

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE SAINT-AMARIN

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

CALENDRIER

- 2003 : lancement d'un PLH à l'échelle du Pays => 2006
- 2010 : lancement du PLUi / intégration d'un volet habitat =>2014
- Juin 2011 : choix du prestataire, démarrage des travaux
- Novembre : présentation du diagnostic
- Décembre : définition des orientations
- Mars 2012 : proposition d'un programme d'actions
- Sept. 2012 : approbation du PLH et de son programme d'actions
- Mars 2013 : validation finale du PLH par arrêté préfectoral
- Juin 2013 : adoption définitive du PLH par le Conseil communautaire

La CCVSA

- ➔ Pays Thur-Doller : 4 ComCom
- ➔ 15 communes
- ➔ 13 500 habitants
- ➔ Bourg centre : Saint-Amarin : 2 500



I. Le diagnostic de territoire

La dynamique socio-démographique

- Une évolution de population en stagnation depuis 1999 (avec des disparités dans les communes)
- Une population à tendance vieillissante : 26% de 60+ (20% dpt.)
- Une population à dominante retraitée (35% / 25%) et ouvrière
- Taux d'emploi dans la moyenne départementale

La typologie de l'habitat

- ➔ Des ménages de petites tailles : 65% des ménages comptent une à deux personnes
- ➔ Un parc de logements en progression, mais à un rythme moindre que dans les secteurs environnants
- ➔ Un parc immobilier ancien : 43% des logements ont été construits avant 1949
- ➔ 4000 propriétaires occupants pour 1000 locataires (3/1 dans le dpt.)

Le logement locatif social

- ➔ 414 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2010, soit 7,2% des résidences principales (14,8% sur le Haut-Rhin)
- ➔ Près de 60% des ménages ont des ressources situées en-dessous du plafond HLM



Le marché de l'accession dans l'ancien

Cinq grandes familles de produits :

1. le patrimoine ancien : ferme et habitat vosgien



2. le patrimoine plus récent des années 60/70/80/90 en lotissement ou par mitage

Le marché de l'accession dans l'ancien

3. l'habitat ouvrier



4. le parc des résidences secondaires recyclées en résidences principales

5. le parc de logements dans du collectif privé et du social mis en vente

L'offre et la demande

→ Sur l'offre

En acquisition

- Le produit d'appel : le patrimoine existant ancien et récent, en maison individuelle
- Le neuf (une vingtaine d'unités par an)
 - Un marché de particuliers par achat ou héritage de foncier
 - Des opérateurs très prudents pour intervenir dans la vallée et réaliser du neuf
- Un prix de foncier viabilisé très inégal en fonction du territoire, de 3 000€ à 10 000€/are

En locatif (environ 700 logements)

- Des produits qui se sont beaucoup améliorés avec l'OPAH (période 1997-2001)
- Néanmoins un besoin de « rafraichissement » pour les moins attractifs d'entre-eux
- En situation de détente, une exigence de qualité pour être compétitif

→ Sur la demande

Une clientèle

- En majorité endogène ou liée à la Vallée
- Exogène à la recherche d'un produit se différenciant « de celui de la plaine » : tranquillité/paysage/montagne/nature, produit immobilier différent
- Une condition néanmoins pour l'attirer : un prix compétitif

→ Projection des besoins : une soixante de logements / an

II. Le programme d'actions

LES PRIORITES

LE PARC ANCIEN

- Améliorer la qualité du parc des propriétaires occupants**
- Améliorer des logements locatifs privés**

LE PARC NEUF

- Maîtrise des réserves foncières et de leur coût**
- Assistance à maître d'ouvrage pour assurer la faisabilité d'opérations neuves**

L'ANIMATION

- Conseiller et aider au montage des dossiers pour les propriétaires privés**
- Faciliter les transactions**
- Evaluer et suivre le marché immobilier**

LE PARC IMMOBILIER EXISTANT

ACTION : AMELIORER LE PARC DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS SOUS PLAFONDS DE RESSOURCES

→ OBJECTIFS (sur 5 ans)

- 30 logements entrant dans les critères ANAH (précarité énergétique, lutte contre l'habitat indigne, travaux pour l'autonomie de la personne)

→ FINANCEMENTS EXISTANTS

- ANAH : travaux plafonnés entre 20 et 50 000 € selon l'état du bâti et taux de subvention de 20 à 50%
- Programme Habiter Mieux pour la rénovation thermique : aide forfaitaire (1600 €), abondé de 500 € par le Conseil Général du Haut-Rhin
- Autres aides cumulables : Crédit d'impôt DD, Région, CRAV, MSA, CAF, EDF, etc.

→ ABONDEMENT DE LA CCVSA

- 10% sur un montant de travaux plafonné à 20 000 €, soit 2 000 € d'aide maximum
- 12 000 € annuel

LE PARC IMMOBILIER EXISTANT

ACTION : AMELIORER LE PARC DES PROPRIETAIRES BAILLEURS

→ OBJECTIFS (sur 5 ans)

- 20 logements propriétaires bailleurs ou vacants, avec loyer maîtrisé : travaux de réhabilitation d'un logement dégradé, travaux pour l'autonomie de la personne

→ FINANCEMENTS EXISTANTS

- ANAH : travaux plafonnés à 40 000 € HT et taux de subvention de 35% (loyer maîtrisé)

→ PROPOSITION D'ABONDEMENT DE LA CCVSA

- 5% sur un montant de travaux plafonné à 40 000 €, soit 2 000 € d'aide maximum
- 8 000 € annuel

→ METHODOLOGIE

- Contact avec les propriétaires souhaitant faire des travaux (Mairie)

LA CONSTRUCTION NEUVE

ACTION : MAÎTRISE DES RÉSERVES FONCIÈRES ET DE LEUR COÛT

→ DEUX MODALITÉS D'INTERVENTION : conventions avec la SAFER pour acquérir le foncier à aménager

- Convention d'acquisition : la SAFER approche les propriétaires et recueille les engagements de vente, mais c'est la collectivité qui réalise la transaction
Rémunération SAFER : sa prestation d'animation auprès des propriétaires
- Convention de portage : la SAFER acquiert le foncier et le porte un temps donné jusqu'à cession à la collectivité pour réaliser l'opération
Rémunération SAFER : frais financiers engagés pendant le temps du portage

→ OBJECTIFS

Maîtrise foncière des zones OAP (opération d'aménagement et de programmation) et foncier stratégique hors OAP

→ PARTICIPATION CCVSA

- Coût de l'intervention de la SAFER : prévisionnel 5 000 € annuel

LA CONSTRUCTION NEUVE

ACTION : ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE AUX COMMUNES POUR ASSURER LA FAISABILITE DES OA

→ OBJECTIFS

- Encourager, développer et sécuriser les opérations d'aménagement
- 5 opérations sur 5 ans

→ METHODOLOGIE

- Mettre à disposition des communes les compétences d'un cabinet spécialisé pour assurer la faisabilité des opérations : recherche d'opérateurs, évaluation prix de vente, respect des objectifs de compositions et de programmes, recherche des ajustements, recherche de clientèles, mobilisation de formes alternatives de promotion...

→ PARTICIPATION CCVSA

- 10 000 € annuel (action soutenue par le Conseil Général qui subventionne la CCVSA à 40% dans le cadre du CTV)

ANIMATION

ACTION : CONSEIL ET AIDE AU MONTAGE DES DOSSIERS DES PROPRIETAIRES PRIVES

→ OBJECTIFS

- **Faciliter auprès des particuliers l'obtention de subventions pour encourager les travaux d'amélioration de l'habitat**

→ METHODOLOGIE

- **Territorialiser les prestations d'animation du PIG 68 (programme d'intérêt général) : permanences, aide au montage de dossiers (contractualisation des objectifs avec le CG68)**
- **Pré-repérage par un prestataire de propriétaires occupants, notamment âgés, pour des actions ciblées (assistance, conseil, aide au montage de dossier)**
- **Actions de communication sur les différents types d'aides par des brochures, des articles de presses, des conférences, etc.**

ACTION : EVALUATION DES ACTIONS ET SUIVI DES MARCHES IMMOBILIERS

→ OBJECTIFS

- Améliorer le suivi et l'observation des marchés immobiliers pour ajuster les interventions de la politique de l'habitat

→ METHODOLOGIE

- Evaluation des actions et suivi des marchés immobiliers avec les professionnels
- Mise en relation des offres et demandes
- Mobilisation des partenariats (ADIL, SAFER, PIG...)
- Observer, suivre, animer (conformément à la réglementation), sous forme de bilans annuels et à mi parcours

→ PARTICIPATION CCVSA

- 5 000 € ANNUEL

Stratégie d'action pour 2014

THEMES	ACTIONS	OBJECTIFS SUR 5 ANS	Co-financements selon règles des partenaires	PARTICIPATION CCVSA			
				Plafonds travaux ou coût dossier ou coût jour	Taux de subvention	Sur 5 ans	Annuel
Parc immobilier existant	Améliorer le parc des propriétaires occupants sous plafonds de ressources	30 logements	* CG 68 - ANAH * Programme Habiter Mieux * Caisses retraites, MSA, CAF, EDF, Procvivis	20 000 €	10%	60 000 €	12 000 €
	Améliorer le parc des propriétaires bailleurs	20 logements	* CG 68 - ANAH	40 000 €	5%	40 000 €	8 000 €
Construction neuve	Maîtrise des réserves foncières	OAP et foncier stratégique hors OAP		Coût de l'intervention de la SAFER		25 000 €	5 000 €
	Assistance à maîtrise d'ouvrage pour assurer la faisabilité des opérations neuves	Cinq opérations		10 000 €		50 000 €	10 000 €
Animation	Animation aide au montage des dossiers des propriétaires occupants et propriétaires	50 dossiers	Suivi-animation dans le cadre du PIG départemental / Opérateur : ARIM Alsace (groupe DOMIAL)				
	Mise en relation offre et demande, repérage des ventes difficiles	10 jours sur 5 ans		750 €		25 000 €	5 000 €
	Evaluation des actions et suivi des marchés immobiliers	6 jours par an, soit 30 jours sur 5 ans		750 €		25 000 €	5 000 €
TOTAL						225 000 €	45 000 €