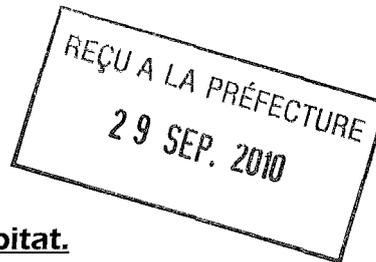


**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR**

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**DE LA**

**SEANCE DU 16 SEPTEMBRE 2010**



**6. Programme Local de l'Habitat.**

**Nombre de voix pour : 48  
contre : 0  
d'abstention : 0**

**Secrétaire de séance : Mme Laetitia RABIH  
Transmission à la Préfecture : 24 septembre 2010**



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE COLMAR****EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 16 septembre 2010

Nombre de conseillers présents : 46  
absents : 0  
excusés : 8 dont 2 procurations

**RAPPORT DU PRÉSIDENT N° 305****PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

Rapporteur : Madame Laëtitia RABIH, Vice-Présidente.

**I - Rappels et historique**

Dans le cadre de la compétence « équilibre social de l'habitat », la CAC a retenu « l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat à l'échelle communautaire » comme étant d'intérêt communautaire.

Les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) sont multiples. Il s'agit, à partir d'une évaluation des besoins en logement et en hébergement des ménages installés au sein de l'agglomération, de définir des objectifs et les principes d'une politique visant à répondre à ces besoins en formulant un programme d'actions opérationnel à remplir sur les 6 prochaines années.

Le Conseil Communautaire a décidé d'engager l'élaboration de son premier PLH le 22 janvier 2004. Adopté le 29 novembre 2004, il arrivera à échéance le 29 novembre 2010.

Le 26 novembre 2009, le Conseil Communautaire a décidé d'engager la procédure d'élaboration de son nouveau PLH sur le périmètre de la CAC.

Aujourd'hui, dans un contexte de crise, la démarche renvoie à plusieurs enjeux, notamment :

- Accompagner au mieux les parcours résidentiels en adaptant l'offre aux besoins des ménages à chaque étape de la vie,
- Atteindre un équilibre habitat- emploi,
- Mieux programmer et mieux répartir les logements à construire (typologie, taille),
- Adopter une politique foncière pour maîtriser le coût des terrains,
- Entretien le parc existant,
- Définir une politique d'attribution au sein du parc social,
- Répondre aux objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains,
- Accompagner les projets de rénovation urbaine,
- Intégrer le développement durable.

Le PLH présente l'intérêt de structurer le débat local et de coordonner les différents acteurs mobilisés autour de la problématique du logement : bailleurs, Etat, associations, collectivités...

Il propose une articulation de l'ensemble des politiques sectorielles de l'habitat : actions en faveur du logement des personnes défavorisées et développement d'une offre nouvelle adaptée aux besoins de la population. Il assure également une cohérence avec les projets de développement locaux en matière d'urbanisme, de déplacements ou encore de développement économique (SCOT, PLU, PDU).

La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement rend obligatoire l'élaboration d'un PLH dans les Communautés d'Agglomération (codifié à l'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation).

A noter enfin, que la Communauté d'Agglomération de Colmar a souhaité que l'élaboration de son nouveau PLH, soit l'amorce d'une véritable dynamique partenariale, entre d'une part, les communes de la CAC et d'autre part, entre la CAC et les partenaires et acteurs de l'habitat sur l'agglomération. La méthode d'élaboration du nouveau PLH a privilégié une démarche fortement participative.

Ce faisant, le Comité Technique et de Suivi, ainsi que le Comité de Pilotage se sont réunis à plusieurs reprises. Ces réunions de travail ont été l'occasion d'échanges nombreux et constructifs entre tous les partenaires associés à la démarche. Le projet soumis à délibération, traduit une volonté d'aboutir à un programme consensuel et opérationnel.

## **II - Axes de développement**

La proposition de PLH qui se dégage des différentes réunions de travail prend en compte les principaux enjeux issus du diagnostic et se traduisent dans le programme d'actions. Ce dernier se structure autour de 7 axes principaux : cinq axes thématiques, un axe transversal et un axe méthodologique.

### **Axe méthodologique : Animer et suivre le PLH**

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

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

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

Les intentions poursuivies par le PLH sont :

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

### **Axe 1 : Mettre en place une politique foncière intercommunale**

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

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

#### Les intentions poursuivies par le PLH sont :

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

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

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

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

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

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

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

#### Les intentions poursuivies par le PLH sont :

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

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

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

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

Les intentions poursuivies par le PLH sont :

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

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

*L'accueil des Gens du Voyage itinérants*

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

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

*L'habitat des nomades sédentarisés*

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

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

Les intentions poursuivies par le PLH sont :

*Pour l'accueil des gens du voyage itinérants*

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

*Pour l'habitat des nomades sédentarisés*

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

**Axe 5 : Lutter contre l'habitat indigne**

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

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

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

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

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

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

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

Les intentions poursuivies par le PLH sont :

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

Les orientations et pistes d'actions du PLH ont été présentées au comité de pilotage, associant comme prévu par la loi Monsieur le Préfet du Haut-Rhin ou son représentant et toutes personnes publiques compétentes ayant manifesté leur intention de participer à la démarche, qui en a validé les principes le 13 septembre 2010.

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

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles R302-1, R302-1-1 à R302-1-14 et les articles R302-9 à R302-13, portant sur la procédure de validation du PLH

**Après en avoir délibéré,**

**DECIDE**

D'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat de la CAC dont une synthèse est annexée à la présente délibération.

**DIT**

Que le projet ainsi arrêté, sera soumis pour avis aux différentes instances concernées, conformément à la réglementation en vigueur.

**AUTORISE**

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

**Le Président**

ADOPTE



Le caractère exécutoire du présent acte est certifié.

Pour ampliation conforme  
Colmar, le

24 SEP. 2010

*[Signature]*

Directeur Général Adjoint des Services

REÇU A LA PRÉFECTURE

29 SEP. 2010