

Programme Local de l'Habitat

ORIENTATIONS

Aceif.st

14 rue de l'Yser
67000 Strasbourg
Tél. 03 88 61 98 07
Fax. 03 88 60 39 57
e.mail aceif.alsace@wanadoo.fr

Sommaire



PLH CAC - ORIENTATIONS

La stratégie d'intervention et politique de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Colmar 2

Enjeux issus du diagnostic et orientations 4

La stratégie de l'Agglomération Colmarienne, sur le PLH, tend à prendre en compte l'esprit et la philosophie des compétences obligatoires définies par la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, dite loi Chevènement ; à savoir une démarche tendant à assurer l'équilibre social de l'habitat sur le territoire et non pas seulement le traitement de l'habitat social.

C'est dans cet esprit, qu'à côté d'objectifs de production de logements touchant à l'habitat social, l'Agglomération a prévu de mettre en place toute une série de méthodes et d'outils pour toucher, par les mesures prises, toutes les catégories d'habitat du territoire.

C'est ainsi, qu'il est prévu de travailler plus fondamentalement le partenariat public / privé dans des programmes de logements d'ensemble sur des secteurs à définir avec le souci, dans ce contexte, de prévoir, en général, 20% de logements sociaux.

Cette volonté de partenariats public/privé passera par la mise en place d'un fichier d'investisseurs prêts à travailler sur l'Agglomération et une mobilisation de ceux-ci, en liaison avec les organismes bailleurs HLM, sous l'incitation et la coordination de l'Agglomération.

Au delà, pour permettre l'accès de primo-accédants à la propriété aux revenus modestes ou moyens sur le territoire, toute une série de mesures incitatives vont être imaginées en sus des mesures prises par le Gouvernement au niveau national. En particulier, un dispositif de substitution à l'aide mise en œuvre, jusqu'ici, par la Communauté au titre du Pass-Foncier et d'un financement significatif sur la partie économie d'énergie sur aussi bien les logements anciens que sur les nouveaux logements sont prévus.

Tout cela est construit avec la volonté de définir, avec les investisseurs potentiels, les sites d'aménagement présentant un intérêt évident au plan de l'aménagement spatial et à ce titre la Communauté d'Agglomération de Colmar a prévu une bonification d'intérêts au bénéfice des communes pour le portage foncier. Il est à préciser que les investisseurs pourront être éventuellement publics, notamment dans le cadre de lotissements communaux, pour participer à la modération des prix de vente.

Cette démarche volontariste n'empêche pas de travailler sur la problématique de publics spécifiques. C'est en ce sens que la ville de Colmar travaille, par exemple, à un projet de sédentarisation des Gens du voyage (site 17 avenue de la Foire aux Vins à Colmar), ainsi que la ville de Wintzenheim (site 2 rue d'Eguisheim à Wintzenheim – Logelbach) et que l'Agglomération assure une maîtrise d'ouvrage des projets d'aires d'accueil des Gens du Voyage.

Rappel des éléments du diagnostic ayant conduit à la définition de l'axe



En somme, la Communauté d'Agglomération souhaite, dans le cadre de la mise en œuvre de cette politique, jouer un rôle d'**ensemblier** et a l'intention de travailler avec tous les partenaires potentiels : communes, organismes de logement sociaux, promoteurs privés,...

Pour faire vivre pleinement le PLH, la Communauté d'Agglomération désignera parmi les collaborateurs de la CAC un chef de projet "Habitat", autour duquel sera mise en place une équipe projet rassemblant les différentes compétences techniques nécessaires (collaborateurs des communes, acteurs du logement social, ...).

Le chef de projet assurera une mission d'animation, d'incitation, d'aide et d'expertise en montage de projet à l'égard des partenaires extérieurs et il soumettra les différentes propositions à un comité de pilotage, composé d'élus et de représentants institutionnels, avant le passage devant les assemblées délibératives.



Enjeux issus du diagnostic et orientations

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 » considéré comme un outil permettant de développer une politique d'intérêt communautaire en terme d'habitat.

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 formuler un programme d'actions opérationnel à remplir sur les 6 prochaines années.

Le Conseil Communautaire a décidé d'engager l'élaboration de son 1^{er} 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
- ♦ entretenir le parc existant
- ♦ définir une politique d'attribution au sein du parc social
- ♦ répondre aux objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)
- ♦ 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, État, associations...

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, Schéma directeur).

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).

La Communauté d'Agglomération de Colmar a souhaité que l'élaboration de ce 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 PLH a privilégié une démarche fortement participative.

Ceci se traduit par la mise en place d'un comité technique et de suivi, réunissant les élus et techniciens de la CAC et de chacune des communes de la CAC, ainsi que des représentants de l'Etat, du SCOT et de l'ODH.

Ce groupe réunit en plusieurs séminaires a co-construit le PLH.

Un comité de pilotage associant plus largement d'autres partenaires de l'habitat (bailleurs sociaux, représentants des bailleurs privés, des notaires, d'agents immobilier, CCI, 1 % Logement, Associations (ex. Logements Jeunes 68), ... a complété les travaux du comité technique et de suivi.

Les orientations qui se dégagent de ces travaux représentent les principaux enjeux du diagnostic du PLH.

Ce dernier se structure autour de sept axes (cinq axes thématiques, un axe transversal, un axe méthodologique : animer et suivre le PLH).

Axe méthodologique : Animer et suivre le PLH

Une dynamique partenariale amorcée par 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 orientations poursuivies par le PLH sont :

- poursuivre la dynamique engagée au cours de l'élaboration du PLH ;
- faciliter le pilotage par une coordination régulière de la CAC, des communes membres et des 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. Peu de communes disposent actuellement de réserves foncières (bâties ou non bâties).

Les orientations 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,
- mutualiser les contributions SRU pour minorer le portage foncier des communes via un dispositif de bonification des intérêts,
- mieux maîtriser le développement futur par une coordination entre les communes, pour permettre la réalisation d'opérations d'habitat diversifié, en particulier accessibles aux ménages modestes ou à revenus moyens.

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

Le diagnostic du PLH et le Porter A 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 davantage 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 hypothèses majeures de cette situation.

Les orientations poursuivies par le PLH sont :

- développer une offre adaptée aux ressources de toutes les familles, notamment les jeunes ménages 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 Porter A Connaissance de l'État ont montré le vieillissement de la population de la CAC :

- une part des plus de 65 ans supérieure à la moyenne départementale (26,6% pour la CAC contre 15,7% pour le Haut-Rhin),
- une augmentation des plus de 75 ans entre les deux derniers recensements (1999-2006).
- 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,
- 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 logements et de services liés au vieillissement.

Les orientations 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,...) et favoriser une bonne mise en relais de ces différents intervenants sur la CAC, conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme,
- développer l'approche intergénérationnelle en s'appuyant sur différents réseaux existants en direction d'un public jeune et transposables à des 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 tous 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

6 sites occupés par des nomades sédentarisés (familles de une ou plusieurs ménages) 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».

A ceux-ci, s'ajoutent les deux sites recensés sur le territoire de la CAC, où la situation sanitaire présente un caractère d'urgence et qui ont fait l'objet d'un diagnostic préalable à une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (site de Colmar - 17 avenue de la Foire aux Vins, site de Wintzenheim-Logelbach - 2c rue d'Eguisheim).

Les orientations 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

- Développer des opérations d'habitats adaptés et mettre aux normes des sites occupés par des nomades sédentarisés (compétence des communes).

Axe 5 : Lutter contre l'habitat indigne

Les communes ne recensent pas de secteur ou de copropriété dégradé 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)¹ 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.

¹ ZOH : Communes de la CAC + Grussenheim, Riedwihr, Holtzwihr, Wickerswihr, Muntzenheim, Fortschwih, Bischwihr, Andolsheim, Sundhoffen., Zimmerbach, Walbach, Husseren-le-Château, Voegtlinshoffen, Obermorschwihr, Herrlisheim-près-Colmar.

Quelques quartiers anciens de Colmar sont plus particulièrement concernés : 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).

Les orientations poursuivies par le PLH sont :

- 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 orientations poursuivies par le PLH sont :

- articuler le Plan de Déplacements Urbains (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