COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE COLMAR
Direction de l'Administration Générale

Séance du Conseil Communautaire du 20.12.2012

Nombre de présents : 59
absent : 0
excusés : 6 dont 2 procurations

Point 19 : Programme Local de l'Habitat : bilan annuel

Présents :
Sous la présidence de M. le Président Gilbert MEYER, Mme et MM. les Vice-Présidents BLATZ Robert, MULLER Lucien, NICOLE Serge, BALDUF Jean-Marie, CRONENBERGER Gérard, HEYMANN François, KLOEPFER Jean-Claude, SISSLER Jean-Paul, WAEHREN Guy, RABIH Laetitia, Mlle, Mmes et MM. ALMA Brice, ARNDT Denis, BARDOTTO Michel, BAUMULLER Yves, BECHLER Jean-Pierre, BENDELE Patrick, BETTINGER Jean-Marc, BEYER André, BOHRER Antoine, BRUGGER Maurice, CHARLUTEAU Christiane, DIETRICH Elisabeth, DUSSEL Patrice, FOERY Carmen, FRIEH René, FUCHS Pierre, GELLY Patricia, GINDENSPERGER Marie-Christine, GROSHAENY Marie-Claude, HIRTZ Gérard, HOUPIN Roseline, JACQ Annick, JAEGY Matthieu, KELLER Catherine, KELLER Patricia, KLETHI Thomas , KLINGER Christian, KLINGER-ZIND Claude, LENNER Claudine, LINCKS Clément, MANN Delphine, MEISTERMANN Christian, MEYER Daniel, MIGLIACCIO Patricia, OTTMANN Emile, OTTMANN Marcel, RENIS Gérard, RIST Jean-Marie, RODE Francis, ROGALA Philippe, SCHAEDELE Nicole, SCHAERLINGER Bernard, SCHULLER Jean-Marc, SPINHIRNY Lucette, SULZER Bernard, TOUSSAINT Michel, WALTHER Georges, WEISS Jean-Jacques.

Excusés :
M. Mathieu THOMANN, représenté par M. Pierre FUCHS, membre suppléant d'Ingersheim,
Mme Claire TRICOT, représentée par M. Thomas KLETHI, membre suppléant de Herrlisheim,
M. Yves HEMEDINGER, représenté par Mme Annick JACQ, membre suppléant de Colmar,
M. Eric STRAUMANN, représenté par M. Marcel OTTMANN, membre suppléant de Houssen,

Ont donné procuration :
M. Jacques DREYFUSS donne procuration à Mme Annick JACQ
M. Robert REMOND donne procuration à M. Maurice BRUGGER

Nombre de voix pour : 61
contre : 0
Abstentions : 0

Secrétaire de séance : M. Matthieu JAEGY
Transmission à la Préfecture : 21 décembre 2012

REÇU A LA PRÉFECTURE
27 DEC. 2012

POINT N°19 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT : BILAN ANNUEL

Rapporteur : Mme Laëtitia RABIH, Vice-présidente,

Par délibération en date du 18 février 2011, la Communauté d'Agglomération de Colmar adoptait son deuxième Programme Local de l'habitat (PLH).

La CAC dispose alors d'un délai de six ans (2011-2017) pour mettre en œuvre le programme d'actions retenu et atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés.

Pour mémoire, le PLH comprend une vingtaine d'actions, structurées autour de sept axes, cinq thématiques, un transversal et un méthodologique :

Axe méthodologique	Animer et suivre le PLH
Axe 1	Mettre en place une politique foncière intercommunale
Axe 2	Contribuer au développement d'une offre attractive en matière d'habitat pour toutes les familles
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
Axe 4	Prendre en compte les besoins spécifiques liés aux Gens du Voyage et aux nomades sédentarisés
Axe 5	Lutter contre l'habitat indigne
Axe transversal	S'inscrire dans la dynamique du développement durable

Conformément aux dispositions de l'article L 302-3 et R 302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, la CAC est tenue de délibérer une fois par an :

1) sur l'état de réalisation du PLH (bilan annuel), ainsi que

2) sur d'éventuelles adaptations que justifieraient l'évolution de la situation sociale, économique et démographique.

Ces éléments doivent être transmis aux communes membres, au Syndicat Mixte du SCOT Colmar Rhin Vosges, au Préfet, et tenus à la disposition du public au siège de l'EPCI, dans les mairies des communes membres, ainsi qu'à la Préfecture du département.

A noter le premier bilan annuel porte sur le territoire des 9 communes historiques.

REÇU A LA PRÉFECTURE
27 DEC. 2012

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE COLMAR
Direction du développement économique et de l'emploi Séance du Conseil Communautaire du 20 décembre 2012

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU les articles L 302-3 et R 302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation

VU le bilan 2012 du Programme Local de l'Habitat ci-annexé,

Après en avoir délibéré,

APPROUVE

Le bilan 2012 du Programme Local de l'Habitat de la CAC

DIT

Que le bilan 2012 du Programme Local de l'Habitat sera conformément à la réglementation en vigueur :

- transmis aux partenaires institutionnels,
- tenu à la disposition du public au siège de la CAC, dans les mairies des communes membres, ainsi qu'à la Préfecture du département.

DONNE POUVOIR

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

Le caractère exécutoire du présent acte est certifié.
Pour ampliation conforme
Colmar, le 21 DEC. 2012
Directeur Général Adjoint des Services

Le Président

ADOPTÉ

Communauté d'Agglomération de Colmar

REÇU A LA PRÉFECTURE
27 DEC. 2012

Communauté d'Agglomération de Colmar

BILAN ANNUEL
DU
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
2011-2017

2012 - 1ère ANNEE DE MISE EN OEUVRE

www.agglo-colmar.fr

avec la collaboration de :

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU HAUT-RHIN

INTRODUCTION

Mot du président

Après presque deux ans de réflexion et de concertation avec l'ensemble des acteurs locaux de l'Habitat, le Conseil Communautaire du 18 février 2011 adoptait son deuxième Programme Local de l'Habitat.

Convaincue que le logement est un facteur essentiel de cohésion sociale, la CAC a décidé de mettre la politique de l'Habitat au cœur de sa stratégie de développement. Ce faisant, elle a donné une réponse globale et adaptée aux enjeux d'attractivité spécifiques à son territoire.

La CAC dispose désormais d'un délai de six ans (2011-2017) pour mettre en œuvre le programme d'actions retenu et atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés.

Le bilan qui vous est soumis aujourd'hui est destiné à porter à votre connaissance les premiers résultats du travail accompli, les temps forts de l'année écoulée, ainsi que nos actions pour 2013.

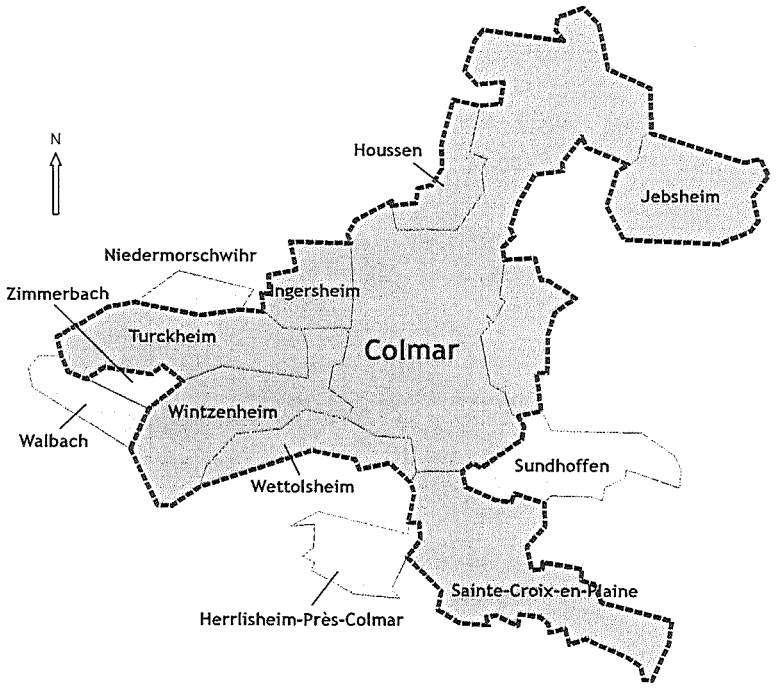
Cette démarche a pour ambition de faire vivre le Programme Local de l'Habitat et d'en partager les grands enjeux.

Enfin, il s'agit sur le territoire de l'agglomération, de poser les premiers jalons d'une volonté politique forte de nature à répondre pour les années à venir, aux besoins et préoccupations de nos concitoyens en matière d'Habitat.

Bonne lecture !

Gilbert MEYER
Président de la CAC
Maire de Colmar

Le périmètre du PLH et de la CAC



ÉLÉMENTS DE CADRAGE

Le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Colmar (CAC) adopté le 29 novembre 2004 est arrivé à échéance en fin d'année 2010. Un nouveau PLH devait être adopté.
Ainsi, après les délibérations du Conseil Communautaire du 14 octobre et 23 décembre 2010 intégrant les modifications souhaitées par le Préfet, le Comité Régional de l'Habitat (CRH) a émis un avis favorable le 11 février 2011.

Enfin, le Conseil Communautaire de la CAC a validé et **adopté son deuxième PLH le 18 février 2011, qui est entré en vigueur le 18 avril 2011.**

RAPPEL DES TEXTES EN VIGUEUR CONCERNANT LE BILAN ANNUEL

Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)
- Article L.302-3: «L'établissement public de coopération intercommunale 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.»
- Article R.302-13: « L'établissement public de coopération intercommunale dresse un bilan annuel de la réalisation du programme local de l'habitat et décide d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique.
Le bilan annuel ainsi que les délibérations approuvant les adaptations mentionnées à l'alinéa précédent sont transmis aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale ainsi qu'au préfet et sont tenus à la disposition du public [...].»

MÉTHODOLOGIE UTILISÉE

- Un travail de concertation et de suivi est mis en oeuvre par le service Aménagement de la CAC qui centralise les données de la politique habitat menée par les communes membres. Il mesure ainsi, à travers l'ensemble des actions entreprises, l'état d'avancement des objectifs inscrits dans le programme d'actions du PLH

- Une mission d'appui au suivi du PLH par l'Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin, qui consiste notamment à accompagner les élus et les services de la CAC dans la mise en oeuvre du PLH et la réalisation des bilans annuels et triennaux.

EVOLUTION DU PERIMETRE DE LA CAC AU 01-01-2012

Au 1er janvier 2012, la Communauté d'Agglomération de Colmar s'est élargie à 5 «communes isolées» qui n'étaient rattachées à aucun EPCI, respectant ainsi l'arrêté préfectoral portant sur le Schéma Départemental de Coopération Intercommunal (SDCI) du 23 décembre 2011. Ces communes sont **Herrlisheim-Près-Colmar, Niedermorschwihr, Sundhoffen, Walbach et Zimmerbach.**

Ces communes représentent un peu moins de 6% de la population de la CAC nouvellement créée. Cette extension aura probablement un impact sur la modification de l'actuel PLH qui a été défini sur le périmètre des 9 communes initiales.

Dans ce sens, l'**article L.302-4 du CCH** stipule bien que : «[...]. Lorsque le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale est étendu à une ou plusieurs communes, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une modification, si les communes concernées représentent moins du cinquième de la population totale de l'établissement au terme de cette extension de périmètre.[...]»
En attendant d'éventuelles dispositions de modification/révision du PLH, le premier bilan annuel du PLH de la CAC portera bien sur le territoire des 9 communes historiques.

SOMMAIRE

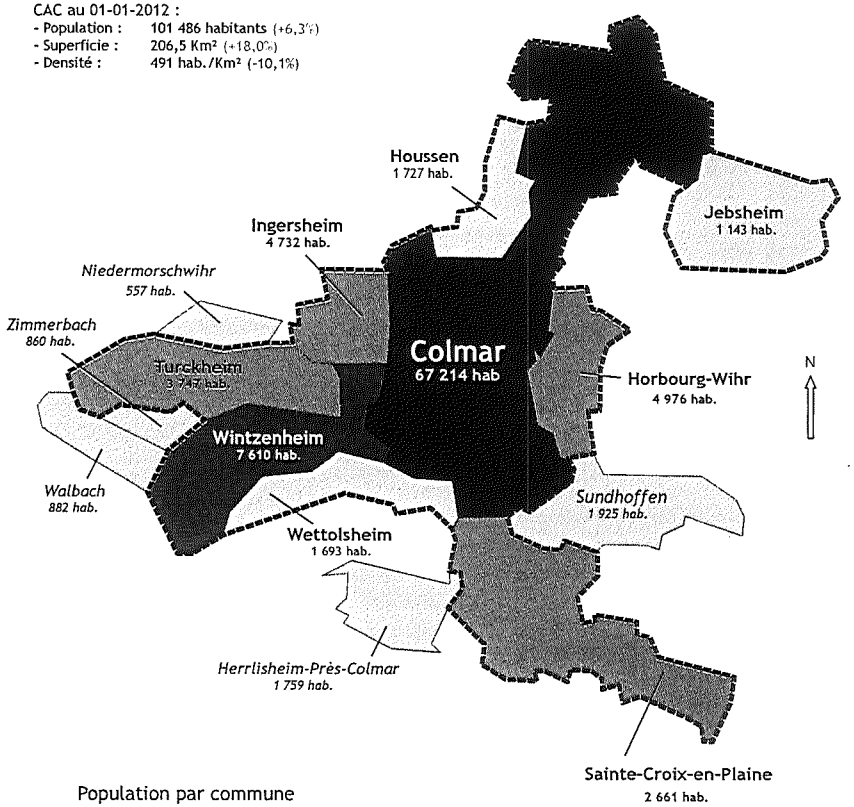
1 - Indicateurs de suivi p 3
- 1.1. Evolution démographique - 1999-2006 p 3
- 1.2. Migrations résidentielles - 2003-2008 p 4
- 1.3. Construction neuve - 2006-2010 p 5
- 1.4. Densité résidentielle - 2006-2010 p 6
- 1.5. Occupation du parc de logement - 2007-2009 p 7
- 1.6. Niveau de ressources des ménages - 2009 p 8
- 1.7. Demande locative sociale exprimée en 2012 p 9
- 1.8. Financements de l'offre locative sociale - 2009-2011 p 10
- 1.9. L'accession aidée à la propriété - 2008-2010 p 12
- 1.10. Les niveaux de loyers et de prix de vente - 2010-2011 p 13
- 1.11. Synthèse : les éléments à retenir pour 2011-2012 p 14

2 - Etat d'avancement des actions du Programme Local de l'Habitat p 15
- 2.1. Actions engagées p 15
- 2.2. Le budget p 25
- 2.3 Synthèse des actions engagées et à engager p 26
- 2.4 Communication / Revue de presse p 27

Population de la CAC en 2009

CAC au 31-12-2011 :
- Population : 95 503 habitants
- Superficie : 175,0 Km²
- Densité : 546 hab./Km²

CAC au 01-01-2012 :
- Population : 101 486 habitants (+6,3%)
- Superficie : 206,5 Km² (+18,0%)
- Densité : 491 hab./Km² (-10,1%)



Population par commune

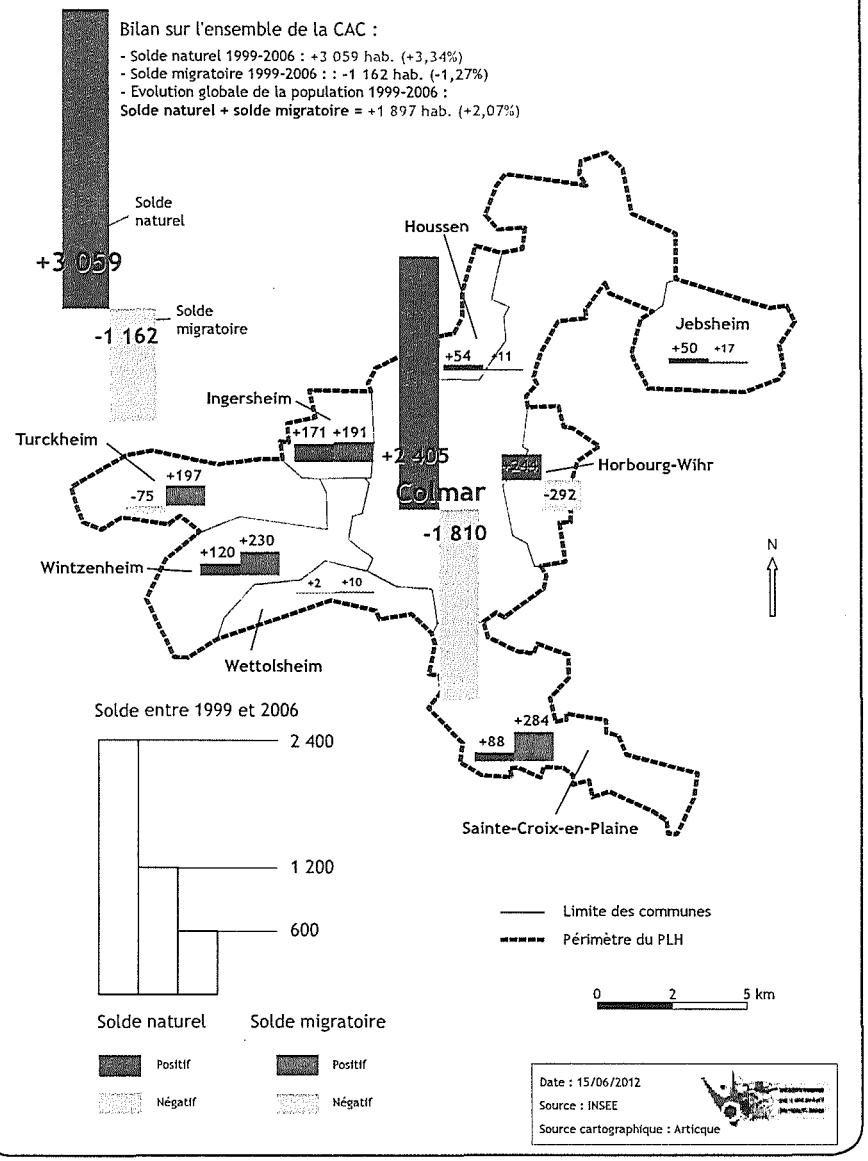
- < 2000 habitants
- [2000 à 5000 habitants [
- [5000 à 8000 habitants [
- ≥ 8000 habitants
- Périmètre du PLH
- *Walbach* Nouvelle commune intégrant la CAC au 01/01/2012

0 2 5 km

Date : 15/12/2011
Source : INSEE
Source cartographique : Articque

1-1 Indicateurs de suivi - L'évolution démographique entre 1999-2006

Evolution de la population entre 1999 et 2006 par le solde naturel et migratoire



Une croissance de la CAC marquée par un solde naturel positif et un solde migratoire déficitaire entre 1999 et 2006

▫ **La population de la communauté d'agglomération de Colmar est passée de 91 518 habitants en 1999 à 93 415 habitants en 2006, soit une augmentation d'environ 1 900 habitants en 7 ans, dont 1/3 pour la ville-centre.**

▫ **En prenant en compte la CAC après extension aux 5 communes limitrophes** (Sundhoffen, Herrlisheim-Près-Colmar, Walbach, Zimmerbach et Niedermorschwihr) au 1er janvier 2012, la population était de **99 362 habitants en 2006** *(Population légale 2006- INSEE)*, aujourd'hui elle est de 104 180 habitants *(Population légale 2009-INSEE)*.

▫ On peut distinguer différents profils d'évolutions démographiques :

- Les communes dont la croissance est fortement soutenue par le solde naturel, le solde migratoire étant faible : **Houssen** et **Jebsheim** au Nord ;
- Les communes dont la croissance repose essentiellement sur un solde migratoire fort, le solde naturel étant faible : **Sainte-Croix-en-Plaine**, **Wintzenheim** au Sud ;
- Une croissance ou les soldes naturel et migratoire s'équilibrent : **Ingersheim** ;
- Une quasi-stagnation démographique de **Wettolsheim** ;
- Une évolution démographique freinée voire en recul pour les communes de **Colmar** et **Horbourg-Wihr** ;
- Et la commune de **Turckheim** étant la seule à avoir connu un solde naturel négatif.

Territoire	Evolution de la population 1999-2006		
	Solde naturel relatif	Solde migratoire relatif	Evol. total de la population
CAC	+3,22%	-1,20%	+2,03%
Sainte-Croix-en-Plaine	+4,15%	+13,39%	+17,54%
Ingersheim	+4,10%	+4,59%	+8,69%
Jebsheim	+4,93%	+1,63%	+6,56%
Wintzenheim	+1,67%	+3,21%	+4,88%
Houssen	+3,42%	+0,70%	+4,12%
Turckheim	-2,09%	+5,48%	+3,39%
Colmar	+3,69%	-2,78%	+0,91%
Wettolsheim	+0,12%	+0,59%	+0,71%
Horbourg-Wihr	+4,82%	-5,77%	-0,95%

Source : INSEE

1-2 Indicateurs de suivi - Les migrations résidentielles entre 2003-2008

Un solde migratoire résidentiel négatif à l'échelle de la CAC sur la période 2003-2008

▫ **La période 2003-2008 est marquée par un déficit de migrations résidentielles au sein de la CAC, avec un solde moyen annuel de -327 personnes/an (âgées de 5 ou plus).**

- Les différents échanges avec les communes extérieures à la CAC représentent un volume d'envrion 37 500 flux de ménages (entrées + sorties)

▫ Les principaux mouvements migratoires entre la ville-centre, les communes périphériques de la CAC et l'environnement extérieur se caractérisent de la manière suivante entre 2003 et 2008 :

- Un **solde migratoire négatif entre Colmar et l'environnement extérieur** (sorties > entrées dans la commune de Colmar) : -255 pers./an
- Un **solde migratoire négatif entre Colmar et la périphérie de la CAC** (sorties > entrées dans la commune de Colmar) : -199 pers./an
- Un **solde migratoire négatif entre la périphérie de la CAC et l'environnement extérieur** (entrées > sorties dans la périphérie de la CAC) : -73 pers./an

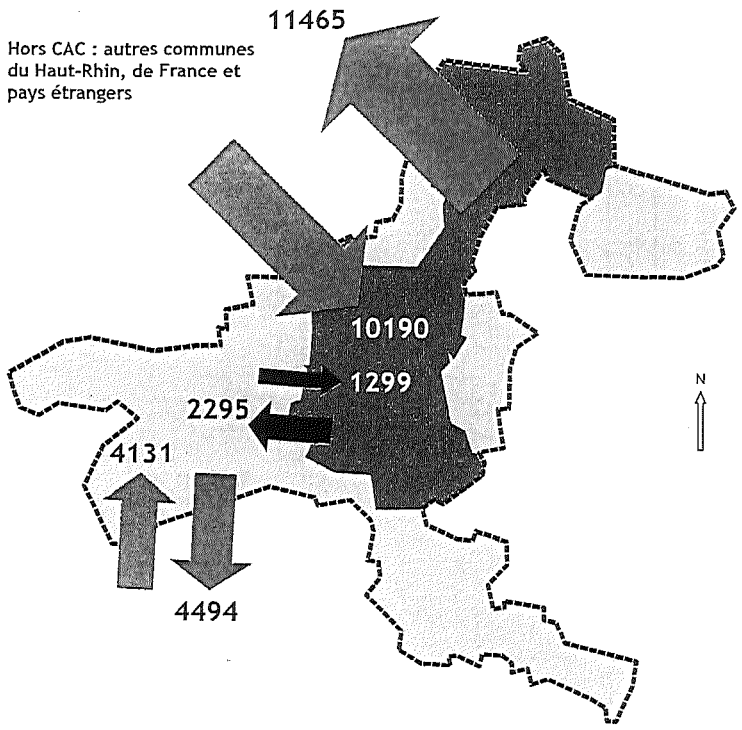
▫ **Quelques communes périphériques de la CAC ont connu une attractivité résidentielle sur la période 2003-2008**, notamment Ingersheim (Solde : +63 pers./an), Sainte-Croix-en-Plaine (Solde : +39 pers./an) et Wettolsheim (+35 pers./an).

Migrations résid. 2003-2008	Entrées	Sorties	Solde
Ingersheim	1 322	1 005	+317
Sainte-Croix-en-Plaine	557	363	+194
Wettolsheim	368	193	+175
Jebsheim	251	150	+101
Turckheim	793	722	+71
Houssen	370	423	-53
Wintzenheim	1 621	1 678	-57
Horbourg-Wihr	1 144	1 259	-115
Colmar	11 489	13 760	-2 271
CAC	**17 915**	**19 553**	**-1 638**

Source : INSEE

Migrations résidentielles entre Colmar, les communes périphériques de la CAC et son environnement (2003-2008)
(Nombre de personnes âgées de 5 ou plus)

Bilan des migrations à l'échelle de la CAC
- Nombre d'entrées : 17 915
- Nombre de sorties : 19 553
- Solde migratoire : -1 638



Echelles d'analyse des migrations résidentielles
- Ville Centre de la CAC : Colmar
- Autres communes périphériques de la CAC
- Périmètre du PLH

0 2 5 km

Date : 12/05/2011
Source : INSEE
Source cartographique : Articque

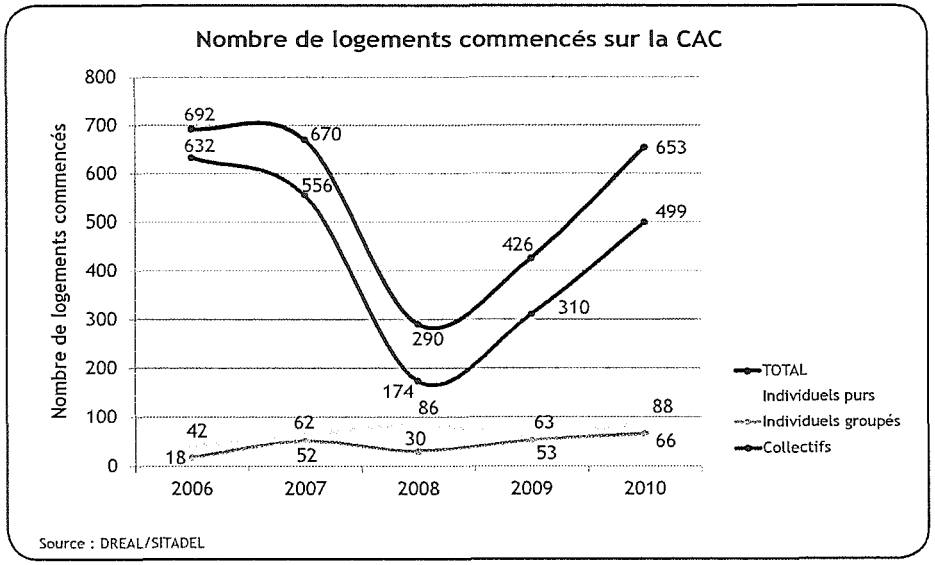
1-3 Indicateurs de suivi - Construction neuve 2006-2010

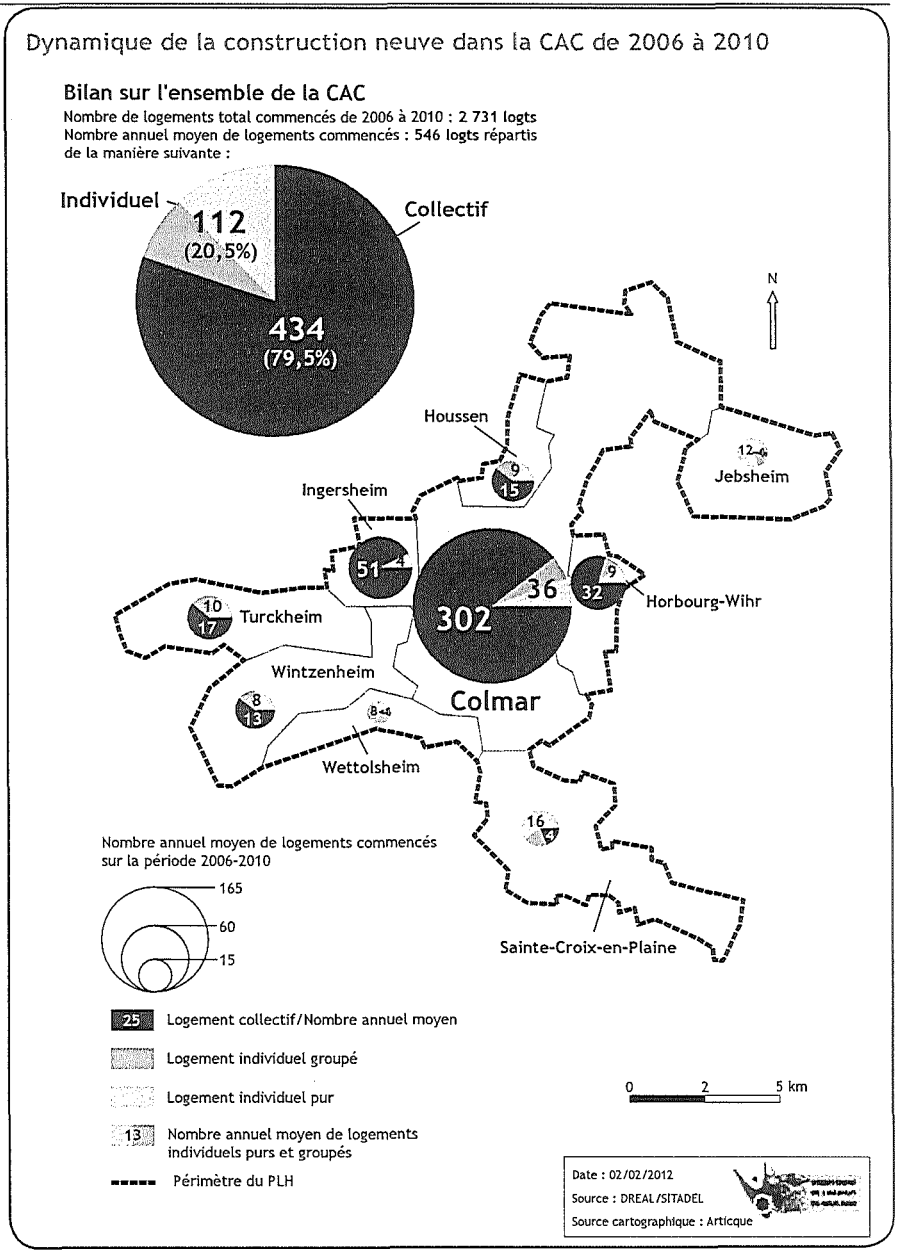
Un net ralentissement du volume de production en 2008 suivi d'un rebond à partir de 2009

▫ **La production de logements sur le territoire de la CAC est indéniablement marquée par le coup de frein de l'année 2008 (290 logts commencés), année de la crise financière en France.** Cette crise a également fortement pesée sur l'année 2009 avec 426 logements commencés. L'année 2010 marque quant à elle un retour progressif à la production d'avant-crise avec 653 logements commencés.

▫ Au sein de la CAC, la **majeure partie de la construction neuve est assurée par la ville-centre de Colmar qui en est le moteur** (1 689 logts commencés / 61,8% de la production de 2006 à 2010). La **deuxième commune la plus dynamique est Ingersheim** (275 logements commencés / 10,1% de la production), suivie de Horbourg-Wihr et Turckheim (204 et 136 logements commencés respectivement / soit 7,5% et 5,0% de la production de 2006 à 2010).

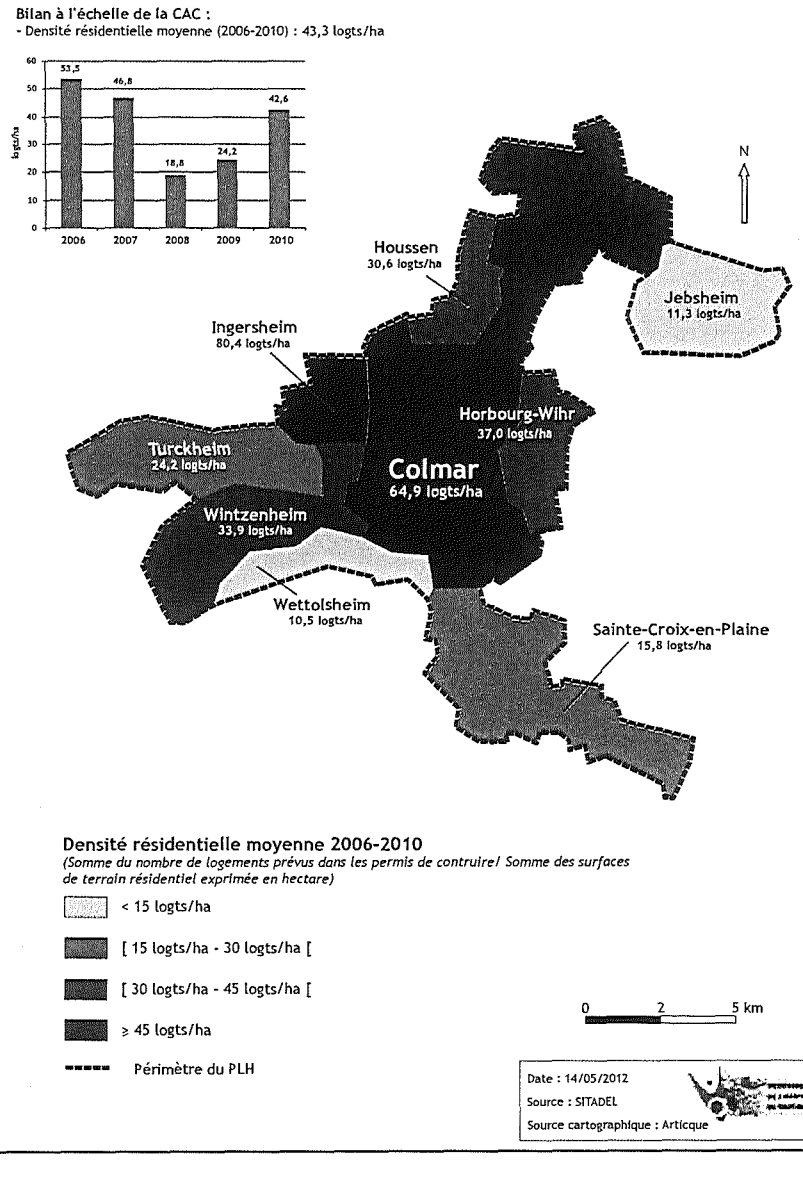
▫ La production de logements collectifs s'est faite essentiellement dans les zones urbaines denses : Colmar, Ingersheim et Horbourg-Wihr.
En revanche, certaines communes produisent majoritairement du logement individuel : Wettolsheim (94,7%), Jebsheim (93,8%) et Sainte-Croix-en plaine (76,5% des logements commencés 2006-2010).





1-4 Indicateurs de suivi - Densité résidentielle 2006-2010

Densité résidentielle moyenne des constructions dans la CAC sur la période 2006-2010



Une densité résidentielle moyenne en forte baisse de 2006 à 2008 suivie d'un rebond

▫ **Une densité résidentielle moyenne de construction en baisse sur l'ensemble de la CAC entre 2006 et 2008 (-64,9%) (-> part de logements individuels en hausse) suivi d'un rebond de 2008 à 2010 (+126,6%).**

▫ Les communes qui ont les densités résidentielles moyennes les plus fortes sur la période 2006-2010 sont :
- Ingersheim : 80,4 logts/ha/an
- Colmar : 64,9 logts/ha/an

▫ A l'inverse, les communes qui ont les densités résidentielles moyennes les plus faibles sur la période 2006-2010 sont :
- Wettolsheim : 10,5 logts/ha/an
- Jebsheim : 11,3 logts/ha/an

Territoire	Densité résidentielle moyenne en logts *(commencés)* /ha *de terrain construit*					Densité moyenne minimale préconisée par le SCOT
	2006	2007	2008	2009	2010	
CAC	27,7	26,1	14,8	17,8	24,9	-
Colmar	86,2	82,3	34,6	20,4	54,2	50 logts/ha
Wintzenheim	29,8	31,2	18,9	41,1	29,6	40 logts/ha
Horbourg-Wihr	13,3	22,1	23,9	50,1	37,5	
Ingersheim	82,7	34,5	24,5	78,3	68,0	
Turckheim	25,0	38,3	5,7	8,6	18,2	
Sainte-Croix-en-Plaine	30,2	13,8	8,5	8,7	19,5	30 logts/ha
Houssen	48,5	26,4	25,3	10,8	38,2	20 logts/ha
Jebsheim	5,8	14,2	8,3	10,4	15,8	
Wettolsheim	10,8	6,9	7,7	10,1	11,0	

Source : DREAL/SITADEL

Sur la période 2006-2011, Ingersheim avec une moyenne de 80 logts/ha (2006-2011), Colmar (64,9 logts/ha) et Houssen (30,6 logts/ha) dépassent les préconisations du SCOT Colmar-Rhin-Vosges en matière de densité de logements à l'hectare pour les constructions neuves.

1-5 Indicateurs de suivi - Occupation du parc de logements 2007-2009

Un territoire marqué par une progression de la vacance et une forte mobilité résidentielle

▫ **Le taux de vacance entre 2007 et 2009 a augmenté de manière significative (+1,67 pt) sur l'ensemble du territoire de la CAC, s'établissant à 12,51%, soit un peu plus que le taux moyen départemental de 12,14% en 2009.**

▫ Cette vacance est à prendre avec beaucoup de précaution car elle intègre tout logement vacant au 1er janvier de l'année, quelle que soit la nature de cette vacance. Toutefois sur la durée, celle-ci reste intéressante pour y observer une tendance.

▫ Ainsi on peut observer que le taux de vacance a le plus fortement augmenté sur les communes de **Jebsheim (+3,07 pts)**, **Ingersheim (+2,51 pts)**, et **Colmar (+2,04 pts)**, qui est la commune ayant la vacance la plus forte du territoire (14,19% en 2009).

▫ Au contraire, d'autres communes ont vu leur **taux de vacance diminuer, marqueur d'un marché qui se tend davantage** : il s'agit des communes de **Wettolsheim (-0,94 pt)**, **Turckheim (-0,52 pt)**, et **Sainte-Croix-en-Plaine (-0,45 pt)**.

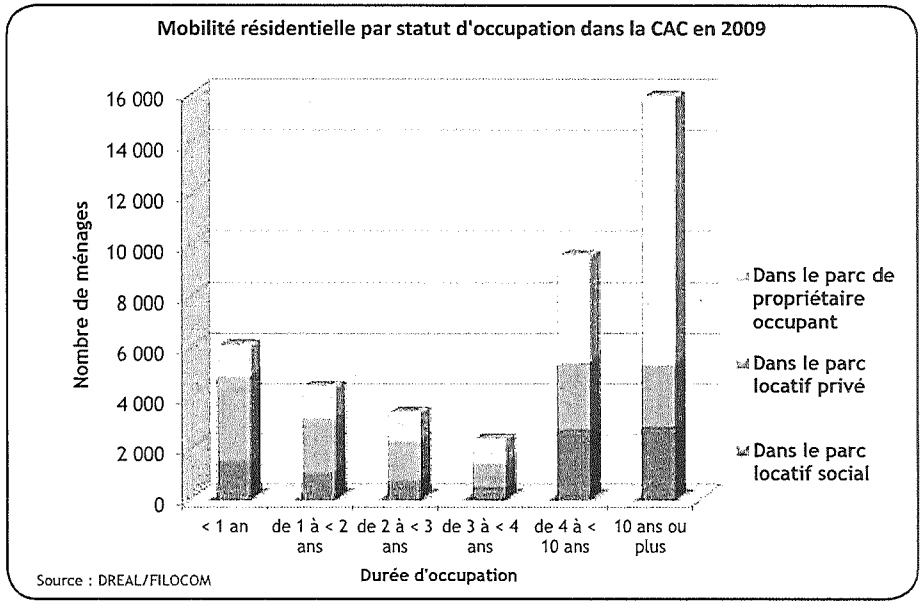
Territoire	Taux de vacance 2007	Taux de vacance 2009	Tendance d'évolut. 2007-2009
CAC	10,84%	12,51%	↗
Colmar	12,15%	14,19%	↗
Jebsheim	6,98%	10,05%	↗
Wettolsheim	10,44%	9,50%	↘
Turckheim	9,98%	9,46%	↘
Houssen	7,02%	8,88%	↗
Ingersheim	5,99%	8,50%	↗
Sainte-Croix-en-Plaine	8,52%	8,07%	↘
Wintzenheim	7,34%	7,76%	↗
Horbourg-Wihr	6,51%	7,63%	↗

Source : DREAL/FILOCOM

▫ **Concernant la durée d'occupation des logements sur la CAC en 2009, plus d'un ménage sur trois (33,7%) est installé depuis moins de 3 ans dans son logement, preuve d'une mobilité résidentielle significative.**

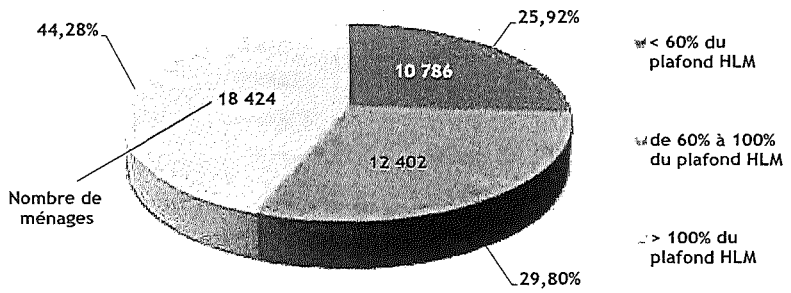
Celle-ci, liée à une vacance élevée sur le territoire, explique que le marché de l'habitat présente une offre plus généreuse aux ménages, les encourageant alors à trouver un logement plus adapté à leurs besoins. D'ailleurs, ceux qui habitent depuis moins de 1 an représentent la plus grande part (6 104 ménages).

▫ A noter la part significative de ménages résidant depuis plus de 10 ans qui sont locataires d'un logement HLM (18,4%).



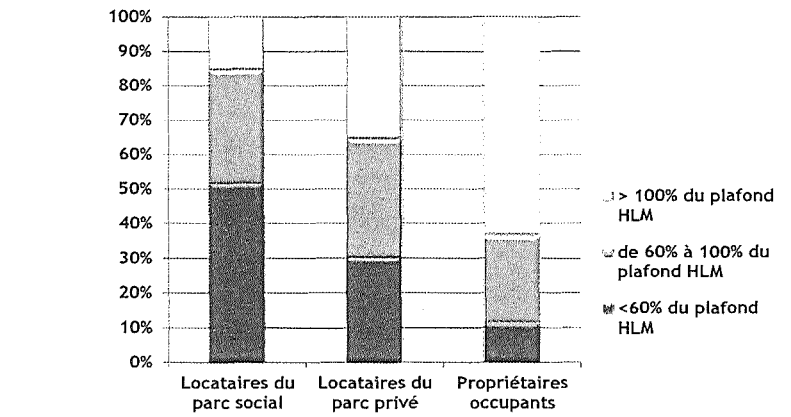
1-6 Indicateurs de suivi - Niveau de ressources des ménages en 2009

Niveau de ressources des ménages de la CAC en 2009



Source : DREAL/FILOCOM

Répartition des niveaux de ressources par statut d'occupation en 2009



Source : DREAL/FILOCOM

Plus de la moitié des ménages de la CAC ont des revenus bas ou modestes

▫ **En 2009, 55,7% des ménages de la CAC avaient des revenus inférieurs à 100% du plafond HLM. Autre fait marquant, un ménage sur quatre avait un revenu inférieur à 60% du plafond HLM (25,9%).**
C'est au coeur de l'agglomération, à Colmar, que se concentre les ménages les moins aisés, puisque **80,3% des ménages ayant des ressources inférieurs à 60% du plafond HLM y résident.**

▫ Derrière Colmar, suivant l'ordre des communes les plus peuplées, Wintzenheim accueille 5,3% des ménages à bas revenus (<60% du plafond HLM).

▫ Concernant les ménages plus aisés (>100% du plafond HLM), Colmar ne concentre plus que 62,5% de ces ménages, les autres étant répartis plus équitablement sur les 8 autres communes de la CAC.

Rappel sur les plafonds HLM au 1er janvier 2009

- Ex : pour un ménage de 2 personnes sans personne à charge à l'exlusion d'un couple de jeunes ménages, le **plafond de ressources* pour accéder à un logement financé par un PLUS était de 28 220 €** (*basé sur le revenu fiscal de référence du ménage).
- Pour ce même ménage, le **plafond de ressources pour accéder à un logement financé par un PLAI était de 16 932 €.**
NB : depuis 2012 les plafonds de ressources ont été minoré de 9,2%, écartant de ce fait des ménages autrefois éligibles au logement social

▫ L'analyse des niveaux de ressources par statut d'occupation, fait apparaître logiquement une **concentration des ménages à bas revenus dans le parc locatif social, qui représentent 51,7% des ménages du parc HLM.**

▫ Les **proportions sont plus équilibrées dans le parc locatif privé** avec une majorité relative des ménages plus aisés (35,4%), suivi des ménages modestes (34,4%) et des ménages à bas revenus (30,2%).

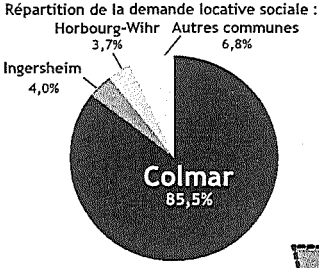
▫ Enfin concernant les propriétaires occupants, une grande majorité des ménages ont des niveaux de ressources supérieurs au plafond HLM (63,2%). Les ménages à bas revenus représentent quant à eux 11,5% des propriétaires occupants.

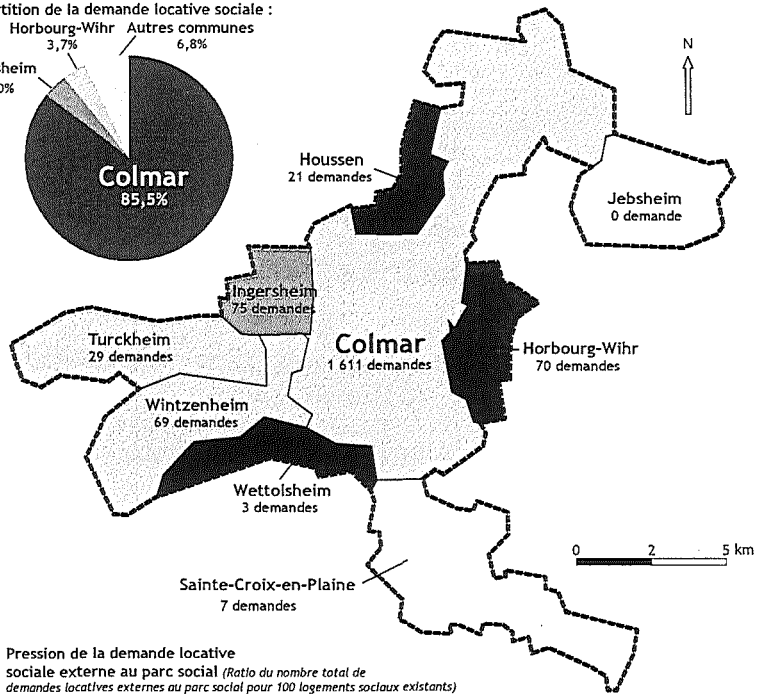
1-7 Indicateurs de suivi - Demande locative sociale exprimée en 2012

La demande locative sociale externe exprimée en 2012
(hors mutations)

Etat de la demande locative sociale :
- Demande totale : 3 265
- Demande externe : 1 885 *(soit 58% de la demande exprimée)*
- Mutations : 1 380 *(soit 42% de la demande exprimée)*

Répartition de la demande locative sociale :





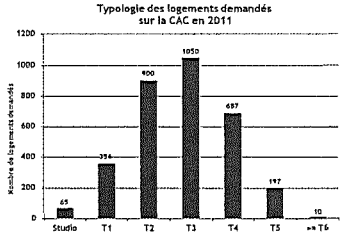
Pression de la demande locative sociale externe au parc social *(Ratio du nombre total de demandes locatives externes au parc social pour 100 logements sociaux existants)*

- <= 15
-] 15 ; 25]
-] 25 ; 35]
-] 35 ; 45]
- > 45

Jebsheim : aucune demande - Non renseigné

Périmètre du PLH

Typologie des logements demandés sur la CAC en 2011



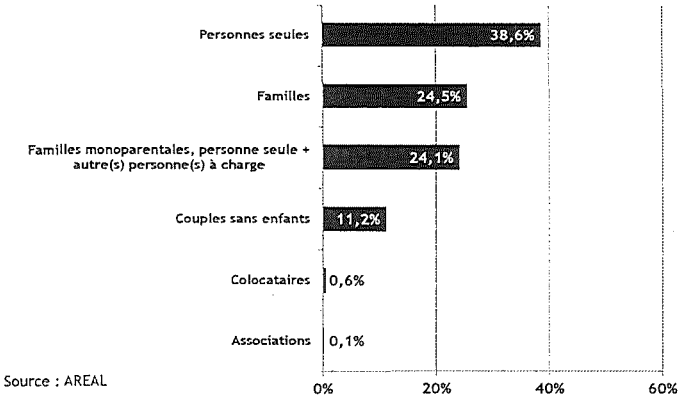
Date : 06/11/2012
Source : ODH68, AREAL
Source cartographique : Articque

Une demande locative sociale concentrée sur la ville de Colmar (juillet 2012)

▫ **En 2011, plus des 4/5 des demandes (mutations + demandes externes) pour un logement social se localisent sur Colmar (soit 2 869 demandes), devant Ingersheim (122 demandes).**

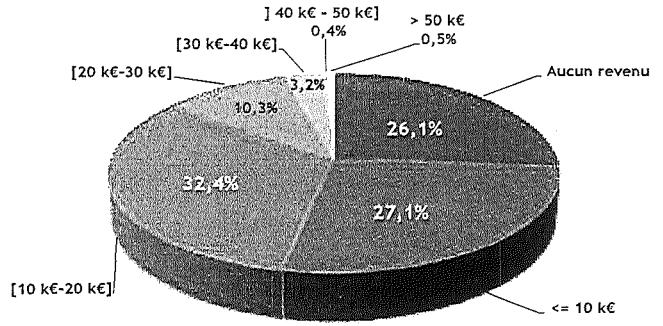
Le type de bien recherché est majoritairement le T3 (32,1%) devant les petits logements de type T2 (27,5%), et ce à juste titre puisque 38,7% des demandeurs sont des personnes seules. Enfin plus de 86% des ménages demandeurs ont des ressources inférieures à 20 000 €, potentiellement éligibles au logement social.

Profil / Situation familiale du demandeur sur la CAC



Source : AREAL

Niveau de ressources des ménages demandeurs sur la CAC
(juillet 2012)



Source : AREAL

1-8 Indicateurs de suivi - Financements de l'offre locative sociale 2009-2011

Un financement de logements sociaux soutenu dans les grandes communes et un conventionnement locatif privé atone

▫ **Un financement du logement majoritairement opéré sur le parc locatif social :**
- 222 logements locatifs sociaux (LLS) financés hors ANRU - soit 222% de l'objectif annuel du PLH, fixé à 600 LLS à financer sur la période 2011-2017

▫ Les financements de logements sociaux en 2011 se sont concentrés sur :
- Colmar : 85 PLAI + 19 PLUS
- Horbourg-Wihr : 84 PLS pour un EHPAD *(Cf. Axe 3 : Coordonner le développement d'une offre d'habitat adapté aux besoins liés au vieillissement)*

▫ 4 communes de la CAC n'ont fait l'objet d'aucun financement de logements sociaux en 2011 : Turckheim, Sainte-Croix-en-Plaine, Wettolsheim et Jebsheim

▫ **Très peu d'aides accordées à l'amélioration de l'habitat dans le secteur locatif privé (62 logts) :**
- **79% des conventionnements ANAH localisés à Colmar (19 logts)**
- **2/3 de conventionnements sont à loyer social**
- **50% des logements indignes traités et des dossiers liés aux maintiens à domicile localisés à Colmar (38 logts)** *(Cf. Axe 5 : Lutter contre l'habitat indigne)*

▫ **Objectif du PLH (130 logts/an) dépassé :**
- 222 logts financés en 2011 hors ANRU sur la CAC (soit 222% de l'objectif annuel du PLH)
- 140 logts financés dans le cadre de la convention ANRU (soit 466,7% de l'objectif annuel du PLH)

▫ **En cohérence avec la recommandation du Programme Départemental de l'Habitat (PDH) qui préconise le financement de 175 logts/an (PLAI + PLUS) pour la Zone d'Observation de l'Habitat de Colmar : 130 logts financés en PLAI et PLUS en 2011 sur la CAC hors ANRU (soit environ 82,9% de l'objectif annuel du PDH)**

-> Attention particulière : le financement de LLS se concentre sur 5 des 9 communes, surreprésentation du financement PLS (41% au lieu de 20%) et sous-représentation du financement PLUS (14% au lieu de 45%)

Financements de logements sociaux en 2011 sur la CAC

Bilan sur l'ensemble de la CAC

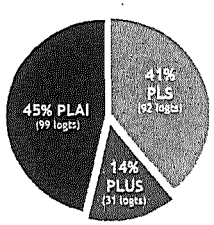
- Objectif moyen du PLH : 100 logements hors ANRU à financer par an
- Financements réalisés en 2011 : 222 logements
- Financements réalisés en 2010 : 112 logements
- Financements réalisés en 2009 : 203 logements

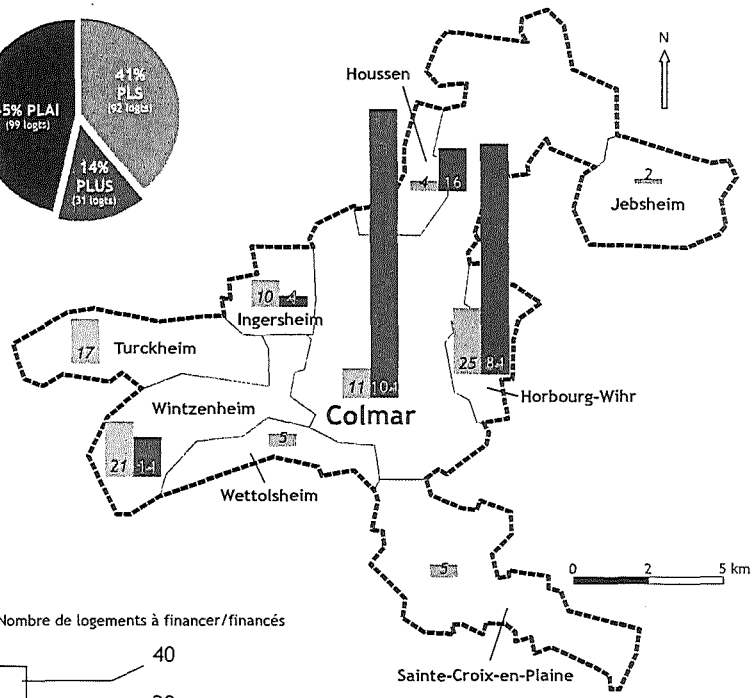
- Objectif moyen pour la convention ANRU du quartier Europe : 30 logements à financer par an
- Financements réalisés en 2011 : 140 logements

	PLAI	PLUS-CD	%
Colmar	40	51	65,0%
Horbourg-Wihr	49	-	35,0%

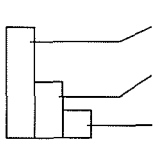
Nature du financement

- Objectif du PLH : 35% en PLAI - 45% en PLUS - 20% en PLS
- Financements en 2011 :





Nombre de logements à financer/financés



Localisation des financements en 2011 pour Colmar :

	PLAI	PLUS	%
St-Léon	39	-	37,5%
St-Antoine	34	-	32,7%
St-Joseph	12	19	29,8%

Objectif moyen annualisé du PLH 2011-2017

Financements de logements sociaux réalisés en 2011

Périmètre du PLH

Date : 15/12/2011
Source : CG68
Source cartographique : Articque

Communes soumises à la loi SRU

Communes soumises à l'art.55 de la loi SRU ayant un taux de logements sociaux <20% des RP	% LLS au 01-01-2010	% LLS au 01-01-2011	Evolution du taux de LLS 2010-2011	Nombre de logements manquants au 01-01-2011	Nombre de logts financés en 2011
Horbourg-Wihr	2,72%	3,31%	+0,59 pts	389	84
Wintzenheim	11,76%	12, 96%	+1.20 pts	234	14
Turckheim	8,74%	8,77%	+0,03 pts	203	17
Ingersheim	13,99%	17,10%	+3.11 pts	59	4

Source : DDT68-CAC

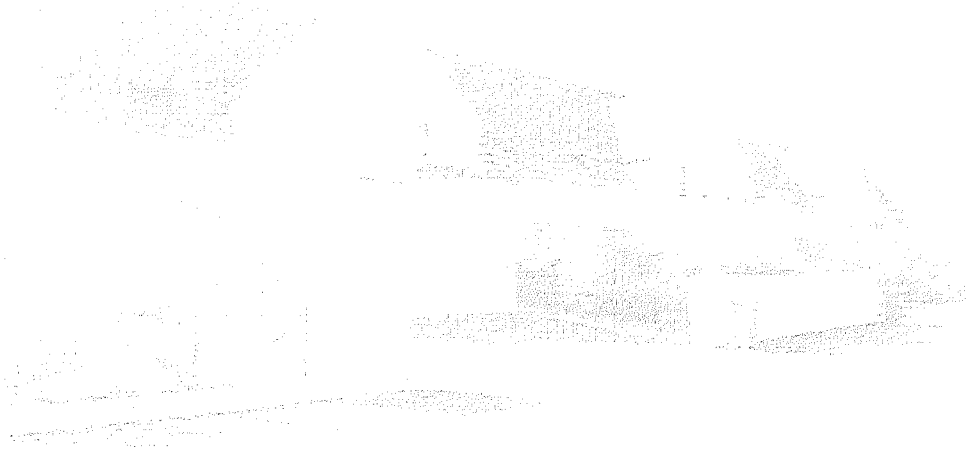
Comme en témoigne la tableau ci-contre, il est constaté que le pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales a progressé pour toutes les communes concernées, Ingersheim approchant même les 20%.

Le nombre de logements manquants a ainsi diminué de 11,52% entre 2010 et 2011, passant de 987 à 885.

Objectifs de financements de logements locatifs sociaux (ANRU et hors ANRU)

Financements du logement social en 2011 sur la CAC	Financements hors ANRU			Financements ANRU		
	Objectif moyen annuel	Financ. de LLS réalisés en 2011	% réalisés en 2011	Objectif moyen annuel	Financ. de LLS réalisés en 2011	% réalisés en 2011
CAC	*100*	222	222,0%	*30*	140	466,7%
Colmar	*11*	104	945,5%	*30*	91	303,3%
Horbourg-Wihr	*25*	84	336,0%	-	49	-
Wintzenheim	*21*	14	66,7%	-	-	-
Turckheim	*17*	0	0,0%	-	-	-
Ingersheim	*10*	4	40,0%	-	-	-
Sainte-Croix-en-Plaine	*5*	0	0,0%	-	-	-
Wettolsheim	*5*	0	0,0%	-	-	-
Houssen	*4*	16	400,0%	-	-	-
Jebsheim	*2*	0	0	-	-	-

Source : CG68-DDT68



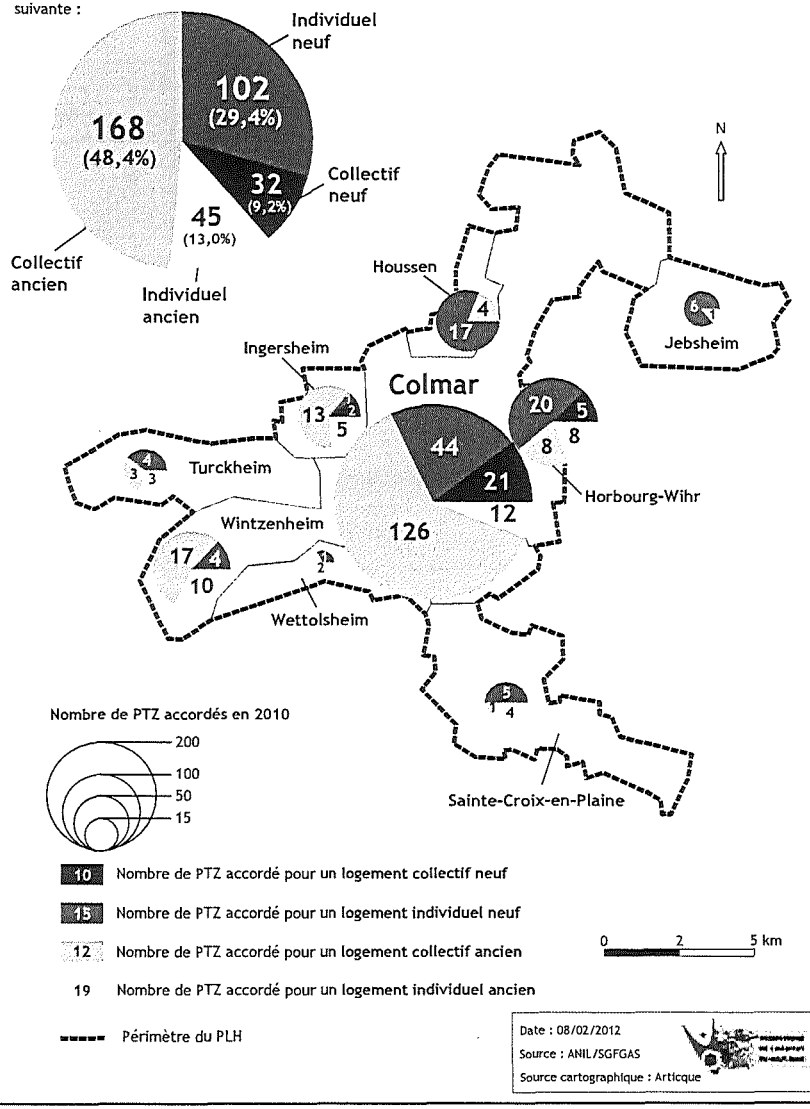
Logement social à la Croix Blanche - Colmar - Pôle Habitat

1-9 Indicateurs de suivi - L'accession aidée à la propriété 2008-2010

Attribution des prêts à taux zéro sur la CAC en 2010

Bilan sur l'ensemble de la CAC

- Nombre de PTZ attribués pour des logements neufs : 134
- Nombre de PTZ attribués pour des logements anciens : 213
- Nombre total de PTZ attribués : 347 répartis de la manière suivante :

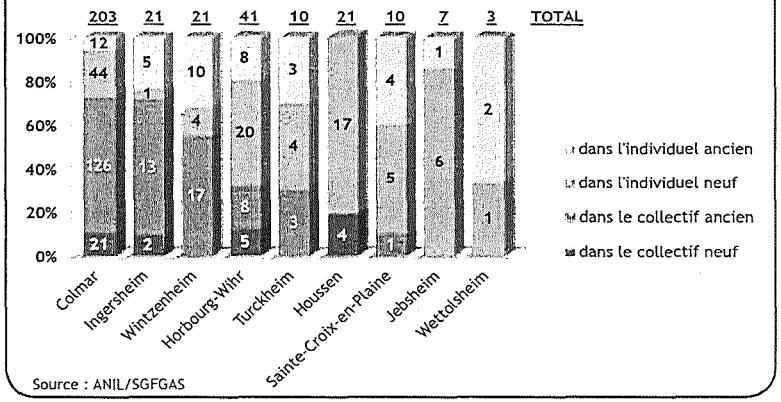


Un nombre de PTZ en augmentation sur la CAC

- Une progression sensible du nombre de PTZ attribués (+30,9%) :
  - 3/4 des PTZ attribués concernent des logements anciens
  - 48,4% des PTZ concernent l'achat d'un logement collectif ancien
  - 29,4% des PTZ concernent l'achat d'un logement individuel neuf

- Les principales communes où ont été accordés les PTZ sont : Colmar (203), Horbourg-Wihr (41), Ingersheim, Wintzenheim et Houssen (21 chacune)
- Dans les communes périphériques de l'agglomération, l'essentiel des PTZ a été attribué pour des logements individuels : Sainte-Croix-en-Plaine (90% des PTZ), Jebsheim et Wettolsheim (100%)

Répartition du financement en PTZ par nature de logement et commune en 2010



Source : ANIL/SGFGAS

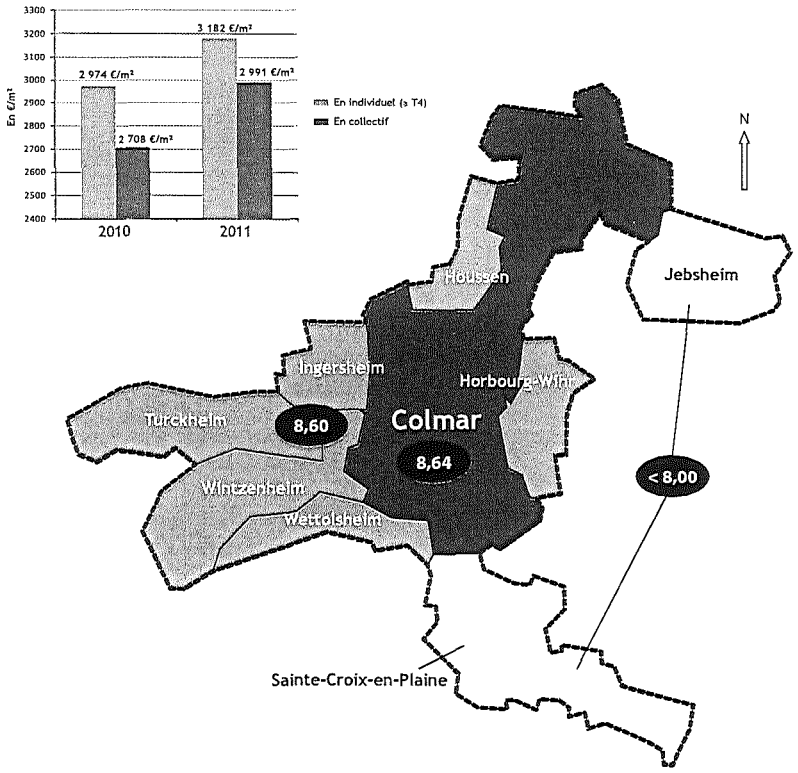
Evolution du contexte national : le nouveau PTZ+ à partir de 2012 ne permet plus que l'achat de logements neufs (En 2010 : 61,4% des PTZ ont été accordés pour des logements anciens)

Dans un contexte de disparition du Pass-Foncier, la CAC a mise en oeuvre un dispositif local d'aide à l'accession à la propriété (dispositif CAC Toit).

1-10 Indicateurs de suivi - Niveaux de loyers et prix de vente des logements neufs (2010-2011)

Niveaux des loyers dans le marché locatif privé / Prix des logements neufs mis en vente *(dans les programmes d'au moins 5 logements)*

Prix des logements neufs (2010-2011) à l'échelle de la CAC :



Des niveaux de loyers et de prix élevés dans le secteur locatif privé et de la vente de logements neufs

▫ Les niveaux des loyers et prix des logements (appartements) sont parmi les plus élevés du département.

- Dans l'agglomération de Colmar, le loyer moyen dépasse les 8,50 €/m² en 2011, loyer supérieur à la moyenne départementale de 8,35 €/m² *(Cf. Etude sur les loyers de mise en location dans le parc privé haut-rhinois - ODH68)*

- Comme dans la plupart des agglomérations, le loyer moyen diminue proportionnellement à la distance d'éloignement de la ville-centre. Le loyer moyen passe d'une moyenne de 8,64 €/m² sur Colmar à moins de 8,00 €/m² sur les communes périphériques hors agglomération (Jebsheim, Sainte-Croix-en-Plaine)

▫ De même dans le secteur de la vente de logements neufs, les prix observés montrent une augmentation forte entre 2010 et 2011 :

- Le prix moyen d'un logement individuel est passé de 2 974 €/m² en 2010 à 3 182 €/m² en 2011 (Prix moyen départemental 2011 : 2 657 €/m²) - Surepresentation des logements de type T5 et + (> 50% des logements)

- Le prix moyen d'un logement collectif est passé de 2 708 €/m² en 2010 à 2 991 €/m² en 2011 (Prix moyen départemental 2011 : 2 856 €/m²) - Surepresentation des logements de type T3 (> 40% des logements)

Caractéristiques des logements mis en vente sur la CAC en 2010-2011	2010		2011	
	Logts individuels	Logts collectifs	Logts individuels	Logts collectifs
Nombre de références *(uniquement dans les programmes d'au moins 5 logements)*	25	284	28	261
Part de T2 et moins	-	38%	-	31%
Part de T3	-	43%	-	46%
Part de T4	8%	14%	46%	22%
Part de T5 et plus	92%	6%	54%	2%
Surface moyenne	95 m²	63 m²	97 m²	62 m²
Prix moyen	282 528 €	170 608 €	308 607 €	185 417 €

Source : DREAL/ECLN 2010-2011

1-11 Synthèse - les éléments à retenir pour 2011-2012

Indicateurs	Évolution récente	Évolution par rapport au diagnostic
Evolution démographique entre 1999 et 2006 *(p.3)*	> Croissance démographique faible : +2,03% > Solde naturel *(naissance-décès)* positif : +3,22% > Solde migratoire négatif : -1,20%	Tendance toujours conforme au diagnostic : > Ralentissement de la croissance démographique entre 1999-2006 (+0,29%/an) par rapport à la période 1990-1999 (+0,44%)
Migrations résidentielles entre 2003 et 2009 *(p.4)*	> Un territoire en déficit d'attractivité : -327 personnes/an > Une couronne périphérique attractive	Tendance toujours conforme au diagnostic : > Attractivité plus forte des communes périphériques de Colmar
Construction neuve entre 2006 et 2010 *(p.6)*	> Un trou d'air dans la production très marquée par la crise en 2008 : 290 logts produits > Un retour progressif à la normale d'avant-crise	**Tendance à la baisse :** > Le niveau de construction de 2010 reste inférieur au niveau de production de 2005 (786 logts), 2006 (926 logts) et 2007 (724 logts)
Densité résidentielle des constructions entre 2006 et 2010 *(p.6)*	> Une densité résidentielle en nette baisse de 2006 à 2008 : chute de la construction de logements collectifs au profit du logement individuel > 3 communes sur 9 densifient plus que le seuil préconisé par le SCOT (Ingersheim, Houssen et Colmar)	**Tendance à la baisse :** le niveau de la densité résidentielle a baissé entre 2006 et 2010 pour la CAC passant de 27,7 logts/ha à 24,9 logts/ha
Occupation du parc de logements entre 2007 et 2009 *(p.7)*	> Une tendance à la hausse de la vacance globale : +1,67 pt entre 2007 et 2009 > Mobilité résidentielle affirmée : 1/3 ménage installé - 3ans	Non renseigné
Niveau de ressources des ménages 2009 *(p.8)*	> Plus de 1/2 ménage ont des ressources < au plafond HLM du PLUS > 52% des ménages du parc social ont des ressources <= 60% du plafond HLM	
Demande locative sociale exprimée en 2012 *(p.9)*	> Plus de 4/5 des demandes se portent sur la ville de Colmar (82%) > Majorité de la demande se porte sur les logements de type T3 (30,7%) puis de type T2 (27,4%) - 42% des demandeurs sont des personnes seules	Modification de la nature de la demande : > Légère baisse de 14% du volume de la demande entre 2010 (3 807 demandes) et 2012 (3 265 demandes) > Type de logement recherché majoritairement en 2010 : le T4 puis en 2012 : le T3
Financements de l'offre locative sociale en 2011 *(p.10)*	> Objectif du PLH dépassé : 222 logts sociaux financés au lieu de 100 logts/an - conventionnement ANAH très faible (62 logts) > Financements de PLUS à renforcer pour les prochaines années	Tendance toujours conforme au diagnostic : > Poursuite du renforcement de la production hors Colmar (58% en 2011) > Poursuite de la diversification de l'offre en 2011 (48% du financement en PLAI) > Mise en place d'un dispositif d'aide au financement du portage foncier
L'accession aidée à la propriété entre 2008 et 2010 *(p.11)*	> 3/4 des PTZ concernent l'achat d'un logement ancien > Quasiment 1/2 PTZ concerne l'achat d'un logement collectif > Le nouveau PTZ+ en 2012 ne concerne désormais plus que le neuf	> Suppression du Pass-Foncier > Suppression du PTZ dans l'ancien > Mise en place du dispositif CAC Toit
Niveaux de loyers et prix de vente des logements neufs entre 2010 et 2011 *(p.12)*	> Des loyers forts (> 8 €/m²) et des prix en hausse entre 2010 et 2011 : 3 182 €/m² pour l'individuel, 2 991 €/m² pour le collectif	> Des loyers dans le parc locatif privé stables > Une augmenation des prix des logements collectifs neufs

2-1 Etat d'avancement des actions du Programme Local de l'Habitat : Actions engagées

LE MOT DE LA VICE-PRESIDENTE DE LA CAC

Mot de Laëtitia RABIH
Vice-présidente, en charge de l'équilibre social de l'Habitat

Avec 75 % de ses actions engagées dès sa première année de mise en œuvre, le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Colmar se réaffirme comme le fédérateur des politiques du logement menées par nos communes, désormais rassemblées dans d'une vision partagée de l'Habitat à l'échelle intercommunale.

Les politiques du logement au sein de la CAC sont un équilibre social entre l'offre publique et celle du privé, toutes deux aidées avec équité, par les dispositifs innovants et incitatifs mis en œuvre :

- le dispositif CAC TOIT, lancé en juillet 2012, qui connaît une notoriété croissante et propose aux jeunes ménages et aux familles, un « coup de pouce » jusqu'à 20 000 € pour les aider à accéder à la propriété de leur résidence principale (neuf ou ancien),

- les aides à la primo-accession se cumulent avec celle du PTZ+ pour une construction neuve, et avec celles aux économies d'énergie portées par la CAC, ainsi qu'au dispositif « je rénove BBC » pour une acquisition dans l'ancien,

- le prêt à taux zéro pour de l'acquisition foncière, accordé aux communes, ainsi qu'aux bailleurs sociaux qui portent un projet comportant a minima 25 % de logements aidés,

- mise en place d'une veille prospective et d'alerte foncière,

- la réalisation des conditions nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage.

2012 aura donc été une année dynamique pour les politiques de l'Habitat de notre territoire, faisant ainsi écho au souhait exprimé par nombre de nos concitoyens de voir porter le logement comme enjeu prioritaire des politiques publiques.

Laëtitia RABIH
Vice-présidente

Le PLH en actions : les éléments à retenir pour 2012

▫ L'animation et le suivi du PLH :

L'objectif ayant été de poursuivre la dynamique partenariale engagée au cours de l'élaboration du PLH, il a été convenu de faciliter le pilotage du PLH par une coordination régulière entre la CAC, les communes membres et les autres partenaires impliqués dans l'habitat sur le secteur.

A cette fin, il a été crée au sein de la Commission de l'Aménagement et de l'Habitat une sous-commission PLH, puis au sein de cette dernière, un groupe de travail par axe stratégique, constitué de 5 à 10 membres et composé d'élus.

Pour une plus grande efficacité, il a également été décidé que les groupes de travail seraient accompagnés et assistés dans leurs travaux, selon leurs domaines de compétences et leurs besoins, non seulement par un réseau de partenaires (institutionnels, socioprofessionnels, CESEC, conseils de quartier, etc...), mais également par une équipe projet.

Cette équipe projet, constituée de techniciens aux profils de ressources et de compétences adéquates, a pour mission d'apporter les éléments nécessaires ou préconisations utiles aux groupes de travail.

La commission de l'Aménagement et de l'Habitat quant à elle, est informée régulièrement de l'Etat d'avancement des travaux de la sous commission PLH et donc des groupes de travail.

L'animation et le suivi du PLH sont portés par le Service de l'Aménagement du Territoire, ainsi que l'élue de ressort.

Néanmoins, la CAC s'appuie sur l'ADIL / ODH, dans le cadre :
- de la préparation du bilan annuel obligatoire notamment : recensement des éléments et données statistiques nécessaires,
- de la mise en œuvre de dispositifs spécifiques : vérification pour le compte de la CAC des critères d'éligibilité retenus.

Plus d'une soixantaine de réunions ont été organisées entre mars 2011 et juillet 2012.

Ainsi, depuis l'adoption définitive du PLH, des ateliers thématiques composés d'élus, de techniciens et de professionnels de l'habitat se sont donc tenus régulièrement :

2-1 Etat d'avancement des actions du Programme Local de l'Habitat : Actions engagées

MOIS/jour	OBJET
2011	
18 février : adoption définitive du PLH 18 avril : entrée en vigueur du PLH	
Mars	
11	Réunion avec l'Etablissement Public Foncier Local du 67
Avril	
11	Installation des groupes de travail
29	Echanges et analyses sur la compatibilité PLU / PLH avec les groupes de travail
Mai	
16	Echanges et analyses sur la compatibilité SCOT / PLH avec les groupes de travail
23	Réunion avec la CUS (Monsieur le VP BIES)
27	Installation de l'équipe projet
30	1ère réunion de l'axe 1
Juin	
14	Réunion avec l'ADIL / ODH
17	1ère réunion de l'axe 2
	1ère réunion de l'équipe projet
20	2ème réunion de l'axe 1
27	2ème réunion de l'axe 2
Juillet	
1er	3ème réunion de l'axe 1
4	Réunion avec les opérateurs marché
	Réunion de l'équipe projet
6	Réunion de la Commission de l'Aménagement et de l'Habitat
18	Réunion avec le Crédit Foncier de France
	Réunion avec l'Union des Maisons Françaises
Septembre	
5	Réunion avec les organismes bancaires (CFF, CA, CM, CE)
	Réunion avec les opérateurs immobiliers
6	Réunion de l'axe 1 + axe 2 + équipe projet
7	Réunion du COPIL (celui constitué pour l'élaboration du PLH)
	Réunion de la Commission Aménagement
octobre	
10	Réunion avec la TRACE
	Réunion avec le CG 68 (Monsieur le VP Weber)
13	Réunion avec BNP Paribas
14	Réunion avec la Caisse des Dépôts et Consignations
	Réunion avec le Crédit Immobilier de France
17	Réunion avec la Société Générale
24	Réunion avec l'agence immobilière Christiane MEYER, membre du SNPI
26	Entretien avec le Président de la chambre des Notaires du Haut-Rhin
Décembre	
16	Présentation du Dispositif CAC TOIT à l'ODH

2012	
Janvier	
11	Réunion DGS - Point sur PLH
20	Présentation du Dispositif CAC TOIT à Tradim
27	Réunion DGS
	Réunion avec l'ADIL
	Présentation du Dispositif CAC TOIT à la FPI
Février	
	Nombreuses rencontres avec le prestataire retenu pour la réalisation de la plaquette CAC TOIT
13	Conférence de presse : Aide au financement du portage foncier + signature de la convention avec la Caisse des Dépôts
27	Réunion avec l'ADIL + Service Finances de la CAC
	Présentation du Dispositif CAC TOIT à Maisons résonnance
Mars	
	Nombreuses rencontres avec le prestataire retenu pour la réalisation de la plaquette CAC TOIT
7	Réunion avec tous les partenaires
	Commission Aménagement
9	Présentation du PLH aux nouveaux Maires et leurs DGS
14	Réunion avec Mrs le DGS et le Directeur de cabinet sur la communication du PLH
15	Réunion avec VIALIS et le DGS
16	Présentation du Dispositif CAC TOIT au SNAL
27	Réunion avec le Crédit Immobilier de France
29	Réunion avec Edf et le DGS
30	Réunion avec la Colmarienne du Logement et le DGS
	Réunion avec Mr MEISTERMANN pour évoquer l'Axe 3
Avril	
18	Présentation du dispositif CAC TOIT à l'AG de l'ADIL
23	Réunion avec le Service Communication pour mise à jour du site internet
27	Présentation du dispositif CAC TOIT au CG68
Mai	
4	Conférence de presse CAC TOIT
22	Présentation du dispositif CAC TOIT à la FPI
Juin	
6	Rencontre avec l'UMF - Clip « Parlons Maison »
12	Rencontre avec le SNAL + l'ADIL
28	Réunion avec l'ADIL
Juillet	
10	Présentation du dispositif CAC TOIT à l'AG de l'ADIL
16	Présentation du dispositif CAC TOIT à Alsace énergivie

2-1 Etat d'avancement des actions du Programme Local de l'Habitat : Actions engagées

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, ainsi que les bailleurs sociaux, pour maîtriser le développement de l'habitat adapté aux besoins des ménages aux ressources modestes. Les principales causes repérées tiennent au niveau élevé des prix du foncier (27 000 à 30 000 € l'are en moyenne, voire plus) et aux difficultés pour les communes et pour les opérateurs de logements sociaux, dans ce contexte, de se constituer un portefeuille foncier pour développer du logement aidé.

▫ Action 1.1 : La mise en place d'un dispositif de veille et d'alerte foncière

L'objectif est d'optimiser les capacités des communes à mobiliser le foncier pour la réalisation de logements en accord avec l'offre à produire identifiée dans le PLH.

Or, un territoire ne peut atteindre les objectifs fixés dans le PLH, qu'en développant des stratégies foncières communales et intercommunales qui lui permettront de mobiliser le foncier nécessaire à l'endroit désiré, au moment voulu et à un prix compatible avec l'équilibre financier des opérations.

Dans ce cadre, nous avons rencontré le directeur de l'EPFL du Bas-Rhin. Cet entretien nous a permis d'en identifier les forces et les faiblesses, et de nous inspirer de la démarche et de la méthode (procédure, outils) pour créer un observatoire foncier local.

Un premier travail a alors consisté à recenser et cartographier les réserves foncières disponibles de chaque commune et d'identifier leur emplacement par rapport à la proximité du réseau de transports en commun.

Pour nous appuyer dans notre démarche, un questionnaire a été élaboré afin de recenser l'ensemble des informations nécessaires, puis adressé à l'ensemble des communes. Nous nous sommes ensuite rendus dans chaque commune pour en discuter de vives voix avec les élus compétents et les techniciens référents.

Ces connaissances nous ont permis d'identifier le gisement potentiel sur chaque commune.

A l'aune de ces informations, il s'agira désormais de réfléchir à la mise en place d'un plan de stratégies foncières, sans lequel il est impossible d'avoir une maîtrise totale du développement de l'Habitat sur le territoire.

▫ Action 1.2 : Adapter les documents d'urbanisme des communes pour qu'ils favorisent la production d'une offre adaptée aux familles modestes, notamment aux jeunes couples avec enfants

La CAC a informé par courrier les communes membres, qu'afin de donner une traduction concrète aux objectifs du PLH, il était nécessaire en application de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, d'adapter la réglementation du droit des sols, et en particulier les règlements des plans locaux d'urbanisme pour les rendre compatibles avec le PLH.

- Colmar

La Ville a procédé à la création d'un secteur spécifique UDc à destination d'une opération de sédentarisation des nomades. Celui-ci est également conforme aux orientations du PLH préconisant un projet d'habitat adapté aux gens du voyage sédentarisés dans l'axe 4.3 de son programme d'actions et s'inscrit également dans la lutte contre l'habitat indigne, objet de l'axe 5 du PLH.

De même, elle a créé un secteur spécifique UBe éco-quartier qui a permis de concevoir un habitat de qualité, économe en énergie, équivalent au label BBC ainsi qu'une offre diversifiée de logements (individuel dense et collectif). La création d'un secteur spécifique éco-quartier s'inscrit dans le cadre du programme d'actions du PLH, notamment dans les actions 2.3 (l'aide à l'économie d'énergie) et 2.4 (opération innovante-témoin).

Enfin, elle a procédé à une transformation partielle :
- d'un secteur NAa en UDa rue des Aunes/rue Michel de Montaigne afin de permettre la constructibilité des dents creuses et,
- d'un secteur NAe en UD chemin et sentier de la Niederau et Dreisteinweg, suite à l'avancée du réseau d'assainissement collectif, augmentant de ce fait le COS (0,12 à 0,50) et limitant la consommation excessive de l'espace (inscrit dans le cadre de l'action 6.3. du PLH).

- Wettolsheim

La commune a décidé de prévoir pour toute opération de construction excédent 8 logements, une quote-part de logements aidés correspondant à 20 % du projet, ainsi que de faire usage du Droit de Préemption Urbain afin d'acquérir des biens immobiliers destinés au logement aidé ou pouvant intégrer des réserves immobilières ou foncières en vue de la réalisation ultérieure de programmes de logements aidés, collectifs ou individuels, dans un délai maximal de 10 ans.

- **Wintzenheim** : la commune a engagé :
  - la révision simplifiée du P.L.U. permettant l'aménagement de l'ancien site SAIC VELCOREX ;
  - une modification du C.O.S. permettant la réalisation du projet Pôle Habitat Centre Alsace rue du Maréchal Foch ;
  - une modification du C.O.S. permettant la réalisation du projet de Colmar Habitat rue du Galz.

Enfin, une construction sur l'emplacement des anciens ateliers municipaux offrira 39 logements dont 12 seront aménagés à l'intention des seniors et personnes à mobilité réduite.

- **Horbourg-Wihr**: dans le cadre de son PLU révisé et approuvé le 16 janvier 2012, la commune a inscrit que pour toute opération d'ensemble, il devra être réalisé une part minimale de logements locatifs sociaux selon la définition de certains seuils (jusqu'à 30%).

- **Ingersheim:** La commune a acheté des terrains en vue d'y réaliser du logement social. En 2012, il s'agit de deux parcelles (4.24 ares au lieudit Entlen) et 10.27 ares au lieudit Eguisheimer Weg).
La commune impose également dans les programmes neufs la réalisation de logements sociaux.

▫ **Action 1.3 : L'aide au financement du portage foncier des communes membres**

En partenariat avec la Caisse des Dépôts, le dispositif adopté par le conseil communautaire du 9 décembre 2011, permet de soutenir les opérations d'acquisitions foncières ou immobilières réalisées par les communes membres et/ou par des organismes du logement social et dont la destination finale est la production de logements aidés.
A condition que l'engagement pris ait comme objectif de permettre le portage d'un foncier qui vise à produire au minimum 25 % de logements locatifs sociaux. Ce pourcentage peut être complété par la réalisation de logements en accession aidée.
Il a donc été décidé de constituer à titre expérimental, un fonds intercommunal dédié, alimenté par les contributions résultant de l'application de l'article 55 de la loi SRU (141 803 € en 2011, au titre de l'exercice 2010).

Ces contributions seront utilisées pour accorder des subventions aux communes de la CAC ou aux organismes de logement social concernés et éligibles au présent dispositif.

Ces subventions prendront la forme d'une bonification des intérêts générés par les emprunts GAIA Court Terme octroyés par la Caisse des Dépôts.

La CAC s'engage à l'octroi d'une subvention, égale à la somme des intérêts dus à la Caisse des Dépôts, sur une période maximale de 4 ans, ce qui correspond pour les opérateurs concernés à l'équivalent d'un prêt à taux zéro.

Elle fait l'objet de versements annuels de la part de la CAC, calculés sur la base du tableau d'amortissement définitif communiqué par la Caisse des Dépôts.

La durée du portage limitée à 4 ans doit permettre d'assurer le montage opérationnel des programmes de logements et leur meilleur équilibre financier par la modération des prix d'acquisitions contrôlés par les opérateurs concernés.

Exemple :

Hypothèse de départ Prêt Gaïa	Capital : 1 M€ Intérêts annuels : 28 500 € *
-Terrain d'une valeur de 1 M€ -Durée du prêt de 6 ans -Taux actuel : 2,85 % ; équivalent à celui du PLUS -Index de révision : livret A -Différé d'amortissement de 5 ans	- Prêt à annuités constantes sur 6 ans, avec différé d'amortissement de 5 ans - Seuls les intérêts annuels sont décaissés par la commune pendant les 4 premières années (soit 4 x 28 500 € = 114 000 €) - La CAC compense cette charge d'intérêt pendant 4 ans - La commune bénéficie d'un équivalent taux 0 pendant les 4 premières années. - La revente du terrain entraîne le remboursement anticipé du prêt et le paiement du capital emprunté - Si le terrain n'a pas été revendu avant la 4ème année, les intérêts sont dus à la CDC, sans compensation par la CAC, la 5ème et 6ème année - Le prêt est remboursé dans tous les cas, au plus tard la 6ème année **sur la base d'un taux de livret A annuel à 2,25% sans tenir compte de la variation du livret A pendant la durée du prêt*
A noter qu'au taux de 2,85 %, les 141 803 € de budget permettent de porter les charges d'intérêts de **près de 5 M € de foncier**	

Un projet est en cours avec Habitats de Haute Alsace pour le portage du foncier d'un terrain situé dans le lotissement « le Parc des Césars » à Horbourg-Wihr (Montant de l'opération : 455 900 €).

2-1 Etat d'avancement des actions du Programme Local de l'Habitat : Actions engagées

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

▫ Action 2.1 : Développer le rôle de facilitateur de la CAC pour favoriser la mixité sociale dans le cadre d'opérations immobilières

La Ville de Colmar accompagne de manière technique, les promoteurs privés dans l'aménagement global de leurs opérations de logements notamment le secteur NAa avec la création du lotissement de la Hardt (environ 260 logements).

Le projet s'inscrit dans une démarche de mixité en proposant une proportion de 20 % de logements aidés. Il développe une offre d'habitat adapté aux ressources de toutes les familles, notamment les jeunes couples avec enfants.

Celui-ci s'inscrit également dans les obligations en matière de lutte contre l'étalement urbain et de limitation de la consommation d'espaces (Action 6.3).

▫ Action 2.2 : L'aide à l'accession à la propriété

La multiplication des étapes familiales, célibat, en couple, avec ou sans enfant(s), desserrement des ménages et recomposition d'une famille..., transforme le parcours classique du logement, de la location à la propriété, qui reste le souhait d'une grande majorité de nos concitoyens.

Or, constatant que les ménages avaient de plus en plus de difficultés à projeter leur installation sur le territoire de l'agglomération colmarienne, le conseil communautaire du 9 décembre 2011 et du 28 juin 2012 a décidé, en remplacement du « Pass-Foncier », de mettre en place le dispositif CAC TOIT, mesure d'incitation pour encourager les futurs propriétaires, primo-accédants.
Sous réserve de ne pas dépasser le plafond de ressources du prêt Accession Sociale, ce dispositif repose sur le versement d'une aide de 3, 4 ou 5 000 € pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, individuel ou collectif sur le territoire de l'agglomération. Le montant de l'aide varie selon la composition familiale du ménage.
L'objectif est de promouvoir le parcours résidentiel des ménages éligibles, afin que ceux-ci puissent adapter leur logement à l'évolution de leur famille et / ou de leurs conditions de vie.

En l'occurrence, le dispositif CAC TOIT repose sur un large partenariat public / privé, sur la base duquel la majorité des acteurs locaux de l'habitat de notre territoire a décidé d'accompagner la CAC dans sa démarche.

Ainsi, grâce aux nombreux accords de partenariats conclus entre la CAC et les acteurs locaux de l'habitat (Cf. tableau ci-dessous), le ménage éligible au dispositif CAC TOIT peut obtenir jusqu'à 20 000 € d'aides.

Liste des partenaires CAC :

LES OPERATEURS IMMOBILIERS

Union des Maisons Françaises	Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs	Fédération des Promoteurs Immobiliers
Les maisons d'ici	Sarest	Alsace promotion
Alsace-construction	Amiral	Icade
Batige	Alsaterre	Boltz immo
Creages	Sovia	Pierres et Territoires
Maisons Erbat	Nexity Foncier Conseil	
Euromaisons	Fonciere Hugues Aurele	**Bailleurs sociaux**
Les maisons Stéphane Berger	Frank Immobilier	
Ma maison pas chère.com	Credit Immobilier/S.P.C.I.A.	Pôle Habitat
Maisons Arlogis	(Procivis)	Habitats de haute Alsace
Maisons Begi	Simac-Est	Colmar habitat
Maisons Brand	Lotissement Centre Alsace	
Maisons Crisalis	(Bartholdi)	**Maître d'œuvre**
Maisons Eden	Lta	
Maisons intemporelles	Tradim	Kloepfer Construction
Maisons Lycène	Atoll (Colmar Résidence)	
Maisons Marli	La Fonciere Du Rhin	**Autre Constructeur**
Maisons Prestige	Mediapar	
Maisons Resonance	Delta Amenagement	Maisons NEO
Maisons Thierry Amann		
Nocera Habitat et Industrie		

LES BANQUES

Banque Populaire	Crédit Foncier
BNP Paribas	Crédit Immobilier de France
Caisse d'Epargne	Crédit Mutuel
Crédit Agricole	Société Générale

Enfin, au-delà des aides financières cumulées, c'est bien la mobilisation de tous les acteurs qui a été l'objectif politique premier, dans un contexte de crise économique majeure du secteur du bâtiment, ainsi que de paupérisation constatée des habitants de notre territoire.

Au 1er octobre 2012 : 5 demandes ont été adressées à la CAC, dont 4 éligibles

Dossier	Ménage à aider	Biens à acquérir	Coût de l'opération	Montant de l'aide	Forme de l'aide
1	Couple sans enfant de 25 et 23 ans Pas de RFR N-1 car étudiants	- A Colmar - Logement ancien et collectif - T3 de 67 m² - DPE : D - Périmètre bénéficiant du bonus de 1 000 €	73 200 € Crédit Mutuel	4 000 € (3 000 + 1 000)	Apport en fonds propre
2	Célibataire de 25 ans RFR N-1 : 18 030 €	- A Colmar - Logement ancien et collectif - T2 de 52 m² - DPE : D - Périmètre bénéficiant du bonus de 1 000 €	93 182 € Crédit Agricole	4 000 € (3 000 + 1 000)	Apport en fonds propre
3	Célibataire de 27 ans RFR N-1 : 13 311 €	- A Colmar - Logement ancien et individuel - T3 de 80 m² - DPE : D	194 000 € Crédit Agricole	3 000 €	Apport en fonds propre
4	Célibataire de 33 ans avec 1 enfant RFR N-1 : 19 094 €	- A Colmar - Logement ancien et individuel - T6 et + de 106 m² - DPE : D	154 051 € Crédit Agricole	4 000 €	Apport en fonds propre

▫ Action 2.3 : concevoir et proposer des produits incitatifs à l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes : l'aide aux économies d'énergie

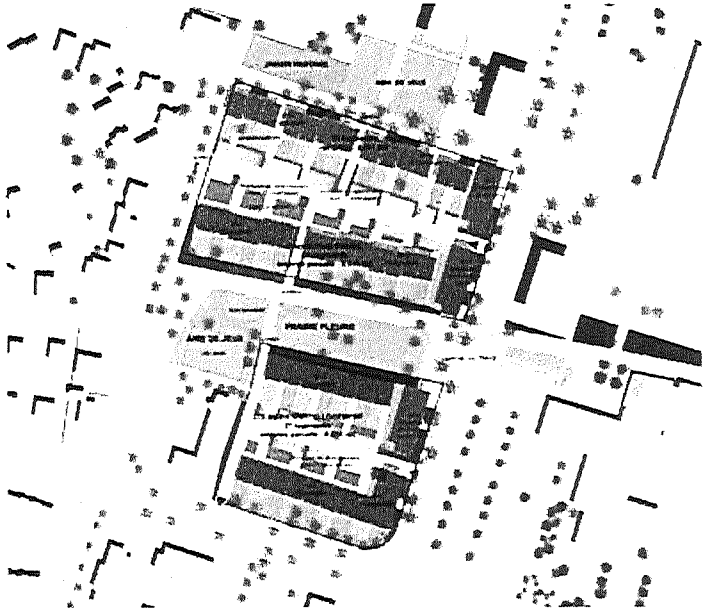
Cf. Action 6.4

▫ 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

La commune de Colmar entend maîtriser le développement de son urbanisation et créer le premier éco-quartier colmarien. Celui-ci s'inscrit dans le vaste programme de rénovation urbaine qui vise à transformer profondément l'ensemble du quartier ouest.

Les constructions sont principalement destinées à de l'habitat, redimensionné à taille humaine et vise un niveau de consommation équivalent au label BBC. En effet, le projet est composé de 3 types de logements (l'habitat individuel ou maisons en bande, l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif) :
- au nord, création de 69 logements en promotion privée, réservés aux primo-accédants (7 T2, 42 T3 et 20 T4), repartis entre logements collectifs le long de la rue d'Amsterdam (30), logements intermédiaires (33) et maisons en bandes (6) ; dépôt du permis de construire courant octobre ; démarrage de la commercialisation au 1er trimestre 2013 ;
- au sud, création de 27 logements sociaux PLUS CD 22% (4 T2, 5 T3, 10 T4, 6 T5, 2 T6) dont 2 logements passifs ; procédure de conception réalisation en cours ; sélection du projet au courant du mois d'octobre ; démarrage des travaux au 1er trimestre 2013.

Ce nouveau quartier sera également composé d'espaces verts et de loisirs, lieux propices à l'échange entre les futurs habitants du secteur. La création de lien social est également un objectif de ce projet.



2-1 Etat d'avancement des actions du Programme Local de l'Habitat : Actions engagées

▫ Action 2.5 : Développer sur toutes les communes le logement locatif aidé

Sur le territoire de l'agglomération, 4 des 5 communes concernées par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), ont des difficultés à remplir leur obligation légale, qui leur impose 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.
Ces communes sont donc soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales destinées à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de ces logements manquants.
Toutefois, et comme en témoigne le tableau ci-dessous, il est constaté que le pourcentage de logements sociaux par rapport au nombre de résidence principale a progressé pour toutes les communes concernées, Ingersheim approchant même les 20%.

Le nombre de logements manquants a ainsi diminué de 11,52 % entre 2010 et 2011, passant de 987 à 885.

Prélèvements 2012 au titre de l'exercice 2011

	Wintzenheim	Turckheim	Horbourg-Wihr	Ingersheim
Nombre de résidences principales	3 319	1 802	2 329	2 029
Nombre de logements sociaux correspondants à 20% des résidences principales	664	361	466	406
Nombre de logements locatifs sociaux recensés	430	158	77	347
Soit en % par rapport aux résidences principales	**12,96**	**8,77**	**3,31**	**17,10**
Rappel exercice 2010	*11,76*	*8,74*	*2,72*	*13,99*
Nombre de logements manquants	**234**	**203**	**389**	**59**
	885			
Rappel exercice 2010	***987***			
Montant des pénalités	32 226 €	0	65 854 €	0
	98 081 €			

Source DDT

- Houssen
Projet de réhabilitation d'un ancien bâtiment communal en logements sociaux (3 logements) et de construction d'un pavillon neuf en logement social. Le permis de construire correspondant va être déposé d'ici la fin 2012.
Construction de 16 pavillons par Néolia dans le lotissement des Château d'Eau.

- Turckheim
Construction de 10 logements aidés soit 645 m2 de surface habitable rue des Jardins. Le terrain d'assiette a été cédé par la Ville à Habitats de Haute Alsace pour un montant de 50 000 € (valeur vénale estimée à la date de cession par les Domaines 268 500 €),

Construction de deux immeubles de 15 logements soit 30 logements Route de Colmar à l'entrée Est de la Ville. Les négociations sont en cours. La Ville envisage de céder le terrain au bailleur social à l'€ symbolique. Les deux opérations précitées seront réalisées en 2013.

- Wintzenheim
La commune projette le réaménagement de l'ancien site SAIC VELCOREX. Il impliquera la création de plusieurs types de logements :

- Construction de 50 logements intermédiaires répartis en 9 petits bâtiments en accession libre,
- Construction de 48 logements collectifs répartis en 4 petits bâtiments destinés à du logement en accession libre à la propriété,
- Construction d'un foyer-logement à usage de compagnonnage - 50 chambres et 1 logement T2,
- 140 logements collectifs (dont 122 en logement locatif social) répartis en 9 bâtiments.

Projet Pôle Habitat Centre Alsace - rue du Maréchal Foch :

- Réhabilitation de 4 logements (qui n'étaient pas des logements sociaux),
- Création de 2 logements dans les combles.

Projet de Colmar Habitat - rue du Galz :

- Réhabilitation de 24 logements
- Création de 6 logements dans les combles
- Construction de 4 pavillons BBC.

- Colmar
Rénovation Urbaine (Programme ANRU et CPER) : démolition, création et réhabilitation de logements sociaux.
- Démolitions de 245 logements :

- 180 logements (36 T2, 36 T3, 75 T4, 33 T5) dans le cadre du PRU (tours n°10, 12 et 13 rue d'Amsterdam).

Démarrage le 5 juillet 2012 ; réception le 10 octobre 2012 ;
- 65 logements (7 T2, 30 T3, 27 T4, 1 T7) dans le cadre du CPER Bel Air - Florimont (n°15, 17, 19, 21 et 23 rue de Hunawihr) ; en cours.

- Création de 222 logements sociaux par Pôle Habitat :

- ANRU (reconstitution de l'offre locative) : 170 logements

Opérations en cours de travaux 116 logements	Financ.	Localisation	Typologies					
			T1	T2	T3	T4	T5	T6
Rue Schweitzer - 15 lgts	PLAI	Colmar		2	3	6	3	1
Rue de Bretagne - 32 lgts	PLAI	Horbourg Wihr		8	13	7	4	
Rue du Stade - 15 lgts	PLAI	Horbourg Wihr		2	6	6	1	
Rue de la Bleich - 22 logts	PLAI	Colmar	1	1	7	6	7	
Route de Neuf-Brisach - 32 lgts	2 PLAI 17 PLUS CD 17 % 13 PLUS CD 22 %	Colmar		4	10	9	8	1

Opérations en cours d'étude 54 logements	Financ.	Localisation	Typologies					
			T1	T2	T3	T4	T5	T6
Rue de Thann - 3 lgts	PLAI	Colmar			1	2		
Rue de Berlin - 24 lgts	9 PLAI 15 PLUS CD 17 %	Colmar			4	12	8	
Rue d'Amsterdam - 27 lgts	PLUS CD 22 %	Colmar		4	5	10	6	2

- **CPER** (suite aux démolitions de la Cité Bel Air) : 52 logements

Opérations en cours d'étude 52 logements	Financ.	Localisation	Typologies					
			T1	T2	T3	T4	T5	T6
Rue de Kayserberg - 8 lgts	PLAI	Colmar			6	2		
Route des Trois Epis - 9 lgts	PLAI	Ingersheim		2	4	2	1	
Rue de Thann - 4 lgts	PLAI	Colmar			4			
Route de Neuf-Brisach - 23 lgts	PLAI	Colmar			7	10	6	
Site à définir - 8 lgts	NC	Colmar et environs		1	2	4	1	

- Réhabilitation de 485 logements sociaux

- 308 logements rues de Madrid et de Prague et avenue de Rome (32 T1, 78 T2, 117 T3, 81 T4) ; consommations énergétiques réduites de 230 KWhep/m²/an (classe E) à 75 KWhep/m²/an (classe B) ;
- 177 logements rue d'Amsterdam (tours n°6, 8 et 11 ; 33 T2, 62 T3, 71 T4, 11 T5) ; en étude.

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

L'animation et le suivi local du Schéma Départemental sont portés par le Service de l'Economie et des Transports, ainsi que l'élu de ressort. La CAC s'appuie sur l'association APPONA 68, dans le cadre de la mission d'accompagnement sanitaire et social ou de première orientation.

▫ Action 4.1 : Mutualiser les moyens au niveau de la CAC, pour les Gens du Voyage Itinérants

L'aire de Colmar Katzenwang-Pfad permet d'accueillir 18 familles correspondant à 23 places. Celle de Horbourg-Wihr, inaugurée en septembre 2011, 14 familles et 26 places.

Avec 49 places, la CAC a réalisé plus de la moitié de ses objectifs en matière d'accueil pourvoyant une offre d'habitat ainsi plus accessible et susceptible d'être développée, ce qui contribuera à augmenter la qualité de vie des usagers et des habitants et à conforter son rayonnement.

L'Etat (Direction de la Cohésion Sociale et des Politiques publiques) et le Conseil Général du Haut-Rhin participent aux coûts de fonctionnement de l'aire.

Il est estimé que l'aire d'Horbourg-Wihr est occupée à plus de 60% pour sa première année d'existence. Toutefois, on note depuis avril que l'aire ne désemplit pratiquement pas.

Enfin, les séjours sont inférieurs à 3 mois, alors que le règlement en autorise jusqu'à 5.

▫ Action 4.2 : Réévaluer les besoins réels pour pouvoir adapter au mieux l'offre

Contribution à l'accueil des missions évangéliques : chaque été depuis 2010, la CAC assure la mise à disposition d'eau, l'enlèvement des ordures ménagères et met à disposition sa régie des aires d'accueil pour l'application de la convention d'occupation temporaire.

Le projet de Schéma révisé prévoit pour l'agglomération colmarienne :
- une réduction des objectifs incombant à l'agglomération qui ne devra plus offrir que de 60 à 80 places de stationnement - soit entre 11 et 31 places supplémentaires à aménager,
- la création d'une aire intermédiaire pouvant accueillir entre 40 et 70 caravanes, en complément des sites départementaux retenus pour l'accueil des **grands** passages.

▫ Action 4.3 : Réaliser par les communes compétentes des opérations d'habitats adaptés et/ou de terrains familiaux

Dans le cadre de sa politique de développement durable et pour répondre aux objectifs du rapport de présentation du POS à la fois en matière de qualité d'habitat, mais aussi de qualité paysagère en entrée de ville et particulièrement depuis la voie ferrée, la ville de Colmar souhaite promouvoir la diversité urbaine en concrétisant son projet de sédentarisation des gens du voyage par la création d de logements adaptés.

La commune, qui est propriétaire des terrains au Sud de l'actuelle aire d'accueil des gens du voyage, souhaite améliorer les conditions de vie des familles sédentarisées.

Cette opération consiste à reloger 39 familles. La maîtrise d'ouvrage du projet a été confiée à Pôle Habitat, futur bailleur des familles. A l'issue de l'opération, le terrain, d'une surface totale de 290,89 ares, sera cédé à l'euro symbolique par la Ville à la Colmarienne du logement. Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) a été mise en place pour accompagner les futurs locataires dans leurs démarches administratives et leur emménagement.
L'opération porte sur la construction de 36 maisons + 3 extensions par la Colmarienne du Logement.

De son côté, la Ville de Colmar intervient pour l'aménagement de ce site à travers :
- la réalisation des travaux de voirie et réseaux et la collecte sélective des déchets
- la construction d'une salle d'animation
- l'aménagement de 16 emplacements regroupés pour le stationnement des caravanes possédées par les résidants (tout habitat y est formellement interdit)
- 14 box pour la ferraille (activité principale des familles)

Les logements répondent aux normes BBC. Ils sont équipés de chaudières au bois, d'un chauffage d'appoint électrique dans la salle de bain et de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire. Les travaux relatifs à la voirie et aux réseaux ont démarré au 4ème trimestre 2011. La construction des maisons a débuté en mars 2012 et devrait s'achever en janvier 2013.
Le montant global de l'opération est de 6 437 334 €.

Pour les gens du voyage sédentarisés installés sur le ban de Wintzenheim, la commune a construit un bloc sanitaire de 8 unités et assuré leur mise en sécurité par l'installation d'un grillage le long de la voie ferrée.

La commune d'Ingersheim a quant à elle fait l'acquisition d'un terrain situé à côté du camp de nomades de Wintzenheim, en limite de ban, dans la perspective de réaliser des logements destinées à cette population.

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

▫ Action 6.1 : Articuler le PDU et le PLH

La CAC a approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 28 juin 2012 son Plan de Déplacements Urbains 2011-2021.

Les grands objectifs du PDU reprennent les obligations fixées par la loi en adaptant au contexte de l'agglomération colmarienne. Ils proposent un développement important des transports alternatifs et préconisent le report modal vers des modes de transports plus économes et moins polluant afin de garantir et de préserver la qualité de vie du territoire.

Le programme d'actions se décline en 21 actions opérationnelles portant sur 5 axes stratégiques :
- le réseau viaire
- le stationnement
- les transports collectifs et l'inter modalité
- le développement des modes doux
- des actions de nature plus transversale

La Ville de Colmar a décidé de réaménager le parking Saint Josse. En l'espèce, l'étude de faisabilité démontre l'articulation entre le PDU et le PLH. En effet, le projet s'inscrit dans les mesures fixées par le PDU, à savoir :

- Adopter un stationnement préférentiel pour les résidents
- Faciliter et garantir un stationnement pour les visiteurs
- Dissuader le stationnement gratuit en hyper-centre pour les actifs

▫ Action 6.2 : Veiller à la qualité du cadre de vie des habitants dans les nouveaux secteurs urbanisés

La Communauté d'Agglomération de Colmar s'investit pour réduire la production d'ordures ménagères au travers de la collecte sélective.

Afin de respecter la maîtrise des pollutions et des nuisances, la Ville de Colmar souhaite intégrer dans son règlement l'obligation d'implantation et d'enfouissement de conteneurs de tri pour les opérations d'ensemble de 20 logements et plus. Cette opération a pour vocation de contribuer à la préservation du paysage et s'inscrit dans une démarche de protection de l'environnement et d'économie des ressources naturelles et d'énergie.

Les opérations concernées devront s'équiper de conteneurs permettant une collecte multi flux à savoir : ordures ménagères, verre usagé et vieux papiers/bouteilles plastiques.

La Ville a également pour objectif d'imposer l'aménagement d'une aire de jeux pour les opérations de 20 logements et plus, afin de permettre l'intégration d'espaces de respiration, d'espaces de loisirs et de rencontre.

▫ Action 6.3 : Favoriser les formes urbaines raisonnées et limiter la consommation de l'espace

La Ville de Colmar a procédé à une transformation partielle d'un secteur NAa en UDa rue des Aunes/rue Michel de Montaigne afin de permettre la constructibilité des dents creuses.

D'autre part l'intégration du secteur NAa dans la zone UDa s'inscrit dans le cadre de l'action 1.2 du PLH visant à adapter les documents d'urbanisme des communes pour qu'ils favorisent la production d'une offre adaptée aux familles modestes, notamment aux jeunes couples avec enfants.

De même, la Ville a procédé à une transformation partielle d'un secteur NAe en UD chemin et sentier de la Niederau et Dreisteinweg, suite à l'avancée du réseau d'assainissement collectif, augmentant de ce fait le COS (0,12 à 0,50) et limitant la consommation excessive de l'espace.

A noter enfin que la Ville de Colmar souhaitait s'inscrire dans la loi de majoration des droits à construire de 30 % pour favoriser la densité de certain secteur. La loi ayant été abrogée en juillet 2012, la démarche n'a toutefois pas pu aboutir.

▫ Action 6.4 : Aider à la rénovation thermique des logements et à la lutte contre la précarité énergétique

Depuis l'adoption du PLH, la CAC a décidé d'aller plus loin en matière d'aides en faveur du développement durable.
Au final, depuis l'adoption du PLH le 18 février 2011, ce sont au 1er octobre 2012, 329 logements qui ont été aidés pour un montant total de 232 625 € (224 975 € au titre des aides aux économies d'énergie et 7 650 € au titre des énergies renouvelables).

- Aides aux économies d'énergie
Dans la perspective de dynamiser le dispositif existant, le conseil communautaire du 5 mai 2011 et du 29 mars 2012 a adopté les mesures suivantes :

- inciter les copropriétés (supérieur à 3 logements) à la réalisation d'audit énergétiques en renforçant le dispositif d'aide mis en œuvre par l'ADEME et la Région, pour compléter l'intervention sur le logement individuel : aide maximale ADEME/REGION fixée à 3 500 €, + 10 % Ville de Colmar via la CAC avec Vialis sur le montant total de l'aide, soit 175 € maximum pour chacun.
- relever le plafond subventionnable pour les travaux d'isolation des bâtiments pour le porter de 16 000 € à 29 000 € avec prise en compte de 50% du coût de la main d'œuvre (précédemment 0%). L'aide maximale des travaux éligibles passe de 4 000 € à 6 000 €.
- aider au remplacement d'une chaudière usagée par une chaudière à condensation à la condition que le prestataire soit membre du réseau PGAZ. Le bénéficiaire sera incité à réaliser une visite énergétique.
- reconnaître à EDF en lien avec Vialis la légitimité et la prérogative de co-déposer les dossiers de demande de certificats d'économies d'énergie correspondant aux opérations éligibles et réalisées avec des aides de la CAC, de Vialis et d'EDF.

Ainsi, une personne qui rénovera une maison à Colmar et obtiendra le label BBC pourra percevoir jusqu'à 6 000 €uros au titre du dispositif communautaire (montant retenu à la Ville de Colmar) et jusqu'à 13 000 €uros au titre du dispositif EDF et Région Alsace, c'est-à-dire jusqu'à 19 000 €uros d'aides cumulées. Il convient de préciser que ce cumul ne peut se mettre en place qu'en situation de label BBC.

- Dispositif d'amélioration de l'efficacité énergétique du bâti
Comme pour les aides aux économies d'énergie, le conseil communautaire a décidé d'aller plus loin en termes d'intervention financière sur les chauffe-eaux solaires en portant l'aide globale à 1 150 € par effet d'une augmentation de la contribution de Vialis (300 € au lieu de 200 €).

Par ailleurs, il a été décidé d'accorder des aides pour l'installation de pompe à chaleur à aquathermie (eau/eau) sur l'habitat existant, sous conditions. Ainsi, le montant global de l'aide est fixé à 10 % avec un coût de l'installation plafonné à 8 000 €, soit 800 € d'aide maximale selon une répartition de 60 % CAC (480 €) et 40 % Vialis (320 €).

2-2 Etat d'avancement des actions du Programme Local de l'Habitat : le budget

Axe 1 : Mettre en place une politique foncière intercommunale	120 000 €
Axe 2 : contribuer au développement d'une offre attractive en matière d'habitat pour toutes les familles	200 000 €
Axe 4 : Prendre en compte les besoins spécifiques liés aux gens du voyage et aux nomades sédentarisés	Investissement : - Aire d'accueil des Gens du Voyage d'Hobourg-Wihr : 1 016 000 € HT Fonctionnement : - Nomades sédentarisés : 6 437 334 € (Colmar)
Axe 6 : S'inscrire dans la dynamique du développement durable	600 000 €

Synthèse

Un PLH jeune mais dynamique

20 ACTIONS		Taux de réalisation
Opération réalisée		45 %
Opération engagée		30 %
Opération à engager en 2013		25 %

Etat d'avancement des actions du PLH

AXE 1	Mettre en place une politique foncière intercommunale	
Action 1.1	Mettre en place un dispositif de veille et d'alerte foncière	
Action 1.2	Adapter les documents d'urbanisme des communes pour qu'ils favorisent la production d'une offre adaptée aux familles modestes, notamment aux jeunes couples avec enfants	
Action 1.3	Constituer à titre expérimental, un fonds intercommunal alimenté par les contributions liées à la loi SRU, pour le soutien au portage foncier en vue de développer du logement aidé	
AXE 2	Contribuer au développement d'une offre attractive en matière d'habitat pour toutes les familles	
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 aux économies 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	
Action 2.5	Développer sur toutes les communes le logement locatif aidé	
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	
Action 3.1	Echanges 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 des personnes porteuses d'handicap	
AXE 4	Prendre en compte les besoins spécifiques liés aux Gens du Voyage et aux nomades sédentarisés	
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	
AXE 5	Lutter contre l'habitat indigne	
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	
AXE 6	S'inscrire dans la dynamique du développement durable	
Action 6.1	Articuler le 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	

Plaquette CAC TOIT

Les opérateurs immobiliers partenaires

Bailleurs Sociaux

Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs

Union des Maisons Françaises

Fédération des Promoteurs Immobiliers

Sur rendez-vous, gratuitement

Conseils juridiques
Montages financiers
ADIL 68

ADIL 68 AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

www.adil68.org
31, Avenue Clémenceau
68000 Colmar
Tel : 03 89 21 75 35

Renseignements sur le dispositif

Communauté d'Agglomération de Colmar

www.agglo-colmar.fr
32, Cours Sainte Anne
BP 80197
68004 Colmar Cedex
Tel : 03 69 99 55 55

C.A.C ToiT

C.A.C ToiT

Avec nous !

Augmentez le budget de votre projet immobilier
jusqu'à 20 000 € (1)

Pour qui ?

- Etre primo-accédant (Au sens de la réglementation en vigueur)
- Avoir un projet dans l'une des communes de la CAC
- Etre célibataire, en couple, avec ou sans enfants
- Etre éligible au Prêt Accession Sociale (P A S)

Pour quoi ?

- Résidence principale en individuel ou collectif
- Logement neuf BBC (Bâtiment Basse Consommation)
- Logement ancien
- Logement du parc locatif social
- Plafond maximum de l'opération : 290 000 € TTC

(1) Offre soumise à condition en fonction de votre étude financière et des caractéristiques de votre projet.Se renseigner d'abord auprès de l'ADIL 68.

Vous y avez sûrement droit !
Renseignez-vous

la CAC et ses partenaires vous proposent

des Solutions

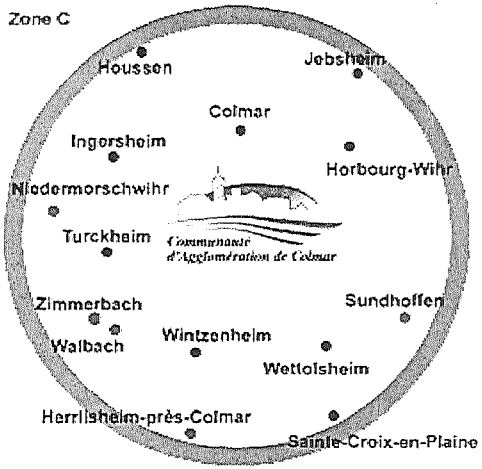
Réduction partielle de votre **mensualité** durant 5 ans + **Prêt à Taux Zéro Partenaire**

OU

Aide à votre Apport en fonds propres

Solutions cumulables avec le prêt à taux zéro national (PTZ+) et avec les aides personnalisées au logement versées par la C.A.F (APL)

- Zone B2
- Zone C



Articles de presse

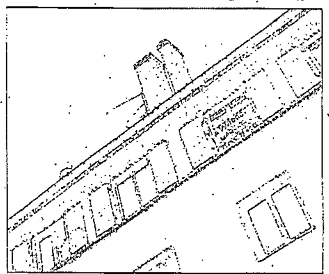
Un coup de pouce local pour devenir propriétaire

Dès le début de l'année, une aide de la CAC sera versée à ceux qui achètent leur premier logement. L'aide sera complétée par des partenaires privés.

Sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Colmar, les personnes qui s'achètent pour la première fois un logement peuvent désormais bénéficier d'une APL, ou Aide Personnalisée Locale. Le clin d'œil à l'APL bien connue des locataires (l'Allocation Personnalisée au Logement des CAF) est volontaire.

Cette nouvelle aide, votée par la CAC le 9 décembre, peut aller de 3000 à 5000 € selon les ménages, en fonction de leur composition. Sa particularité : la somme n'est pas donnée directement aux bénéficiaires, mais sous forme d'un allégement de leurs mensualités pendant les cinq premières années, qui peut aller de 60 à plus de 80 € par mois selon les cas. Chez les banquiers, la décision d'attribuer ou non un prêt se prend en fonction du revenu mensuel, et *« cela peut se jouer à 20 ou 30 € près, d'où la pertinence de cette nouvelle aide »*, a expliqué hier Lætitia Rabih, vice-présidente de la CAC, en présentant la nouvelle APL devant les partenaires de l'Observatoire de l'habitat du Haut-Rhin (ODH68), réunis à Colmar.

Autre originalité de cette aide : la CAC a trouvé des partenaires privés (banques, promoteurs immobiliers, entre autres) qui ont accepté de compléter l'aide offerte par la collectivité, sous forme de prêt à taux zéro.



Pour éviter l'étalement urbain, les nouveaux propriétaires qui choisissent le logement ancien en centre-ville recevront une aide supplémentaire. Photo d'archives Vanessa Meyer Wirckel

Rénover au centre

Cette démarche, présentée comme novatrice en France, va se mettre en place progressivement au cours des prochains mois. La CAC annonce que 100 dossiers bénéficieront de l'aide nouvelle en 2012.

Sa création fait suite au remplacement du Pass foncier par le prêt à taux zéro + (PTZ +). Les règles d'attributions de celui-ci vont à nouveau évoluer en début d'année : il est notamment question de limiter le prêt à taux zéro à l'achat de logements neufs, alors que 78 % des PTZ + ont été attribués pour des logements anciens, sur les premiers mois de 2011 dans le département. D'où les craintes des professionnels de la rénovation, et celles de maires de villages comme Antoine Fabian (de Rodern), qui représente l'Association des maires du Haut-Rhin au sein de l'ODH : *« Pour faire vivre les centres de nos communes, il faut pouvoir faire des travaux... »*, a-t-il expliqué hier. L'aide de la CAC est encourageante de ce point de vue : elle bénéficie au neuf comme à l'ancien, et comporte un bonus de 1000 € supplémentaires pour des logements situés dans les périmètres centraux des localités, qui deviennent moins attractifs ces temps-ci. Pour les collectivités, il s'agit aussi d'éviter l'étalement urbain.

Thibaut Lamoine

AIDE À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : CAC TOIT

C.A.C ToiT

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Colmar (CAC) a fait du maintien et de l'installation des jeunes ménages sur son territoire un axe majeur de sa politique. En effet, les travaux menés dans le cadre du diagnostic du PLH ont mis notamment en lumière les difficultés rencontrées par les ménages aux ressources modestes pour accéder à la propriété.

Les principales causes repérées tenaient au niveau élevé des prix et aux difficultés pour la plupart des communes, dans ce contexte, à capter les jeunes ménages. C'est fort de ce constat, que la CAC a souhaité mobiliser tous les partenaires locaux œuvrant dans le domaine de l'habitat, afin de rechercher ensemble des solutions adaptées.

Ainsi, un dispositif d'aide, en remplacement du Pass foncier est en cours d'élaboration. Il entrera en vigueur début juillet.

POUR QUI ?

[illegible]

POUR QUOI ?

[illegible]

LES PARTENAIRES DU DISPOSITIF

[illegible]

MONTANT ET FORMES DE L'AIDE

[illegible]

Aide CAC : [illegible]
Aide Partenaires : [illegible]
Soit un total de [illegible]

[illegible]

UN DISPOSITIF UNIQUE ET INNOVANT DANS SA CONCEPTION

[illegible]

Conseils juridiques Montages financiers : [illegible]

Renseignements sur le dispositif : [illegible]

Des aides locales pour acheter son logement

ALSACE

Le dispositif CAC Toit permet aux primo-accédants d'acquérir plus facilement leur logement. Et ce dès juillet 2012.

Partis du constat que le solde migratoire à l'intérieur de la Communauté d'agglomération de Colmar (CAC) est négatif (les personnes la quittant sont plus nombreuses que celles y entrant), en raison notamment de la cherté et de la rareté des logements, et que le vieillissement de la population est plus fort qu'au niveau départemental, les acteurs locaux du logement (notaires, architectes, bailleurs sociaux, banques, constructeurs de maisons individuels, Agence départementale d'information sur le logement...) ont imaginé une parade.

Les aides du dispositif CAC Toit sont plus importantes dans l'ancien : s'y ajoutent des aides aux économies d'énergie. Photo Hervé Kielwasser

Tous les types de logements

Un dispositif d'aide à l'acquisition de logement pour les primo-accédants, qui, estime Lætitia Rabih, vice-présidente de la CAC en charge de l'habitat, peut également contribuer à relancer l'économie des entreprises du secteur. Ainsi, *« on peut augmenter le budget du primo-accédant de 20 000 € ou plus. »*

L'aide s'adresse aux primo-accédants, couples avec ou sans enfants, familles monoparentales ou célibataires, dans les limites d'un revenu maximum. Exemple : de 37 000 à 40 000 € annuels maximums pour quatre personnes dans le logement.

Tous les types de logements sont concernés dans le périmètre de la CAC : appartement ou maison, neuf ou ancien (dans l'ancien, s'ajoutent des aides aux économies d'énergies), pour un coût total d'opération de 290 000 €.

Exemple : un couple avec un enfant ou une personne seule avec un enfant peut bénéficier de 4 000 € d'aide de la CAC. Une aide identique provient des opérateurs immobiliers, et les banques font bénéficier de conditions avantageuses.

Comment concrètement bénéficier de l'aide ? Sous deux formes. Soit, pour moitié sous forme de réduction du remboursement mensuel pendant 5 ans et pour moitié sous forme de prêt à taux zéro pendant 15 ans. Soit sous forme globale d'apport en fonds propres, *« une solution très solvabilisatrice. »*

S'INFORMER Auprès de l'Adil (03.89.21.75.35) et de la CAC (03.69.99.55.55), grâce à des simulateurs.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION Logement

Aide au toit

Le dispositif d'aide à l'accession à la propriété mis en place par la communauté d'agglomération de Colmar et ses partenaires sera opérationnel dès le 1er juillet. Il permet d'augmenter le budget d'un projet immobilier jusqu'à 20 000 €.

CAC TOIT. C'est le nom du dispositif d'aide à l'accession à la propriété mis en place par la communauté d'agglomération de Colmar (CAC) dans le cadre de son programme local de l'habitat 2011-2016. Prenant le relais du Pass-Foncier arrêté fin 2010, il vise à apporter une réponse concrète à la rareté du foncier d'une part et au maintien et à l'installation des jeunes ménages d'autre part dans le périmètre de l'agglomération. Car le constat est clair : le territoire de la CAC connaît un ralentissement de sa population, un solde migratoire négatif et un vieillissement de sa population. Et 63 % de ses ménages ont un revenu inférieur aux plafonds HLM.

« Il n'y a pas d'équilibre dans la société si le problème du logement n'est pas résolu », remarque Gilbert Meyer, le président de la CAC, en regrettant que « le logement ait été absent de la campagne présidentielle ». La raréfaction des financements contraint les acteurs locaux (collectivités locales, bailleurs sociaux, constructeurs...) à « trouver des solutions » relève par ailleurs le maire de Colmar. Le CAC Toit s'inscrit dans ces solutions territoriales « uniques et innovantes », construites avec une cinquantaine de professionnels : les opérateurs immobiliers (bailleurs sociaux, syndicat national des aménageurs lotisseurs, l'union des maisons françaises et la fédération des promoteurs immobiliers) et les principales banques de la place.

Concrètement, le dispositif permet d'augmenter le budget d'un projet immobilier jusqu'à 20 000 € selon l'étude financière et les caractéristiques du projet. L'aide de la CAC sera la même que celle du partenaire. Deux mécanismes d'aide sont possibles. Le premier consiste à apporter un fonds propre au projet. Le second consiste à réduire les mensualités du prêt principal, réduction qui peut se cumuler avec l'APL versée par la CAF. « Le dispositif apporte un réel effet de levier », souligne Lætitia Rabih, vice-présidente de la CAC en charge de l'équilibre social et de l'habitat.

Pour pouvoir en bénéficier, il faut être primo accédant, avoir un projet dans l'une des communes de la CAC, être célibataire, en couple avec ou sans enfant, et être éligible au prêt d'accession sociale (PAS).

CAC Toit concerne l'acquisition d'une résidence principale en individuel ou en collectif, logement neuf BBC ou logement ancien, logement du parc locatif social, pour un montant maximum de l'opération de 290 000 € TTC.

F. BY

Renseignements : www.agglo-colmar.fr, tél. 03 69 99 55 55 / www.adil68.org, tél. 03 89 21 75 35

DNA 5/05/12

15 000 € d'aides pour acheter sa maison

Quels sont les écueils à éviter et les aides à solliciter avant d'acheter son logement ? Deux conférences ce week-end au « Salon du projet immobilier de Centre Alsace » répondront à cette question.

Alexandre Probst, le week-end prochain, l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) que vous dirigez animera deux conférences au Salon du projet immobilier. Quels sont les écueils que doit éviter un ménage qui se lance dans l'accession à la propriété ?

Il faut bien évaluer le coût global du projet. Il n'y a pas que le prix de l'appartement ou de la maison. Il y a les frais liés à l'emprunt, dossier, assurance... Il faut également prendre en compte les frais de l'acte d'acquisition qui ne sont pas les mêmes pour l'ancien et le neuf. Enfin, troisième famille de frais, ceux, par exemple, de branchement pour une maison individuelle. Notre conseiller juriste chargé des conférences ce week-end rendra également vigilant les gens sur le taux d'effort maximum de financement des ménages.

La Communauté d'agglomération de Colmar (CAC) et le Département soutiennent l'accession à la propriété. Photo Hervé Kielwasser

Vous allez briser des rêves !

Le but n'est pas de freiner les enthousiasmes, mais de bien informer les gens.

Heureusement, il y a aussi des aides... Et les habitants de la région de Colmar sont plutôt vernis.

En plus des aides nationales comme le prêt à taux 0 % réservé uniquement au logement neuf depuis janvier dernier, il existe un dispositif complémentaire notamment pour l'ancien. Et sur le secteur de l'agglomération de Colmar, il n'y a jamais eu autant d'aides !

Le Département et la Communauté d'agglomération de Colmar (CAC) font effectivement des efforts importants.

Le conseil général peut accorder un prêt bonifié de 10 000 € à 2 % pour des ménages de catégorie modeste pour leur premier logement. Cette somme sécurise un projet.

La CAC, pour l'ancien et le neuf, peut ajouter une aide jusqu'à 5 000 € pour un ménage de deux enfants qui souhaite acquérir une maison individuelle BBC. Toujours sous condition de revenu. Le constructeur et le lotisseur, s'ils sont partenaires du programme de la CAC peuvent remettre 5 000 € chacun dans le dossier. Ces 15 000 € rassurent la banque.

Pour monter son projet, notamment pour prendre en compte les aides, l'ADIL est un partenaire privilégié.

Dans le cadre des dispositifs de la CAC et du conseil général, un passage à l'ADIL est d'ailleurs obligé. Nous sommes la première étape du parcours d'un ménage intéressé. On vérifie d'abord l'éligibilité du couple aux aides. On réalise un diagnostic de financement. Au bout du compte, nous délivrons une attestation pour que le couple puisse déposer son dossier auprès les deux collectivités.

Ces aides de la CAC lancées ont été ont-elles du succès ?

Une dizaine de dossiers ont déjà été validés. Et nous en sommes à une vingtaine pour les aides départementales. Ce n'est que le début.

Y en aura-t-il pour tout le monde ?

La CAC en a budgétisé près de 100. L'enveloppe départementale est plus importante car s'adresse à tout le Haut-Rhin.

Propos recueillis par Patrice Barrère

Y ALLER L'agence départementale d'information sur le logement (ADIL) du Haut-Rhin proposera deux conférences au Salon du projet immobilier au Parc des expositions de Colmar les samedi 22 et dimanche 23 septembre à 15 h. Les thèmes : les bonnes questions à se poser avant d'acheter et les aides à l'accession à la propriété.

Entrée gratuite au Salon

La première édition du Salon du projet immobilier Centre Alsace aura lieu les samedi 22 et dimanche 23 septembre de 10 h à 19 h au parc des expositions de Colmar. Entrée gratuite. Tous les professionnels de l'immobilier seront présents : agences immobilières, constructeurs de maisons individuelles, maîtres d'œuvre, diagnostiqueurs, promoteurs, organismes de crédit...

Stratégies

COLLECTIVITÉS LOCALES

Nice : signature du protocole financier de l'OIN Eco-Vallée

Une opération de 379 M€ qui générera 2 Md€ d'investissements privés

(UI du 20.3.12 - de notre correspondant Innovapresse/Nice) - L'Etat, l'Etablissement public d'aménagement et les collectivités locales (Ville de Nice, Métropole, Département et Région) ont signé, le 12 mars, le protocole financier de l'OIN Eco-Vallée. L'opération, qui prend en compte quatre grandes opérations d'aménagement, représente 379 M€ d'investissements sur 15 ans (2012-2026). Elle générera 2 Md€ d'investissements privés pour 1,3 million de mètres carrés d'immobilier (bureaux, commerces, activités, équipements publics, habitat...) dont 4 300 logements. L'investissement de départ est pris en charge par l'EPA, qui récupérera, échelonnés dans le temps, 314,5 millions d'euros issus de la vente de droits à bâtir ou de la participation de promoteurs sur des terrains qu'il aura aménagés. Le protocole financier porte sur le besoin de financement complémentaire de 64,5 millions d'euros, qui sera pris en charge par l'Etat (33,3%), Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice (33,3%, dont 16,8 M€ en apport foncier), le Département (16,7%) et la Région (16,7%).

Le protocole prend en compte les opérations suivantes : le quartier d'affaires Grand Arénas (51 ha), qui développera 880 000 m2 face à l'aéroport, et la technopole urbaine Nice Méridia (200 ha), qui ont été dévoilés au Mipim (cf. UI du 14 mars) ; une plateforme agroalimentaire logistique (La Baronne-Lingostière) et l'éco-quartier de Saint-Martin-du-Var, en cours d'étude. "Sans ce protocole financier signé par l'ensemble des parties, on ne pouvait lancer les premières opérations de l'OIN", précise Jean maria Dravet, préfet des Alpes-Maritimes. *"On va pouvoir passer à la phase opérationnelle, avec création de la Zac et appels d'offres"*, se réjouit Christian Tordo, président de l'EPA Eco-vallée. L'établissement doit maintenant *"acheter des terrains pour compléter les parcelles déjà détenues". "C'est en 2013, avec le lancement des travaux du Grand Arénas et la gare multimodale, que les premières dépenses d'aménagement de l'EPA seront engagées"*, conclut Christian Tordo.

Colmar crée un "fonds SRU" pour le logement social

(UI du 28.3.12 - de notre correspondant Innovapresse/Strasbourg) - Utiliser les pénalités SRU pour soulager la charge foncière des communes devant construire des logements sociaux : la Communauté d'agglomération de Colmar a mis en place ce dispositif en partenariat avec la CDC, partant du constat que le prix élevé des terrains (30 000 € l'are en moyenne) constituait le principal frein à la production d'habitat aidé. Elle a constitué pour cela un fonds alimenté par les contributions de quatre de ses communes périphériques ayant fait l'objet d'un constat de carence pour non-respect des obligations de la loi SRU. Les sommes (141 800 € en 2011) seront utilisées comme subventions afin de créer l'équivalent d'un taux zéro pendant les quatre premières années du prêt CDC "Gaia" d'acquisition foncière : la CA compensera les intérêts durant cette période de temps, *"qui correspond en général au délai pour monter les opérations"*, souligne-t-elle. Celles-ci devront comprendre au moins 25% de logements sociaux. La revente du terrain remboursera le capital du prêt. Le fonds doit bénéficier en priorité aux quatre communes qui l'alimentent.

L'agglomération de Brive achète deux tiers d'aéroport

(UI du 28.3.12 - de notre correspondant Innovapresse/Limoges) - La Communauté d'Agglomération de Brive (CAB) vient de budgéter 4,7 M€ pour l'acquisition de terrains de l'ex-aéroport Gaillard, Brive-Laroche, mais elle a perdu son partenaire pour transformer ce site.

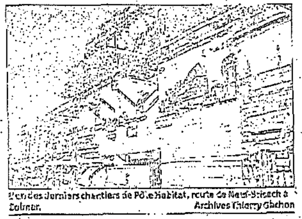
Suite à la création de l'aéroport de Brive-Souillac, l'infrastructure de Brive-Laroche n'a plus aucun trafic. Les 54 hectares de cet aérodrome, proches des autoroutes A20 et A89 et de la ligne ferroviaire Paris-Toulouse, se trouvent sur les territoires de Brive (35 ha) et de St Pantaléon-de-Larche (19 ha). Or les deux communes appartiennent à des EPCI différents. Dans le dossier Brive-Laroche, de premières tensions étaient apparues à propos de la structure en charge de la réhabilitation du site. S'il oblige la CAB à acquérir l'intégralité des terrains, le désistement de St Pantaléon pourrait donc, à terme, faciliter la reconversion de l'ancien aérodrome avec, conformément au projet initial, une zone commerciale, une zone d'habitation *"à caractère environnemental"*, et enfin 10 hectares de réserve foncière destinés à l'industrie.

8 Urbapress Informations • N° 1784 - mercredi 28 mars 2012 (Reproduction interdite)

MARS

Un levier financier pour le logement social

Le prix et la rareté du foncier freinent la construction de logements sociaux dans l'agglomération colmarienne. La CAC a lancé hier une sorte de prêt à taux zéro pour débloquer les choses.



L'un des derniers chantiers de Pôle Habitat, route de Neuf-Brisach à Colmar. Archives Thierry Gachon

Le nouveau programme local de l'habitat, adopté l'année dernière par la Communauté d'agglomération de Colmar (CAC), a trouvé hier une de ses premières applications concrètes, à travers une convention avec la Caisse des dépôts. L'objectif ? Favoriser la construction de logements sociaux en allégeant le coût du portage du foncier. *« Les bailleurs sociaux et les maires nous ont fait part de leurs difficultés liées à la rareté et la cherté du foncier dans l'agglomération, avec des prix entre 27 000 et 30 000 € l'are »*, rappelle Laetitia Rabih, vice-présidente de la CAC en charge du dossier.

Cette situation ne facilite pas la tâche des communes comme Horbourg-Wihr, Turckheim et Ingersheim, qui peinent à atteindre le quota de 20 % de logements sociaux fixé par la loi SRU et doivent s'acquitter de pénalités financières. La convention signée hier permettra de réinjecter ces pénalités (141 000 € en 2011) pour bonifier les taux des prêts accordés par la Caisse des dépôts pour le foncier. Pour en bénéficier, les projets doivent comporter au moins 25 % de logements sociaux, et éventuellement de l'accession sociale à la propriété.

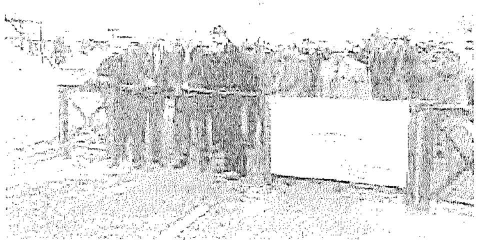
Pendant quatre ans, la CAC prendra en charge les intérêts du prêt, soit pour le bailleur ou la commune, l'équivalent d'un prêt à taux zéro. *« Nous remettons les pénalités payées par les communes sur le marché pour aider les communes et les bailleurs à emprunter »*, résume Gilbert Meyer, qui souligne *« l'effet de levier »* généré par le dispositif : *« Avec les taux actuels, les 141 000 € de pénalités permettront de supporter les charges d'intérêts de près de 5 millions d'euros de foncier »*. Laetitia Rabih rappelle également que le dispositif est *« autofinancé »* et ne pèsera pas sur les contribuables.

Clément Tonnot

Une aire d'accueil qui revient de loin

« Pas au bout de nos peines »

L'aire d'accueil inaugurée



DNA Colmar

LABEL MAG

QUARTIER EUROPE Coup d'envoi de la démolition de trois tours

« Ce sont nos souvenirs qu'on arrache »

La déconstruction de la tour du n° 13 rue d'Amsterdam a démarré hier matin sous les coups de machoires des pelleteuses. Elle devrait durer trois semaines. Les tours n° 10 et 12 seront détruites dans la foulée pour laisser place à un éco-quartier. L'opération a attiré de nombreux riverains et anciens locataires.

« C'était très social, tout le monde se connaissait et s'entraidait »

Vers un éco-quartier à Amsterdam

DNA Colmar

Le numéro 53 vient de sortir

Les salons privilège

CITÉ BEL AIR Déconstruction de 65 logements

Premiers coups de pince

Alors que la démolition de trois tours vient de s'achever rue d'Amsterdam, le grignotage d'un bloc d'immeuble de la cité Bel-Air a débuté hier. En présence d'anciens locataires plus soulagés que nostalgiques.

« Ça me touche. Mais c'est beaucoup mieux comme ça »

La déconstruction de la tour de 15 cm de hauteur devrait durer 18 semaines.

DNA Colmar

UNRAMSAM Le premier immeuble démoli aujourd'hui

Bel-Air grignoté

Le bâtiment est comme d'un grillage, la grue est déjà en place, les travaux peuvent débuter. Ce n le premier immeuble, rue de Hunawihr, commencera à être abattu selon la technique du grign … Il marque le début de la transformation de la Cité Bel-Air appelée à devenir un éco-quartie

Logement Quand les souvenirs partent en poussière

Le grignotage de la tour du n° 13 rue d'Amsterdam à Colmar a commencé hier matin : la destruction de trois tours et la réhabilitation de trois autres feront place à un écoquartier.

Beaucoup les souvenirs de leur vie vécue là, parfois pendant vingt-cinq ans. · Photo Hervé Kielwasser

« C'est le balcon de ma tante ! », s'écrie une jeune fille. Attaché de sa façade en quelques secondes d'acharnement mécanique. Depuis hier, 10 h 45, le n° 13 de la rue d'Amsterdam disparaît peu à peu sous les crocs d'une « pelle de démolition », dinosaure mécanique équipé d'un bras pouvant se déplier sur 32 mètres de hauteur. Cette tour est la première des trois (les n° 10 et 12 suivront) de la rue d'Amsterdam qui doivent être détruites pour redensifier ce quartier et aménager une entrée supplémentaire au futur centre culturel.

À côté de la jeune femme, se tient Nuray Cesur, qui a vécu dans la tour pendant vingt ans. *« Ça me fait mal au cœur, car j'ai plein de souvenirs. J'ai eu mes cinq enfants ici : on vivait au 3e étage. Ma fille filmait pour sa grand-mère qui a vécu pendant vingt-cinq ans et est repartie en Turquie pour sa retraite : là-bas, elle pleure beaucoup sur la tour : elle dit qu'elle y a vécu les plus belles années de sa vie. La destruction de la tour, c'est comme si elle avait perdu un membre de sa famille. »* Si elle est émue, Nuray Cesur ne se plaint pas de son nouveau logement, au quartier Sainte-Marie : *« Nous avons un jardin, ce que les enfants ont toujours souhaité. »* Nuran, sa fille de 21 ans, s'libère la caméra, les larmes aux yeux : *« Tous mes souvenirs sont là, depuis ma naissance. On jouait à cache-cache, au loup ! même le parc va changer… »*

Bientôt un écoquartier

« Je les ai vues construire : elles nous bouchaient la vue sur la montagne… Et je les vois démolir. Ce sera une bonne chose pour le quartier, avec un habitat plus agréable », commente Anne-Marie Barlier, qui vit rue de Varsovie depuis quarante-deux ans. Comme elle, ils étaient très nombreux à assister à la démolition hier.

Ce sont 180 logements de l'Ole habitat, construits en 1973, qui vont disparaître, remplacés à terme par un écoquartier de petits ensembles immobiliers, mixant logements sociaux et accession à la propriété, où maisons individuelles et appartements voisineront avec des jardins. Un premier permis de construire devrait être déposé à la rentrée.

Le coût de l'opération de démolition des trois tours se monte à 600 000 €. Les travaux devraient durer jusqu'en octobre : quatre semaines sont prévues pour chaque tour à détruire. Dans les cris de la pelle de démolition, seront encadrements de fenêtres, grilles de balcon, blocs de béton. *« Tout est séparé au fur et à mesure et recyclé »*, assure un responsable de l'Ole habitat.

Trois tours réhabilitées

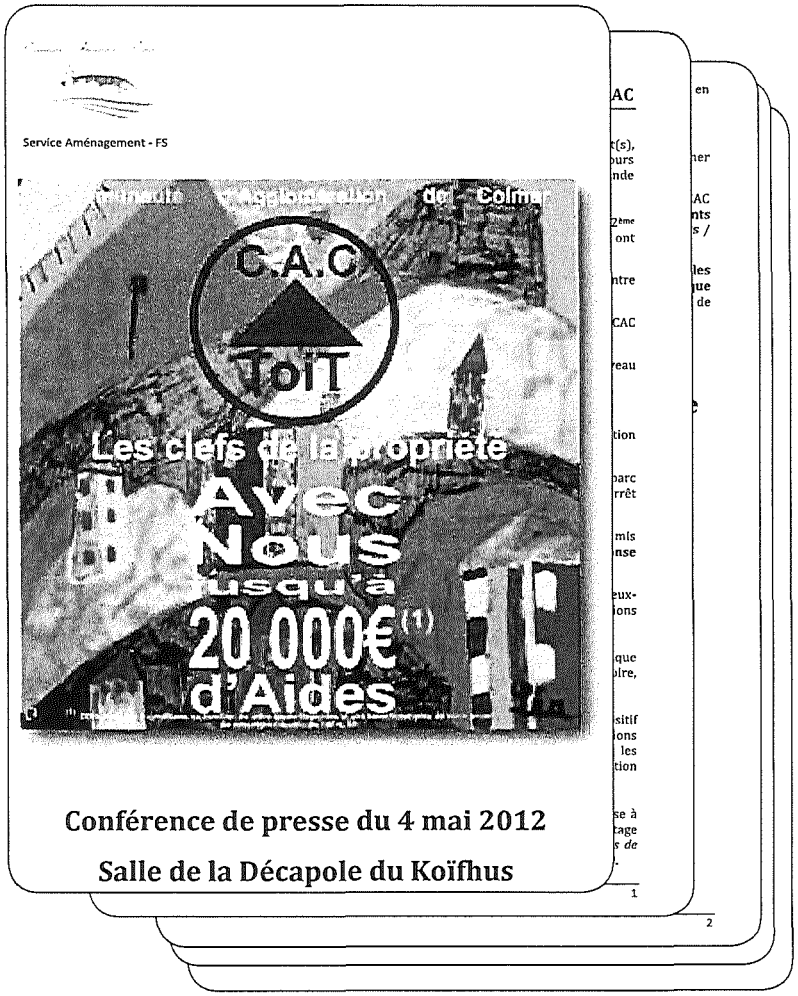
« Nous démolissons pour installer un net relatif », a commenté le maire Gilbert Meyer dans un petit discours avant le top départ de la démolition par l'entreprise Perrari, de Wittelsheim. Car outre la démolition des trois tours, celles dites aux n° 6, 8 et 11 seront réhabilitées dès le printemps prochain : maintien des balcons de cuisine, aménagement de locaux de cycles, balcons d'angle, halls traversants avec caméra de surveillance. Les attentes des habitants, portent notamment sur l'amélioration de la sécurité.

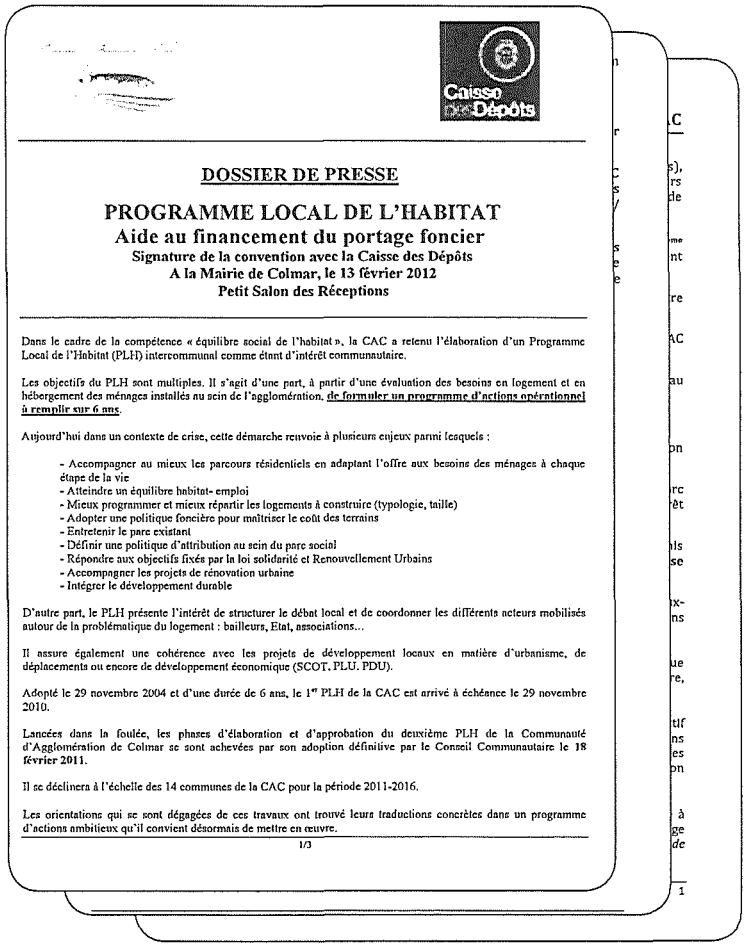
A.V.

Plus de photos sur le site

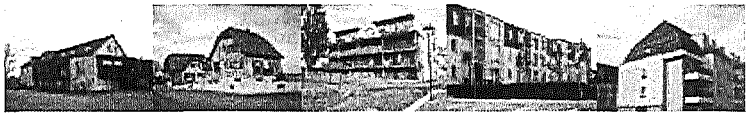
Site Internet

Dossiers de presse





Contacts :

Communauté d'Agglomération de Colmar (CAC)
32, cours Sainte-Anne
BP 80197 - 68004 Colmar Cedex
Tél : 03 69 55 99 55
E-mail : cac@agglo-colmar.fr
Site internet : www.agglo-colmar.fr

Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin (ODH 68)
31, avenue Clemenceau
68000 COLMAR
Tél : 03 89 21 53 55
Fax : 03 89 21 53 58
E-mail : observatoirehabitat68@calixo.net
Site internet : www.adil68.org