2000-614 DU 05 JUILLET 2000

commune des résidences mobiles mentionnées à l'article 1er. Ces dispositions sont également applicables aux communes non inscrites au schéma départemental mais dotées d'une aire d'accueil, ainsi qu'à celles qui décident, sans y être tenues, de contribuer au financement d'une telle aire.

II. - En cas de stationnement effectué en violation de l'arrêté prévu au I, y compris sur le domaine public, le maire peut, par voie d'assignation délivrée aux occupants et, le cas échéant, au propriétaire du terrain ou au titulaire d'un droit réel d'usage, saisir le président du tribunal de grande instance aux fins de faire ordonner l'évacuation forcée des résidences mobiles.

Sauf dans le cas où le terrain appartient à la commune, le maire ne peut agir que si le stationnement est de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publiques.

Le juge peut, en outre, prescrire aux occupants, le cas échéant sous astreinte, de rejoindre l'aire de stationnement aménagée en application de la présente loi à défaut de quitter le territoire communal et ordonner l'expulsion de tout terrain qui serait occupé en violation de cette injonction.

Le juge statue en la forme des référés. Sa décision est exécutoire à titre provisoire. En cas de nécessité, il peut ordonner que l'exécution aura lieu au seul vu de la minute. Si le cas requiert célérité, il fait application des dispositions du second alinéa de l'article 485 du nouveau code de procédure civile.

III. - Les dispositions du I et du II ne sont pas applicables au stationnement des résidences mobiles appartenant aux personnes mentionnées à l'article 1er de la présente loi :

1° Lorsque ces personnes sont propriétaires du terrain sur lequel elles stationnent ;

2° Lorsqu'elles disposent d'une autorisation délivrée sur le fondement de l'article L 443-1 du code de l'urbanisme ;

3° Lorsqu'elles stationnent sur un terrain aménagé dans les conditions prévues à l'article L 443-3 du même code.

IV. - En cas d'occupation, en violation de l'arrêté prévu au I, d'un terrain privé affecté à une activité à caractère économique, et dès lors que cette occupation est de nature à entraver ladite activité, le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel d'usage sur le terrain peut saisir le président du tribunal de grande instance aux fins de faire ordonner l'évacuation forcée des résidences mobiles. Dans ce cas, le juge statue en la forme des référés. Sa décision est exécutoire à titre provisoire. En cas de nécessité, il peut ordonner que l'exécution aura lieu au seul vu de la minute. Si le cas requiert célérité, il fait application des dispositions du second alinéa de l'article 485 du nouveau code de procédure civile.

Article 10

I - Les schémas départementaux établis en application de l'article 28 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, publiés antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, font l'objet d'un nouvel examen dans les conditions et délais prévus à l'article 1er ci-dessus.

II. - L'article 28 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée est abrogé. Toutefois, dans les départements qui ne disposent pas d'un schéma départemental approuvé dans les conditions définies à l'article 1er ci-dessus, les deux derniers alinéas de cet article restent en vigueur.

Article 11

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la présente loi.

Jacques Chirac

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,

Lionel Jospin

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

Laurent Fabius

La ministre de l'emploi et de la solidarité,

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

ACTION 4 : Création de 3 à 4 aires d'accueil pour gens du voyage

ANNEXE 1 : LOI 2000-614 DU 05 JUILLET 2000

Martine Aubry
Le garde des sceaux, ministre de la justice,
Élisabeth Guigou

Le ministre de l'intérieur,
Jean-Pierre Chevènement
Le ministre de l'équipement, des transports et du logement,
Jean-Claude Gayssot
Le secrétaire d'Etat à l'outre-mer,
Jean-Jack Queyranne
Le secrétaire d'Etat au logement,
Louis Besson
La secrétaire d'Etat au budget,
Florence Parly

(1) Travaux préparatoires : loi n° 2000-614.

Assemblée nationale :

Projet de loi n° 1598 ;

Rapport de Mme Raymonde Le Texier, au nom de la commission des lois, n° 1620 ;

Discussion et adoption le 24 juin 1999.

Sénat :

Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, n° 460 (1998-1999) ;

Rapport de M Jean-Paul Delevoye, au nom de la commission des lois, n° 188 (1999-2000) ;

Avis de M Pierre Hérisson, au nom de la commission des affaires économiques, n° 194 (1999-2000) ;

Discussion et adoption le 3 février 2000.

Assemblée nationale :

Projet de loi, modifié par le Sénat, n° 2140 ;

Rapport de Mme Raymonde Le Texier, au nom de la commission des lois, n° 2188 ;

Discussion et adoption le 24 février 2000.

Sénat :

Projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, n° 243 (1999-2000) ;

Rapport de M Jean-Paul Delevoye, au nom de la commission des lois, n° 269 (1999-2000) ;

Discussion et adoption le 23 mars 2000.

Assemblée nationale :

Projet de loi, modifié par le Sénat en deuxième lecture, n° 2274 ;

Rapport de Mme Raymonde Le Texier, au nom de la commission mixte paritaire, n° 2365.

Sénat :

Rapport de M Jean-Paul Delevoye, au nom de la commission mixte paritaire, n° 333 (1999-2000).

Assemblée nationale :

Projet de loi, modifié par le Sénat en deuxième lecture, n° 2274 ;

Rapport de Mme Raymonde Le Texier, au nom de la commission des lois, n° 2405 ;

Discussion et adoption le 23 mai 2000.

Sénat :

Projet de loi, adopté avec modifications par l'Assemblée nationale en nouvelle lecture, n° 352 (1999-2000) ;

Rapport de M Jean-Paul Delevoye, au nom de la commission des lois, n° 412 (1999-2000) ;

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 5 :

Expérimenter un repositionnement des dispositifs d'accompagnement social lié au logement pour ménages en grande difficulté.



Motivation et objectif de l'action

- Les travailleurs sociaux et des bailleurs sociaux ont connaissance de ménages dont le mode de vie, le comportement, ne sont pas compatibles avec les conditions de l'habitat collectif, parfois même avec un voisinage proche.
- Ces ménages bénéficient généralement de multiples suivis sociaux assurés par différentes structures sociales (associations, service social polyvalent de secteur, PMI ...). Si l'organisation cohérente des interventions est parfois difficile à mettre en oeuvre, les relais entre les associations qui assurent un accompagnement social spécifique lié au logement et la polyvalence de secteur se sont nettement améliorés.
- Le logement adapté a pour objectif, comme son nom l'indique, d'adapter le logement aux besoins particuliers d'un ménage.
Toutefois, un produit logement, même adapté, constitue une des conditions nécessaire mais non suffisante pour assurer une insertion sociale de la famille dans son environnement de vie.
- La mise en place pour certaines familles d'un suivi global et cohérent, souvent nécessaire sur le long terme, est aussi un des facteurs clé d'une insertion sociale du ménage et de la tranquillité sociale pour l'environnement.
Aussi, il s'agira pour les ménages concernés de mettre en place un mode de coordination des différents dispositifs de suivi et de désigner un référent par famille. Sa mission sera d'organiser et d'assurer la cohérence entre les différentes interventions auprès du ménage ainsi que d'être le garant de l'écu et des autres intervenants sociaux.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 5 :

Expérimenter un repositionnement des dispositifs d'accompagnement social lié au logement pour ménages en grande difficulté.



Contenu de l'action

Organiser un mode de coordination des intervenants sociaux et avec les bailleurs auprès des ménages.

1. Identification des situations qui nécessitent un logement adapté et/ou un accompagnement spécifique.

⇒ Réunion entre les travailleurs sociaux des secteurs, les CHRS, les bailleurs sociaux et le FSL du Haut-Rhin.

2. Mise en place d'un système de coordination pour les situations repérées.

⇒ Réunion à l'initiative et animée par le FSL du Haut-Rhin (?) conviant tous les intervenants auprès des ménages afin de :

- déterminer la réponse logement la plus appropriée
- déterminer une coordination des interventions et désigner un intervenant qui se positionnera comme coordinateur (polyvalence de secteur, tutelle...)

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A COURT TERME

ACTION 5 :

Expérimenter un repositionnement des dispositifs d'accompagnement social lié au logement pour ménages en grande difficulté.

Echelle de réflexion

La Communauté d'agglomération
de Colmar

Echelle de mise en oeuvre

La Communauté d'agglomération
de Colmar

Partenaires techniques

DDE 68
Conseil Général 68
Partenaires associatifs
Bailleurs sociaux

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A MOYEN TERME

ACTION 6

Produire des logements d'intégration en fonction de la demande

Motivation et objectif de l'action

Lorsque des problèmes sociaux et de comportements se cumulent, la forme de réponse classique en logement social ou très social peut s'avérer insuffisante.

Le public concerné présente des situations sociales lourdes par rapport au logement : problème de comportement, mode de vie incompatible avec une vie en immeuble collectif,...

Aussi est-il souvent nécessaire, d'adapter le logement (type de construction, localisation,...) aux besoins particuliers du ménage.

En effet, le montage de ce type d'opération est complexe et nécessite des compétences spécifiques dans des domaines humains, techniques et financiers.

Le dispositif fonctionne sur la base de besoins repérés le plus souvent par les travailleurs sociaux qui informent le FSL de la situation de la famille.

Toutefois, les travailleurs sociaux et les bailleurs repèrent des situations non prises en compte et non résolues.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

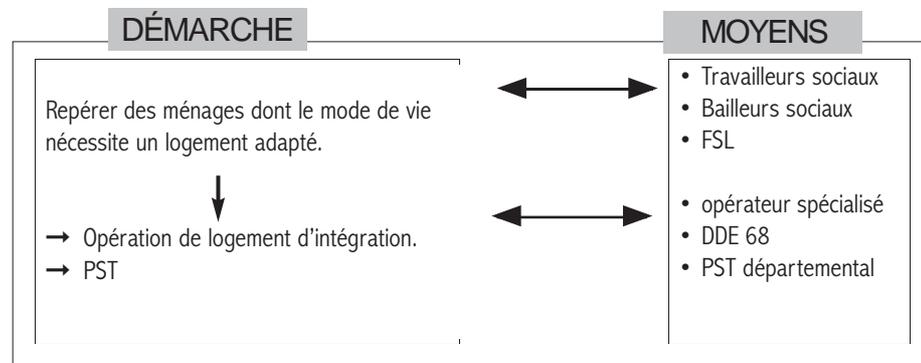
A MOYEN TERME

ACTION 6

Produire des logements d'intégration en fonction de la demande



Contenu de l'action



➔ Définition de mesures d'accompagnement social avec les services sociaux, les associations, afin d'aider les propriétaires privés mais aussi les bailleurs sociaux dans la gestion quotidienne du rapport au locataire. (cf. action 5 axe V).

➔ Type de logements à produire : évaluer le type de logements à réhabiliter (PST) ou à produire (PLA I) en fonction des besoins et "pratiques d'habiter" des locataires (ex : maison, rez-de-chaussée...).

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A MOYEN TERME

ACTION 6

Produire des logements d'intégration en fonction de la demande

Echelle de réflexion

La Communauté d'agglomération
de Colmar

Echelle de mise en oeuvre

Communes

Partenaires techniques

DDE 68`
Conseil Général 68
ANAH
Travailleurs sociaux
Associations
Bailleurs sociaux

Partenaires financiers

DDE 68 (PLA I)
ANAH (PST)

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR

AXE STRATEGIQUE V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques

Engagement de l'action

A MOYEN TERME

ACTION 6

Produire des logements d'intégration en fonction de la demande

ANNEXE 1 : Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration P.L.A.I.

Objectif	Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration est destiné à construire, acquérir et améliorer des logements destinés à des personnes cumulant des ressources faibles et des difficultés sociales et nécessitant de ce fait un accompagnement spécifique.
Bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> • Organismes H.L.M., sociétés d'économie mixte • Collectivité locales ou leurs groupements • Organismes agréés par l'Etat
Nature de l'opération	<ul style="list-style-type: none"> • Construction neuve • Acquisition-amélioration • Acquisition sans travaux
Nature des aides	<ul style="list-style-type: none"> • Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations (taux de 2,95 %) • T.V.A. 5,5 % • Exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> • Signature d'une convention préalable avec l'Etat fixant un loyer maximum et ouvrant droit à l'APL • Signature par le préfet d'une décision valant agrément • Respect d'un loyer maximum (fixé par circulaire annuelle) • Respect de plafonds de ressources : de 55 à 60 % des plafonds PLUS selon les catégories de ménages

SOMMAIRE

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH ET DE LA METHODE	1
TABLEAU DE SYNTHESE : Axes stratégiques de travail	3
FICHES ACTIONS :	
Axe stratégique I :	
Se doter de moyens d'analyse et de pilotage d'une politique de l'habitat	4
Action 1 : Dispositif d'observation, d'animation et de coordination du PLH	5
Action 2 : Outil d'observation et de suivi du PLH	18
Axe stratégique II	
Accroître l'offre de logements dans une logique de diversification et de qualité de l'habitat	22
Action 1 : Produire 75 à 100 logements locatifs à vocation sociale par an	24
Action 2 : Produire 80 à 100 logements locatifs à vocation intermédiaire par an ..	28
Action 3 : Organiser le développement d'une offre équilibrée et diversifiée à l'échelle de la CAC, par une identification géographique des sites disponibles	33
Action 4 : Etude pré-opérationnelle pour évaluer la faisabilité d'une OPAH thématique transformation d'usage des bâtiments	36
Action 5 : Complémentarité, diversité et qualité des équipements et services à la population	40
Action 6 : Traiter les secteurs à enjeux urbains et patrimoniaux : la rénovation urbaine	45

Axe stratégique III :

Définir le cadre du développement : organiser les modes de croissance et promouvoir une utilisation plus économe du ban communal48

- Action 1 :
Adapter les documents d'urbanisme aux enjeux du PLH50
- Action 2 :
Utiliser les moyens d'actions réglementaires de maîtrise du foncier53
- Action 3 :
Constituer des réserves de développement urbain à long terme56
- Action 4 :
Mise en place de baux emphytéotiques58

Axe stratégique IV :

Préservation de la qualité des paysages urbains et ouverts, et diversification des formes urbaines et architecturales60

- Action 1 :
Réalisation d'un Plan Paysage Intercommunal62
- Action 2 :
Organiser et gérer les développements pour préserver, diversifier et harmoniser l'habitat dans le respect de l'identité locale64
- Action 3 :
Favoriser la requalification des friches et la mobilisation des dents creuses66
- Action 4 :
Charte de qualité paysage et habitat68
- Action 5 :
Gestion de la Charte qualité70

Axe stratégique V :

Produire des réponses adaptées aux besoins en logements spécifiques72

- Action 1 :
Conforter le dispositif logement jeune et développer l'offre locative abordable73
- Action 2 :
Produire des logements et une offre de services adaptés pour personnes à mobilité réduite en centre de villes et de villages.77

Action 3 :	
Adapter l'offre d'accueil dans les foyers de travailleurs migrants80
Action 4 :	
Création de 3 à 4 aires d'accueil pour gens du voyage83
Action 5 :	
Expérimenter un repositionnement des dispositifs d'accompagnement social lié au logement pour ménages en grande difficulté91
Action 6 :	
Produire des logements d'intégration en fonction de la demande94

INDEX DES ABBREVIATIONS

- **C.A.U.E.** Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
- **P.L.A.I.** Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- **P.L.U.S.** Prêt Locatif à Usage Social
- **P.L.S.** Prêt Locatif Social
- **A.N.A.H.** Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
- **O.P.A.H.** Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat
- **P.I.G.** Programme d'Intérêt Général
- **C.H.R.S.** Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
- **F.S.L.** Fond de Solidarité Logement
- **P.S.T.** Programme Social Thématique