

Programme Local de l'Habitat

*De la Communauté de Communes de
Collines*

2004-2008

*Principes, objectifs
et programme d'actions*

*Document corrigé selon les remarques formulées
lors du comité de pilotage du 29 avril 2003*

Préambule :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit pour une durée au moins égale à 5 ans les principes et objectifs d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements*
- Favoriser la mixité sociale en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements entre les communes*
- Accroître la part des logements locatifs sociaux par rapport au nombre de Résidences Principales*

Le PLH de la Communauté de Communes des Collines est prévu pour une période allant du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2008, soit 5 ans.

Le document présenté ici fait mention des principes et objectifs que les communes de la communauté de communes des collines veulent suivre et atteindre. Des actions sont identifiées comme intéressantes à engager pour parvenir à réaliser les objectifs.

Ce document fait suite au diagnostic portant sur les composantes l'habitat dans la Communauté de Communes des Collines et sur le rôle tenu par ce territoire dans les dynamiques immobilières observées dans la Région Mulhousienne.

Les principes et objectifs énoncés dans ce PLH découlent des observations faites à l'occasion du diagnostic que ce soit par les acteurs locaux ou l'Etat dans son porter à connaissance.

1-Principes généraux

1-1-Répondre aux besoins en logements des populations actuelles

➔ En augmentant le parc de logements pour petits ménages

Le diagnostic réalisé à l'échelle de la Communauté de Communes des Collines a montré que l'offre en F2 et F3 (25 % des résidences principales) est faible au regard de la proportion de ménages de 1 et 2 personnes (64 % des ménages). Or ces petits ménages sont de plus en plus nombreux (+ 22 % pour ceux de 2 personnes et + 18 % pour ceux de 1 personne alors que la croissance du nombre de ménages a été de + 10%). Parmi eux, se trouvent des familles monoparentales dont l'augmentation a été conséquente entre 1990 et 1999 (+ 52 %).

Dans la Communauté de Communes des Collines, environ 2800 résidences principales ont 3 pièces ou moins. Ce parc satisfait tout juste les besoins en logements des personnes seules (environ 2600 ménages). Cela suggère que ce sont près de 3300 ménages de deux personnes qui sont logés dans des logements d'au moins 4 pièces.

La demande en petits logements émane à la fois à de personnes seules âgées ou jeunes, avec ou sans enfant(s) et de couples composés de personnes jeunes ou âgées. La réalisation de petits logements se fait quasi exclusivement en collectif. Un collectif peut toutefois être comme au Rebberg, une maison (avec jardin) divisée en plusieurs appartements.

➔ En permettant aux personnes souffrant d'une perte de mobilité de trouver un logement adapté

Les personnes à mobilité réduite peuvent être des personnes jeunes ou âgées, vivant seules, en famille avec ou sans enfant(s). Avec le vieillissement généralisé de la population française, les problèmes de mobilité touchent un nombre croissant de personnes. La communauté de communes des collines n'est pas épargnée par le vieillissement de sa population même si contrairement à d'autres secteurs de la région mulhousienne elle a réussi à stabiliser sa population jeune.

Les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite doivent être accessibles, adaptés à la circulation d'un fauteuil roulant et à une assistance pour les gestes d'hygiène. La proximité des commerces et des services est également appréciable.

Un parc existe mais il demeure, semble-t-il insuffisant, et est en partie occupé par des personnes ne souffrant pas de handicap moteur. Développer le parc de logement adapté n'a alors de sens que si la gestion des attributions les rend réellement accessibles aux personnes à mobilité réduite.

➔ En développant une offre locative sociale

La répartition des logements locatifs sociaux est très déséquilibrée dans la région mulhousienne. L'Etat, via l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement urbain, demande aux communes urbaines de la Communauté de Communes des Collines de développer leur parc locatif social. Les communes rurales, peuvent également contribuer au développement de cette offre, par le biais d'acquisitions-améliorations qui leur permettent de réhabiliter un habitat parfois dégradé.

➔ En répondant aux besoins en logements des populations défavorisées

Conformément au Schéma Départemental d'Accueil de Gens du Voyage signé en janvier 2003, la communauté de communes des collines doit avoir réalisé d'ici fin janvier 2005 au moins 25-30 emplacements pour accueillir les gens du voyage désireux de stationner pour une durée limitée sur le territoire.

1-2-Contribuer à rendre la Région Mulhousienne plus attractive pour les populations solvables

Le phénomène de fuite des populations les plus solvables de la ville centre vers les communes périphériques du sud est connu. Néanmoins, il semble que l'offre proposée en périphérie ne suffise pas à satisfaire la demande. De fait, une partie des populations quittant la région mulhousienne n'est pas remplacée.

La communauté de communes des collines est un territoire très attractif à l'échelle de la région mulhousienne. Il a permis l'installation de nombreuses familles à la recherche d'une qualité de vie que la ville centre et les communes du Nord n'étaient pas en mesure d'offrir. Il est important pour la région mulhousienne que ce secteur conserve son attractivité. Pour cela, il faut poursuivre le développement du parc résidentiel sans pour autant porter préjudice au cadre de vie.

➔ En développant le parc résidentiel

Un parc résidentiel comprenant une part importante de grands logements est un atout pour l'accueil de familles avec enfants, à condition toutefois que le prix d'achat du terrain ou de la maison reste abordable.

Les constats établis ces dernières années par des communes ayant favorisé le développement d'un habitat individuel sur grandes parcelles indiquent que cette forme d'habitat concerne de plus en plus des préretraités ou des familles avec enfants qui sont au moins au collège. Les jeunes ménages avec enfant(s) ou projetant d'en avoir ont rarement la capacité financière de bâtir sur des parcelles de 10 ares. Ils sont plus intéressés par de petites parcelles.

Diversifier les produits logements en individuel pourrait se révéler intéressant pour les communes rurales. Elles pourraient alors diversifier le profil des accédants à la propriété.

➡ En préservant un cadre de vie agréable

Le manque de réflexion urbanistique et paysagère en amont des projets de lotissements commence à nuire à l'image des communes rurales alsaciennes. La communauté de communes des collines n'est pas épargnée. Les cœurs de villages sont à présent entourés de vastes zones pavillonnaires identiques quelle que soit la commune d'implantation.

Les voies de dessertes des lotissements finissent généralement en cul-de-sac. Les notions de rue et d'espace public ont tendance à disparaître des projets d'aménagement. L'espace privatif seul est pris en considération.

Il est important pour les communes de dialoguer avec les opérateurs immobiliers. Ainsi une réelle intégration du projet dans son environnement pourra être envisagée et des réflexions écologiques, notamment dans le domaine de l'assainissement, pourront être menées.

1-3-Gérer le foncier au mieux de l'intérêt collectif

Les communes rurales de la Communauté de Communes des Collines privilégient, dans leurs POS, l'habitat individuel sur grandes parcelles. La majorité impose des surfaces minimales de parcelles de 6 à 8 ares pour des maisons isolées. Certaines communes imposent même des surfaces minimales de 10 ares.

La justification parfois apportée est que cela évite une urbanisation dense jugée dommageable au cadre de vie. Une maison située au centre d'une parcelle clôturée que le propriétaire aura tout loisir de "verdir" à son gré indépendamment du paysage d'origine peut malheureusement se révéler tout aussi dommageable pour le cadre de vie qu'un habitat dense non planifié. De plus, le développement d'un habitat très consommateur de foncier entraîne une raréfaction de ce dernier.

Il est aujourd'hui important pour les communes rurales de la Communauté de Communes des Collines d'urbaniser au mieux leur ban communal :

- *En favorisant les constructions dans le tissu bâti existant*
- *En orientant les projets immobiliers vers une gestion plus économe de l'espace et vers un plus grand respect de l'environnement au sens large.*

2-Objectifs quantitatifs

2-1-Les besoins en construction neuve

La construction neuve est un secteur très fortement conjoncturel et tributaire du volume d'espaces rendus constructibles. Il apparaît alors délicat de définir des objectifs quantitatifs précis.

Par contre, il est possible de prévoir les conséquences probables selon que l'on produit moins ou plus de 90 logements par an. Ce seuil correspond aux besoins identifiés pour maintenir la population de la communauté de communes à son niveau démographique de 1999.

Si moins la construction de logements est inférieure à 90 logements neufs par an, il y a risque de voir la population de la communauté de communes des collines diminuer. En effet, la production peut s'avérer insuffisante pour assurer les besoins en logements :

- *liés au phénomène de desserrement (diminution du nombre moyen de personnes par ménage)*
- *inhérents au remplacement des logements démolis, ayant changé d'usage ou ayant été fusionnés en un seul*
- *alimentant le parc vacant*

Si le volume de logements construits annuellement est compris entre 90 et 140 logements, la communauté de communes des collines conservera sa capacité à attirer des ménages résidant à l'origine hors du territoire. Elle continuera à contribuer à la réduction du déficit migratoire dont souffre la région mulhousienne (39 communes). Plus elle se rapprochera des 140 logements par an, plus elle aura la capacité de maintenir son attractivité résidentielle au niveau des dix dernières années.

2-2-Les objectifs de développement du parc de logements locatifs sociaux

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain oblige à la réalisation de 930 logements locatifs sociaux supplémentaires en 20 ans :

- 294 à Brunstatt (soit un objectif annuel de 15 logements)*
- 636 à Riedisheim (soit un objectif annuel de 32 logements)*

D'ors et déjà, un certain nombre de logements ont fait l'objet d'un financement depuis janvier 2001 : 8 à Brunstatt et 164 à Riedisheim. D'autres opérations sont à ajouter car restant à financer : 2 à Brunstatt et 27 à Riedisheim.

En conséquence, d'ici au démarrage du PLH au 1^{er} janvier 2004, ce sont 201 logements locatifs sociaux qui auront vraisemblablement été financés : 10 à Brunstatt et 191 à Riedisheim.

Les logements locatifs sociaux à produire peuvent l'être en construction neuve mais également dans le parc de logements existant. Ils peuvent être la propriété d'opérateurs HLM mais aussi de propriétaires privés ayant conventionné le logement.

Remarque : Le PLH doit faire mention des objectifs de réhabilitation du parc locatif social existant. Pour l'heure, cet objectif n'est pas quantifié car les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sont en cours de définition. Des projets sont également à l'étude au niveau des résidences Aléos pour des réaménagements de chambres.

3-Programme d'Actions

Afin de se donner le maximum de moyens pour la réalisation des objectifs de son Programme Local de l'Habitat, la Communauté de Communes des Collines a décidé de restreindre le nombre d'actions du PLH. Ainsi, l'énergie ne sera pas dispersée et les chances de voir se réaliser les actions seront plus grandes.

Objectif n°1 :	<i>Développer de nouvelles formes d'accession à la propriété</i>
Objectif n°2 :	<i>Développer le parc locatif à destination des petits ménages</i>
Objectif n°3 :	<i>Développer le parc locatif social</i>
Objectif n°4 :	<i>Permettre aux personnes à mobilité réduite de disposer d'un logement adapté</i>
Objectif n°5 :	<i>Mettre en place les conditions d'accueil des gens du voyage</i>
Objectif n°6 :	<i>Assurer le suivi animation du PLH</i>

Pour aider à atteindre les objectifs n°2 et n°3, une étude devrait être prochainement lancée pour la mise en place d'un dispositif opérationnel en matière d'habitat. Elle devrait l'être sur un territoire comprenant la Communauté de Communes des Collines, la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace et la commune d'Illzach. Elle devrait permettre d'identifier le potentiel de logements pouvant bénéficier d'une aide de l'Anah pour résorber la vacance, faciliter les changements d'usage, développer du locatif intermédiaire et le conventionnement.

Le suivi-animation du PLH (objectif n°6) repose sur la possibilité de disposer d'informations sur l'habitat. En 2004, un observatoire départemental de l'Habitat devrait normalement voir le jour. Il se peut qu'il soit articulé avec un observatoire local, spécifique à la région mulhousienne qui n'en est pour l'heure car la phase "étude de faisabilité". Cette étude a été demandée à l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne par la DDE 68.

Objectif n°1

Développer de nouvelles formes d'accèsion à propriété

Contexte

L'accèsion à la propriété valorisée depuis les années 70 est celle de la maison individuelle au centre d'une grande parcelle.

D'autres alternatives existent. Il est important qu'elles soient mieux connues par les accédants, les collectivités et les constructeurs : maisons jumelées, carrés de l'habitat, maisons en bande, petits collectifs...

Enjeux

- Développer le parc résidentiel*
- Diversifier l'offre en logements*
- Préserver un cadre de vie agréable*
- Gérer le foncier au mieux de l'intérêt collectif*

Actions

Informier largement sur les nouvelles formes d'habitat

Soutenir les projets immobiliers innovants :

- sur les plans architectural, paysager, écologique...*
- proposant des parcelles de tailles différentes*
- intégrant les caractéristiques du lieu d'implantation*

Objectif n°2

Développer le parc locatif à destination des petits ménages

Contexte

Le parc locatif privé a diminué entre 1990 et 1999. Or il participe de la diversité sociale en offrant une alternative à l'accession et au locatif social. Il est particulièrement bien adapté aux petits ménages.

Il permet à des ménages d'économiser pour devenir accédants et à des personnes âgées qui ne sont plus en capacité physique de demeurer dans une maison individuelle de trouver une solution logement autre que le foyer.

Enjeux

- Répondre à la demande en logement des petits ménages
- Réduire les tensions sur le marché locatif

Actions

Soutenir les projets immobiliers comprenant la réalisation de logements de 2 et 3 pièces destinés à la location à des niveaux de loyers mensuels intermédiaires

Favoriser la mise sur le marché locatif de logements vacants

Soutenir les initiatives permettant de rassurer les propriétaires bailleurs sur le paiement des loyers et par rapport aux risques de dégradation des logements

Objectif n°3

Développer le parc locatif social

Contexte

La loi SRU impose aux communes de Riedisheim et de Brunstatt de réaliser sur la période 2004 et 2008 au moins 153 logements locatifs sociaux. L'objectif du PLH serait que la moitié de ces logements soit réalisée en neuf et l'autre moitié dans des bâtiments déjà existants.

Enjeux

- Eviter aux populations à bas revenu de la communauté de communes des collines de devoir déménager vers Mulhouse, Illzach ou le Bassin Potassique.

Actions

Soutenir les opérations de construction neuve :

- De moins de 30 logements
- Valorisant leur environnement proche
- Innovantes sur les plans architectural, paysager et écologique

Favoriser les acquisitions-améliorations par des opérateurs HLM

Inciter les propriétaires privés à louer des logements permettant l'octroi d'une Aide Personnalisée au Logement

Développer et adapter des foyers-logements ou résidences sociales pour personnes âgées, jeunes travailleurs...

Pour mémoire, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, la communauté de communes devra définir les engagements triennaux de réalisation de logements locatifs sociaux pour la période 2005-2007.

Objectif n°4

Développer le parc de logements adaptés aux contraintes liées à la perte de mobilité

Contexte

Le vieillissement de la population augmente les besoins en logements adaptés aux contraintes liées à la perte de mobilité.

Enjeux

- *Permettre aux personnes à mobilité réduite, qu'elles soient âgées ou non, vivant seules ou en famille, de trouver à se loger rapidement dans un logement adapté à leurs besoins.*

Actions

Améliorer la gestion du parc de logements déjà adaptés pour que ces logements puissent être attribués à des personnes à mobilité réduite

Favoriser l'adaptation de logements dans les opérations de construction neuve, notamment locatives sociales

Soutenir l'adaptation de logements occupés par des personnes à mobilité réduite

Objectif n°5

Mettre en place les conditions d'accueil des gens du voyage

Contexte

Le schéma départemental d'accueil des gens du Voyage signé en janvier 2003, impose aux communes de Brunstatt et de Riedeisheim de réaliser respectivement 10 et 15/20 places pour de court séjours

Enjeux

- Améliorer les conditions de séjours des gens du voyage

Actions

Identifier les terrains à aménager

Acquérir les terrains

Etablir un plan d'aménagement et définir les modes de gestion des aires

Réaliser les aménagements nécessaires

Entretenir les aires d'accueil

Objectif n°6

Assurer le suivi-animation du PLH

Contexte

Le Programme d'Actions nécessite une coordination efficace. Il est nécessaire de suivre en continu les initiatives engagées pour s'assurer de leur adéquation avec les objectifs et pour réorienter au besoin le PLH.

Enjeux

- *S'assurer de la faisabilité du Programme Local de l'Habitat*
- *Veiller à la cohérence du PLH avec d'autres démarches engagées dans la région mulhousienne (autres PLH, charte de Pays, Scot, PDU)*
- *Améliorer la connaissance des marchés locaux de l'habitat*

Actions

Contractualiser les objectifs du PLH dans une convention d'application avec l'Etat

Assurer une observation régulière des actions entreprises

Assurer un conseil aux communes en amont des réalisations immobilières