

BILAN DES ORIENTATIONS GENERALES 6

INTRODUCTION.....1

1. Le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages 6

1.1. Accroissement quantitatif et qualitatif de l'offre 6

1.1.1. Une production de logements proche des objectifs, excepté dans le parc social 6

1.1.1.1. Une production de logements neufs proche des objectifs 6

1.1.1.2. Une diversification de l'offre dans l'ensemble du département.... 8

1.1.1.3. Une production de logements aidés très en-deçà des objectifs..... 9

1.1.2. Le rééquilibrage de l'offre sur l'ensemble du territoire 10

1.1.3. Des décalages parfois importants entre réalité du logement, aspirations et niveau de vie des ménages 11

1.1.3.1. Un décrochage important entre les revenus des ménages et l'évolution du marché immobilier. 11

1.1.3.2. Des parcours résidentiels contrariés pour les plus modestes 11

1.2. Bilan des aides et dispositifs en faveur du développement de logements financièrement accessibles 12

1.2.1. Bilan des aides et dispositifs pour le développement du parc social 12

1.2.2. Dispositifs et aides en faveur de l'amélioration du parc privé existant 14

1.2.2.1. Près de 1 055 logements financés chaque année dans le cadre de la réhabilitation privée depuis 2006 14

1.2.2.2. Des évolutions significatives depuis 2009 16

1.2.2.3. Des aides pour lutter contre l'indignité des logements et la précarité énergétique 17

2. L'accompagnement des parcours résidentiels des ménages 19

2.1. Une diversification progressive de l'offre, soutenue par la politique départementale de l'habitat 19

2.1.1. Une diversification de l'offre amorcée, mais qui peine à se faire sur l'ensemble du territoire bas-rhinois..... 19

2.1.2. Une offre pour les jeunes qui se développe, mais en priorité dans les territoires urbains 19

2.1.2.1. Qu'en est-il des aspirations des jeunes bas-rhinois ? 19

2.1.2.2. Six projets de résidences Juniors : 30% des objectifs atteints 20

2.2. Un soutien conséquent à l'accèsion à la propriété pour les ménages modestes	22
2.2.1. La double-peine des ménages modestes accédants	22
2.2.2. Qu'en est-il des aspirations des familles modestes ?	23
2.2.3. Près de 1 200 projets d'accèsion à la propriété soutenus	23
2.3. Un développement important en logements autonomes pour les seniors	25
2.3.1. Que sait-on des aspirations des seniors en matière de logement ?	25
2.3.2. Résidences Séniors : des objectifs atteints à mi-parcours	26
2.4. Un accroissement constant de l'offre à destination des personnes à mobilité réduite	27
2.4.1. Des outils de développement et de mise en relation entre offre et demande	27
2.4.2. Cinq projets de résidences pour les personnes en situation de handicap	27
2.4.3. La charte départementale de l'accessibilité du Bas-Rhin	28
2.5. Une action à poursuivre pour le développement de logements financièrement accessibles pour les publics les plus défavorisés	29
2.5.1. Mutation généralisée du modèle familial	29
2.5.2. L'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus modestes	29
2.5.2.1. Un accroissement encore insuffisant de l'offre	30
2.5.3. Un développement croissant de solutions adaptées pour les populations spécifiques	31
2.5.3.1. Des besoins toujours importants en hébergement et logement d'insertion	31
2.5.3.2. La réponse aux besoins en logements pour les gens du voyage et les nomades sédentarisés	31
3. La production foncière pour des logements à coût supportable	33
3.1. Vers un usage plus économe et plus optimisé du foncier	33
3.2. Une meilleure organisation de la production foncière	34
3.2.1. L'Etablissement Public Foncier	34

4. La réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie	36
4.1. Lutter contre l'étalement urbain et prioriser le développement de l'habitat en lien avec la desserte en transport en commun, les emplois et les services	36
4.1.1. Une périurbanisation qui perdure malgré la dynamique enclenchée pour une gestion plus économe du foncier	36
4.1.1.1. Répartition de la construction selon les niveaux d'armature urbaine et les nœuds de proximité	36
4.1.1.2. Des logements construits de plus en plus économes en espace ..	37
4.2. Promouvoir des projets d'urbanisation offrant aux habitants les moyens d'une gestion économe des ressources	38
4.2.1. Des projets urbains économes en ressources : les Quartier Plus 67	38
4.2.2. Les comportements éco-responsables des habitants du Bas-Rhin.....	40
4.3. Développer l'ingénierie et mettre en cohérence les documents d'urbanisme pour une meilleure efficacité des politiques de l'habitat	41
4.3.1. Des outils d'accompagnement des collectivités en matière d'ingénierie .	41
5. Le développement de la connaissance du territoire et des partenariats	43
5.1. Consolider les partenariats.....	43
5.1.1. De nombreux partenariats visant à soutenir le développement d'une offre en logements diversifiée	43
5.1.1.1. Des partenariats multiples avec les bailleurs sociaux.....	43
5.1.1.2. L'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)	44
5.1.1.3. Un développement important d'outils de communication et de partage	44
5.2. Mettre en place des « Points Info'Habitat »	45
5.3. Améliorer la connaissance du territoire.....	45
5.3.1. Consolider et développer l'Observatoire départemental de l'habitat	45
5.3.2. Améliorer la connaissance des besoins spécifiques	45
5.3.2.1. Les approfondissements territoriaux et thématiques menés par l'ADEUS	45
5.3.2.2. Les approfondissements territoriaux et thématiques menés par le CG67	46

BILAN QUALITATIF	48
-------------------------------	-----------

Comme le soulignait l'introduction générale du premier plan départemental de l'habitat (PDH) du Bas-Rhin, « le logement demeure une des principales préoccupations des Français et ce malgré l'ancienneté et la diversité des politiques publiques mises en œuvre. Le logement est déficitaire en nombre et en qualité et est souvent inadapté aux modes de vie qui ont évolué. Trop souvent le logement ne répond pas aux différents besoins des populations. »

Pour répondre le plus justement possible aux besoins en logement des Bas-Rhinois, le Conseil Général du Bas-Rhin et l'État ont souhaité coordonner leur action, en définissant une politique départementale de l'habitat cohérente, gage d'une meilleure adaptation des dispositifs d'action aux territoires.

Historiquement, l'implication du Conseil Général du Bas-Rhin dans la politique du logement s'est d'abord faite par le biais de l'action sociale vers les publics qui en dépendaient : personnes âgées, handicapées ou défavorisées. Depuis 1990, plusieurs lois ont peu à peu renforcé la responsabilité des Conseils Généraux en la matière. Elles leur ont ainsi confié, la plupart du temps en co-pilotage avec l'État, différents outils : le plan départemental d'aide au logement des personnes défavorisées (PADLPD), le Fonds de solidarité pour le logement (FSL – transféré aux conseils généraux en 2004), le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV). Depuis 2006, le Conseil Général du Bas-Rhin, à l'instar de la Communauté Urbaine de Strasbourg, est délégataire de compétence des aides à la pierre. Dans ce cadre, il dispose des crédits de l'État pour assurer le développement du parc du logement social ; et des crédits de l'Anah pour assurer la réhabilitation du parc privé. Il convient de souligner que le Conseil Général du Bas-Rhin définit et met en œuvre une politique de l'habitat particulièrement dynamique. Ainsi, il est à l'origine de nombreuses innovations comme le dispositif « Warm Front », qui a, pour partie, inspiré la mise en place du programme « Habiter Mieux ».

Pour l'État, la politique du logement doit répondre à plusieurs objectifs principaux. En premier lieu, il s'agit de développer la production de logements pour répondre aux besoins en logements des Français et fluidifier leurs parcours résidentiels. Le plan d'investissement pour le logement de 2013 fixe ainsi un objectif de 500 000 logements à produire pour répondre à cette attente. Développer une offre de logements sociaux, notamment dans les territoires soumis à une forte tension, est le second objectif du gouvernement qui vise, à l'horizon 2017, la production de 150 000 logements sociaux par an.

Un autre enjeu majeur est celui de la transition énergétique : il s'agit de permettre aux Français de limiter leurs charges de chauffage, en conservant un niveau équivalent de confort, et de lutter contre la précarité énergétique. Le plan d'investissement pour le logement a ainsi inscrit un objectif de rénovation de 500 000 logements, dont 120 000 logements sociaux.

Enfin la mise en œuvre du droit au logement opposable reste une priorité forte de l'État.

L'esprit de la loi portant engagement national pour le logement est d'assurer, au travers du PDH, une cohérence entre l'action de l'État, celle du Conseil Général et celles des diverses collectivités locales, dotées ou non d'un PLH ou d'un SCoT. Pour le PDH bas-rhinois, il convient de souligner que l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat, dont les bailleurs sociaux et les professionnels de l'immobilier, ont également contribué à son élaboration.

Par ailleurs, dans la mesure où les collectivités du Bas-Rhin étaient précurseurs dans la définition des périmètres des SCoT et dans leur élaboration, il apparaissait pertinent de décliner les orientations du PDH par SCoT.

La politique départementale de l'habitat est en effet une composante essentielle d'une politique d'aménagement du territoire, son inscription dans l'armature urbaine des SCoT apparaît donc évidente. Elle doit également s'inscrire dans le développement durable en proposant un habitat plus économe en foncier, qui favorise la qualité dans les opérations, en lien avec la politique des déplacements.

Le premier PDH du Bas-Rhin a été co-signé par le président du Conseil Général et le Préfet du Bas-Rhin, le 5 mai 2010.

Après trois années de mise en œuvre, un premier bilan à mi-parcours peut être dressé. Ce bilan est une étape nécessaire : il doit permettre d'évaluer les résultats qui ont été atteints au vu des objectifs fixés. Pour répondre aux évolutions du territoire, aux attentes nouvelles, c'est aussi l'occasion de préciser, voire de réorienter les objectifs de cette politique départementale de l'habitat et les moyens consacrés à sa mise en œuvre. Dans un contexte de finances publiques contraintes, chaque acteur doit avoir le souci constant d'une efficacité maximale dans l'emploi des fonds publics à sa disposition. La connaissance du territoire accumulée durant ces trois premières années du PDH oblige chacun à préciser son effort.

En effet, malgré l'important travail entrepris dans le cadre du PDH, le constat initial reste d'actualité : le logement demeure une préoccupation centrale des ménages. Ce premier bilan du PDH, doit permettre à tous les acteurs investis dans la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat de répondre au mieux à cette attente forte.

- **L'habitat : une problématique majeure dans le Bas-Rhin**

Le diagnostic, élaboré en 2009, mettait en avant le fort dynamisme démographique du département bas-rhinois, lié à la fois à l'attractivité du territoire 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 ont été estimés dans une fourchette de 5 000 à 6 000 logements neufs à produire par an.

Par ailleurs, les autres grandes caractéristiques du Bas-Rhin et de sa population faisaient ressortir les constats suivants :

- Une précarisation financière des ménages et l'augmentation des difficultés pour se loger ;
- Un parc de logements qui s'accroît faiblement malgré une diversification notable de l'offre ;
- Un niveau de construction en dents de scie et très altéré par la crise du bâtiment qui explique en grande partie l'envolée des prix des logements ;
- Des tensions en conséquence qui persistent dans tous les secteurs du logement et qui freinent les parcours résidentiels des ménages ;
- Une « surconsommation foncière » qui s'explique en grande partie par la dispersion des lieux d'habitat et de travail.

De l'ensemble de ces éléments de diagnostic, l'habitat ressort comme une problématique majeure dans le département du Bas-Rhin, qui a conduit à définir cinq orientations majeures pour le Plan Départemental de l'Habitat :

- 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 permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie ;
- Le développement de la connaissance du territoire et des partenariats ;

- **Le bilan à mi-parcours : une démarche d'évaluation et de partage avec les partenaires**

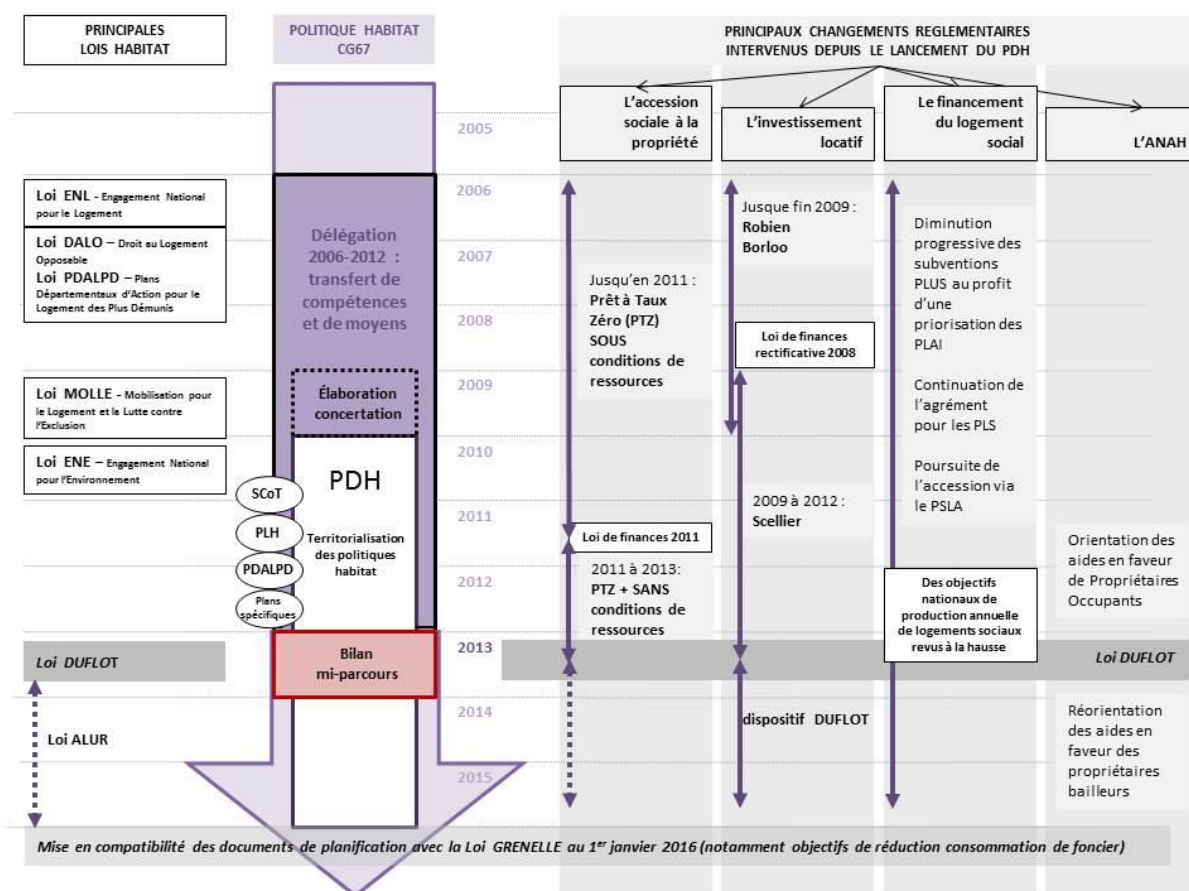
Réglementairement, il n'existe aucune obligation de faire un bilan à mi-parcours du PDH. Néanmoins, il est intéressant de faire une première évaluation de la mise en œuvre de ses orientations, et de mesurer les écarts qui peuvent exister entre les objectifs définis et les réalisations. Cette démarche permet à la fois d'étendre la connaissance du territoire et des dynamiques à l'œuvre, mais également d'évaluer les outils et dispositifs mis en place.

La politique de l'habitat dans le département du Bas-Rhin préexistait avant la mise en place du PDH, le Conseil Général du Bas-Rhin ayant pris la délégation de compétence des aides à la pierre en 2006. Pour plus de cohérence, le bilan qui suit, analyse de ce fait l'ensemble des dispositifs développés ou soutenus depuis.

Cette démarche, de même que pour l'élaboration du PDH, s'inscrit dans une volonté de partage par le plus grand nombre, élus comme professionnels. C'est pourquoi, le bilan à mi-parcours s'est effectué sur plusieurs mois. Il s'est agi de :

- Faire un bilan chiffré des réalisations au regard des objectifs définis, des moyens mis en œuvre, et des outils et dispositifs développés par le Conseil Général du Bas-Rhin et de l'État.
- Partager ces constats :
 - d'une part avec les professionnels de l'habitat, dans le cadre de quatre ateliers thématiques ;
 - d'autre part, avec les élus et acteurs de l'habitat, dans le cadre d'ateliers des territoires de SCOT.
- alimenter et compléter les analyses quantitatives du bilan, par les éléments de débat et d'expertises recueillis lors de ces rencontres thématiques et territoriales.
- présenter un bilan complet, quantitatif et qualitatif, qui permet d'évaluer la mise en œuvre du PDH, et, le cas échéant, de faire évoluer la politique départementale de l'habitat.

- Le PDH et les grandes orientations et évolutions de la politique de l'habitat



La politique départementale de l'habitat définie dans le PDH s'inscrit dans un cadre législatif en constante évolution et dans un contexte de diminution des finances publiques. Plusieurs évolutions législatives et règlementaires sont intervenus depuis le lancement du PDH, dont notamment :

- Depuis le 1er janvier 2013, avec le nouveau PTZ +, le soutien aux ménages modestes est renforcé. Ainsi, plus les revenus d'un futur propriétaire sont faibles, plus les conditions de remboursement dont il bénéficiera seront avantageuses : durée plus longue et différé de remboursement. Néanmoins, le fait que le PTZ ait connu plusieurs évolution dans une période récente rend difficile l'analyse de l'accèsion sociale à la propriété des ménages les plus modestes.
- Depuis le 1er janvier 2013, le nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, dit « Duflot », remplace le dispositif d'investissement locatif « Scellier ». Ce nouveau dispositif a pour vocation de favoriser la production de logements à loyers intermédiaires (entre les loyers du parc privé et ceux du parc social) dans les communes où ce besoin en logements intermédiaires est avéré. Les communes B1 sont agréées de plein droit. Les communes B2 ont bénéficié d'un agrément du Préfet de Région, lorsque le besoin en logements intermédiaires était justifié. Par ailleurs, une révision du zonage établi en 2009 a été initiée pour tenir compte des évolutions de dynamique territoriale qui ont pu être constatées, ainsi que pour répondre aux finalités du nouveau dispositif d'investissement locatif. Ce nouveau zonage devrait entrer en vigueur au 1er janvier 2015.

- Depuis 2010, l'État a réorienté le versement des aides à la pierre vers les zones tendues, notamment les zones A et B1, pour la production de logements sociaux. Par ailleurs, les aides à la pierre ont également connu une réorientation vers la production de logements à destination des ménages les plus défavorisés, avec le maintien de subventions importantes pour les logements financés sous couvert de PLAI¹ et diminution progressive des logements financés en PLUS².

De plus, en 2012, les objectifs nationaux de production annuelle de logements aidés ont été fortement revus à la hausse et sont fixés à 150 000 logements aidés à produire chaque année. Dans ce cadre, les obligations de production de logements sociaux des communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ont également été renforcé avec l'adoption de la loi du 13 janvier 2013. L'objectif de production de logements sociaux a ainsi été porté à 25 % de logement sociaux, contre 20 % précédemment. Une date butoir a également été fixée : les objectifs devront être atteints en 2025.

- **Pour les financements de l'Anah avec la réorientation des aides en faveur des propriétaires bailleurs. Depuis l'approbation du PDH, les aides de l'Anah étaient surtout orientées vers les propriétaires occupants. Cette année encore les aides de l'Anah connaissent une réorientation en faveur de l'amélioration thermique des logements, qui concernera également les propriétaires bailleurs.**

L'ensemble de ces changements impactent les orientations et les objectifs fixés dans le cadre du PDH, et doivent être pris en compte dans l'élaboration du bilan à mi-parcours, et le cas échéant dans une éventuelle adaptation du PDH.

1

2

BILAN DES ORIENTATIONS GENERALES

1. Le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages

Rappel des objectifs :

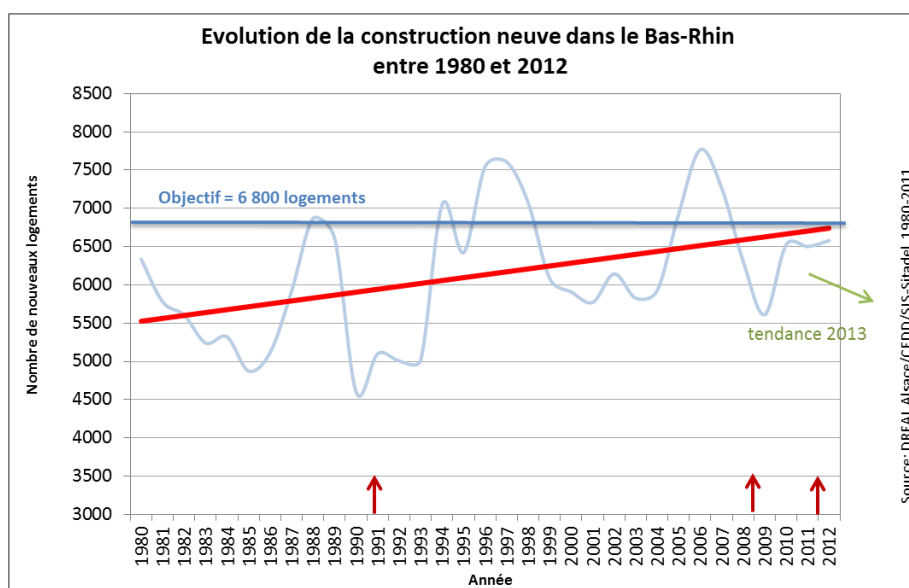
- Accroître dans tous les territoires l'offre neuve variée et accessible en veillant à :
 - La production quantitative de 6 000 logements par an, avec un objectif amplifié pour les trois premières années dans un souci de rattrapage (6 800 logements par an)
 - La production quantitative de 2 150 logements aidés par an
 - La diversification de l'offre
 - l'accès pour les ménages bas-rhinois à des logements financièrement abordables
- Requalifier le parc existant, public et privé, en :
 - poursuivant la réhabilitation du parc privé ancien : développer 550 logements locatifs à loyer encadré par an et de réduire les cas d'indignité et de non-décence
 - revalorisant le parc public existant
 - luttant contre la précarité énergétique
- Rééquilibrer l'offre en logement sur l'ensemble du territoire : développement privilégié dans les zones de proximité (TC, services, équipements) et en veillant à une diversification de l'offre cohérente avec les fonctions et rôles de chaque territoire

1.1. Accroissement quantitatif et qualitatif de l'offre

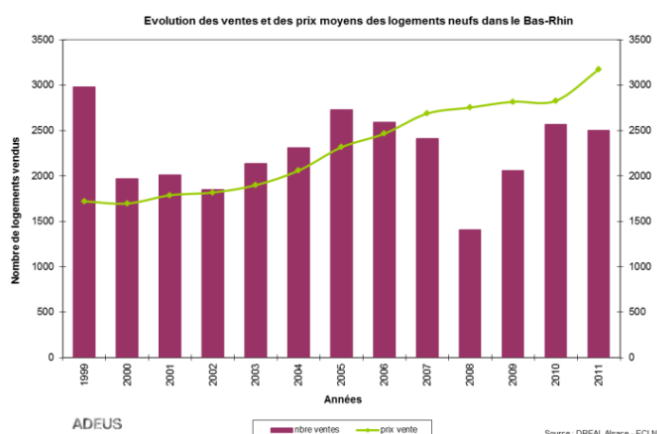
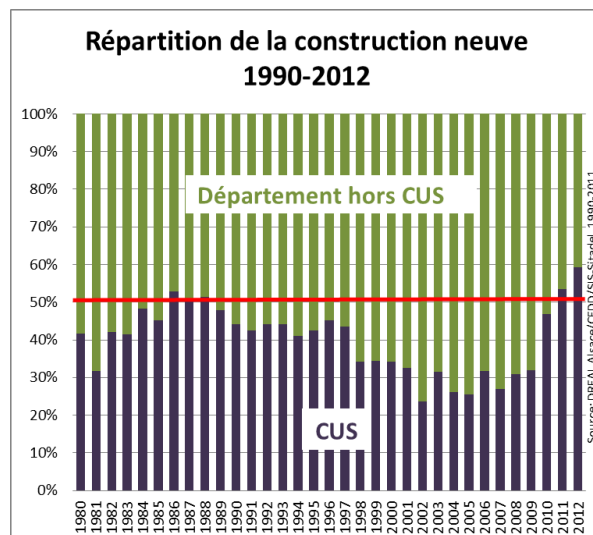
1.1.1. Une production de logements proche des objectifs, excepté dans le parc social

1.1.1.1. Une production de logements neufs proche des objectifs définis dans le PDH

L'analyse de la production totale de logements sur une période longue montre de fortes disparités dans le dynamisme de la construction neuve. Malgré des crises successives depuis trois décennies, la tendance est à la hausse globale de la production.



Entre 2006³ et 2012 il s'est produit en moyenne environ 6 650 logements par an. Depuis 2009, la production annuelle de logements est légèrement moins importante, avec 6 300 logements commencés. La dynamique est globalement proche des orientations définies par le PDH. La construction, nettement affaiblie dans le SCOTERS, reprend à partir de 2009, en partie grâce à la forte reprise de la production dans la CUS, sous l'impulsion du PLH. Les premières tendances observées pour 2013 laissent néanmoins augurer une diminution de la production, qui s'inscrit dans un contexte de crise du secteur de l'immobilier et des finances publiques. Ces tendances seront à analyser et à suivre au moment du bilan final du PDH.



En parallèle, le nombre de logements neufs mis en vente sur le territoire départemental s'est effondré en 2008, atteignant son niveau le plus bas depuis le début des années 2000. Ce phénomène, couplé à une période de production de logements moins dynamique a eu des répercussions importantes sur les niveaux de prix des logements neufs commercialisés : en 2011 on dépasse les 3 100€/m².

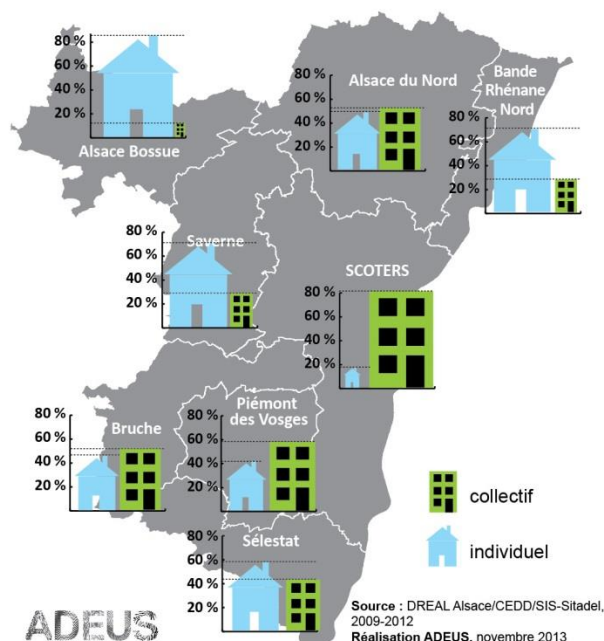
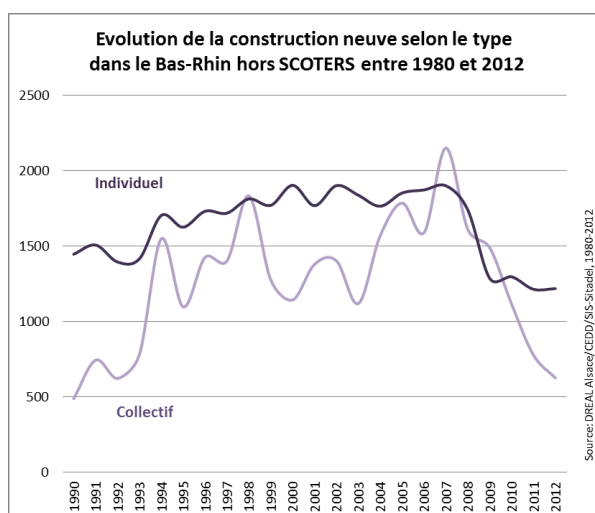
Plus que des effets liés aux crises successives, l'analyse de l'ensemble de ces indicateurs montre que la tension sur le marché du logement se pérennise depuis plusieurs années. Cela s'explique plus par l'insuffisance, devenue structurelle, de la production de logements que par des effets de conjoncture. En effet, cela a eu pour effet de déséquilibrer offre et demande et de créer une tension permanente, dont la principale conséquence est la très forte augmentation des prix.

³ L'année 2006 est prise comme référence dans le document de bilan à mi-parcours du PDH car elle correspond à la date de prise de délégation de la compétence des aides à la pierre par le Conseil général du Bas-Rhin. Ainsi, avant même la mise en œuvre du PDH, le CG67 s'est doté d'outils et de dispositifs visant à soutenir la production de logements, la diversification du parc et la lutte contre l'habitat indigne et/ou indécemment.

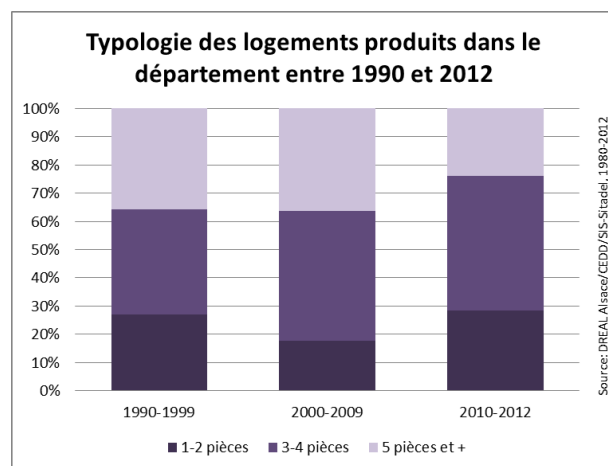
1.1.1.2. Une diversification de l'offre dans l'ensemble du département

Sur l'ensemble du territoire bas-rhinois, ce sont les logements collectifs qui détiennent la part la plus importante de la production neuve. Ce constat a longtemps été imputable au SCOTERS, et à la CUS en particulier, territoires où cette offre est majoritaire et qui pèse fortement dans la moyenne départementale. Ceci dit, la production de logements collectifs tend à rattraper progressivement celle de l'individuel hors SCOTERS. De plus, la diversification s'opère dans l'ensemble des territoires de SCOT, aussi bien dans le rural que dans l'urbain.

Le développement de l'offre en collectif a été particulièrement important dans les SCOT du Piémont des Vosges, de la Bruche et de l'Alsace du Nord.



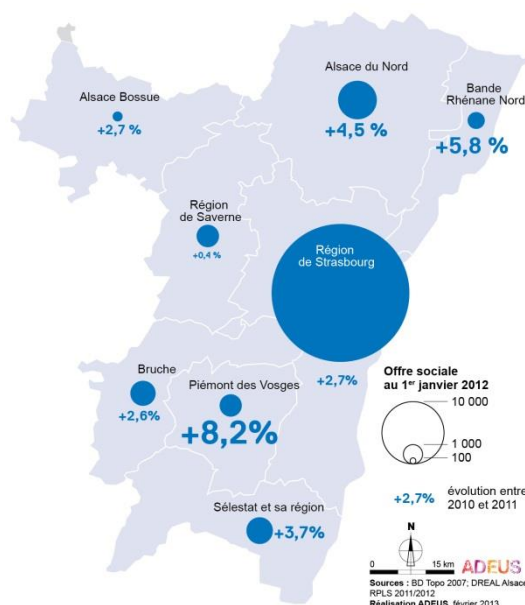
Les typologies de logements se diversifient également, notamment par le développement de logements de taille intermédiaire (3-4 pièces). Ce phénomène est particulièrement marqué sur la période la plus récente (2010-2012) et s'explique en grande partie par l'importance de la production de logements acquis par des propriétaires bailleurs dans le cadre de la loi SCELLIER⁴. Ces logements ont représenté une très forte proportion des mises en vente et ont soutenu la dynamique de construction dans un contexte économique difficile. **Cependant, l'intérêt, notamment fiscal, des investisseurs, a visiblement entraîné des distorsions entre la production (beaucoup de logements de taille intermédiaire) et les besoins réels des ménages** (par exemple, besoins de grands logements pour les familles, en particulier dans la CUS, et à Strasbourg).



⁴ Dispositif qui permet aux propriétaires bailleurs de faire un investissement locatif qui ouvre droit à réduction d'impôt.

1.1.1.3. Une production de logements aidés qui reste très en-deçà des objectifs

Au 1^{er} janvier 2012, on dénombre près de 60 000 logements sociaux dans l'ensemble du département. Depuis 2006, il s'est créé 6 213 logements supplémentaires, avec une nette accélération de la production à partir de 2008. Plus de 70 % des logements aidés créés l'ont été dans le seul territoire de la CUS. Ainsi, malgré les efforts de développement de l'offre, le logement aidé peine d'une part à se diffuser, et d'autre part à approcher les objectifs définis dans le PDH. Depuis 2009, ce sont environ 1 550 logements par an qui ont été mis sur le marché, contre les 2 150 prévus. Au niveau territorial, certains SCOT se distinguent néanmoins par un accroissement plus important que la moyenne : les SCOT du Piémont des Vosges, de la Bande Rhénane Nord et de l'Alsace du Nord.



Par ailleurs, ce sont 115 logements aidés qui ont été créés ou réhabilités à l'initiative des Communes (PALULOS communales) depuis 2006 sur l'ensemble du Bas-Rhin, dont 50 % sur les SCOT de l'Alsace Bossue et de la Région de Saverne. Ces logements viennent également compléter l'offre en logements aidés sur des territoires où la production des bailleurs sociaux fait défaut.

En complément des objectifs définis par les orientations du PDH, la loi MOLLE a rendu obligatoire la signature d'une Convention d'Utilité Sociale (CUS) entre les bailleurs sociaux et l'État. Le Conseil Général du Bas-Rhin a souhaité en être co-signataire. En 2012, ce sont 35 CUS qui ont été signées dans le département, avec les objectifs de production, sur une durée de 2 ans, qui sont les suivants : 596 PLA-I, 1 880 PLUS et 260 PLS⁵, soit un peu plus de 2 700 logements à produire.

Au regard de ces différents objectifs, force est de constater que la production réelle de logements sociaux reste bien inférieure sur les trois premières années de mise en œuvre du PDH. Pour autant, les 2 296 logements financés au 1^{er} janvier 2012, s'ils se réalisent tous, laissent augurer une production plus dynamique sur la dernière année.

Autre point positif, près d'un quart de ces logements sont financés en PLA-I, c'est-à-dire les logements destinés aux ménages les plus modestes.

⁵ PLA-I : prêt locatif aidé d'insertion

PLS : Prêt locatif social

PLUS : Prêt locatif à usage social

PALULOS : prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale

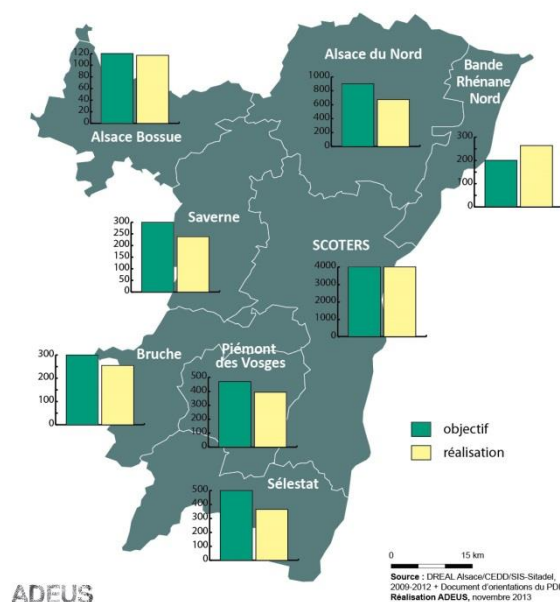
1.1.2. Le rééquilibrage de l'offre sur l'ensemble du territoire

Territorialement, le développement de l'offre en logements montre des disparités dans les niveaux de production moyenne annuelle par rapport aux orientations définies dans le PDH. La comparaison entre les objectifs et la production réelle fait ressortir certains écarts, même si globalement les grands équilibres sont respectés :

SCOT	Répartition des objectifs par territoire de SCOT	Répartition de la production réelle moyenne par territoire de SCOT	Ecart entre production et objectifs
Alsace Bossue	1,8%	1,9%	=
Alsace du Nord	13,3%	10,7%	-
Bande Rhénane Nord	2,9%	4,2%	+
Bruche	4,4%	4,0%	=
Piémont des Vosges	6,9%	6,3%	=
Région de Saverne	4,4%	3,8%	-
Région de Strasbourg	58,9%	63,4%	+
Sélestat et sa Région	7,4%	5,8%	-

Source: Sitadel 2009-2012, DREAL, Alsace/CEDD/SIS-Sitadel

Objectifs et production de nouveaux logements dans le Bas-Rhin 2009-2012

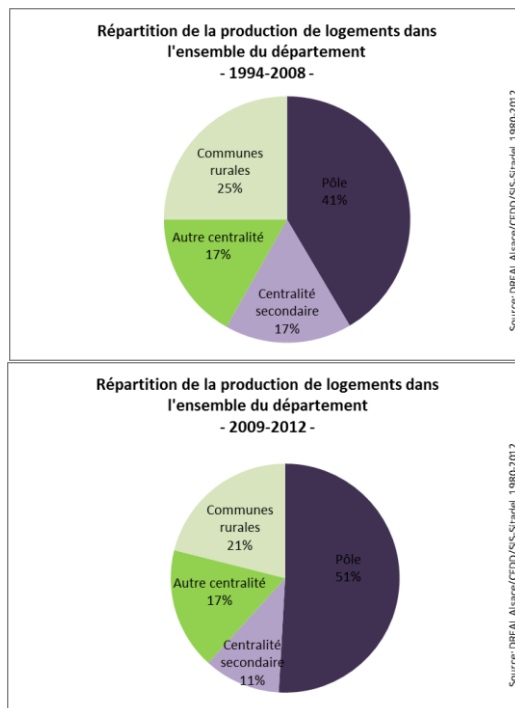


Ainsi, certains territoires de SCOT dépassent le rythme de production défini, c'est le cas de la Bande Rhénane Nord et de l'Alsace Bossue, alors que d'autres sont à moins de 80% de taux de réalisation (le SCOT de Sélestat et sa région et SCOT de la région de Saverne).

Territorialement, on observe un double-phénomène concernant la production de logements dans les SCOT, selon les niveaux d'armature (pôles, centralités et villages) :

- Une polarisation de la construction neuve en moyenne sur le département, mais qui est principalement imputable au SCOTERS, et à la CUS, et dans une moindre mesure aux SCOTs de la Bande Rhénane Nord et du Piémont des Vosges
- L'étalement de la production dans les autres territoires, avec un rôle fortement accru des villages dans le développement de l'offre neuve.

De ce point de vue, une partie des constats vont à l'encontre des préconisations du PDH, qui encouragent la priorisation du développement de l'habitat en lien avec les transports en commun, l'emploi et les équipements, notamment dans l'armature urbaine des SCOT.

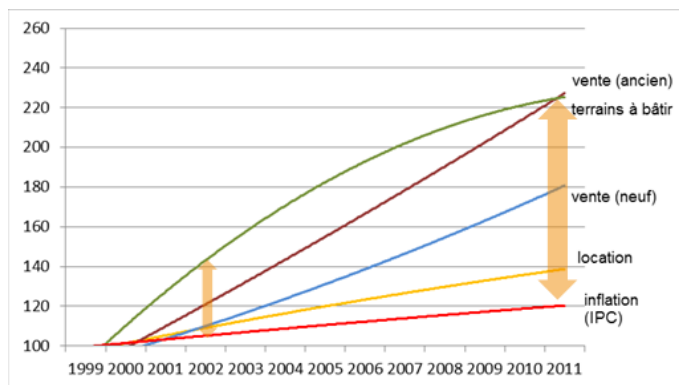


1.1.3. Des décalages parfois importants entre réalité du logement, aspirations et niveau de vie des ménages

L'accès des ménages à un logement financièrement abordable avait été identifié, au moment de l'élaboration du PDH, comme un enjeu majeur en matière de politique du logement.

L'analyse de l'évolution des prix au regard des revenus des ménages confirme que cette orientation reste d'actualité.

1.1.3.1. Un décrochage important entre les revenus des ménages et l'évolution du marché immobilier.



Comme le montre le graphique ci-contre, les écarts entre progression des prix et des revenus des ménages n'ont cessé de se creuser durant les 20 dernières années. Ce qui installe, de manière durable, des difficultés pour les ménages, notamment pour les plus précaires d'entre eux.

Comme partout en France, ce décrochage entre marché et revenus entraîne des difficultés observables dans le département du

Bas-Rhin au travers de plusieurs indicateurs :

- En 2012, 53 % des ménages bas-rhinois sont éligibles au parc social,
- Dont 25% au parc très social,
- Et on enregistre environ 23 000 demandeurs de logements sociaux, alors même que l'offre ne cesse de progresser.

1.1.3.2. Des parcours résidentiels contrariés pour les ménages modestes

Les résultats de l'Enquête Modes de Vie dans le Bas-Rhin (EMV)⁶ réalisée en 2012 par l'ADEUS, révèlent un certain nombre de constats majeurs sur les conditions de vie actuelles des ménages, leurs aspirations et leurs comportements résidentiels.

Ainsi, l'analyse des mobilités résidentielles récentes montre que chaque parc a un rôle d'accueil bien spécifique :

- Le parc locatif privé demeure le maillon majeur d'accueil des emménagements, puis de leur redistribution dans les autres parcs de logements. Ainsi, 60% des ménages en mobilité résidentielle sont des locataires du parc privé. Ces mobilités récentes se font en son sein même (59 %) ou vers l'accession à la propriété (28 %).
- Dans le parc social, qui a un rôle spécifique dans l'accueil des plus pauvres et des trajectoires de vie heurtées, la mobilité est nettement mieux répartie : les ménages déménagent à part égale au sein même du parc et vers le parc locatif privé (38 %) et 20 % se dirigent vers l'accession.
- Les propriétaires, caractérisés par des profils de ménages dont les besoins sont moins variés (petites familles qui cherchent à améliorer leur condition de logement), déménagent peu. Et lorsqu'ils le font c'est, pour la moitié d'entre eux, pour racheter un logement et pour l'autre moitié pour se diriger vers le locatif privé.

⁶ Publications sur les résultats de l'Enquête Modes de Vie disponibles sur le site de l'ADEUS.

Plus particulièrement l'analyse des parcours résidentiels montre des difficultés pour se loger. Et de manière générale, plus on est fragile sur le plan socio-économique, plus on déménage et l'on désire déménager. Ce qui entraîne un parcours qui pourrait être qualifié de « **sur-mobilité galère** » car il touche les catégories les plus précaires comme les chômeurs, les plus pauvres ou les familles monoparentales. Ici la mobilité est subie et **constitue un aspect de conditions de vie globalement précaires** (emploi, famille, revenus, etc.) tout en les accentuant.

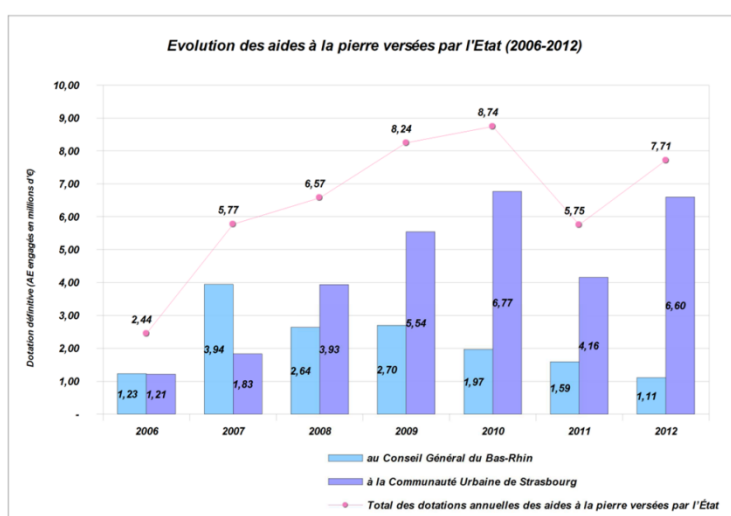
Ces éléments confirment les difficultés à se loger et/ou à se maintenir dans un logement pour les ménages modestes, et renforcent les arguments en faveur du développement d'un parc financièrement adapté à leurs revenus.

1.2. Bilan des aides et dispositifs en faveur du développement de logements financièrement accessibles

1.2.1. Bilan des aides et dispositifs pour le développement du parc social

Dans le Bas-Rhin, l'ensemble des collectivités publiques, avec les bailleurs sociaux, concourent financièrement à la production de logements sociaux.

L'État soutient ainsi la production de logements sociaux dans le cadre de la délégation des aides à la pierre. Depuis 2006, il met ses crédits à la disposition des deux délégataires des aides à la pierre : le Conseil Général du Bas-Rhin et la Communauté Urbaine de Strasbourg. Les deux délégataires abondent ces aides de l'État avec leurs budgets propres et interviennent sur leurs territoires respectifs : la Communauté Urbaine



Source : bilans CRH, DDT du Bas-Rhin

de Strasbourg sur son territoire communautaire et le Conseil Général du Bas-Rhin sur le restant du territoire départemental. Depuis 2006, année d'établissement des délégations des aides à la pierre, les moyens financiers de l'État pour la production de logement sociaux ont sensiblement augmenté.

Toutefois depuis 2010, l'effort de l'État porte plus particulièrement, au niveau national, vers la production de logements sociaux dans les zones tendues. Au niveau départemental, cette réorientation des aides vers les zones tendues a eu deux conséquences principales :

- Une diminution globale des aides à la pierre déléguées au niveau régional et départemental. Le département du Bas-Rhin ne comporte en effet aucune zone A (où la demande en logement social est la plus prégnante).
- Une réorientation des aides au sein du département vers les zones B1 : dans le Bas-Rhin, seules figurent en zone B1 les communes de la Communauté Urbaine de Strasbourg (hormis la commune de Blaesheim), ainsi que quatre communes hors CUS (Achenheim, Molsheim, Obernai et Bischhoffshausen). Ainsi, sur les 3 premières années du PDH (2010-2012), l'effort de l'État s'est maintenu à un niveau particulièrement important. Toutefois, une réorientation des aides à la pierre vers le territoire de la CUS a été opérée.

Par ailleurs, cette aide a également connu une réorientation qualitative vers la production de logements pour les ménages les plus modestes.

Au-delà de la production de logements sociaux, la réhabilitation du parc de logement social constitue également un enjeu fort du territoire, et notamment sa réhabilitation énergétique. L'AREAL (Association régionale des organismes HLM d'Alsace), en partenariat avec les deux délégataires des aides à la Pierre et l'État, a identifié les enjeux dans le cadre d'une étude sur la qualité énergétique du parc du logement social menée en 2012.

Dans le cadre du plan d'investissement pour le logement, l'État a par ailleurs fixé des objectifs importants de rénovation énergétique des logements sociaux : 120 000 logements sociaux devront être rénovés chaque année au niveau national à l'horizon 2015. La réduction du taux de TVA pour les travaux de rénovation (de 10% à 5% en 2014) devrait participer à l'atteinte de cet objectif. D'autres mesures du plan d'investissement pour le logement et du pacte signé avec le mouvement HLM devraient également y contribuer.

Un certain nombre de mesures financières devraient également faciliter le financement de la production et de la rénovation des logements sociaux :

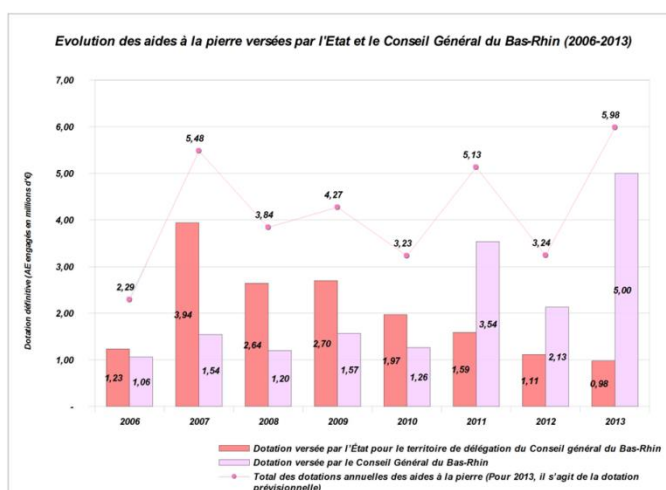
- L'abaissement du taux de l'éco-PLS à 1%,
- le relèvement progressif récent du taux du livret A,
- la suppression du prélèvement sur le potentiel financier des bailleurs sociaux,
- l'exonération d'impôts sur les sociétés des bailleurs sociaux,
- la loi de mobilisation du foncier public du 18 janvier 2013,
- la mobilisation exceptionnelle d'Action logement durant trois années.

L'ensemble de ces mesures devrait constituer un cadre plus favorable à la production et à la rénovation des logements du parc social.

Par ailleurs, en complément des aides directes de l'État, les opérations de construction de logements sociaux sont également équilibrées par des subventions d'Action Logement et des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations (à un taux avantageux), auxquels s'ajoutent les aides indirectes que représentent l'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pendant 25 ou 30 ans, ainsi qu'un taux de TVA réduit. Certaines opérations peuvent également bénéficier de crédits européens, attribués par le Conseil Régional, notamment en ce qui concerne les opérations de réhabilitation thermique. Enfin, l'État apporte, via l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), 130 millions d'euros pour la rénovation urbaine des quartiers classés zones urbaines sensibles du Bas-Rhin. Quatre quartiers ont fait l'objet de signature de conventions dans le cadre de la seconde phase du programme national de rénovation urbaine : il s'agit des quartiers de HautePierre, Neuhoef et La Meinau, à Strasbourg, et des Hirondelles à Lingolsheim. Les 6 autres ZUS sont traitées dans le cadre des financements «opérations isolées». Près de 2 000 logements ont ainsi été démolis et reconstruits, tandis que 4 000 logements sociaux ont été réhabilités.

Les délégataires des aides à la pierre soutiennent également fortement la production de logements sociaux.

Le Conseil Général abonde ainsi les aides à la pierre de l'État, sur ses fonds propres, pour le développement de l'offre de logement social. Cette aide financière à la production sociale se décline sous différentes formes d'interventions du Conseil Général, menées en partenariat avec les collectivités locales et les organismes du logement social. Il apporte son soutien financier à toute la production de logement aidé : constructions neuves, acquisition-amélioration, rénovation, adaptation, économies d'énergie et à l'accession sociale à la propriété.



De 2006 à 2012, le Conseil Général du Bas-Rhin a compensé, pour partie, la diminution des aides à la pierre accordées par l'État pour son territoire de délégation. Durant cette période, le Conseil Général du Bas-Rhin aura ainsi versé un montant total de 12,3 M€, l'État un montant total de 15,2 M€.

Le Conseil Général a par ailleurs, en complément des subventions allouées aux bailleurs sociaux, développé des aides propres de nature à favoriser la création de logements sociaux.

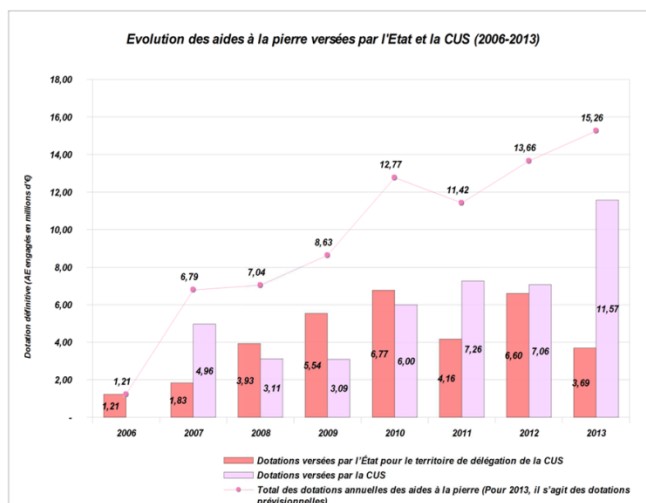
De même, la Communauté Urbaine de Strasbourg consacre également un budget conséquent au développement de l'offre de logement social sur son territoire communautaire.

Parallèlement, durant la même période (2006-2012), **la Communauté Urbaine de Strasbourg a fortement abondé les aides à la pierre sur ses fonds propres**, notamment pour accompagner la mise en œuvre de son 4^{ème} Programme Local de l'Habitat (à partir de 2010). De 2007 à 2012, le montant des aides à la pierre versées par la CUS passe ainsi de 4,96 M€ à 7,06 M€.

Au total, durant cette même période, la CUS aura consacré 31,5 M€ pour développer son offre de logement social (l'État versant 30M€).

Les communes et communautés de communes soutiennent également souvent la construction de logements sociaux, que ce soit au travers de la mise à disposition de foncier, par l'apport de subventions complémentaires ou par des garanties d'emprunt.

Enfin, les principaux contributeurs des opérations de construction de logements sociaux restent les bailleurs sociaux qui, devant la diminution progressive des subventions directes, ont dû davantage recourir à leur fonds propres pour garantir l'équilibre financier des opérations.



1.2.2. De nombreux dispositifs et aides en faveur de l'amélioration du parc privé existant

1.2.2.1. Près de 1 055 logements financés chaque année dans le cadre de la réhabilitation privée depuis 2006

Entre 2006 et 2012, ce sont 7 349 ménages bas-rhinois qui ont bénéficié des aides de l'Anah pour la réhabilitation de leurs logements privés, soit environ 1 055 logements par an.

Ces logements financés se répartissent comme suit dans le territoire du Bas-Rhin :

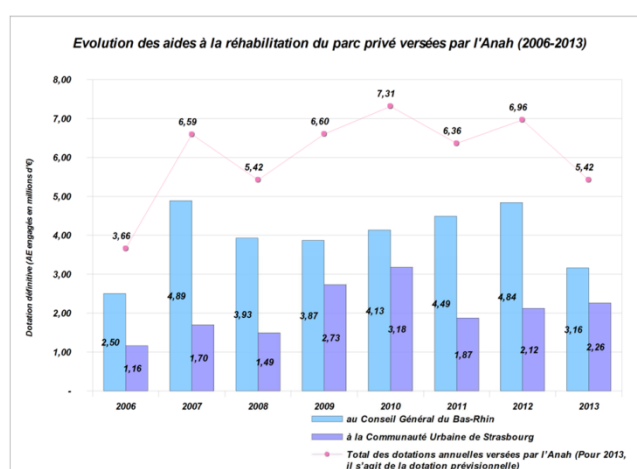
	Nombre de logements 2006-2012	Moyenne de logements par an	dont propriétaires occupant	dont propriétaires bailleurs	Subventions
CUS*	3 243	465	1 676	1 567	Anah = 14,2 M€
Département hors CUS	4 106	590	2 638	1 468	Anah = 27,9 M€ CG67 = 10,7 M€
Ensemble département	7 349	1 055	4 314	3 035	

* Ces chiffres devraient prochainement augmenter puisque la CUS a signé en 2012 une OPAH copropriétés portant sur six copropriétés et 870 logements. Entre 3,9 et 7,15 millions d'euros d'aides de l'Anah pourront bénéficier à ces syndicats de copropriété.

Source : Infocentre Anah ; Conseil Général du Bas-Rhin et Communauté urbaine de Strasbourg, 2006-2012.

Dans le cadre de sa politique départementale, le Conseil Général a fait évoluer la politique d'amélioration de l'habitat privé destinée aux particuliers.

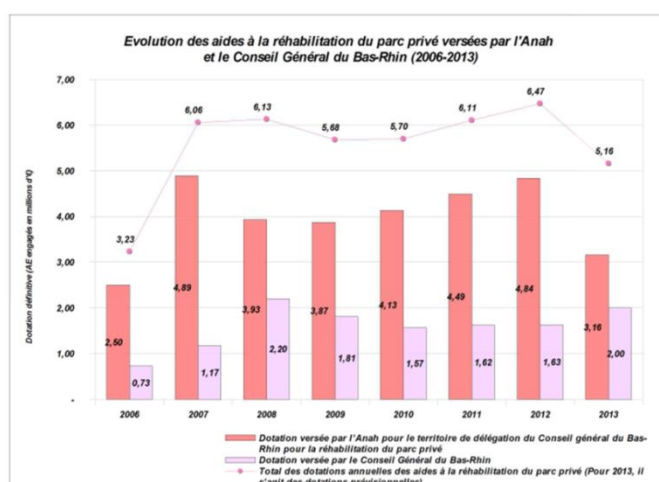
Après une première réforme des aides en 2010, l'Anah a, de nouveau, revu ses modalités d'interventions en 2013 : **les plafonds de ressources des propriétaires occupants éligibles ont été sensiblement augmentés, que ce soit pour l'attribution d'aides Anah ou du programme « Habiter Mieux »**. Les travaux sont par ailleurs financés de manière plus avantageuse, notamment pour les propriétaires bailleurs qui peuvent aujourd'hui bénéficier de subventions pour la rénovation thermique de leurs logements. D'autres axes ont également été renforcés, notamment la lutte contre l'habitat indigne, la prévention et l'accompagnement des copropriétés en difficultés, ou encore l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie. Couplé à une augmentation très nette des enveloppes déléguées au niveau départemental, ce nouveau régime d'aide Anah devrait encore améliorer l'efficacité des dispositifs dans le département.



Source : Infocentre Anah (engagements nets au 1^{er} novembre 2013, dotations FART intégrées depuis 2010)

De 2007 à 2012, l'enveloppe financière annuelle consacrée par le Conseil Général du Bas-Rhin à la réhabilitation du parc privé s'est maintenue à un montant moyen de 1,67 M€. Cette contribution du Conseil Général est importante. En abondant les aides versées par l'Anah, elle permet souvent aux particuliers de boucler leur dossier de financement et ainsi de concrétiser les opérations de réhabilitation qu'ils initient.

Le Conseil Général du Bas-Rhin a développé une ambitieuse et efficace politique de réhabilitation du parc privé, en mettant notamment en place une ingénierie adaptée aux besoins de son territoire. Le public a ainsi été informé des aides existantes et de leurs évolutions. Il a également été accompagné dans la constitution des dossiers, voire dans la réalisation des opérations.



Source : bilans CRH, Conseil général du Bas-Rhin et DDT du Bas-Rhin

Les politiques de réhabilitation du parc privé définies par l'Anah, qui constitue un enjeu fort sur le territoire de délégation du Conseil Général du Bas-Rhin, sont ainsi déclinées avec efficacité par ce dernier.

1.2.2.2. Des évolutions significatives depuis 2009



Source : PACT ARIM Alsace – SCI les champs sur l'eau, opération de réhabilitation de l'ancienne gendarmerie à Schirmeck, 2013

Depuis les politiques d'amélioration de l'habitat privé destinée aux particuliers ont évolué au niveau national et pour les deux délégataires des aides à la pierre (CUS et CG67).

Ainsi, en 2009, le Conseil Général du Bas-Rhin a réorientées et recentrées ses aides sur deux programmes :

- D'une part, le PIG⁷ Renov'Habitat 67 qui favorise les travaux de réhabilitation des logements de plus de 15 ans. La mise en place de cette démarche fait suite à plusieurs constats : un parc potentiellement indigne qui s'élève à 5% dans le Bas-Rhin et qui concerne majoritairement des propriétaires occupants (60%), des résidences principales fortement consommatrices en énergie et productrices de gaz

à effet de serre et enfin une offre locative sociale insuffisamment développée sur le territoire bas-rhinois.

En 2012, ce PIG a évolué pour devenir le PIG « Renov'Habitat 67 » labélisé « Habiter Mieux ».

- D'autre part, le PIG « Adapt Logis 67 » qui concerne l'aide à l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie dans le parc privé.

Ainsi, plus spécifiquement, depuis 2009, les financements ont permis la réhabilitation de 3 757 logements répartis comme suit :

	Nombre de logements 2009-2012	Moyenne de logements par an
CUS	1 424	360
Département hors CUS	2 333	580
Ensemble département	3 757	940

Source : Infocentre Anah ; Conseil général du Bas-Rhin et Communauté urbaine de Strasbourg, 2006-2012.

Ceci dit, les objectifs définis dans le PDH, 550 logements par an, concernaient uniquement la production de logements locatifs à loyers encadrés.

Pourtant, progressivement, les aides tendent à financer une part toujours plus importante de propriétaires qui occupent leur logement. Ainsi, en 2012, seuls 17 % des logements qui ont bénéficié d'une aide appartiennent à un propriétaire qui loue son logement. Ces constats sont directement à mettre en relation avec la réorientation des financements Anah, qui visent désormais fortement les propriétaires modestes dans leur volonté d'améliorer le confort et les performances énergétiques de leur logement. Si ce constat est positif du point de vue des accédants ou propriétaires modestes, il induit néanmoins une diminution des logements réhabilités conventionnés qui peuvent être mis sur le marché en complément de l'offre sociale.

S'agissant de la production de logements à loyers encadrés, la CUS et le Conseil Général du Bas-Rhin, ont respectivement produits 860 et 700 logements conventionnés Anah à loyers encadrés. Ainsi, en moyenne annuelle, **ce sont seulement 390 logements locatifs qui ont été financés (contre 550 par an préconisés par le PDH).**

⁷ Programme d'Intérêt Général

1.2.2.3. Des aides pour lutter contre l'indignité des logements et la précarité énergétique

- **La lutte contre l'indignité et la non-décence des logements**

Concernant la lutte contre l'indignité et la non-décence des logements, les financements Anah et CG67 ont permis la réhabilitation de plus de 700 logements insalubres ou très dégradés, sur la période 2006-2012. De même les financements de l'Anah et de la CUS ont permis la réhabilitation de plus de 600 logements insalubres ou très dégradés sur la même période.

En complément, le Dispositif Départemental d'Eradication du Logement Insalubre ou Non Décent (DDELIND), dispositif visant à lutter contre le logement insalubre et non-décent par l'intervention et la synergie des différents partenaires autour d'un protocole d'accord co-signé (Caf, Préfecture, Conseil Général et Ville de Strasbourg), a permis, depuis 2010, le traitement de 275 dossiers.

- **La lutte contre la précarité énergétique**

La lutte contre la précarité énergétique est également un des axes majeurs de la politique départementale. Les subventions dans le cadre de **PIG Renov'Habitat** permettent de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. L'action du Conseil Général s'appuie sur un repérage des situations essentiellement par les travailleurs sociaux, les maires et les opérateurs de suivi-animation (4 équipes, chargées de l'assistance aux propriétaires et de l'animation du dispositif, couvrent le territoire bas-rhinois hors CUS). De nombreuses actions d'information sont ainsi engagées par les opérateurs et par le DDELIND.

Ces mesures ont été complétées par la mise en place, en décembre 2009, d'un fond social pour les travaux de maîtrise de l'énergie, le « **Warm Front 67** ». Ce fond est destiné à financer les travaux permettant un gain énergétique pour les ménages les plus précarisés : ce sont ainsi plus d'une centaine d'aides complémentaires à celles du PIG (se situant en moyenne autour de 3 000 euros supplémentaires par dossier) qui ont été accordées.

Par ailleurs, le Conseil Général 67 et la CUS ont également l'opportunité, depuis 2010, de financer davantage de propriétaires avec la contribution du **Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART)** en collaboration avec l'Anah. Les crédits du FART sont destinés aux travaux d'économie d'énergie des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique et à l'ingénierie sociale, financière et technique nécessaire pour l'accompagnement des ménages dans la réalisation de ces travaux. Depuis 2009, ce sont environ 350 logements (près de 300 logements dans le département hors CUS et une cinquantaine dans le CUS) qui ont pu bénéficier de cette aide.

A côté de ses actions sur le bâti, le Conseil Général a lancé depuis octobre 2012 un **programme départemental « réduire sa facture d'eau et d'énergie chez soi »**. Le programme prévoit au total 23 axes d'intervention autour de trois domaines (l'habitat, l'habitant et les intervenants sociaux). Ce programme s'intéresse à la fois aux propriétaires et aux locataires, du parc public et du parc privé et s'organise de la façon suivante :

- Mise en place d'un partenariat avec Energie Strasbourg et Electricité de France pour développer le suivi de la consommation énergétique et d'eau des ménages en amont et suite à des opérations de rénovations thermiques.

- Mise en place d'un service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie : le SLIME Actif 67. Le Conseil Général, avec l'appui de volontaires en mission de service civique, met en place une stratégie de détection des publics en situation de précarité énergétique et organise des visites des ménages dans leur logement. L'objectif des visites chez les particuliers, locataires ou propriétaires, étant d'établir un diagnostic des consommations et d'avoir un regard sur les équipements : apporter des conseils d'usage et de comportements, fournir de petits équipements peu onéreux permettant de réaliser rapidement des économies ou d'améliorer le confort et orienter les familles vers d'éventuels dispositifs adaptés à leur situation.
- Un appel à projet conjoint avec le Pôle Energivie : faire bénéficier les propriétaires occupants, résidant dans une maison individuelle construite dans les années 70-80, bénéficiaires des aides financières et technique du PIG Rénov'Habitat 67, de la mise en œuvre de produits innovants à des prix intéressants dans tous les domaines de l'amélioration thermique.

Plus globalement, le Programme s'accompagne d'interventions pédagogiques auprès des habitants et des professionnels du domaine social : réunions d'information sur les bons gestes et l'amélioration de l'habitat, guide pratiques, ateliers collectifs, interventions auprès des jeunes, actions avec les bailleurs sociaux, expériences d'Eco-médiateur (Saverne et Dettwiller), formation des travailleurs sociaux, élaboration d'un référentiel pour les professionnels, etc.

Ce qu'il faut retenir :



- Depuis 2009, en moyenne **6 200 logements produits annuellement**, soit un résultat proche des orientations définies dans le PDH (**6 800 logements par an** pendant les trois premières années).
- Une **production à nouveau fortement portée** par le SCOTERS, et en particulier **par la CUS**.



- Une forte **polarisation de l'offre neuve en logements dans le SCOTERS, le SCOT de la Bande Rhénane Nord et du Piémont des Vosges**, mais une tendance à **l'étalement de la production dans les autres SCOT**.



- Une **diversification progressive de l'offre en logements dans l'ensemble du territoire** : une part accrue de **collectifs** et de logements de **taille intermédiaire** (3-4 pièces) dans la production neuve.



- Une offre sociale qui peine à se développer quantitativement : **1 550 logements par an en moyenne depuis 2009, contre 2 150 préconisés**.



- Depuis 2006, une requalification du parc existant fortement soutenue par les aides départementales 10,7 M€ pour le Conseil général du Bas-Rhin, XXX M€ pour la CUS et 42M€ pour l'Anah : **près de 7 349 logements réhabilités, dont 56 % hors CUS et 44 % dans la CUS, depuis la prise de délégations des aides à la pierre**.
- Dans le cadre de ces aides : 390 logements réhabilités et mis en location depuis 2009, contre les 550 unités préconisées par le PDH.



- **Un marché immobilier sous tension** qui creuse un peu plus l'écart entre l'offre et les besoins : des difficultés de plus en plus grandes des ménages bas-rhinois pour se loger.
- Des besoins toujours importants et **des inégalités face aux logements qui s'accroissent**, particulièrement dans le contexte de crise actuel.
- Une nécessité de poursuivre et de renforcer les efforts engagés.

2. L'accompagnement des parcours résidentiels des ménages

Rappel des objectifs :

- Permettre l'accès au logement pour les jeunes en favorisant :
 - L'accroissement de l'offre locative en hors CUS (prix accessible et logements de petite taille)
 - Le développement de logements adaptés et d'outils d'accompagnement : objectif de production de 21 résidences juniors sur 6 ans
- Favoriser l'accession à la propriété pour les ménages modestes avec pour objectif principal d'atteindre 550 accessions sociales à la propriété par an
- Développer une offre en logements autonomes pour les seniors, orientation qui comporte plusieurs volets :
 - Promouvoir la production de 30 résidences seniors
 - Favoriser l'adaptation du parc existant
 - Développer des outils d'accompagnement et d'information
 - Encourager l'accueil familial
- Offrir des solutions aux personnes en situation de handicap en développant l'offre neuve et en adaptant le parc existant (10 % du parc dans les 10 ans à venir)
- Alléger le coût du logement pour les familles en développant l'offre sociale et très sociale dans le parc locatif privé et public
- Offrir des solutions adaptées pour les populations spécifiques en répondant aux besoins en hébergement et logement d'insertion et en améliorant les réponses en logement pour les nomades sédentarisés

2.1. Une diversification progressive de l'offre, soutenue par la politique départementale de l'habitat

2.1.1. Une diversification de l'offre amorcée, mais qui peine à se faire sur l'ensemble du territoire bas-rhinois

Partant du constat que l'offre de logements dans le Bas-Rhin est territorialement très marquée (très forte proportion de logements locatifs de petite et moyenne taille dans l'aire métropolitaine, et grands logements en maison individuelle occupées par leurs propriétaires dans le reste du territoire), le PDH préconise la diversification de l'offre dans la production neuve en accroissant l'offre locative hors CUS.

Entre 1999 et 2009 ce sont les propriétaires, déjà nombreux dans le département, qui progressent le plus vite : + 22 % contre + 12 % pour les locataires. Ainsi, la part des locataires sur l'ensemble des ménages tend, à diminuer sur la même période, passant de 41,7 % à 40,8 % et contribue à renforcer la structure du parc, malgré les efforts de diversification.

2.1.2. Une offre pour les jeunes qui se développe, mais en priorité dans les territoires urbains

2.1.2.1. Qu'en est-il des aspirations des jeunes bas-rhinois en matière de logement ?

A la vue des constats faits sur la diversification de l'offre en logements à destination du public jeune, il semble intéressant d'avoir quelques éclairages sur les aspirations des jeunes bas-rhinois en matière de logement. Pour ce faire, l'analyse des résultats de l'EMV a fait ressortir certaines caractéristiques spécifiques aux jeunes ménages.

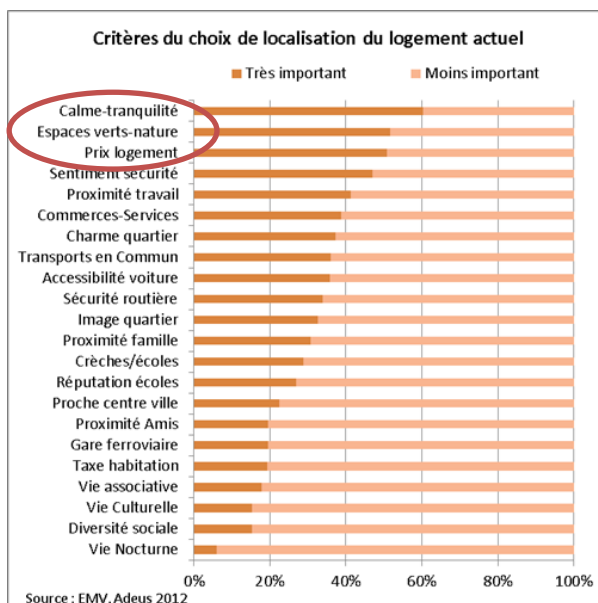
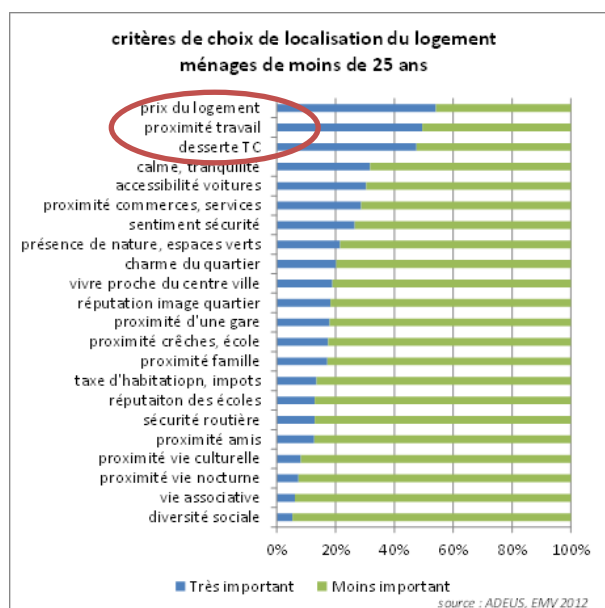
Ainsi, de façon générale, les jeunes disposent de revenus nettement inférieurs à ceux de leurs aînés, vivent majoritairement en ville et sont plus souvent locataires.

Par ailleurs, les jeunes ont un parcours résidentiel caractérisé par une « sur-mobilité provisoire ». C'est le cas notamment des apprentis et des étudiants, dont la situation de fragilité économique peut être considérée comme provisoire. Ce sont les ménages les plus « mobiles » et les plus enclins à l'être à nouveau à court terme. Ici, la mobilité résidentielle fait partie intégrante des conditions de vie. Le logement n'est pas encore une fin en soi, mais un moyen de répondre à des aspirations de formation et d'emploi.

Cela se voit clairement dans les différences de critères de choix de localisation des jeunes, par rapport à l'ensemble des ménages :

- La localisation du logement : avec un désir plus important chez les jeunes de vivre en ville.
- Les choix de localisation : avec, comme critères principaux pour les ménages jeunes, la proximité au travail et la desserte en transports en commun.

Le prix du logement arrivant en première position des critères de choix des jeunes, combiné aux faibles revenus de ces derniers, confirme l'enjeu de développer une offre spécifique et financièrement accessible pour ces ménages.



2.1.2.2. Six projets de résidences Juniors : 30% des objectifs atteints



Crédits photos : Christophe Stempffer

Pour faciliter l'accès à un logement autonome à destination des jeunes en voie d'insertion (stagiaires, formation en alternance, apprentis, CDD, contrats aidés...), d'une durée qui peut varier de quelques semaines à quelques mois, le Conseil Général du Bas-Rhin a imaginé les « Résidences Juniors ».

Il s'agit de logements autonomes avec services, véritables alternatives aux Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT) qui ne répondent plus aux attentes de la jeunesse active d'aujourd'hui. Ces projets favorisent par ailleurs l'émergence de solutions spécifiques et adaptées, comme la colocation coachée ou l'hébergement solidaire.

Aujourd'hui, cinq projets sont en cours de développement sur la commune de Strasbourg, dans le cadre d'Appels à projets conjoints avec la CUS :

- 2 résidences labélisées, une d'ores et déjà en construction dans le quartier de la Krutenau (opération portée par AMITEL et Batigère) ; et une à venir à Hautepierre (portée le Foyer Notre-Dame et DOMIAL).
- 3 résidences en cours de réflexion, mais sans date d'agrément prévue

Par ailleurs, deux résidences intergénérationnelles pourraient voir le jour avec le concours d'Habitat et Humanisme et de la fondation Saint-Thomas, et proposeront un complément d'offre.

Globalement, cette offre se développe prioritairement à Strasbourg. Quelques projets sont à l'étude dans les autres pôles du département tendant à répondre à la volonté des jeunes de vivre à proximité des équipements, services (commerces, animation, transports en commun,...) et emplois.



Source : Quartier Plus 67 « Thurot », La Fabrique Urbaine,

Une première résidence junior est en cours de réalisation à Haguenau, qui s'inscrit dans le cadre de l'aménagement du futur « Quartier Plus 67 » Thurot.

Ainsi, avec six « Résidences Juniors » en projet depuis l'approbation du PDH, les objectifs de production sont, à mi-parcours, atteints à environ 30%. Il s'agira, pour les prochaines années, d'étendre ces projets aux autres territoires de SCOT, également ciblés par les recommandations du PDH (2 résidences dans le SCOT du Piémont des Vosges, 2 résidences dans le SCOT de Sélestat et sa région et 2 résidences dans le SCOT de la Bruche).

Ces constats mettent en exergue la difficulté à développer ces projets dans des zones plus rurales et pose la question du développement d'une offre alternative pour répondre aux besoins en logements des jeunes en début de parcours résidentiels. L'accroissement de l'offre pourrait par exemple trouver substitution dans le développement de petits logements en diffus dans le parc locatif classique.

En complément du développement quantitatif de l'offre, le Conseil Général du Bas-Rhin a mis en place, conformément aux objectifs du PDH, des outils d'accompagnement du parcours résidentiel à destination du public jeune. Ils sont de deux sortes :

- **le KIT'JIL/Pass'accompagnement** : initié depuis 2005, le KIT'JIL est un dispositif qui s'adresse aux jeunes ayant le souhait d'accéder et de se maintenir dans un logement autonome. Il consiste alors en un accompagnement social, professionnel et résidentiel conduit par un référent unique qui pourra mobiliser dans cette perspective un large éventail d'aides individualisées : actions d'insertion professionnelle, aides financières, aides à l'installation, accompagnement vers et dans le logement...

En 2010, le Pass'accompagnement s'est substitué au dispositif KIT'JIL. Tout comme ce dernier, le Pass'accompagnement est un dispositif d'accompagnement social, santé et professionnel assorti, dans certains cas, d'une aide financière et de prestations logement. Il cible les jeunes ayant, soit des problèmes périphériques au logement qui les empêchent d'y accéder, soit des problématiques d'accès à l'emploi et de stabilisation de ressources, soit des problèmes directement liés à la recherche d'un logement ou le maintien dans ce dernier. Au 31 décembre 2012, 962 jeunes étaient orientés dans ce dispositif (492 retenus et 470 dans le groupe témoin). Parmi ces jeunes retenus, 183 d'entre eux ont pu accéder à un logement et 37 % ont bénéficié d'un accompagnement par l'une des trois associations financées par le FSL.

- **La Convention « Mobili'jeune »** : aux termes de cette première convention - signée avec Action Logement et le groupe SOLENDI - le Département s'engage à faire connaître le dispositif d'aide au logement mis en place par Action Logement. Il proposera, chaque fois qu'il le pourra, aux jeunes de moins de 30 ans en formation en alternance, sous contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, le recours à l'aide de SOLENDI. Cette aide se présente sous la forme d'une subvention, prenant en charge une partie du loyer des jeunes actifs. Elle peut atteindre 100 € par mois, selon le statut du jeune concerné. Une enveloppe de 150 000 € est prévue pour l'exercice 2013. Cette aide sera parfaitement complémentaire avec les diverses actions du Département pour favoriser l'insertion professionnelle des jeunes, tels que les « résidences juniors », le Pass' Accompagnement, ou l'accueil de jeunes en service civique ou en contrat d'accompagnement dans l'emploi.

Ainsi, malgré une dynamique de diversification et de production d'une offre adaptée au public jeune, les efforts restent à poursuivre pour répondre pleinement aux besoins en logements des jeunes bas-rhinois. Une réflexion sera menée sur le développement d'une offre répondant aux besoins des jeunes dans les communes plus rurales, pour lesquelles les Résidences Juniors, comprenant de nombreux logements, sont inadéquates.

2.2. Un soutien conséquent à l'accèsion à la propriété pour les ménages modestes

2.2.1. La double-peine des ménages modestes accédants

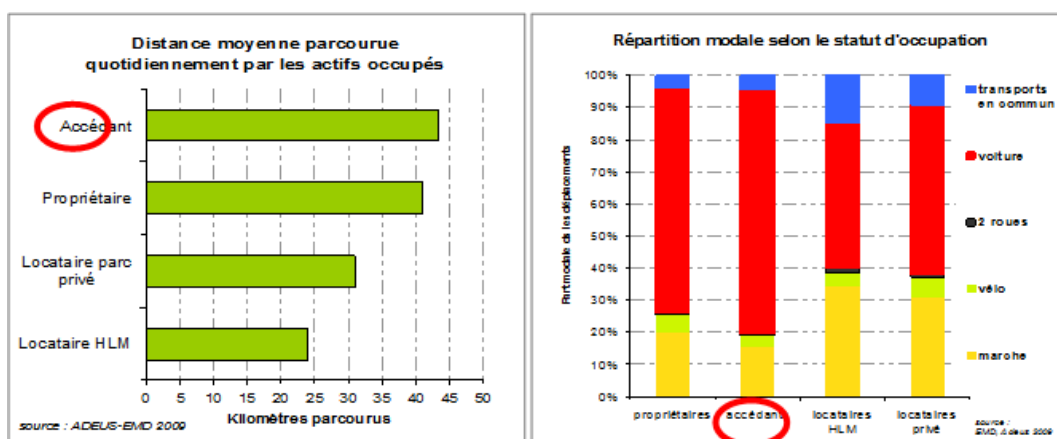
Avec l'augmentation des coûts du logement, certains ménages ont développé des stratégies de recherche de logement au meilleur prix. Ces choix, induits par un contexte immobilier et financier en crise, ont généré les phénomènes suivants : des achats dans l'ancien, et une tendance à l'éloignement des grands centres urbains, c'est-à-dire dans des secteurs où les biens immobiliers, en particulier les maisons, sont plus accessibles financièrement.

Ces processus cumulés pourraient, à moyen ou long terme, entraîner des difficultés pour les ménages qui ont choisi de s'éloigner des centres urbains. Les charges liées à leurs déplacements, notamment lorsqu'une part prépondérante des déplacements est réalisée avec une, voire deux voitures, pourraient, dans l'avenir, connaître une augmentation certaine et par conséquent déséquilibrer fortement les budgets des ménages

En effet, l'achat dans l'ancien, qui peut-être moins coûteux au départ, masque parfois d'importants travaux de réhabilitation des logements que les ménages n'anticipent pas toujours : ces travaux incluant, notamment, une amélioration des performances énergétiques de l'édifice qui peut s'avérer très coûteuse.

Dans un second temps, l'éloignement par rapport à l'emploi génère des surcoûts de déplacements quotidiens, amplifiés par la hausse importante et irréversible des coûts du carburant.

Ainsi, en moyenne, selon l'Enquête Ménages Déplacements⁸ (EMD) de l'ADEUS, les accédants parcourent 43 km quotidiennement pour se rendre sur leur lieu d'emploi, contre un peu plus de 30 km pour les locataires du parc privé.



La principale conséquence de ce phénomène est la hausse progressive, pendant plusieurs années, des durées de remboursement et des taux d'effort entraînant, par conséquent, un risque d'endettement plus important de ménages, qui pour certains sont d'ores et déjà en situation de précarité.

⁸ Enquête Ménages Déplacements : enquête réalisée sur la totalité du territoire du Bas-Rhin au printemps 2009 et qui avait pour objectif de mieux connaître les déplacements des bas-rhinois. Pour consulter les publications de l'ADEUS relatives à l'EMD : www.adeus.org

2.2.2. Qu'en est-il des aspirations des familles modestes en matière de logement ?

Les ménages modestes sont globalement pénalisés pour accéder au logement. Nombre d'entre eux sont occupants et/ou demandeurs d'un logement dans le parc social, qui est l'offre la plus accessible financièrement.

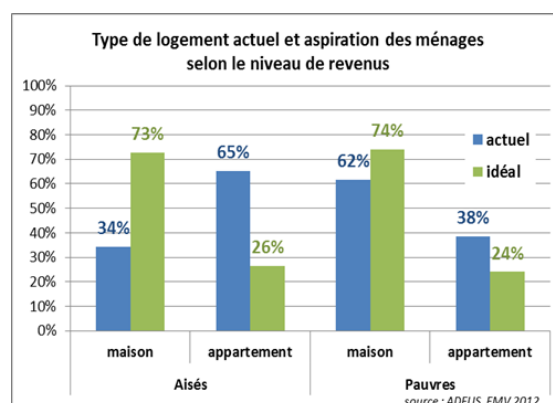
Ainsi, en 2012, parmi les demandeurs près des 2/3 d'entre eux ont des revenus qui les rendent éligibles au logement très social, alors même que la part dans l'ensemble des ménages bas-rhinois n'est que d'un peu plus de 20 %.

Pour autant, en termes d'aspiration, les ménages modestes expriment, au travers des résultats de l'EMV, des aspirations communes à l'ensemble des ménages.

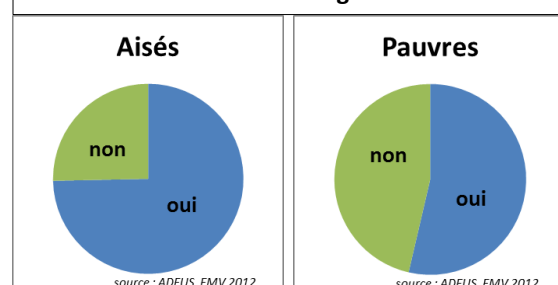
Ainsi, la « maison à proximité de la ville » est un idéal autant pour les plus pauvres que les plus riches. Cependant, de fortes inégalités se ressentent dans la faculté à choisir son logement,

dans l'accès à la propriété et à l'espace et dans l'accès à la mobilité que peut offrir la voiture individuelle.

De ces phénomènes résulte un constat : l'insatisfaction plus grande des ménages modestes et une plus forte intention de quitter leur logement actuel. Il en résulte une plus grande instabilité, alors même que le logement est à la base un facteur d'enracinement et de stabilité.

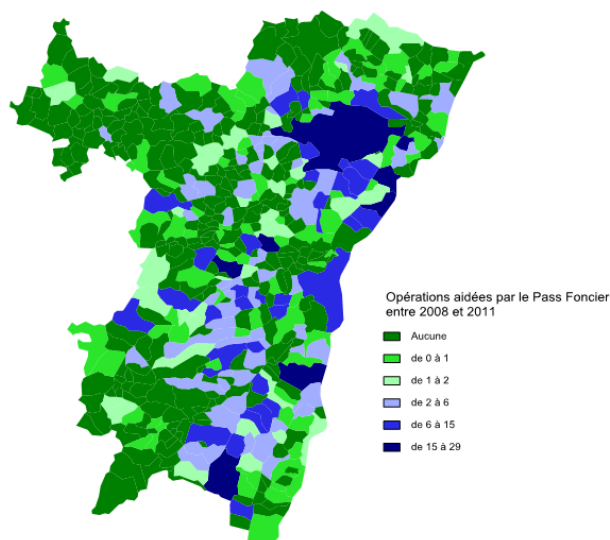


Dans 5 ans, habitez-vous toujours dans le même logement ?



2.2.3. Près de 1 200 projets d'accession à la propriété soutenus par le Conseil Général dans le Bas-Rhin

Localisation des opérations aidées par le Pass Foncier entre 2008 et 2011 dans le Bas-Rhin



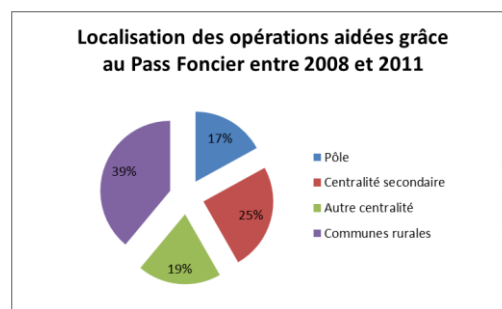
En préambule, il est important de noter que les dispositifs analysés, lors de l'évaluation à mi-parcours du PDH, ont, désormais soit disparus, soit évolués de manière significative. Ainsi, les effets sur les ménages et sur les territoires sont difficilement mesurables et il est nécessaire de les analyser avec précaution.

Le « Pass Foncier », consistait en un mécanisme de portage financier de la charge foncière d'une acquisition immobilière neuve réalisée par des ménages primo-accédants dont les revenus étaient inférieurs aux plafonds PSLA⁹. Pour exemple, dans le cas d'une maison individuelle, il prenait la forme d'une dissociation de l'acquisition du foncier de celle du bâti, le foncier étant porté par une structure désignée par le collecteur 1% Action Logement. Entre 2008 et 2011, ce

⁹ PSLA : Prêt Social Location-Accession, pour exemple, les plafonds sont d'environ 40 000 €/an (soit environ 3 300 €/mois pour une famille de quatre personnes).

dispositif a permis le développement de 900 projets sur le Bas-Rhin dont 57% en individuel : le montant moyen par opération s'élevant approximativement à 186 000 euros et le revenu fiscal annuel de référence moyen des demandeurs à un peu plus de 20 000 euros.

La Communauté urbaine de Strasbourg a également abondé le PASS Foncier sur son territoire, et entre 2009 et 2010, ce sont 265 ménages qui ont été soutenus financièrement dans leur projet d'accession.



Par ailleurs, le « **Prêt à Taux Zéro** » avait pour principe l'octroi par les banques d'un prêt gratuit (taux fixe à 0%) destiné à financer en partie un achat immobilier. Il s'adressait aux personnes, sous conditions de ressources, souhaitant acquérir leur première résidence principale et était cumulable avec le « Pass Foncier ». Entre 2008 et 2011, ce dispositif a permis le développement de 293 projets sur le Bas-Rhin, dont 78% en collectif. Le montant moyen par opération s'élevait à environ 167 000 euros et le revenu fiscal de référence moyen des demandeurs à 18 600 euros.

En 2011, le « PTZ + » s'est substitué à ces deux dispositifs : ce nouvel outil constitue donc la somme du prêt à taux zéro classique et du Pass Foncier. Ce regroupement a permis au gouvernement de proposer un nouvel outil « simplifié » et « lisible » dans lequel les nouvelles dispositions ont pour ambition de mieux prendre en compte « les spécificités de chaque territoire et les besoins réels des foyers », selon le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer. A contrario, le PTZ + ne concerne plus uniquement les ménages les plus modestes mais quasiment 80% de la population.

Depuis le 1er janvier 2013, le nouveau PTZ+ cible, à nouveau prioritairement, les ménages les plus modestes. Ainsi, plus les revenus d'un futur propriétaire sont faibles, plus les conditions de remboursement dont il bénéficiera seront avantageuses (durée plus longue et différé de remboursement). Par ailleurs, les logements, pour être éligibles au PTZ+, devront dorénavant respecter une condition de performance énergétique (RT 2012).

Pour finir, le Conseil Général du Bas-Rhin et l'État ont soutenu, depuis 2009, **l'accession par le biais du PSLA** pour 115 ménages bas-rhinois. Ce dispositif passe à la fois par une aide directe aux ménages (3 000 € pour les ménages de 3 personnes ou moins, et 4 000 € pour les autres ménages) et une garantie à l'opérateur HLM pendant la phase locative.

En conclusion, le volume relativement important de ménages soutenus dans leur projet d'accession à la propriété (plus de 1 000 opérations) représente un bilan globalement positif et atteste de besoins forts dans le département. Pour autant, ces aides ont également eu des conséquences territoriales relativement importantes. C'est particulièrement le cas pour le « Pass Foncier » qui a eu pour effet un étalement des projets sur l'ensemble du territoire bas-rhinois, avec près de 40% des opérations qui concernent des communes rurales de l'armature urbaine départementale.

Répartition territoriale qui a également des conséquences pour les ménages bénéficiaires, notamment au regard de leurs revenus modestes : éloigner son logement des centralités, et donc des lieux de concentration de l'emploi, peut avoir des conséquences, en terme de déplacement et de coût, non négligeables pour ces ménages.

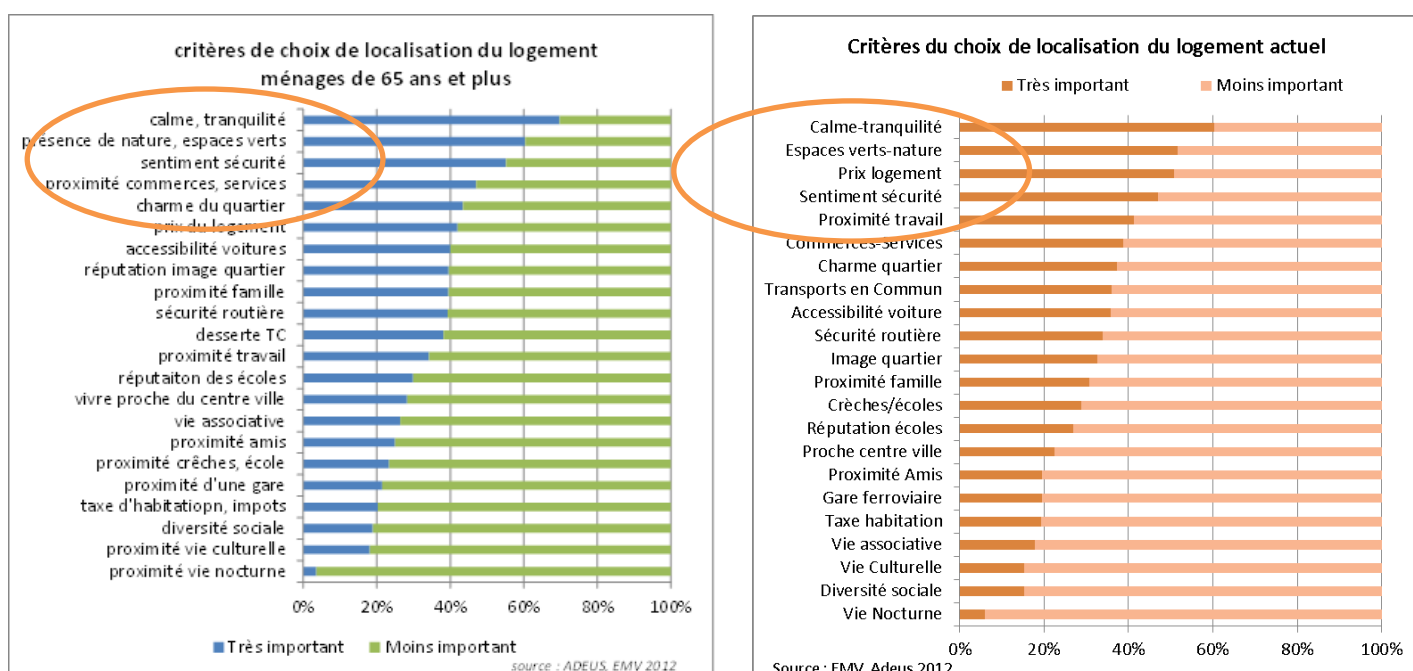
2.3. Un développement important en logements autonomes pour les seniors

2.3.1. Que sait-on des aspirations des seniors bas-rhinois en matière de logement ?

Au regard de l'offre en logements proposée aux aînés, l'EMV nous apprend que, globalement, ces derniers ont des revenus en moyenne plus importants que l'ensemble des ménages bas-rhinois et sont majoritairement propriétaires de leur logement.

De plus, les seniors se singularisent par leur recherche d'un certain environnement de vie, calme et « vert ».

Ainsi, la tranquillité, la sécurité et la nature représentent les principaux critères de choix de localisation de leur logement. La question du prix du logement, qui était le premier critère pour les jeunes, n'apparaît ici qu'en 6^{ème} position.



Par ailleurs, l'Enquête Mode de Vie semble faire émerger un début de mobilité chez les seniors, qui jusqu'alors étaient très sédentaires, et ce principalement pour des motifs de rapprochement aux services ou à la famille. Malgré tout, la mobilité récente est la plus faible chez les plus âgés (9 % seulement des ménages de 65 ans et plus sont dans ce cas) et la tendance au maintien au domicile demeure forte. Néanmoins, le vieillissement à venir de la population pourrait induire une augmentation du nombre de déménagements des personnes âgées.

2.3.2. Résidences Séniors : des objectifs atteints à mi-parcours

Concernant la politique en faveur des seniors, il est à noter que le Conseil Général du Bas-Rhin soutient depuis longtemps la création d'hébergements à destination des personnes âgées dépendantes. En 2012, dans le Bas-Rhin, l'offre en lits (maison de retraite/EHPAD, soins longue durée, accueil de jour, unité de vie, hébergement temporaire) est d'environ 10 000 unités. Ce volume est à mettre en rapport avec la population totale de 75 ans et plus (âge moyen d'entrée en institution), afin de déterminer le niveau d'offre de chaque territoire. En moyenne, en compte 9 personnes par lit. Pour autant, cette moyenne cache d'importantes disparités territoriales. En effet, certains SCOT, notamment celui de la Région de Sélestat et de la Bande Rhénane Nord, ont une offre qui est bien inférieure à la moyenne, alors même que des besoins forts existent.

Afin de répondre aux besoins qui vont croissants du fait du vieillissement structurel de la population, le Conseil Général du Bas-Rhin a développé, dans le cadre du PDH, une offre en logements autonomes qui permet une étape entre le logement d'origine des seniors et l'entrée en institution : les Résidences Séniors.

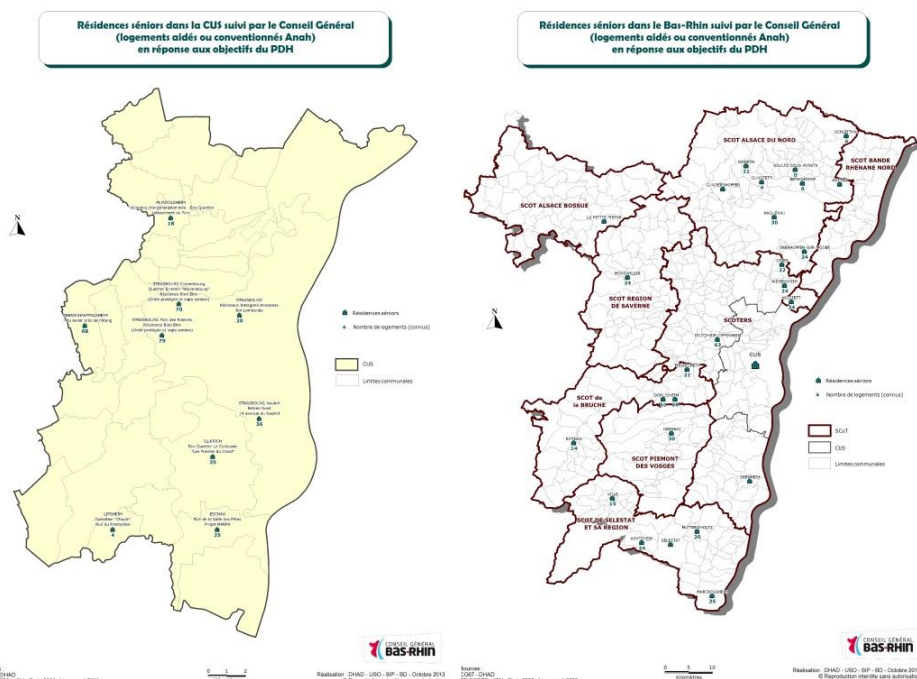
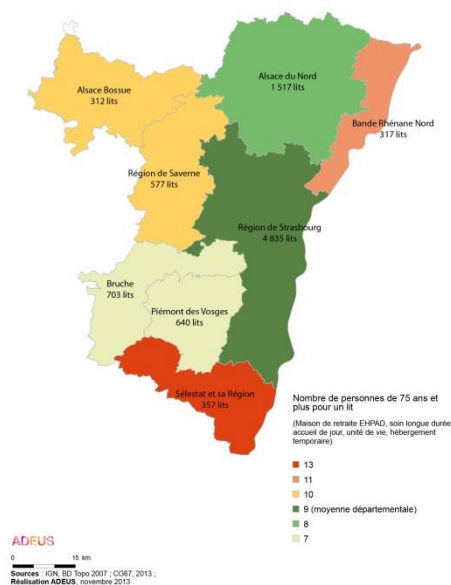
Ces résidences, de petite taille, offrent des logements autonomes et des services à la personne. Cela permet aux seniors de déménager dans un environnement proche, connu et dans un cadre sécurisant.

Depuis 2009, ce sont 35 résidences seniors qui sont d'ores et déjà en projet (labélisées ou pré-labélisées) dans le département du Bas-Rhin, dont neuf co-portées avec la Communauté urbaine de Strasbourg. Par ailleurs, certaines résidences se font également en collaboration avec la MSA¹⁰ et donneront lieu à des projets de type MARPA¹¹.

A mi-parcours les objectifs sont donc atteints.

Cette offre s'est particulièrement développée dans le SCoTAN, le SCOT de la Région de Sélestat et de la Bruche. Ce constat est particulièrement positif pour le SCOT de la Région de Sélestat qui détient par ailleurs l'offre la plus faible en hébergement à destinations des seniors.

Offre en hébergement spécifique pour les seniors dans le Bas-Rhin à l'échelle des SCOTs, en 2012



¹⁰ Mutuelle sociale agricole.

¹¹ Maison d'accueil rurale pour personnes âgées : petites unités de vie qui permettent aux seniors de continuer à vivre dans leur environnement familial. Toutes proposent à leurs résidents un logement privatif ainsi que des espaces de vie collective. Chaque projet de maison reçoit le soutien financier d'une caisse de MSA et résulte d'un partenariat avec les collectivités territoriales.



Source : MARPA à Brechaumont ; CG67

De plus, on peut signaler qu'une vingtaine d'autres projets sont actuellement en cours de réflexion dans le département.

Ainsi, ces volumes attestent que la dynamique est en marche, et ce, sur l'ensemble du territoire bas-rhinois.

Parallèlement, la collectivité a mis en place le « Pass Résidentiel Séniors », outil qui, à partir des besoins repérés, établit un panel d'offres de services pour les personnes âgées souhaitant déménager de leur logement vers un logement autonome adapté (formalités de déménagement, conseils, accompagnement au changement, recherche d'un

logement adapté, etc.). Outre le logement en lui-même, c'est ici le parcours résidentiel des ménages âgés qui est accompagné, et ce, conformément aux attentes du PDH.

La politique de l'habitat en faveur des séniors est, à mi-parcours de la mise en œuvre du PDH, déjà très forte. Cependant, au vu des besoins qui vont s'accroissant du fait du vieillissement de la population, les efforts mériteraient d'être poursuivis.

2.4. Un accroissement constant de l'offre à destination des personnes à mobilité réduite

2.4.1. Des outils de développement et de mise en relation entre offre et demande

Dans le cadre de sa politique départementale, le Conseil Général du Bas-Rhin, avec l'appui de l'Anah, soutient financièrement les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie (élargissement des portes, aménagement de salles d'eau, construction d'une rampe d'accès, ...) tant en réponse aux effets du vieillissement qu'aux conséquences du handicap.

Ce soutien passe par la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général et d'un dispositif spécifique :

- le PIG Adapt'Logis, spécifiquement destiné à l'adaptation des logements privés dans le cas de perte de mobilité.
Depuis 2008, ce sont 833 logements, occupés par leurs propriétaires, qui ont été financés par le biais des aides du département et de L'Anah. Le PIG Adapt'Logis c'est également 4 524 demandes à la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), suivies d'un diagnostic personnalisé.
- le dispositif Handi'Logis, qui a, dans le cadre de conventions avec les bailleurs sociaux, pour objectif de mettre en relation l'offre et la demande dans le parc public.
Depuis 5 ans, le guichet unique de « Handi'Logis 67 » comptabilise 713 demandes, avec 355 relogements effectifs. Ces résultats vont aller en s'amplifiant avec l'élargissement au parc privé dès cette année.
En 2012, sur 413 demandes de logements adaptés au handicap, exprimées au fichier unique de la demande (IMHOWEB), on recense 381 personnes qui ont également déposé un dossier HANDILOGIS.

2.4.2. Cinq projets de résidences dédiées aux personnes en situation de handicap

En complément de ces dispositifs, le Conseil Général du Bas-Rhin a contribué au développement de la production neuve directement adaptée au handicap et ce, en lien avec les équipements, commerces et services de proximité, via des projets de résidences dédiées aux personnes en situation de handicap.

Ainsi, depuis 2006, cinq résidences sont à l'étude dans le territoire de la Communauté Urbaine de Strasbourg (à Strasbourg, Eckbolsheim et Lingolsheim) et se répartissent dans les phases de projet suivantes :

- 2 résidences avec une date d'agrément ;
- 1 résidence avec une date d'agrément prévue ;
- 2 résidences sans date d'agrément prévue.

2.4.3. La charte départementale de l'accessibilité du Bas-Rhin

Pour répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite les plus modestes, et, ainsi, compléter un peu plus l'offre à destination de ce public, le Conseil Général du Bas-Rhin favorise, via les objectifs du PDH, l'adaptation des logements du parc social existants.

Pour se faire, une charte départementale de l'accessibilité du Bas-Rhin a été conçue par le Conseil Général et ses partenaires pour améliorer l'accessibilité du parc résidentiel (pour la période 2012-2014). Son objectif est de mettre en synergie l'ensemble des acteurs intervenant dans le domaine de l'accessibilité du logement (constructeurs privés et organismes HLM, aménageurs, services sociaux, organismes bancaires, particuliers, maîtres d'œuvre, artisans, etc.) en vue d'une application cohérente, pertinente et économiquement viable de la loi du 11 février 2005¹². La mise en œuvre de la Charte départementale d'accessibilité doit permettre un déploiement de la dynamique sur l'ensemble du parc résidentiel du Bas-Rhin (construction neuve, réhabilitation de logements existants, actions menées pour faciliter la production et la mise en relation de l'offre et de la demande).

Les ambitions de cette Charte trouvent leur application dans plusieurs démarches :

- la labélisation « Habitat'Access 67 »¹³ des logements comme atout de commercialisation ;
- la sensibilisation des professionnels de la construction ;
- l'organisation de « café à projets » qui assurent la mise en relation des particuliers et professionnels ;
- la mise en relation de l'offre et de la demande en entendant l'action de « Handilogis 67 » ;
- le lancement du label 3A « Artisans Accessibles d'Alsace » qui permet de rendre visibles leurs compétences en matière d'adaptation des logements ;
- le soutien, via les financements ANAH, de la réhabilitation et de l'adaptation des logements existants ;
- le contrôle systématique des tous les logements agréés par le Conseil Général et le CEP-CICAT¹⁴ des opérations développées par les bailleurs sociaux.

Ces démarches ont déjà donné lieu à des réalisations dans le département : avec par exemple la mise en service de 18 logements labélisés « Habitat'Access 67 » à Gamburg, ou le développement d'un projet « Ti'Hameau » dans la Communauté urbaine de Strasbourg.

Ainsi, avec le développement d'une production neuve adaptée à la perte d'autonomie et le soutien à l'adaptation des logements existants, les préconisations du PDH ont été respectées. Pour autant, la connaissance de l'ensemble des besoins reste encore insuffisante et ces derniers tendent à aller croissants du fait notamment du vieillissement structurel de la population.

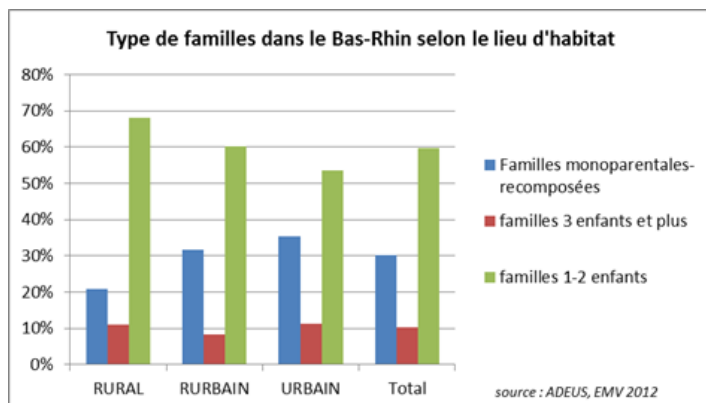
¹² Loi sur l'égalité des droits et de chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, Loi 2005-102.

¹³ Habitat'Access 67, est à label à destination des promoteurs volontaires qui bénéficient de ce fait d'une marque de qualité du Département. Ce label n'appelle pas à des exigences supplémentaires par rapport aux obligations réglementaires, mais encourage à réaliser les aménagements les plus adaptés au handicap. Les promoteurs bénéficient également de conseils « Accessibilité et qualité d'usages », qui n'étaient jusqu'alors que destiné aux bailleurs sociaux.

¹⁴ CEP-CICAT : Depuis 1987, le CEP-CICAT est un espace ouvert aux personnes sensibilisés à la réadaptation et à l'insertion de la personne handicapée ou âgée. Il offre un lieu d'échange, où patients et accompagnants, professionnels de la santé, associations, pouvoirs publics, urbanistes, fabricants et revendeurs d'aides techniques s'y retrouvent pour partager leurs expériences. Le département du CEP « Accessibilité et adaptation du logement » a pour mission de concevoir, assister et conseiller dans les domaines de l'accessibilité des personnes en situation de handicap, de vieillissement ou les professionnels du bâtiment.

2.5. Une action à poursuivre pour le développement de logements financièrement accessibles pour les publics les plus défavorisés

2.5.1. Mutation généralisée du modèle familial



Parmi l'ensemble des familles, les monoparentales ou recomposées ont été repérées, lors du diagnostic du PDH, comme étant celles qui rencontrent le plus de difficultés pour se loger. Ce phénomène est d'autant plus à prendre en compte car, selon l'EMV, 30% des familles bas-rhinoises sont monoparentales ou recomposées.

Ces constats sont encore renforcés par la surreprésentation des familles monoparentales parmi les demandeurs de logements sociaux. En effet, elles représentent 29 % des demandeurs, alors

même qu'elles ne sont qu'un peu plus de 8 % de l'ensemble des ménages bas-rhinois.

Cette évolution des structures familiales tend, de plus, à se généraliser aussi bien dans les territoires ruraux que dans les territoires urbains. Nul doute que ce phénomène impacte les besoins et les aspirations des familles du département en matière de logement.

Au-delà des familles monoparentales, il est à souligner que les grandes familles peuvent également connaître des difficultés pour se loger. En plus de l'aspect financier, c'est l'adéquation entre besoins et offres qui est prégnante pour elles. Et ce, particulièrement dans les pôles où l'offre en grands logements est faible. Ce phénomène est très visible parmi les demandeurs de logements sociaux, puisque près d'un tiers des demandes sont faites au motif d'un logement actuel trop petit, et que c'est pour les grands logements que les délais d'attribution sont les plus longs.

2.5.2. L'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus modestes

Le Programme départemental d'action pour le logement des plus défavorisés (PDALPD) est un des outils majeurs du Conseil Général du Bas-Rhin en faveur de la lutte contre les exclusions et pour l'accès et le maintien dans le logement des personnes en situation de précarité. Six axes d'intervention stratégiques ont été définis dans ce programme : l'offre en logement adaptée aux besoins des personnes défavorisées, la coordination hébergement/logement, l'accès au logement, le maintien dans le logement, le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) et la lutte contre l'habitat indigne et c'est l'articulation entre aides à la pierre et aides à la personne qui constitue la base de ce plan.

La spécificité du PDALPD 2010-2014 repose sur la volonté d'avoir une approche par public (grandes familles, jeunes, nomades sédentarisés, etc.).

Depuis 2006, de nombreuses actions ont été menées pour répondre à cette problématique.

2.5.2.1. Un accroissement encore insuffisant de l'offre en logements financièrement accessibles

- La production de logements sociaux : peu de grands logements et peu de loyers très sociaux

Par ailleurs, le PDH a également fait de la production de logements sociaux un de ces axes majeurs d'intervention. Cependant, non seulement la production, reste inférieure aux besoins des familles, et donc, aux objectifs, mais la typologie de l'offre produite ne répond également pas entièrement aux enjeux soulevés.

Quantitativement, la demande reste importante malgré d'importants efforts de production sur l'ensemble des territoires bas-rhinois depuis plusieurs années : en 2013, ce sont 22 144 ménages qui sont demandeurs et plus de la moitié des ménages bas-rhinois seraient éligibles à ce parc de par leurs revenus.

Qualitativement on continue à observer une inadéquation entre l'offre et la demande, notamment concernant les grands logements. En effet, en 2012 l'offre sociale est principalement constituée de logements de taille intermédiaire et cette structure tend à être renforcée par la production récente. En regard, un ménage demandeur sur quatre est composé d'au moins 4 personnes. Ce qui atteste de besoins qui restent importants en grands logements.

Enfin, concernant la question du coût des logements, ce sont les logements financés en PLUS (plafond de revenus intermédiaire) qui sont les plus nombreux entre 2006 et 2012, représentant toujours plus de 60% de la production. Malgré tout, on peut noter une progression des financements en PLA-I (plafond de revenus le plus bas) : + 22% entre 2006 et 2012. Ce constat est particulièrement visible dès la mise en œuvre du PDALPD 2010-2014 puisque, de 2010 à 2012, ce sont plus de **1 800 logements sociaux financés en PLA-I** qui ont été réalisés sur le département. Ceci correspond à une production annuelle d'un peu plus de 600 logements, production qui dépasse, de ce fait, l'objectif de 400 financements en PLA-I chaque année.

Cependant, au regard des besoins des ménages et au vu de la baisse globale du pouvoir d'achat, ces efforts méritent d'être poursuivis et soutenus dans le temps.

- Un complément d'offre via le parc privé

Dans le but d'alléger le coût du logement pour les familles, le Conseil Général du Bas-Rhin, la Communauté urbaine de Strasbourg et l'État soutiennent des programmes qui visent à favoriser le développement de l'offre sociale et très sociale dans le parc

Pour le seul territoire hors CUS, les financements accordés, via le PIG Renov'Habitat, ont permis, depuis 2006, de mettre sur le marché **72 logements en loyers très sociaux** et **309 logements sociaux**.

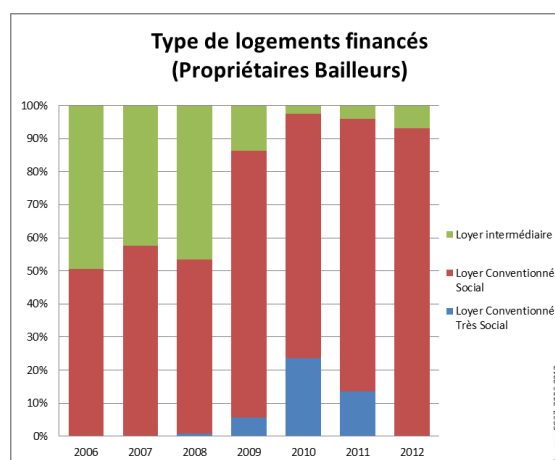
Parallèlement, grâce aux financements **sur le territoire de la CUS**, ce sont **740 logements réhabilités en loyer social** et **71 en loyer très social** qui ont été mis sur le marché.

Progressivement, la nature des logements financés, destinés à être loués, évolue. En effet, jusqu'en 2008, près de la moitié des logements étaient loués à des loyers intermédiaires (c'est-à-dire entre les loyers sociaux et de marché).

Depuis 2009, en réponse aux réorientations des aides de l'Anah et du Conseil Général du Bas-Rhin, ce sont les logements à vocation sociale qui sont privilégiés : on constate une progression de logements à destination des ménages les plus modestes (loyers sociaux et très sociaux). Pour exemple, en 2010, ce sont 191 logements qui ont été conventionnés en loyer social et 207 logements en loyer très social dans le département.

Dès lors, même si des **efforts de développement** sont à l'œuvre, la part de logements très sociaux reste encore faible au regard des besoins des ménages.

Ainsi, le développement d'une offre financièrement accessible, renforcé par les dispositifs du Conseil général, a permis d'alléger le coût du logement pour un certain nombre de ménages bas-rhinois. Malgré tout, dans un contexte de mutation du modèle familial, qui s'accompagne d'une précarisation grandissante, les besoins restent importants.



2.5.3. Un développement croissant de solutions adaptées pour les populations spécifiques

2.5.3.1. Des besoins toujours importants en hébergement et logement d'insertion

Au moment de l'élaboration du PDH, force avait été de constater la difficulté de quantifier les besoins en hébergement et logements d'insertion, le public concerné et les situations étant, par nature, très fluctuants. Ces difficultés existent toujours aujourd'hui. Néanmoins, la création du SIAO (Système Intégré d'Accueil et d'Orientation) qui a notamment pour vocation de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement et de coordonner les différents acteurs de la veille sociale et de l'accès au logement, permet aujourd'hui de quantifier les demandes et de mettre en regard les solutions apportées.

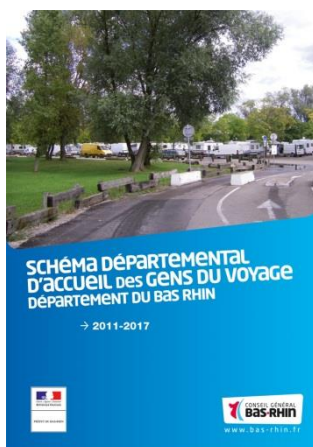
Ainsi, pour l'année 2012 le SIAO a enregistré 1 575 demandes d'hébergement, représentant 2 622 personnes, pour un total de 657 places offertes et 214 entrées effectuées.

Ces chiffres montrent l'importance des besoins et met en lumière l'insuffisance de l'offre au regard des besoins identifiés.

Par ailleurs, concernant **les logements d'insertion**, on peut faire un constat identique. Les Maisons Relais, qui financées par le Conseil Général et l'État, sont au nombre de cinq sur le territoire (représentant près de 70 logements) sont constamment complètes et des demandes subsistent en attente de réponse.

2.5.3.2. La réponse aux besoins en logements pour les gens du voyage et les nomades sédentarisés

- **Les gens du voyage : des besoins pris en compte dans le cadre du SDAGV**



Le territoire du Bas-Rhin a connu trois Schémas Départementaux d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV). : le plus récent a été révisé de 2009 à 2011 et couvre la période de 2011 à 2017. Ce schéma est élaboré conjointement par le Conseil Général du Bas-Rhin et l'État.

Le SDAGV comporte trois axes principaux : l'aménagement et le fonctionnement des aires d'accueil, l'intervention sociale et la scolarisation. Dans ce document, l'identification des besoins à l'échelle des différents territoires départementaux a donné lieu à la définition d'objectifs de réalisation d'aires d'accueil, de grand passage et de prise en compte des besoins des familles sédentarisées ayant conservé la caravane.

Le Conseil Général, au-delà de la réalisation du SDAGV, a développé des aides pour accompagner les collectivités dans la démarche d'atteinte de leurs objectifs : 30 % des coûts, hors taxes, de réalisation (avec des plafonds qui varient selon la nature des objectifs) et 25 % des coûts de fonctionnement sont pris en charge (plafonné à 64,03 €).

L'État subventionne la réalisation d'aire d'accueil de gens du voyage, pour les opérations des communes nouvellement inscrites au SDAGV (les communes Benfeld, Drusenheim et Fegersheim inscrites au schéma 2011-2017 peuvent y prétendre). L'aide de l'État peut atteindre 70 % des dépenses engagées (avec des plafonds qui varient selon la nature des objectifs). Une aide à la gestion des aires d'accueil est également versée mensuellement par l'État (132,45 € par place de caravane disponible).

A ce jour, ce sont deux aires de grand passage qui sont en service à Wissembourg et Eschau (sur quatre inscrites) et 19 aires d'accueil qui se sont ouvertes, soit 626 places sur les 703 prévues (près de 90 % des objectifs atteints).

Sur les objectifs définis, il reste encore à réaliser :

- Des aires de grand passage sur le territoire de la Communauté de Communes de Benfeld (100 à 150 places) et à Drusenheim/Reischhoffen ou environs.
- Des aires d'accueil sur le territoire du SCOTERS, et plus particulièrement sur la CUS. Les 118 places manquantes devraient se réaliser sur les communes Mundolsheim/Souffelweyersheim, Strasbourg et Fegersheim.

- **Des réponses en logements pour les nomades sédentarisés via les MOUS départementales**

Ces dispositifs, inscrits dans le PDALPD, permettent notamment de prendre en compte les situations spécifiques de logement des nomades sédentarisés et d'apporter des réponses pour améliorer leurs conditions de logements et de résorber les sites d'habitat précaire.

Depuis 2007, six sites ont fait l'objet d'interventions dans ce cadre :

- Muhlbach-sur-bruche (MOUS 2007-2010) : amélioration des conditions de vie sur site, adduction d'eau, d'électricité et aide à l'habitat (6 ménages).
- Haguenau, route de Wintershouse (MOUS 2007-2010) : relogements de neuf ménages dans le parc social diffus, le site est désormais vide.
- Haguenau, rue du Château Fiat et terrain Antoni (MOUS 2011-2014) : Mous en cours pour relogement de 19 ménages en PLAI ou terrain familial.
- Boersch (MOUS 2011-2014) : amélioration de l'habitat sur site avec la mise en place bloc sanitaire, d'un assainissement autonome et amélioration de l'habitat existant (10 ménages).
- Geispolsheim (MOUS 2011-2014) : 18 ménages concernés dont trois relogés en habitat social diffus, action d'amélioration de l'habitat pour un ménage et pas d'intervention pour les autres.
- Kaltenhouse (MOUS 2007-2010 puis RHI depuis fin 2009 à aujourd'hui, prévision jusqu'en 2015) : 23 relogements en PLAI en cours, sur un total de 24 ménages concernés.

L'accompagnement du parcours résidentiel des ménages bas-rhinois représente un axe central du PDH. Et, comme le montrent le diagnostic et l'analyse du bilan à mi-parcours, les publics spécifiques et plus précaires sont nombreux et leurs besoins variés.

En ce sens, le Conseil Général du Bas-Rhin et l'État se sont donné les moyens, via diverses aides, dispositifs et projets, pour répondre, au mieux, aux besoins des ménages aux différentes étapes de leur vie. Ainsi, les objectifs quantitatifs et qualitatifs ont, dans l'ensemble, été, soit quasiment atteints (au prorata du temps écoulé), soit bien enclenchés.

Cependant, dans le parcours résidentiel des bas-rhinois, interviennent directement des facteurs sociétaux, pour certains, en pleine mutation : évolution de la structure familiale, corrélation inverse entre revenus et contraintes, précarisation associée au phénomène d'endettement-éloignement, évolution des aspirations des jeunes, des seniors et des familles etc.

Ainsi, pour la seconde moitié de vie du PDH, l'enjeu est, bien entendu, de poursuivre les actions en faveur d'une meilleure « fluidité » du parcours résidentiel (qui passe obligatoirement par une diversification de l'offre et un accompagnement des ménages), mais aussi d'intégrer et, surtout, de comprendre, les fondements à l'origine des « choix de vie » des bas-rhinois.

Ce qu'il faut retenir :



- Une production de logements neufs qui tend à renforcer la structure actuelle du parc, malgré des efforts de diversification.



- Le logement des jeunes : une diversification progressive de l'offre soutenue par 8 projets de résidences juniors ... mais un accroissement de l'offre en petits logements qui peine encore à se faire, particulièrement dans les territoires plus ruraux.



- Le logement des seniors : un important développement de l'offre adaptée, des projets de résidences deux fois plus nombreux que dans les objectifs.



- Le logement des personnes en situation de handicap : un développement de l'offre neuve et une adaptation du parc, malgré une difficulté à identifier l'ensemble des besoins.



- L'accession à la propriété des ménages modestes : un soutien pour plus de 1 000 ménages, mais qui a pu accentuer les phénomènes d'éloignement et d'endettement.



- Le logement des plus modestes : une offre sociale qui s'accroît, mais une offre très sociale qui reste insuffisante, notamment au regard de la précarisation grandissante des ménages.



- Le logement des gens du voyage : des réponses croissantes, encadrées par le SDAGV.
- L'amélioration des conditions de logements pour plus de 70 ménages nomades sédentarisés.

3. La production foncière pour des logements à coût supportable

Rappel des objectifs :

- Organiser la production foncière pour permettre le développement de l'habitat : encourager la constitution de réserves foncières et établir une stratégie de localisation des opérations dédiées à l'habitat
- Agir sur les facteurs de renchérissement de la charge foncière
- Permettre l'équilibre en amont des opérations d'aménagement (aide au portage de la surcharge foncière)

3.1. Vers un usage plus économe et plus optimisé du foncier

Les récents travaux menés dans le cadre de l'Observatoire du foncier et des évolutions du territoire (OFET) font apparaître qu'entre 2002 et 2007, ce sont **plus de 1500 hectares** qui ont été urbanisés sur l'ensemble du territoire **bas-rhinois**, représentant en moyenne 307 hectares par an¹⁵. Chaque année, ce sont plus de 200 hectares qui sont artificialisés (foncier en extension), représentant chaque année la consommation de

l'équivalent de 220 terrains de football. Le foncier est consommé à 80% pour des tissus mixtes (habitat, équipements, etc.) et à 20% pour des zones d'activités.

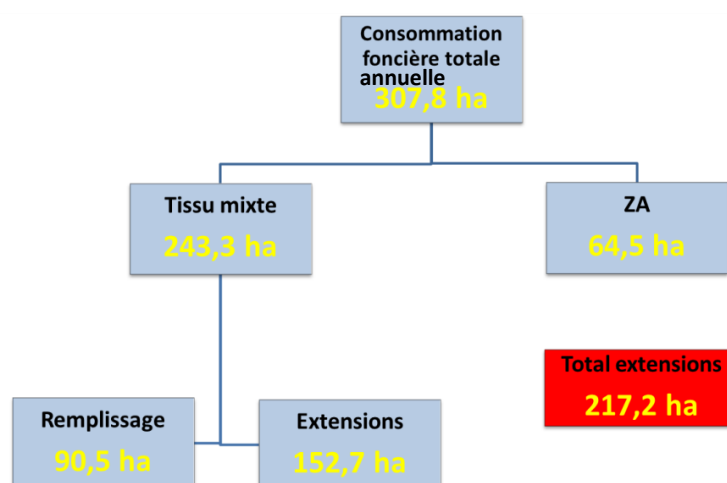
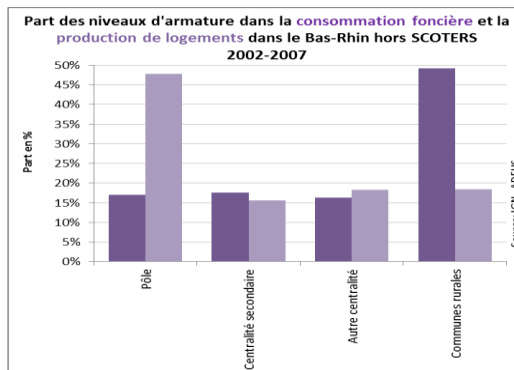
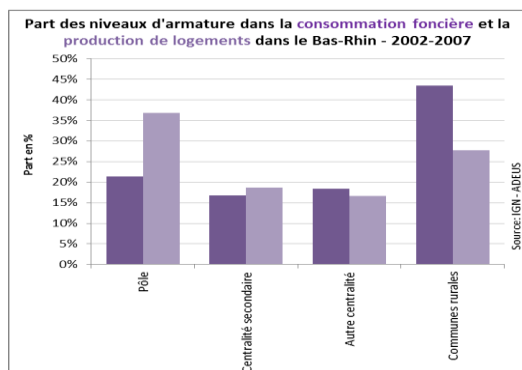


Schéma : consommation annuelle de foncier dans le département entre 2002 et 2007 -
- Source : OFET – ADEUS -

Néanmoins, comparées aux années 1980 et 1990, les dynamiques récentes de la consommation foncière dans le Bas-Rhin montrent des évolutions positives allant vers un usage plus économe et plus optimisé du foncier : recul du recours aux extensions, augmentation du recours à l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine, part du collectif qui augmente, taille moyenne des lots des maisons individuelles en baisse.

¹⁵ Pour en savoir plus, une note sur l'analyse de la consommation foncière dans le Bas-Rhin publiée par l'ADEUS est disponible sur le site www.adeus.org

Pour autant, **des marges de manœuvre subsistent pour aller encore plus loin**. La réduction de la consommation de foncier passe, par exemple, par des formes urbaines moins voraces en foncier. Les communes rurales « optimisent » moins que les autres la consommation du foncier dans l'ensemble du Département puisqu'elles totalisent plus de 40% du foncier consommé pour moins de 30% des logements produits. Ce constat est encore plus fort si l'on considère les communes du Bas-Rhin hors SCOTERS : près de 50% du foncier est consommé pour moins de 20% des logements produits.



En conclusion, ces données, antérieures à l'approbation du PDH ne permettent pour l'heure de faire un bilan des effets de la politique départementale sur la question de l'étalement urbain. Pour autant, cet « état zéro » permettra, lors de l'évaluation à échéance du PDH, de mesurer les évolutions sur la question. De l'analyse de cette période précédant l'élaboration du PDH, on peut conclure que la lutte contre l'étalement urbain reste un enjeu majeur pour le territoire bas-rhinois, notamment pour les communes rurales, dans lesquelles sont construits environ 40% des logements chaque année, et où le foncier est moins optimisé qu'ailleurs.

3.2. Une meilleure organisation de la production foncière : permettre le développement « durable » de l'habitat

3.2.1. L'Etablissement Public Foncier : 75% du fond d'intervention en faveur du logement et de l'activité économique

Créé en décembre 2007, à l'initiative du Conseil Général du Bas-Rhin, l'Etablissement Public Foncier (EPF) est un outil opérationnel au service des politiques d'aménagement et de développement des collectivités du Bas-Rhin. L'EPF a vocation à acquérir directement des biens fonciers et immobiliers, à les porter, à les gérer en lieu et place d'une collectivité locale ; puis à lui rétrocéder ces biens lorsqu'elle est prête à lancer de manière opérationnelle son projet d'aménagement.

71% du nombre d'acquisitions effectuées dans le tissu urbain existant	¼ des acquisitions relève de l'assistance aux procédures type DPU
63% des opérations sur du recyclage urbain (en valeur financière)	Beaucoup d'acquisitions d'opportunités
75% des portages à moyen terme : 4 ans	75% du fond d'intervention en faveur du logement et de l'activité économique

Depuis sa création, l'EPF a réalisé 49 opérations à vocation d'habitat dans près d'une quarantaine de communes réparties de la façon suivante dans le territoire :

SCOT	Acquisition foncière	Vocation principale	Destination
Alsace Bossue	0,14 hectares	Habitat	logements et activités commerciales
Alsace du Nord	5,5 hectares	Habitat	logements en accession et en locatif aidé, Résidence Senior, équipements publics et commerces
Bande Rhénane Nord	2,2 hectares	Habitat	logements et équipements publics
Bruche	2 hectares	Habitat	logements en accession et EHPAD
Piémont des Vosges	0,80 hectares	Habitat	logements et équipements publics
Région Saverne	2 hectares	Habitat	logements en accession et en locatif aidé, Résidence Junior, maison d'accueil et logements seniors, équipements et activités commerciales
Région Strasbourg	3,3 hectares	Habitat	logements en accession, accession sociale et locatif aidé, équipements publics et activités commerciales
Sélestat et sa Région	0,85 hectares	Habitat	logements et équipements publics

Source : EPF, 2013

Par ailleurs, l'EPF développe progressivement son offre de conseils et d'ingénierie, notamment en matière de stratégie foncière des communes, dans le cadre des projets de territoire et des documents d'urbanisme, en lien avec les acteurs des différentes échelles (région, départements, SCOTs, intercommunalités et communes).

Ce qu'il faut retenir :

-  - Une diminution globale de la consommation foncière.
-  - Une utilisation de plus en plus économe et vertueuse des sols, notamment pour la production de logements.
-  - Des efforts qui méritent d'être poursuivis, particulièrement dans les communes plus rurales où les formes d'habitat restent moins denses.
-  - L'Etablissement Public Foncier : un outil majeur à disposition des collectivités pour l'aide à la constitution de réserves foncières et la création d'une stratégie de localisation de l'habitat.

4. La réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie

Rappel des objectifs :

- Lutter contre l'étalement urbain et prioriser le développement de l'habitat en lien avec la desserte en transport en commun et les emplois et services
- Promouvoir les projets d'urbanisation offrant aux habitants les moyens d'une gestion économe des ressources
- Développer l'ingénierie et mettre en cohérence les documents d'urbanisation pour une meilleure efficacité des politiques de l'habitat
- Elaborer une charte départementale d'aménagement durable

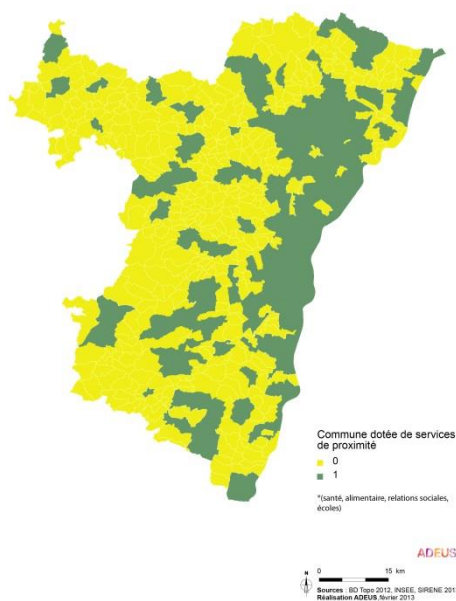
4.1. Lutter contre l'étalement urbain et prioriser le développement de l'habitat en lien avec la desserte en transport en commun, les emplois et les services

4.1.1. Une périurbanisation qui perdure malgré la dynamique enclenchée pour une gestion plus économe du foncier

4.1.1.1. Répartition de la construction

selon les niveaux d'armature urbaine et les nœuds de proximité

Les services de proximité présentes dans les communes en 2013 *



Les travaux menés par l'ADEUS sur la « proximité »¹⁶ dans le Bas-Rhin montrent que 21% des communes du département bénéficient d'au moins trois services de proximité sur quatre en 2013. En revanche, ces communes inscrites dans la proximité représentent 74% des habitants du département car ce sont les communes les plus importantes en termes de population. En effet, elles présentent une masse critique suffisante pour permettre aux services de proximité de bénéficier d'une zone de chalandise suffisante « à proximité ». Les communes inscrites dans la proximité sont très majoritairement des villes, petites villes, et pôles secondaires (environ 90%); et très rarement des communes rurales (seulement 10%).

¹⁶ La notion de **proximité** est ici définie comme la possibilité d'accéder aux principaux services du quotidien à pied ou à vélo, dans de bonnes conditions d'accès (distance, agrément, sécurité, ...)

Les services identifiés dans l'étude sont : les services de santé (un médecin + une pharmacie), les commerces alimentaires (commerce alimentaire de détail + supermarché OU superette + boulangerie), l'école, les relations sociales (Tabac OU presse + bar OU restaurant).

Les communes qui disposent d'au moins trois de ces quatre familles de services sont considérées comme étant des communes inscrites dans la proximité, générant une centralité/polarité de base pour leurs habitants.

Pour en savoir plus, deux notes de l'ADEUS disponibles sur le site www.adeus.org

Part de la construction neuve se réalisant dans les communes bénéficiant d'au moins 3 services de proximité							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006-2011
Total Département	71%	68%	69%	70%	74%	81%	72%
Total CUS	99%	99%	94%	89%	96%	99%	96%
Total Département hors CUS	58%	57%	59%	61%	55%	55%	58%

Sources : SITADEL 2006-2001 ; ADEUS

La Communauté urbaine de Strasbourg est composée dans sa quasi-totalité de communes inscrites dans la proximité. Et son poids dans le Département masque en réalité de fortes disparités au sein du territoire bas-rhinois.

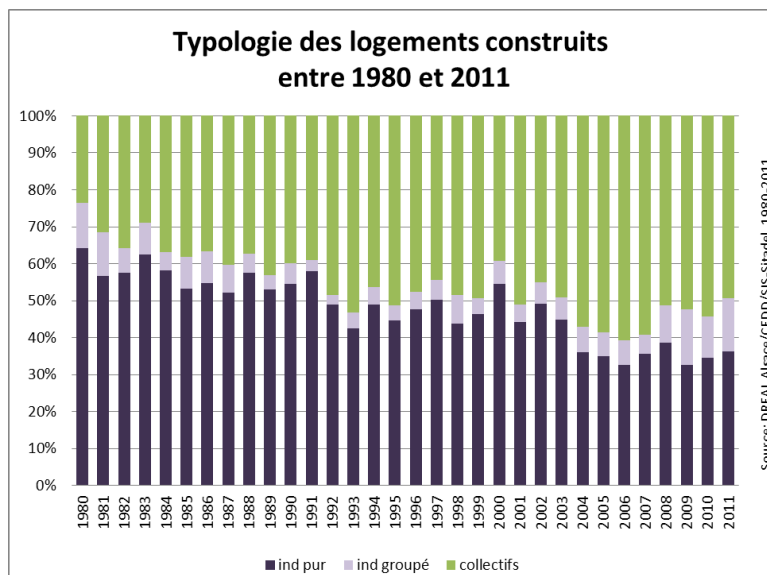
L'analyse de la localisation des constructions neuves en dehors de la CUS et au regard de la notion de proximité montre que :

- Les nouveaux logements sont construits pour 58 % dans des communes inscrites dans la proximité
- Les nouveaux logements sont donc construits pour 42 % dans les autres communes, hors proximité (à 90% des communes rurales).

Cette proportion montre d'une part, que le phénomène de périurbanisation persiste à l'échelle du département, d'autre part, que le poids des ménages dépendant de leur voiture continue de croître dans un contexte où l'on sait pourtant que le prix du carburant risque d'augmenter fortement dans les années à venir. Ce risque entrainera un renforcement de la précarité énergétique des ménages et premier lieu ceux qui seront hors des centralités et/ou dans des logements mal isolés.

Cela confirme la nécessité d'accentuer la politique départementale en faveur de la lutte contre l'étalement urbain, Les récentes lois Grenelle 2 obligeant les communes et communautés de communes à fixer des objectifs de modération de la consommation foncière ont pour but d'œuvrer en ce sens.

4.1.1.2. Des logements construits de plus en plus économes en espace



Malgré un phénomène de périurbanisation qui perdure, l'évolution des formes de logements construits montre que des efforts de diversification sont à l'œuvre sur le territoire. En effet, l'analyse de la typologie des logements construits ces vingt dernières années dans le département montre le net développement des logements collectifs qui sont, par définition, moins consommateurs d'espace que les maisons individuelles. Ces constats sont valables pour l'ensemble des échelles observées (pôles, centralités et villages).

En effet, un peu plus de la moitié des logements produits dans le département depuis les années 2000 sont des logements collectifs, contre un quart dans les années 1980. De même, la proportion de logements individuels a globalement reculé. Mode de construction majoritaire dans les années 1980, les maisons représentent aujourd'hui un tiers des nouveaux logements construits dans le département.

Il convient de noter également que la taille moyenne des lots des maisons individuelles baisse par rapport aux années 1980.

La cherté du foncier et son renchérissement peuvent en partie expliquer ce phénomène d'optimisation du foncier qui s'inscrit dans les préconisations du PDH en termes de lutte contre l'étalement urbain.

4.2. Promouvoir des projets d'urbanisation offrant aux habitants les moyens d'une gestion économe des ressources : économies d'énergie, eaux pluviales, tri des déchets, etc.

4.2.1. Des projets urbains économes en ressources : les Quartier Plus 67

Le Département du Bas-Rhin s'est engagé dans la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat qui prennent en compte les exigences du Grenelle de l'environnement, participent à la lutte contre l'étalement urbain et répondent aux besoins des habitants.

Ce sont les « Quartier Plus 67 ». Leur objectif est de :

- dégager une charge foncière la plus faible possible pour la réalisation de logements sociaux ;
- créer 50% de logements aidés en locatif ou en accession sociale à la propriété ;
- développer à l'échelle de ces nouveaux quartiers des services de proximité ;
- répondre aux critères environnementaux avec la création de bâtiments économes en énergie.

A ce jour, 15 projets ont été sélectionnés.

Aujourd'hui, quatre opérations sont labélisées « Quartier Plus 67 », et représentent en totalité un potentiel de 1 555 logements. Elles se situent dans les communes suivantes :

- Haguenau avec 805 logements, dont la livraison est prévue en 2015.
- Brumath avec 450 logements, dont la livraison est prévue en 2015/2017.
- Oberhoffen-sur-Moder avec 200 logements, dont la livraison est prévue en 2014.
- Duppigheim avec 100 logements, dont la livraison est prévue en 2016/2017.

De plus, huit communes sont d'ores et déjà « présélectionnées » : Duttlenheim, La Broque, Villé, Woerth, Barr, Schirmeck, Schweighouse sur Moder, et Wangen.

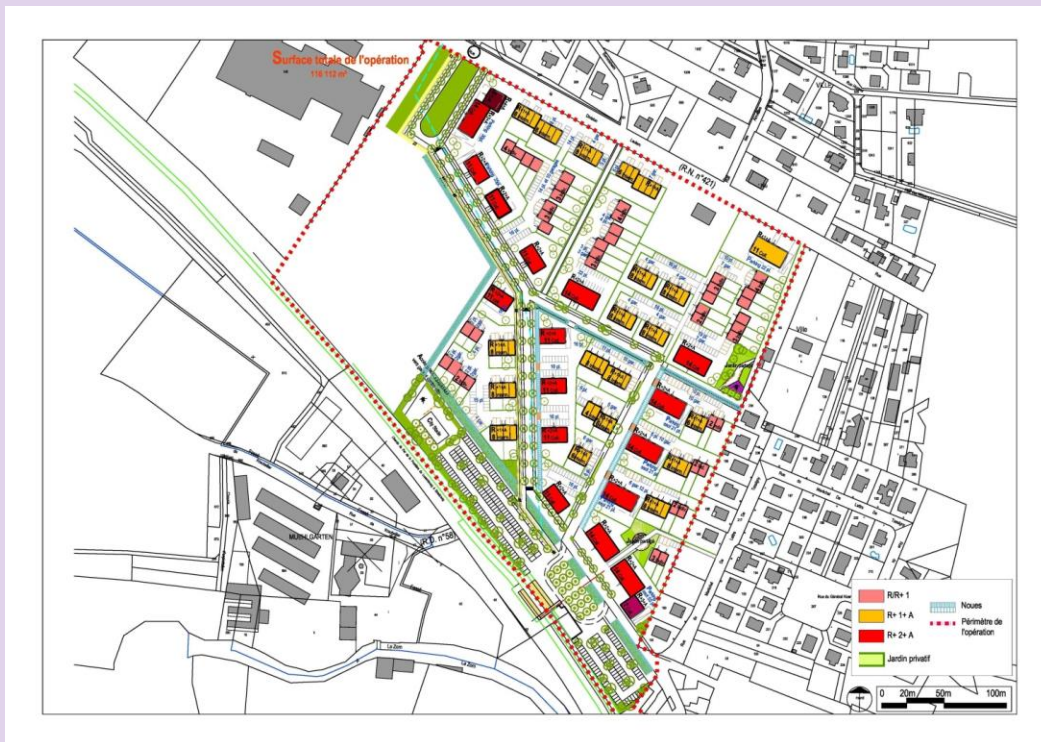
Il est intéressant de noter que des contacts sont aujourd'hui en cours avec une dizaine d'autres communes potentiellement intéressées par le dispositif « Quartier Plus 67 ».

Enfin, la mise en place du dispositif FART (Fond d'Aide à la Rénovation Thermique) par l'État a également participé à la mobilisation du Conseil Général pour l'économie de ressources dans les projets d'urbanisation. Ainsi, ce Fond d'Aide a permis la subvention, entre 2006 et 2012, de 600 logements, pour une enveloppe financière totale de plus de 595 000 euros.

Zoom sur le Quartier Plus 67 de Brumath : ZAC de la Scierie

La ZAC de la Scierie est l'illustration d'une maîtrise d'ouvrage affirmée de la ville de Brumath pour reconvertir une ancienne friche industrielle de 11 hectares, localisée à proximité immédiate de la gare et à environ un kilomètre de la future Plate-forme Départementale d'Activités de la Région de Brumath.

459 logements sont programmés sur une durée de 10 ans, dont 138 logements locatifs aidés et 92 en accession à la propriété, destinés à répondre à l'ensemble des besoins en logements des habitants actuels et futurs de Brumath, à la recherche d'une offre adaptée et accessible financièrement (Brumath ne compte que 5,6% de logements aidés aujourd'hui). En plus de ces logements, l'opération prévoit des services et des commerces en pied d'immeuble, ainsi que des logements plus ciblés pour les jeunes et les seniors. Une réserve foncière de 2ha est destinée à l'accueil d'un équipement public. Des jardins partagés et espaces publics de proximité favoriseront le cadre de vie. A noter que chaque lot respectera ces mêmes pourcentages de logements aidés et logements en accession sociale, en vue d'une répartition homogène des différentes typologies d'habitat.



Si l'ambition de ce projet est un urbanisme plus responsable envers l'environnement et une mixité sociale et générationnelle forte, elle s'illustre de différentes manières dans cette opération :

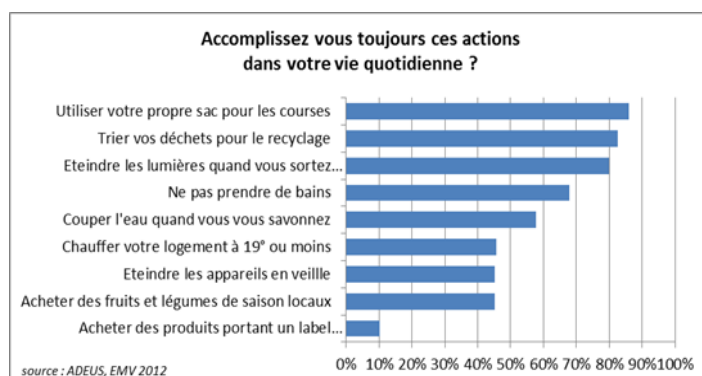
- une densité de 56 logements à l'hectare, plus importante que dans le tissu urbain actuel de Brumath (31 logements à l'hectare dans le tissu existant le plus dense),
- des efforts importants sur la consommation d'espace, tout en privilégiant le cadre de vie (liaisons piétonnes, parking mutualisé entre les habitants et les usagers de la gare et de l'équipement public, etc.).
- une gestion économe des ressources naturelles (capteurs solaires, ambiance lumineuse en fonction de la structuration des voies, traitement des eaux pluviales sur site avant rejet, réutilisation des eaux pluviales, étude en cours pour le chauffage par géothermie...).

En gage de qualité, les cahiers des charges de cessions de terrain reprendront ces exigences. Un architecte-conseil sera désigné pour coordonner les projets, qui seront validés par la Ville préalablement à toute construction.

1 200 nouveaux habitants rejoindront ainsi la ville de Brumath qui en compte 10 000 aujourd'hui. Le dossier de création de ZAC a été approuvé en février 2012. Tout en gardant la maîtrise de l'opération, la commune de Brumath a concédé son aménagement à la SAREST en décembre 2012. Le dossier de réalisation de la ZAC est attendu courant 2014. Les premiers logements pourraient être livrés en 2016.

4.2.2. Les comportements éco-responsables des habitants du Bas-Rhin

En complément de cette dynamique amorcée d'une gestion économe des ressources dans les projets d'urbanisation, les premiers résultats issus de l'Enquête Modes de Vie (ADEUS) montrent que la prise de conscience écologique, d'ores et déjà générale, trouve sa traduction dans le comportement des ménages mais de manière inégale¹⁷. Globalement, les bas-rhinois sont attentifs à accomplir des gestes respectueux de l'environnement. Ainsi, sur l'ensemble des thèmes proposés dans l'enquête, 74% des ménages disent les accomplir toujours ou fréquemment. C'est le cas de l'utilisation de son propre sac pour les courses, du tri des déchets et le réflexe d'éteindre les lumières. Pour autant, la prise de conscience par les ménages de la nécessité de réduire la consommation énergétique pour le chauffage demeure encore insuffisante avec 40% des ménages qui réduisent rarement ou jamais ce poste de dépense.



Comme d'autres études le montrent par ailleurs, les comportements écoresponsables des bas-rhinois semblent d'autant plus acquis et suivis qu'ils sont organisés par une autorité compétente. C'est le cas, notamment, du tri des déchets grâce à la mise en place, par de nombreuses collectivités, de systèmes de tri.

En conclusion, à mi-parcours du PDH, la dynamique vers une gestion économe des ressources dans les projets d'urbanisation est amorcée. La multiplication des projets labélisés et/ou en voie de l'être montre l'intérêt croissant des communes pour des dispositifs qui visent à développer une vision « vertueuse » de l'aménagement du territoire.

¹⁷ Pour en savoir plus, trois notes sur les travaux issus de l'Enquête Modes de Vie, publiées par l'ADEUS, sont disponibles sur le site www.adeus.org

Ce qu'il faut retenir :



- Un étalement urbain qui persiste...
- ... mais un usage du foncier globalement plus économe et plus optimisé
- Des marges de manœuvre qui subsistent encore pour aller plus loin, notamment dans les communes rurales.



- Une dynamique amorcée vers une gestion économe des ressources dans les projets d'urbanisation, qui se concrétise notamment au travers du nombre croissant de quartiers labélisés « Quartier Plus 67 ».



- Un accompagnement fort des SDAUHs pour les collectivités dans les domaines de l'urbanisme réglementaire et opérationnel.

5. Le développement de la connaissance du territoire et des partenariats

Rappel des objectifs :

- Consolider les partenariats pour une meilleure efficacité des politiques de l'habitat
- Mettre en place des « Points Info'Habitat »
- Améliorer la connaissance du territoire en consolidant l'observatoire de l'habitat du Bas-Rhin et en améliorant la connaissance des besoins spécifiques

5.1. Consolider les partenariats pour une meilleure efficacité des politiques de l'habitat

5.1.1. De nombreux partenariats visant à soutenir le développement d'une offre en logements diversifiée

Acteur majeur de la politique de l'habitat, le Conseil Général du Bas-Rhin a toujours veillé à construire des partenariats pour mettre en œuvre cette politique. Il a renforcé sa volonté d'agir avec l'ensemble des acteurs de la filière habitat depuis la prise de compétences des aides à la pierre depuis 2006.

Les orientations du PDH préconisent de consolider encore ces partenariats.

5.1.1.1. Des partenariats multiples avec les bailleurs sociaux

Parmi les acteurs du territoire, c'est avec la promotion publique que ces partenariats sont les plus nombreux, notamment du fait de l'enjeu majeur de développer une offre financièrement accessible pour les ménages modestes.

Ainsi, le Bas-Rhin négocie et signe avec tous les opérateurs de logement social agissant sur son territoire, une Convention d'objectifs pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat et le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap.

De nombreuses conventions sont d'ores et déjà effectives, ou en cours de négociation, avec les bailleurs sociaux suivants : OPUS 67, SIBAR, NOUVEAU LOGIS DE L'EST, CUS HABITAT, DOMIAL, BATIGERE, HABITAT de L'ILL, SOMCO, NEOLIA, IMMOBILIERE 3F ALSACE, ICF NORD-EST, SEM de SCHIRMECK, AMITEL, SIIHE, LOGIEST, HABITATION MODERNE, FOYER MODERNE de SCHILTIGHEIM.

En parallèle, et à l'initiative du Département, le GIE VIABITAT 67 a été créé en 2007 et regroupe les opérateurs suivants : OPUS 67, la SIBAR, La Strasbourgeoise Habitat, PROCIVIS Alsace et Le Nouveau Logis de l'Est. Il constitue le Pôle Départemental de l'Aménagement et de l'Habitat du Bas-Rhin. Il s'agit de l'outil qui, pour le compte de ses membres, recherche et négocie le foncier disponible, étudie les opportunités et propose des opérations de logements ou d'aménagements répondant aux besoins des territoires, et aux objectifs du Plan Départemental de l'Habitat.

En termes de bilan quantitatif partiel, l'intervention du GIE a d'ores et déjà permis :

- L'inscription de 390 logements sociaux en programmation dont plus de 49 logements adaptés aux seniors
- L'engagement dans plusieurs opérations d'accès sociale à la propriété pour une 20aine de logements concernés.
- L'engagement dans plusieurs opérations d'aménagement (de type lotissement) visant à réaliser des opérations mixtes comprenant des parcelles libres d'architectes, des opérations de promotion privée, d'accès sociale et de logements locatifs aidés. L'intervention du GIE VIABITAT 67, le plus souvent en lien avec celle de l'EPFL, a ainsi permis de rentrer en phase

opérationnelle sur 5 opérations d'aménagement pour environ 7,5 hectares et un potentiel à terme de 185 logements.

D'autre part, la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a rendu obligatoire la conclusion d'une convention d'utilité sociale (CUS) entre l'État et chaque bailleur social avant le 31 décembre 2010.

La CUS détermine le programme stratégique du bailleur pour 6 ans et permet une déclinaison des objectifs de la politique nationale en matière de droit au logement, d'adaptation de l'offre de logements sociaux à la demande, et est la traduction opérationnelle pour chaque bailleur des stratégies locales menées dans le cadre de la politique de l'habitat par l'État et les collectivités (PDALPD, PDH, PLH, les conventions de délégation des aides à la pierre et les accords collectifs).

22 conventions ont été signées entre l'État et les bailleurs sociaux possédant du patrimoine dans le département. Le Conseil Général a souhaité, comme la législation le permettait, être également signataire des CUS, afin de renforcer encore sa collaboration avec les bailleurs possédant du patrimoine sur son territoire de délégation.

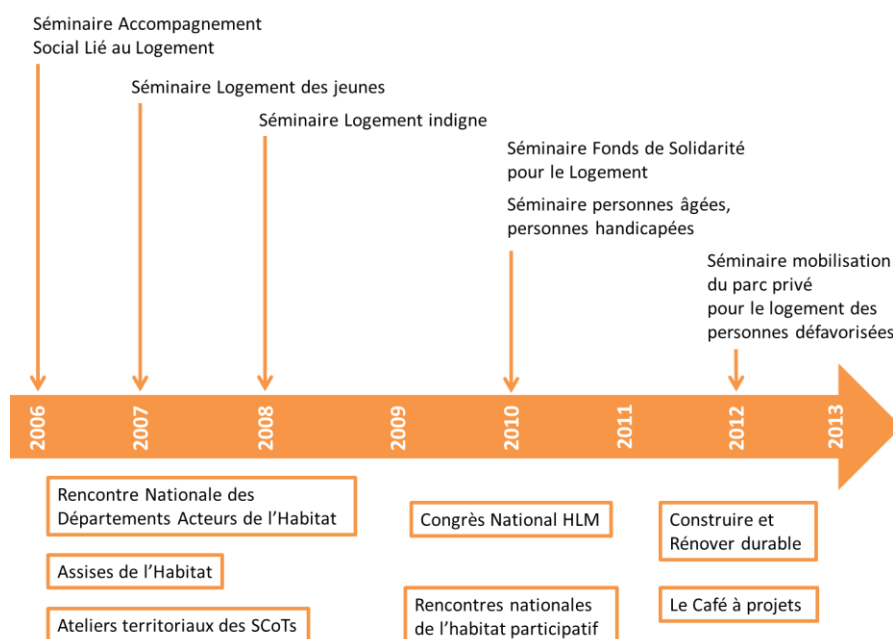
L'Areal, avec l'appui de l'État, a mis en place en mai 2011 le fichier partagé de la demande de logement social, conformément aux dispositions de la Loi du 29 avril 2010. Le Conseil Général du Bas-Rhin, est cofinanceur du dispositif de gestion de ce fichier (avec l'État et les autres collectivités délégataires) ; ce qui lui permet, entre autre, d'accéder à des données précises sur l'état de la demande dans le département afin d'affiner sa connaissance du marché.

5.1.1.2. L'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)

En 2011, le Bas-Rhin a soutenu la création d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) avec l'association Habitat et Humanisme et la FNAIM et l'héberge dans ses locaux. Cette agence dénommée « HH Gestion Alsace » gère des logements à destination de personnes en difficulté pour le compte de bailleurs privés. Elle développe depuis peu un volet sénior.

5.1.1.3. Un développement important d'outils de communication et de partage

Depuis la prise de délégation des aides à la pierre, de nombreux événements ont été mis en œuvre par le CG67 :



5.2. Mettre en place des « Points Info'Habitat »

Un premier Point Info'Habitat sera prochainement mis en place à Schirmeck. Cette structure, outil de communication auprès du grand public, sera décomposé en trois espaces distincts :

- Un lieu d'exposition interactive, qui permettra de présenter et de partager avec le grand public sur les projets innovants d'habitat et les nouvelles technologies.
- Un espace dédié à l'information directe sur les aides, dispositifs et lois pour l'utilisateur.
- Une vitrine pour les artisans locaux du territoire

L'objectif est, à terme, de développer des points Info'Habitat dans d'autres secteurs du territoire, afin d'étendre les actions de communication et d'information auprès du grand public.

5.3. Améliorer la connaissance du territoire

5.3.1. Consolider et développer l'Observatoire départemental de l'habitat

Afin de suivre au mieux la mise en œuvre du PDH, les orientations fixent comme objectif de consolider et de développer l'Observatoire départemental de l'Habitat.

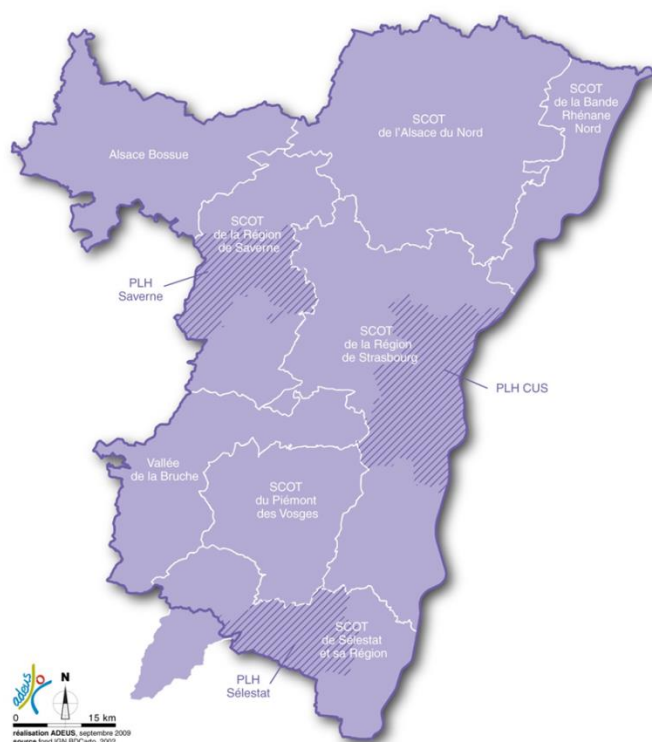
Les deux enjeux majeurs de cette refonte consistent à :

- Étendre les périmètres d'analyse de l'ODH à l'ensemble du département
- Rompre avec l'approche sectorisée et privilégier les analyses croisées en matière d'habitat, tout en développant les analyses transversales (par exemple les liens déplacement/habitat)

Un des autres objectifs poursuivis est de rendre les publications de l'ODH plus accessibles et plus synthétiques, afin qu'elles puissent bénéficier d'une diffusion la plus large possible.

Le PDH se base sur les territoires de SCOT pour définir ses orientations et pour mettre en œuvre la territorialisation de sa politique de l'habitat.

Dans un souci de cohérence l'ODH a adopté les mêmes territoires d'analyse, afin d'assurer un lien plus fort entre territoires d'action et d'observation (SCOT et Programme Local de l'Habitat quand un territoire en est doté). Ce choix est d'autant plus pertinent que ces territoires sont d'ores et déjà mobilisés sur les questions d'habitat et sont, par ailleurs, dotés d'instance de gouvernance (syndicat mixte).



5.3.2. Améliorer la connaissance des besoins spécifiques

5.3.2.1. Les approfondissements territoriaux et thématiques menés par l'ADEUS

Au vu des enjeux qu'elles présentent, deux thématiques ont fait l'objet d'études approfondies courant 2012.

- La première a porté sur la vacance dans le parc privé dans les territoires de SCOT d'Alsace du Nord et de la Bande Rhénane Nord.

Ses principales conclusions font état d'une grande stabilité de la vacance des logements dans le

département qui se situe à un niveau permettant une relative fluidité des parcours résidentiels. Cependant, de grandes variations sont observables selon les territoires et notamment entre les deux territoires de Scot étudiés. Mais dans les deux cas, le taux de vacance est particulièrement élevé dans le parc privé et il y existe encore un gisement important de parc inconfortable qui n'a visiblement pas encore été touché par les grandes vagues de réhabilitation. Il pourrait être la cible de politiques de remise sur le marché.

- La seconde étude a porté sur les mobilités résidentielles dans le parc social. Ses principaux résultats confirment l'importance de ce parc dans l'accueil des plus défavorisés, à la fois pour les nouveaux entrants et pour les mobilités internes, dans un contexte de marché immobilier qui offre de moins en moins d'alternatives dans le privé. C'est en effet, la précarité financière et la cherté dans le secteur privé qui expliquent que le logement social demeure pour beaucoup de ménages la seule solution pour accéder à un logement ou améliorer ses conditions de vie. La mobilité dite de « confort » - notion qui reste à définir sérieusement - reste très marginale. Ces constats confirment, la nécessité de poursuivre le développement de l'offre en logements sociaux pour répondre aux véritables besoins des habitants.

5.3.2.2. Les approfondissements territoriaux et thématiques menés par le CG67

Afin de renforcer et de compléter sa connaissance du territoire, et dans l'objectif d'optimiser la mise en œuvre du PDH, le Conseil général du Bas-Rhin a mené d'autres actions :

- **Un renforcement de l'ingénierie territoriale**, notamment par le biais du déploiement des Référents Territoriaux Habitat.
- **La territorialisation de la politique départementale de l'habitat** : plusieurs tests ont été menés en 2012 sur trois territoires de SCOT du Bas-Rhin : Sélestat et sa Région, l'Alsace Bossue et la Région de Saverne. Ils ont été accompagnés d'études habitat qui avaient pour objectif de comprendre et d'analyser les spécificités des marchés locaux, de repérer la vacance et les potentiels de mutabilité du bâti. L'objectif final étant d'adapter, au plus près des réalités territoriales, les plans d'actions à venir.

En 2013, la territorialisation de la politique départementale de l'habitat a été généralisée à l'ensemble des 8 territoires SCoT en 2013 et a donné lieu à de nouvelles études habitat :

- **SCoTERS** : trois études sur les marchés de l'habitat menées en régie dans les Communautés de Communes de la Région de Brumath et celle du Rhin, ainsi que sur la ville d'Erstein.
- **SCoT de la Bruche** : une étude habitat sur le tripôle Molsheim-Mutzig-Dorlisheim.
- **SCoT de la Région de Saverne** : généralisation du repérage de la vacance et de la mutabilité du bâti existant à l'ensemble des communes du SCoT, soit 61 communes.
- **SCoT d'Alsace Bossue** : généralisation du repérage de la vacance et de la mutabilité du bâti existant débuté à l'ensemble des communes, soit 52 communes.
- **SCoT de la Bande Rhénane Nord** : deux études de repérages de la vacance et de la mutabilité du bâti existant à Kauffenheim et Eberbach-Seltz, ainsi qu'une étude sur le marché de l'habitat à Lauterbourg en lien avec le développement de la zone d'activité.
- **SCoT de l'Alsace du Nord** : une étude habitat sur la commune de Niederbronn-les-Bains en lien avec la future ZAC, ainsi que 12 études de repérages de la vacance et de la mutabilité du bâti existant dans les communes ayant un taux de vacance élevé.

Ce type d'études et d'accompagnement des collectivités, a vocation à être généraliser à l'ensemble des huit territoires SCOT.

Ce qu'il faut retenir :



- De nombreux partenariats développés qui confortent la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat.



- Une communication régulière et importante autour des grandes thématiques du logement.



- De nombreuses études territoriales et approfondissements thématiques qui confortent les connaissances, tant sur l'ensemble des SCOT bas-rhinois, que sur les besoins spécifiques en logements.

BILAN QUALITATIF

En complément du bilan chiffré, la démarche participative engagée pour le bilan à mi-parcours du PDH, permet de réaliser une analyse qualitative de la mise en œuvre des orientations pour les trois premières années de vie du document. Celle-ci est construite sur la base des « dires d'experts », tant professionnel que élus, issus des rencontres qui se sont déroulées tout au long de l'année 2013. Ces ateliers se sont organisés en deux temps :

- **Quatre ateliers thématiques** ont tout d'abord permis de rencontrer les professionnels invités sur les problématiques qui les concernent plus particulièrement : « Crise du logement ? », « Résorber la vacance et lutter contre l'étalement urbain », « Parcours résidentiel » et un atelier avec les bailleurs sociaux.
- **Six conférences territoriales**, pour les huit SCoTs du Bas-Rhin ont ensuite permis d'aller à la rencontre des élus du département.

Les objectifs communs de l'ensemble de ces rencontres étaient :

- D'une part, de partager le bilan quantitatif à mi-parcours, de vérifier les tendances observées et s'assurer qu'elles sont partagées ; de faire le point sur les décalages, leurs explications éventuelles ; et également d'aborder les pistes de réorientation envisagées pour la suite du PDH.
- Par ailleurs, au regard des grands enjeux qui avaient été identifiés lors de l'élaboration et dans ces mêmes contextes d'ateliers, de faire le bilan des dispositifs, aides et projets mis en œuvre à mi-parcours.

1. Les ateliers thématiques

Rappel des objectifs :

Le but de ces ateliers thématiques était de faire échanger les professionnels sur l'exercice de leur métier, en petit groupe, en proposant un débat basé sur le principe de la « libre parole » pour sortir des discours convenus et institutionnels. L'invitation était accompagnée d'un dossier contenant des articles de fonds concernant la thématique abordée.

En introduction l'ADEUS présentait une synthèse du bilan PDH, ciblée sur les problématiques des professionnels invités. Le résultat de ces ateliers est riche en termes d'expression et même de propositions.

- **L'atelier 1 « Crise du logement ? »**

Le mot *crise* qualifie une situation soudaine, violente et passagère. Or, en matière de logement, la crise paraît éternelle... Crise du logement ? La crise n'est-elle pas plutôt celle d'une société où perdure – voire se développe – l'impossibilité, pour une grande partie de la population, d'accéder à un simple lieu où vivre ? Comment, sur un territoire donné, avec les compétences locales, concevoir un modèle pour répondre à ces besoins ?

- **L'atelier 2 « Résorber la vacance et lutter contre l'étalement urbain »**

Une récente étude, réalisée à l'initiative du Conseil Général et avec la participation de la Région, sur le territoire du SCoT de Saverne et des communes de Saverne et Wasselonne a confirmé un phénomène « universel », le développement d'une vacance structurelle dans les centres villes (ou centre-village) face à laquelle les communes sont relativement impuissantes. D'une part on trouve des propriétaires qui, pour des raisons complexes, laissent leur patrimoine se dégrader, d'autre part, des collectivités qui manquent de moyens – financiers et d'ingénierie – pour juguler le phénomène. Le paradoxe, dans une période où tout un chacun est appelé à lutter contre le gaspillage foncier, est, qu'il est aujourd'hui plus facile de créer des lotissements à l'extérieur, que de reconquérir des centres qui s'écroulent sur eux-mêmes : réhabiliter n'est pas rentable pour le secteur privé, sauf situation exceptionnelle ; les coûts sont globalement trop élevés tant pour les bailleurs sociaux que pour les communes. Pourtant l'enjeu est tout à la fois économique, patrimonial et vertueux. Comment imaginer des solutions pour redonner au cœur des villes, une âme et des habitants ?

Cet atelier s'est tenu le 13 mai 2013. Il a rassemblé une vingtaine de personnes : bailleur social, EPF du Bas-Rhin, urbanistes, FNAIM, DDT 67, CG67, ADEUS, ABF, SCoT Saverne et un élu.

- **L'atelier 3 « Résorber la vacance et lutter contre l'étalement urbain »**

Parcours résidentiel ou parcours du combattant, comportant autant d'obstacles que d'illusions ? Une étude récente du CERTU évoque plutôt la notion de « trajectoire » qui rend mieux compte de ce que ce parcours n'est pas toujours, et loin s'en faut, l'expression d'une volonté individuelle : les ménages sont surtout portés par des éléments exogènes dans leur parcours résidentiel.

Cet atelier s'est tenu le 28 mai 2013. Il a rassemblé une vingtaine de personnes : un Conseiller Général, un bailleur privé, des aménageurs et constructeurs, le SNAL, l'UMF, une association, une communauté de communes, CAUE, CG67, DDT 67, ADEUS.

- **L'atelier 4 – atelier avec les bailleurs sociaux**

Cet atelier s'est tenu le 6 septembre 2013. Il a rassemblé une vingtaine de personnes : 6 bailleurs sociaux membres de l'AREAL, la DDT 67, le CG67 et l'ADEUS.

2. Les conférences territoriales et rencontres locales de l'habitat:

Rappel des objectifs :

Le but de ces rencontres locales de l'habitat était de partager, à l'échelle de chaque SCOT rencontré, le bilan quantitatif à mi-parcours, de vérifier les tendances observées et s'assurer qu'elles sont partagées ; de faire le point sur les décalages, leurs explications éventuelles, de faire le bilan des dispositifs, aides et projets mis en œuvre à mi-parcours et également d'aborder les pistes de réorientation envisagées pour la suite du PDH.

Six conférences territoriales ont permis d'aller à la rencontre des huit SCoTs du département du Bas-Rhin :

- **Le SCoT du Piémont des Vosges, le 16 octobre 2013**
- **Le SCoT de Sélestat et sa Région, le 18 octobre 2013**
- **Le SCoT de l'Alsace Bossue et le SCoT de la Région de Saverne, le 21 octobre 2013**
- **Le SCoT de la Région de Strasbourg, le 22 octobre 2013**
- **Le SCoT de l'Alsace du Nord et le SCoT de la Bande Rhénane Nord, le 23 octobre 2013**
- **Le SCoT de la Bruche, le 8 novembre 2013.**

Ces rencontres ont rassemblé de nombreux élus, ce qui atteste que l'Habitat reste un enjeu majeur pour le territoire bas-rhinois. Ce constat a d'ailleurs largement été mis en avant par les élus locaux, qui portent, en complémentarité du PDH, des orientations fortes en matière de logements dans leurs SCOT respectifs.

3. Les principaux thèmes abordés lors de l'ensemble des rencontres :

De l'ensemble des échanges et débats qui se sont tenus au sein des différents ateliers et rencontres, cinq thèmes principaux se dégagent :

- la problématique des coûts de production du logement,
- les besoins en logements,
- l'aménagement durable,
- le marché du logement,
- l'ingénierie et le soutien technique des collectivités, ainsi que les aides et dispositifs existants.

Ces thèmes sont présentés chacun selon trois grandes rubriques abordées par les participants : tout d'abord les grandes évolutions constatées depuis 2009, ensuite les difficultés rencontrées et enfin les pistes de réorientations proposées.

3.1. La problématique des coûts de production du logement :

Lors des différents débats, la question du coût du logement est une problématique fréquemment abordée lors des différentes rencontres.

- **En termes d'évolutions :**

Les principales évolutions constatées relèvent principalement de la hausse du coût du foncier, de l'augmentation des exigences croissantes en matière de normes (énergie et accessibilité), de la hausse des coûts de démolition et de dépollution, qui sont autant de facteurs, parfois cumulés, qui renchérissent les coûts de production des logements.

« Le prix du foncier est en constante hausse et, dans certains territoires, il a même doublé depuis 2006. »

« Il existe des surenchères au niveau des prestations, qui ne sont pas toujours essentielles et qui renchérissent les coûts du logement, tant pour les acquéreurs que pour les locataires. »

« Des collectivités ont parfois la volonté d'aller au-delà des normes en vigueur pour produire des opérations phares et cela joue sur les prix »

- **En termes de difficultés qui subsistent :**

Pour les différents acteurs de l'habitat, le renouvellement urbain et la production d'un habitat économe en foncier ont des coûts importants qui rendent persistantes les difficultés de réalisation de ces projets.

« Produire de l'habitat intermédiaire est beaucoup plus cher qu'on ne le croit : multiplication des fournisseurs de réseaux, problème de taxes dans le cadre de la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) alors qu'un particulier qui construit seul construit moins cher. »

« Le renouvellement urbain a un coût économique important, plus important que de construire en extension. »

- **En termes de pistes de réflexion ou de propositions de réorientation :**

La principale piste de travail dont ont parlé les participants aux débats consiste à poursuivre les efforts engagés en matière de régulation des prix du foncier.

« Il y a un effort des collectivités à réguler le foncier (EPFL, Quartier Plus, dispositifs CUS) qui faut prolonger »

« Il faudrait être inventif et pouvoir s’affranchir des contraintes pour pouvoir rénover intelligemment et rentre le patrimoine attractif, y compris en termes de coûts »

« Pourquoi ne pas instaurer une taxe pour les extensions ? Cette taxe permettrait de payer le renouvellement urbain »

3.2. Les besoins en logements :

Même si ce thème a été plus particulièrement abordé par les élus lors des rencontres locales de l’habitat, les acteurs présents lors des ateliers thématiques ont également soulevé la problématique des besoins en logements. Il ressort de l’ensemble des débats que les besoins en logements demeurent importants et que les efforts de production doivent être poursuivis, tant pour de développement de l’offre privée que pour la production de l’offre sociale.

- **En termes d’évolutions :**

Pour les participants aux débats, la crise a pour conséquence une baisse générale de la production de logements depuis 2010-2011. Même si certains territoires voient leur rythme de construction se maintenir à un niveau élevé, le nombre de projets en cours et à venir est globalement en baisse, dans le privé comme dans le social. Pour autant, les besoins demeurent importants, et plus particulièrement pour les ménages modestes qui peinent à accéder à un logement à un coût modéré. En atteste le nombre de demandeurs de logements sociaux qui reste très élevé, alors même que l’offre ne cesse de croître.

« Certains territoires sont particulièrement dynamiques dans la production de logements, malgré le contexte de crise et les difficultés économiques rencontrées sur l’ensemble du territoire. »

« Les éléments chiffrés présentés montrent qu’il existe des besoins importants. »

« Les besoins sont aussi importants dans le parc social : la demande reste élevée »

« Dans l’offre privée, et y compris dans l’offre sociale, les prix des biens sont en inadéquation avec les réalités financières des ménages. »

- **En termes de difficultés qui subsistent :**

L’ensemble des acteurs de l’habitat ont fait le constat d’objectifs de production de logements qui sont aujourd’hui difficiles à atteindre. Ce phénomène les préoccupe d’autant plus qu’il est pour grande partie lié à des facteurs exogènes aux territoires (crises économique et financière, zonages parfois inadaptés, reprise de la production dans la CUS qui impacte les autres territoires, etc.) et qu’il leur semble n’avoir que peu de prise sur ces dynamiques globales.

« Les objectifs sont ambitieux. Les effets de la crise montrent qu’on n’arrivera pas à les atteindre. »

- **En termes de pistes de réflexion ou de propositions de réorientation :**

Certains participants se sont interrogés sur le maintien des objectifs de production de logements tels que définis dans le PDH, particulièrement au regard de la production réelle actuelle. Pour autant, bon nombre d’entre eux soulignent également l’importance de maintenir des objectifs forts et volontaristes. En effet, ils offrent une ambition et des perspectives motrices pour arriver à une production minimum de logements dans le département.

« Au vu de la production réelle les dernières années est-il toujours pertinent de maintenir ces objectifs volontaristes ? »

« Donnons-nous des objectifs forts pour au moins faire un minimum. »

3.3. L'aménagement durable :

De l'avis des participants, l'aménagement durable du territoire ne doit pas être pensé uniquement en termes de « métropoles », car il concerne aussi les territoires ruraux et les petites villes, notamment au travers de la problématique suivante : comment proposer un parcours résidentiel, autre que celui de la maison individuelle, dans les campagnes urbaines ?

- **En termes d'évolutions :**

Tout en soulignant les efforts récents réalisés vers une production plus diversifiée de l'offre en logements (plus de collectifs dans les communes rurales), et vers une économie du foncier de plus en plus importante, les participants aux ateliers et rencontres ont fait état d'un constat d'une poursuite de l'étalement urbain.

« Il y a un attrait manifeste des gens pour les zones bien desservies, mais l'étalement urbain perdure et accentue in fine la précarisation de la population. Or ce sont les documents d'urbanisme qui sont à l'origine de la localisation des logements. Les nouveaux documents d'urbanisme sont rédigés en sorte de favoriser la mixité collectif/individuel mais il faudra du temps pour en voir les effets. »

« Le zonage Scellier lui-même a fortement orienté les constructions et favorisé l'étalement urbain. »

- **En termes de difficultés qui subsistent :**

La principale difficulté relevée concerne les difficultés d'ingénierie de certaines communes, notamment les plus rurales, qui ne peuvent développer leurs propres services et compétences techniques.

« En plus du coût plus important du renouvellement par rapport aux constructions en extension, il y a en plus le problème de l'ingénierie qui est complexe. Les collectivités n'ont pas tous les moyens de développer leurs propres services techniques. »

- **En termes de pistes de réflexion ou de propositions de réorientation :**

Les participants font état de deux principales pistes pour la suite : le travail sur la question de localisation préférentielle des logements, notamment à proximité des transports en commun, tout d'abord ; et ensuite la poursuite de l'aide à l'ingénierie et soutien technique aux collectivités.

« Il y a la question du lien inévitable qu'il y a entre le logement et l'emploi. Il faut revenir à plus de mixité de fonction »

*« Pourquoi ne pas instaurer une taxe pour les extensions ? Cette taxe permettrait de **payer le renouvellement urbain** »*

« L'implication et la volonté politiques des maires, des élus en général, est primordiale. Le partenariat entre élus et CG67 est important. »

« Proposition d'une charte aménageur/promoteur/CG67 pour lutter contre le phénomène d'étalement urbain »

3.4. Le marché du logement :

Les débats ont porté en nombre sur les questions de marchés du logement. Les acteurs partagent tous l'analyse d'une dichotomie croissante entre revenus des ménages et coûts. En effet, ces derniers, augmentent beaucoup plus vite, tant à la vente qu'à la location, que les revenus. Ils ont également noté une difficulté grandissante, et pour une part de plus en plus importante de ménages (des plus modestes jusqu'aux classes moyennes), de connaître un parcours résidentiel choisi plutôt que subi.

- **En termes d'évolutions :**

Les participants ont partagé le constat de l'augmentation globale des coûts pour se loger (sur l'ensemble des segments du parc) accompagnée d'une précarisation grandissante des ménages, sur fond de contexte économique difficile, rendant les parcours résidentiels souvent difficiles pour les plus modestes d'entre eux.

« On constate une précarisation grandissante des ménages, avec une problématique d'accès au logement qui devient de plus en plus forte pour les classes moyennes : elles n'ont à la fois pas d'aides et se voient dans l'impossibilité à s'offrir des logements (notamment grands) à plus de 3000€/m². De plus, elles doivent faire face à la frilosité des banques et ont des difficultés à obtenir un prêt. »

« Par conséquent, le parcours résidentiel est subi pour bon nombre de ménages »

« On relève une incapacité de plus en plus grande des ménages du parc social à connaître un parcours résidentiel. »

- **En termes de difficultés qui subsistent :**

Pour les acteurs, les difficultés qui subsistent concernent principalement les difficultés de financement : difficultés d'accès aux prêts pour les ménages, difficulté de financement du logement aidé, notamment.

« Il y a un problème de financement du logement aidé : payer des logements sur des durées beaucoup plus longues que celles connues aujourd'hui en France permettrait d'adapter la dépense aux ressources. »

« Les banques financent de plus en plus difficilement les primo-accédants. »

« On constate une évolution du profil moyen de l'accédant qui est de plus en plus un secondo-accédant, soit un ménage plus âgé qui revend un premier bien pour en acquérir un second. »

« Comment alors pouvoir atteindre à la fois les objectifs de production et les objectifs d'accroissement démographique ? »

- **En termes de pistes de réflexion ou de propositions de réorientation :**

Les pistes proposées par les participants sont principalement de deux ordres, mais touchent toutes à la capacité pour certaines communes de faire émerger des projets : d'une part, ils s'interrogent sur la pertinence du zonage Duflot ; et d'autre part, ils soulignent la nécessité d'accompagner les collectivités pour les aider à définir des stratégies de développement d'une offre en logements qui réponde aux besoins des habitants.

« Le zonage Scellier/Duflot proposé pose question car il implique certaines aberrations territoriales, notamment des difficultés pour certaines communes de faire émerger des projets et d'être attractives pour des promoteurs.

Il y a distorsion entre les logements construits pour de l'investissement et les besoins des ménages.

Il y a une approche du zonage qui n'est pas pragmatique pour les zones plus rurales qui ne sont pas considérées comme tendues mais dans lesquelles se posent de vrais problèmes de nature de l'offre de logements avec de grands enjeux de diversification »

« Pourquoi ne pas proposer des baux emphytéotiques pour l'accession ? »

« Il y a nécessité d'accompagner les collectivités pour poser les questions du parcours résidentiel comme base de discussion et pour revenir à des stratégies différentes selon que le territoire est urbain, rural, centre-bourg, etc. »

3.5. L'ingénierie et le soutien technique des collectivités ainsi que les outils et aides existants :

L'ensemble des acteurs s'accordent pour dire que l'ingénierie, ainsi que les outils et dispositifs existants, aident et soutiennent les collectivités dans la mise en place et la mise en œuvre de projets d'habitat.

Les participants ont ainsi tous constaté que certains de ces outils ont particulièrement bien fonctionné sur l'ensemble du territoire du département, comme par exemple, les résidences seniors ou les études Habitat. D'autres mériteraient d'être développés, notamment les résidences juniors, ainsi que des aides en faveur des publics les plus modestes par exemple.

- **Des dispositifs qui répondent aux besoins des territoires et qui méritent d'être confortés :**

- Les résidences seniors : les objectifs sont d'ores et déjà atteints à mi-parcours, pour autant les élus attestent de besoins qui demeurent importants et d'une nécessité de poursuivre le développement de cette offre.
- Les Quartiers + 67 qui permettent une approche globale du développement de l'Habitat en cohérence avec les objectifs de développement durable.
- L'ingénierie territoriale a été évoquée comme particulièrement fondamentale dans l'accompagnement des collectivités. En effet, cela permet une amélioration de la connaissance des marchés locaux que les communes ne sont pas toujours en mesure de mettre en œuvre en régie. L'accent a été mis en particulier sur :
 - ✓ Les études Habitat et les études sur la vacance et la mutabilité du parc existant.
 - ✓ Les territoires tests de démarche Bimby (Bild in my back yard).
 - ✓ Le soutien et l'accompagnement dans le cadre des Programmes locaux de l'habitat.
 - ✓ Le soutien et l'accompagnement dans le cadre des Programmes locaux d'urbanisme.
 - ✓ La mise en place de plans d'action
- L'action des SDAUHs.
- Le soutien technique de l'EPF

- **Ce qui mériterait d'être encore développé et renforcé :**

- Les résidences juniors, ou une offre alternative dans le diffus, dans les territoires plus ruraux où les objectifs de développement n'ont pas été atteints.
- Les aides en faveur des publics modestes, notamment du fait de la précarisation grandissante des ménages et des évolutions (voire disparition) de certains dispositifs en leur faveur.
- L'accompagnement des collectivités et des habitants sur les questions énergétiques.