

COMPTE RENDU

Comité technique du PDH

Du 20 septembre 2019 à 9H en salle Schoelcher
à l'hôtel du Département

Présents

Cf. liste en annexe

I - INTRODUCTION DE LA SEANCE

Josiane MEHLEN introduit cette séance de travail consacrée au comité technique du PDH (Plan Départemental de l'Habitat).

Elle rappelle que :

- Le PDH est co-construit par l'Etat et le Département. Le rôle et l'objet du présent PDH ont été validés par le Préfet et la Présidente.
- Il s'agit d'un outil assurant la cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales.
- Le projet de PDH doit être construit avec les territoires et notamment les EPCI. La coopération et la concertation avec les acteurs de terrain est cruciale. Il est capital à ce titre de bâtir ce dossier dans une logique de coordination et d'écoute, pour aboutir à un document qui réponde in fine aux attentes du terrain.

Elle indique aussi que, suite à l'annulation des réunions territoriales de juin / juillet 2019 qui n'ont pas recueilli l'assentiment d'une partie de nos partenaires lors du dernier Comité de pilotage du 23 avril 2019, le planning a été recalé de la manière suivante :

- Organisation d'une réunion globale le 29 octobre 2019 regroupant l'ensemble des collectivités concernées et des acteurs du logement, qui aura pour objet de présenter le diagnostic du PDH et ses enjeux et de collecter les avis du terrain pour alimenter la suite du dossier ; au préalable, le présent comité technique et un comité de pilotage (le 4 octobre prochain) ont été planifiés afin de caler les grands enjeux avec les principaux partenaires,
- Organisation d'une seconde réunion dans le même format en début 2020, valant avis de la section départementale du CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) sur le projet de PDH,
- Approbation du dossier et passage en CRHH à Metz le 1er semestre 2020. A ce titre, il est demandé aux services de l'Etat d'inscrire le dossier au CRHH.

Aujourd'hui, le but est de caler les grands enjeux du dossier en vue de la réunion globale du 29 octobre prochain.

Elle demande aux services d'exposer très succinctement les éléments généraux et le diagnostic qui a déjà été exposé lors du dernier COPIL du 23 avril 2019.

Enfin, elle indique que la présente réunion devrait durer 1h30 à 2h.

M2A et Saint-Louis Agglomération ne peuvent être présents et sont excusés.

II- PRESENTATION ET INTERVENTIONS

La réunion se poursuit par la présentation par les services du Département du diaporama qui rappelle le point sur la concertation, le planning, le diagnostic du PDH et le déroulement prévu pour la réunion globale du 29 octobre 2019.

II-1) Point sur la concertation / planning :

Les dispositions prévues en pages 3 à 6 du diaporama relatives à la concertation et au planning n'appellent pas de remarque.

II -2) Diagnostic du PDH :

Josiane MEHLEN demande de citer le nom de M. Gilbert MEYER en page 7 du diaporama pour la question des zonages, les noms des autres élus étant mentionnés.

Mathias MEONI précise, que, suite à la réunion de la Présidente avec Gilbert MEYER en date du 13 septembre 2019, le Département va soutenir sa démarche de reclassement de Colmar en zone B1 par courrier.

Peggy KILLIAN indique que l'étude ADEQUATION pour le reclassement en B1 de Colmar a été actualisée ; Débora POITEAUX souhaiterait que cette étude soit transmise au Département. Si besoin, une réunion spécifique sera organisée (Département, SCOT, Ville de Colmar, ADIL).

Il est aussi demandé d'envoyer le diagnostic aux participants de la réunion du 29 octobre 2019 préalablement à la réunion (au moins deux semaines avant).

II- 3) Déroulement de la réunion du 29 octobre 2019 :

II-3-a) Canevas général de la réunion :

Concernant le canevas de la réunion de concertation, Jean RAPP propose de regrouper les points n°4 et 5 (« Le territoire dans son contexte » et « Orientations et actions dans les territoires », page 11 du diaporama).

Débora POITEAUX demande s'il convient d'inviter la Région à la réunion globale de concertation du 29 octobre prochain : Odile BAUMANN et Carole LORENZON répondent par l'affirmative.

II-3-b) Présentation EPF (Etablissement Public Foncier) :

La question des EPF est ensuite abordée : Odile BAUMANN ajoute que le Préfet demande une intervention de l'EPF Etat (de Lorraine) si celle de l'EPF Local (d'Alsace) est prévue. Josiane MEHLEN ajoute que, compte tenu du contexte actuel des EPF, il est préférable de ne pas inviter à la réunion du 29 octobre 2019 les deux EPF. Les services de l'Etat feront la présentation de l'EPF de Lorraine et ceux du Département celle de l'EPF d'Alsace. La DDT vérifiera l'opposabilité du décret à tous les EPCI et fera un retour au Département avant la réunion du 29 octobre 2019.

II-3-c) Constat / enjeux / orientations du PDH :

Un travail reste à faire pour harmoniser et mettre en cohérence cette partie de l'exposé.

Odile BAUMANN demande de préciser les causes du déficit d'attractivité des centres urbains mentionnés en page 17 du diaporama (vacance de logements, bâti non adapté...).

Mathias MEONI répond qu'il conviendrait de nuancer le propos et d'indiquer plutôt que l'accroissement démographique a plus profité aux espaces périurbains qu'aux centralités ; Jean RAPP ajoute que les situations sont contrastées selon les villes. SAINT-LOUIS et COLMAR ont crû, il cite l'exemple de 1 000 logements prévus à SAINT-LOUIS sur 18 mois.

Concernant les orientations (page n°31 du diaporama), Odile BAUMANN demande d'ajouter un sujet propre aux copropriétés.

II-3-d) Déclinaison des orientations :

En page 32 du diaporama, pour les axes relatifs au projet de territoire Post-Fessenheim, il est suggéré d'indiquer uniquement l'axe 3 qui concerne l'habitat.

Alexandre PROBST intervient sur la thématique du POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) détaillée en page 34 du diaporama : il s'agit d'intervenir le plus en amont possible, avec un regard portant à la fois sur l'amélioration des performances énergétiques, sur la gouvernance, l'occupation de la copropriété... C'est un accompagnement technique, juridique et financier.

Il ajoute quelques précisions pour la convention entre le Département, l'association « Territoires et Habitat 68 » (anciennement dénommée « PACT 68 »), Procvivis Alsace, l'ADIL 68 et les EPCI volontaires. Il s'agit de travailler finement sur les enjeux locaux avec les EPCI. A ce jour, plusieurs EPCI ont délibéré (dont la Communauté de Communes de Guebwiller qui participe à la présente réunion). Peggy KILLIAN indique que Colmar Agglomération va délibérer prochainement, en prévoyant un plafond de ressources.

Odile BAUMANN souligne qu'il manque une déclinaison pour le logement des jeunes, qui était identifié en tant qu'orientation.

II-3-e) Présentation de l'OFS :

La présentation de l'intérêt d'un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) est intéressante ; elle devra être synthétisée et intégrée dans la déclinaison des orientations. Il s'agit d'un outil permettant de maintenir durablement une offre de logements abordables.

II-3-f) Demande des Valeurs Foncières (DVF)

Les Programmes Locaux de l'habitat (PLH) ont été renforcés depuis la Loi Egalité Citoyenneté du 27 février 2018 par l'élaboration d'un volet foncier.

Deux outils existent actuellement :

- Fichier PERVAL utilisé par le CD67 (avec ses limites et son coût annuel),
- Outil gratuit sur le site internet : <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/> encore indisponible en Alsace-Moselle.

Le travail déjà réalisé pour la sollicitation de l'EPELFI (Etablissement Public d'Exploitation du Livre Foncier Informatisé) et de la DDFIP68 (Direction Départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin) est souligné, mais il s'agit d'un objectif secondaire du PDH qui pourrait être supprimé pour la présentation du 4 octobre et celle du 29 octobre.

II-3-g) Intervention de « Grands Témoins » :

Mathias MEONI fait le point sur l'avancement de cette intervention (page 45 du diaporama) :

- Saint-Louis Agglomération n'interviendra pas,
- La réponse de m2A est en suspens,
- Pierre BIHL et Laurent LERCH interviendront pour respectivement les Communautés de Communes du Pays de Ribeauvillé et de la vallée de la Doller et du Soultzbach.

Pour Colmar Agglomération, Peggy KILLIAN indique que la seconde question envisagée n'est pas adaptée (Comment concilier (PLH) et Plan de Déplacements Urbains (PDU) ?).

Elle propose plutôt d'aborder la question d'élaboration d'un PLH pragmatique avec les obligations de la loi SRU pour les logements sociaux.

Odile BAUMANN et Carole LORENZON répondent qu'il s'agit d'un sujet délicat ; Carole LORENZON indique que le PLH doit être en adéquation avec les obligations de la SRU pour les logements sociaux.

Alexandre PROBST souligne qu'il serait intéressant d'avoir un sujet sur les logements sociaux pour les bailleurs qui sont invités à la réunion du 29 octobre 2019 (les autres sujets concernant quasi-intégralement le parc privé).

Odile BAUMANN suggère à Colmar Agglomération de prévoir un sujet plus général et moins polémique sur les logements sociaux.

Josiane MEHLEN conclut en indiquant que cette intervention des « Grands Témoins » a aussi pour objet d'amorcer les échanges avec la salle et que des questions non formalisées seront alors posées.

Enfin, elle remercie les participants. La séance de travail s'achève à 11 H 30.



Comité technique du PDH
 Vendredi 20 septembre 2019 de 9h à 11 H
 Hôtel du Département à COLMAR - salle Schœlecher

LISTE DE PRESENCE

NOM - Prénom	Organisme	Emargement
MEHLEN-VETTER Josiane	CD 68	<i>Jos. Ven.</i>
BAUMANN Odile	DDT 68	<i>OD</i>
DENNY Sarah	ADAUHR	<i>Sanny</i>
FOUCRE Alexis	ADIL 68	
FUCHS Gilbert	m2A	
HAGENBACH Vincent	m2A	
HAVREZ Philippe	DDCSPP	
JENN Fatima	CD 68	excusée
LANGENBACH Dominique	CD 68	
LORENZON Carole	DDT	<i>[Signature]</i>
LUX Brigitte	DDCSPP	

NOM - Prénom	Organisme	Emargement
MEYER Gilbert	Colmar Agglomération	
MEYER Jean-Paul	Saint-Louis Agglomération	
MEONI Mathias	CD 68	
PIERNOT Emmanuel	Colmar Agglomération	
POITEAUX Débora	CD 68	
PREVOST Catherine	CC Vallée de St-Amarin	
PROBST Alexandre	ADIL 68	
RAPP Jean	ADAUHR	
RICHERT-BRAUMANN Elsa	CC Région de Guebwiller	
SALL Mohamed	CC Thann-Cernay	
SCHMITT Laura	DDCSPP	Excusée
STÉVENARD Philippe	DDT 68	
TARAUD Olivier	DDT 68	
THORAVAL Sophie	Saint-Louis Agglomération	
KILIAN Peggy	Colmar Agglomération	
FRICKERT Florian	Colmar Agglomération	
TINET Clément	m. l. A	Excusée