



PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU BAS-RHIN 2018-2023

MARS 2018



Table des matières

PRÉAMBULE.....	3
----------------	---

PARTIE 1: DIAGNOSTICS ET ENJEUX

1. Bilan du PDH 2009-2015, quelques points saillants	7
--	---

2. Des changements récents de contexte qui dessinent une nouvelle toile de fond pour la politique de l'habitat dans le département	10
--	----

2.1 - Un recul de l'attractivité économique à partir des années 2000 : la montée du chômage.....	10
--	----

2.2 - Un recul historique de l'attractivité résidentielle	11
---	----

2.3 - Une redistribution de l'attractivité résidentielle au niveau local	13
--	----

2.4 - Des changements de caractéristiques des ménages	15
---	----

2. : L'essentiel.....	18
-----------------------	----

3. Un parc de logements qui se diversifie lentement	19
---	----

3.1 - Essor de la construction neuve dans l'Eurométropole et recul dans l'ensemble des autres territoires ..	19
--	----

3.2 - Une production globale satisfaisante, mais faiblement diversifiée malgré les efforts engagés.....	19
---	----

3.3 - Un parc ancien à faire évoluer	23
--	----

3. : L'essentiel.....	28
-----------------------	----

4. Des besoins en logements diversifiés	30
---	----

4.1 - Un cadre de référence quantitatif	30
---	----

4.2 - Des besoins en logements financièrement abordables	30
--	----

4. : L'essentiel.....	36
-----------------------	----

5. Des besoins en logements, mais pas que.....	37
--	----

5.1 - Des publics pour lesquels l'accès et/ou le maintien dans un logement s'inscrivent dans une démarche globale.....	37
--	----

5.2 - L'accès et/ou le maintien dans un logement, une condition vers l'autonomie des jeunes	37
---	----

5.2 : L'essentiel.....	40
------------------------	----

5.3 - Bien vivre dans un logement autonome, malgré le vieillissement, la maladie ou le handicap	41
---	----

5.3 : L'essentiel.....	46
------------------------	----

5.4 - Les publics les plus précaires, des dispositifs spécifiques pour renforcer et optimiser l'action	47
--	----

5.4 : L'essentiel.....	54
------------------------	----

5.5 - L'accueil et l'habitat des gens du voyage, un nouveau schéma pour 2018	55
--	----

5.5 : L'essentiel.....	57
------------------------	----

6. Une approche territoriale, au plus près des besoins locaux	58
---	----

6.1 - Le territoire nord	58
--------------------------------	----

6.2 - Le territoire ouest	61
---------------------------------	----

6.3 - Le territoire sud.....	64
------------------------------	----

6.4 - Les territoires couverts par un Programme Local de l'Habitat.....	67
6.4.1 - Le volet Habitat du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg valant programme local de l'habitat.....	67
6.4.2 - Le Programme local de l'habitat de la Ville de Haguenau (2012-2018)	68
6.4.3 - Le Programme local de l'habitat de la Communauté de communes de Saverne-Marmoutier-Sommerau (2015-2020)	69
6.4.4 - Le Programme local de l'habitat de la Communauté de communes de Sélestat et le PLH de la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim (2015-2020)	69
6.4.5 - Le volet Habitat du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg (2013-2018) valant Programme local de l'habitat	69

PARTIE 2 : ORIENTATIONS

Les objectifs stratégiques	74
Objectif n°1 : Dynamiser les territoires pour soutenir l'attractivité résidentielle des centralités et encourager l'innovation	74
Objectif n°2 : Encourager un habitat plus performant et de meilleure qualité	78
Objectif n°3 : Assurer un logement pour tous en accompagnant les nouveaux modes de vie	81
Objectif n°4 : Construire la maison alsacienne du XXI ^{ème} siècle pour préserver et innover.....	85
La gouvernance du PDH	87

ANNEXES

1. Cartes et schémas en lien avec le diagnostic.....	92
2. Méthode de calcul du besoin potentiel de logements.....	104
Méthode retenue pour l'évaluation des besoins en logements	104
Les scénarios pour le nouveau PDH	105

PREAMBULE

Dans un département tel que le Bas-Rhin, où les deux principales collectivités sont depuis longtemps engagées pour l'habitat et le logement – et délégataires des aides à la pierre de l'État – l'élaboration d'un Plan départemental de l'Habitat (PDH) est un temps fort : il constitue une période de bilan, d'analyse et de prospective, de partage avec l'ensemble de la filière, permettant de fixer des objectifs communs avec les acteurs locaux pour l'avenir du territoire, et de s'accorder sur les moyens et les méthodes que chacun se donne pour aboutir au meilleur résultat possible.

Le premier PDH étant arrivé à échéance fin 2015, les partenaires locaux ont décidé d'en élaborer un nouveau.

L'article 68 de la loi ENL stipule que le Plan Départemental de l'Habitat a pour mission « *d'assurer une unité entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles qui sont menées sur le reste du territoire départemental.* » Il intègre également « *les orientations des SCoT et des PLH [...] en prenant notamment en compte le Plan départemental d'action pour le logement des handicapés et des personnes défavorisées (PDALHPD) et le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale* ». Son objectif est de garantir la cohérence territoriale et la bonne articulation entre politique de l'habitat et politique sociale.

À l'instar du précédent, le Plan départemental de l'habitat 2018-2023 se conformera à cette nécessité, en accord et en collaboration avec l'ensemble des collectivités locales du département, les SCoT, les services de l'État, le monde associatif et toute la filière de l'habitat, de la construction et du logement.

La construction du Plan départemental de l'habitat 2018-2023

Depuis 2015, le Département a pu échanger avec les acteurs à de nombreuses occasions pour co-construire le PDH 2018-2023 :

- un comité technique composé des services de l'État, du Département, de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'ADEUS s'est réuni une fois par trimestre depuis 2015 ;
- 3 ateliers thématiques départementaux ont été organisés en 2015 : ces ateliers de concertation furent l'occasion d'échanger sur les attendus des acteurs (collectivités, opérateurs de l'habitat, associations) par rapport à l'évolution des politiques départementales ;
- une rencontre politique avec l'Eurométropole en octobre 2016 a permis de partager la vision de l'habitat des deux principales collectivités du département et de trouver des points de convergence.

En outre, des ateliers territoriaux ont été organisés en avril 2017 à l'échelle de chaque territoire d'action du département, pour échanger avec les élus et les acteurs associatifs. Il s'agissait d'inscrire la politique Habitat du Conseil départemental dans sa stratégie globale de développement (Contrats départementaux, SDAASP) soit :

- « *adapter les territoires au vieillissement de la population* » afin de dégager des solutions d'habitat pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap ;
- « *conforter les dynamiques locales pour renouer avec l'attractivité résidentielle des centres-bourgs* » afin de déterminer les conditions de réussite des projets des territoires.

Dans la même démarche, un temps de concertation fut organisé en février 2017 avec les bailleurs, les associations et les acteurs de l'habitat et du logement pour débattre des orientations du futur PDH, déclinées selon les quatre objectifs stratégiques. Ce débat a permis d'esquisser un plan d'action à inscrire dans la politique départementale de l'habitat.

Enfin, en septembre 2017, un nouveau moment d'échange avec les collectivités locales, les représentants des Schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les acteurs de l'habitat a permis d'échanger sur le bilan du PDH 2010-2015 et de dessiner les premières orientations.



PARTIE 1 : DIAGNOSTICS ET ENJEUX



1 BILAN DU PDH 2009-2015, QUELQUES POINTS SAILLANTS

En 2010, le diagnostic du premier PDH avait mis en avant le fort dynamisme démographique du Bas-Rhin, lié à la fois à son attractivité et aux phénomènes de décohabitation et de séparation des familles. L'ensemble de ces facteurs a conduit à une augmentation du nombre des ménages pesant significativement sur la demande potentielle de logements. Ces besoins furent estimés dans une fourchette de 5 000 à 6 000 logements nouveaux à produire par an.

Par ailleurs, en 2010, les autres grandes caractéristiques du Bas-Rhin et de sa population ont fait ressortir les constats suivants :

- une précarisation financière des ménages et l'augmentation des difficultés à se loger ;
- un parc de logements ayant une croissance faible malgré une diversification notable de l'offre ;
- un niveau de construction en *dents de scie*, très altéré par la crise du bâtiment et expliquant en grande partie l'envolée des prix du logement ;
- des tensions qui persistaient dans tous les secteurs du logement et freinaient les parcours résidentiels des ménages ;
- une « surconsommation foncière » qui s'explique en grande partie par la dispersion des lieux d'habitat et de travail.

Le premier PDH bas-rhinois 2010-2015 avait ainsi identifié cinq enjeux :

- le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages ;
- l'accompagnement des parcours résidentiels des ménages ;
- la production foncière pour des logements à coût supportable ;
- la réalisation d'un aménagement urbain durable ;
- le développement de la connaissance du territoire et des partenariats.

Ces enjeux ont été transcrits en objectifs chiffrés pour le département et déclinés à l'échelle des SCoT.

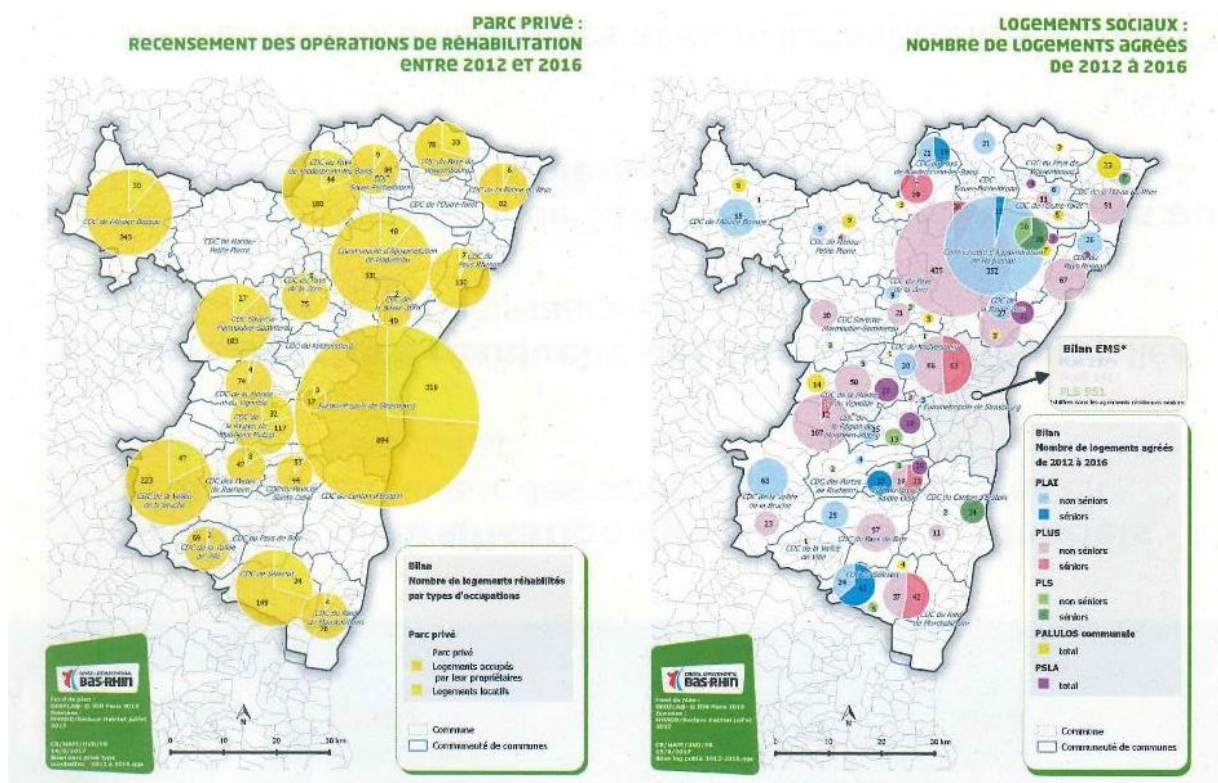
Ils ont permis au Département de se doter d'une véritable politique de l'habitat, notamment :

- une montée en compétences des services qui a permis la connaissance des territoires et de leurs besoins ;
- la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre de l'État ;
- le développement de partenariats avec l'ensemble de la filière habitat et logement ;
- la création et le développement d'une chaîne d'ingénierie publique d'accompagnement : service habitat, le GIE VIABITAT, l'Établissement Public Foncier d'Alsace (EPFA), l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) ;
- la mise en place de dispositifs spécifiques pour répondre à des besoins identifiés : Handilogis 67, « résidences seniors », « résidences juniors », « Quartier Plus 67 », PIG...

Des résultats tangibles

- » La production de logements neufs s'est révélée conforme aux objectifs, mais essentiellement située sur le territoire de l'EMS ;
- » Les réalisations dans le parc social sont en dessous des objectifs et déséquilibrés, mais :
 - Une concentration de la création de logements sociaux dans l'Eurométropole ;
 - Une spécialisation des modes de production des logements sociaux (résidences destinées à un public spécifique) avec une diminution des programmes de logements familiaux, en particulier hors Eurométropole ;

- Bonne mixité de l'offre d'habitat dans les Quartiers+67 ;
 - Peu d'opérations de logements sociaux dans certains territoires particulièrement attractifs (Molsheim, Obernai et Sélestat) ;
 - Des freins pour développer le logement social dans certains secteurs (Sarre-Union, Saverne, Wissembourg, Niederbronn-les-Bains, Schirmeck).
- Les réhabilitations dans le parc privé sont supérieures aux objectifs, mais insuffisantes sur certains champs :
- Dynamique importante dans certains territoires (communautés de communes de Wissembourg, de Bischwiller, de l'Outre-Forêt, de Niederbronn-les-Bains, de la Vallée de la Bruche, de l'Alsace Bossue, de la Région de Saverne, de la Ville de Haguenau, de Sélestat et de Dambach-la-Ville) ;
 - Accompagnement spécifique des copropriétés fragiles à Sélestat, Saverne, Haguenau et dans la Vallée de la Bruche ;
 - Importante vacance des logements, souvent liée à l'inadaptation par rapport aux souhaits des ménages et aux coûts de travaux.
- Les parcours résidentiels se sont diversifiés, notamment en faveur des seniors et des personnes en situation de handicap :
- Engagement de 47 résidences seniors et 4 résidences pour personnes handicapées ;
 - Plus de 2 000 logements adaptés dans le parc HLM et privé ;
 - 655 ménages relogés selon leur situation de handicap dans le parc HLM.
- La couverture des besoins des jeunes reste résiduelle en raison du manque de connaissance des besoins :
- Une résidence junior développée à Haguenau ;
 - 1 742 jeunes suivis par la colocation coachée ou le pass'accompagnement.
- Malgré le financement de 558 logements PLAI, l'accès au logement reste problématique pour les personnes précaires : insuffisance de ressources, rupture familiale ou problème de santé.
- La coordination des acteurs luttant contre le mal-logement s'est structurée (précarité énergétique, habitat indigne).



Des limites

Le bilan à mi-parcours et l'évaluation finale ont montré une politique départementale de l'habitat volontariste, animée par le Département, aux côtés de l'État et de l'Eurométropole de Strasbourg.

Cependant, si les objectifs globaux ont été atteints, notamment en termes de production de logements, ils ne l'ont pas forcément été là où on les attendait : le déséquilibre territorial entre l'Eurométropole et le reste du département s'est creusé, des besoins demeurent insatisfaits (logements sociaux, publics cibles, réhabilitation énergétique...) ; enfin, la crise de 2008 a perturbé les prévisions et les capacités d'agir des acteurs.

Ce constat s'inscrit plus globalement dans un contexte national et départemental qui a beaucoup évolué en quelques années au niveau économique, sociétal et institutionnel.

C'est pourquoi il a été souhaité que le présent diagnostic, plutôt que de viser l'exhaustivité, centre le regard sur les changements majeurs et la situation actuelle des besoins, d'où découlent les enjeux en matière d'habitat qui fonderont les nouvelles orientations du Plan départemental de l'habitat 2018-2023.

2 DES CHANGEMENTS RECENTS DE CONTEXTE QUI DESSINENT UNE NOUVELLE TOILE DE FOND POUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT DANS LE DEPARTEMENT

2.1 Un recul de l'attractivité économique à partir des années 2000 : la montée du chômage

La dynamique économique d'un territoire détermine fortement son image et donc son attractivité résidentielle. Les personnes présentes ont moins de raisons de partir et de nouvelles populations d'autres régions sont attirées. Bien que la situation

de l'emploi dans le département demeure globalement plus favorable qu'ailleurs, l'évolution du contexte économique bas-rhinois ces 15 dernières années montre une rupture par rapport à un passé longtemps privilégié.

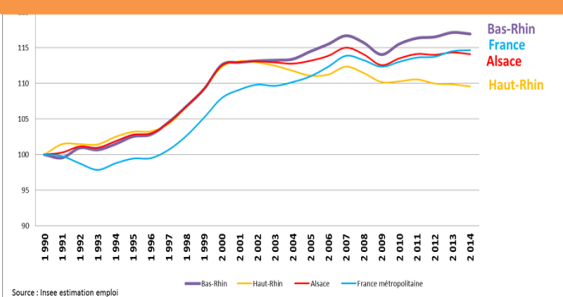
Moins de croissance de l'emploi et plus de chômage

Dans un contexte de mutation économique, le rythme de créations d'emplois dans le Bas-Rhin et plus généralement en Alsace s'estompe à partir du début des années 2000. Il progressait ainsi de 13 points entre 1990 et 2000 contre 4 points la décennie suivante. De plus, l'emploi régional a été fortement touché par la crise et n'a toujours pas retrouvé son niveau de 2007. En effet, entre 2007 et 2014, l'Alsace a perdu 3,9 % de l'emploi total, alors que la France métropolitaine en a gagné 0,2 % au cours de la même période.

La moindre dynamique de création d'emploi s'explique par plusieurs facteurs parmi lesquels les mutations du secteur industriel jouent un rôle primordial dans un département où celui-ci est encore très présent.

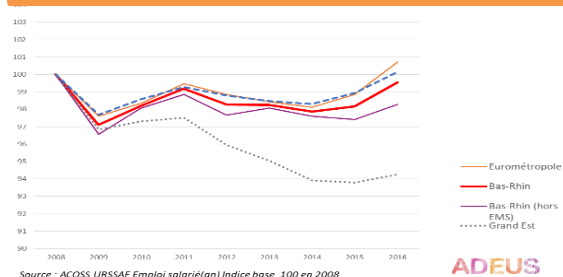
Le net recul de l'emploi frontalier vers l'Allemagne est également un facteur important à prendre en compte. Alors que le nombre de travailleurs frontaliers augmente vers la Suisse et surtout vers le Luxembourg, il diminue fortement vers l'Allemagne (-12 000 emplois en une dizaine d'années).

Évolution du nombre d'emplois entre 1990 et 2014

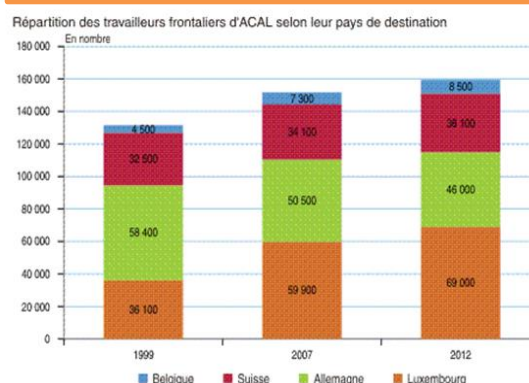


Au cours des deux dernières années, le nombre d'emplois salariés augmente à nouveau dans le département, tiré par une croissance forte sur l'Eurométropole.

Évolution du nombre d'emplois salariés



Moins de travailleurs frontaliers vers l'Allemagne

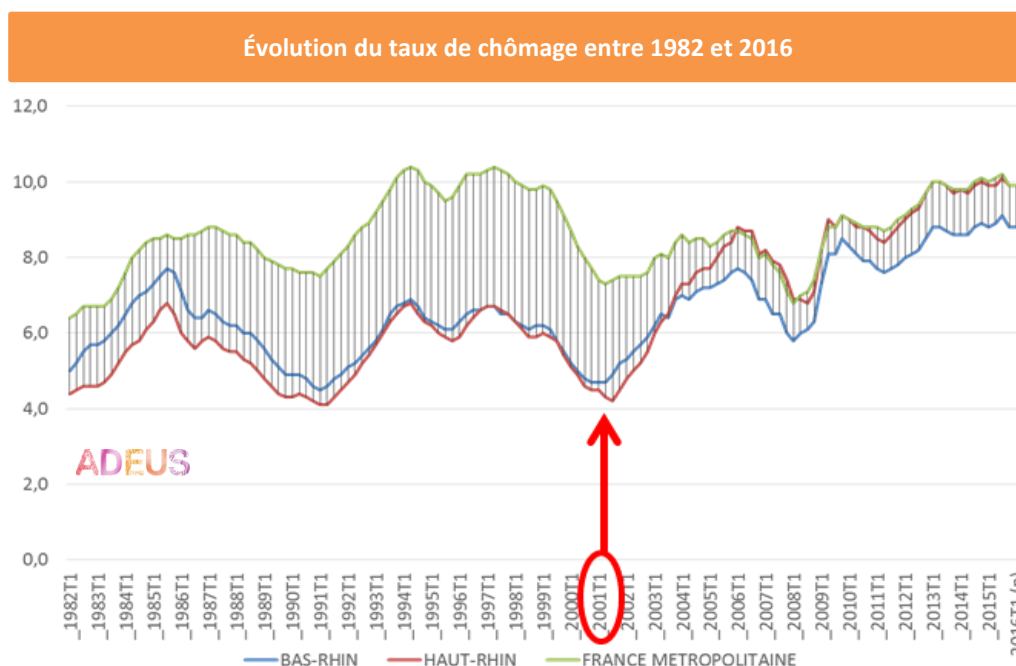


Une des conséquences majeures du ralentissement de la dynamique économique est la nette augmentation du taux de chômage dans le Bas-Rhin à partir des années 2000. La part des chômeurs bas-rhinois a ainsi doublé en une dizaine d'années, rattrapant le niveau national, même s'il reste en-dessous.

Cette situation départementale, bien qu'encore favorable au regard d'autres départements du

Grand Est, peut avoir une influence sur la baisse de l'attractivité alsacienne sur les actifs. Notamment les jeunes actifs lorrains, qui trouvent à proximité un marché de l'emploi luxembourgeois en pleine

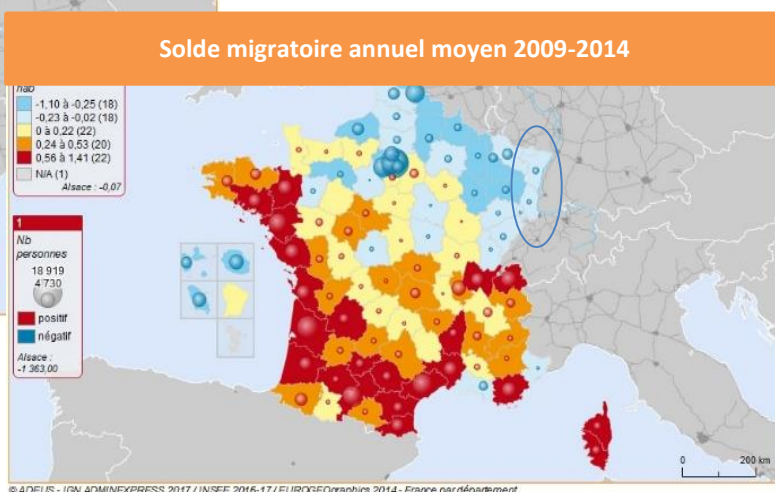
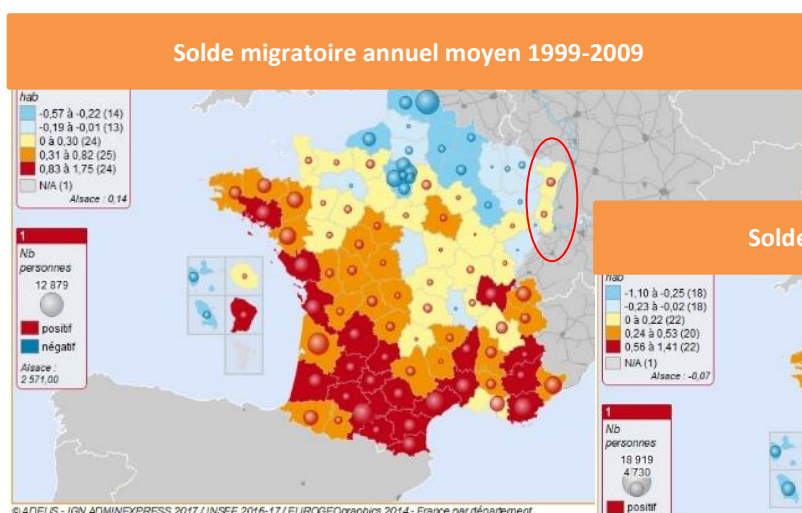
expansion. Ces emplois sont d'autant plus prisés par les jeunes qu'ils sont majoritairement dans le secteur tertiaire.



2.2 Un recul historique de l'attractivité résidentielle

La fin de l'exception alsacienne dans le quart nord-est de la France en matière d'emploi se traduit aussi par **une baisse de son attractivité résidentielle**. Alors que l'Alsace attirait encore entre 1999 et 2009 plus de personnes qu'elle n'en perdait,

cette tendance s'inverse très clairement entre 2009 et 2014. **Le solde migratoire alsacien devient négatif**, rejoignant ainsi la tendance dominante dans le grand quart nord-est de la France.

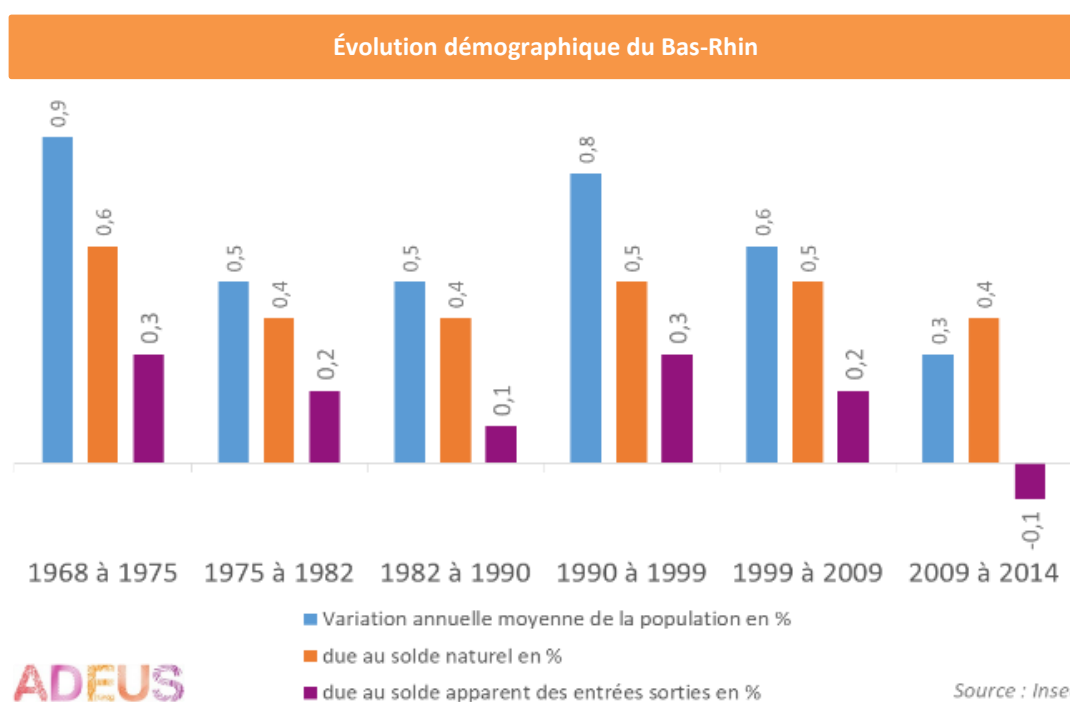


Le solde migratoire devient négatif

Si la population continue de croître, passant de 1 084 840 habitants en 2007 à 1 112 815 habitants en 2014¹, c'est grâce à un solde naturel qui reste positif.

Deux secteurs géographiques sont particulièrement concernés par le recul de leur attractivité résidentielle :

- L'Eurométropole, dont le solde déjà négatif entre 1999 et 2007 poursuit cette tendance.
- Le Territoire nord² enregistre une inversion nette, passant d'un solde migratoire moyen de plus de 1 000 personnes par an à un déficit au cours de ces dernières années.



¹ Source INSEE 2014, Taux de variation annuelle moyen dû au solde migratoire.

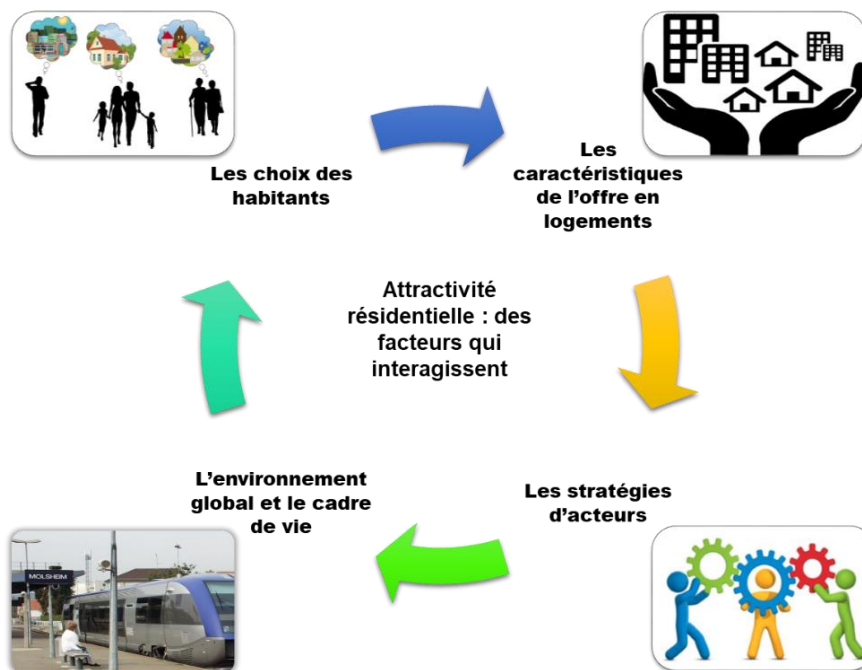
² Territoires d'action du Conseil départemental

2.3 Une redistribution de l'attractivité résidentielle au niveau local

Une interaction entre de nombreux facteurs

Aspiration des ménages en matière de logements et de cadre de vie (services, commerces, transports...), emplois, disponibilité d'une offre, capacités financières, niveaux des prix, stratégie des acteurs..., autant d'éléments qui interagissent en continu. La plus ou moins forte attractivité résiden-

tielle qui en résulte n'est pas figée dans le temps. Toutefois, dans un contexte de déficit migratoire, limitant l'arrivée de nouveaux ménages dans le département, les différents territoires sont confrontés à une concurrence plus accrue pour garder ou attirer des habitants.



Les centres urbains du département très touchés par le déficit d'attractivité résidentielle

Les données les plus récentes de l'INSEE montrent que des centres urbains du département sont concernés par un déficit d'attractivité. Si pour Strasbourg la tendance est ancienne, la plupart des autres villes y sont confrontées de façon plus récente.

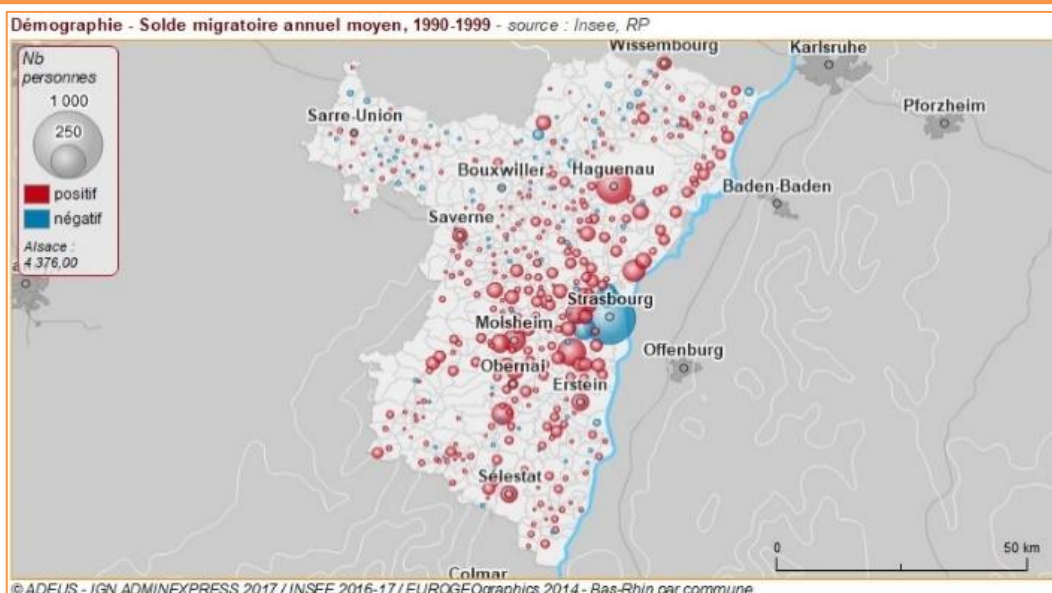
Les villages périurbains ont été les principaux bénéficiaires de l'arrivée de populations, même si certains connaissent dans la période récente une baisse de l'attractivité résidentielle.

Cette situation va à l'encontre des objectifs des SCOT qui visaient sur le développement des pôles pour renforcer l'armature urbaine départementale.

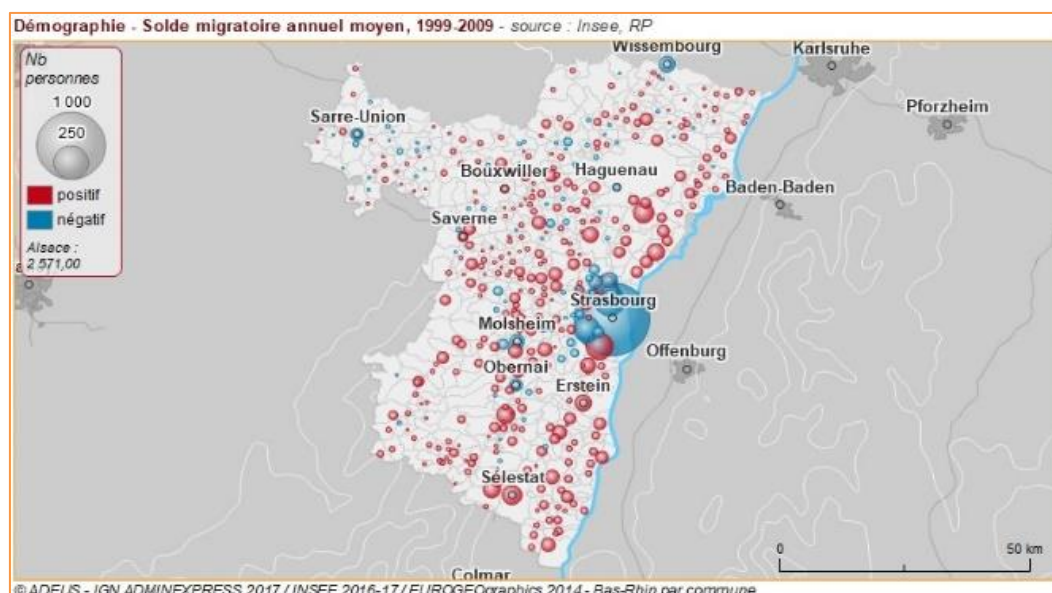
Ce phénomène peut à terme fragiliser les polarités qui portent par ailleurs une part importante de l'offre en commerces et services et les charges de centralité. Cette situation peut aussi avoir un impact sur le développement de la vacance.

Évolution du solde migratoire

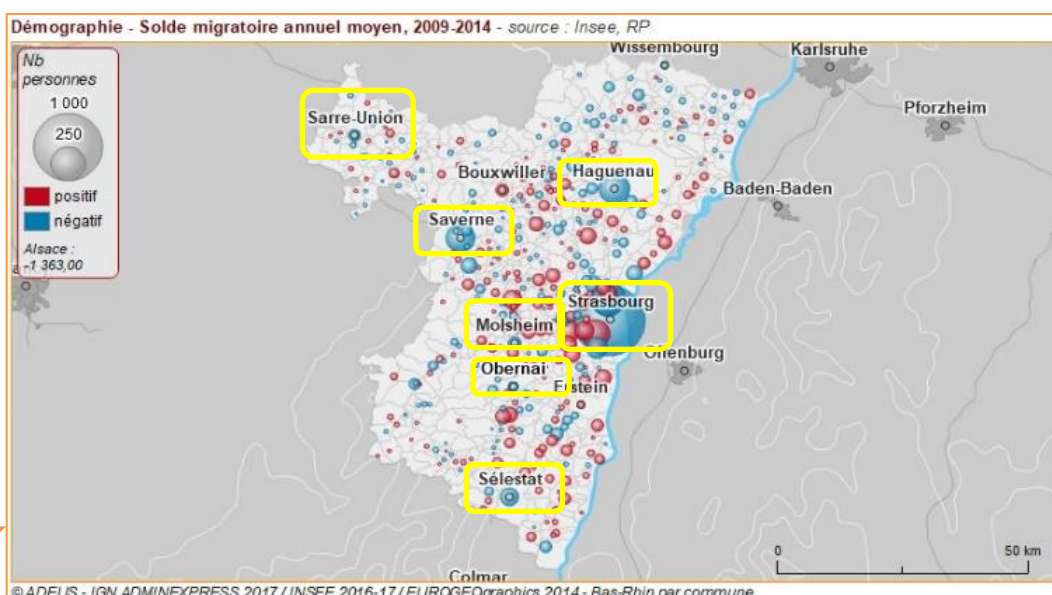
1990
-
1999



1999
-
2009



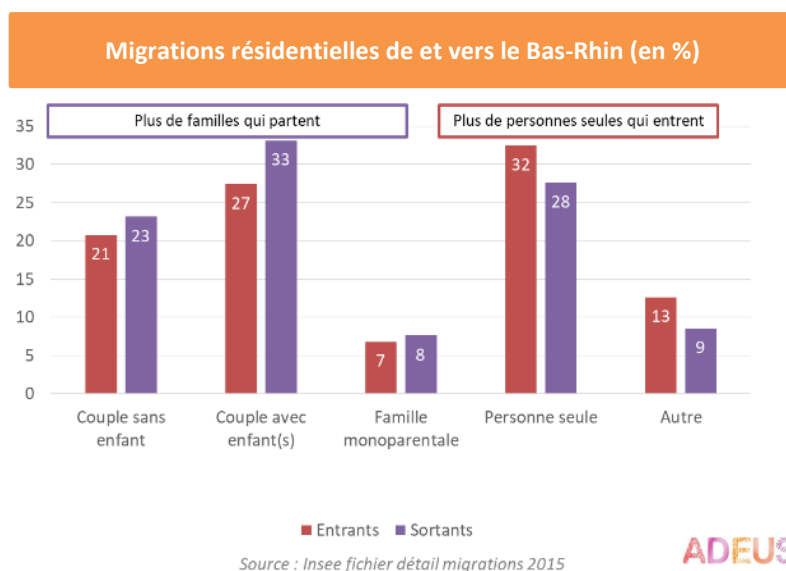
2009
-
2014



2.4 Des changements de caractéristiques des ménages

La baisse d'attractivité résidentielle s'accompagne de changements dans les caractéristiques des ménages qui ont un impact direct sur la question du logement.

Au-delà des quantités, l'analyse détaillée des migrations résidentielles montre que **le département attire davantage de personnes seules au détriment des familles, notamment avec enfant(s).**



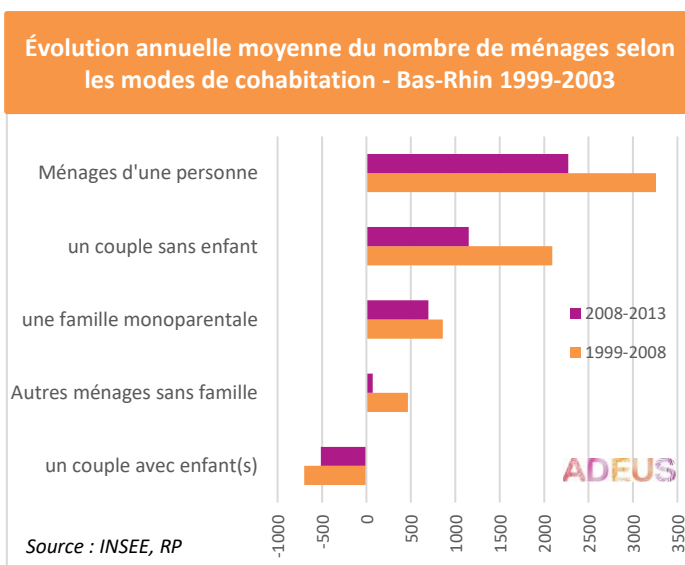
Le recul des couples avec enfant(s)

En quinze ans, le département enregistre clairement une diminution nette des couples avec enfant(s). Cette tendance est présente tant sur la période la plus récente qu'entre 1999 et 2009 où le département enregistrait encore un solde migratoire positif (voir carte en annexe p. 92).

Toutes les autres formes de ménages continuent de croître, même si leur croissance est plus faible au cours des cinq dernières années recensées. Ce sont sans surprise les ménages d'une personne qui ont crû le plus fortement, en corrélation avec une autre tendance structurelle majeure : la poursuite du vieillissement de la population.

On notera toutefois que la baisse des couples avec enfant(s) s'est considérablement ralentie sur l'Eurométropole, alors qu'elle se poursuit et se renforce même dans le nord et l'ouest du département, en particulier dans les agglomérations de Haguenau et de Saverne.

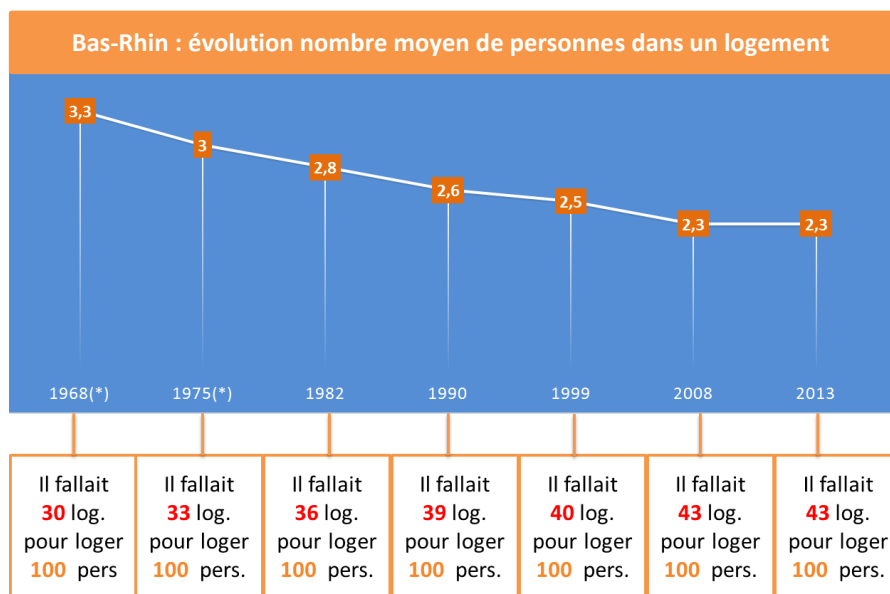
Cette diminution des familles avec enfant(s) aura un impact à terme sur la vitalité démographique du département.



Un tassement de la diminution de la taille des ménages

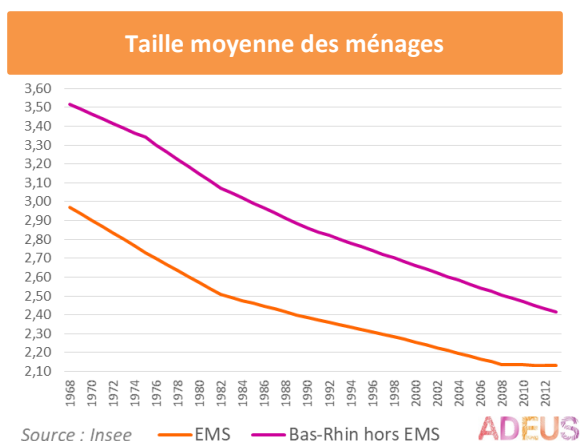
Alors que depuis des décennies le nombre de résidences principales augmente plus rapidement que la population par un effet mécanique de la diminution

de la taille des ménages (décohabitation, séparations...), ce phénomène a connu un ralentissement entre 2007 et 2013.



ADEUS

Ce phénomène est particulièrement marqué au sein de l'Eurométropole et principalement sur Strasbourg.



ADEUS

Les causes sont multiples et peuvent relever de situations conjoncturelles, mais aussi de transformations sociétales profondes. Les freins à la décohabitation des jeunes, de nouveaux modes de cohabitation (colocation...), mais aussi des changements sociétaux plus profonds comme la remise

en couple après un divorce ou un veuvage, même à un âge avancé, l'augmentation de l'espérance de vie des hommes (moins de femmes seules), sont autant de facteurs qui pourraient expliquer cette évolution.

Toutefois, pour l'heure, les données qui permettraient d'étayer ces hypothèses manquent.

Compte-tenu de l'impact mécanique de la variation de cet indicateur sur les besoins en logements (en 1968, il fallait 30 logements pour loger 100 personnes alors qu'il en fallait 43 pour loger le même nombre de personnes en 2013), une meilleure compréhension des causes et de leurs évolutions prévisibles seront à prendre en compte dans le développement de l'offre résidentielle.

La surveillance de cet indicateur est d'autant plus importante sur la durée que le recul du nombre de couples avec enfant(s) évoqué ci-avant et le vieillissement de la population aurait pu induire, au contraire, une poursuite de la diminution de la taille des ménages.

Le vieillissement de la population

Bien que le Bas-Rhin se caractérise dans le Grand Est par la jeunesse de sa population, **le vieillissement de la population est structurel et suit la tendance nationale**.

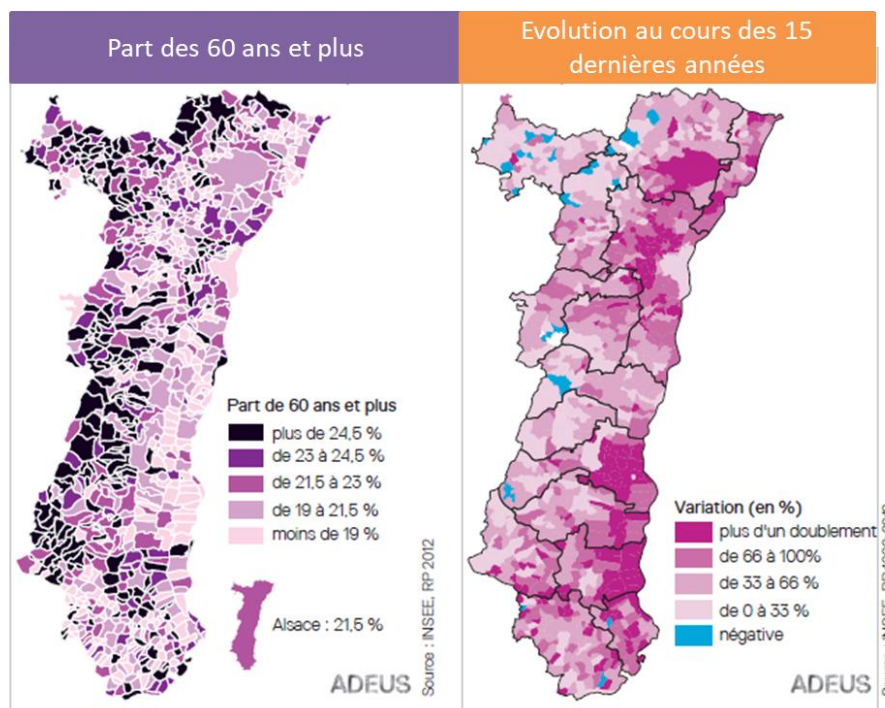
Les plus de 60 ans, autour de 18 % en 1999, dépassent les 21 % aujourd'hui. Comme par le passé, ce sont principalement les communes du Piémont et

de l'Alsace Bossue qui enregistrent la part la plus élevée de personnes âgées.

En revanche, l'analyse de la variation entre 1999 et 2013 montre un accroissement plus fort du nombre de personnes âgées dans les communes de la plaine, notamment autour de Strasbourg et le long de la Bande Rhénane Nord.

La part des personnes âgées est plus importante dans le massif qu'en plaine depuis des décennies

Un vieillissement plus rapide dans la plaine, conséquence des vagues de périurbanisation des années 1970, 1980 et 1990.



2 L'ESSENTIEL

CONSTATS

Les changements de contexte observés ces dernières années dans le département marquent une rupture parfois nette avec les décennies antérieures :

- Un recul de l'attractivité économique à partir des années 2000 et la montée du chômage ;
- Un recul historique de l'attractivité résidentielle avec un solde migratoire qui devient négatif ;
- Une redistribution de l'attractivité résidentielle au niveau local avec des centres urbains très touchés par le déficit d'attractivité résidentielle ;
- Des changements structurels dans les caractéristiques des ménages :
 - le recul des couples avec enfant(s),
 - un tassement de la diminution de la taille des ménages,
 - le vieillissement de la population.

Bien que certaines de ces tendances soient trop récentes pour qu'il soit possible d'en mesurer d'ores et déjà l'impact précis sur les besoins tant quantitatifs que qualitatifs en matière de logements, elles dessinent néanmoins une nouvelle toile de fond que la politique de l'habitat départementale et les politiques locales de l'habitat devront prendre en compte.

Enjeux

- Prendre en compte l'impact de l'évolution démographique sur les besoins en logement.
- Mettre la politique de l'habitat en cohérence avec l'ensemble des champs de l'aménagement du territoire (développement économique, transition énergétique, mobilité et transport...) et en faire un levier de développement et d'aménagement du territoire départemental.
- Poursuivre l'observation et l'analyse des changements pour pouvoir anticiper et adapter les politiques de l'habitat aux évolutions sociétales.

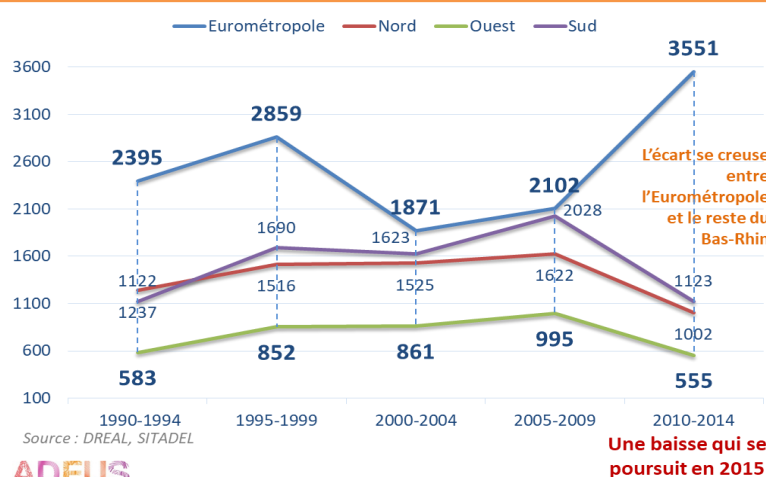
3 UN PARC DE LOGEMENTS QUI SE DIVERSIFIE LENTEMENT

3.1 Essor de la construction neuve dans l'Eurométropole et recul dans l'ensemble des autres territoires

Si pendant les années 2000 la construction de nouveaux logements était particulièrement dynamique hors de l'Eurométropole, un changement majeur de tendance se dessine à partir de 2010.

La construction neuve augmente de manière significative dans l'Eurométropole, ce qui lui permet de retrouver son poids passé, alors que les autres territoires du département enregistrent un recul sans précédent.

Évolution de la construction neuve en moyenne annuelle de 1990 à 2014



Cette concentration de la construction sur l'Eurométropole est liée à la conjonction de plusieurs facteurs : une volonté politique affirmée des élus de l'Eurométropole, notamment de rattraper le retard pris dans la construction neuve au début des années 2000, qui a contribué à l'ouverture de nombreuses zones à l'urbanisation, un contexte

fiscal attractif pour les investisseurs privés, les stratégies patrimoniales des bailleurs sociaux, etc.

Encore trop tôt pour en mesurer les impacts, cette situation doit faire l'objet d'une grande attention pour éviter que des déséquilibres durables ne nuisent à la cohérence globale de l'aménagement du territoire (voir carte en annexe p. 93).

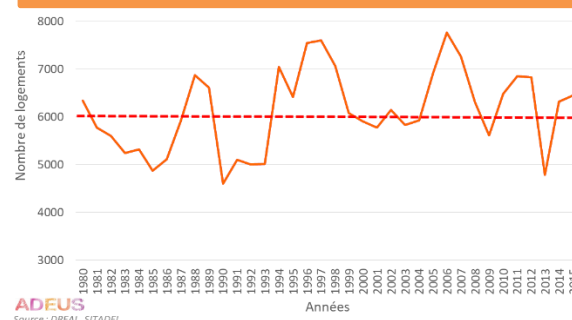
3.2 Une production globale satisfaisante, mais faiblement diversifiée malgré les efforts engagés

Des objectifs quantitatifs atteints

La production de nouveaux logements atteint en moyenne 6 288 logements par an entre 2010 et 2015, soit un niveau qui correspond à la fourchette définie par le PDH 2009-2015.

Au-delà de la quantité de logements, des changements importants sont à noter concernant le type des nouveaux logements construits.

Logements mis en chantier - Bas-Rhin 1980-2015



La baisse de la maison individuelle

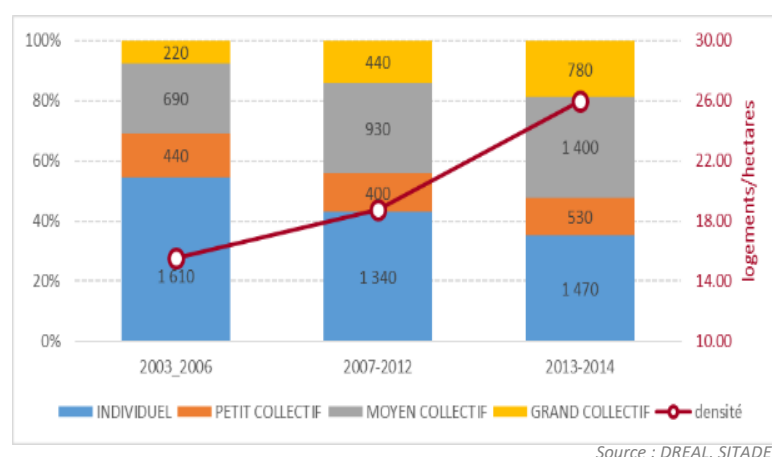
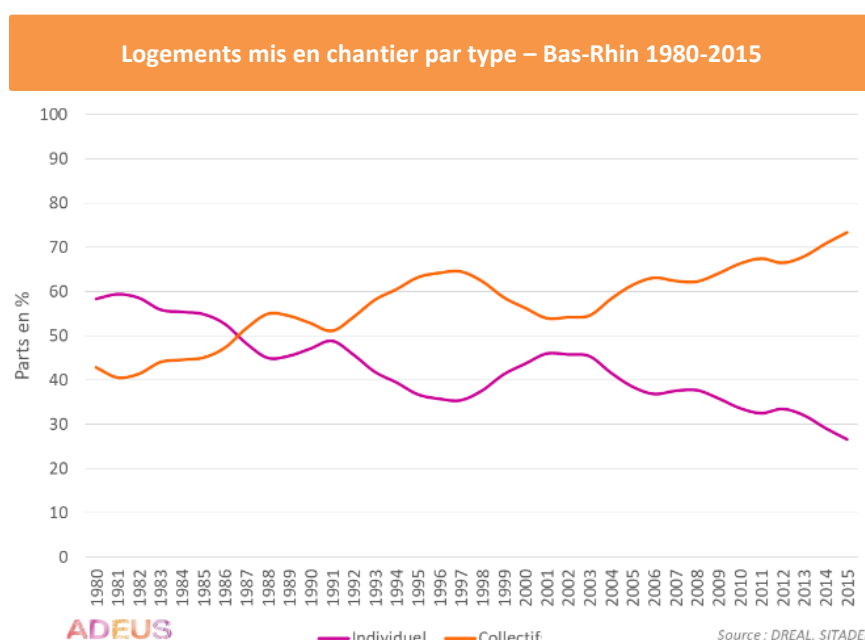
La construction de maisons individuelles baisse fortement, diminuant tant en volume qu'en part dans l'ensemble de la construction.

D'une moyenne de plus de 3 000 logements/an dans les années 1980, leur nombre est passé à 2 500/an dans les années 1990, pour descendre sous la barre des 2 000/an au début des années 2000, n'atteignant plus que 1 600 pour les trois dernières années, soit près de moitié moins.

Ce constat se traduit également dans les proportions puisque les maisons individuelles, qui constituaient plus de la moitié de l'offre neuve dans les années 1980, ne pèsent plus que pour moins d'un tiers après 2010 (24 % seulement en 2015).

Ce recul de la maison individuelle est observable dans une grande partie du territoire, notamment dans les petites communes.

Les causes sont multifactorielles (recherche d'optimisation de la consommation foncière entreprise depuis une vingtaine d'années par les documents cadre, en particulier les SCoT, des prix de sortie difficilement compatible avec les ressources des ménages...). Et si le résultat aujourd'hui indique que la construction neuve s'oriente bien dans cette direction, la question de la raréfaction de l'offre en logements individuels au regard des attentes des ménages demeure posée, d'autant que le Bas-Rhin se situe en-dessous de la moyenne nationale pour le parc de maisons individuelles.



Beaucoup de petits logements

Le second constat majeur est l'augmentation très importante des logements de petite ou de moyenne taille, et la baisse de la production de grands logements.

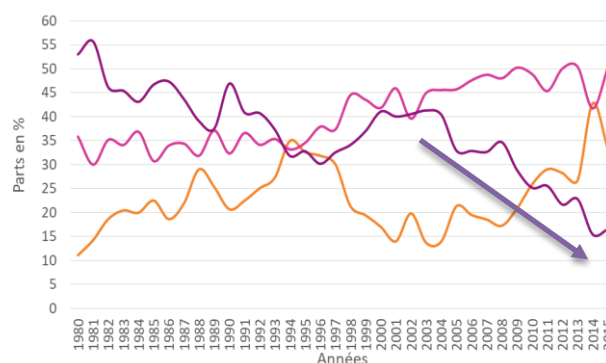
Les petits logements (1-2 pièces) représentent ainsi en moyenne 31 % des logements construits après 2010, contre 20 % seulement dans les années 1980. Il en est de même pour les logements intermédiaires (3-4 pièces), qui passent de 34 à 48 % pour la même période.

En revanche, la diminution est très forte pour les grands logements, qui ne constituent plus que 21 % des logements construits depuis 2010, contre 46 % dans les années 1980.

Ce constat est fortement corrélé à celui de la diminution de la construction de maisons individuelles. Mais d'autres facteurs expliquent la diminution des grands logements, y compris dans les logements collectifs. La mise en œuvre à partir des années 1990 de dispositifs fiscaux successifs encourageant l'investissement locatif a eu un impact sensible, orientant la production vers des logements de plus petites tailles, plus rentables pour les investisseurs. Pour les bailleurs sociaux, la volonté de s'adapter à une diminution de la taille des ménages a également été un facteur favorisant.

Toutefois, la diminution de la construction de grands logements dont les taux de rotation assez bas, tant dans le parc privé que social, pose des questions quant à la capacité du parc de logement à offrir à tous les ménages une réponse adaptée à leurs besoins en logement, en particulier pour favoriser les trajectoires résidentielles cohérentes des familles modestes.

Logements commencés dans le Bas-Rhin selon le nombre de pièces – 1980-2015

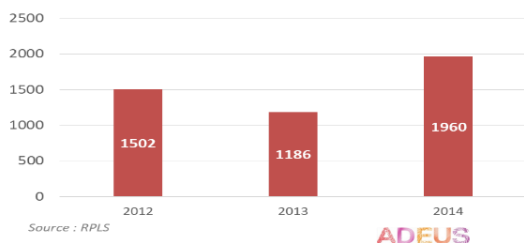


ADEUS
Source : DREAL, SITADEL

Une production de logements locatifs sociaux très en-deçà des objectifs du PDH 2009-2015

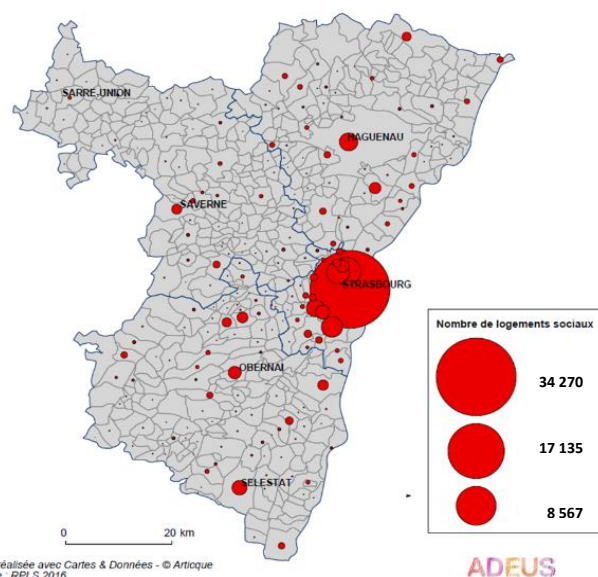
Au 1^{er} janvier 2015, le département comptait près de 63 500 logements locatifs sociaux, dont 21 % hors de l'Eurométropole.

Progression du nombre de logements locatifs sociaux entre 2012 et 2014 dans le Bas-Rhin



Malgré une nette progression de la production depuis quelques années (autour de 1 500 logements par an en moyenne), les objectifs prévus dans le PDH 2009-2015 (autour de 2 150 logements locatifs sociaux supplémentaires par an), sont loin d'être atteints.

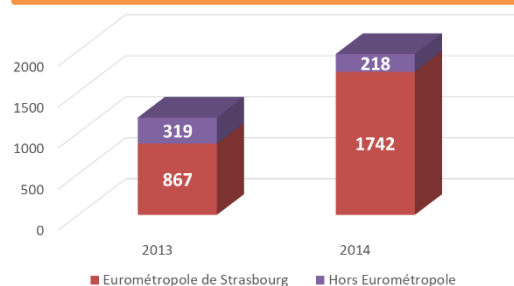
Nombre de logements locatifs sociaux dans le Bas-Rhin en 2016



Une diffusion qui reste limitée...

De plus, malgré une volonté affirmée dans le PDH, la diffusion du logement social peine à se concrétiser. Seul un logement sur trois en moyenne était produit hors de l'Eurométropole. En 2014, alors que la production de logements sociaux se redynamise (près de 2 000 supplémentaires dans l'année), elle se concentre encore davantage sur l'Eurométropole. Hors de celle-ci, elle ne pèse plus que 4 % de la production totale.

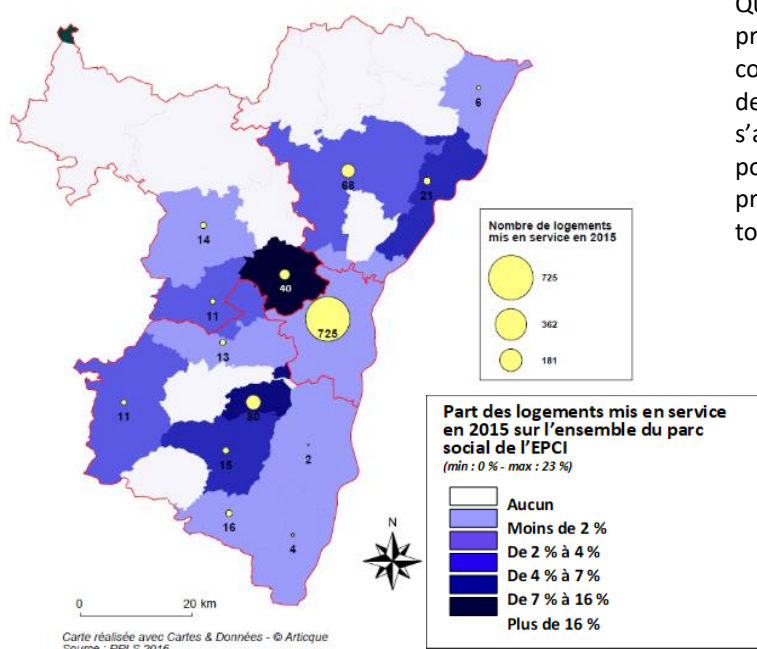
Progression du nombre de logements locatifs sociaux entre 2013 et 2014 selon le territoire



Source : RPLS 2013 et 2014

ADEUS

Logements du parc social mis en service en 2015



... malgré des initiatives locales

Quelques logements locatifs sociaux sont produits chaque année directement par les communes en mobilisant un financement devenu marginal, la PALULOS communale. Il s'agit le plus souvent d'une initiative en réponse aux difficultés à attirer les professionnels de l'immobilier dans un territoire.

Moins de logements à loyers encadrés dans le privé

Au cours de la période du précédent PDH, une réorientation des aides de l'ANAH, notamment en faveur de la lutte contre la précarité énergétique, a favorisé les propriétaires occupants. Si cette initiative est positive pour les accédants et les

propriétaires occupants modestes, elle limite toutefois le nombre de logements réhabilités conventionnés qui complètent dans les territoires l'offre en logements sociaux.

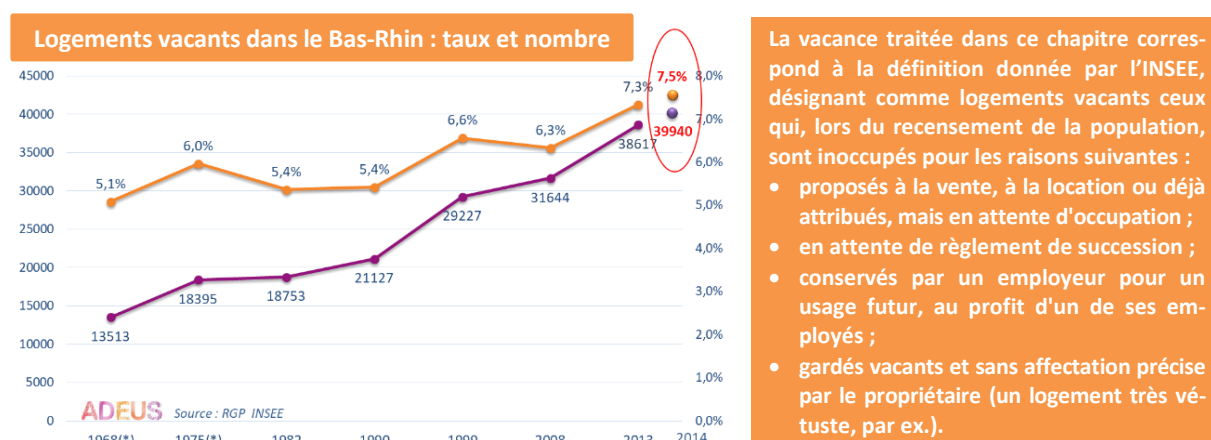
3.3 Un parc ancien à faire évoluer

La vacance en nette augmentation

Selon le dernier recensement de la population, le département du Bas-Rhin compte **532 541 logements en 2014**. Par rapport à la période précédente, le parc de logements bas-rhinois s'est accru de plus de **30 000 logements supplémentaires depuis 2008**. Cependant, le rythme de progression du parc de logements tend à se ralentir de manière significative depuis plusieurs années. Il est passé ainsi de 1,5 % en moyenne annuelle dans les années 1990 à 1,3 % au début

des années 2000, pour descendre à 1 % entre 2008 et 2014, passant sous le rythme national.

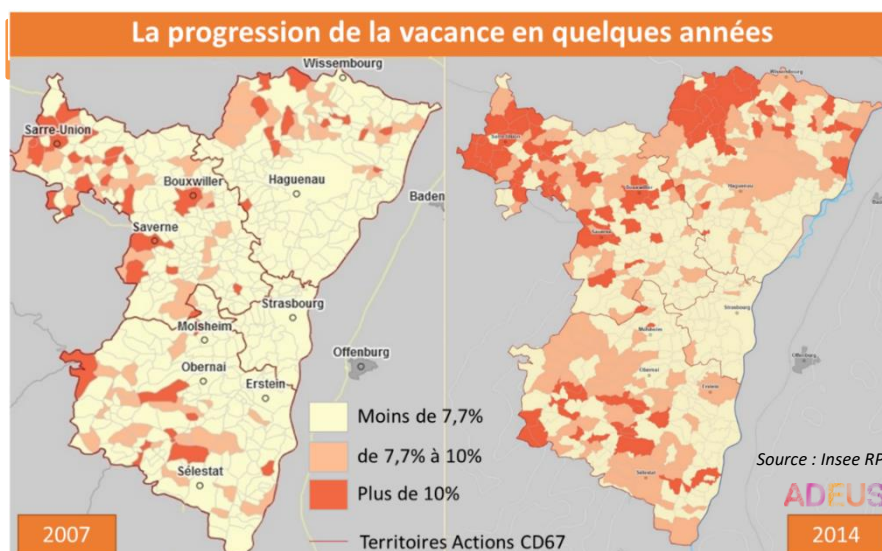
Malgré ce moindre accroissement du parc total de logements, le nombre de **logements vacants** est en progression constante, atteignant près de **40 000 logements en 2014**, soit 1,5 point de plus par rapport à 2008, comme pour la France. Même si le taux de vacance autour de 7,5 % reste acceptable pour certains experts, sa forte progression ces dernières années mérite d'être soulignée.



Un phénomène qui s'accroît dans certains territoires...

De manière générale, les territoires limitrophes de l'Eurométropole sont moins touchés par la vacance des logements. *A contrario*, les territoires nord et ouest, ainsi que certaines communes du territoire sud affichent des taux élevés pouvant dépasser 10 % du parc total de logements. Dans ces terri-

toires, la vacance touche les logements les plus anciens et traduit probablement l'obsolescence d'une partie du parc immobilier : vétusté des logements, concurrence logements neufs/anciens, produits ne répondant pas aux exigences de la clientèle, etc.



... et touche de nombreux centres urbains

L'augmentation sensible de la vacance dans certaines villes du département, en particulier celles du nord-ouest, est préoccupante. En effet, **l'interaction sensible entre vacance immobilière, dégradation du bâti et vacance commerciale peut y induire une spirale péjorative susceptible de nuire à l'ensemble d'un secteur.** Dans ces territoires, la question de la vacance doit être abordée au sein d'une démarche globale de projet urbain.

Bien que moins marquée, la vacance augmente aussi sur l'Eurométropole, passant à 7 % en 2014 contre 6,1 % en 2008. Toutefois, le taux strasbourgeois atteint 7,6 % en 2014. L'évolution de ce taux devra être surveillée au cours des années à venir, notamment au regard de la relance très forte de la construction neuve sur la ville et du déficit de migrations résidentielles à l'échelle du département.

Des études locales, pour mieux cerner la vacance

La vacance des logements est un phénomène complexe, mal apprécié par les seules données statistiques de l'INSEE. En effet, les données de l'INSEE couvrent des situations très différentes, allant de logements vides sur de très courtes durées parce en cours de relocation, à des logements totalement délaissés de longue date. De plus, s'agissant d'une photographie instantanée, la vacance y est surévaluée, puisqu'elle inclut les logements en cours de relocation ou en vente... C'est pourquoi ce sont moins les valeurs de l'INSEE qui sont à prendre en considération que les tendances. Celles-ci sont plus significatives dans la mesure où la méthode pour apprécier la vacance reste la même. Sur cette base, le constat d'une croissance de la vacance dans le département, particulièrement dans certains secteurs, est à prendre en compte.

Toutefois, pour pouvoir aller plus loin, une connaissance plus fine est souhaitable. C'est pourquoi des études locales sont nécessaires.

En ce sens, des études sur la vacance et la mutabilité du bâti existant ont été conduites sur le SCoT de la Région de Saverne, d'une part, et sur 14 communes du territoire du SCoT de l'Alsace du Nord et du SCoT de la Bande Rhénane Nord.

Elles montrent que la raison principale de la vacance sur les deux territoires est le délaissement du bâtiment par le propriétaire, suivie par la vente du logement ou un projet de rénovation. La recherche de locataires, le souhait de ne pas louer, des propriétaires âgés accueillis en maison de retraites, à hôpital ou dans leur famille, des problèmes de partage et d'indécision familiale, un logement réservé pour soi ou un proche, ou encore un projet de démolition sont d'autres motifs évoqués.

Ces nombreuses causes renvoient à des leviers d'actions différents, c'est pourquoi des études locales sont indispensables pour permettre de cibler l'action au plus juste.

Le parc locatif social globalement moins touché par la vacance, mais une vacance concentrée sur certains territoires

Globalement, la vacance dans le parc locatif social reste très faible.

La vacance de plus de trois mois de logements proposés à la location se situe à 2,5 %, soit un peu moins de 900 logements pour un parc départemental d'un peu plus de 63 000 logements. Toutefois, au-delà de ce constat global, certains territoires concentrent une vacance nettement plus forte, dépassant les 13 % pour deux communautés de communes du nord-ouest.

Trois facteurs explicatifs sont régulièrement avancés par les acteurs locaux pour expliquer cette situation :

- Une faible demande locale ;
- Un parc peu attractif ou ne correspondant pas aux besoins et/ou souhaits des ménages ;
- Des loyers dans le parc social élevés au regard du niveau des prix du locatif privé local.

Plus ces différents éléments se combinent et plus localement émergera une situation concurrentielle entre les parcs locatifs privé et social, permettant aux ménages d'être exigeants et de disqualifier ainsi le parc le moins attractif.

Un diagnostic partagé apparaît nécessaire pour déterminer précisément et objectiver les causes de la vacance dans ces territoires.

EPCI	Nombre de logements proposés à la location, mais vacants	Nombre de logements proposés à la location, mais vacants (de plus de 3 mois)	Total des logements (loués ou proposés à la location)	Part de la vacance par EPCI (plus de trois mois)
CC de Hanau- la Petite Pierre	33	23	216	15,3
CC de l'Alsace Bossue	24	22	174	13,8
CC Sauer-Pechelbronn	10	8	122	8,2
CC du Ried de Marckolsheim	22	10	344	6,4
CC du Pays de Niederbronn-Les-Bains	26	17	430	6
CC des Portes de Rosheim	13	10	257	5,1
CC de la Mossig et du Vignoble	21	15	428	4,9
CC de Saverne-Marmoutier-Sommerau	41	33	862	4,8
CC de la Vallée de la Bruche	19	11	406	4,7
CC du Kochersberg	7	6	164	4,3
CC de la Plaine du Rhin	15	12	345	4,3
CC de l'Outre-Forêt	6	6	158	3,8
CC de la Vallée de Villé	4	1	116	3,4
CC du Pays Rhénan	16	9	504	3,2
CC de la Région de Molsheim-Mutzig	43	26	1 347	3,2
CC du Pays de Barr	9	8	303	3
CC de la Basse-Zorn	2	1	68	2,9
CA de Haguenau	85	48	3 188	2,7
Eurométropole de Strasbourg	1 138	608	49 757	2,3
CC du Pays de Wissembourg	10	4	431	2,3
CC de Sélestat	25	8	1 382	1,8
CC du Canton d'Erstein	17	6	1 140	1,5
CC du Pays de la Zorn	1	1	105	1
CC du Pays de Sainte-Odile	-	-	875	0
Total général	1 587	893	63 122	2,5

Source : RPLS 2016

Une étude conduite par l'AREAL en 2012 montrait la même tendance :

« Une vacance inégalement représentée sur le territoire bas-rhinois :

- le nord-ouest du département et les communes rurales connaissent une vacance forte, difficile à résorber. Dans ces zones "rurales", malgré une forte croissance résidentielle, se pose la question de la place du logement social. Ces zones sont moins accessibles aux principaux pôles d'emploi, services, commerces et transport. La maison individuelle et l'accession à la propriété sont les modèles dominants dans ces zones, où le foncier est moins élevé.

- les petits bourgs, certaines villes moyennes (Saverne ou Wissembourg, par exemple), où il y a à la fois de la vacance localement préoccupante, difficile à résorber, mais où l'on trouve aussi des produits qui se louent très bien ;
- les villes moyennes et les bourgs-centres, où la vacance n'est pas préoccupante mais à surveiller, notamment sur les rythmes de production ;
- la CUS et les villes environnantes (Brumath, mais aussi Molsheim et Obernai), où la vacance est très faible, voire quasi inexistante pour la vacance de longue durée. »

Transition énergétique et lutte contre la précarisation

Pour contribuer à lutter contre le dérèglement climatique et réduire sa facture énergétique, la France s'est engagée à diminuer de 40 % les émissions de gaz à effets de serre, et de 30 % sa consommation d'énergies fossiles à l'horizon 2030 (par rapport à 1990).

Or, le secteur du bâtiment constitue un levier d'économie important car des améliorations sont possibles sous l'action conjuguée des pouvoirs publics, des professionnels de l'immobilier et des particuliers.

C'est pourquoi la loi de transition énergétique, votée en France en août 2015, fixe des objectifs et des conditions en la matière.

Selon la « loi Grenelle II » : « Est en précarité énergétique au titre de la présente loi, une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

La précarité énergétique est communément définie comme la difficulté pour un foyer à payer ses factures en énergie – principalement en chauffage – pour son logement et à satisfaire ainsi un de ses besoins élémentaires. Si des définitions plus opérationnelles existent, notamment au Royaume-Uni, ce concept cache en fait, derrière un constat simple (l'incapacité à satisfaire un besoin élémentaire).

taire pour des raisons budgétaires), une réalité complexe où se croisent des situations très hétérogènes.

La précarité énergétique a en effet plusieurs causes, qui presque toujours se combinent :

- La faible qualité d'isolation thermique des logements, qui entraîne une surconsommation énergétique pour atteindre un niveau de confort minimal ;
- L'utilisation de certaines énergies de chauffage (électricité, fioul, gaz...), dont le coût déjà élevé sera amené à croître ;
- Le faible niveau de revenu des ménages, rendant difficile le paiement des factures et empêchant tout investissement permettant de diminuer la facture pour atteindre un niveau de confort supérieur ou égal.

Dans un contexte de hausse prévisible des prix de l'énergie, le traitement de la précarité énergétique constitue un enjeu majeur, à plusieurs niveaux :

- **Des enjeux environnementaux** : caractérisés par le réchauffement climatique, car celui-ci a des conséquences néfastes dans plusieurs domaines (climat, écosystèmes, énergie, alimentation et santé) ;
- **Des enjeux sociaux** : lutter contre la précarité énergétique revient à agir pour la réduction des inégalités. Les dépenses d'énergie représentent le sixième poste de consommation dans le budget des ménages français. Selon l'INSEE, ils consacraient en 2006 une part plus importante de leur budget à l'énergie qu'à l'habillement ou la santé.

Par ailleurs, 10 % des personnes les plus pauvres ne peuvent consacrer en moyenne que 80 € par mois, soit 13 % de leur budget, pour les autres dépenses que les dépenses contraintes et incontournables ; quand il reste encore un budget de 1 474 € pour les 10 % les plus riches.

- **Des enjeux sanitaires** : La précarité énergétique a des conséquences importantes sur la santé physique des habitants. Elle peut même être cause de surmortalité pour cause d'affections respiratoires et cardiovasculaires chez les ménages concernés, et des températures intérieures basses qui peuvent influencer ou aggraver certaines pathologies comme la grippe ou encore l'arthrite et les rhumatismes. Un ménage est considéré comme vulnérable pour le logement si son taux d'effort énergétique (dépenses liées au logement/revenu disponible) est supérieur à 8 %. Concernant les

déplacements, si son taux d'effort (dépenses déplacements contraints/revenu disponible) dépasse 4,5 %.

Les dépenses liées au logement correspondent à la consommation d'énergie pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la ventilation. Les dépenses liées aux déplacements contraints sont la consommation de carburant des membres du ménage pour aller travailler ou étudier, ainsi que les trajets pour les achats, la santé ou une raison administrative.

Selon une étude conduite par l'INSEE et restituée en 2015, 28 % des ménages alsaciens sont vulnérables pour les dépenses énergétiques liées au logement ou aux déplacements. Pour le seul logement, la part des ménages en situation de vulnérabilité énergétique pour le logement se situait en 2011 en Alsace à 22 %, soit de 7 points supérieure à celle de la France. En revanche, la vulnérabilité liée aux déplacements est moindre car la région est fortement urbanisée.

Les ménages composés d'une personne seule sont surreprésentés parmi les personnes vulnérables.

Dans les territoires des SCoT de l'Alsace Bossue, de Saverne et de la Bruche, la proportion des ménages vulnérables dépasse les 25 %.

Le Département du Bas-Rhin, l'ANAH et l'Eurométropole œuvrent depuis plusieurs années à réduire les risques de précarité énergétique, notamment dans le cadre de Programmes d'Intérêt Général (Renov'Habitat sur le département hors Eurométropole, « Habiter mieux » sur le territoire de l'Eurométropole).

Toutefois, l'impact sur le parc privé reste limité et les aides ont principalement concerné les propriétaires privés occupant leur logement.

Or, le parc locatif, tant social que privé, est largement concerné. C'est pourquoi, pour le parc privé en 2017, l'ANAH, relayée localement par le Département du Bas-Rhin et l'Eurométropole, se concentre également sur les copropriétés.

Du côté du parc locatif social, les bailleurs sociaux ont démarré depuis plusieurs années la transition énergétique sur leur parc. Ces travaux vont se poursuivre pour une mise aux normes progressive de l'ensemble du parc concerné.

Au-delà de la dimension écologique, l'amélioration des performances énergétiques recouvre une dimension sociale importante, dans la mesure où le coût du chauffage et la consommation de fluides impactent lourdement le budget de certains ménages.

Le Département d'une part, et l'Eurométropole d'autre part, ont engagé en ce sens des démarches partenariales, associant acteurs de l'immobilier, acteurs sociaux et fournisseurs d'énergie pour mieux prévenir et accompagner les situations des ménages les plus vulnérables. Il s'agit de mieux articuler les démarches sur le logement et le repérage et l'accompagnement des familles (gestion de budget, pédagogie en matière de consomma-

tion...), tant en amont qu'en aval d'actions sur le bâti.

De plus, certains territoires, notamment l'ouest du département, cumulent des facteurs de fragilités (voir carte en annexe p. 95). C'est pourquoi l'implication des collectivités locales est essentielle pour impulser sur le territoire la transition énergétique en informant et mobilisant l'ensemble des acteurs, au premier rang desquels les habitants.

Une action ciblée sur les copropriétés fragiles ou en difficultés

Le Département (pour le territoire hors de l'Eurométropole) et l'Eurométropole ont chacun engagé il y a déjà quelques années des études de repérages des copropriétés potentiellement en difficulté ou fragiles.

Ces études ont montré que le département n'était pas, au contraire d'autres territoires français, concerné par un nombre important de grandes copropriétés fortement dégradées.

Toutefois, Strasbourg et quelques autres villes de son immédiate périphérie concentrent plusieurs centaines de copropriétés fragiles. Les signes de fragilisation sont davantage d'ordre technique, social, financier, et l'on constate souvent des problèmes de fonctionnement et de gestion, voire le cumul de l'ensemble de ces difficultés.

Sur le Département (hors Eurométropole), l'étude de repérage confiée au bureau d'études « Ville et Habitat » en 2013 a identifié 5 894 copropriétés totalisant 46 055 logements. Ces copropriétés se concentrent dans dix communes du département : Haguenau, Sélestat, Saverne, Erstein, Obernai, Molsheim, Barr, Brumath, Wissembourg, Bischwiller.

Parmi celles-ci, et au regard des critères de fragilité de l'ANAH (4 catégories A, B, C, D, des moins fragiles A aux plus fragiles D), 353 copropriétés ont été classées D et 409 classées C, soit 14 % des copropriétés bas-rhinoises (hors Eurométropole). Le département ressort comme un territoire à faible risque, puisqu'en comparaison 34 % des copropriétés sont classées C ou D à l'échelle nationale, 22 % à l'échelle régionale et 20 % à l'échelle du département en incluant l'Eurométropole de Strasbourg.

Plus particulièrement concernant les copropriétés classées D dans le Bas-Rhin, il s'agit principalement de copropriétés petites et anciennes :

- 53 % des copropriétés de petite taille (moins de 11 logements) sont classées D et datent d'avant 1949 (586 copropriétés),
- plus le nombre de lots augmente et plus l'indice de fragilité augmente : il s'agit de copropriétés principalement construites pendant les Trente Glorieuses, significativement occupées par des propriétaires âgés,
- les grandes copropriétés de plus de 100 logements (23) sont situées sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg,
- 10 % des copropriétés classées D ont été construites après 1993,
- Les trois quarts des copropriétés classées D comptent moins de 25 % de logements vacants.

De manière globale, les fragilités sont souvent à mettre en lien avec le contexte (centre ancien fragilisé, quartier d'habitat social en rénovation) ou en lien avec le rôle social joué par la copropriété (accession populaire, location à prix modestes). Les difficultés techniques et besoins de travaux sont liés en particulier à un rattrapage nécessaire de travaux d'entretien non réalisés et à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique.

Néanmoins, ces copropriétés sont peu nombreuses et la dégradation du bâti ne présente pas de danger pour les occupants. Les enjeux d'intervention publique se situent donc essentiellement en termes de repérage des ensembles immobiliers fragiles, de capacité de diagnostic et de mobilisation de dispositifs préventifs (à destination de ces copropriétés fragiles, mais plus largement auprès de l'ensemble des acteurs de la copropriété souhaitant monter en compétence sur le sujet).

À la suite de ces études, deux Programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) ont été signés avec l'ANAH, en 2015 sur l'Eurométropole et en 2016 sur le reste du département.

3 L'ESSENTIEL

CONSTATS

- À partir de 2010, la construction neuve se concentre dans le territoire de l'Eurométropole et recule dans l'ensemble des autres territoires.
- Les objectifs quantitatifs du PDH sont globalement atteints, mais la production a été peu diversifiée.
- Elle s'est centrée sur les petits logements, produits phare pour la défiscalisation, au détriment des grands logements et des maisons individuelles. De plus, sa diffusion territoriale reste limitée, malgré des initiatives locales.
- Les objectifs de conventionnement dans le parc locatif privé ont connu un net ralentissement suite à la réorientation des aides de l'ANAH en direction des accédants et des propriétaires-occupants.
- La vacance est en nette augmentation, particulièrement dans certains territoires plus éloignés de l'agglomération strasbourgeoise et des pôles d'emplois. Toutefois, elle touche aussi plus fortement que par le passé de nombreux centres urbains.
- Cette vacance touche une partie de parc dont les caractéristiques ne correspondent plus aux exigences de la clientèle (pièces trop petites, manque de lumière, terrasses, parking...).
- Le parc locatif social est globalement moins touché par la vacance.
- Le secteur du bâtiment constitue un des leviers sur lesquels pouvoirs publics et habitants peuvent avoir un impact pour avancer vers les objectifs de la transition énergétique. Des actions sont d'ores et déjà engagées, tant en matière d'intervention sur le bâti qu'en matière de lutte contre la précarité énergétique des ménages.
- La question des copropriétés potentiellement en difficultés ou fragiles a été prise en compte par le Département et l'Eurométropole. Après la réalisation d'études de repérage, des actions ont été conduites et deux Programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) ont lancés, en 2015 dans le territoire de l'Eurométropole et en 2016 dans le reste du département. À ce titre, une convention de partenariat a été signée en 2016 entre le Département du Bas-Rhin et l'ANAH pour la mise en œuvre de ce dispositif. Celui-ci a pour objet de remédier aux difficultés rencontrées par les copropriétés dès leurs premiers signes de fragilité, à travers 3 volets : observation, information-sensibilisation-formation et accompagnement.

ENJEUX

- Renouer avec l'attractivité résidentielle du territoire alsacien en s'appuyant sur :
 - Une bonne articulation et la recherche de complémentarité, notamment en matière de constructions neuves, entre les territoires locaux et avec une métropole forte ;
 - Le développement des centralités sur les villes moyennes et les bourgs-centres, ce qui passera par la construction de politiques locales de l'habitat adaptées aux réalités de chaque territoire, dans le cadre de projets de territoire ambitieux.

- Rechercher une bonne complémentarité entre construction neuve et remobilisation de logements vacants :
 - La reconquête d'une attractivité résidentielle de certains bâtis anciens devra passer par des actions de rénovations lourdes (démolition-reconstruction ou restructuration en profondeur) pour leur permettre de retrouver un attrait auprès de la clientèle. Il s'agira notamment de mobiliser les savoir-faire et faire preuve d'innovation pour réadapter le patrimoine traditionnel alsacien aux modes de vie du 21^{ème} siècle, en cohérence avec les capacités budgétaires des ménages ;
 - Ces opérations gagneront à s'inscrire dans des projets urbains plus globaux, surtout lorsqu'il s'agit de cœur de villes ou de bourgs.
- Répondre aux besoins en logements des familles en orientant la production vers des produits immobiliers adaptés tant par la taille que par le coût.
- Accompagner la transition énergétique et poursuivre la lutte contre la précarité énergétique, par :
 - La poursuite des actions sur le bâti (construction neuve à énergie positive, amélioration des performances d'isolation sur les bâtiments existants...) ;
 - La mobilisation des énergies renouvelables, en particulier locales (bois) ;
 - L'impulsion des collectivités locales qui cumulent un parc ancien énergivore avec la présence de populations vulnérables (personnes âgées, personnes à faibles ressources...) ;
 - Le renforcement du repérage des ménages les plus vulnérables en matière de précarité énergétique et de leur accompagnement.
- Poursuivre les actions engagées, dans le cadre du POPAC 67 en direction des copropriétés fragiles, par :
 - La consolidation d'un dispositif d'observation et de repérage et l'animation du partenariat, pour permettre d'engager les actions appropriées et poursuivre en continu la sélection de copropriétés pouvant bénéficier d'un accompagnement le plus en amont et le plus efficacement possible ;
 - Le déploiement d'actions de prévention par la sensibilisation et la qualification des acteurs ;
 - L'accompagnement des copropriétés les plus fragiles, du point de vue juridique, social et technique.

4 DES BESOINS EN LOGEMENTS DIVERSIFIES

4.1 Un cadre de référence quantitatif

Le parc de logement n'est pas figé dans le temps, il se renouvelle en permanence. Le nombre de ménages continue à augmenter, même si le département enregistre aujourd'hui un déficit migratoire en nombre de personnes. C'est pourquoi, au-delà

des enjeux qualitatifs, le PDH 2018-2023 pourra proposer un objectif quantitatif de logements nécessaires à horizon 2024, cadre de référence au service de la cohérence et la complémentarité des politiques locales.

Sur la base des deux grandes hypothèses décrites en annexe 2, deux scénarios ont pu être ainsi établis, auxquels peut être ajouté celui proposé par l'INSEE à titre de comparaison :

Besoins logements à horizon 2017-2023	Scénario 1 Fourchette basse	Scénario ménages INSEE	Scénario 2 Fourchette haute
Ménages supplémentaires	3000	3300	4400
Logements vacants + Résidences secondaires	300	400	500
Renouvellement du parc de logements	1000	1000	1000
Total logements nécessaires	4300	4700	5900

Les besoins en logements dans le Bas-Rhin se situent ainsi dans une fourchette entre un niveau bas de 4 300 logements par an et un niveau haut de 5 900 logements par an. L'ensemble de ces estimations se situe en-dessous des objectifs du précédent PDH. Cette situation nouvelle devra être prise en compte dans les estimations des besoins à l'échelle des différents territoires, tant entre les SCoT que dans la répartition à l'intérieur des SCoT.

4.2 Des besoins en logements financièrement abordables

La notion de logements abordables est nécessairement relative puisqu'elle dépend des revenus des ménages. Toutefois, au-delà des situations individuelles, différents indicateurs montrent un

décrochage net entre le niveau des prix de l'immobilier et les moyens financiers que la plupart des ménages peuvent consacrer pour se loger.

Un ralentissement de la hausse des revenus et une augmentation des inégalités

Une moindre progression des revenus

La détérioration du contexte de l'emploi régional se répercute sur le niveau du revenu des ménages. En effet, parmi toutes les régions (hors Île-de-France), l'Alsace est celle où le revenu fiscal médian des ménages a le moins augmenté en 15 ans (voir carte en annexe p. 94). Elle garde sa position de deuxième région la plus riche de France, mais se fait rattraper par d'autres régions.

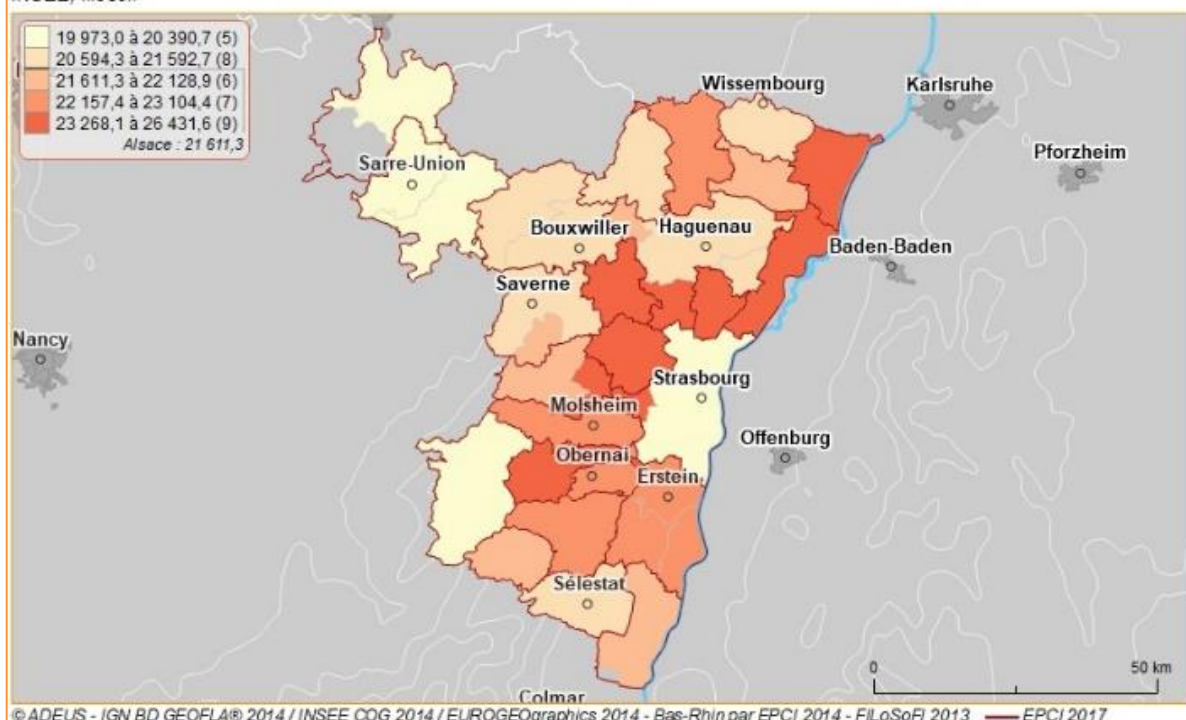
Une forte augmentation des inégalités

Ce sont surtout les ménages les plus pauvres qui subissent la mauvaise conjoncture. En dix ans, le revenu des 10 % de ménages les plus pauvres a augmenté chaque année de 1 %, contre 2,8 % pour les 10 % les plus riches.

Les écarts se sont particulièrement accentués dans les territoires les plus urbains, comme à Strasbourg, du fait de la présence plus massive du logement social, qui accueille en majorité la population la plus pauvre.

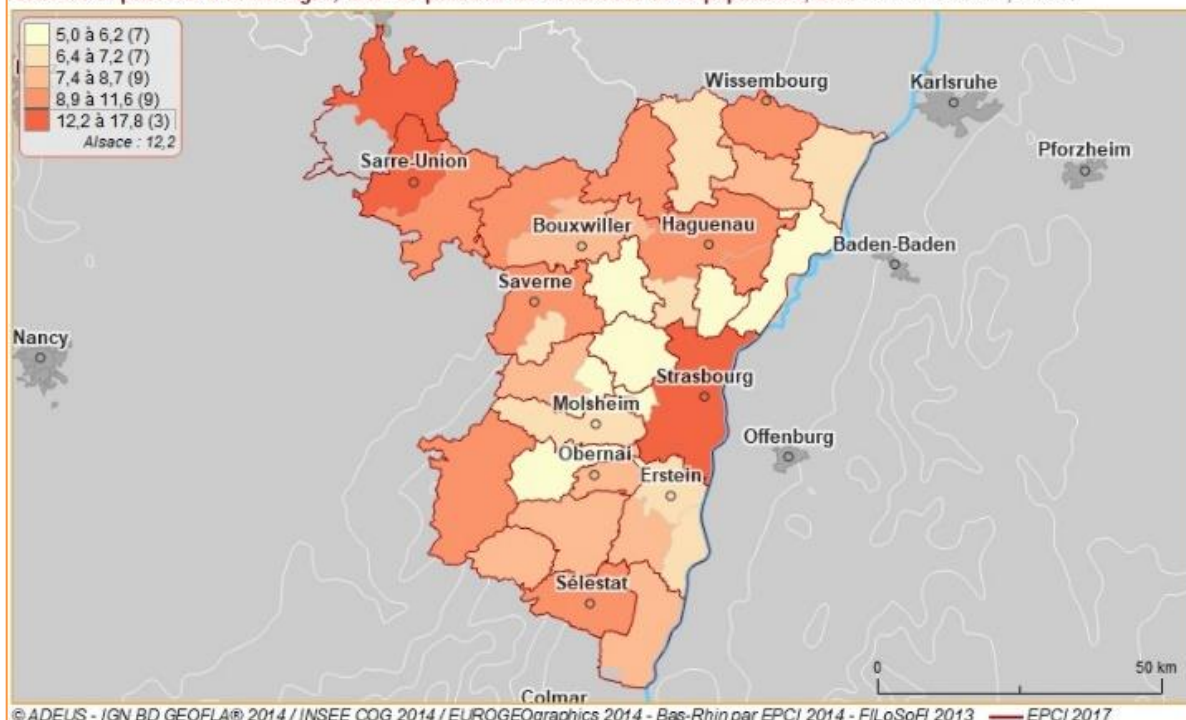
Médiane des revenus disponibles

Revenus et pauvreté des ménages, Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros), 2013 - source : INSEE, filosofi



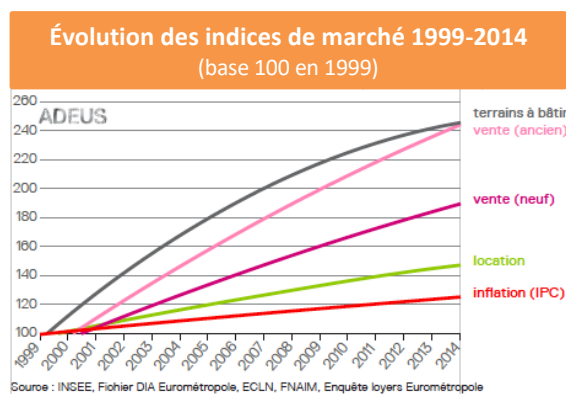
Taux de pauvreté

Revenus et pauvreté des ménages, Taux de pauvreté de l'ensemble de la population, 2013 - source : INSEE, filosofi

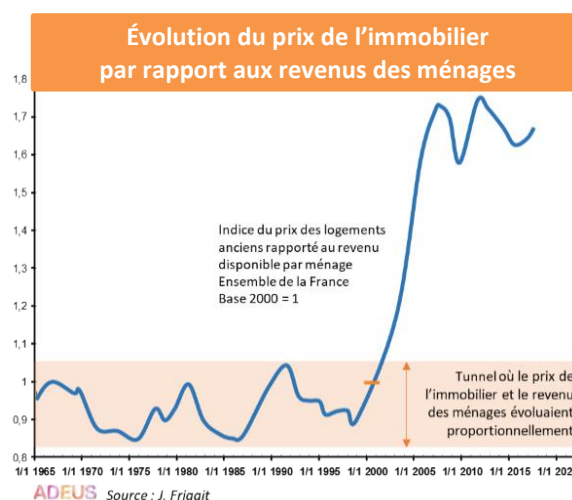


Un décrochage entre les revenus et le prix de l'immobilier

Les prix de l'immobilier et les revenus des ménages ont suivi sur une longue période une même évolution. Une cassure s'est produite au début des années 2000, avec une flambée des prix de l'immobilier.



Si les loyers ont été globalement plus contenus à l'échelle nationale, les prix de vente des logements ont explosé par rapport aux revenus des ménages,



comme le démontre les nombreux travaux de Jacques Friggit, spécialiste de l'évolution du marché de l'immobilier et localement, ceux de l'Observatoire Départemental de l'Habitat.

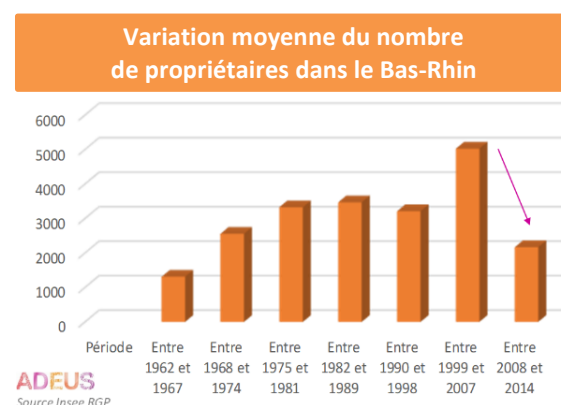
Devenir propriétaire, un rêve difficile à atteindre pour la plupart des locataires

Régulièrement promue par les politiques publiques, l'accession à la propriété est le rêve de beaucoup de jeunes ménages locataires, notamment lorsque l'arrivée d'un premier enfant signe l'entrée dans une phase de vie plus stable et le besoin d'accéder à un logement plus grand. Toutefois, sa concrétisation reste pour nombre d'entre eux problématique.

L'inadéquation entre leur projet immobilier et leurs ressources est souvent la principale difficulté pour réaliser une première accession à la propriété, en particulier lorsque leur souhait porte sur l'acquisition d'une maison ou d'un appartement dans les territoires bas-rhinois aux marchés les plus tendus.

L'Observatoire Départemental de l'Habitat, porté par l'ADEUS, a apporté récemment sa contribution à une meilleure compréhension des freins à la primo-accession à la propriété, constatée par de nombreux acteurs locaux et attestée statistiquement par une baisse du nombre de propriétaires parmi les familles avec un enfant ayant déménagé récemment.

Après avoir atteint une augmentation annuelle de plus de 5 000 propriétaires par an entre 1999 et 2007, le nombre de propriétaires supplémentaires stagne autour de 2 000 par an, soit une baisse de près de 50 % du nombre de nouveaux propriétaires.



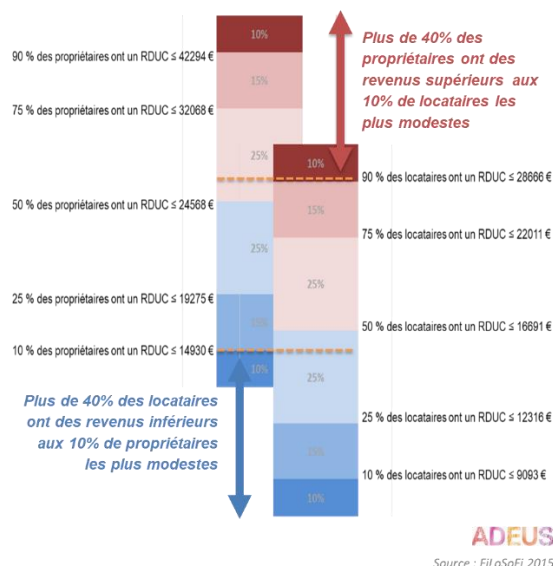
Un récent rapport du ministère des affaires sociales de mai 2016 montre sans surprise que les ménages les plus modestes sont les plus touchés ; alors que près de 34 % des ménages appartenant au quart le plus modeste étaient propriétaires de leur logement en 1973, ils ne sont plus que 16 % en 2013. La tendance est inverse pour les ménages les plus aisés.

Dans le Bas-Rhin, les écarts de revenus entre les locataires et les propriétaires sont particulièrement marqués.

Plus de 40 % des locataires disposent d'un revenu disponible³ inférieur aux 10 % de propriétaires les

³ Revenu disponible par unité de consommation au sens de l'INSEE.

plus modestes. Le budget médian disponible pour un couple bas-rhinois locataire avec un enfant se situe autour de 160 000€, s'il n'a pas d'apport financier. Mis en perspective avec les prix pratiqués dans le département, peu d'offres leur sont accessibles.



La construction d'une maison au sein de l'Eurométropole est un rêve inatteignable pour presque tous les primo-accédants, tout comme l'achat d'un appartement neuf de 80m² et plus.

L'achat d'une maison ancienne est accessible à un quart des locataires, à condition qu'elle soit en dehors de l'Eurométropole.

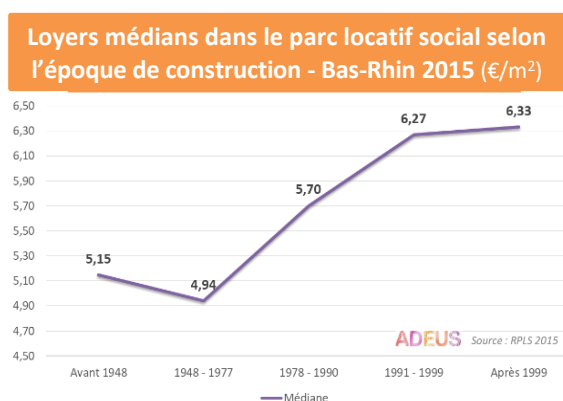
Les logements anciens sont plus accessibles aux primo-accédants, mais le montant des travaux ne doit pas être trop élevé. Sur Strasbourg, même l'achat d'un logement ancien reste trop cher pour plus de 75 % des locataires.

Face à cette situation, les produits immobiliers facilitant l'accès social à la propriété sont peu développés et insuffisamment adaptés à la diversité des situations.

Une augmentation des loyers moins marquée, mais réelle, notamment pour les logements neufs, y compris dans le parc social

Globalement, l'augmentation des loyers a été mieux maîtrisée que celle du prix des logements à la vente. Le niveau du loyer médian dans le parc privé se situe sur l'Eurométropole à 9,8 €/m², soit parmi les plus bas des agglomérations françaises de taille comparable.

Toutefois, les travaux de l'Observatoire Local des Loyers (OLL) sur le territoire de l'Eurométropole montrent que les logements construits après 2015, ont un loyer médian beaucoup plus élevé (autour de 10,5 €/m²).



Bien que moins sensible aux effets du marché, le même constat peut être posé pour le logement social.

Tous types de financement confondus, les logements d'avant 1990 ont les loyers les plus bas.

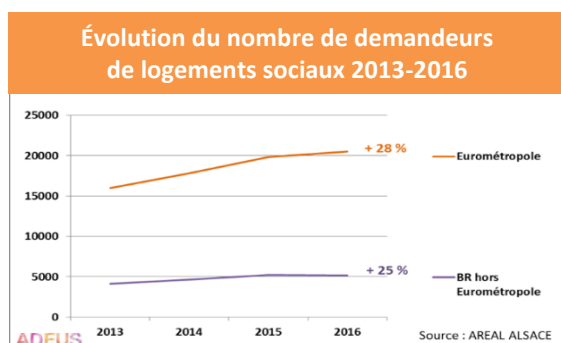
Si le niveau des prix de vente compromet l'accès à la propriété de nombreux ménages locataires, la situation des loyers des logements neufs limite aussi leurs possibilités de trajectoires résidentielles au sein même du secteur locatif, y compris pour les plus modestes d'entre eux, dans le parc social le plus récent.

Il s'agit également d'un frein, souvent mentionné par les travailleurs sociaux comme obstacle à la mutation de ménages âgés, pour qui les logements sociaux neufs, mieux adaptés en termes de taille et de prestations, sont inaccessibles de par leur coût.

Les conséquences : des demandeurs pour un logement social toujours plus nombreux

Les demandes pour un logement social ne cessent de croître dans le département depuis que les dispositifs d'observation ont été mis en place.

L'obligation de s'enregistrer pour disposer d'un numéro unique de demandeur et d'actualiser son enregistrement pour pouvoir accéder à un logement social permet de disposer aujourd'hui d'une connaissance toujours plus fiable de la demande exprimée.



Près de 26 000 demandeurs ont une demande active. Entre 2013 et 2016, le nombre de demandeurs a augmenté de 28 % sur l'Eurométropole et de 25 % dans le reste du département.

Les taux d'efforts trop élevés pour se loger se retrouvent dans l'analyse des motifs indiqués par les demandeurs.

Si le premier motif est l'accès à un logement autonome, le « logement actuel trop cher » arrive en deuxième position tant pour les demandeurs de l'Eurométropole que pour ceux du reste du département.

Motifs indiqués par les demandeurs, hiérarchisés de 1 à 4 en fonction de leur fréquence

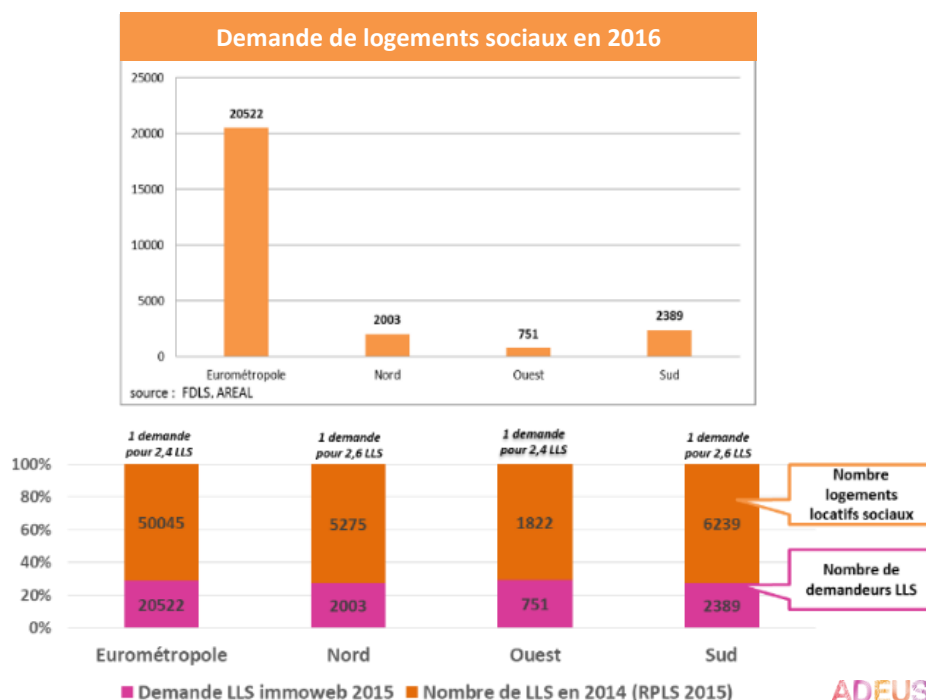
Motifs de la demande pour un Logement Locatif Social en 2015	Eurométropole	NORD	OUEST	SUD
Sans logement (décohabitation, hébergés, ss abri)	1	1	1	1
Logement trop cher	2	2	2	2
Logement trop petit	3	4	4	4
Divorce, séparation	4	3	3	3

Source : AREAL-Immoweb
Traitements : ADEUS

Des capacités de réponses variables selon les territoires

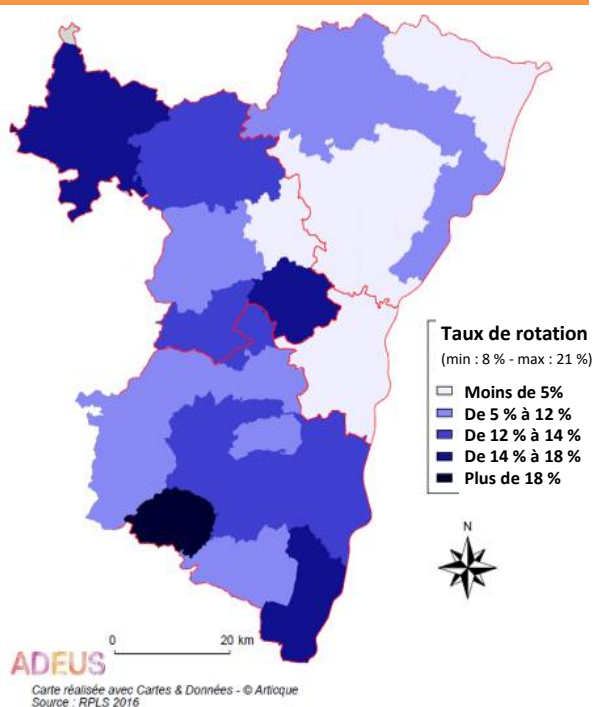
Quantitativement, le nombre de demandeurs est proportionnel à la taille du parc des différents territoires, autour d'une demande pour 2,6 logements.

Toutefois, le stock ne traduit qu'imparfaitement la disponibilité réelle d'une offre.



Le taux de rotation est un indicateur plus pertinent pour juger de l'offre réelle dans un secteur. Celui-ci varie entre 8 % et 21 % selon les EPCI du département.

Taux de rotation dans le parc locatif social du Bas-Rhin en 2016



Des taux bas ou élevés masquent des réalités locales différentes. Seule une analyse locale plus fine, tenant compte des caractéristiques du parc et de la situation du marché immobilier local, permettrait d'en tirer tous les enseignements.

Toutefois et sans généraliser, les taux les plus bas dans le département correspondent aux zones les plus tendues, celles où la mobilité résidentielle des locataires en place est freinée par des prix du marché qui leurs sont le plus souvent inaccessibles ou l'absence de logements adaptés aux caractéristiques du ménage (taille des logements...).

Dans les secteurs où le marché immobilier est détendu, les niveaux des prix permettent aux locataires du parc social des trajectoires vers l'accession à la propriété ou le locatif privé.

Dans les territoires les moins tendus, un parc privé accessible aux ménages modestes, mais plus risqué en coûts indirects

Les niveaux de prix de l'immobilier privé dans les territoires les moins tendus du département permettent de répondre aux besoins en matière de logement des ménages aux revenus modestes.

Toutefois, la qualité de ces biens immobiliers privés, plus accessibles financièrement, peut engendrer pour ces ménages des coûts induits liés au coût du chauffage, aux travaux d'entretien ou à leur besoin

de mobilité (accès aux pôles d'emplois, commerces et services...).

Le travail conduit par l'ADEUS sur les niveaux et facteurs de risques de précarité et vulnérabilité énergétiques montrent que les secteurs les plus vulnérables sont justement ceux où le marché immobilier privé est le plus accessible aux ménages modestes (voir carte en annexe p. 95).

4 L'ESSENTIEL

CONSTATS

Les besoins en logements restent quantitativement importants pour répondre à la croissance du nombre de ménages, mais le besoin global de nouveaux logements à l'échelle du département est inférieur aux objectifs de production du précédent PDH.

Toutefois, pour répondre aux besoins de la majorité des Bas-Rhinois, l'offre en logement doit correspondre à leurs moyens financiers qui, pour beaucoup, ne sont plus en adéquation avec l'augmentation des prix de l'immobilier.

Les principaux constats :

- Un potentiel élevé de besoins en logements financièrement abordables en raison :
 - d'un ralentissement de la hausse des revenus et une augmentation des inégalités ;
 - du décrochage entre les revenus et le prix de l'immobilier.
- Dans ce contexte, devenir propriétaire est un rêve difficile à atteindre pour la plupart des locataires.
- Le niveau des loyers, bien que moins inflationniste que les prix de vente, est toutefois plus élevé pour les logements neufs, limitant aussi les possibilités de trajectoires résidentielles au sein même du secteur locatif, y compris pour les plus modestes au sein du parc social.
- Une des principales conséquences est une croissance constante des demandeurs pour un logement social.
- Or, les capacités de réponses sont variables selon les territoires. Parmi les territoires aux marchés immobiliers les plus tendus, cette situation est un frein à l'accès au logement, mais aussi à la mutation.
- Dans les territoires où le marché est moins tendu, le parc privé est globalement plus accessible aux ménages modestes en raison de niveaux de prix plus bas. Mais la localisation et la qualité de ce parc risquent d'induire des coûts indirects liés aux dépenses de chauffage, aux travaux d'entretien ou à la nécessaire mobilité.

ENJEUX

- Prendre en compte la baisse globale des besoins en nouveaux logements à l'échelle du département, par rapport à ceux du précédent PDH, dans les objectifs de production à l'échelle des différents territoires, tant entre les SCoT et les intercommunalités que dans la répartition à l'intérieur des territoires entre les villes et les villages.
- Allier les objectifs de production quantitative de logements avec la maîtrise des coûts, tant pour l'accession à la propriété que pour garantir des loyers de sortie en adéquation avec les revenus des ménages.
- Innover dans la conception d'un habitat diversifié et dans la mise en place de dispositifs de gestion répondant aux besoins et aux attentes des ménages et en adéquation avec leurs ressources. Pour atteindre cet objectif :
 - développer des produits pour favoriser l'accession sociale sécurisée ;
 - optimiser les aides publiques, les mesures fiscales et les normes de construction pour faire baisser les loyers d'équilibre, tant pour les investisseurs privés que pour les bailleurs sociaux et ainsi favoriser la mise sur le marché de logements à loyers maîtrisés.
- Poursuivre l'accompagnement des ménages dans la gestion et la requalification du parc existant et la lutte contre la précarité énergétique.

5 DES BESOINS EN LOGEMENTS, MAIS PAS QUE...

5.1 Des publics pour lesquels l'accès et/ou le maintien dans un logement s'inscrivent dans une démarche globale

Si la disponibilité d'une offre à coût maîtrisé est une condition essentielle pour satisfaire les besoins en logements de la plupart des ménages, elle n'est pas toujours suffisante tout au long de la vie.

L'accès à l'autonomie au cours de la jeunesse et la perte d'autonomie des suites du vieillissement, d'une maladie, d'un accident ou d'un handicap sont des moments dans un parcours de vie qui peuvent engendrer des problématiques particulières pour l'accès ou le maintien dans un logement.

En dehors de ces situations auxquelles une majorité de personnes est ou sera confrontée au cours de leur vie, le cumul de difficultés peut à tout moment fragiliser, voire rompre un équilibre parfois déjà précaire. La mise à l'abri inconditionnelle et le droit

au logement sont alors des conditions essentielles dans un parcours d'insertion ou de réinsertion sociale.

D'autres enfin, comme les gens du voyage, ont un mode de vie qui nécessite des réponses adaptées.

Au-delà de leur singularité, **ces différentes situations ont en commun l'inscription de l'accès ou du maintien dans un logement au sein d'une démarche plus globale articulant au mieux les politiques de l'habitat avec les politiques économiques et sociales.**

Le Département et l'Eurométropole, en raison des compétences qui leurs sont conférées, sont des acteurs centraux pour garantir au mieux cette articulation.

5.2 L'accès et/ou le maintien dans un logement, une condition vers l'autonomie des jeunes

Le premier logement est une étape essentielle dans l'autonomisation des jeunes. Différents facteurs peuvent provoquer le départ du domicile familial : la poursuite d'études supérieures, l'entrée en apprentissage, l'accès à un emploi, la mise en ménage ou la constitution d'une famille, mais aussi parfois une rupture brutale.

Mais ces différents moments du parcours de vie des jeunes ne sont pas linéaires et n'induisent pas automatiquement l'accès à un logement autonome. L'accès à un premier logement pendant les études ne signifie pas toujours un départ définitif du domicile parental. L'accès à un emploi, même en CDI, ne suffit pas toujours pour pouvoir accéder à un logement. La mise en couple et même la constitution d'une famille se font parfois au sein du domicile parental, des ruptures brutales peuvent provoquer le départ du domicile familial sans logement ni ressources.

De plus, les situations s'inscrivent moins que par le passé dans des parcours simples et stables. Les mobilités professionnelles et personnelles, choisies ou subies, inscrivent plus difficilement un projet résidentiel dans la durée.

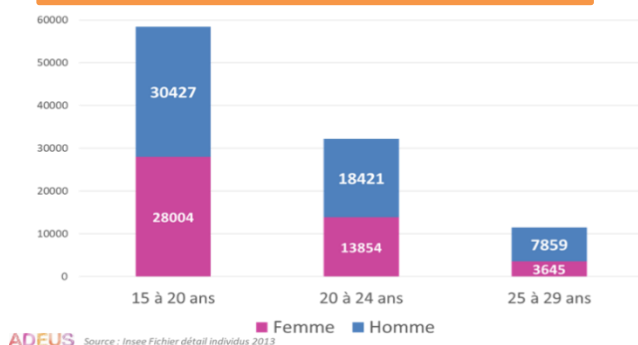
La question du logement des jeunes, leurs besoins et les freins à leur autonomisation résidentielle a été peu étudiée dans le Bas-Rhin. Une enquête flash sur le logement des jeunes dans l'Eurométropole conduite par Cap'loji est en cours, et une étude concernant le reste du département sera conduite par l'ADEUS en 2018. Ces travaux auront pour objectifs de mieux cerner les besoins et leurs spécificités en fonction des contextes locaux (type d'offre, nature des besoins, attentes des jeunes, lieux d'informations, acteurs présents pour l'accompagnement...).

Ces études permettront de mieux éclairer la grande diversité des situations et la spécificité des problématiques évoquées ci-après.

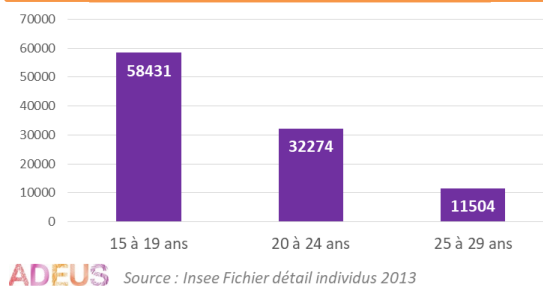
Entre 15 et 30 ans, un départ progressif du domicile parental, principalement pour un logement locatif privé

Entre 15 et 30 ans, le départ du domicile familial se produit pour une majorité de jeunes. Seuls 11 % de ces jeunes habitent dans un logement social.

Jeunes habitant encore au domicile familial selon le sexe



Nombre de jeunes habitant encore au domicile familial



Un lien entre emploi et accès à un logement autonome, oui mais...

Si le lien entre emploi et autonomie résidentielle est réel, la part non négligeable de jeunes ayant un emploi stable et vivant encore au domicile familial oblige à le relativiser. Cette situation questionne sur les motivations de cette cohabitation.

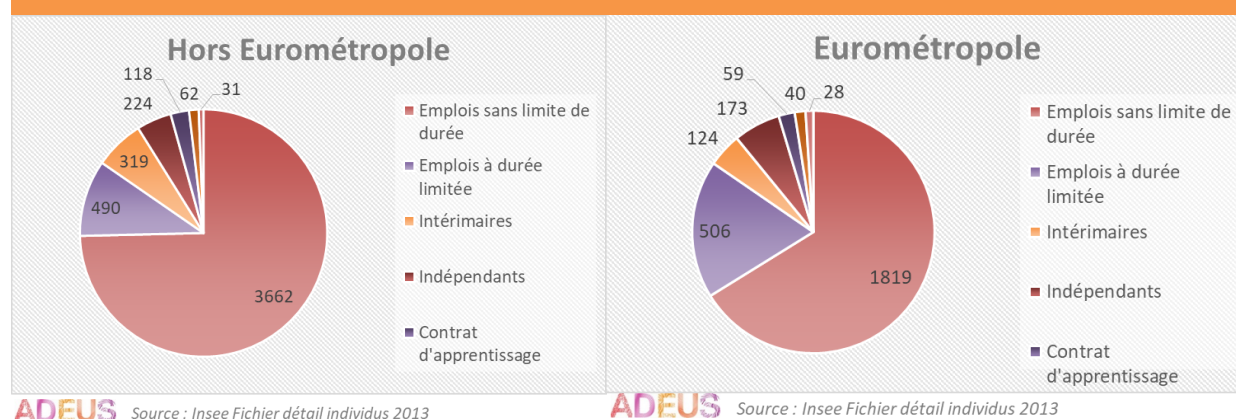
Une part importante de jeunes, surtout des garçons, vit encore au domicile familial, même lorsqu'ils ont un emploi stable.

Plus de 11 000 jeunes entre 24 et 29 ans dans le Bas-Rhin vivent encore au domicile familial, alors que près de 50 % d'entre eux ont un emploi sans

limite de durée (CDI). Cette tendance est plus marquée chez les jeunes habitants en dehors de l'Eurométropole.

Plus les jeunes avancent en âge, plus l'écart entre les filles et les garçons habitant encore au domicile familial se creuse. Les garçons, beaucoup plus nombreux dans cette tranche d'âge à ne pas avoir de logement autonome, ont pourtant majoritairement un emploi en CDI. Pour ceux-ci, la mise en couple semble être un facteur plus motivant que la stabilité de l'emploi pour quitter le domicile familial.

Situation au regard de l'emploi des jeunes entre 24 et 29 ans vivant encore au domicile parental



Le niveau des revenus et les conditions posées par les propriétaires, un premier frein vers un logement autonome

Les ménages fiscaux de moins de 30 ans sont ceux dont les revenus disponibles sont les plus faibles. 50 % d'entre eux disposent d'un revenu mensuel inférieur à 1 475 €.

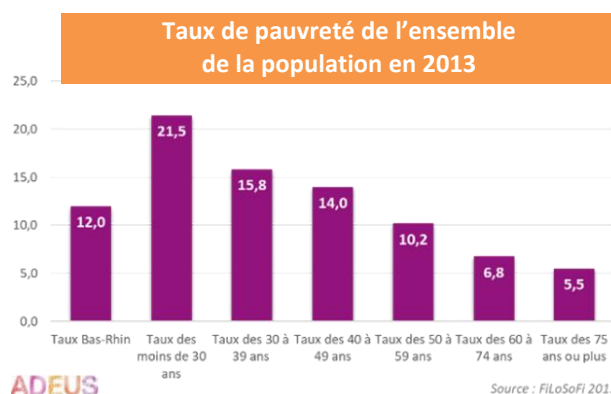
Le taux de pauvreté est le plus élevé dans cette tranche d'âge.

Le revenu médian de ces jeunes sous le seuil de pauvreté se situe en-dessous de 800 € par mois.

Compte-tenu de leurs ressources, le taux d'effort est souvent trop élevé pour qu'ils puissent envisager de prendre une location.

En outre, même lorsque le taux d'effort est acceptable, les jeunes sont les premières victimes des conditions de garantie posées par de nombreux propriétaires. Les exigences d'une double, voire triple caution crée des inégalités très fortes entre les jeunes et favorisent ceux issus des familles les plus aisées, disposant d'un fort soutien familial.

Les jeunes actifs sont, dans ce contexte, souvent pénalisés par rapport à de nombreux étudiants dont les parents se portent garants. De plus, la pratique courante de demander un ou plusieurs cautionnaires, même lorsque les jeunes ont un emploi stable et une rémunération acceptable au regard du loyer, **prolonge symboliquement une dépendance, frein à une réelle autonomie.**



Une mobilité qui nécessite des réponses diversifiées

La jeunesse est la période de la vie où la mobilité résidentielle est la plus forte. L'alternance de lieux d'études ou l'accès à des stages ou des emplois de

courtes durées nécessitent de pouvoir rapidement accéder ou quitter un logement.

La rupture avec l'environnement familial, un facteur de fragilisation sociale

La rupture avec l'environnement familial, choisie ou subie, est un facteur de fragilisation sociale à cette période de la vie et crée une inégalité forte entre les jeunes, à situation égale par ailleurs, notamment pour l'accès à un logement autonome.

En effet, la succession de périodes d'emplois et de chômage, des niveaux de ressources fluctuants sont pour beaucoup de jeunes, au moins partiellement, pris en charge par l'environnement familial.

Pour les jeunes en rupture familiale, et en particulier les plus isolés, l'absence ou l'instabilité des ressources peut les faire basculer rapidement vers des situations d'exclusion.

Les jeunes issus de l'Aide Sociale à l'Enfance qui sortent des foyers ou des familles d'accueil, les mineurs ayant anticipé leur demande de majorité, ainsi que les mineurs non accompagnés venant de l'étranger sont des publics particulièrement à risque qui nécessitent une prise en charge et un accompagnement renforcé.

La question de l'accès à un hébergement ou à un logement est, dans ces cas, une composante essentielle dans un parcours d'insertion durable.

5.2 L'ESSENTIEL

CONSTATS

- L'accès ou le maintien dans un logement est une condition pour que les jeunes puissent devenir autonomes.
- Le lien entre un emploi sans limite de durée et le départ du domicile familial n'est pas systématique. Les motivations pour accéder à un logement autonome sont plurielles et les freins dépassent la seule question de l'emploi.
- Le niveau des ressources, mais également les conditions posées par les propriétaires sont un premier frein vers le logement autonome.
- La mobilité, tant professionnelle que personnelle, qu'elle soit choisie ou subie, caractérise cette période de la vie. Elle nécessite de diversifier les réponses, tant par le type de logement que par leur mode de gestion.
- La rupture avec l'environnement familial est un facteur de fragilisation sociale important qui peut conduire certains jeunes vers une exclusion durable.

Enjeux

- Approfondir la connaissance pour mieux comprendre la grande diversité des situations et les problématiques qui y sont liées. Il s'agira de déterminer les besoins et leurs spécificités en fonction des contextes locaux (type d'offre, nature des besoins, attentes des jeunes, lieux d'informations, acteurs présents pour l'accompagnement...).
- Diversifier les réponses, tant par le type de logement que par leur mode de gestion.
- Accompagner les jeunes les plus en difficulté, en particulier les jeunes issus de l'Aide Sociale à l'Enfance, les mineurs ayant anticipé leur demande de majorité et les mineurs non accompagnés venant de l'étranger.

5.3 Bien vivre dans un logement autonome, malgré le vieillissement, la maladie ou le handicap

Un département jeune, mais une population âgée qui augmente

La part des plus de 60 ans reste faible au regard de la plupart des autres départements français (voir carte en annexe p. 96), mais la part de seniors augmente. La baisse des couples avec enfants, le

déficit migratoire que connaît le département depuis peu peuvent accélérer l'augmentation de la part des seniors.

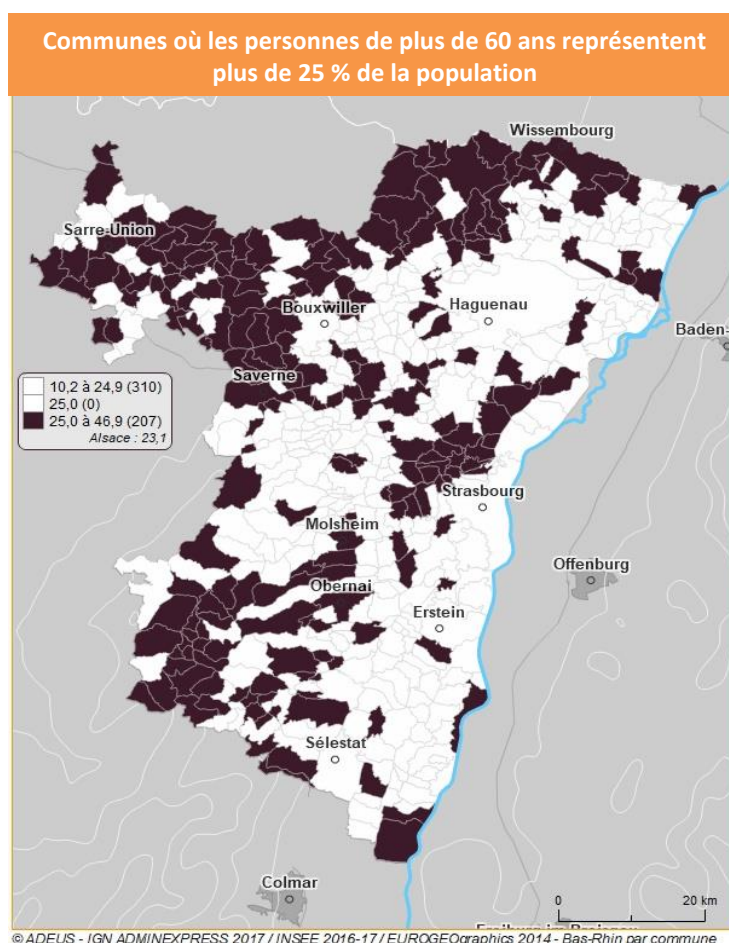
Des territoires vieillissants

Les personnes âgées dépassent les 25 % de la population dans de nombreuses communes des vallées vosgiennes et de l'ouest du département. Ce phénomène s'accroît avec le vieillissement structurel de la population.

Ces secteurs sont aujourd'hui rejoints par des communes de plaine, caractéristiques de la périurbanisation par l'accession à la propriété des années 1970. La population y a vieilli sur place et le manque de diversité de l'habitat n'a pas permis le

renouvellement de la population. Même lorsque des biens immobiliers se revendent, les prix élevés les rendent difficilement accessibles aux jeunes familles. Plusieurs communes de l'Eurométropole et de sa périphérie directe sont concernées.

Les territoires où la population est la plus âgée sont aussi majoritairement les territoires les plus éloignés des services, en particulier ceux de la santé spécialisée (voir cartes en annexe p. 97, 98).



Le vieillissement, un stade de la vie où se cumulent des facteurs de fragilisation

Si la question du vieillissement est une composante essentielle des politiques de l'habitat, tant nationale que locale, c'est parce qu'il s'agit **d'une période de la vie où se cumulent de nombreux facteurs qui, pris individuellement, ont souvent un impact sur la question du logement** : perte de mobilité, dégradation de la santé y compris mentale, diminution des ressources, augmentation de

charges (coûts de santé, conjoint en institution...), isolement social.

Le cumul de ces facteurs conduit à des ruptures d'équilibre parfois brutales, où la question du logement est souvent centrale, d'autant que le parc occupé par de nombreux seniors n'est pas le plus adapté aux difficultés survenant avec le vieillissement.

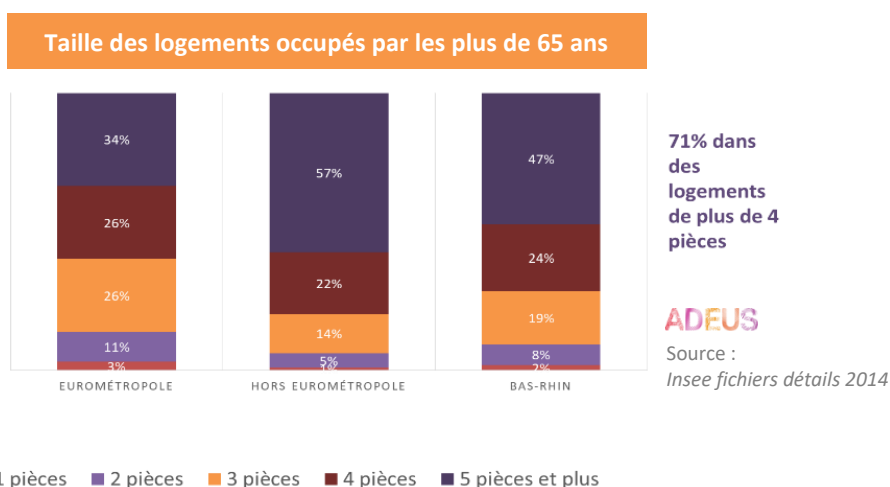
Une majorité de seniors propriétaires de grands logements anciens, lourds à entretenir

À l'échelle départementale, les deux tiers des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans sont propriétaires de leur résidence principale (59 % sur l'Eurométropole et 85 % dans le reste du département).

Les caractéristiques des logements qu'ils occupent sont sans surprise différentes (voir graphiques en annexe p. 100 et 101). Dans l'Eurométropole, ils ne

sont que 33 % à habiter une maison, alors qu'ils sont 83 % dans le reste du département.

Toutefois, appartement ou maison, quel que soit le territoire, les seniors ont en commun d'habiter des grands logements : 60 % des plus de 65 ans habitent dans un logement de 4 pièces et plus au sein de l'Eurométropole, et atteignent près de 80 % dans le reste du département.



Si l'on rajoute que les deux tiers habitent dans des logements d'avant 1970 et un tiers entre 1970 et 1990, deux problématiques majeures émergent :

La volonté et la capacité des personnes âgées à engager les travaux nécessaires pour entretenir leur bâti, en améliorer les performances énergétiques et faciliter leur maintien à domicile.

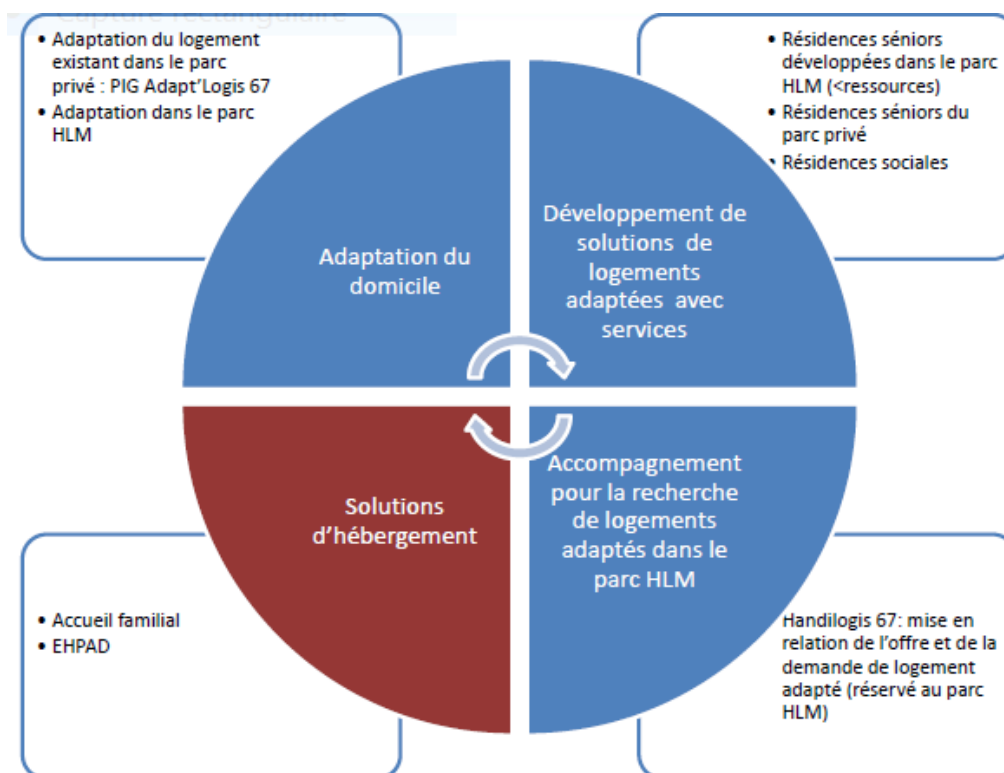
Les freins sont principalement financiers ou psychologiques (peur du changement, suivi du chantier). Les deux se cumulent souvent, conduisant au manque d'anticipation constaté par les acteurs de terrain. De ce fait, les travaux, notamment ceux

pouvant prolonger le maintien à domicile, sont le plus souvent envisagés après une chute, un retour à domicile après une hospitalisation... Dans ces situations de précipitation, la mobilisation des aides existantes n'est pas toujours optimale.

Les caractéristiques architecturales de certaines maisons ou appartements qui rendent l'adaptation au vieillissement particulièrement complexe, voire impossible.

Dans ce cas, le déménagement vers un autre logement rencontre de nombreux freins, même s'il s'agit d'un logement autonome plus adapté.

Le développement d'une offre diversifiée au cours du précédent PDH...



... mais des freins au changement de logement pour beaucoup de seniors

Principaux freins relevés par les acteurs de terrain :

- Un investissement affectif fort (repères, souvenirs...), quel que soit le statut d'occupation.
- Vouloir garder un assez grand logement pour ne pas avoir à se séparer du mobilier et/ou pour pouvoir accueillir la famille.
- La perspective d'un déménagement, compliqué et/ou trop cher.
- Des difficultés pour trouver un logement qui soit :
 - proche de l'ancien domicile, pour ne pas perdre tous les repères spatiaux, cognitifs et affectifs ;
 - adapté à des jeunes seniors (pas trop petit, adapté ou permettant d'être adapté à une perte progressive d'autonomie...), mais qui ne soit pas déjà trop connoté « personnes âgées » ;
 - plus avantageux financièrement.
- Réussir à bien vendre le bien immobilier, ne pas devoir « brader la maison ou le logement ».
- La connotation symbolique des différents parcs : passer du statut de propriétaire à locataire est encore souvent vécu comme une régression sociale.
- Le statut d'usufruitier, lorsque tous les enfants ne veulent pas vendre.

Une augmentation des seniors dont la situation financière se précarise

Bien que le taux de pauvreté soit inversement proportionnel à l'âge, en raison notamment des retraités de la génération des « baby-boomers » qui ont majoritairement connu le plein emploi, deux tendances se dessinent. D'une part, de très fortes disparités entre les retraités d'une même génération, et d'autre part, une augmentation rapide de seniors, notamment jeunes, dont la situation financière se précarise.

Une étude conduite en 2013 par le Département sur la précarisation des seniors a montré des causes multifactorielles à la dégradation de la situation financière des personnes âgées :

- Le décès de l'un des conjoints, la séparation des conjoints, à des âges de plus en plus avancés.
- La baisse de ressources liée au passage à la retraite.
- La non-réévaluation du montant des retraites au même niveau que la hausse des prix : augmentation du coût lié au logement (loyer, charges, électricité, assurance...).
- La dégradation de la santé et les coûts induits liés à une baisse des remboursements des frais de santé.
- Le soutien financier à apporter aux descendants (enfants, petits-enfants...).
- Le soutien financier à apporter aux ascendants (parents, grands-parents...).
- L'endettement.

Une détection souvent tardive des situations fragilisées

Les travailleurs sociaux témoignent de la difficulté de détection des situations de fragilisation, notamment financière. Beaucoup de personnes âgées, surtout si elles ont eu peu recours aux services sociaux auparavant, ont « honte » et essayent de se débrouiller par elles-mêmes. Elles ne demandent

pas d'aide à leurs enfants et ne font que tardivement appel à une aide extérieure. Aussi, les situations d'impayés et/ou d'endettements sont souvent bien ancrées lorsqu'elles sont découvertes, parfois fortuitement, et souvent signalées par un tiers.

L'indispensable réseau

Des dispositifs d'accompagnement existent, mais des difficultés demeurent :

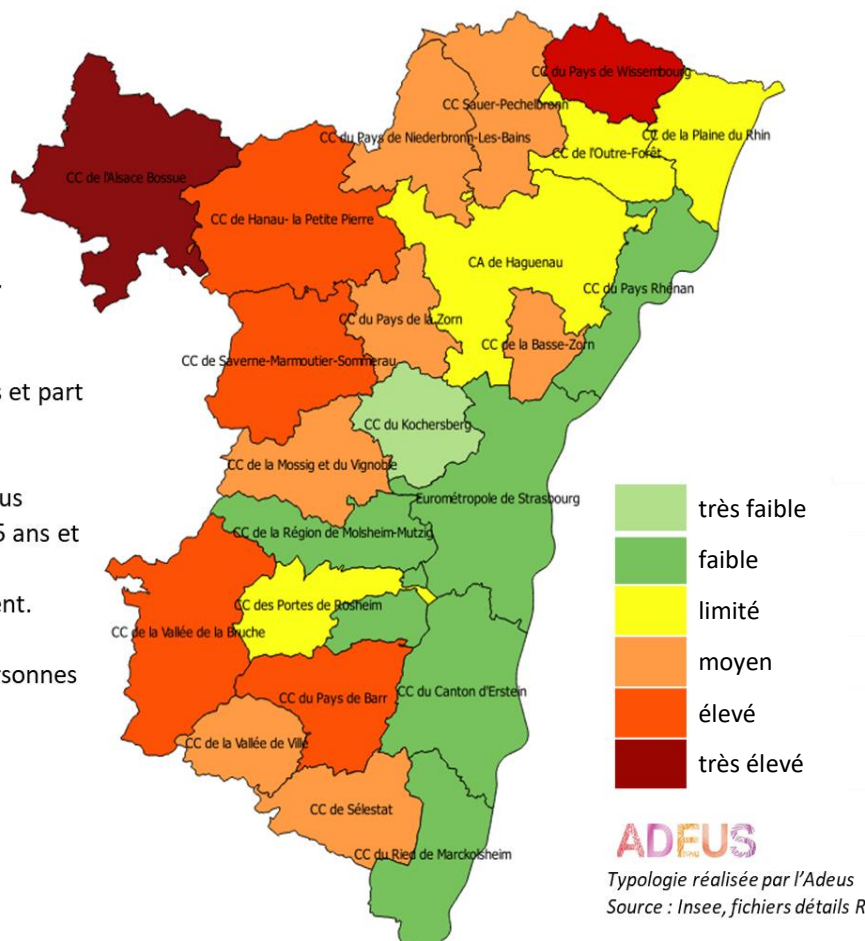
- Par rapport à la connaissance des lieux, aides, dispositifs... : les personnes âgées ne les identifient pas toujours, les confondent, ne pensent pas être concernées...
- Pour s'y rendre : peur de s'y rendre, blocage psychologique par rapport au fait d'avoir besoin d'un accompagnement.
- Pour les démarches administratives (dossiers à remplir, serveurs vocaux...) et de plus en plus souvent la nécessité d'être familiarisé avec l'environnement numérique.
- Les acteurs en contact direct avec le public à domicile indiquent qu'ils vont souvent « *au-delà de leur mission* », faute de relais facilement mobilisables.
- Des « maillons manquants » entre les dispositifs.

Des territoires où les facteurs de vulnérabilité se cumulent

Niveau de risque de vulnérabilité socio-économique des plus de 65 ans par EPCI
selon trois critères : l'âge, les revenus disponibles, l'isolement

Les critères de fragilité socio-économique :

- **L'âge** : part des 65-79 ans et part des 80 ans et plus
- **Les ressources** : les revenus disponibles par UC des 65 ans et plus comparés à ceux de l'ensemble du département.
- **L'isolement** : part des personnes de 65 ans et plus isolées



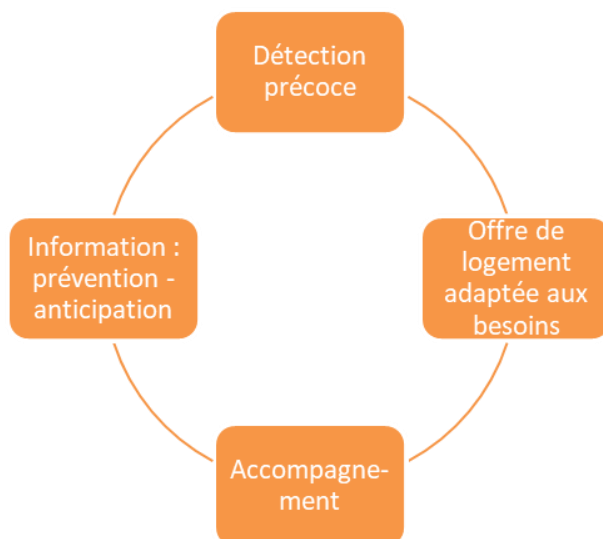
5.3 L'ESSENTIEL

CONSTATS

- Un département jeune, mais une population âgée qui augmente.
- Le vieillissement, un stade de la vie où se cumulent des facteurs de fragilisation.
- Des territoires vieillissants.
- Les territoires où la population est la plus âgée sont aussi les territoires les plus éloignés des services, et en particulier ceux de la santé spécialisée.
- Les seniors majoritairement propriétaires de grands logements anciens, lourds à entretenir.
- Des solutions alternatives, mais des freins au changement de logement.
- Une augmentation des seniors dont la situation financière se précarise.
- Un manque de prévention et d'anticipation.
- L'indispensable réseau.
- Des territoires où les facteurs de vulnérabilité se cumulent.

ENJEUX

- Inscrire le logement des seniors dans une approche globale :



- Innover, en restant dans « l'économiquement avantageux ».
- Lever les freins à la mobilité résidentielle (affectifs et autres).

5.4 Les publics les plus précaires, des dispositifs spécifiques pour renforcer et optimiser l'action

Les publics les plus précaires se caractérisent par le cumul de facteurs de vulnérabilité pouvant conduire à une rupture sociale. Le logement est une composante parmi d'autres. Dans nombre de ces situations, l'accès ou le retour à un logement autonome peut être un élément favorisant la réinsertion, mais il n'est pas toujours suffisant, voire il peut être prématuré. **Des besoins alternatifs au logement autonome, alliant hébergement ou logement avec un accompagnement social, sont nécessaires.** De plus, certains ménages, souvent issus de la demande d'asile, ne peuvent accéder à un logement en raison de leur situation administrative. Ces publics sont en augmentation constante depuis une décennie. C'est pourquoi les dispositifs

de mise à l'abri et d'hébergement d'urgence subissent des pressions très fortes.

Le « logement d'abord » souhaité par les politiques publiques peine à se réaliser, le passage de l'hébergement vers le logement restant pour beaucoup de personnes un parcours complexe, voire inatteignable.

C'est pourquoi la question du logement de ces publics nécessite une approche globale (logement, santé, emplois...), renforcée et coordonnée de l'ensemble des acteurs.

C'est pourquoi des plans spécifiques partenariaux ont été développés, au premier rang desquels le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

Un outil opérationnel : le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Des publics prioritaires

En vertu des articles 1 et 4 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, relève du PDALHPD « *toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières à accéder à un logement ou à s'y maintenir, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence* ».

Le Plan établit les priorités, au niveau départemental, à accorder aux personnes et familles :

- sans aucun logement,
- menacées d'expulsion sans relogement,
- hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- exposées à des situations d'habitat indigne,
- en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement,
- confrontées à un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale,
- reconnues prioritaires au titre de la loi DALO du 5 mars 2007,
- en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- victimes de violences au sein de leur ménage.

Estimation du nombre de demandes relevant des principaux dispositifs du PDALHPD sur une année : 9 600 demandes

- 7 000 demandes traitées par le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL)
- 2 600 demandes traitées par le Service d'Information d'Accueil et d'Orientations (année de référence : 2014)

12 principaux fondements

1 Proposer un parcours résidentiel aux personnes en situation de précarité

Dans quel sens doit-on répondre aux besoins ?

La réponse dépend :

- d'abord d'une offre adaptée en habitat et en hébergement,
- ensuite du maintien dans des logements décents en adéquation avec les ressources,
- puis de l'accès à un logement autonome,
- enfin de l'accompagnement vers le logement autonome via l'hébergement et les différentes formes de logement accompagné.

2 Entretenir le partenariat

L'effectivité du Plan repose sur la poursuite d'un partenariat fort et ancré sur le plan institutionnel, financier et opérationnel, avec le souci d'une coordination entre partenaires à optimiser en permanence.

Toutes les actions coportées doivent être suivies et évaluées de façon concertée par les cofinanceurs.

85 % du Plan d'actions 2010-2014 réalisé notamment grâce à ce partenariat.

3 Coordonner les aides à la pierre et les aides à la personne

Le Plan traite, dans le même temps et de façon combinée, les aides à la personne (maintien, accès, accompagnement vers et dans le logement, hébergement, demande d'asile et les aides à la pierre) offre en logement très social et en logement privé à vocation sociale, réhabilitation des logements privés énergivores et insalubres.

4 Favoriser et prendre en compte l'initiative locale

L'efficacité du Plan dépend de la capacité des partenaires à l'adaptation ainsi qu'aux initiatives et expérimentations locales, chaque fois que les actions sont à aménager, via les appels à projet notamment, en fonction des évolutions législatives, des contraintes budgétaires et de l'évolution des besoins locaux.

17 actions sur 36 du Plan 2010-2014 issues d'initiatives locales.

5 Territorialiser les actions et dispositifs

Toutes les actions, orientations, objectifs, observations, évaluations du PDALHPD sont à décliner à l'échelle du territoire départemental hors EMS et de l'Eurométropole, à l'échelle des SCOTs, des arrondissements, des unités d'action médico-sociale et des communes.

6 Encourager/favoriser la participation des personnes accompagnées

La loi Besson du 31 mai 1990 prévoit dans son article 3 amendé en 2014 que le comité responsable puisse associer à la mise en œuvre du PDALHPD les demandeurs, les personnes accueillies et accompagnées. Il revient donc aux acteurs du Plan de mettre en exergue les bonnes pratiques existantes et de proposer un cadre innovant de démarche participative à l'échelle du Bas-Rhin.

Extrait du PDALHPD 2015-2020

7 Mobiliser en premier lieu les dispositifs de droit commun

Les actions du PDALHPD constituent le droit commun en matière d'hébergement et d'accès au logement social. Quand les voies de droit commun du Plan sont inopérantes ou épuisées, la Commission de Médiation-DALO est la voie de recours.

8 Prendre en compte la problématique santé comme frein à l'accès et au maintien

La problématique santé peut se poser tant sur le bâti et l'état du logement, que pour le maintien et l'accès à un hébergement ou un logement. Une articulation plus forte entre les acteurs du PDALHPD et les acteurs du secteur sanitaire couvrant tous les champs d'intervention possibles est indispensable.

9 Construire le parcours résidentiel sur la base du diagnostic social

Où l'importance du diagnostic social motivé permettant d'évaluer l'autonomie du ménage par rapport au logement et ses besoins ou non en accompagnement et de l'orienter vers le ou les dispositifs adéquats du Plan.

10 Privilégier la prévention

En matière d'aides aux personnes, le préventif prévaut sur le curatif, parce que les réponses apportées sont plus globales et s'inscrivent davantage dans la durée.

11 Pérenniser le Diagnostic partagé à 360°

Le diagnostic partagé à 360°, à actualiser 1 fois par an, permet d'avoir une approche décroisée, globale et intégrée des besoins des personnes sans abri, mal logées, des réponses apportées par les acteurs de l'hébergement et du logement et des évolutions constatées pour adapter et améliorer les dispositifs existants.

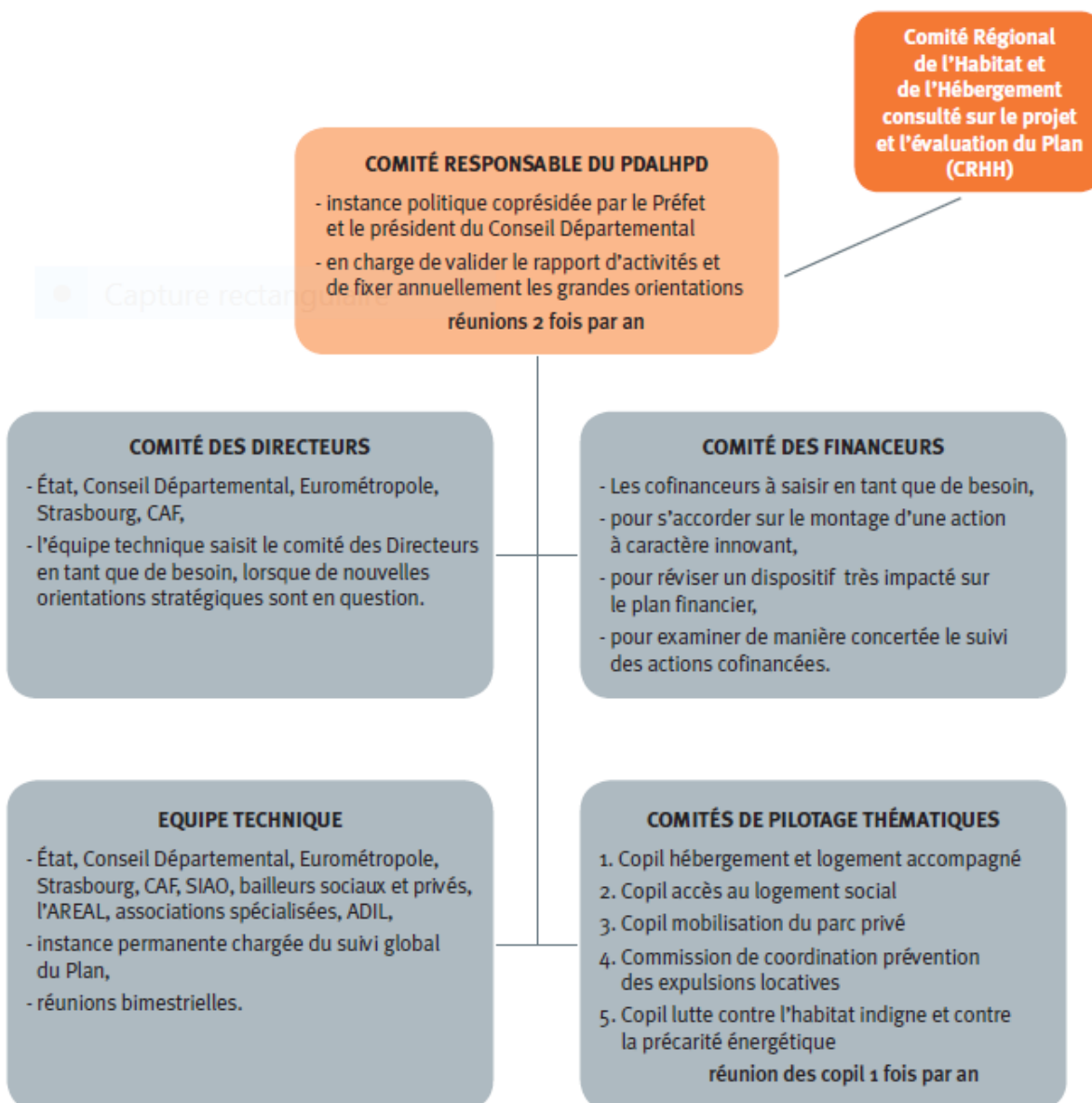
12 Exercer le droit à l'information

Le PDALHPD étant soumis à des évolutions constantes, tous ses acteurs bénéficient d'un droit permanent à l'info relayé notamment :

- via les instances de gouvernance du Plan,
- via le séminaire annuel,
- via les réunions d'information organisées par thématique ou sur les territoires d'actions médico-sociales.

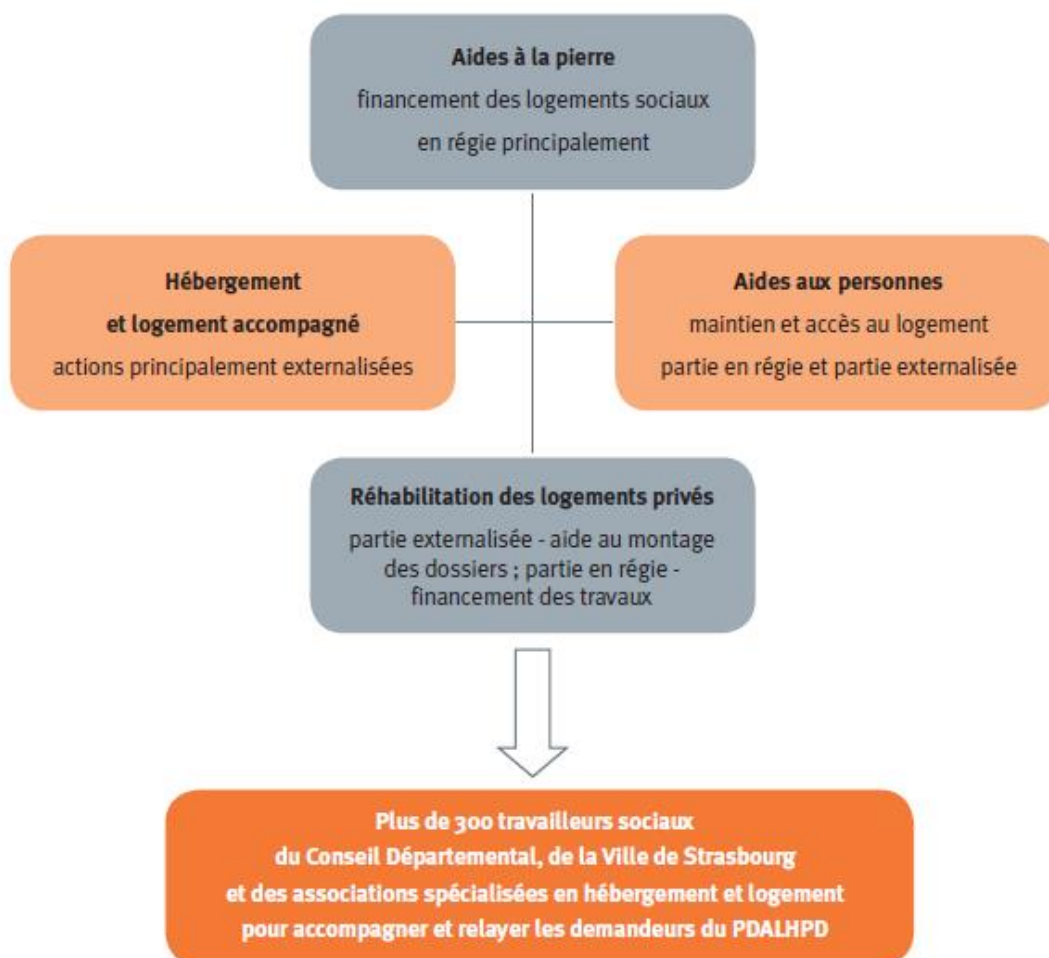
Extrait du PDALHPD 2015-2020

Des acteurs impliqués



Extrait du PDALHPD 2015-2020

Des moyens optimisés



Extrait du PDALHPD 2015-2020

Un programme d'actions

Axe 1 : Développer et adapter l'offre de logement et d'hébergement

1. Offre nouvelle en logement locatif social de type PLAI
2. Offre nouvelle en logement locatif privé à vocation sociale
3. Offre en hébergement et logement accompagné
4. Offre en hébergement d'urgence : expérimentation de mise à disposition de logements sociaux vacants en milieu rural
5. Objectivation des besoins

Axe 2 : Maintenir dans le logement

1. Lutte contre l'habitat indigne
2. Lutte contre la précarité énergétique
3. Charte départementale de prévention des expulsions locatives
4. Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Axe 3 : Accéder au logement autonome

1. Demande de logement social
2. Accord Collectif Départemental
3. Handilogis 67
4. Droit Au Logement Opposable - DALO
5. Mobilisation du parc privé existant à vocation sociale
6. Fonds Solidarité Logement

Axe 4 : Accompagner vers le logement

Orientation n°1 : améliorer l'orientation des personnes vers l'hébergement et le logement accompagné
Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation

Orientation n°2 : mieux repérer et aller vers les personnes sans logement

1. Dispositifs de veille sociale
2. Domiciliation des personnes sans domicile stable

Orientation n°3 : favoriser l'accès au logement par un accompagnement adapté aux besoins des ménages

1. Urgence pausée/stabilisation
2. Dispositifs pour les ménages aux droits incomplets
3. Hébergement d'insertion
4. Logement Accompagné
5. Dispositif Accompagnement Vers le Logement
6. Actions d'accompagnement pour les jeunes défavorisés

Orientation n°4 : simplifier et rendre plus lisible l'offre en hébergement et en logement accompagné

1. Harmonisation, formalisation et contractualisation
2. Charte de l'Accompagnement social Vers et Dans le Logement

Orientation n°5 : garantir la qualité de l'hébergement et de l'accompagnement proposé

1. Qualité du service rendu aux personnes accompagnées
2. Dimension Santé

Des objectifs territorialisés

Objectifs du PDALHPD territorialisés par SCoT

SCOT D'ALSACE BOSSUE

Produire 9 logements sociaux de type PLAI
Mobiliser 17 logements locatifs du parc social existant au titre du PDALHPD
Réhabiliter 7 logements privés dans le cadre du conventionnement Anah social et très social
Mobiliser 15 logements privés à vocation sociale pour des ménages relevant du PDALHPD
Identifier 25 logements indignes pouvant être traités par le réseau DDELIND

SCOT D'ALSACE DU NORD

Produire 36 logements sociaux de type PLAI
Mobiliser 70 logements locatifs du parc social existant au titre du PDALHPD
Réhabiliter 22 logements privés dans le cadre du conventionnement Anah social et très social
Mobiliser 40 logements privés à vocation sociale pour des ménages relevant du PDALHPD
Identifier 155 logements indignes pouvant être traités par le réseau DDELIND

SCOT DE LA REGION DE SAVERNE

Produire 15 logements sociaux de type PLAI
Mobiliser 17 logements locatifs du parc social existant au titre du PDALHPD
Réhabiliter 16 logements privés dans le cadre du conventionnement Anah social et très social
Mobiliser 40 logements privés à vocation sociale pour des ménages relevant du PDALHPD
Identifier 50 logements indignes pouvant être traités par le réseau DDELIND

SCOT DE LA BANDE RHENANE NORD

Produire 6 logements sociaux de type PLAI
Mobiliser 11 logements locatifs du parc social existant au titre du PDALHPD
Réhabiliter 9 logements privés dans le cadre du conventionnement Anah social et très social
Mobiliser 10 logements privés à vocation sociale pour des ménages relevant du PDALHPD
Identifier 20 logements indignes pouvant être traités par le réseau DDELIND

SCOT DE LA BRUCHE

Produire 18 logements sociaux de type PLAI
Mobiliser 22 logements locatifs du parc social existant au titre du PDALHPD
Réhabiliter 18 logements privés dans le cadre du conventionnement Anah social et très social
Mobiliser 25 logements privés à vocation sociale pour des ménages relevant du PDALHPD
Identifier 25 logements indignes pouvant être traités par le réseau DDELIND

SCOTERS

Produire 480 logements sociaux de type PLAI
Mobiliser 820 logements locatifs du parc social existant au titre du PDALHPD
Réhabiliter 124 logements privés dans le cadre du conventionnement Anah social et très social
Mobiliser 320 logements privés à vocation sociale pour des ménages relevant du PDALHPD
Identifier 555 logements indignes pouvant être traités par le réseau DDELIND

SCOT DU PIEMONT DES VOSGES

Produire 12 logements sociaux de type PLAI
Mobiliser 16 logements locatifs du parc social existant au titre du PDALHPD
Réhabiliter 9 logements privés dans le cadre du conventionnement Anah social et très social
Mobiliser 15 logements privés à vocation sociale pour des ménages relevant du PDALHPD
Identifier 15 logements indignes pouvant être traités par le réseau DDELIND

SCOT DE SELESTAT ET SA REGION

Produire 24 logements sociaux de type PLAI
Mobiliser 27 logements locatifs du parc social existant au titre du PDALHPD
Réhabiliter 20 logements privés dans le cadre du conventionnement Anah social et très social
Mobiliser 35 logements privés à vocation sociale pour des ménages relevant du PDALHPD
Identifier 55 logements indignes pouvant être traités par le réseau DDELIND



Réalisation : DHAD - SIP - BD - Juin 2015
© Reproduction interdite sans autorisation

Sources :
CG67
BD CARTO - IGN - Paris 2003 - Licence n° 5896

0 5 10
Kilomètres



Extrait du PDALHPD 2015-2020

5.4 L'ESSENTIEL

CONSTATS

- Des situations complexes de cumul de facteurs de rupture sociale.
- Des pressions toujours plus fortes sur l'urgence et l'hébergement.
- De l'hébergement vers le logement : des parcours complexes.
- La nécessité d'une action globale (logement, santé, emplois...) renforcée et coordonnée de l'ensemble des acteurs.
- C'est pourquoi des outils spécifiques sont mis en œuvre :
 - le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2015-2020
 - Le Schéma Départemental D'Accueil des Gens du Voyage, en cours de révision.

ENJEUX

- Optimiser l'articulation entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales dans toutes les initiatives en matière d'habitat, pas seulement dans les dispositifs spécifiques aux personnes défavorisées.

5.5 L'accueil et l'habitat des gens du voyage, un nouveau schéma pour 2018

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV), action inscrite dans le PDALHPD, relève de la compétence de l'État et du Conseil Départemental. Sa mise en œuvre fait suite à la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Le schéma actuel couvre la période 2011-2017. Il a été arrêté conjointement par l'État et le Département le 30 décembre 2011.

La réalisation de l'ensemble des obligations et prescriptions du SDAGV permet de faire respecter les droits et devoirs de chacun et de réduire les

occupations illicites de terrains par les gens du voyage.

Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au SDAGV, mais ce sont les EPCI qui ont la compétence d'aménagement, de gestion et d'entretien des équipements (aires d'accueil, aires de grand passage et terrains familiaux), depuis le 1^{er} janvier 2017.

Le Schéma 2011-2017 s'articulait autour de trois grands axes : les aires d'accueil, les aires de grand passage, les terrains familiaux.

Les aires d'accueils

Les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) 2011-2017

Le SDAGV 2011-2017 prévoit de porter le nombre d'aires d'accueil à 22 pour un total de 703 places, soit 118 places de plus que le précédent.

Les réalisations

Il y a actuellement 19 aires d'accueil en service pour 628 places dans le Bas-Rhin, soit un taux de réalisation de 89 %, porté à 91 % avec l'ouverture de Fegersheim fin 2017.

Leur taux d'occupation moyen est de 69,55 %. On note cependant une nette différence entre les 8 aires de l'Eurométropole occupées en moyenne à 81,36 % et les 11 aires hors Eurométropole occupées à 60,17 %.

Au cours de la période du SDAGV (2011-2017), trois aires ont été financées : Wasselonne (15 places) et Bischheim/Hœnheim/La Wantzenau (41 places). L'aire de Fegersheim (15 places) est en cours de construction.

Les aides

Aux termes de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, le Département a pour obligation d'apporter son aide au fonctionnement des aires d'accueil (dans la limite de 25 % du coût total H.T.). Il finance à hauteur de 1 600 € par place la création des nouvelles aires d'accueil, et l'État à hauteur de 10 671,50 €.

Ce qui reste à réaliser dans le cadre du SDAGV 2011-2017

Trois aires d'accueil pour un total de 77 places dans le territoire de l'Eurométropole restent à réaliser :

- Fegersheim : 15 places en cours d'aménagement, ouverture prévue fin 2017 ;
- Mundolsheim/Souffelweyersheim : 21 places, terrain retenu ;
- Strasbourg 2 : 41 places, pas de terrain retenu à ce jour, mais la localisation sur la Robertsau reste d'actualité.

Les aires de grand passage

Le département est fortement impacté par les « grands passages » (groupes constitués de 50 à 200 caravanes) durant la période estivale. Au cours de la période 2012-2016, on compte 285 stationnements dans le Bas-Rhin, répartis entre voyageurs locaux (46 %) et nationaux (54 %) :

- 61 % des groupes comptent plus de 50 caravanes.

- 16,5 % des groupes comptent plus de 80 caravanes ;
- Taille moyenne des groupes : 50 caravanes ;
- Durée moyenne d'un séjour : 12 jours ;
- Une concentration le long des grands axes de communication dans les arrondissements de Sélestat-Erstein, Strasbourg et Haguenau-Wissembourg.

Les objectifs du SDAGV 2011-2017

Le SDAGV prévoit de porter le nombre d'aires de grand passage à 4, pour un total de 300 à 530 places. Les EPCI concernés sont l'Eurométropole, la CC du Pays de Wissembourg, la CC du Pays Rhénan et la CC du Canton d'Erstein.

Les réalisations

Une seule aire de grand passage a été ouverte à Eschau durant le SDAGV actuel. Actuellement, il existe 160 places sur 2 aires (Eurométropole et CC du Pays de Wissembourg). Le taux de réalisation de ces équipements est donc de 50 % pour les terrains et de 35,55 % pour les places.

Les aides

Le Département accorde une aide de 11 500 € pour la création d'une aire de grand passage. C'est une aide volontaire, inscrite au SDAGV. Il n'y a plus d'aide de l'État pour la création des aires de grand passage depuis 2008.

Ce qui reste à réaliser dans le cadre du SDAGV 2011-2017

Deux aires de grand passage sont encore à réaliser, pour un total de 200 à 300 places sur le territoire de la CC du Canton d'Erstein et de la CC du Pays Rhénan.

Les terrains familiaux

Le schéma prévoit la réalisation de 70 places en terrain familial ou en habitat adapté (50 places sur l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg et 20 places sur l'Eurométropole).

À ce jour, le département ne compte aucun terrain familial réalisé dans le cadre de la circulaire

UHC/IUH1/26 n° 2003-76 du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux permettant l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et sous maîtrise d'ouvrage publique.

5.5 L'ESSENTIEL

CONSTATS

Le SDAGV 2011-2017 est marqué par plusieurs points forts :

- Un chef de projet cofinancé par l'État et le Conseil Départemental.
- Un taux de réalisation des aires d'accueil satisfaisant.
- La coordination sociale, une particularité du SDAGV bas-rhinois, avec une bonne dynamique d'accompagnement social sur les aires d'accueil.
- La mise en place d'Espaces de Vie Sociale financés par la CAF du Bas-Rhin sur 10 aires d'accueil (Erstein, Bischwiller, Sélestat, Molsheim, Saverne, Geispolsheim, Illkirch, Schiltigheim, Bischheim/Hœnheim/La Wantzenau et Strasbourg).
- La mise en place d'un Centre Social de Ressources Gens du Voyage dans l'Eurométropole couvrant 8 aires d'accueil.
- L'harmonisation des règlements intérieurs pour toutes les aires.
- Une bonne dynamique pour la domiciliation des GDV auprès des CCAS des communes ayant des aires d'accueil.
- Des aires d'accueil en bon état de fonctionnement ; deux seulement nécessitent une réhabilitation importante : l'aire de Brumath et celle de Haguenau.
- Une bonne dynamique de partenariat à travers les comités de suivi et les différents groupes de travail mis en place.

ENJEUX

La décision de mettre en révision le SDAGV a été validée en Commission Départementale Consultative des Gens du Voyage (CDCGDV) le 16 février 2016. Le prochain SDAGV sera cosigné par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) du Bas-Rhin.

Des marges de progrès peuvent être recherchées à travers la mise en œuvre du nouveau schéma, concernant :

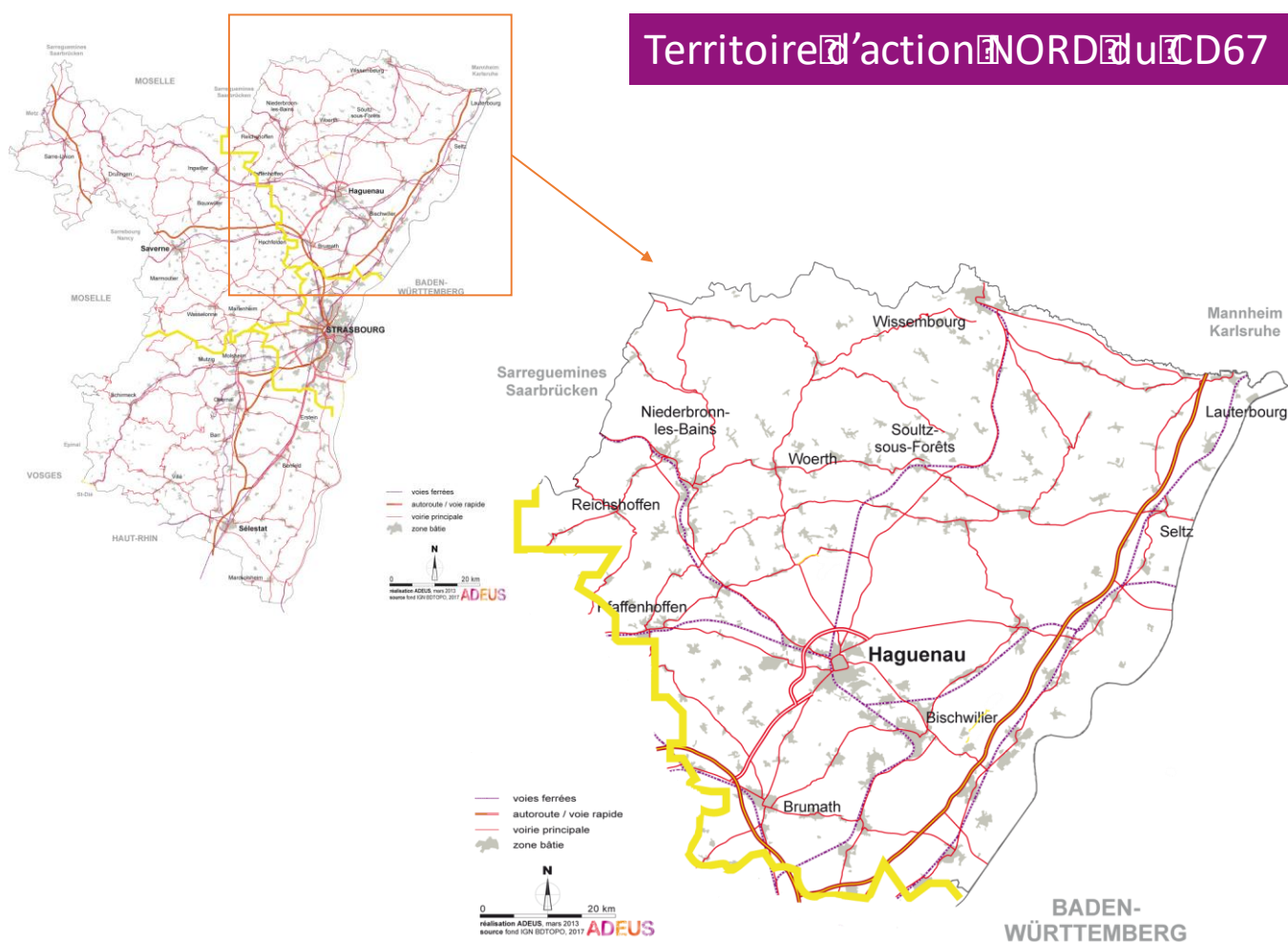
- La réalisation d'aires de grand passage qui n'est pas résolue à ce jour, mais des projets sont en cours de réflexion ou de réalisation.
- Le manque d'environ 70 places en aires d'accueil dans l'Eurométropole.
- Une absence d'offre en terrains familiaux.
- La scolarisation des enfants qui est insuffisante, avec un absentéisme marqué en maternelle et après le collège, et un recours quasi systématique au CNED.
- La mise en place d'une politique de prévention en matière de santé qui serait justifiée par une espérance de vie inférieure de 15 ans à la moyenne nationale.

6 UNE APPROCHE TERRITORIALE, AU PLUS PRES DES BESOINS LOCAUX

Les éléments qui viennent d'être énoncés se déclinent différemment selon les territoires dans le département. C'est pourquoi la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat aura intérêt à s'appuyer sur une mobilisation des forces vives locales (élus locaux, professionnels de l'immobilier, tissu associatif, acteurs économiques, travailleurs sociaux, habitants) pour ajuster au mieux les réponses aux réalités locales.

Les zooms locaux ci-après donnent à voir de manière synthétique, au sein des quatre territoires d'action du Conseil Départemental, la déclinaison locale des principaux enjeux départementaux en matière d'habitat.

6.1 LE TERRITOIRE NORD

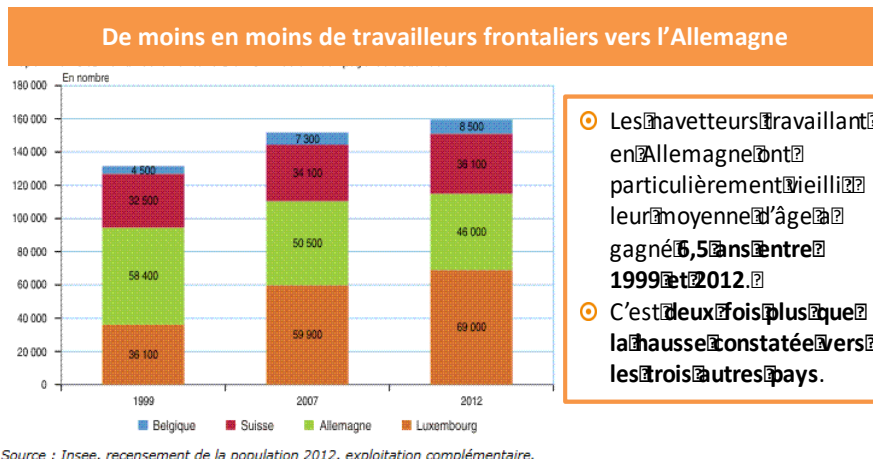


Constats et enjeux

Le territoire d'action nord du CD67 est le secteur du département qui a connu le plus fort recul de son attractivité résidentielle

Jusqu'en 2008, le territoire gagnait plus de 1 000 habitants en moyenne par an. Depuis, il en perd annuellement quelques dizaines.

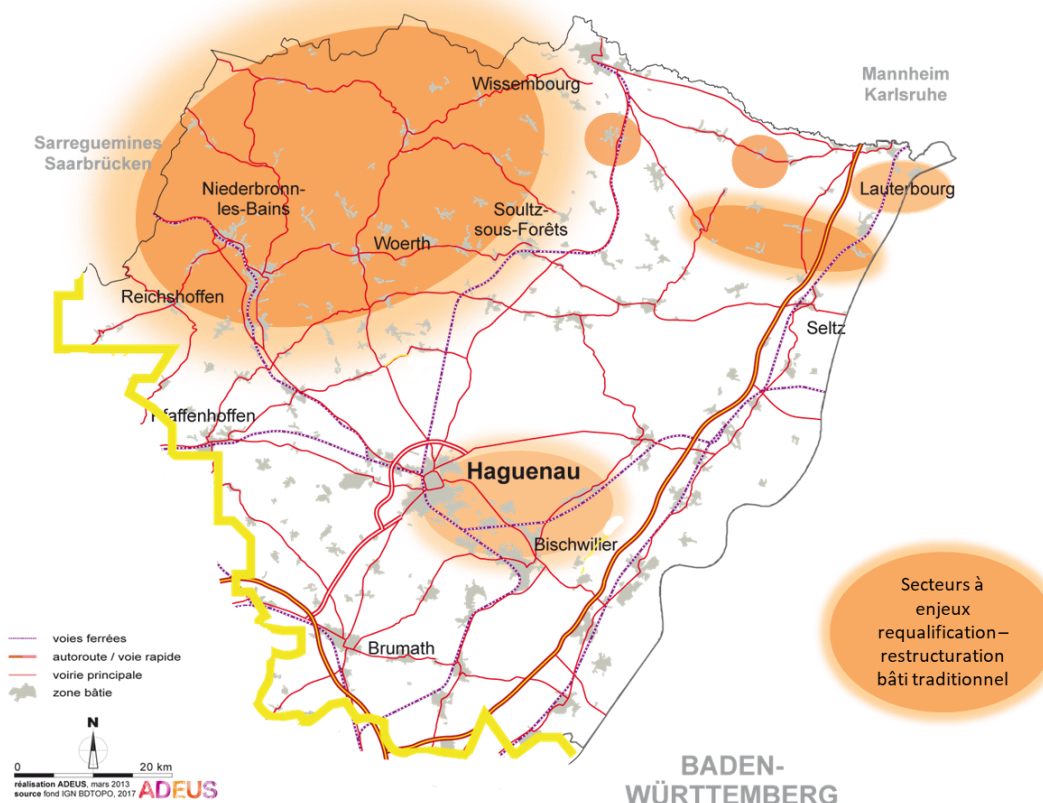
Le travail frontalier, qui a fortement baissé en 10 ans, peut en être une des causes.



- Enjeu : Renouer avec l'attractivité économique et résidentielle du secteur

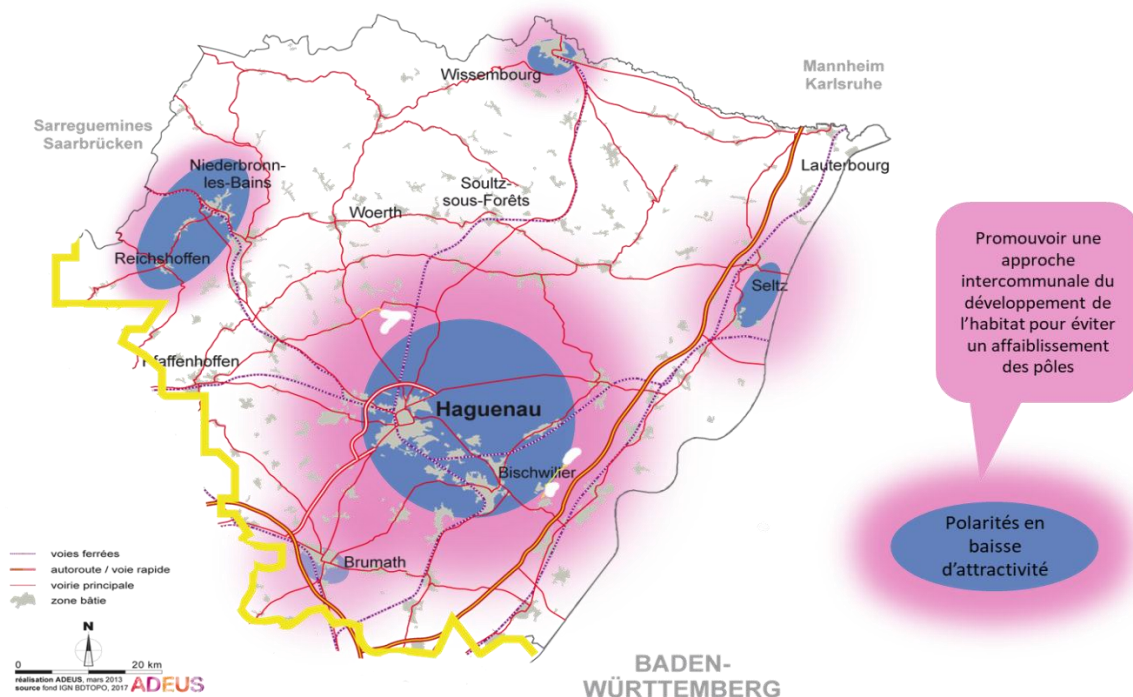
Une vacance importante, en nette augmentation sur différents secteurs

Des secteurs à forte vacance
Enjeu : Requalification – restructuration lourde du bâti traditionnel



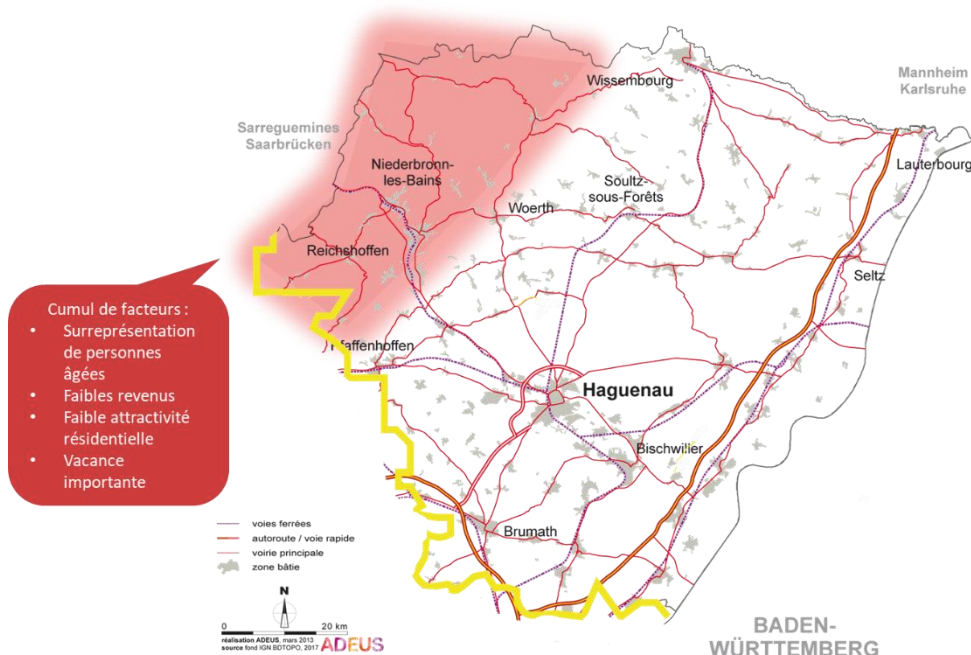
Les polarités urbaines connaissent une baisse de leur attractivité et perdent de la population au bénéfice des villages

Des polarités en baisse d'attractivité démographique
Enjeu : Complémentarité intercommunale du développement de l'habitat pour éviter un affaiblissement des pôles

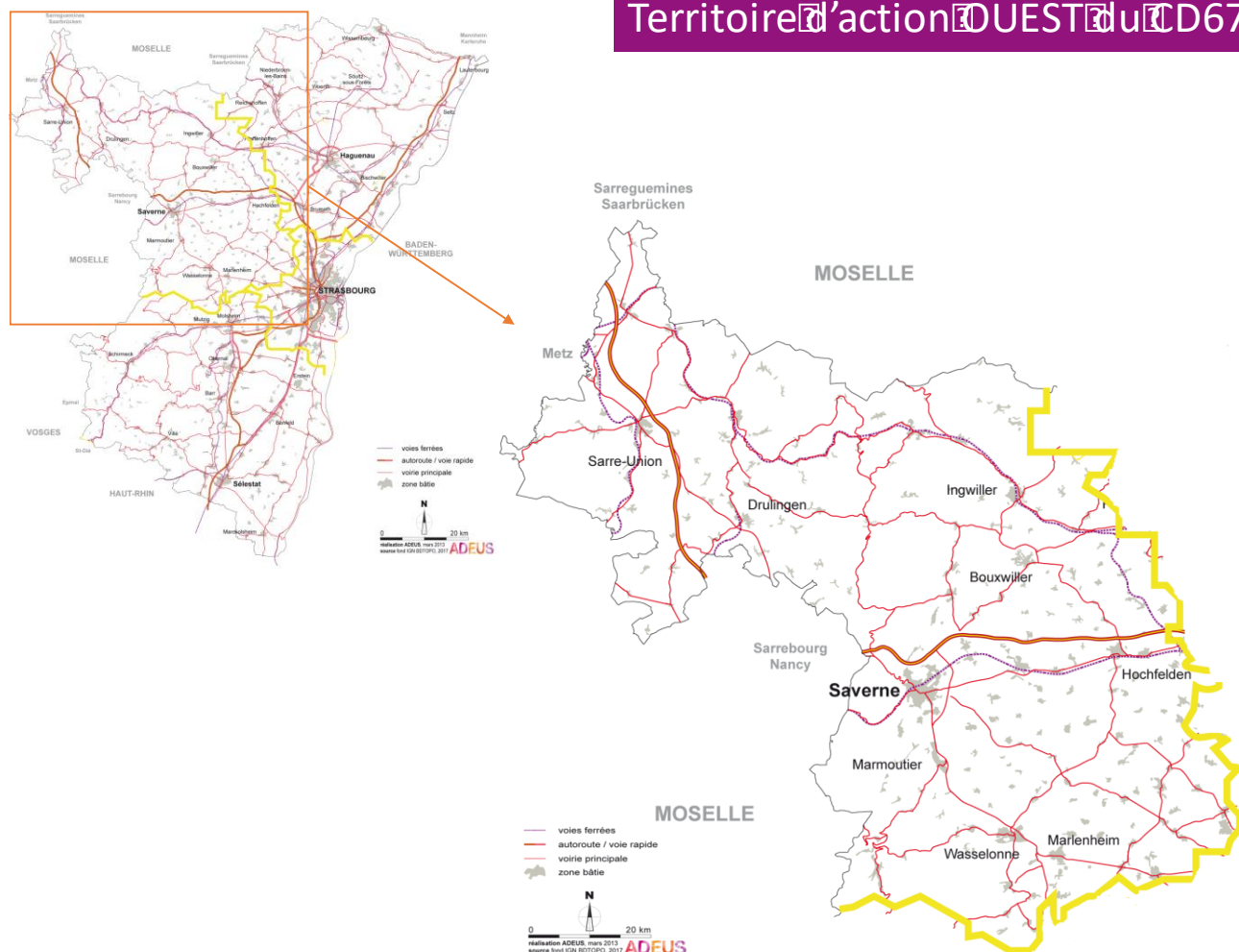


Le secteur nord-ouest cumule des facteurs de fragilité

Des territoires cumulant des facteurs de fragilisation
Enjeu : Une approche globale politiques de l'habitat – politiques sociales

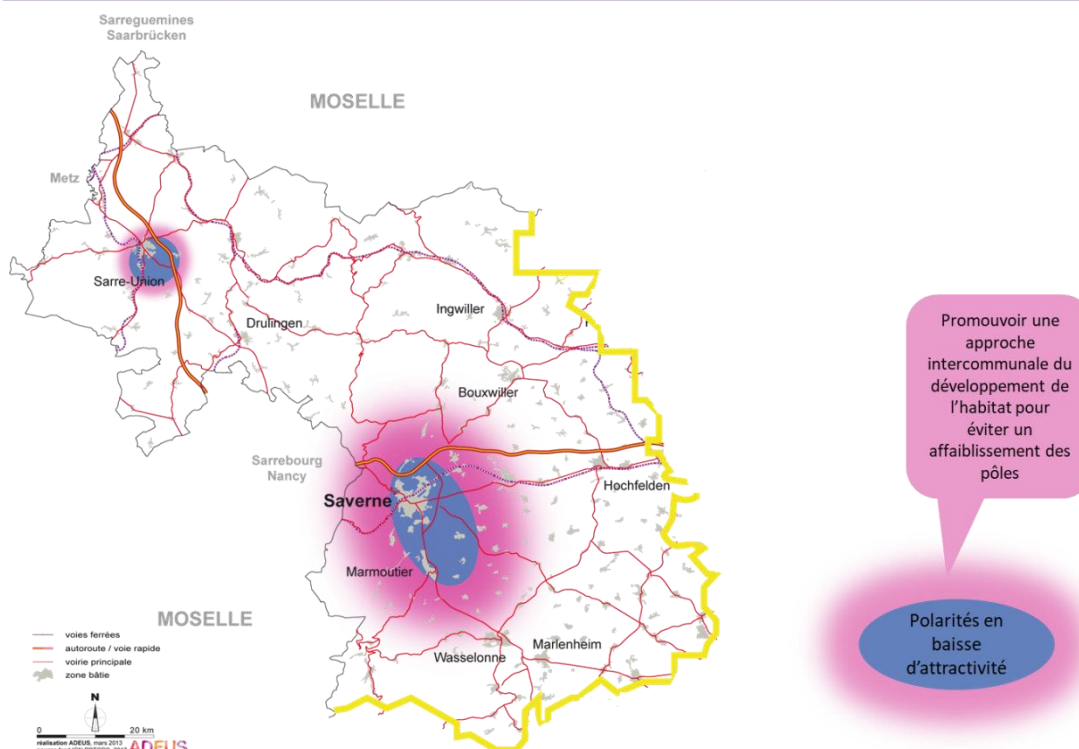


6.2 LE TERRITOIRE OUEST



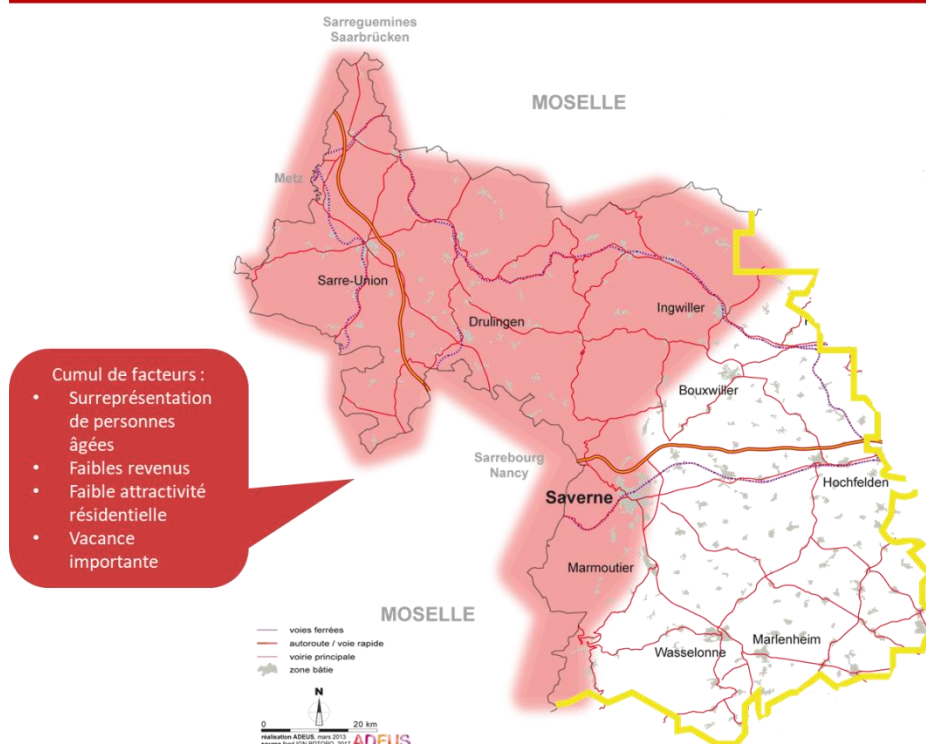
Les polarités urbaines de l'ouest du territoire et en particulier Saverne connaissent une baisse de leur attractivité

Des polarités en baisse d'attractivité démographique
Enjeu : Complémentarité intercommunale du développement de l'habitat pour éviter un affaiblissement des pôles

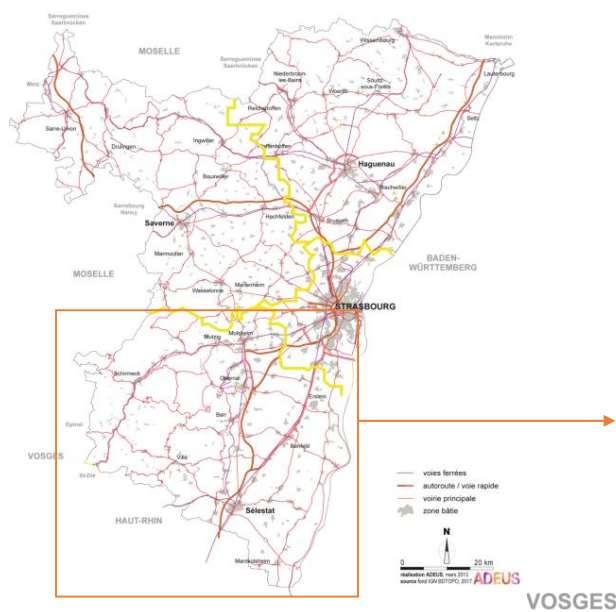


La partie ouest du territoire cumule des facteurs de fragilité

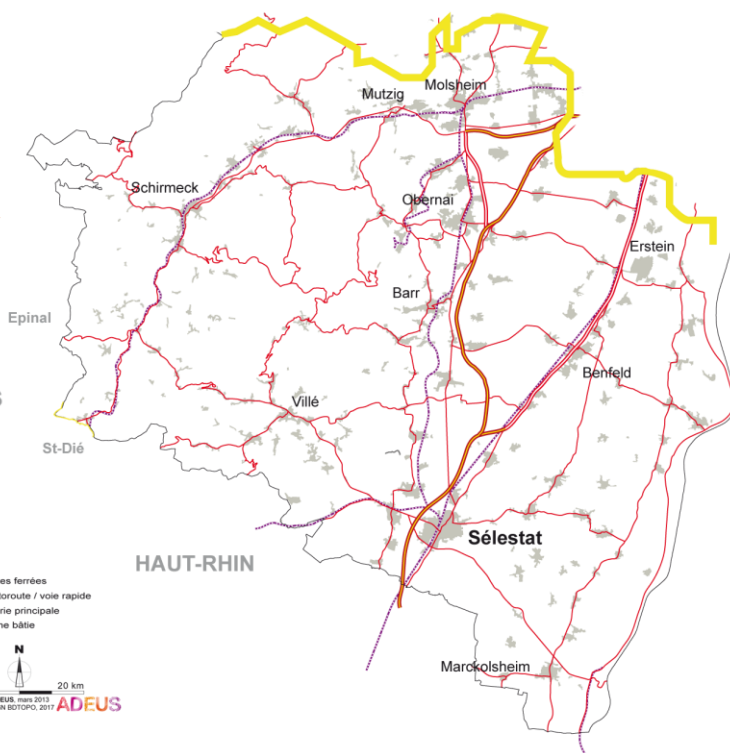
Des territoires cumulant des facteurs de fragilisation
Enjeu : Une approche globale politiques de l'habitat – politiques sociales



6.3 LE TERRITOIRE SUD



Territoire d'action SUD du CD67



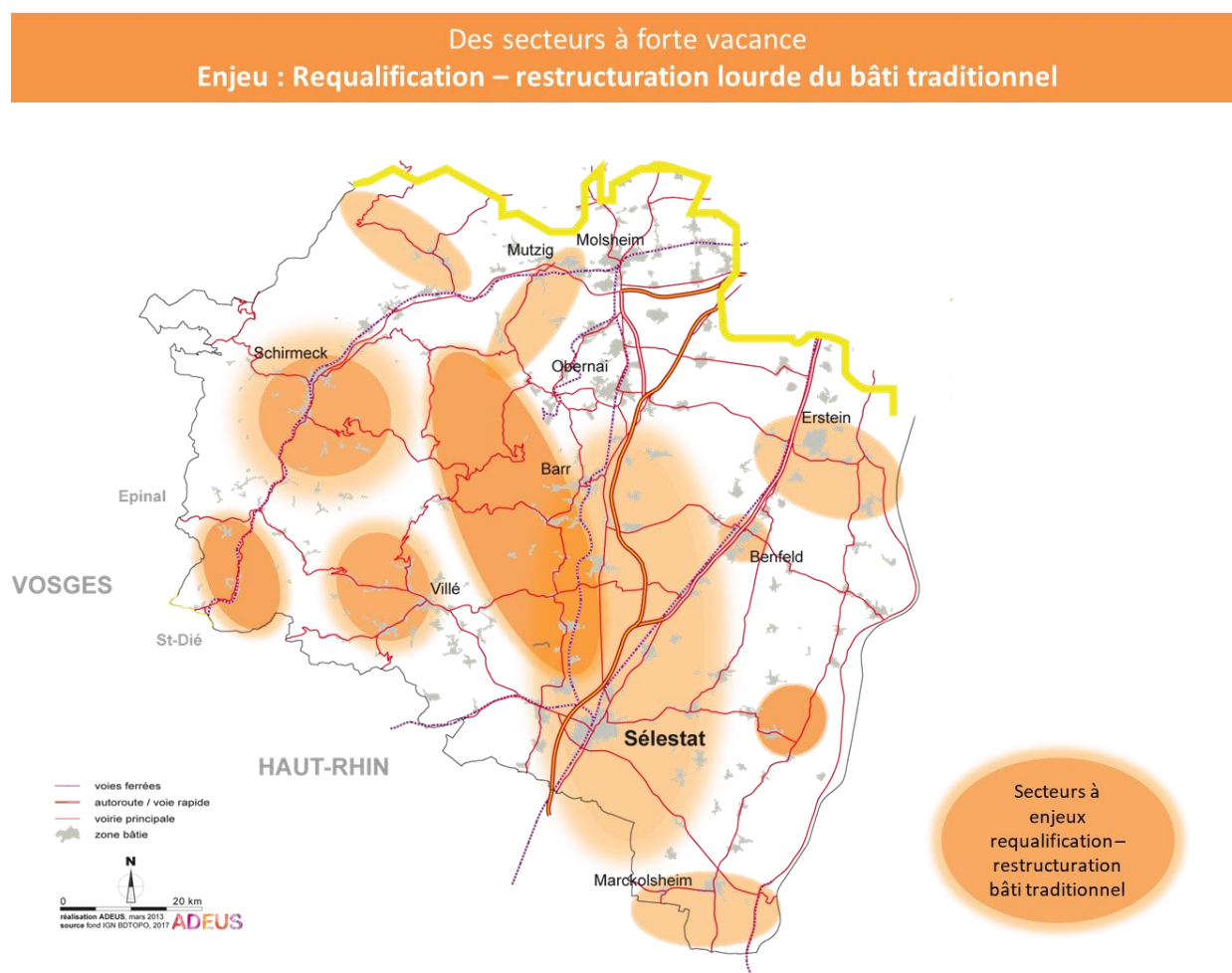
Constats et enjeux

Un territoire globalement attractif

Dans un contexte de baisse de l'attractivité résidentielle du département, le territoire sud est celui qui se maintient le mieux. Le gain entre les personnes qui quittent le territoire et ceux qui s'y installent se situe autour de 750 personnes par an.

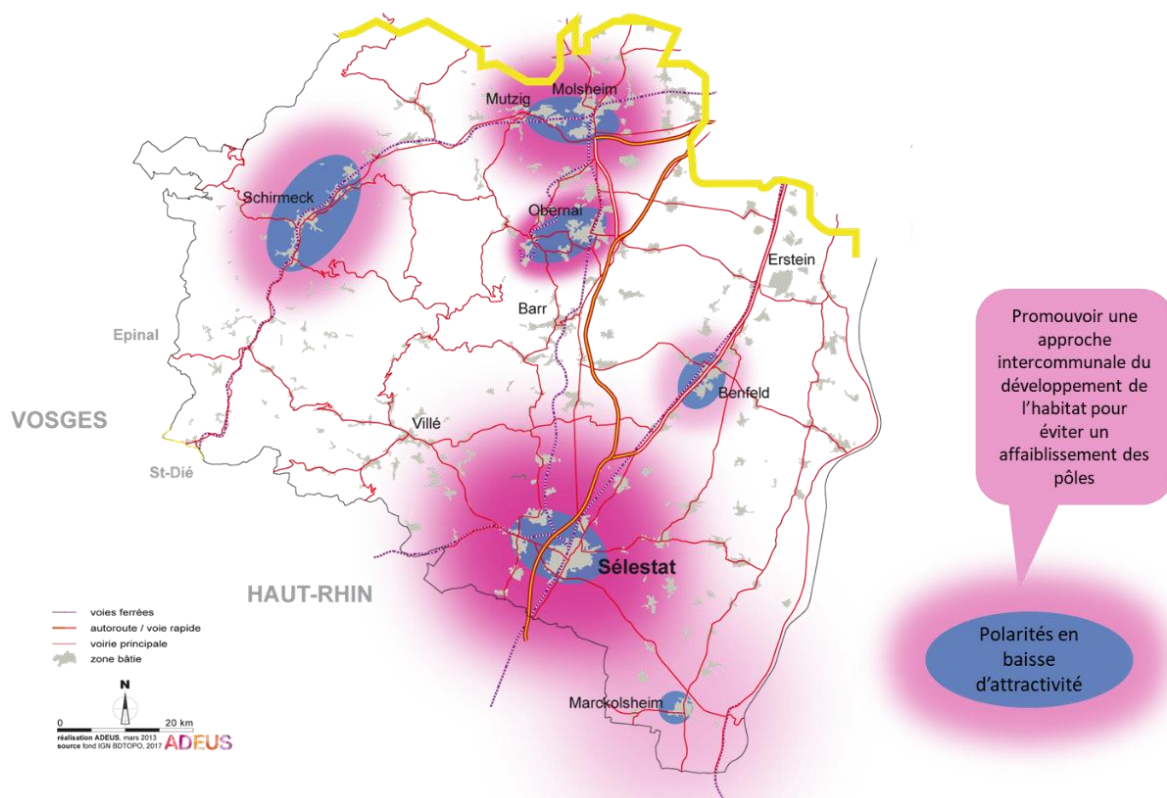
La croissance du nombre de logements a été particulièrement importante dans les communes de la plaine.

Une vacance importante, en nette augmentation sur différents secteurs, notamment à l'ouest



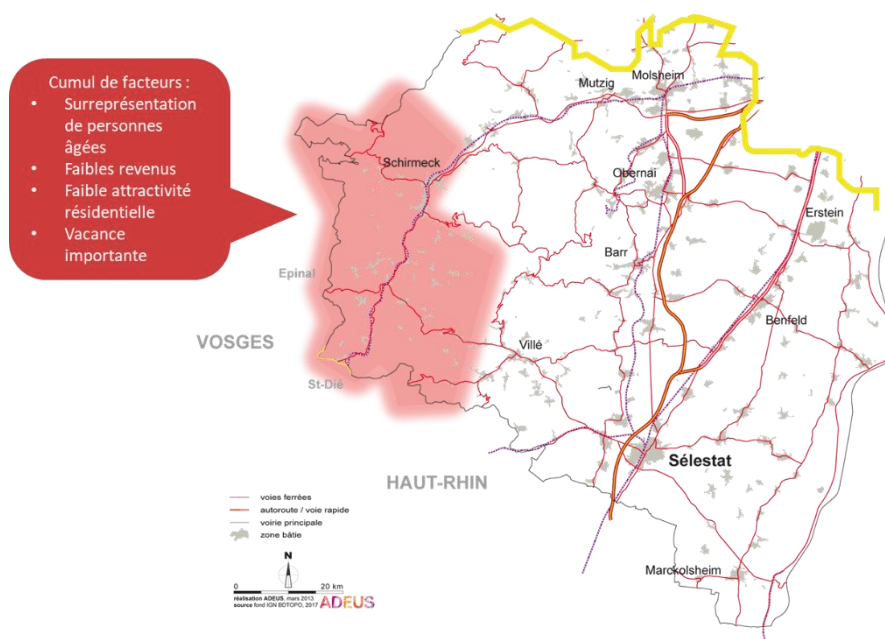
Les principaux pôles urbains n'ont pas profité de l'attractivité résidentielle du territoire

Des polarités en baisse d'attractivité démographique
Enjeu : Complémentarité intercommunale du développement de l'habitat pour éviter un affaiblissement des pôles



La partie ouest du territoire cumule des facteurs de fragilité

Des territoires cumulant des facteurs de fragilisation
Enjeu : Une approche globale politiques de l'habitat – politiques sociales



6.4 LES TERRITOIRES COUVERTS PAR UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Introduit par l'article 68 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, le plan départemental de l'habitat (PDH) est destiné à assurer la cohérence entre les politiques menées dans les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département.

Le PDH intervient en complémentarité des programmes locaux de l'habitat (PLH). Il contribue à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales et assure la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale. Il doit respecter les objectifs prévus par les PLH. Il se situe dans un rapport de conformité avec ces documents (respect à la lettre).

Les programmes locaux de l'habitat dans le département :

- Eurométropole :
 - Un Plan local d'urbanisme intercommunal intégrant un volet « Habitat » valant programme local de l'habitat.
- Hors Eurométropole :
 - Quatre programmes locaux de l'habitat exécutoires :
 - PLH de la Ville de Haguenau,
 - PLH de la Communauté de communes de Saverne-Marmoutier-Sommerau,
 - PLH de la Communauté de communes de Sélestat,
 - PLH de la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim.
 - Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intégrant un volet « Habitat » valant programme local de l'habitat.

6.4.1 Le volet Habitat du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg valant programme local de l'habitat

L'Eurométropole de Strasbourg a pour ambition de permettre un développement métropolitain à taille humaine, solidaire et riche de ses valeurs. Cette ambition s'inscrit dans l'ensemble des politiques qu'elle mène, tant sur les questions économiques qu'urbaines et sociales.

Cette ambition se retrouve inscrite dans les différents documents de planification et de programmation, en particulier dans le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté fin 2016, dont l'habitat est l'une des pierres angulaires.

Au travers de sa politique Habitat, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite répondre aux différents enjeux globaux de société tels que l'évolution des modes de vie, la santé publique, la mixité sociale.

En effet, la politique Habitat doit permettre d'agir sur l'ensemble de la chaîne du logement, de retenir et attirer les familles, de lutter contre la spécialisation des territoires et d'améliorer les performances énergétiques des logements.

Par ailleurs, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite poursuivre et développer les politiques incitatives d'autopromotion et d'habitat participatif, y compris dans le parc social, agir sur le parc existant en favorisant l'amélioration de l'ensemble du parc privé et public ancien et en poursuivant les opérations de recomposition urbaine du territoire, remettre sur le marché des logements vacants, produire un nombre suffisant et varié de logements, permettre à tous de trouver le logement le mieux adapté à son mode de vie et à ses capacités financières.

La Politique Habitat ambitieuse et dynamique mise en œuvre depuis 2009 a redonné une certaine attractivité au territoire métropolitain, mais de fortes inégalités demeurent : des logements sociaux concentrés sur la ville de Strasbourg, 18 quartiers en Politique de la ville dont 7 en rénovation urbaine.

Aujourd'hui, l'Eurométropole de Strasbourg, au travers de sa politique Habitat et du PLUi, doit relever un nouveau défi : tendre vers l'équilibre social du territoire, tout en tenant compte de ses spécificités.

Ainsi, la politique Habitat inscrite dans le projet de territoire a pour objectif de :

- Conforter le rôle moteur de l'Eurométropole de Strasbourg à l'horizon 2030, à l'échelle de son bassin de vie et du Département :
 - Conforter la métropole à hauteur de 50 % de l'accroissement démographique du Département ;
 - Cibler une production de l'ordre de 45 000 logements :
 - dont 17 000 logements locatifs sociaux (LLS),
 - pour 50 000 habitants supplémentaires en 2030.
- Avec pour Strasbourg :
 - Une production globale d'environ 18 000 logements,
 - Une production de l'ordre de 7 000 logements locatifs sociaux.
- Apporter une réponse aux évolutions des modes de vie et aux nouveaux besoins des habitants :
 - en développant une offre de logements suffisante, diversifiée et territorialement équilibrée ;
 - en privilégiant la production de logements « abordables » ;
 - en améliorant également la qualité énergétique du parc existant ;
 - en permettant aux ménages qui souhaitent rester sur le territoire de l'Eurométropole de trouver une offre en logement attractive et correspondant à leurs besoins (conception, cadre de vie, innovation) ;
 - en veillant à l'articulation entre l'offre de logements, les aménagements et les équipements, afin qu'ils correspondent au mieux aux besoins diversifiés des familles.

Les grandes orientations de cette politique se retrouvent traduites dans le PADD du PLUi au sein de 3 axes :

- Répondre aux besoins en logements par une production soutenue et équitable ;
- Diversifier la production, pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie ;
- Assurer la qualité et la durabilité du parc.

6.4.2 Le Programme local de l'habitat de la Ville de Haguenau (2012-2018)

5 orientations :

- Développer le parc à loyers modérés.
- Améliorer les conditions de logement des seniors et des personnes en situation de handicap.
- Inciter à l'amélioration de l'habitat privé.
- Accompagner l'insertion par l'habitat des personnes défavorisées.
- Favoriser le suivi du PLH par la mise en place d'outils d'observation et d'évaluation.

À noter qu'une convention post-PLH a été conclue, pour formaliser les relations de partenariat dans le domaine de l'habitat entre la Ville et le Département.

De plus, la Communauté d'agglomération de Haguenau, qui exerce la compétence du PLH depuis le 1^{er} janvier 2017, bénéficie d'un délai de deux ans pour élaborer son nouveau PLH intercommunal, qui devra être exécutoire au 1^{er} janvier 2019.

Le PLH de la Ville de Haguenau, quant à lui, se terminera fin de l'année 2018.

6.4.3 Le Programme local de l'habitat de la Communauté de communes de Saverne-Marmoutier-Sommerau (2015-2020)

5 orientations :

- Produire en densifiant des emprises urbanisées ;
- Accompagner les communes dans la production d'une offre nouvelle ;
- Le parc locatif social ;
- Soutenir l'amélioration du parc privé existant ;
- Reconstitution des réserves foncières ;
- Suivi-animation du PLH, observation des marchés immobiliers.

6.4.4 Le Programme local de l'habitat de la Communauté de communes de Sélestat et le PLH de la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim (2015-2020)

6 orientations communes :

- Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements ;
- Intensifier la diversification de l'offre en logements ;
- Maîtriser les ressources foncières et l'étalement urbain ;
- Améliorer la qualité de vie dans le parc existant ;
- Poursuivre la prise en compte des besoins des publics spécifiques ;
- Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat.

6.4.5 Le volet Habitat du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg (2013-2018) valant Programme local de l'habitat

4 orientations habitat :

- Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour dynamiser le territoire ;
- Offrir l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel complet ;
- Améliorer les conditions d'habitation dans le parc existant ;
- Mettre en place un observatoire de l'habitat.

À noter qu'une convention post-PLH a été conclue, pour formaliser les relations de partenariat dans le domaine de l'habitat entre la Communauté de communes et le Département.



PARTIE 2 : ORIENTATIONS

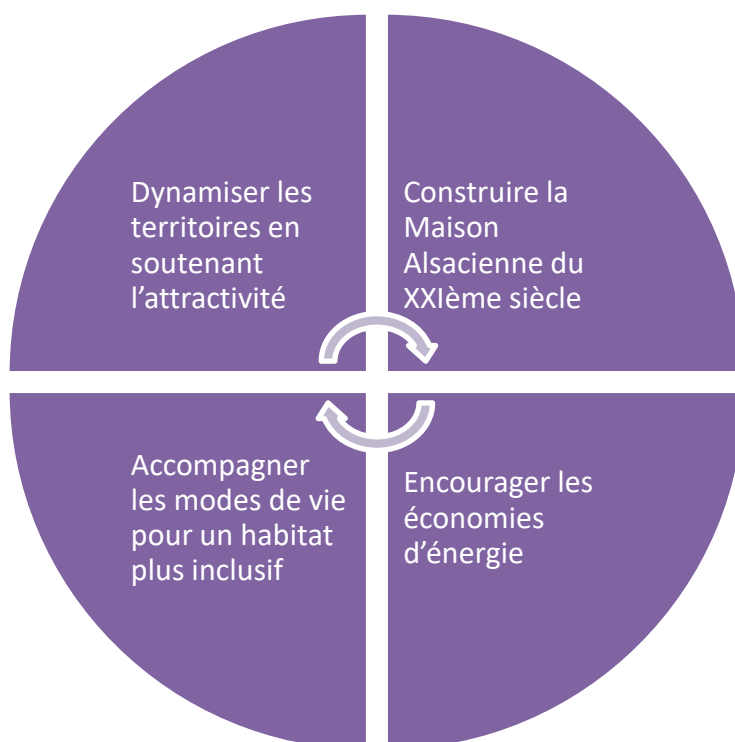
Le diagnostic a fait ressortir la nécessité de poursuivre l'action du Département sur des enjeux de développement précis et complémentaires :

- **Poursuivre le soutien à la production et à la réhabilitation des logements** en coordonnant les objectifs avec les territoires compétents (EPCI) et les opérateurs (bailleurs sociaux et autres opérateurs) ;
- **Poursuivre les efforts engagés pour développer une offre de logements financièrement accessibles**, tout en améliorant la connaissance des besoins et l'information des usagers sur l'offre existante ;
- **Intensifier les actions d'accompagnement des territoires**, pour développer un habitat adapté et diversifié ;
- **Accompagner les ménages pour l'accès et le maintien dans le logement** ;
- **Développer une gamme de logements spécifiques adaptés à des besoins particuliers.**

Face à ces enjeux, et pour faire de l'habitat un levier de développement et d'attractivité du territoire, il est proposé aux partenaires de la filière habitat, aux collectivités et au grand public de s'appuyer sur **4 objectifs stratégiques** permettant d'une part, de mieux répondre à ces enjeux, et d'autre part, de mieux répondre aux besoins des territoires.

4 objectifs stratégiques fortement imbriqués

- » **Dynamiser les territoires** pour soutenir l'attractivité résidentielle des centralités et encourager l'innovation ;
- » Imaginer la « **Maison Alsacienne du XXI^{ème} siècle** » innovante, adaptable, respectant les codes locaux et intégrée au paysage ;
- » Encourager les **économies d'énergie** pour un habitat plus performant ;
- » Accompagner **l'évolution des modes de vie** pour un habitat plus inclusif.



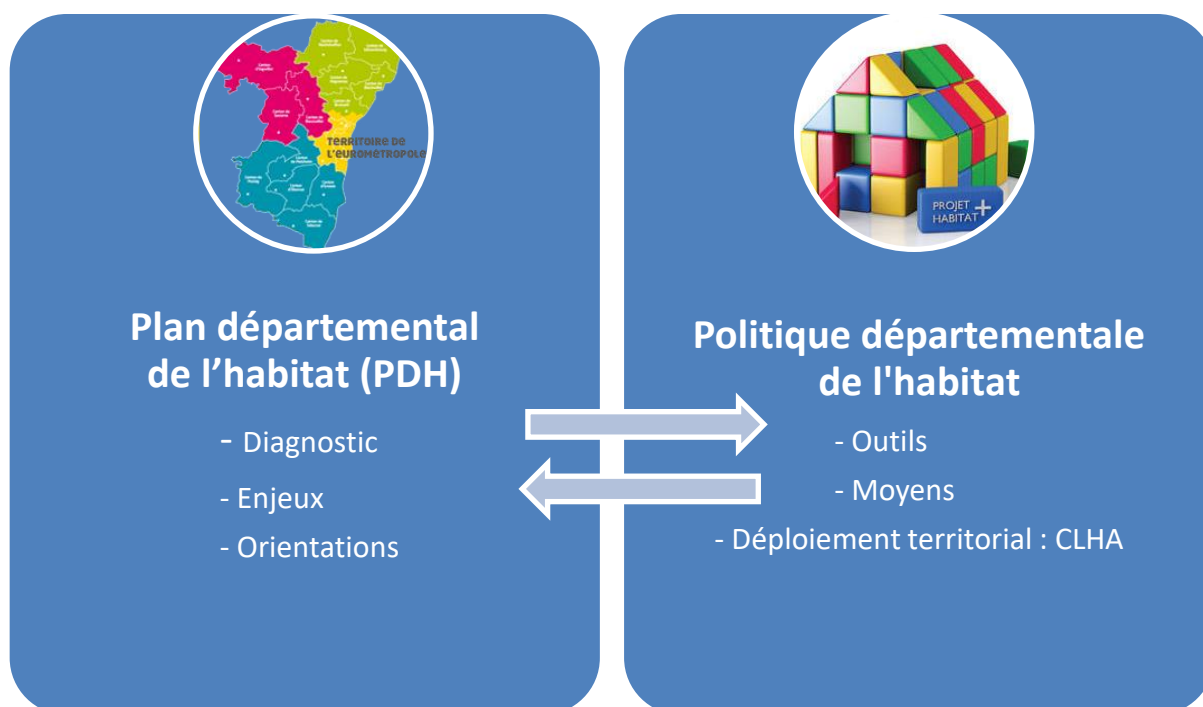
Des orientations départementales à décliner au niveau territorial grâce aux Conseils locaux de l'habitat et de l'attractivité (CLHA)

Si le précédent PDH avait posé des orientations générales déclinées à l'échelle des SCoT, qui sont des documents opposables, et déterminent les enjeux spécifiques de leurs territoires, le PDH 2018-2023, document de mise en cohérence et pragmatique, propose de dégager des orientations départementales qui pourront être territorialisées à l'échelle des intercommunalités volontaires, en lien avec les SCoT.

Ce choix est déterminé par :

- l'obligation légale de conformer le PDH avec les SCoT et les PLH existants : il ne semble pas nécessaire de faire une focale supplémentaire alors même que les données et les analyses existent dans ces documents ;
- la montée en compétence des intercommunalités sur la question de l'habitat, résultant de leur exercice préalable de la compétence « *aménagement de l'espace* » et de la fusion des intercommunalités, qui leur donne plus de capacités à agir. Celle-ci permet de nourrir le souhait de co-construire avec les acteurs compétents une vision partagée de l'habitat et des dynamiques locales pour établir une véritable programmation des actions sur les territoires ;
- la volonté du Département d'apporter des réponses concrètes aux orientations du PDH par la mise œuvre de sa politique départementale de l'habitat et de ses propres outils.

Le Département va ainsi créer, avec les EPCI volontaires, des Conseils locaux de l'habitat et de l'attractivité (CLHA) qui seront des instances de concertation et de décision.



LES OBJECTIFS STRATEGIQUES

Objectif n°1 : Dynamiser les territoires pour soutenir l'attractivité résidentielle des centralités et encourager l'innovation

Rappel des éléments saillants du diagnostic et des enjeux

- Des années fastes de construction sur tout le territoire aboutissant à une périurbanisation importante ;
- Depuis 2000, plusieurs signaux sont au rouge : un chômage qui augmente, des revenus qui évoluent moins, un ralentissement démographique ;
- Une société qui évolue : les ménages aspirent à vivre dans la proximité des emplois et services et se recentrent sur les pôles urbains ;
- Une tendance qui se confirme : l'Eurométropole reprend du poids dans la construction de logements.

Enjeux : renouer avec l'attractivité résidentielle des villes moyennes et des bourgs-centres en relation avec leur bassin de vie (« hinterland »).

1. Impulser une démarche globale de développement des territoires à travers les villes moyennes et les bourgs-centres

Un développement équilibré du territoire s'appuie sur des centralités fortes. Cette force est à mettre en relation avec le rôle joué par chacune des centralités. Si l'Eurométropole doit continuer de jouer son rôle de locomotive au niveau régional, national et international, les petites et moyennes villes doivent, de leur côté, renouer avec une attractivité basée sur un bon niveau d'équipements, de services, et des mobilités variées et suffisantes. À leur niveau, le rôle des bourgs-centres est d'assurer et développer le lien social du territoire.

Chaque centralité est ainsi définie par le niveau des services et équipements qu'elle est en capacité d'offrir à la population : administratif, commercial, culturel, économique, financier, politique, etc... Son attractivité est d'autant plus forte que ses fonctions, services et équipements peuvent être utilisés par les populations extérieures au territoire. Enfin, la centralité contribue à l'attractivité résidentielle du territoire concerné, confortée par l'accessibilité en transport et en télécommunication.

S'il n'y a pas de hiérarchie entre les centralités, un principe de subsidiarité des territoires met les centralités en première ligne des équilibres territoriaux. C'est pourquoi il est nécessaire de trouver une complémentarité entre le territoire de l'Eurométropole et les autres centralités.

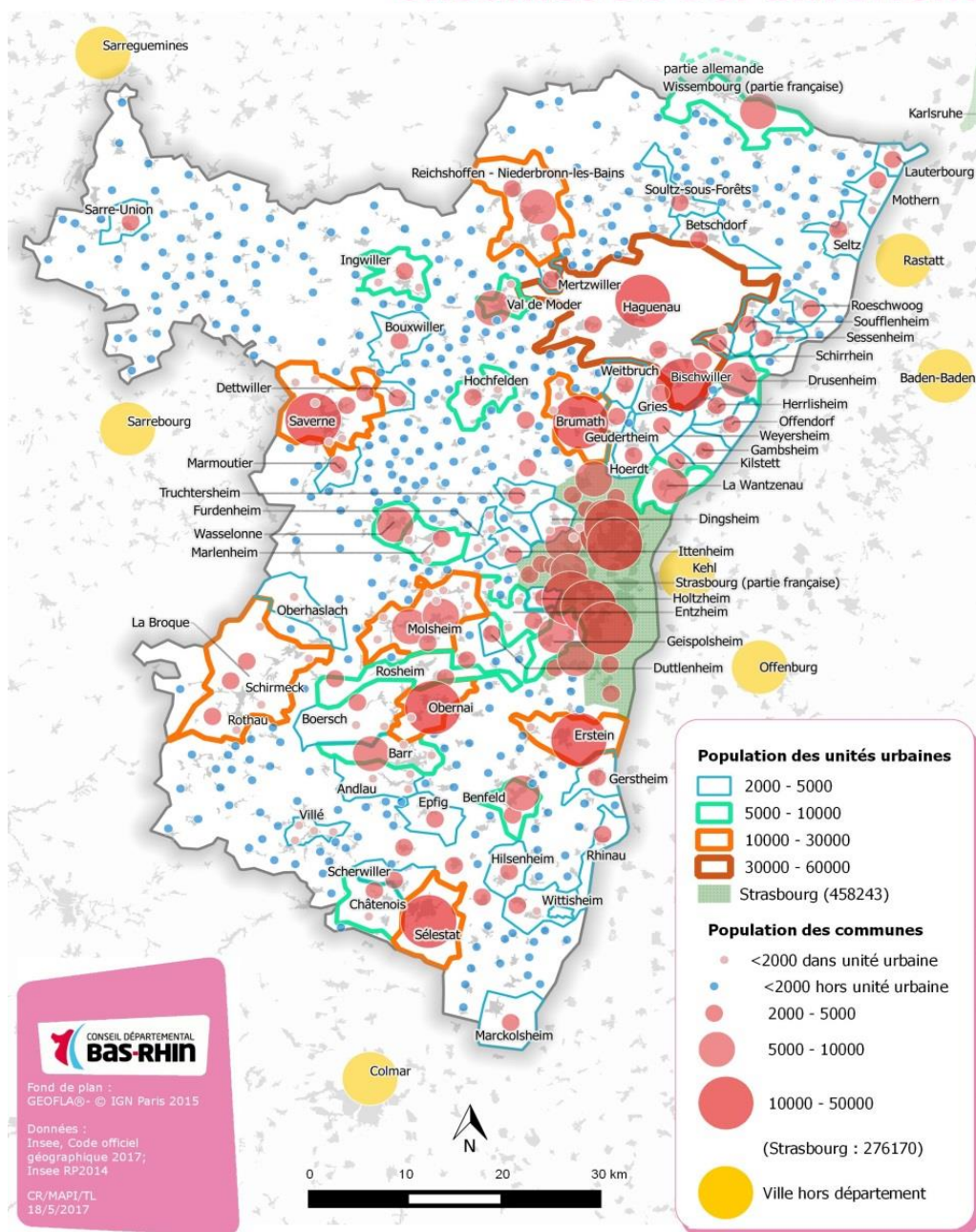
Aussi, il est nécessaire d'identifier les dynamiques locales en œuvre, de les appuyer pour développer et maintenir les centralités ; et, par la suite, diffuser ces dynamiques au travers des autres centralités. Il faut pour cela s'appuyer sur une action volontariste, organisée, visant à revaloriser « l'agir ensemble » et le « vivre ensemble » à l'échelle des bassins de vie.

Le Plan Départemental de l'Habitat portera une attention particulière au développement harmonieux de l'habitat, au moyen de plans d'aménagement opérationnels permettant de consolider les centralités en synergie avec les actions portant sur l'emploi, le commerce, les services et l'accessibilité.

Par ailleurs, une vigilance accrue devra être portée sur la production de logements de qualité en nombre suffisant et en mixité suffisante sur les territoires de centralité, en réhabilitation comme en extension.

- » **Mettre en place des plans d'aménagement opérationnels visant à soutenir l'attractivité et la vitalité des villes et bourgs-centres ;**
- » **Soutenir les opérations prenant en compte les besoins réels du territoire en termes de mixité, habitat de qualité, d'innovation sociale et sociétale, en privilégiant les localisations sur les centralités.**

VILLES ET VILLAGES DANS LES UNITÉS URBAINES DU DÉPARTEMENT



2. Accompagner la requalification des centres anciens pour conforter les dynamiques locales

Le maillage équilibré du territoire doit être conforté par la redynamisation des centres anciens, pour renouer avec des bourgs-centres vivants et animés. L'enjeu est d'aider les acteurs locaux à réinventer des centralités « modernes », permettant que les conditions de vie et d'activité se rapprochent de celles que l'on trouve en ville. Cette nouvelle dynamique doit aussi répondre aux enjeux d'égalité des territoires et de transition écologique et énergétique.

La dynamique engagée sur le Bas-Rhin ces dernières années résulte de la prise de conscience par certains territoires d'une perte d'attractivité, d'une baisse de vitalité, d'un amoindrissement de leur rôle structurant, accompagnées de la dégradation d'une partie de leur l'habitat. Ces territoires ont émis le souhait d'agir pour se revitaliser en concevant un projet de développement global, progressif et cohérent.

Ainsi, les actions mises en place par la Ville de Sélestat et les bourgs-centres de Schirmeck et de Sarre-Union visent la requalification des logements, leur rénovation thermique, le traitement des espaces publics, etc. Mais elles n'ont pu s'envisager sans des interventions complémentaires visant à dynamiser l'économie locale, à créer des dynamiques collectives pérennes associant l'ensemble des acteurs, à structurer les solidarités à l'échelle des bassins de vie. Du bassin de vie jusqu'au logement en passant par la parcelle, les interventions sont progressives et cohérentes.

Ces actions devront être poursuivies et élargies à d'autres centralités volontaires pour engager une action publique concrète et coordonnée avec les territoires voisins. Elles devront porter prioritairement sur la requalification des bâtis anciens dégradés et vacants, afin de lutter contre le desserrement urbain et redonner aux ménages l'envie de réinvestir les centres.

Le Plan Départemental de l'Habitat propose la mobilisation d'outils opérationnels pour réhabiliter les logements et les rendre plus adaptés aux demandes actuelles, en vue de restaurer l'attractivité urbaine de ces centres-villes. L'objectif est de mobiliser l'ensemble des acteurs de la chaîne de production, publique et privée.

- **Privilégier le renouvellement urbain pour lutter contre la vacance et l'habitat dégradé ;**
- **Créer une structure permettant de transformer les bâtis anciens vacants en vue de les revendre à des particuliers (Vente en l'État Futur de Rénovation)**

3. Appuyer l'attractivité résidentielle par l'innovation technologique et le vivre-ensemble

L'attractivité d'un territoire se mesure également à sa capacité s'adaptation aux changements, aux évolutions des besoins de sa population et à s'approprier les transitions écologiques, numériques et énergétiques en œuvre. Il s'agit de faire émerger de nouvelles façons de travailler, d'entreprendre et de répondre aux attentes de la population. C'est en cela que l'impulsion doit être donnée pour développer des territoires intelligents, c'est-à-dire des territoires qui s'appuient sur l'innovation pour porter la diversité des initiatives publiques et privées : par exemple favoriser le travail à domicile, les espaces de « co-working », les pépinières d'entreprises, l'économie circulaire...

Ainsi, l'Eurométropole est entrée dans le mouvement des Smart Cities, qui nécessite des moyens humains, technologiques et financiers importants. Les autres territoires du département doivent veiller à ce que cet élan ne crée pas de déséquilibre en provoquant un désengagement des acteurs économiques dans certains territoires, et particulièrement les territoires dits « détendus ».

C'est un enjeu majeur pour ces territoires extra-métropolitains que de s'ancrer dans cette démarche. Ils sont prêts à s'approprier le concept. Ils présentent nombre d'atouts, notamment une population ancrée dans une habitude de la participation citoyenne et des expériences locales qui vont dans ce sens.

Cependant, les questions d'accessibilité, de mobilité et de masse critique à mobiliser pour développer des équipements viables y sont plus problématiques. Le développement des technologies de l'information et de la communication (TIC) sont attendus pour apporter des réponses à ce type de défi.

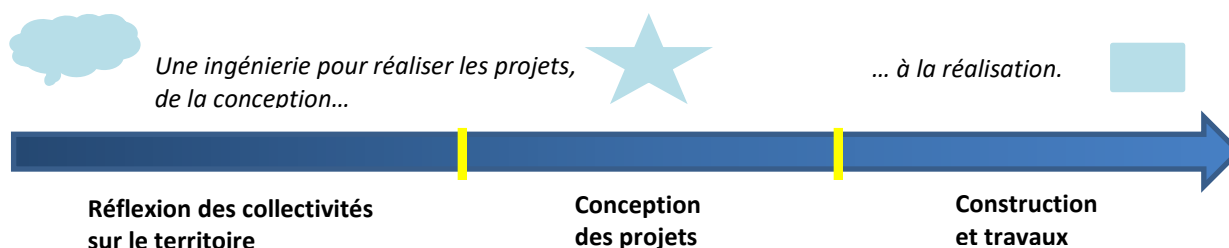
Il s'agira donc de promouvoir, d'impulser et d'animer des réseaux d'acteurs pour faciliter les échanges d'information et la constitution de partenariats technologiques et financiers efficaces. C'est pourquoi le nouveau Plan Départemental de l'Habitat propose de développer des outils d'accompagnement pour les collectivités afin de catalyser les énergies, animer les démarches d'innovation et de vivre-ensemble dans chaque projet d'aménagement ou de développement.

Enfin, le PDH vise à impulser une stratégie d'aménagement du territoire visant à développer une démarche Smart City pour les villes moyennes et d'intégrer les réflexions et les actions en lien avec la transition numérique, énergétique et territoriale. Les TIC pourront ainsi faciliter les échanges, la remontée des besoins des habitants et permettre de décrypter les nouveaux usages et d'y répondre rapidement pour construire cette synergie.

- **Poursuivre la diffusion de la *Smart City* sur le territoire de l'Eurométropole ;**
- **À partir des expériences connues, co-construire une définition partagée de la Smart City pour les villes moyennes et les bourgs-centres et prioriser les actions ;**
- **Expérimenter la démarche sur des territoires volontaires, à l'instar de Brumath.**

4. Élargir les outils de la stratégie foncière

Il convient d'accompagner la mise en œuvre des projets Habitat en fédérant l'ensemble des outils de la « chaîne de production » de l'habitat, notamment l'Agence territoriale d'ingénierie publique (ATIP), le GIE Habitat, l'Établissement public foncier d'Alsace (EPFA) et l'ADEUS.



- **Organiser la production foncière, avec l'appui de l'EPFA, par la constitution de réserves, en privilégiant les friches et les dents creuses ;**
- **Permettre l'équilibre des opérations en amont en privilégiant le portage commun (déficit foncier partagé avec les collectivités et les maîtres d'ouvrage) ;**
- **Expérimenter des montages financiers innovants (séparation du foncier et de la construction, etc.).**

Objectif n°2 : Encourager un habitat plus performant et de meilleure qualité

Rappel des éléments saillants du diagnostic et enjeux

- Des territoires où se cumulent les risques de vulnérabilité au regard de la précarité énergétique ;
- 55 % du parc de logements construits avant 1975 ;
- Une action déjà engagée sur les copropriétés fragiles ou en difficulté.

Enjeux : lutter contre la précarité énergétique

1. Améliorer la gestion du mix énergétique et favoriser les énergies renouvelables

S'il est essentiel de réduire la consommation d'énergie en mettant en œuvre des travaux d'isolation (*ambition de réduction de 44 % entre 2012 et 2050⁴*), il convient aussi de généraliser l'utilisation d'énergies renouvelables (*ambition d'une couverture des besoins, y compris pour le transport et l'industrie, à hauteur de 60 % en 2050 par des énergies renouvelables (EnR)*).

L'objectif poursuivi est l'amélioration de la gestion du mix énergétique, favorisant les énergies renouvelables et locales, notamment la géothermie ou le bois.

Ainsi, les **réseaux de chaleur**, qui permettent de mutualiser et minimiser les coûts de chauffage. Ils ont pour avantage d'être économiques, « vertueux » du point de vue environnemental et sécurisés en matière d'approvisionnement. Le Département privilégiera les réseaux de chaleur sur ses opérations et souhaite les encourager auprès de ses opérateurs.

Les bénéfices de tels modèles sont d'ordre :

- **économique**, pour les usagers, grâce à une réduction significative de leur facture de chauffage, et pour les activités locales, qui contribuent à la réalisation de l'investissement et au fonctionnement de ces réseaux ;
- **environnemental**, en recourant entièrement à des sources d'énergies renouvelables et locales, réduisant parallèlement la dépendance énergétique ;
- **social**, en créant des emplois non délocalisables.

Des réseaux de petite taille peuvent se justifier dans les communes rurales, ils nécessitent une densité thermique linéaire suffisante (supérieure à 3 Mwh/ml). L'opportunité devra être étudiée dès lors que des besoins sont identifiés auprès de consommateurs moyens à importants proches : bâtiments publics (écoles, piscines, mairies), activités économiques avec besoins de chaleur (hôtels, commerces...).

Par ailleurs, le **bois énergie** permet de valoriser les ressources forestières locales sans pour autant négliger le bois d'œuvre. En Alsace, la ressource permet de mobiliser de manière durable les ressources forestières, d'encourager les solutions techniques les plus performantes (chaufferies, réseau de chaleur), de valoriser une production locale à coût avantageux (bûches, plaquettes ou granulés bois).

Le marché du bois énergie est à l'équilibre en Alsace pour le bois bûches et le bois déchiqueté, et la production de granulés est de près de 50 % supérieure à la consommation. Le bois présente donc un avantage économique par rapport aux ressources fossiles, une possibilité de maîtrise des coûts pour les collectivités et un bénéfice pour l'économie locale dans le cadre d'une gestion de proximité.

» **Développer les réseaux de chaleur et les énergies renouvelables dans les opérations d'habitat.**

⁴ Source : Étude potentiel et développement des énergies renouvelables en Alsace, Région Alsace/ADEME, 2016.

2. Encourager les constructions et la réhabilitation des logements à haute performance énergétique

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) fixe des objectifs globaux de réduction de la consommation, d'augmentation de la part d'énergies renouvelables dans le mix énergétique, de rénovation BBC des bâtiments et de multiplication par cinq des réseaux de chaleur.

Les collectivités ont un rôle essentiel à jouer pour donner l'impulsion dans leurs territoires. Si la Région est désignée par la loi comme chef de file pour promouvoir les actions en matière de transition énergétique, le Département est en charge des solidarités territoriales et de la précarité énergétique.

Les nouvelles constructions sous maîtrise d'ouvrage de l'État ou des collectivités territoriales doivent faire preuve d'exemplarité énergétique (en visant si possible la production de bâtiments à énergie positive). Elles ont également obligation de rénovation progressive des bâtiments existants afin d'améliorer les performances d'isolation.

En termes de moyens, tous les bâtiments devront être rénovés au niveau *bâtiment basse consommation* (BBC) en 2050, et il faudra multiplier par cinq la quantité de chaleur et de froid délivrée par les réseaux de chaleur à l'horizon 2030.

En termes de résultats, il s'agira de réduire la consommation d'énergie finale de 20 % en 2030 et 50 % en 2050 par rapport à 2012, et de porter la part des énergies renouvelables à 23 % de l'énergie finale en 2020 et 32 % en 2030. Pour ce faire, les EnR doivent représenter 40 % de la production d'électricité et 38 % de la consommation finale de chaleur.

Selon une étude menée en 2013 par la Caisse des Dépôts, la DREAL et l'ensemble des délégataires, le nombre de logements sociaux présentant un niveau de performance énergétique élevé se répartit comme suit :

Classe énergétique	D	E	F	G	H
EMS	4 221	10 487	1 438	270	16 416
CD 67	349	469	313	109	1 240

Aussi, le Plan départemental de l'habitat devra veiller à ce que les constructions neuves et les réhabilitations engagées sur les opérations d'habitat soient les plus ambitieuses possibles.

Une attention particulière sera portée au parc de logement aidé où les ménages les plus précaires devront pouvoir bénéficier de charges d'énergie maîtrisées.

- **Encourager les constructions neuves performantes ;**
- **Encourager la réhabilitation énergétique des logements sociaux.**

3. Lutter efficacement contre la précarité énergétique des ménages

La précarité énergétique est communément définie comme la difficulté pour un foyer à payer ses factures en énergie – principalement en chauffage – pour son logement et à satisfaire ainsi un de ses besoins élémentaires. Si des définitions plus opérationnelles existent – notamment au Royaume-Uni –, ce concept cache en fait, derrière un constat simple (l'incapacité à satisfaire un besoin élémentaire pour des raisons budgétaires), une réalité complexe où se croisent des situations très hétérogènes.

La précarité énergétique a en effet plusieurs causes, qui presque toujours se combinent :

- La faible qualité d'isolation thermique des logements qui entraîne une surconsommation énergétique pour atteindre un niveau de confort minimal ;
- L'utilisation de certaines énergies de chauffage (électricité, fioul, gaz...) dont le coût déjà élevé sera amené à croître ;
- Le faible niveau de revenu des ménages, rendant difficile le paiement des factures, et empêchant tout investissement permettant de diminuer la facture pour atteindre un niveau de confort supérieur ou égal.

Ainsi, 20,3 % des ménages bas-rhinois sont en précarité énergétique (plus de 10 % des revenus consacrés à l'énergie, dont transport). La part des précaires monte même à 21,8 % sur le territoire hors Eurométropole de Strasbourg.

La stratégie énergétique du Conseil Départemental du Bas-Rhin vise en premier lieu à accompagner les habitants – plus particulièrement les publics fragiles – et les territoires bas-rhinois dans leur transition énergétique. Il s'agit essentiellement de coordonner les acteurs (travailleurs sociaux, plateformes énergies, fournisseurs d'énergie, associations ou bailleurs sociaux) pour inscrire les actions dans des démarches d'animation des territoires sur les aspects de la transition énergétique, ainsi que la mise en place d'actions d'information et de sensibilisation en co-construction avec les usagers.

Le Plan Départemental de l'Habitat favorisera ainsi les actions à la fois sur l'habitat (en amplifiant les actions destinées aux locataires), l'habitant et la sensibilisation des professionnels du domaine social. Ces actions seront destinées aussi bien aux propriétaires qu'aux locataires, du parc public et du parc privé.

Dans ce domaine, une attention particulière sera portée à l'articulation des actions entre les différents partenaires intervenant dans le domaine : Points Rénovation Info Service (PRIS), Plateforme de la rénovation énergétique (PTRE), etc. Il s'agira notamment de faciliter la prise de décisions des propriétaires, copropriétaires ou bailleurs souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique à l'aide des « Points rénovation info-service » (PRIS), constituant un service public de proximité au service de la rénovation énergétique.

- **Poursuivre le soutien et l'accompagnement des ménages du parc privé pour la rénovation énergétique, notamment à travers les aides de l'ANAH, et l'élargir aux copropriétés ;**
- **Accompagner les ménages vulnérables vers la maîtrise de l'énergie ;**
- **Éviter la location de *passoires énergétiques* aux ménages vulnérables pour éviter les impayés d'énergie.**

4. Lutter contre le mal-logement

L'étude réalisée en 2011 par le CETE de l'Est avait estimé le parc potentiellement indigne (PPPI) du Bas-Rhin à 10 209 logements soit 2,6% de l'ensemble des logements. Ces chiffres sont en augmentation continue : en 2013 chiffre le nombre de logements potentiellement indignes s'élevait à 11 773 logements, soit 2,8 % des résidences principales du département.

Aujourd'hui, le Dispositif Départemental d'Éradication du Logement Indigne ou Non Décent (DDELIND), créé en 2004, s'assure de la coordination des actions de lutte contre l'habitat indigne sur le Bas-Rhin. Pour cela, il s'appuie sur le travail collaboratif avec ses partenaires et constitue l'instance d'échange et de mutualisation des compétences pour les dossiers complexes.

La mobilisation de l'ensemble des partenaires intervenant sur la problématique, notamment les communes, est une mission essentielle du dispositif. L'aide à la prise de compétence des présidents des EPCI dans le cadre des transferts de pouvoir de police spéciale des maires vers les EPCI suite aux évolutions apportées par la loi ALUR est un axe de travail de la nouvelle convention, en plus de l'information et de la communication auprès des partenaires sociaux.

Par ailleurs, le plan départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2015-2020 a identifié sur l'ensemble du territoire départemental environ 450 familles dans une cinquantaine de communes, vivant sur 86 sites d'habitat précaire, inadapté, voire insalubre.

Il s'agit pour le Plan Départemental de l'Habitat de s'assurer que toutes les situations de mal-logement soient détectées, le plus en amont possible, et qu'elles fassent l'objet d'un accompagnement renforcé lorsqu'il y aura nécessité de travaux ou de relogement.

- **Améliorer le repérage des ménages en situation de mal logement ;**
- **Accompagner la lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;**
- **Résorber les sites et situations d'habitat précaire (accompagnement individuel, médiation sociale, opérations d'amélioration de l'habitat).**

Objectif n°3 : Assurer un logement pour tous en accompagnant les nouveaux modes de vie

Rappel des éléments saillants du diagnostic et enjeux :

- Une population départementale en évolution : le recul des couples avec enfant(s) ; des jeunes qui cohabitent longtemps avec leurs parents ; des besoins liés au vieillissement de la population ; un ralentissement de la hausse des revenus et une augmentation des inégalités ; des publics pour lesquels l'accès et/ou le maintien dans un logement s'inscrivent dans une démarche globale ;
- Un décrochage entre les revenus et les prix de l'immobilier avec pour conséquence un frein à l'accession et des loyers plus chers notamment pour les logements neufs ;
- Des demandeurs de logements sociaux toujours plus nombreux et des capacités de réponses variables selon les territoires.

Enjeux : produire du logement abordable, prenant en compte les besoins des jeunes et des seniors, des personnes en situation de handicap et des publics fragiles ou spécifiques.

1. Développer des solutions de logements accessibles financièrement

Habiter un territoire, une ville, un bourg ne peut plus se concevoir de manière uniforme et intangible : les besoins des habitants sont de plus en plus diversifiés, en fonction de leur style de vie, de leurs activités professionnelles et sociales, de leur handicap ou de leur avancée en âge.

Dans le parc public comme dans le parc privé, le coût du logement peut être élevé au regard des ressources réelles des locataires ; le PDH devra donc continuer à œuvrer pour favoriser la mise sur le marché d'une offre de logement répondant aux besoins des ménages et financièrement accessible, dans le parc public comme dans le privé.

Il s'agit donc de poursuivre les objectifs de production de logements conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat et d'encourager le développement d'une offre locative à loyer très modéré de type PLAI dans le parc HLM.

Par ailleurs, les prix de l'immobilier limitant la possibilité pour certains ménages, les dispositifs d'accession sociale à la propriété seront encouragés en veillant à ne pas contribuer à l'étalement urbain.

- **Développer des logements accessibles dans le parc privé en favorisant le conventionnement avec l'ANAH, avec ou sans travaux ;**
- **Accroître l'offre de logements à loyer très modéré (PLAI) ;**
- **Développer l'accession sociale à la propriété dans les secteurs les plus tendus ;**
- **Engager une réflexion sur les loyers en secteur tendu.**

2. Développer et diversifier la palette d'offres résidentielles pour les seniors et les personnes en situation de handicap

Le contexte démographique d'une part, et législatif d'autre part, amène les acteurs à réfléchir au renforcement et à l'adaptation des politiques en matière d'autonomie.

En effet, l'évolution démographique est marquée pour les personnes âgées bas-rhinoises : d'ici 2021, un Bas-Rhinois sur quatre aura plus de 60 ans, contre un sur six en 1990. Le Bas-Rhin comptera alors cinq habitants âgés de 60 ans ou plus pour dix habitants de 20 à 59 ans. Ce ratio aura triplé en 30 ans. La population âgée de 85 ans et plus devrait augmenter de 27 % entre 2014 et 2021. Les personnes âgées seront alors plus nombreuses que les enfants.

Par ailleurs, le nombre de personnes en situation de handicap est en constante et régulière augmentation (de l'ordre de plus de 5 % par an). Au-delà de ce constat, les bénéficiaires de prestations handicap de plus de 60 ans représentent 34 % de cette population totale. Compte tenu du vieillissement global de la population, cette proportion va sensiblement augmenter au cours des prochaines années, renforçant le phénomène du vieillissement des personnes en situation de handicap.

En termes législatifs, deux lois impulsent de nouvelles directions : d'une part, la loi d'Adaptation de la société au vieillissement (ASV) renforce la politique d'accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie et insiste sur le maintien à domicile ; d'autre part, la Loi de modernisation du système de santé (LMSS) introduit la « réponse accompagnée pour tous », brique de compétence supplémentaire pour la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH), qui doit rendre les décisions de compensation et désormais s'assurer de l'effectivité de celles-ci.

Dans ce contexte en forte évolution, pour accompagner les plus fragiles des Bas-Rhinois de manière plus efficace et plus humaine, il est proposé de diversifier l'offre de réponses adaptées.

Ainsi, le logement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap se répartit entre le maintien à domicile et l'hébergement dans des établissements spécialisés. S'il s'agit de privilégier le maintien à domicile lorsque cela est possible, il y a lieu de réfléchir à des situations alternatives à l'établissement spécialisé (EHPAD, FAS, FAM, etc.).

Le premier PDH a permis de développer des types de logements nouveaux tels que les résidences seniors ou pour personnes en situation de handicap, logement autonome, en alternatives aux résidences sociales et aux foyers.

D'autres solutions se diffusent : habitat regroupé, accueil familial. Ce sont ces solutions innovantes qui permettent aux citoyens de choisir leur mode de vie, elles devront être améliorées et diffusées.

Le PDH continuera à soutenir les solutions permettant l'adaptation du logement en optimisant le déploiement des aides techniques, technologiques, et l'adaptation du logement, qu'il soit public ou privé.

Le PDH s'assurera du maillage territorial pertinent du déploiement proposé.

- » **Poursuivre le soutien aux actions en faveur du maintien à domicile dans le parc privé (PIG Adapt'Logis, FCH, PCH) ;**
- » **Continuer à mobiliser les bailleurs sociaux en vue de l'adaptation à la perte d'autonomie et aux situations de handicap des logements existants dans le parc HLM ;**
- » **Développer et soutenir des solutions d'habitat spécifiques répondant aux besoins des personnes âgées (résidence seniors et résidence autonomie) ;**
- » **Développer et soutenir des solutions d'habitat inclusif répondant aux besoins des personnes en situation de dépendance.**

3. Permettre et accompagner l'accès au logement des jeunes

Le diagnostic du PDH 2010-2015 souligne un enjeu d'importance : l'accès des jeunes au logement, condition *sine qua non* de leur autonomie et de leur insertion sociale et professionnelle.

Il met en lumière la pluralité des situations des jeunes et la diversité des freins à leur accès au logement : un niveau de ressources insuffisant, l'absence de garanties, l'instabilité, qu'elle soit liée à une rupture avec l'environnement familial, l'attente de titre de séjour définitif, la multiplication des petits boulots...

En réponse à cette situation, le Département a initié ou soutenu, en lien avec le PDALHPD, la mise en œuvre de dispositifs destinés à accompagner les jeunes dans leur parcours vers une autonomie locative en s'inscrivant dans la construction d'un parcours résidentiel adapté à chaque situation.

Ces dispositifs sont complémentaires, car ils ne s'adressent pas au même public (degrés d'autonomie différents), et proposent des formes et des degrés d'accompagnements variés. Les jeunes majeurs, en fin de prise en charge par les services de l'aide sociale à l'enfance, constituent une part importante des jeunes orientés vers ces dispositifs.

L'accompagnement des jeunes les plus fragiles (public PDALHPD) repose actuellement sur :

- **la Plateforme jeunes**, qui offre la possibilité d'être accompagné vers une insertion sociale et professionnelle par des opérateurs spécialisés « public jeunes », afin de poser un diagnostic social et de construire un parcours adapté ;
- **le Dispositif d'accompagnement à l'insertion sociale, professionnelle et résidentielle des jeunes (ex. Pass'Accompagnement)**, qui permet aux 18-25 ans d'être soutenus dans leur insertion sociale, professionnelle et locative (accès à un premier logement autonome) ;
- **la colocation coachée**, qui propose une offre de logement accompagné, étape intermédiaire avant la recherche d'un premier logement autonome.

Pour les jeunes plus autonomes, des dispositifs d'information (notamment Cap'loji, porté par AMITEL) sur les conditions d'accès à un logement autonome et la mise en relation entre les jeunes actifs à la recherche d'un logement (jeunes de 18 à 30 ans) et les bailleurs (parc privé et parc social) ont été déployés.

Le bureau mobile de Cap'loji permet d'atteindre, d'informer, et d'aider les jeunes sur l'ensemble du territoire bas-rhinois.

- » **Poursuivre le soutien aux dispositifs actuels en faveur de l'accès au logement des jeunes ;**
- » **Approfondir la connaissance des besoins et freins au logement des jeunes bas-rhinois ;**
- » **Développer de nouvelles solutions afin de répondre à la pluralité des besoins en ciblant les territoires à forts enjeux pour ce public (Eurométropole, Haguenau, Sélestat, Saverne).**

4. Offrir des solutions adaptées pour les populations les plus fragiles

Habitat indigne, hébergement, expulsions

Le PDALHPD 2015-2020 identifie près de 10 000 Bas-Rhinois confrontés au mal-logement, pour lesquels une action partenariale est nécessaire (personnes sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition, exposées à des situations d'habitat indigne, confrontées à un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale, en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap, etc.).

En complément du développement de l'offre de logement et d'hébergement, le PDALHPD 2015-2020 fixe trois priorités d'actions pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des publics les plus fragiles :

- Maintenir dans le logement, notamment par une action concertée de prévention des expulsions locatives ;
- Favoriser l'accès au logement autonome des plus fragiles, dans le parc public (via l'Accord collectif départemental (ACD) et le dispositif Handilogis) ou tous parcs confondus grâce aux outils des Fonds de solidarité logement (FSL), avec l'appui des Bureaux d'accès au logement et des dispositifs d'intermédiation locative ;
- Accompagner dans le logement, via notamment les dispositifs de logement accompagné cofinancés par les FSL.

Le PDH s'assurera de la complémentarité des publics prioritaires entre les partenaires du PDALHPD (Département, État, CAF, Eurométropole et Ville de Strasbourg) pour chacun de ces enjeux.

- **Renouveler l'Accord collectif départemental (ACD), décliné en Commission intercommunale d'attribution sur les territoires concernés et garantir son bon fonctionnement au profit des publics PDALHPD ;**
- **Optimiser les réponses apportées par le FSL départemental aux besoins d'accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement ;**
- **Favoriser l'accès au parc privé, en priorité conventionné, en développant l'intermédiation locative ;**
- **Développer de nouvelles réponses partenariales innovantes.**

Gens du voyage

Le nouveau Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) est en cours de révision et devrait être adopté en 2018. Document spécifique, il traite de l'ensemble des problématiques des gens du voyage liées au logement : stationnement, sédentarisation, scolarisation et santé.

Le nouveau schéma est en cours de révision et devrait être adopté en 2018.

- **Prendre en compte les orientations du prochain SDAGV.**

5. Accompagner les porteurs d'initiatives pour la mutualisation des usages et des équipements

Le monde et nos sociétés connaissent une mutation sans précédent. Cela se traduit au quotidien par l'émergence de nouvelles technologies dans tous les domaines de la vie courante, des modes de vie qui se multiplient et rendent obsolètes les manières traditionnelles de concevoir notre habitat, enfin, des changements fondamentaux dans nos manières de vivre et d'habiter.

Il s'agit donc de favoriser l'émergence de nouveaux espaces urbains (tiers-lieux et espaces de co-working) afin de développer, à proximité des lieux d'habitat, des services d'économie collaborative et le partage d'initiatives concrètes.

Par ailleurs, le PDH encouragera les projets d'habitat participatif, auto-construction, auto-réhabilitation, etc.

- **Accompagner les porteurs d'initiatives pour la mutualisation des usages et des équipements.**

Objectif n°4 : Construire la maison alsacienne du XXI^{ème} siècle pour préserver et innover

Rappel des éléments saillants du diagnostic et enjeux

- Une vacance de logements en nette augmentation, qui s'accroît dans certains territoires et qui touche de nombreux centres urbains ;
- Des logements qui se diffusent en extension, alors même que les centres-villes se vident car les logements ne répondent plus aux attentes des citoyens ;
- Des bâtiments qui se dégradent en centre-ville, alors même qu'ils présentent un intérêt touristique et culturel.

Enjeux : rechercher une bonne complémentarité entre construction neuve et remobilisation des logements vacants sur les territoires dits « détendus ».

1. Mettre en œuvre un processus de réhabilitation respectueux du bâti, permettant d'offrir aux ménages un habitat moderne et adapté à leur besoin

D'un point de vue global, les enjeux à réhabiliter le bâti ancien sont de plusieurs natures :

Enjeux urbains, architecturaux et paysagers : la maison alsacienne participe à l'identité du village et du paysage, elle témoigne de techniques et savoir-faire architecturaux très aboutis. La « maison alsacienne du 21^{ème} siècle » (MALS) pourrait devenir l'élément structurant des centres anciens. La démarche consistera à adapter les bâtiments anciens aux besoins des ménages d'aujourd'hui – au moyen des modes constructifs actuels, tout en respectant les codes architecturaux, voire les modes constructifs vernaculaires. Il s'agit également de réorganiser la maison, de travailler sur les volumes, de réfléchir à des extensions. L'objectif est d'utiliser des matériaux sains, écologiques et locaux qui nécessitent un savoir-faire de qualité, valorisant, et non délocalisable.

Enjeux économiques et touristiques : la rénovation et la construction des « maisons alsaciennes du 21^{ème} siècle » constituent un enjeu économique, car elles mobiliseront le savoir-faire des artisans dont l'activité reste non délocalisable. Par ailleurs, la préservation de l'image participe à la qualité paysagère des territoires et à leur attractivité touristique. Qu'il s'agisse de développer l'habitat ou de transformer l'usage de bâti existant, la réflexion doit permettre de maintenir une certaine authenticité.

Enjeux d'attractivité du territoire bas-rhinois et de revitalisation des bourgs-centres : la préservation des bâtis existants ou la transformation de ces bâtis dans le respect de l'identité locale est importante pour maintenir l'attractivité du tissu urbain des communes, mais aussi garantir la mixité sociale et générationnelle tout en luttant contre l'étalement urbain. Il s'agit de préserver la qualité du bâti tout en l'intégrant dans l'espace public.

La transition énergétique : au-delà de la transformation des patrimoines et paysages ruraux, la réhabilitation du bâti ancien constitue l'une des problématiques de la transition énergétique. La transformation des bâtiments existants dans l'optique de les rendre économes en énergie ne doit pas nuire à la préservation de leurs caractéristiques, ni causer de désordres sur un bâti dont la constitution est variable. La rénovation énergétique fait ainsi émerger de nouveaux acteurs (*Espaces Info Énergie, Bureaux d'études thermiques*), et de nouvelles formes de mobilisation questionnant les techniques à renouveler, par exemple pour l'isolation (élaboration de protocoles ou de méthodologies).

Le Plan Départemental de l'Habitat devra donc soutenir les projets de réhabilitation et de remise sur le marché de logements vacants adaptés aux attentes des Bas-Rhinois. Une réflexion devra être engagée dans ce sens pour préciser les attendus de la démarche et adopter une position partagée des acteurs sur la définition de la maison alsacienne.

- » Poursuivre auprès des propriétaires privés un processus de réhabilitation de la maison alsacienne respectueux du bâti, permettant d'offrir aux ménages un habitat moderne et adapté à leurs besoins ;
- » Encourager les communes et les EPCI à soutenir des réhabilitations exemplaires en milieu rural.

2. Développer des solutions résidentielles permettant de remobiliser le patrimoine traditionnel sur le marché immobilier

Le constat, renforcé par les témoignages des élus locaux, montre l'existence, en nombre grandissant, de grandes maisons sous-occupées par un ménage âgé, financièrement au-dessus des plafonds de ressources de l'ANAH ou n'habitant pas un logement administrativement insalubre (motif de déclenchement d'une subvention de l'ANAH), mais incapable de réaliser la réhabilitation de son logement.

Ces ménages se retrouvent à faire face à deux problématiques : l'inconfort lié à la non-réalisation de travaux et l'inadaptation de leur logement à leur perte d'autonomie.

Il s'agit de développer des solutions innovantes permettant de développer, après réhabilitation d'un immeuble existant de grande taille, plusieurs logements autonomes dont au moins un resterait destiné à l'occupation du senior. Les immeubles visés sont les grands logements individuels (grandes maisons individuelles, corps de ferme, etc.), laissés par leurs propriétaires dans un état de dégradation avancé.

Le Plan Départemental de l'Habitat s'attachera à développer les partenariats pour trouver des solutions adaptées localement.

- » **Développer les partenariats pour assurer des solutions résidentielles aux ménages vieillissant occupant le patrimoine traditionnel.**

3. Engager une réflexion pour la construction neuve afin de concevoir une maison insérée dans le paysage et l'urbanisme traditionnel

Si le projet consiste à encourager la valorisation du patrimoine bâti alsacien – en appui de la stratégie culturelle et touristique du Département – et d'enrayer le processus de démolition du bâti alsacien considéré comme inadapté aux nécessités d'aujourd'hui, il s'agit également d'engager une réflexion pour la construction neuve afin de concevoir une maison insérée dans le paysage et l'urbanisme traditionnel, renouvelant les codes locaux, intégrant la préoccupation de la transition énergétique ainsi que les ressources des nouvelles technologies et des nouveaux modes constructifs.

Cela supposera une réflexion commune à initier avec tous les acteurs locaux de la construction, en prenant en compte les travaux du SYCOPARC et du CAUE, ainsi que les premières expérimentations locales. Elle pourra aboutir à la définition d'une méthode, voire d'un cahier des charges à destination des opérateurs, publics ou privés.

- » **Définir les grandes caractéristiques, les grands traits de la « maison alsacienne du 21^{ème} siècle », partager « une définition commune » et communiquer ;**
- » **Engager une démarche opérationnelle d'expérimentation pour concevoir une maison insérée dans le paysage et l'urbanisme traditionnel, renouvelant les codes locaux.**

LA GOUVERNANCE DU PDH

1. Une instance d'animation et de programmation : le Conseil local de l'habitat et de l'attractivité (CLHA)

Objectifs

La nouvelle politique de l'habitat doit favoriser le maillage territorial en appuyant l'attractivité résidentielle et en renforçant les centralités. Il s'agit d'assurer une cohérence d'intervention, autant sur le cadre bâti qu'auprès des habitants, notamment les plus fragiles (défavorisés, seniors, personnes en situation de handicap, jeunes) et de faire de l'habitat un levier d'aménagement du territoire bas-rhinois (impact sur le développement économique, l'attractivité des territoires et les flux de populations).

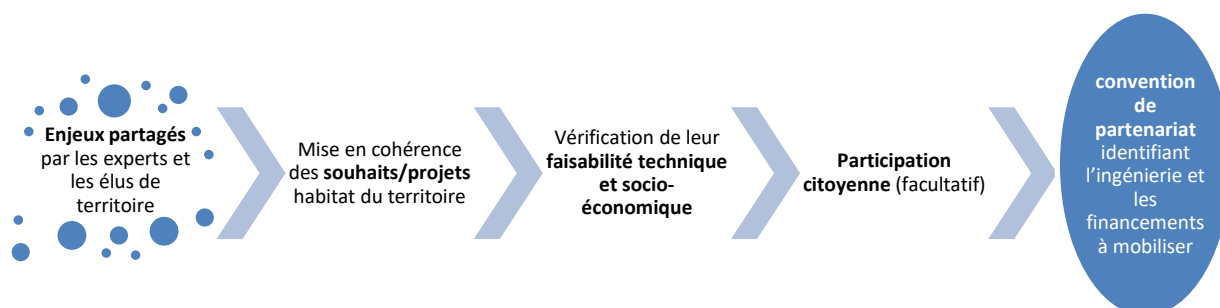
C'est dans ce sens qu'il est proposé que le Département co-construise sa politique de l'habitat avec les territoires en les plaçant au cœur du débat. Afin de permettre cette co-construction, il est proposé au Conseil Départemental de mettre en place un Conseil Local de l'Habitat et de l'Attractivité à l'échelle de chaque intercommunalité volontaire et en articulation avec les autres instances comme les PLH, dont les objectifs seraient :

- D'inscrire la politique de l'habitat dans une dynamique locale de développement, en lien avec le triptyque « emploi, services, mobilités » ;
- De réunir dans un même débat tous les acteurs du territoire pour construire une vision partagée des besoins du territoire et trouver des réponses à mettre en œuvre ;
- De concerter les habitants, en proposant de les intégrer pleinement dans la construction des projets, grâce à une concertation citoyenne qui pourrait revêtir différentes formes : ateliers urbains, enquête publique, animations, etc. ;
- D'accompagner et débloquent les freins pour la mise en œuvre de projets en fédérant les outils : Établissement public foncier d'Alsace (EPFA), GIE Viabitat, Agence territoriale d'ingénierie publique (ATIP), ADIRA, Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), SYCOPARC sont des outils mobilisables pour réaliser des projets innovants, ainsi que les autres opérateurs qui souhaiteront se joindre à la démarche ;
- Articuler l'aide à la pierre (HLM et ANAH) et l'accompagnement des publics pour aider les territoires à mieux appréhender les problématiques du logement social, en lien avec nos opérateurs, c'est-à-dire répondre aux besoins, mais aussi être présents en cas de difficulté de parcours.

Déploiement

Ces Conseils Locaux de l'Habitat et de l'Attractivité mobiliseraient les collectivités volontaires (communes, intercommunalités), les partenaires dans le domaine du logement, les partenaires locaux (socio-économiques, par exemple) et les habitants, en articulation avec les contrats départementaux et les Programmes locaux de l'habitat (PLH) et les Plans locaux d'urbanisme (PLU).

Pour les collectivités dotées d'un PLH, ils s'articuleraient avec les instances locales mises en place pour l'élaboration et le suivi de celui-ci. Par ailleurs, ils seront alimentés par les Conseils de solidarité et de développement social, outils partenariaux d'aides individuelles financières et d'observation sociale sur la connaissance de la demande sociale sur le territoire (périmètre EPCI), notamment en matière de logement, d'impayés d'énergie et de loyers et sur la connaissance des besoins d'un territoire donné.



Sur le territoire de l’Eurométropole de Strasbourg, fortement impliquée sur les politiques de l’habitat et sur leur articulation avec les autres composantes sociales et sociétales, délégataire de compétence des aides à la pierre de l’État sur le parc HLM et sur le parc privé, des instances spécifiques de pilotage seront mises en place.

2. Suivi et observation

L’article L302-10 du Code de la construction fait obligation au Plan Départemental de l’Habitat de définir les conditions de mise en place d’un dispositif d’observation de l’habitat.

Dans le Bas-Rhin, l’Observatoire départemental de l’habitat (ODH) existe depuis plusieurs années, il est élargi à l’échelle départementale depuis 2006. Il a été confié à l’ADEUS.

Ses principales missions sont :

- **La constitution et le suivi de bases de données** pérennes et fiables, grâce auxquelles les indicateurs statistiques de suivi du PDH sont suivis et réajustés dans le temps ;
- **Le développement de méthodes**, permettant un traitement homogène des données et une adaptation aux différentes échelles territoriales du Département ;
- **La production et la diffusion d’analyses sous diverses formes** (rapports, notes, tableaux de bord), en vue de contribuer à la constitution d’une culture commune sur base d’analyses partagées par l’ensemble des acteurs de l’habitat.

Ces missions seront maintenues et pourront évoluer pour mieux s’adapter aux orientations et à la territorialisation du PDH.

3. Le pilotage du PDH

La mise en œuvre des orientations du PDH sera suivie dans le cadre de deux instances :

- Une instance technique (COTECH) réunissant une fois par semestre les services de l’État et du Département, accompagnée de l’ADEUS en qualité de conseil. Elle associera en tant que de besoin les établissements publics de coopération intercommunale dotés d’un PLH, ainsi que tout autre partenaire du domaine de l’habitat.
- Une instance de pilotage politique (COPIL) réunissant une fois par an un élu du Département et un représentant de l’État pour faire le bilan des actions menées et établir un plan d’action annuel. Ils pourront s’ils le souhaitent associer d’autres élus ou partenaires.

4. Animation sur les territoires

L'animation sur les territoires sera réalisée à travers les CLHA. Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, il est proposé de mettre en place un COPIL réunissant semestriellement les représentants politiques des deux collectivités.

Par ailleurs, pour maintenir un niveau élevé et régulier d'échanges avec les partenaires, il est proposé de réunir tous les deux ans, et en fonction de l'actualité, des *Dialogues départementaux de l'habitat*.

Enfin, l'animation territoriale auprès du grand public reposera sur la diffusion des Points info habitat (PIH), pour répondre aux besoins d'information et de rencontre. Ces entités sont apparues nécessaires pour coordonner l'information sur l'habitat destinée au grand public, celle-ci étant diffusée sur le territoire et émanant d'acteurs différents.

Le PLH de Schirmeck est ouvert depuis 2015, celui de Sarre-Union est en projet. Il conviendra d'accompagner les territoires pour développer conjointement ce type d'outil lorsqu'il semble utile.

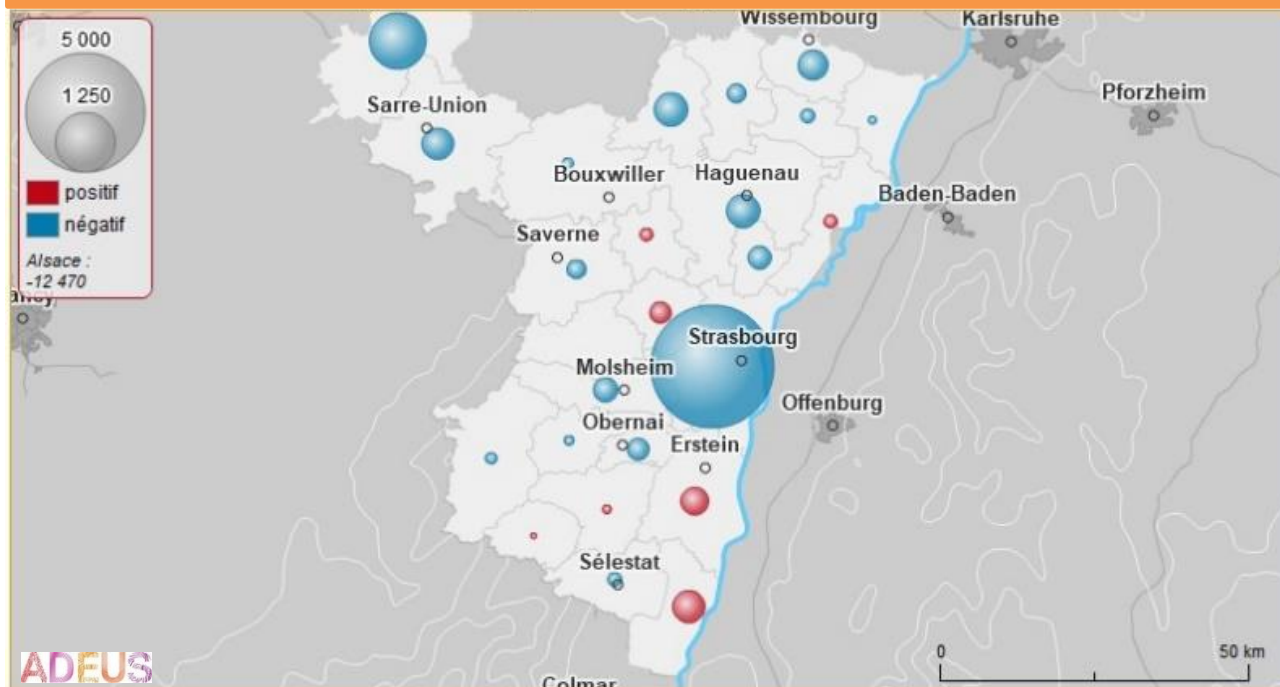


ANNEXES

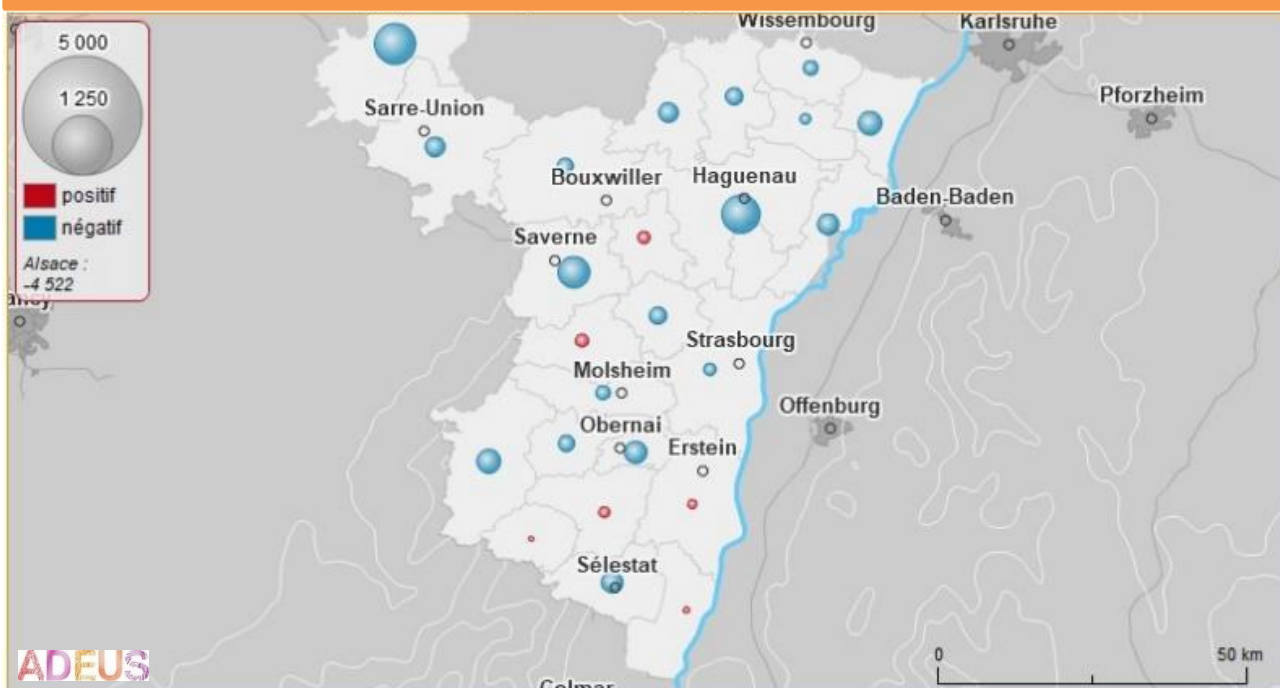
1. CARTES ET SCHÉMAS EN LIEN AVEC LE DIAGNOSTIC
2. MÉTHODE DE CALCUL DU BESOIN POTENTIEL DE LOGEMENTS

1. CARTES ET SCHEMAS EN LIEN AVEC LE DIAGNOSTIC

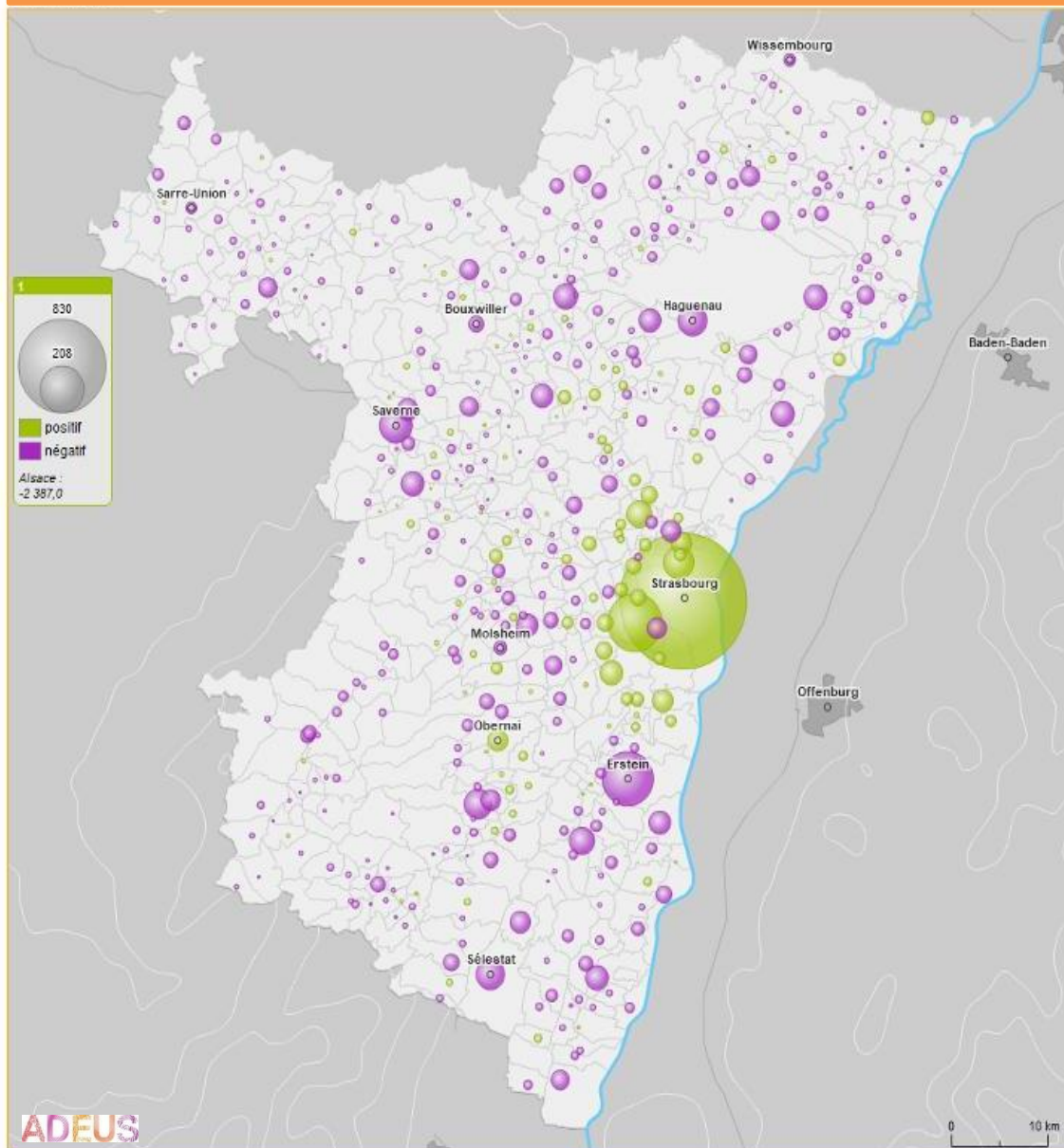
Évolution du nombre de couples avec enfants entre 1999-2009 (source : INSEE, RP)



Évolution du nombre de couples avec enfants entre 2009-2014 (source : INSEE, RP)



Dynamique de la construction neuve : variation du nombre de logements commencés entre les périodes 2004-2009 et 2010-2015 (source : SITADEL/SOeS)

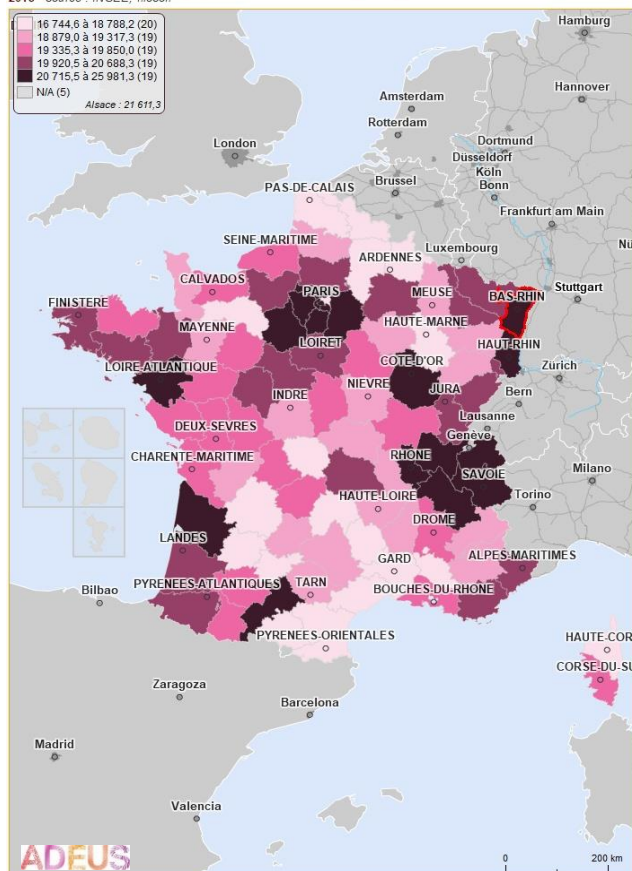


© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2017 / INSEE 2016-17 / EUROGEOgraphics 2014

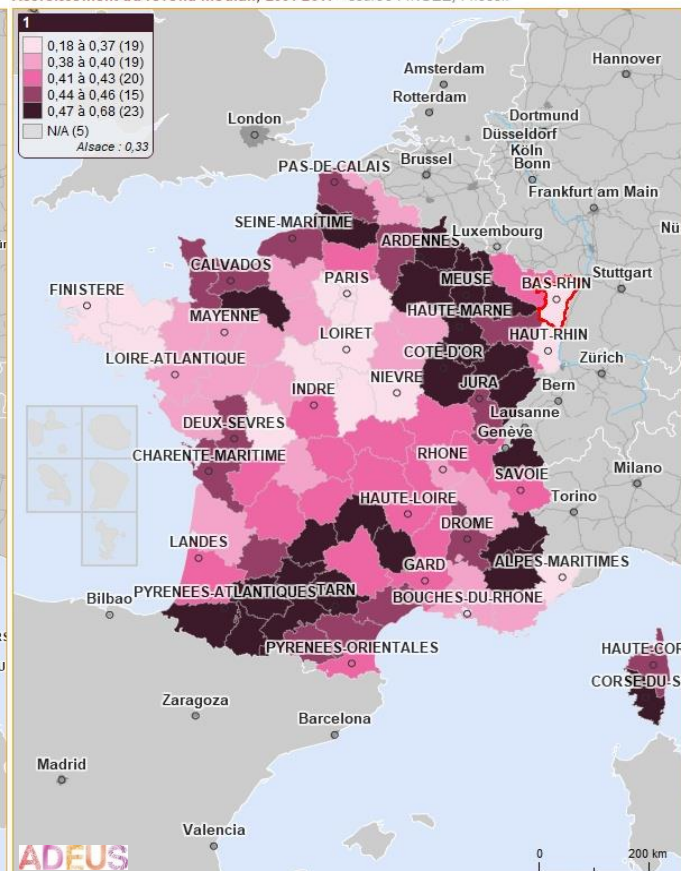
Une construction est considérée comme commencée (ou mise en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (ou maître d'ouvrage). Un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole (i.e. creusement du sol pour permettre la construction) ou les fondations sont entreprises pour une partie ou la totalité des constructions autorisées.

Revenus et pauvreté des ménages

Revenus et pauvreté des ménages, Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros), 2013 - source : INSEE, Filosofi



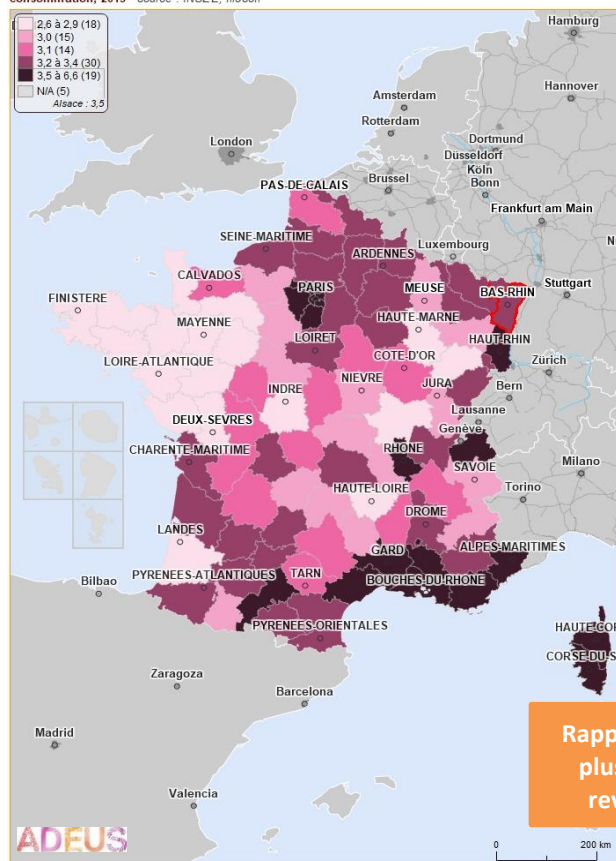
Accroissement du revenu médian, 2001-2011 - source : INSEE, Filosofi



© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2017 / INSEE 2016-17 / EUROGEOgraphics 2014 - France par département

© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2017 / INSEE 2016-17 / EUROGEOgraphics 2014 - France par département

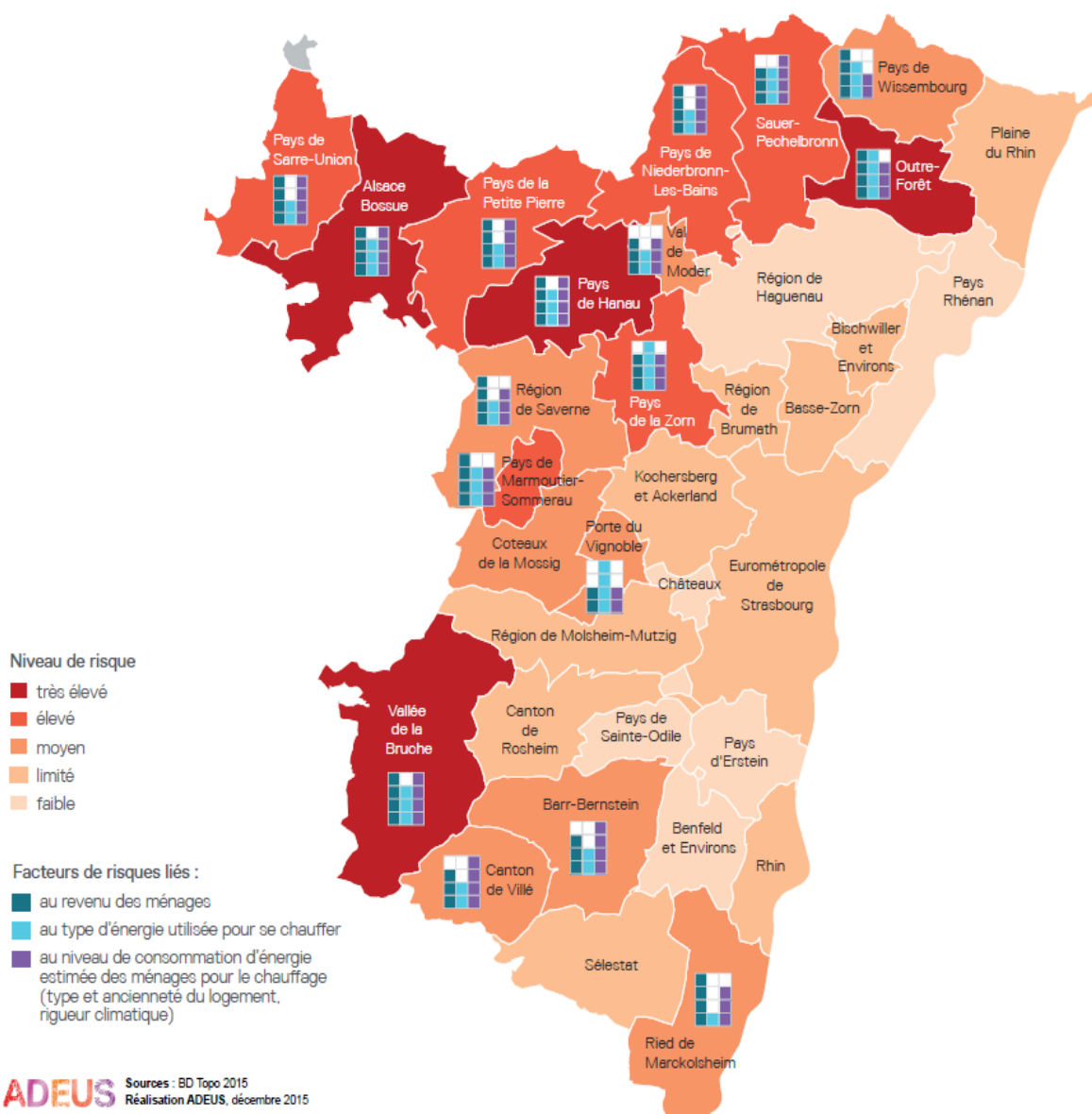
Revenus et pauvreté des ménages, Rapport interdécile D9/D1 du revenu disponible par unité de consommation, 2013 - source : INSEE, Filosofi

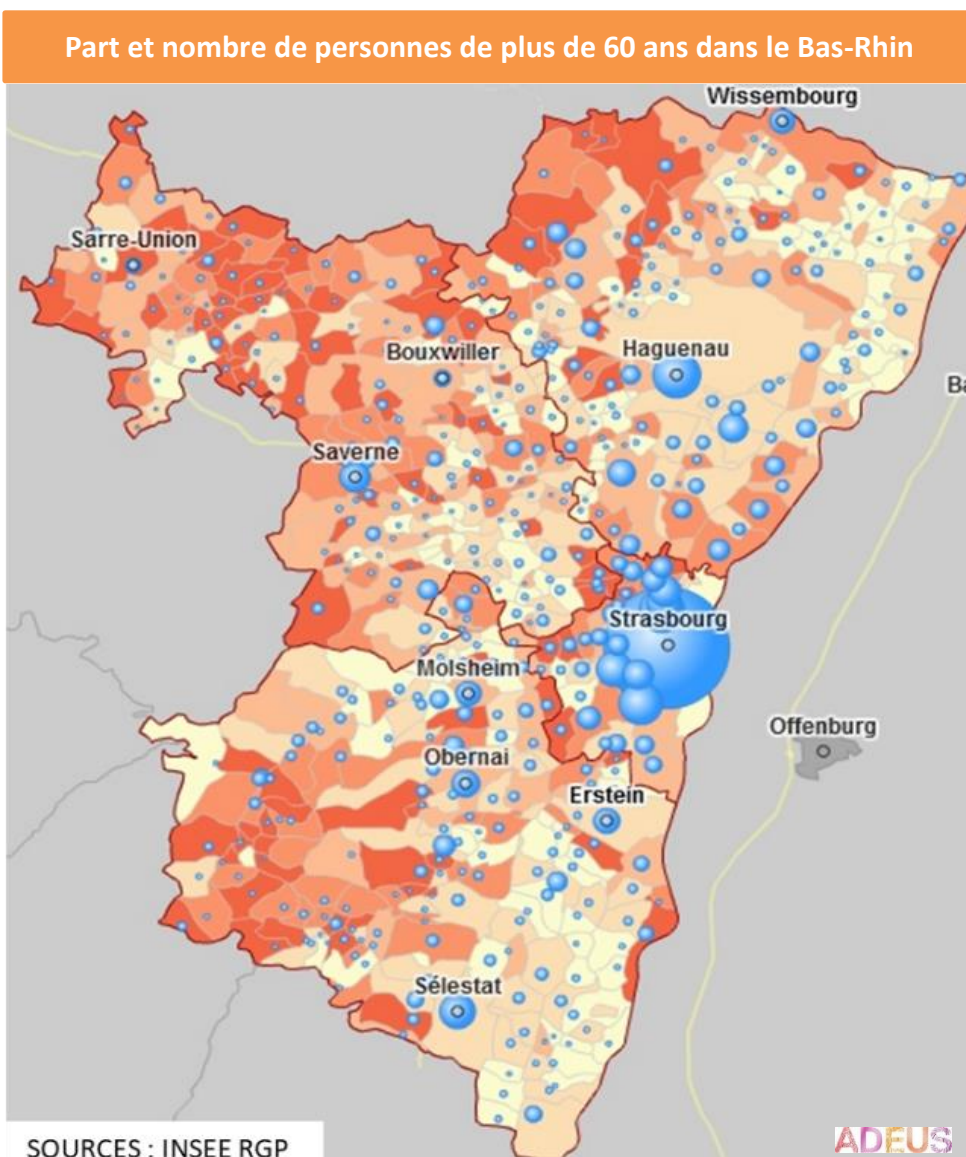
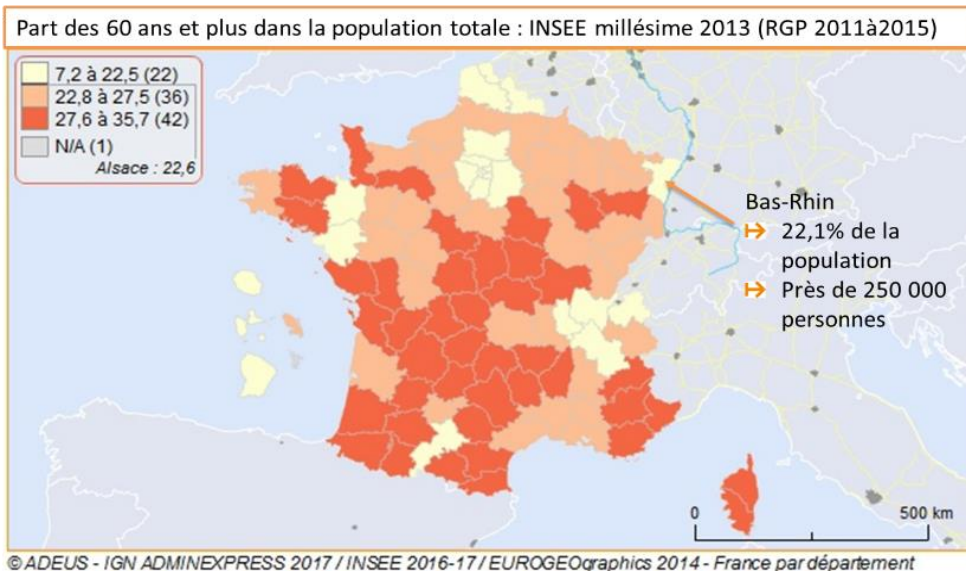


Rapport entre les revenus des plus riches par rapport aux revenus des plus pauvres

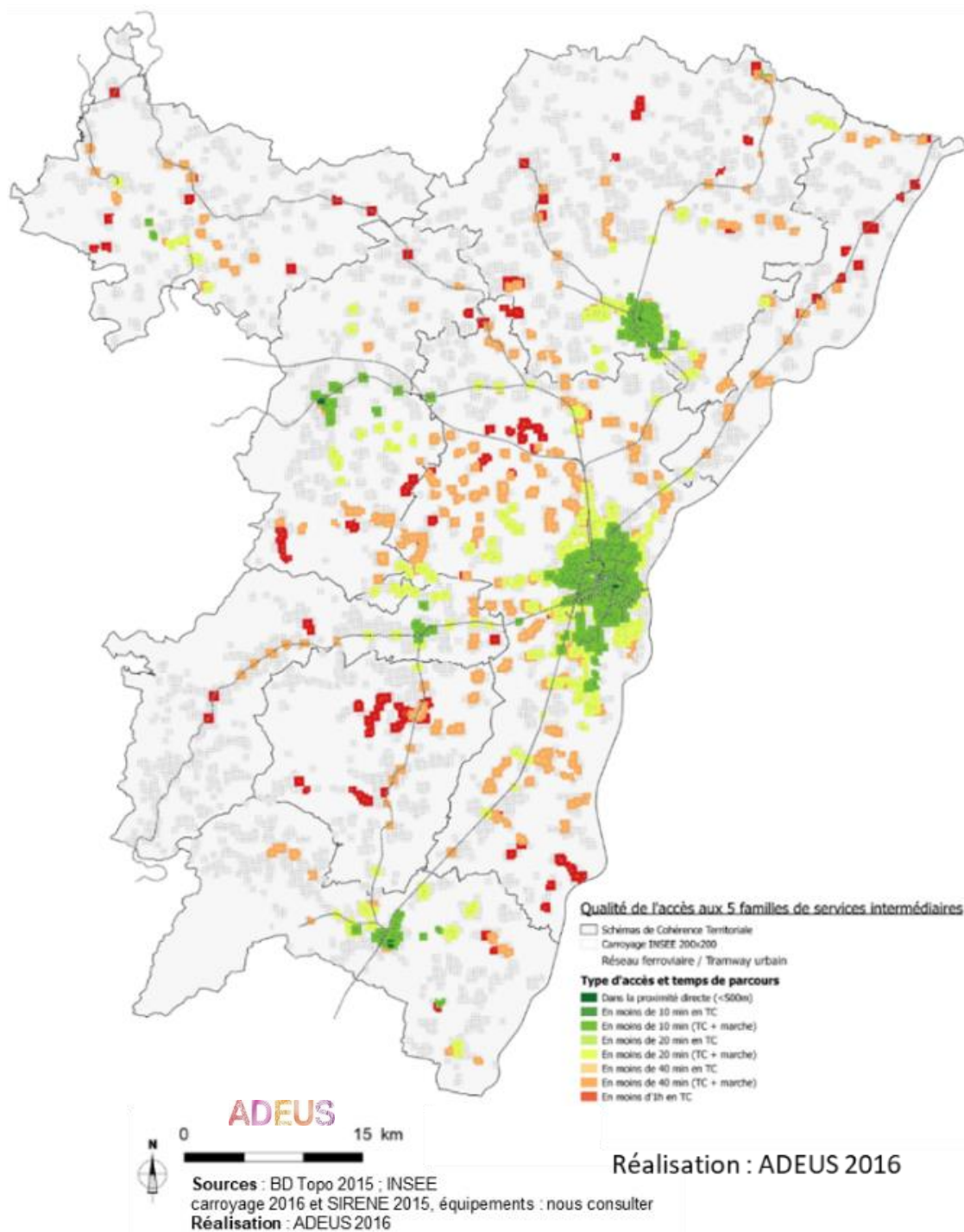
© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2017 / INSEE 2016-17 / EUROGEOgraphics 2014 - France par département

Précarité et vulnérabilité énergétiques dans les logements

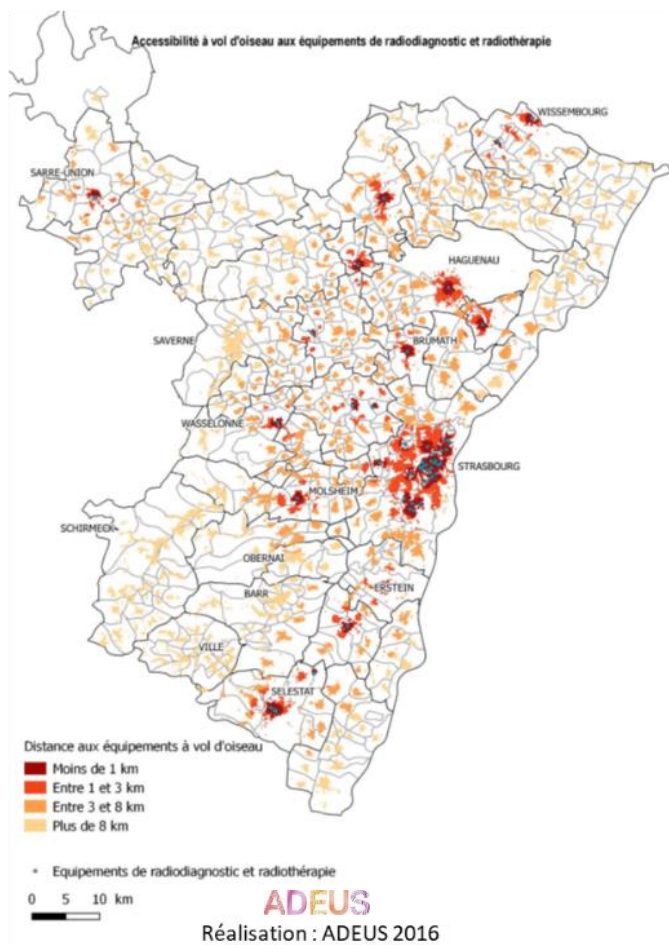
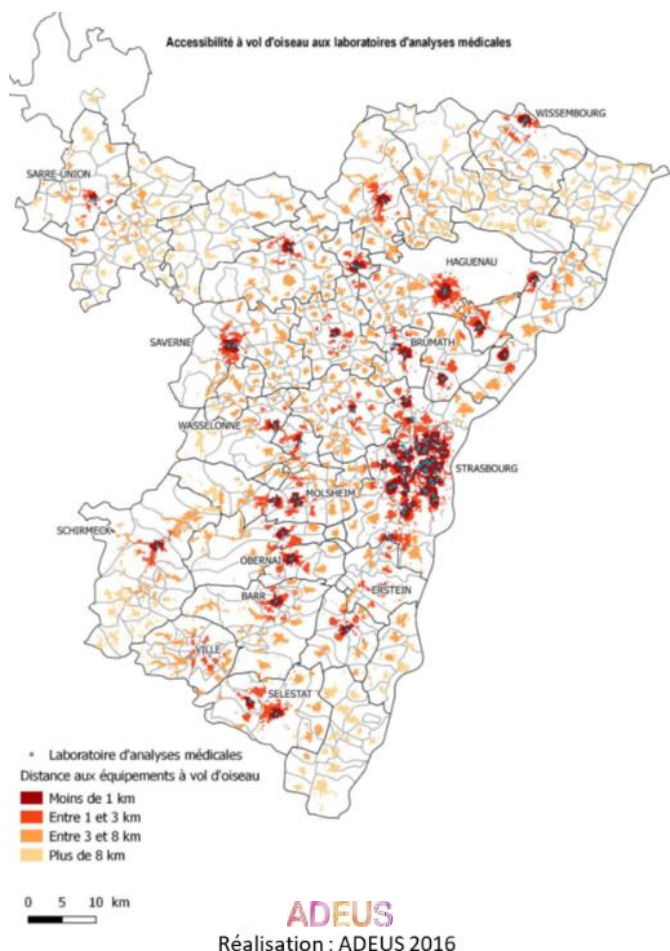




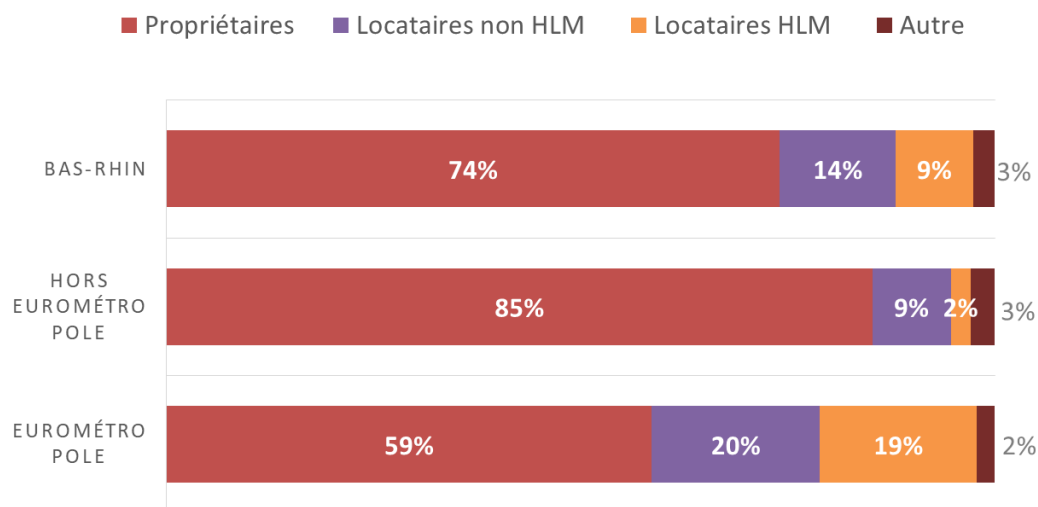
Accès aux services intermédiaires dans le Bas-Rhin : synthèse des résultats



Accessibilité aux laboratoires et radiographie dans le Bas-Rhin



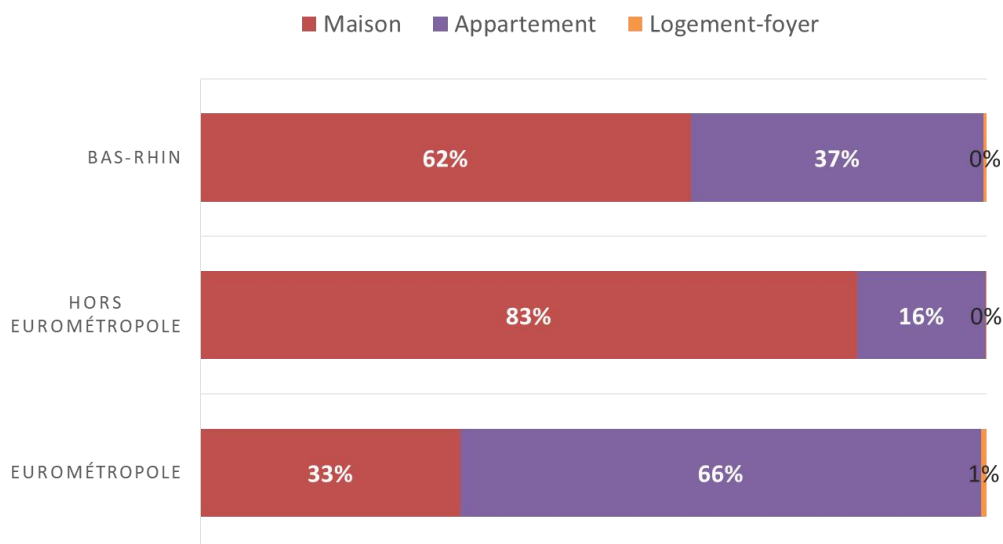
Statut d'occupation des logements occupés par les plus de 65 ans



Sources : Insee Fichiers détails 2014

ADEUS

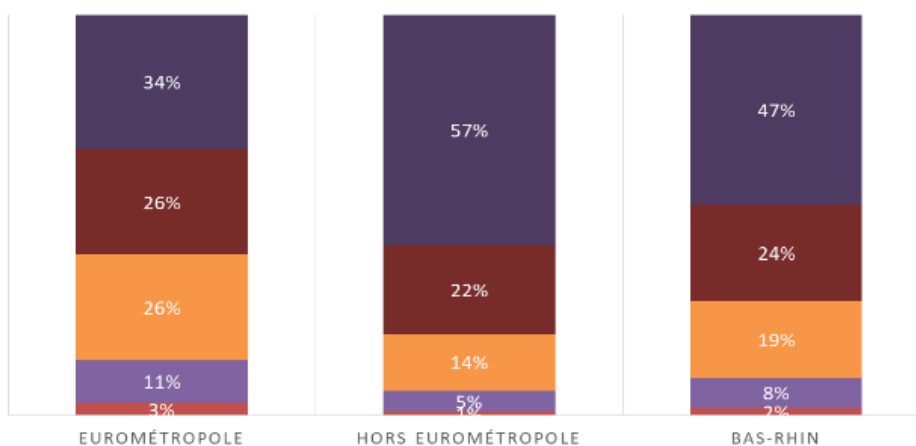
Type de logements occupés par les plus de 65 ans



Sources : Insee Fichiers détails 2014

ADEUS

Taille des logements occupés par les plus de 65 ans



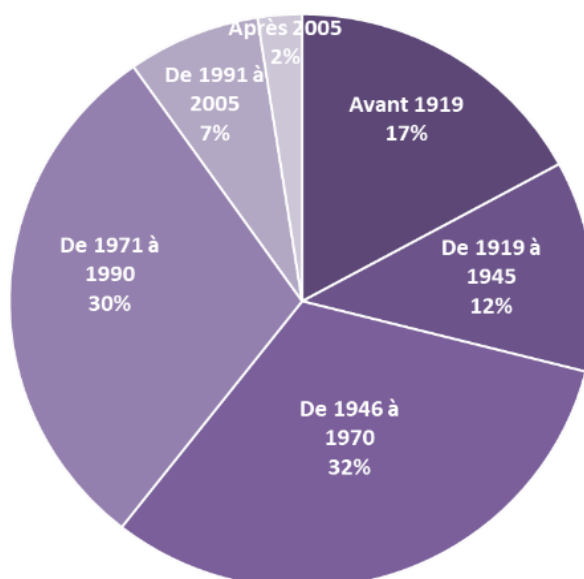
71% dans des logements de plus de 4 pièces

■ 1 pièces ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces et plus

Source : INSEE, fichier détail, 2013

ADEUS

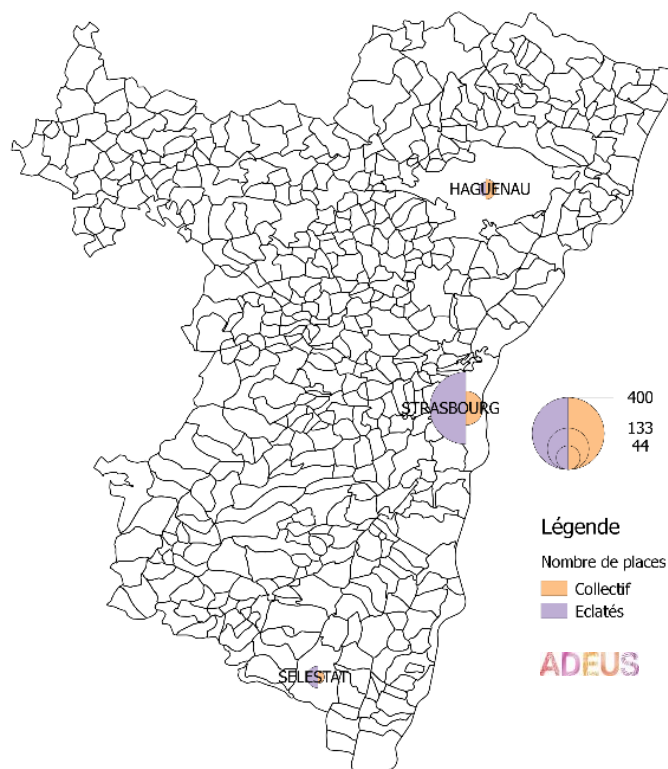
Âge des logements occupés par les ménages dont le référent a plus de 60 ans



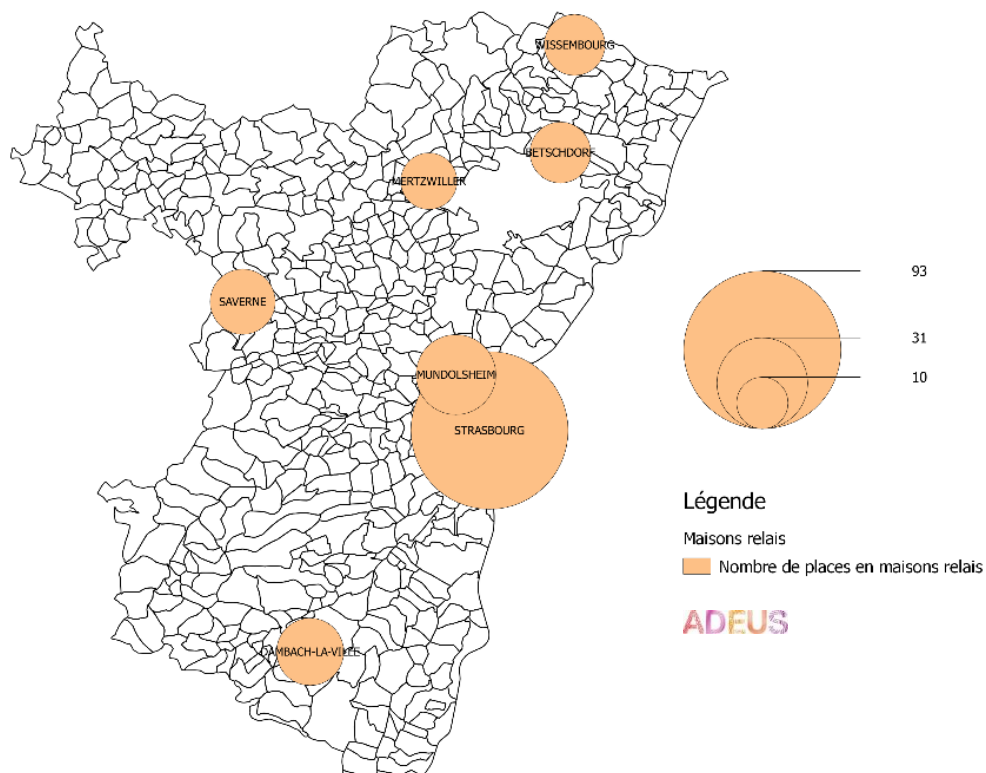
ADEUS

Source : INSEE, fichier détail, 2013

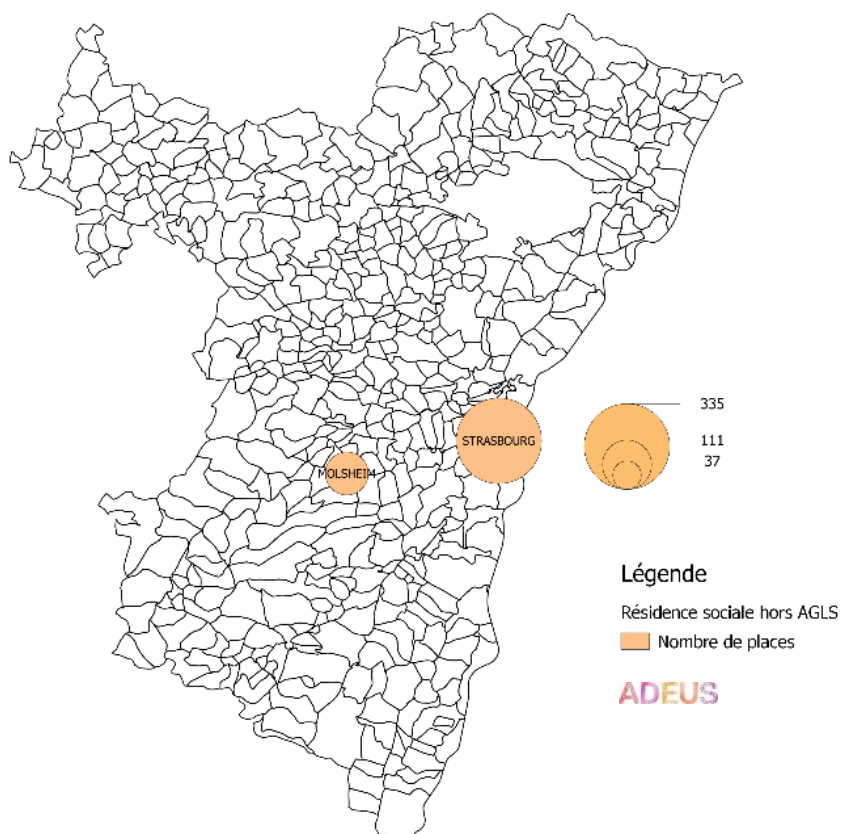
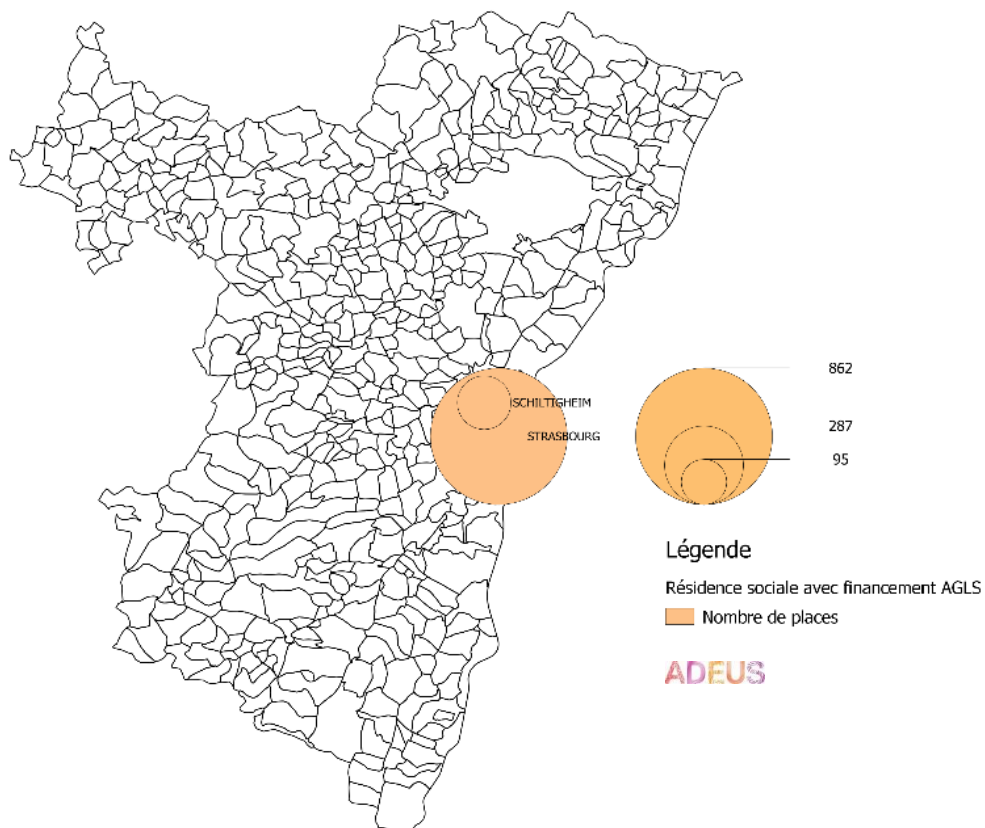
Centre d'hébergement et de réinsertion sociale dans le Bas-Rhin



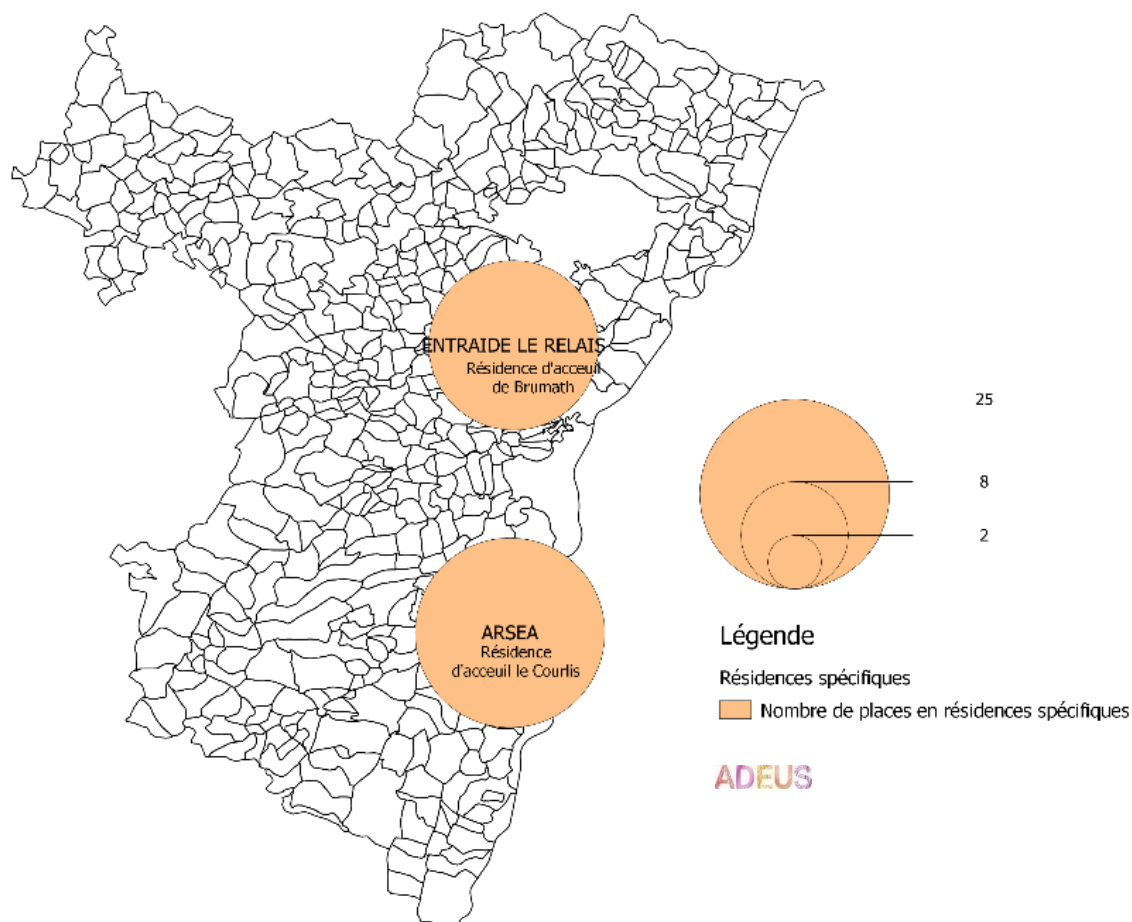
Maisons relais dans le Bas-Rhin



Résidences sociales



Résidences spécifiques



2. METHODE DE CALCUL DU BESOIN POTENTIEL DE LOGEMENTS

Méthode retenue pour l'évaluation des besoins en logements

La méthode retenue est celle dite « d'évaluation de la demande potentielle » de logements. Elle combine deux types d'évaluation :

- D'une part, l'évaluation de la demande potentielle de résidences principales basée sur la projection de la population par l'INSEE (modèle Omphale).
- À noter, que seule la projection de population a été retenue. Pour l'évaluation du nombre de ménages à partir de cette population, des hypothèses spécifiques ont été élaborées pour l'évolution de la taille des ménages.
- L'Horizon de la projection de l'Insee est 2040. Étant donné la période de mise en œuvre du nouveau PDH, le nombre supplémentaire d'habitants retenu est celui estimé par l'Insee pour 2025.
- D'autre part, l'évaluation du niveau des logements vacants, des résidences secondaires et du renouvellement du parc de logements.

Évaluation de la demande potentielle de logements

Cette évaluation est faite en deux étapes :

1. Projection de la population :

Le nombre d'habitants supplémentaires à horizon 2025 se base sur la projection faite par l'INSEE à partir de la période 1999-2007, ne tenant donc pas compte du basculement vers un solde migratoire négatif pour le Bas-Rhin. C'est pourquoi, les résultats de ces projections sont nettement supérieurs au nombre d'habitants effectivement observés lors des derniers recensements (et ce, quel que soit le scénario, haut, central, ou bas).

Par conséquent, **le choix a été fait de retenir le scénario le plus bas** qui, bien que plus élevé que la réalité actuelle, demeure celui qui s'en rapproche le plus.

Selon ce scénario, le Bas-Rhin devrait compter environ **1.140.000 habitants en 2025⁵**, soit environ 60.000 habitants de plus qu'en 2007.

2. Estimation du nombre de ménages :

À partir de ce nombre d'habitants supplémentaires, il s'agit d'estimer le nombre de ménages.

Cette estimation se fonde sur deux grandes hypothèses :

- Une hypothèse de **poursuite de perte d'attractivité résidentielle et de ralentissement de la baisse de la taille des ménages**, du fait notamment d'une mauvaise situation économique et d'un coût du logement défavorable à la décohabitation des jeunes. En outre, des phénomènes émergents (recherche de modes d'habiter plus collectifs, colocation) pourraient accentuer la baisse du nombre de petits ménages. Enfin, la réduction de l'écart d'espérance de vie entre les femmes et les hommes a des chances de faire diminuer la part de personnes vivant seules pour les 65 ans et plus.
- Une hypothèse tablant sur la **poursuite du phénomène des séparations** de couples, qui continuera probablement à constituer un moteur majeur d'accroissement du nombre de ménages. De plus, l'arrivée aux âges élevés de la génération du baby-boom aura pour conséquence un accroissement significatif du nombre de personnes âgées, avec de surcroît des modes de vie différents des générations antérieures, avec une propension plus forte à la décohabitation, même à des âges avancés.

⁵ Cette évaluation prend en compte les phénomènes de mortalité, de fécondité (naissances) ainsi que les migrations.

Estimation du nombre de logements vacants, résidence secondaires et renouvellement du parc

Étant donné la faible variation du taux des logements vacants et des résidences secondaires et occasionnelles ces 25 dernières années, le choix a été fait de maintenir le taux des résidences principales au même niveau, soit 90 % du parc total de logements.

Le renouvellement du parc de logements, quant à lui, a été obtenu par la mise en regard des nouveaux logements construits et la progression effective du parc de logements durant ces 15 dernières années.

Les scénarios pour le nouveau PDH

Sur la base des deux grandes hypothèses décrites plus haut, deux scénarios ont pu être ainsi établis, auxquels peut être ajouté celui de l'INSEE à titre de comparaison :

Besoins logements à horizon 2017-2023	Scénario 1 Fourchette basse	Scénario ménages INSEE	Scénario 2 Fourchette haute
Ménages supplémentaires	3000	3300	4400
Logements vacants + Résidences secondaires	300	400	500
Renouvellement du parc de logements	1000	1000	1000
Total logements nécessaires	4300	4700	5900

Les besoins en logements dans le Bas-Rhin se situent ainsi dans une fourchette entre 4 500 et 6 000 logements par an.