

REÇU A LA PREFECTURE
22 FEV. 2011

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DE LA

SEANCE DU 18 FEVRIER 2011

23. Adoption du Programme Local de l'Habitat.

Nombre de voix pour : 37

contre : 0

d'abstention : 11

**(Mme SPINHIRNY (X2 procuration de M. DUSSEL),
MM. NICOLE (X2 procuration de M. ARNDT), ALMA,
KLINGER-ZIND, CRONENBERGER, BETTINGER,
THOMANN, FUCHS, MULLER)**

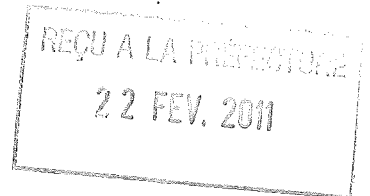
Secrétaire de séance : M. Claude KLINGER-ZIND

Transmission à la Préfecture : 22 février 2011

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 18 février 2011

Nombre de conseillers présents : 46
absents : 0
excusés : 6 dont 2 procurations

**RAPPORT DU PRESIDENT N° 381****Adoption du Programme Local de l'Habitat**

Rapporteur : Madame Laëtitia RABIH, Vice-présidente

Conformément à l'article R302-10 du code de la construction et de l'habitation, la délibération du conseil communautaire du 14 octobre 2010 arrêtant à l'unanimité le projet de PLH a été transmise au Préfet. Celui-ci devait la transmettre au représentant de l'Etat dans la Région afin qu'il en saisisse pour avis le Comité Régional de l'Habitat, qui disposait d'un délai de deux mois pour se prononcer.

Toutefois et comme la réglementation en vigueur le lui permettait, le Préfet a émis quelques réflexions au projet de PLH qui lui était soumis.

Par délibération en date 23 décembre 2010, la CAC arrête de nouveau son projet de PLH à l'aune des observations formulées par le Préfet, ces dernières ayant été intégrées dans le document d'orientation, le diagnostic et le programme d'actions.

Il est rappelé que les points d'ajustements souhaités, ne remettaient pas en cause le fond du projet approuvé par le Conseil Communautaire du 14 octobre 2010.

Pour mémoire, le programme d'actions se structure autour de 7 axes, 5 thématiques, un transversal et un méthodologique. Il détermine pour l'ensemble du territoire, autour d'une vingtaine d'actions, les objectifs et les moyens de mise en œuvre de la politique de l'habitat retenue.

Le Préfet a saisi le Comité Régional de l'Habitat, qui le 11 février dernier a émis un avis favorable au projet de PLH lui ayant été soumis, assorti de la recommandation portant sur l'intérêt de poursuivre en 2011 et 2012, une analyse de la connaissance du parc privé et du marché du foncier.

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

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

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

Vu l'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat en date du 11 février 2011

Après en avoir délibéré,

DECIDE

D'adopter le Programme Local de l'Habitat de la CAC dont le document d'orientation, le diagnostic, ainsi que le programme d'actions sont annexés à la délibération du 23 décembre 2010.

PREND ACTE

De la recommandation du CRH portant sur l'intérêt de poursuivre en 2011 et 2012, une analyse de la connaissance du parc privé et du marché du foncier.

DIT

Que la présente délibération sera transmise :

- aux personnes morales mentionnées à l'article R302-9 du CCH
- pour information aux personnes morales associées à l'élaboration du PLH, accompagnée des avis exprimés en application des articles R302-9 et R302-10 du CCH

AUTORISE

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

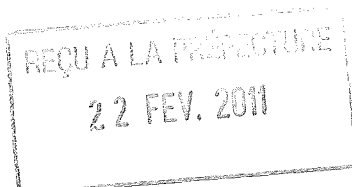
Le Président

Le caractère exécutoire du présent acte est certifié.

Pour ampliation conforme
Colmar, le 22 FEV. 2011

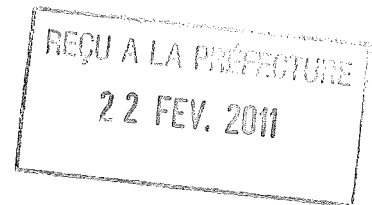

Directeur Général Adjoint des Services

ADOPTÉ





PREFET DU HAUT-RHIN



**Direction Départementale des
Territoires du Haut-Rhin**

Service Habitat et Bâtiments Durables

Comité régional de l'habitat
11 février 2011

**Programme Local de l'Habitat
de la
Communauté d'Agglomération de Colmar**

Rapport d'analyse

1. LE CADRE

1.1 CONTEXTE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) que la Communauté d'Agglomération de Colmar (CAC) avait adopté le 29 novembre 2004 est arrivé à échéance fin 2010. Par délibération du 26 novembre 2009, la CAC a engagé la procédure d'élaboration de son deuxième PLH. Il a été arrêté le 16 septembre 2010 par la collectivité, puis soumis à l'avis des communes de la CAC.

Le 14 octobre 2010 le conseil communautaire a délibéré pour prendre en compte ces avis et a autorisé son Président à transmettre le projet de PLH arrêté au Préfet afin qu'il en saisisse pour avis le comité régional de l'habitat (CRH).

Le 26 octobre 2010 le Préfet a réceptionné le projet de PLH transmis en date du 25 octobre 2010 par le Président de la Communauté d'Agglomération de Colmar.

Le 25 novembre 2010 le Préfet a adressé au Président de la CAC à l'appui d'un rapport d'analyse technique détaillée sur le projet, des demandes motivées de modifications.

Le 23 décembre 2010 le conseil communautaire a délibéré sur les modifications apportées au projet de PLH et a rectifié son PLH en conséquence. Un nouveau projet a été transmis au service le 4 janvier 2011.

1.2 CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Le contenu et les modalités d'élaboration du PLH sont définis par le CCH, code de la construction et de l'habitation, art. L 302-1 à L 302-4-1 et R 302-1 à R 302-13-1.

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions a renforcé le caractère opérationnel du PLH, en rendant obligatoire la déclinaison du programme d'actions, au niveau de chaque commune membre et en y détaillant les objectifs de production et leur échéancier de réalisation. Dans la continuité de ces mesures, les exigences de compatibilité avec les documents d'urbanisme ont également été renforcées.

Dans son Porter à Connaissance, l'État a transmis le 5 mars 2010 sa vision des enjeux locaux en matière d'habitat issus de la législation en vigueur, des textes contractuels ainsi que d'une analyse de contexte local de l'habitat.

1.3 RÔLE DU COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT

Le décret du 23 mars 2005 relatif au CRH dispose que ce comité est consulté sur les projets de programmes locaux de l'habitat. Le code de la construction et de l'habitation définit l'objet et le cadre de l'avis demandé au CRH.

La loi du 25 mars 2009 renforce le contrôle de l'État sur le contenu du PLH. En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le CRH sur le projet de PLH, le représentant de l'État peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

1.4 DOCUMENTS SOUMIS À L'AVIS DU COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT

Les documents soumis au CRH sont :

- les extraits du registre des délibérations du Conseil communautaire de la CAC respectivement des 14 octobre 2010 et 23 décembre 2010
- le projet modificatif du programme local de l'habitat comprenant :
 - le diagnostic
 - le document d'orientation
 - le programme d'actions.

2. ANALYSE DU PLH

La réalisation du 2ème Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération de Colmar (CAC) s'est inscrite dans un contexte où le législateur a affirmé le rôle de ce document comme l'outil de programmation du développement de l'offre de logement et d'hébergement sur un territoire.

L'élaboration du PLH, dont la maîtrise d'œuvre a été confiée au Bureau d'études ACEIF, ST 14 rue de l'Yser 67000 STRASBOURG, s'est appuyée sur une concertation avec les différents acteurs de l'habitat sur le territoire de la CAC. Il a été élaboré, diagnostic compris, entre avril et septembre 2010.

L'analyse du PLH modificatif de la CAC transmis suite aux observations du 25 novembre 2010 du préfet du Haut-Rhin permet tout d'abord de constater que d'un point de vue réglementaire, il est constitué de l'ensemble des documents attendus (diagnostic, document d'orientation et programme d'actions) et que le contenu de ces documents, sous les quelques recommandations formulées ci-après, correspond aux dernières évolutions législatives en vigueur.

Il convient également de signaler que la majeure partie des observations formulées par les services de l'État en date du 25 novembre 2010 a été prise en compte par la collectivité.

Ainsi :

- Les orientations ont été complétées, la stratégie d'intervention et la politique de l'habitat au sein du territoire de la CAC ont été explicitées.
- Les objectifs de production ont été portés de 520 logements à 600 logements. Bien qu'inférieurs aux attentes du PDH, ces objectifs sont acceptés compte tenu d'une défente « estimée », au dire d'expert, des besoins sur le territoire. L'effort de production reste cependant cohérent avec les constructions réalisées les dernières années.
- Une répartition de l'offre sur Colmar a été proposée.
- Enfin, les diverses fiches-actions ont été complétées par l'affichage d'objectifs chiffrés et d'objectifs financiers.

2.1 DIAGNOSTIC

Le diagnostic :

- fait état du bilan du précédent PLH ;
- analyse le marché local de l'habitat (hors habitat privé) que sont l'offre et la demande notamment sur la base d'une exploitation de données statistiques et d'un cadrage des évolutions sociodémographiques (caractéristiques de la population et des ménages) et des évolutions socioéconomiques (évolution de la pauvreté et de la précarité) ;
- met en évidence des besoins et déséquilibres tels que : carences en logement, pénurie du foncier, vacance, situation d'habitat indigne ;
- analyse les inter-actions et plus particulièrement : report de la demande locative sociale sur le parc privé de bas de gamme et impact sur le marché du logement des marchands de sommeil, impact du coût du foncier sur l'accès à la propriété et la mobilité dans le parc social ;
- détermine la demande dans sa diversité notamment à travers la mise en évidence des publics spécifiques ;
- évoque l'articulation avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) en cours d'élaboration ;
- expose les objectifs du SCOT Colmar Rhin-Vosges arrêté.

Le diagnostic réalisé par la CAC dans le cadre de son PLH est précis, globalement satisfaisant et aborde l'ensemble des thèmes liés au logement.

Toutefois, il est recommandé à la CAC de poursuivre en 2011 et 2012 une analyse de la connaissance

1. du parc privé et de son état
2. du marché foncier en tant que support de l'offre (comme indiqué par ailleurs dans l'action 1.1.)

2.2 DOCUMENT D'ORIENTATION

Le document d'orientation affiche la stratégie globale d'intervention au sein du territoire de la CAC et définit les principes retenus pour une réelle politique de l'habitat qui réponde aux enjeux du diagnostic.

2.3 PROGRAMME D'ACTIONS

Le programme d'actions se structure autour de sept axes (cinq axes thématiques, un axe transversal, un axe méthodologique) et détermine pour l'ensemble du territoire, autour de 20 actions, les objectifs et les moyens de mise en œuvre de la politique de l'habitat retenue dans le document d'orientation.

Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH sont indiquées dans l'axe méthodologique intitulé « Animer et suivre le PLH ».

Le dispositif de suivi et d'animation est essentiel dans le cadre d'un PLH afin d'obtenir l'adhésion et le concours de l'ensemble des partenaires en matière d'habitat sur le territoire (CAF, INSEE, CG68, ODH68, bailleurs sociaux, ARS, etc...).

Cet axe est bien entendu partagé par les services de l'État (DDT68, DREAL, DDCSPP68).

L'analyse et les remarques qui figurent ci-dessous font le point sur la cohérence d'ensemble du PLH, au travers des éléments du diagnostic, du document d'orientation et du programme d'actions, tout en étudiant la prise en compte des enjeux que l'État a exprimés dans son Porter à Connaissance.

Axe 1 : Mettre en place une politique foncière intercommunale

Le diagnostic du PLH a mis en évidence les difficultés rencontrées par les communes et les bailleurs sociaux pour maîtriser le développement de l'habitat adapté aux besoins des ménages aux ressources modestes. Le niveau élevé du prix du foncier a également été identifié comme un frein au développement du logement social.

Les trois actions proposées par la CAC ne soulèvent pas d'objections des services de l'Etat :

- La mise en place d'un dispositif de veille et d'alerte foncière ne peut qu'être saluée ;
- L'utilisation des contributions liées à la loi SRU pour alimenter un fonds intercommunal permettant le portage foncier en vue de réaliser des logements sociaux (sous la forme d'une bonification d'intérêts) est partagée par les services de l'État.

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

Les ambitions portées dans les quatre actions, à savoir :

- Action 2.1 : Développer le rôle de facilitateur de la CAC pour favoriser la mixité sociale dans le cadre d'opérations immobilières
- Action 2.2 : Concevoir et proposer des produits incitatifs à l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes : l'aide au portage foncier
- Action 2.3 : Concevoir et proposer des produits incitatifs à l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes : l'aide à l'économie d'énergie
- Action 2.4 : Monter une opération innovante-témoin attractive pour les familles avec jeunes enfants proposant une diversité d'offres dont une offre en accession à la propriété

sont intéressantes et doivent permettre de porter les enjeux d'une meilleure diffusion de l'offre à vocation sociale dans le respect du développement durable. Les incitations financières permettant l'accession à la propriété et la réduction de la précarité énergétique doivent ainsi être saluées. Un lien avec le récent programme de l'ANAH, « habiter mieux » devra être recherché.

Au niveau de l'action 2.5 : Développer sur toutes les communes le logement locatif aidé, l'objectif d'une production de 600 logements pour 6 ans (non compris la reconstitution d'une offre démolie de 180

logements dans le cadre du programme ANRU) même s'il ne répond pas aux objectifs du PDH est validé et accepté par l'État. En effet, les objectifs de PDH sont considérés comme un peu trop ambitieux au regard de la situation actuelle qui a fortement et rapidement évolué depuis.

La répartition des types de logements a été faite selon une clé de répartition identique sur toutes les communes de la CAC : 35% PLAI, 45% PLUS, 20% PLS étant précisé qu'en cas de non réalisation de l'intégralité des 20% de logements PLS, 10% pourraient être fongibles successivement sur les deux autres produits, d'abord sur les PLUS puis sur les PLAI.

Le pourcentage réservé aux PLAI est ambitieux. L'État recommande cependant à la CAC d'être attentive aux évolutions à venir et aux souhaits des bailleurs sociaux, dont la demande en PLAI pourrait être encore supérieure. Ce pourcentage de 35% ne doit pas être considéré comme une limite supérieure.

Sur les neuf communes membres de la CAC, cinq sont soumises à l'article 55 de la loi SRU. Le pourcentage de logements aidés pour la seule ville de Colmar est près de 33%.

En matière de rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (obligation de disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux), les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux inscrits dans le PLH y répondent.

Pour les communes non soumises à l'article 55 de la Loi SRU, il pourra, en cas d'incapacité à disposer du foncier nécessaire, y avoir une fongibilité dans le cadre des logements réalisés par la Ville de Colmar.

La CAC doit assurer l'équilibre social de l'habitat. C'est fort de cette obligation et de l'existence d'un parc de logements aidés important sur le territoire de l'agglomération, que la CAC a souhaité dans le cadre de son PLH, assurer une plus grande mixité sociale. La répartition proposée répond à cet objectif fondamental.

Les objectifs de production de logements sociaux sur la ville de Colmar sont territorialisés par l'identification de quelques secteurs. Les enjeux sur les quartiers Ouest sont ainsi différents de ceux sur les quartiers Est ou du centre ville. Dans une commune qui dispose de plus de 30% de logements sociaux et de quartiers importants en rénovation urbaine, la conduite d'une réelle stratégie et politique dans le domaine de l'habitat est indispensable.

Les objectifs de production dans le parc privé ne sont cependant pas encore suffisamment détaillés alors même que le diagnostic a identifié des orientations dans le domaine de l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale prévue à l'article L302-1 du CCH.

Il est recommandé à la CAC, de poursuivre ses investigations dans le domaine.

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

Trois actions résultent du diagnostic qui a montré le vieillissement de la population de la CAC :

- Action 3.1 : Échanges et concertations sur la question de l'habitat des personnes âgées et/ou des personnes porteuses d'un handicap avec les acteurs institutionnels et les socioprofessionnels
- Action 3.2 : Approfondir la connaissance sur les besoins à travers des études et enquêtes menées auprès des personnes âgées et/ou des personnes porteuses d'handicap

- Action 3.3 : Animer la coordination entre les communes de la CAC sur l'offre spécifique destinée aux personnes âgées et/ou aux personnes porteuses d'handicap

Ces trois actions ne portent que sur la « gouvernance » de l'axe, en animant les réseaux et en actualisant la connaissance des besoins à travers diverses enquêtes.

Il aurait peut-être été utile que le PLH fixe des objectifs de production dans le domaine de développement d'EPHAD ou envisage l'expérimentation de nouvelles formes d'hébergement pour les personnes âgées ou prévoit l'amélioration de l'offre existante ou fixe des objectifs de soutien de l'adaptation et/ou de production de logements pour les personnes handicapées. Les services de l'État sont bien entendu conscients que de tels objectifs ne sont pas de la seule responsabilité de la communauté d'agglomération.

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

Le diagnostic réalisé qui est précis et complet, a conduit aux trois actions suivantes :

- Action 4.1 : Mutualiser les moyens au niveau de la CAC, pour les Gens Du Voyage itinérants
- Action 4.2 : Réévaluer les besoins réels pour pouvoir adapter au mieux l'offre
- Action 4.3 : Réaliser par les communes compétentes des opérations d'habitats adaptés et/ou de terrains familiaux

L'ensemble des objectifs du PLH de la CAC rejoint les besoins exprimés par l'État dans son Porter à Connaissance concernant la prise en compte des besoins des gens du voyage aussi bien en matière d'aires d'accueil des gens du voyage ou des camps de nomades sédentarisés.

Axe 5 : Lutter contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne se décline autour des deux actions suivantes :

- Action 5.1 : Affiner le repérage de l'habitat indigne engagé par l'Etat
- Action 5.2 : Engager les actions nécessaires à partir des conclusions du repérage de l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité pour l'État. L'ensemble des objectifs du PLH de la CAC rejoint les besoins exprimés par l'État dans son Porter à connaissance concernant l'amélioration du parc existant. Travailler dans le détail pour affiner le repérage de l'habitat indigne

est une action soutenue par les services de l'État, tant ce domaine est difficile et délicat à appréhender.

Axe 6 transversal: S'inscrire dans la dynamique du développement durable

Le PLH se donne comme ambition le développement harmonieux et durable du territoire notamment en prenant en compte les préconisations issues du Grenelle 1 et 2. La CAC affiche la volonté de consulter en amont les organismes consultatifs existant sur le territoire de la CAC.

Quatre actions devant y contribuer dans le cadre du PLH ont été spécifiquement inscrites, à savoir :

- Action 6.1 : Articuler le Plan de Déplacements Urbains (PDU) et le PLH
- Action 6.2 : Veiller à la qualité du cadre de vie des habitants dans les nouveaux secteurs urbanisés
- Action 6.3 : Favoriser les formes urbaines raisonnées et limiter la consommation de l'espace
- Action 6.4 : Aider à la rénovation thermique des logements et à la lutte contre la précarité énergétique

Les quatre actions identifiées et détaillées par fiche prennent en compte des enjeux importants pour l'État, notamment l'articulation du développement de l'habitat et des transports en commun ou la lutte contre l'étalement urbain.

CONCLUSIONS DU RAPPORT

Le PLH de la CAC soumis aux membres du CRH respecte les obligations législatives et réglementaires, y compris celles issues de la loi du 25 mars 2009 en matière de territorialisation des objectifs et des actions.

Il prend en compte les enjeux définis par l'État dans son Porter à Connaissance et ceux mis en évidence par le diagnostic.

Il est à remarquer que la CAC a non seulement répondu favorablement à la demande de modifications formulée par le Préfet en date du 25 novembre 2010, mais elle a aussi pris en compte les observations supplémentaires présentées dans le rapport d'analyse technique détaillée sur le projet de PLH en date du 23 novembre 2010, améliorant ainsi encore davantage le PLH.

Les orientations qui figuraient en préambule du programme d'actions du projet ayant fait l'objet de la demande de modifications, ont été développées et intégrées dans un document à part intitulé « Document d'orientation ».

Le contenu de l'axe 6 et notamment les diverses actions correspondantes ont été étoffés et détaillés.

Compte-tenu de ce qui précède, il est proposé au CRH :

- de donner un avis favorable au Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Colmar.
- d'inviter également la CAC à prendre en compte les recommandations mentionnées dans le présent rapport.