

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



## DOCUMENT D'ORIENTATION



2018 - 2023



Agence Départementale d'information sur le Logement du Haut-Rhin

31 avenue Clemenceau 68 000 Colmar

Tél. : 03 89 21 75 39 - Fax. : 03 89 61 91 - [www.adil68.org](http://www.adil68.org)



## 1. RAPPEL DU CADRE LEGISLATIF

**L'article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation précise le contenu du document d'orientation du futur PLH.**

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la [loi n° 2003-710](#) du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la [loi n° 2009-323](#) du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

**Le document d'orientation correspond au cadre fixé par les élus du territoire dans lequel vont s'inscrire les actions du futur PLH de la communauté de communes.**

## 2. RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

L'élaboration du diagnostic du PLH de la CCTC s'est faite entre décembre 2015 et mars 2016.

Le projet de diagnostic, réalisé par l'ADIL du Haut-Rhin et l'ADAUHR, a fait l'objet de deux temps d'échanges et d'analyses :

- Avec la Commission Aménagement de la CCTC le 15 février 2016 ;
- Avec les élus et les acteurs de l'habitat le 7 mars 2016.

À l'issue des travaux du diagnostic, plusieurs enjeux ont été identifiés et confirmés par les acteurs du logement et au final par la CCTC :

- La **tendance à la spécialisation résidentielle du territoire** : des communes de montagne moins attractives, un débouché de vallée qui accueille la majorité des nouvelles constructions, et un pôle urbain à la vocation sociale affirmée ;
- À l'image du département, un **marché de l'habitat dont la dynamique semble s'estomper**, hormis dans la plaine et plus spécifiquement sur le segment de l'individuel ;
- La **question de la vacance, notamment en zone urbaine et en amont de Thann** ;

- La **question de la répartition de l'offre locative**, actuellement largement localisée sur les communes urbaines ;
- Des enjeux qui dépassent le cadre local : **lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, accès et maintien dans le logement des plus fragiles, fragilisation des copropriétés...**

Les principaux questionnements qui ont émergé à l'issue du diagnostic sont les suivants :

- **Comment ajuster au mieux l'offre en logements aux aspirations et capacités (notamment financières) des ménages ?**
- **Comment éviter la trop grande spécialisation résidentielle du territoire ?**
- **Comment mobiliser ou reconquérir le parc existant fragilisé et peu attractif ?**
- **Comment répondre aux besoins en logements des populations fragiles ?**
- **Comment accompagner le développement de la sobriété énergétique dans l'habitat ?**

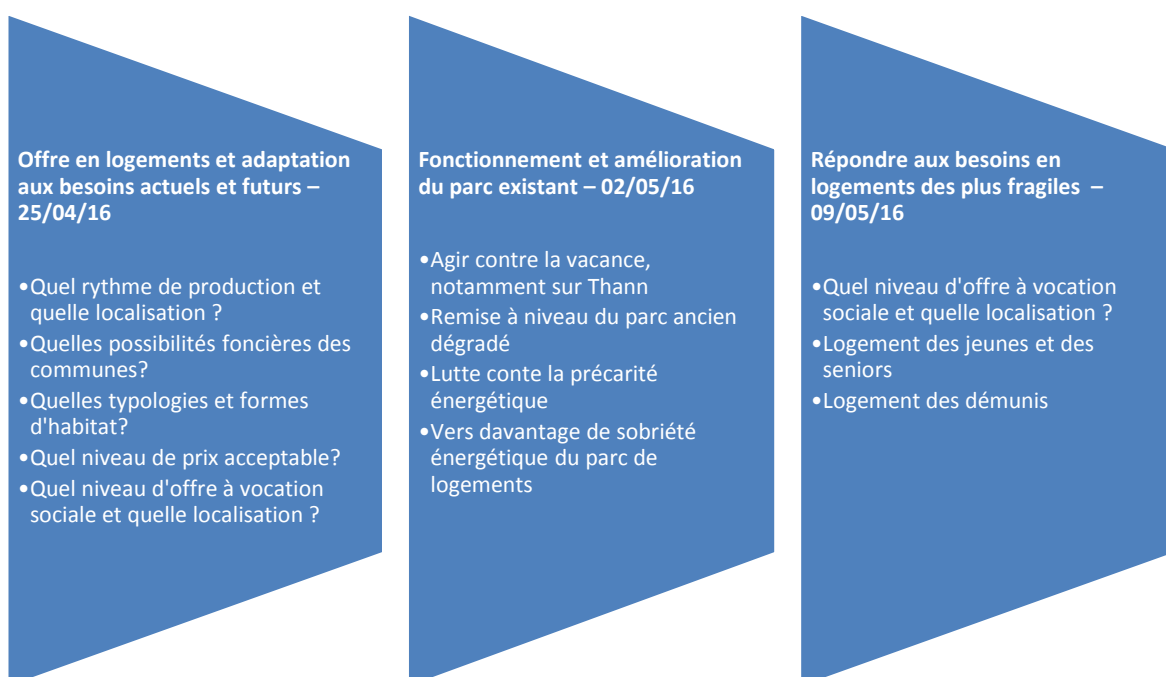
Ces éléments, qui ont servi de support au lancement de la seconde phase, à savoir l'identification des orientations, ont été abordés et discutés dans le cadre d'ateliers thématiques.

## 2. APPROCHE METHODOLOGIQUE

Les enjeux et questionnements issus du diagnostic ont fait l'objet de trois ateliers thématiques, rassemblant élus du territoire et acteurs du logement. Les objectifs poursuivis à travers ces ateliers étaient les suivants :

- Confirmer et préciser les éléments du diagnostic ;
- Echanger autour des problématiques évoquées ;
- Esquisser des solutions et pistes d'actions.

Intitulés et principales questions posées dans le cadre des trois ateliers :



Les principaux éléments issus de ces ateliers sont synthétisés ici :

#### **Atelier 1 : Offre en logements et adaptation aux besoins actuels et futurs**

- Une production neuve actuelle bien inférieure aux objectifs du SCOT ;
- Pas de remise en cause des objectifs du SCOT / maintien du cap ;
- Comment accompagner le frémissement actuel et l'amplifier ?
- La problématique du foncier : quelle stratégie ? Quels outils ?
- La question du niveau de prix acceptable pour les ménages candidats à l'accession / Tenir compte des capacités financières des acheteurs dans le calibrage des opérations ;
- Les questions de densité ;
- Des communes peut-être un jour soumises à l'article 55 de la loi SRU et à l'obligation des 20% de logements sociaux ?
- Une implantation du parc locatif social qui semble globalement cohérente avec la demande exprimée ;
- Une demande qui se porte prioritairement sur le T2 / T3 ;
- L'amélioration du parc existant comme priorité du principal bailleur social et de l'inter-organisme (AREAL).

#### **Atelier 2 : Fonctionnement et amélioration du parc existant**

- Vacance : un phénomène en progression (précautions par rapport aux sources de données/ Géographie de la vacance à préciser sur Thann) ;
- Réflexion sur les outils (incitatifs et coercitifs) pouvant être mise en place pour lutter contre la vacance / Prendre en compte la « peur de louer » / Communiquer sur les dispositifs de conventionnement et d'intermédiation locative ;
- Besoin d'information et d'accompagnement de la part des propriétaires bailleurs / Aides restreintes ;
- Difficulté de mobiliser un Éco-PTZ / Question du reste à financer ;
- Poursuivre la dynamique locale d'amélioration et de rénovation du parc existant (PTER, EIE, ANAH, Je Rénove BBC...) ;
- ANAH : le CD68 rend la délégation de compétences fin 2017 : quel accompagnement des propriétaires pour le montage de leurs dossiers de demandes de subvention ANAH ?
- L'amélioration du parc existant comme priorité du principal bailleur social / Nécessité de contenir le niveau des charges.

#### **Atelier 3 : Répondre aux besoins en logements des plus fragiles**

- Une offre en logements et en hébergements destinée aux populations fragiles qui semble satisfaire les besoins actuels du territoire ;
- L'intermédiation locative identifiée comme levier pour sécuriser les rapports locatifs, loger des populations fragiles et lutter contre la vacance ;
- Proposer une offre en logements adaptée au vieillissement de la population, notamment dans le secteur amont où le vieillissement de la population est plus marqué ;
- Face à la fragilisation de nombreux ménages, un besoin fort d'accompagnement dans les étapes et la réussite de son parcours résidentiel.

Ces trois ateliers ont rassemblé plus de 60 participants. Ils ont permis de fructueux échanges entre élus et acteurs du logement sur les enjeux du territoire. Une territorialisation des principaux enjeux en matière d'habitat a ainsi pu être établie :

## Territorialisation des principaux enjeux habitat

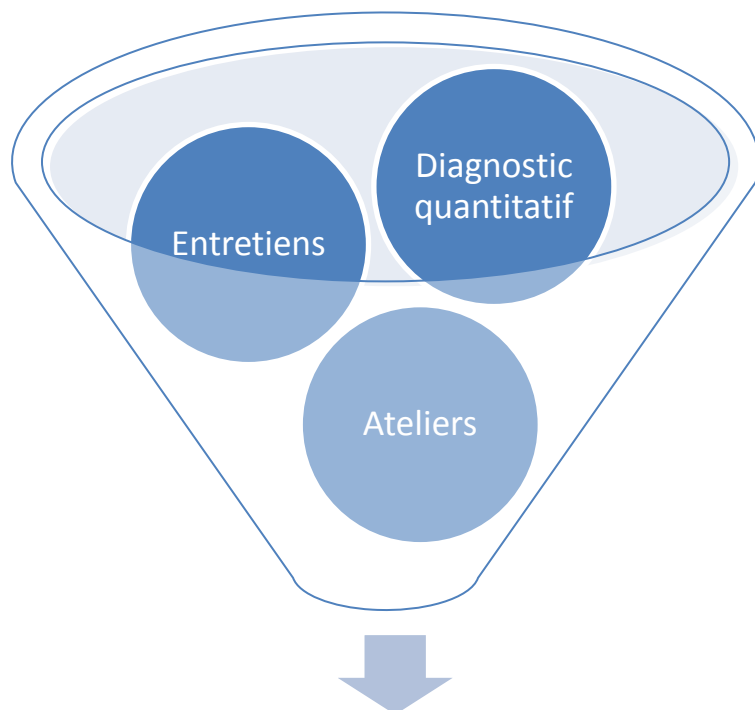
	Pôle urbain Thann-Cernay	Secteur Piémont-Plaine	Secteur Amont
<b>Construction neuve</b>	Adaptation de l'offre nouvelle à la demande exprimée (coûts, typologie...)	Maintenir l'attractivité, notamment pour les primo-accédants	Enjeux d'attractivité / Réduction du déficit migratoire
<b>Foncier</b>	Permettre la mobilisation du foncier à des coûts raisonnables		
<b>Parc privé existant</b>	Agir contre la vacance et remettre sur le marché une offre à loyers abordables		Adaptation de l'offre au vieillissement plus marqué de la population Agir contre la vacance
<b>Logement locatif social</b>	Maintenir l'offre au-dessus des 20% (hypothèse article 55 de la loi SRU)	Maintenir l'offre existante / Opportunités ponctuelles	Maintenir l'offre existante L'adapter à la perte d'autonomie et au vieillissement
<b>Rénovation</b>	Propriétaires (occupants et bailleurs ) Enjeux de rénovation du parc locatif social existant (thermique, amiante, accessibilité...) ANRU sur Cernay		
<b>Offre à vocation très sociale</b>	Offre significative (bailleurs sociaux, ALEOS, Emmaüs...)	Peu opportun de développer une offre en logements ou hébergements pour public fragile hors des pôles urbains (services, transports...)	

Élaboration du Programme Local de l'Habitat - Phase n°2 : Documents d'orientations

Cette approche territorialisée des enjeux devra permettre d'ajuster le programme d'actions, voir de le différencier par type de territoire (pôle urbain, piémont-plaine, zone amont...).

### 3. ORIENTATIONS ET PISTES D'ACTIONS

Ce sont 4 grandes orientations qui constitueront demain le cadre de la politique de l'habitat de la communauté de communes :



Définition des orientations générales de la future politique locale de l'habitat

#### **Orientation 1 : Accompagner le développement du territoire et répondre aux besoins en logements**

Il s'agit de l'orientation-cadre, celle qui va fixer le cap du développement de l'habitat sur le territoire de la communauté de communes.

Idées-forces :

- Objectif de production à situer entre 210 et 260 logements par an.
  - 208 logements par an : seuil minimum estimé statistiquement pour répondre aux besoins locaux en logements et maintenir la population en place (sur la période 2006-2012)
  - 257 logements par an: objectif fixé par le SCOT pour la période 2012-2024
- Maintenir l'offre locative sociale à son niveau actuel et veiller et étudier ponctuellement la possibilité d'un léger renforcement de l'offre hors du pôle urbain ;
- Veiller à maintenir un taux de logements sociaux supérieur à 20% pour Thann et Cernay, dans l'hypothèse où le projet de loi Egalité et Citoyenneté conduirait à soumettre ces deux communes à l'article 55 de la loi SRU.
- Activer les outils et dispositifs fonciers disponibles en faveur de la production de logements ;

- Accompagner le développement et répondre aux besoins en logements
- Améliorer et rénover le parc existant
- Proposer des solutions de logement d'hébergement pour tous
- Mettre en œuvre, animer et évaluer la politique locale de l'habitat

- Travailler, en lien avec les opérateurs privés, sur le calibrage des offres nouvelles afin de tenir compte de la demande exprimée et potentielle.

## **Orientation 2 : Améliorer et rénover le parc existant**

A côté de la production nouvelle, le parc existant représente un enjeu fondamental du futur Programme Local de l'Habitat. Avec une part de vacance significative et des prix souvent inférieurs aux logements neufs, il est important de tenir compte de ce parc dans la future politique de l'habitat et de faire en sorte qu'il constitue une réponse aux besoins en logements pour de nombreux ménages du territoire.

Idées-forces :

- Accompagner la rénovation énergétique dans l'habitat existant ; Travailler sur l'articulation entre les différents dispositifs existants (OKtave, ANAH...) ;
- Mettre en place la participation de la Communauté de communes au futur Programme d'Intérêt Général départemental portant sur la lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé existant (démarrage au second trimestre 2018) ;
- Mieux cibler qualitativement et géographiquement le phénomène de vacance des logements en s'appuyant notamment sur le fichier DGFIP qui pourrait servir de base de travail à une analyse ciblée et qualitative ;
- Prévenir et lutter contre la vacance en faisant mieux connaître aux propriétaires les outils de sécurisation des rapports locatifs, le dispositif d'intermédiation locative, les aides à la rénovation... ;
- Accompagner les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne et non-décent (DDT68, CD68, CAF, ARS...)
- Participer au suivi de la situation des copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire.

## **Orientation 3 : Proposer des solutions de logement et d'hébergement pour tous**

La future politique locale de l'habitat doit permettre à l'ensemble des ménages d'accéder et se maintenir dans un logement ou un hébergement adapté à sa situation. Il apparaît que le territoire est d'ores et déjà bien doté quantitativement en logements sociaux et en structures d'hébergement.

Idées-forces :

- Mettre en œuvre l'article 97 de la loi ALUR pour piloter, en lien avec l'Etat et les bailleurs sociaux les politiques d'attribution de logements sociaux sur le territoire ;
- Accompagner le rattachement de l'OPH de la ville de Thann à la communauté de communes et réfléchir à un accompagnement pour les communes de l'EPCI souhaitant produire des logements locatifs sociaux
- Garantir le maintien d'une offre en hébergement et logement adaptée suffisante pour répondre aux besoins locaux ;



- Faire connaître les outils de sécurisation des rapports locatifs et de défiscalisation (garantie Visale, intermédiation locative, assurances, conventionnement avec ou sans travaux...) afin de contribuer au développement d'une offre locative à loyer abordable dans le parc privé existant ;
- Accompagner l'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie.

#### **Orientation 4 : Mettre en œuvre, animer et coordonner la politique locale de l'habitat**

Les récentes lois ALUR et NOTRE positionnent l'EPCI comme échelon pertinent de mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat. Il appartient donc au territoire de se doter des instances et outils pour coordonner et suivre cette politique.

La mise en place d'un dispositif d'observation et de suivi permettra aux élus de suivre l'évolution de la situation de l'habitat durant les 6 années du PLH et de réajuster les actions engagées si des évolutions venaient à l'exiger.

Idées-forces :

- Assurer au niveau de l'intercommunalité le pilotage de la politique locale de l'habitat ;
- Faire du PLH un espace de dialogue, d'échanges et de mise en cohérence des interventions des différents acteurs, qu'ils soient publics ou privés ;
- Coordonner la mise en place, au niveau intercommunal, d'un dispositif d'observation et de suivi du Programme Local de l'Habitat

\* \* \*

Ces orientations et les idées-force qui en découlent seront précisées et affinées dans le cadre de l'écriture du programme d'actions.

Cette dernière phase d'élaboration du PLH sera l'occasion de travailler :

- Avec les élus pour le choix des actions prioritaires et les moyens pouvant être mobilisés;
- Avec les partenaires acteurs du logement, afin de calibrer les futures actions au plus près des besoins des ménages et des problématiques locales.