



EVALUATION DU PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2010-2015



BILAN DES ORIENTATIONS GENERALES 8

INTRODUCTION.....1

1. Le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages 8

1.1. Accroissement quantitatif et qualitatif de l'offre..... 8

1.1.1. Une production de logements proche des objectifs, excepté dans le parc social 8

1.1.1.1. Une production de logements neufs proche des objectifs 8

1.1.1.2. Une diversification de l'offre dans l'ensemble du département.. 10

1.1.1.3. Une production de logements aidés très en-deçà des objectifs... 11

1.1.2. Le rééquilibrage de l'offre sur l'ensemble du territoire 12

1.1.3. Des décalages parfois importants entre réalité du logement, aspirations et niveau de vie des ménages 13

1.1.3.1. Un décrochage important entre les revenus des ménages et l'évolution du marché immobilier. 13

1.1.3.2. Des parcours résidentiels contrariés pour les plus modestes 13

1.2. Bilan des aides et dispositifs en faveur du développement de logements financièrement accessibles.....14

1.2.1. Bilan des aides et dispositifs pour le développement du parc social 14

1.2.2. Dispositifs et aides en faveur de l'amélioration du parc privé existant 16

1.2.2.1. Près de 1 055 logements financés chaque année dans le cadre de la réhabilitation privée depuis 2006 16

1.2.2.2. Des évolutions significatives depuis 2009 18

1.2.2.3. Des aides pour lutter contre l'indignité des logements et la précarité énergétique 19

2. L'accompagnement des parcours résidentiels des ménages..... 20

2.1. Une diversification progressive de l'offre, soutenue par la politique départementale de l'habitat..... 20

2.1.1. Une diversification de l'offre amorcée, mais qui peine à se faire sur l'ensemble du territoire bas-rhinois..... 20

2.1.2. Une offre pour les jeunes qui se développe, mais en priorité dans les territoires urbains..... 21

2.1.2.1. Qu'en est-il des aspirations des jeunes bas-rhinois ? 21

2.1.2.2. Six projets de résidences Juniors : 30% des objectifs atteints 22



| | |
|---|----|
| 2.2. Un soutien conséquent à l'accèsion à la propriété pour les ménages modestes | 23 |
| 2.2.1. La double-peine des ménages modestes accédants | 23 |
| 2.2.2. Qu'en est-il des aspirations des familles modestes ?..... | 25 |
| 2.2.3. Près de 1 200 projets d'accèsion à la propriété soutenus | 25 |
| 2.3. Un développement important en logements autonomes pour les seniors | 27 |
| 2.3.1. Que sait-on des aspirations des seniors en matière de logement ?..... | 27 |
| 2.3.2. "Résidences Seniors" : des objectifs atteints à mi-parcours..... | 28 |
| 2.4. Un accroissement constant de l'offre à destination des personnes à mobilité réduite | 29 |
| 2.4.1. Des outils de développement et de mise en relation entre offre et demande | 29 |
| 2.4.2. Cinq projets de résidences pour les personnes en situation de handicap | 29 |
| 2.4.3. La charte départementale de l'accessibilité du Bas-Rhin..... | 30 |
| 2.5. Une action à poursuivre pour le développement de logements financièrement accessibles pour les publics les plus défavorisés | 31 |
| 2.5.1. Mutation généralisée du modèle familial..... | 31 |
| 2.5.2. L'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus modestes | 31 |
| 2.5.2.1. Un accroissement encore insuffisant de l'offre | 32 |
| 2.5.3. Un développement croissant de solutions adaptées pour les populations spécifiques..... | 33 |
| 2.5.3.1. Des besoins toujours importants en hébergement et logement d'insertion..... | 33 |
| 2.5.3.2. La réponse aux besoins en logements pour les gens du voyage et les nomades sédentarisés | 33 |
| 3. La production foncière pour des logements à coût supportable | 36 |
| 3.1. Vers un usage plus économe et plus optimisé du foncier..... | 36 |
| 3.2. Une meilleure organisation de la production foncière..... | 36 |
| 3.2.1. L'Etablissement Public Foncier | 38 |

| | |
|---|-----------|
| 4. La réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie..... | 39 |
| 4.1. Lutter contre l'étalement urbain et prioriser le développement de l'habitat en lien avec la desserte en transports en commun, les emplois et les services | 39 |
| 4.1.1. Une périurbanisation qui perdure malgré la dynamique enclenchée pour une gestion plus économe du foncier | 39 |
| 4.1.1.1. Répartition de la construction selon les niveaux d'armature urbaine et les nœuds de proximité | 39 |
| 4.1.1.2. Des logements construits de plus en plus économes en espace .. | 40 |
| 4.2. Promouvoir des projets d'urbanisation offrant aux habitants les moyens d'une gestion économe des ressources | 41 |
| 4.2.1. Des projets urbains économes en ressources : les Quartier Plus 67 | 41 |
| 4.2.2. Les comportements éco-responsables des habitants du Bas-Rhin..... | 43 |
| 4.3. Développer l'ingénierie et mettre en cohérence les documents d'urbanisme pour une meilleure efficacité des politiques de l'habitat | 45 |
| 4.3.1. Des outils d'accompagnement des collectivités en matière d'ingénierie . | 45 |
| 5. Le développement de la connaissance du territoire et des partenariats | 47 |
| 5.1. Consolider les partenariats..... | 47 |
| 5.1.1. De nombreux partenariats visant à soutenir le développement d'une offre en logements diversifiée | 47 |
| 5.1.1.1. Des partenariats multiples avec les bailleurs sociaux..... | 47 |
| 5.1.1.2. L'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) | 48 |
| 5.1.1.3. Un développement important d'outils de communication et de partage | 49 |
| 5.2. Mettre en place des « Points Info'Habitat » | 49 |
| 5.3. Améliorer la connaissance du territoire..... | 49 |
| 5.3.1. Consolider et développer l'Observatoire départemental de l'habitat | 49 |
| 5.3.2. Améliorer la connaissance des besoins spécifiques | 50 |
| 5.3.2.1. Les approfondissements territoriaux et thématiques menés par l'ADEUS | 50 |
| 5.3.2.2. Les approfondissements territoriaux et thématiques menés par le CD67 | 51 |
| BILAN QUALITATIF..... | 53 |



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.* »

Et c'est pour répondre à ces besoins que le Conseil Départemental 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.

1. Le PDH, une obligation légale et le fil rouge de la politique départementale de l'habitat

Historiquement, l'implication du Conseil Départemental 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 départementaux en la matière. Elles leur ont ainsi confié, la plupart du temps en co-pilotage avec l'État, différents outils : le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PADLHPD), le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV), le Fonds de solidarité pour le logement (FSL). Cette responsabilité s'est encore renforcée depuis que le Conseil Départemental, à l'instar de l'Eurométropole de Strasbourg, est délégataire de compétence de l'État en matière d'aides à la pierre (HLM et ANAH).

C'est dans ce cadre que le Conseil Départemental du Bas-Rhin a défini et mis en œuvre une politique de l'habitat particulièrement dynamique, reconnue largement au-delà de ses frontières.

A ce jour, les **compétences acquises ou déléguées aux Départements demeurent** :

- ✓ le logement des personnes défavorisées (PDALPD devenu PDALHPD par l'adjonction de la question de l'hébergement) : loi Besson du 31 mai 1990 ;
- ✓ l'accueil des gens du voyage (SDAGV) : loi Besson du 5 juillet 2000 ;
- ✓ l'obligation pour les Départements de se doter d'un Plan Départemental de l'habitat (PDH) : loi « Engagement national pour le logement » ;
- ✓ la possibilité, pour les collectivités locales, d'assurer l'octroi des aides à la pierre de l'État et de l'ANAH (agence nationale de l'habitat) aux acteurs de l'habitat (parc public et parc privé) : loi « Liberté et responsabilité locales » ;
- ✓ l'octroi aux Départements d'être chefs de file sur la lutte contre la précarité énergétique : loi « modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles » (MAPTAM).

Les diverses lois de « modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles » (MAPTAM) du 19 décembre 2013 ; pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014 ; ainsi que la loi portant nouvelle organisation territoriale de la république (NOTRe) du 7 août 2015 ne remettent pas en cause les compétences des Départements en la matière et n'ont

pas d'effet sur les obligations leur incombant pour l'élaboration et la mise en œuvre d'un PDH, ni sur le principe de la délégation des aides à la pierre de l'État et de l'ANAH.

La loi NOTRe stipule que les Départements peuvent continuer à agir dans des domaines qui ne sont pas de leurs compétences pour des raisons de « solidarité territoriale et lorsque l'initiative privée est défaillante ou absente ». « Ils obtiennent même un rôle-clé dans les actions de proximité ». « L'État et le Département élaborent conjointement un schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public, en associant les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre », prévoit l'article 25 du projet de loi NOTRe. La Loi NOTRe est même venue apporter une nouvelle compétence Pour des raisons de solidarité et d'aménagement du territoire, le département met à la disposition des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui ne bénéficient pas des moyens suffisants pour l'exercice de leurs compétences dans le domaine de l'aménagement et de l'habitat une assistance technique dans des conditions déterminées par convention (L. 3232-1-1 du Code général des collectivités territoriales).

Le logement et l'habitat, à l'articulation de la cohésion sociale et de la solidarité territoriale, se retrouvent au cœur des préoccupations des Départements.

Aussi, le Département du Bas-Rhin, conformément aux obligations en vigueur, s'est-il engagé dans l'élaboration d'un nouveau PDH. C'est l'occasion de réaffirmer l'engagement du Département dans cette politique, et sa volonté de mobiliser autour de lui l'ensemble de ses partenaires, à commencer par les collectivités locales au service desquelles il a créé l'Agence technique d'ingénierie publique.

2. Des besoins qui perdurent et se diversifient

Comme mentionné plus haut, le premier PDH établissait ce constat : *« le logement demeure une des principales préoccupations des Français et ce malgré l'ancienneté et la diversité des politiques publiques mises en œuvre. Il est déficitaire en nombre et en qualité, il est souvent inadapté aux modes de vie qui ont évolué et trop souvent, le logement ne répond pas aux différents besoins des populations »*.

Le diagnostic d'alors 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 nouveaux 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 une 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.

Cinq orientations majeures furent définies 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.

A ce jour, si l'on peut se féliciter d'un certain nombre d'avancées et de la qualité du partenariat établi entre le Département et l'ensemble des acteurs de l'habitat, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat, l'effort ne saurait être relâché au vu des besoins non encore satisfaits :

- une crise qui se prolonge, une population qui se paupérise et qui vieillit, des besoins en logements qui se diversifient, une réduction drastique des financements font que, malgré les efforts conjugués de l'ensemble des acteurs de l'habitat, ce constat fait il y a six ans est toujours d'actualité ;
- la mise en place du fichier unique de la demande HLM en 2011 a montré que celle-ci – sous-estimée auparavant – est très importante. Ainsi, en 2014, 39 560 demandes ont été saisies sur l'ensemble de l'Alsace. Cela représente une moyenne de près de 3 300 demandes par mois. Les chiffres sont en hausse par rapport à 2013. Parallèlement, le délai d'attente demeure élevé dans le Bas-Rhin : 12 mois (13 mois dans l'Eurométropole) et le taux de pression sur les deux territoires du département reste élevé (3,84 demandeurs pour un logement qui se libère, hors mutation) ;
- enfin, 70% des attributions ont été faites en 2014 au profit de ménages externes au parc HLM et concernent essentiellement des personnes seules (35%), des familles monoparentales (27%) ou des familles avec enfants (26%).

Le tableau ci-dessous montre que la demande ne cesse d'augmenter. On notera que toutes proportions gardées, cette augmentation, dans la période 2011-2014, est beaucoup plus importante sur le Bas-Rhin hors Métropole que sur la Métropole de Strasbourg.

| Année | décembre 2011 | décembre 2012 | décembre 2013 | décembre 2014 | Delta 2011-14 | Delta 2013-14 |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Bas-Rhin | 21 561 | 21 806 | 23 320 | 25 006 | + 3 445 | + 1 686 |
| EMS Eurométropole | 17 461 | 18 020 | 18 377 | 19 787 | + 2 326 | + 1 410 |
| Bas-Rhin hors EMS | 4 100 | 3 786 | 4 943 | 5 219 | + 1 119 | + 276 |
| Haut-Rhin | 13 114 | 12 225 | 12 727 | 13 198 | + 84 | + 471 |
| Total Alsace | 34 675 | 34 031 | 36 047 | 38 204 | + 3 529 | + 2 157 |

3. Le PDH, plus que jamais document de cohérence territoriale

Selon l'article 68 de la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL), instituant un Plan Départemental de l'Habitat (PDH), celui-ci a pour mission d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH (programmes locaux de l'habitat) et celles qui sont menées sur le reste du département. Il s'agit de veiller tant à la cohérence territoriale, qu'à la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale.

Après six années de vie, un bilan complet vous est présenté, nécessaire pour évaluer les avancées opérées en matière d'habitat et élaborer un nouveau Plan afin de répondre aux évolutions du territoire. Ce bilan consiste en une réactualisation dynamique du bilan à mi-parcours effectué en 2013, destinée à nourrir la réflexion des partenaires locaux pour l'élaboration du nouveau PDH.

Quant au futur PDH, il intégrera des éléments nouveaux, dont la nécessaire prise en compte commence à imprégner les esprits, avec **l'approfondissement de quatre thématiques : les enjeux énergétiques, les enjeux du vieillissement de la population, la revitalisation des centres bourgs et une évaluation de l'impact économique du logement au niveau local.**

Selon la loi, le PDH reprend «*les orientations des SCoTs et des PLH [...] en prenant notamment en compte le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale* ». Lors de l'évaluation à mi-parcours, le Département avait initié la prise en compte des spécificités de chaque territoire de SCoT par la modulation de sa politique de l'habitat en fonction des caractéristiques de chaque territoire.

Cette fois, le nouveau PDH sera co-construit en étroite collaboration avec les syndicats mixtes des SCoTs – qui couvrent désormais l'ensemble du territoire, ce qui n'était pas le cas lors de l'élaboration du premier PDH.

Il aura donc pour ambition de donner un cadre à l'action des partenaires, et notamment de fixer aux bailleurs sociaux des objectifs « tenables », mais en rapport avec la réalité de la demande, sur chaque territoire, en fonction de leurs spécificités.

4. Un PDH élaboré sur la base de méthodes participatives et de co-construction

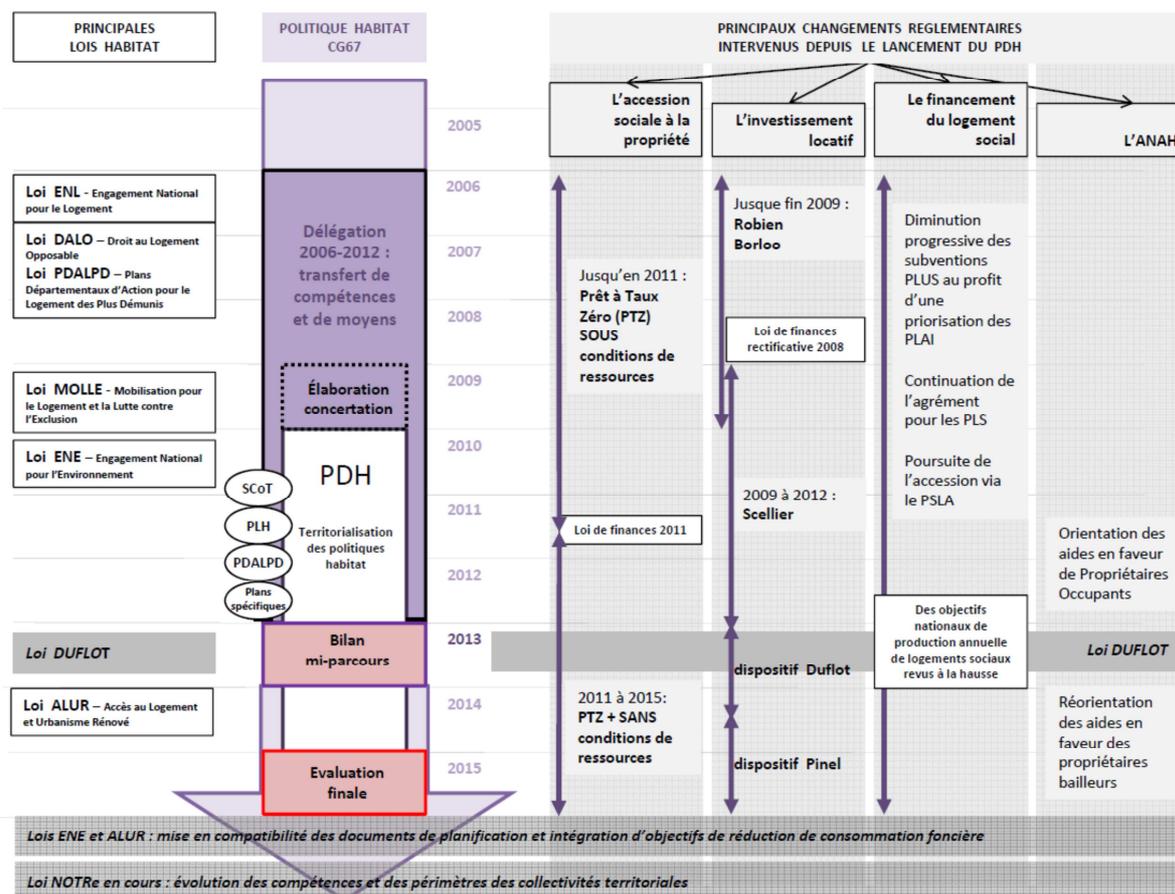
Il sera mis en œuvre une démarche d'élaboration du PDH rompant avec les méthodes habituelles reposant sur la « parole d'expert » et la co-construction lors de séances de travail communes. La réflexion menée sera fondée sur la construction d'un « récit de territoire » prospectif reflétant la volonté et les projets de développement de territoire des élus.

Il s'agira d'une véritable démarche de concertation, pour laquelle l'ADEUS accompagnera le CD67 et la DDT67 dans la préparation et l'animation de séminaires et de workshops qui aboutiront à la définition de projets de territoires et à l'élaboration d'orientations de développement.

Les grandes étapes de la démarche :

- l'évaluation du PDH 2009-2015 : co-construction (CD67, DDT67 et ADEUS) d'une expertise sur le bilan final de la mise en œuvre du PDH (grandes évolutions, mises en œuvre des orientations définies, analyses des évolutions contextuelles du territoire, etc.) ;
- l'élaboration du PDH 2015-2021 :
 - ✓ co-construction du diagnostic de la situation actuelle en matière d'habitat, sous la forme d'un récit de territoire transversal (situation du développement de l'offre, marché immobilier, liens habitat/emploi, habitat/énergie, habitat/mobilité, habitat/consommation foncière, etc.) ;
 - ✓ travaux avec les partenaires institutionnels et professionnels, sur la base du diagnostic, pour définir des projets (ou scénarii) de développement souhaitables et réalisables territorialisés (sous forme de workshops et séminaires de travail) ;
 - ✓ co-construction et validation d'un ou de plusieurs scénarii, avec définition des objectifs ;
 - ✓ réflexion sur les leviers qui en découlent ;
 - ✓ définition des orientations du PDH ;
 - ✓ proposition d'un programme d'animation/communication et de suivi pour les années suivantes ;
 - ✓ présentation des travaux et des orientations.
- Une démarche à double mouvement :
 - ✓ une approche départementale, prospective et intégrative (démarche descendante) ;
 - ✓ une confrontation locale sur la base de quelques territoires tests sans rechercher l'exhaustivité (démarche bottom-up).

- 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 réglementaires sont ainsi intervenues depuis le lancement du PDH, dont notamment :

- En 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. Parallèlement les aides à la pierre ont connu une réorientation vers la production de logements à destination des ménages les plus défavorisés, avec le maintien de subventions pour les logements financés en PLAI¹ et une diminution des aides aux logements financés en PLUS jusqu'à disparition².
- En 2012, les objectifs nationaux de production de logements aidés ont été fixés à 150 000 par an.
- La loi du 13 janvier 2013 a renforcé les obligations de production de logements sociaux pour les communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains : leur

¹ Prêt Locatif Aidé d'Intégration.

² Prêt Locatif à Usage Social.

objectif de production de logements sociaux est désormais de 25 % de logement sociaux, contre 20 % précédemment. La date butoir pour y parvenir est 2025.

- Depuis l'approbation du PDH, les aides de l'Anah sont surtout orientées vers les propriétaires occupants et l'amélioration thermique des logements, qui concerne également les propriétaires bailleurs.
- Concernant l'accession à la propriété : 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 différée de remboursement. Néanmoins, le fait que le PTZ ait connu plusieurs évolutions dans une période récente rend difficile l'analyse de l'accession sociale à la propriété des ménages les plus modestes.
- Concernant l'investissement locatif : toujours depuis le 1er janvier 2013, le nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, dit « Duflot », favorise la production de logements à loyers intermédiaires (compris 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. Cependant, la révision des zonages, censée tenir compte des évolutions des dynamiques territoriales et répondre aux finalités du nouveau dispositif d'investissement locatif ne satisfait toujours pas les acteurs de la construction.
- La loi ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové), promulguée en mars 2014, a notamment pour objectif de faciliter l'accès au logement des ménages : par exemple avec création d'observatoires locaux des loyers, ou la mise en place de plans locaux d'urbanisme intercommunaux.
- La loi NOTRe (nouvelle organisation territoriale de la République) du 7 août 2015 a maintenu la possibilité pour tous les échelons de collectivités d'intervenir dans le domaine de l'habitat (de l'Union Européenne à la commune, en passant par l'Etat, la Région, le Département et les établissements de coopération intercommunale).
- Force est de constater que ces évolutions constantes créent un sentiment d'instabilité chez l'ensemble des acteurs de l'habitat et complexifie la mise en œuvre de la politique de l'habitat des collectivités qui ne peut se concevoir que dans la durée et la stabilité des règles.

BILAN DES ORIENTATIONS GENERALES

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

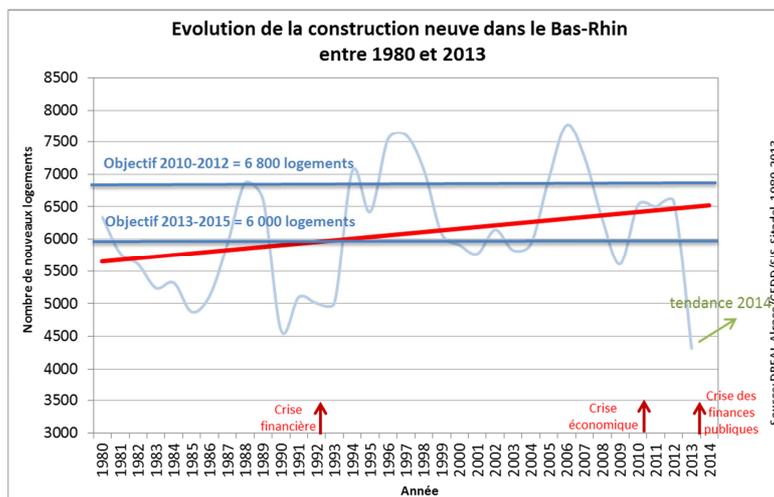
Rappel des objectifs :

- 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 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 (transports en commun, 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

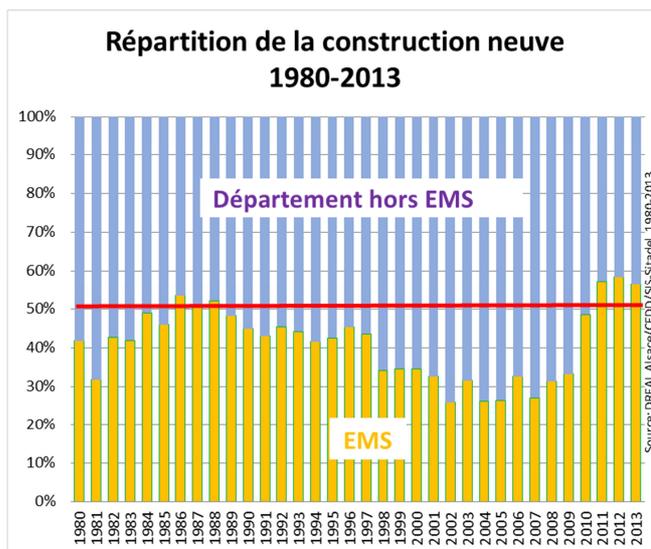
1.1.1. Une production de logements proche des objectifs, excepté dans le parc social

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

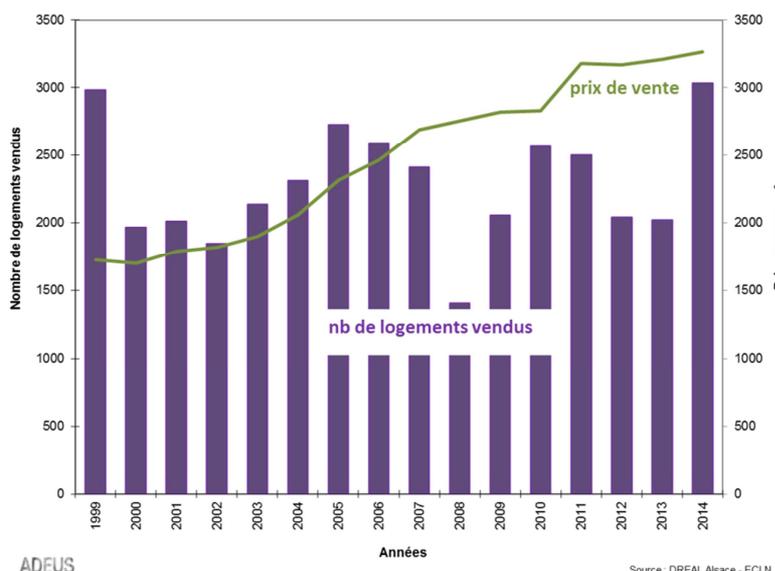


L'analyse de la production totale de logements sur une période longue montre de fortes disparités dans le dynamisme de la construction neuve. Malgré des crises successives depuis trois décennies, la tendance est à la hausse globale de la production.

Entre 2006³ et 2013 il s'est produit en moyenne environ 6 190 logements par an. Depuis 2009, la production annuelle de logements est légèrement moins importante, avec 5 700 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 l'EMS, sous l'impulsion de son 4^{ème} PLH⁴. Les premières tendances observées pour 2014 laissent augurer une reprise de la production, malgré un contexte de crise du secteur de l'immobilier et des finances publiques.



Evolution des ventes et des prix moyens des appartements neufs dans le Bas-Rhin



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 2014 on dépasse les 3 200€/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.

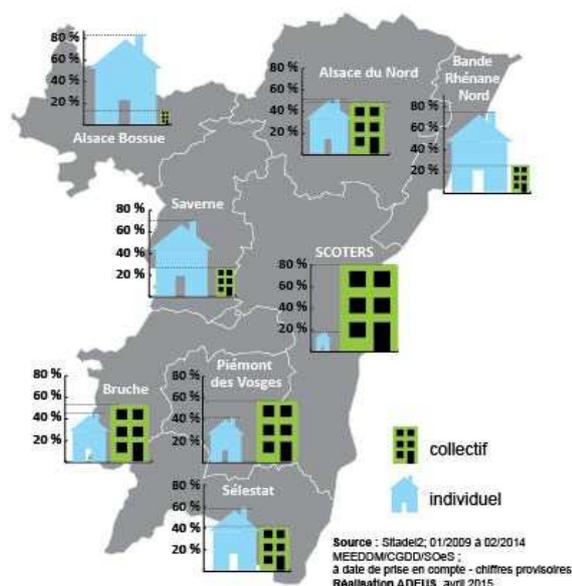
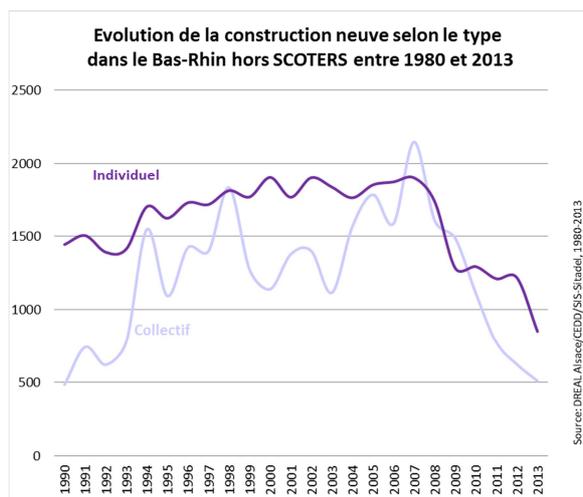
³ L'année 2006 est prise comme référence dans le document de bilan à mi-parcours du PDH car elle correspond à la date de prise de délégation de la compétence des aides à la pierre par le Conseil Départemental du Bas-Rhin. Ainsi, avant même la mise en œuvre du PDH, le CD67 s'est doté d'outils et de dispositifs visant à soutenir la production de logements, la diversification du parc et la lutte contre l'habitat indigne et/ou indécemment.

⁴ Programme local de l'habitat.

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

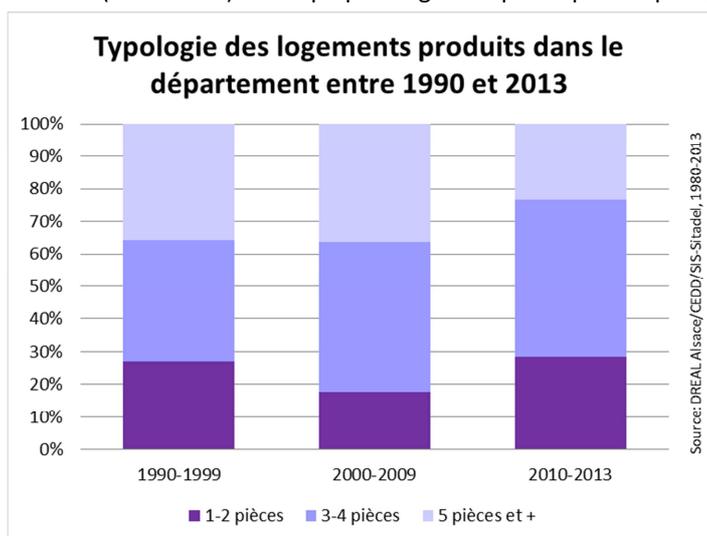
Sur l'ensemble du territoire bas-rhinois, ce sont les logements collectifs qui détiennent la part la plus importante de la production neuve. Ce constat a longtemps été imputable au SCoTERS, et à l'Eurométropole en particulier, territoires où cette offre est majoritaire et qui pèse fortement dans la moyenne 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.

Outre le SCoTERS, le développement de l'offre en collectif a été particulièrement important dans les SCoTs 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 (2010-2013) 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 SCELLIER⁵. 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 l'EMS, et à Strasbourg).



⁵ 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 locatifs sociaux qui reste très en deçà des objectifs

Au 1^{er} janvier 2013, on dénombre près de 61 700 logements sociaux dans l'ensemble du département.

Depuis 2006, il s'est créé 6 889 logements supplémentaires, avec une nette accélération de la production à partir de 2008. Plus de 68 % des logements aidés créés l'ont été dans le seul territoire de l'EMS. 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 1 215 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 de Sélestat et sa région, du Piémont des Vosges et de l'Alsace du Nord.

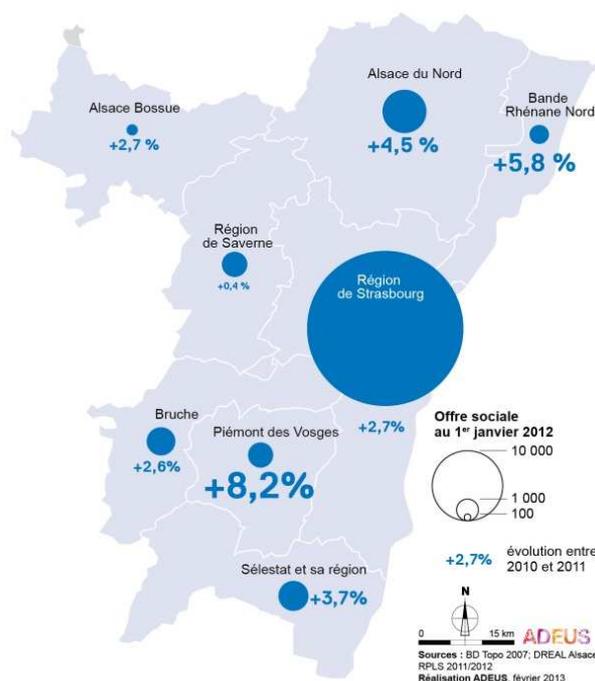
Par ailleurs, ce sont 156 logements locatifs sociaux qui ont été créés ou réhabilités à l'initiative des Communes (PALULOS communales) depuis 2006 sur l'ensemble du Bas-Rhin.

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 Départemental 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 PLS⁶, soit un peu plus de 2 700 logements à produire. Actuellement des avenants sont en cours de signature.

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, y compris sur le territoire de délégation du Conseil Départemental.

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.



⁶ 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

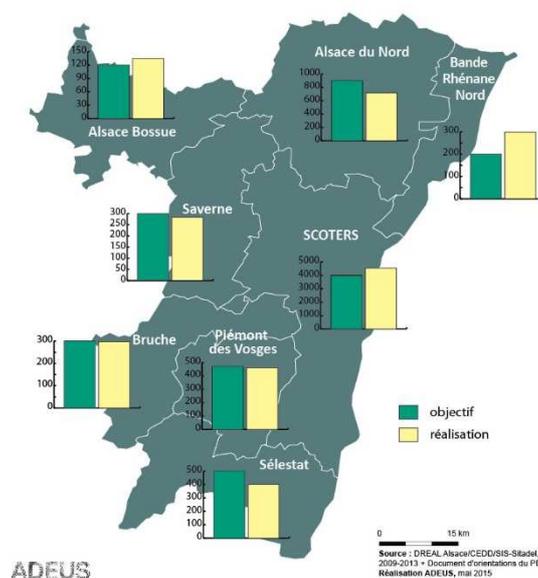
1.1.2. Le rééquilibrage de l'offre sur l'ensemble du territoire

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% | 1,8% | = |
| Alsace du Nord | 13,3% | 9,7% | - |
| Bande Rhénane Nord | 2,9% | 4,0% | + |
| Bruche | 4,4% | 4,0% | = |
| Piémont des Vosges | 6,9% | 6,2% | = |
| Région de Saverne | 4,4% | 3,8% | - |
| Région de Strasbourg | 58,9% | 61,6% | + |
| Sélestat et sa Région | 7,4% | 5,4% | - |

Source: Sitadel 2009-2013, DREAL, Alsace/CEDD/SIS-Sitadel

Objectifs et production de nouveaux logements dans le Bas-Rhin 2009-2013

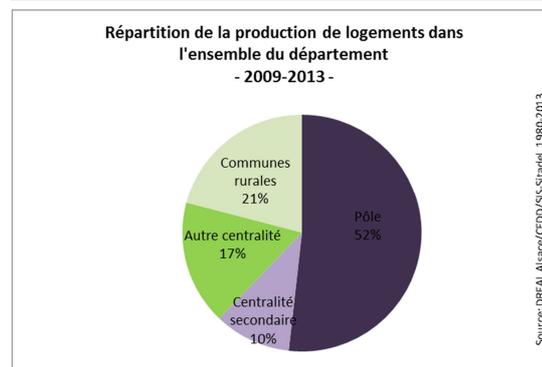
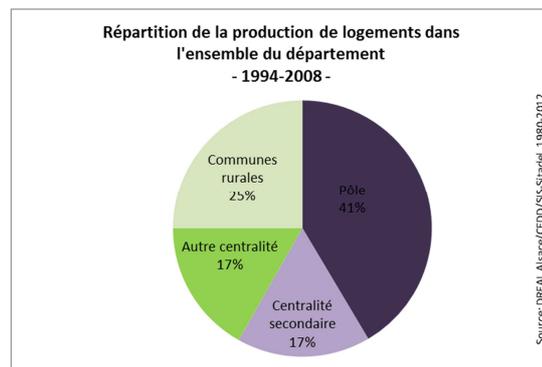


Ainsi, certains territoires de SCoT dépassent le rythme de production défini, c'est le cas de la Bande Rhénane Nord et de l'Alsace Bossue, alors que d'autres sont à moins de 80% de taux de réalisation (le SCoT de Sélestat et sa région et SCoT de la région de Saverne).

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 l'EMS, 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 SCoTs.

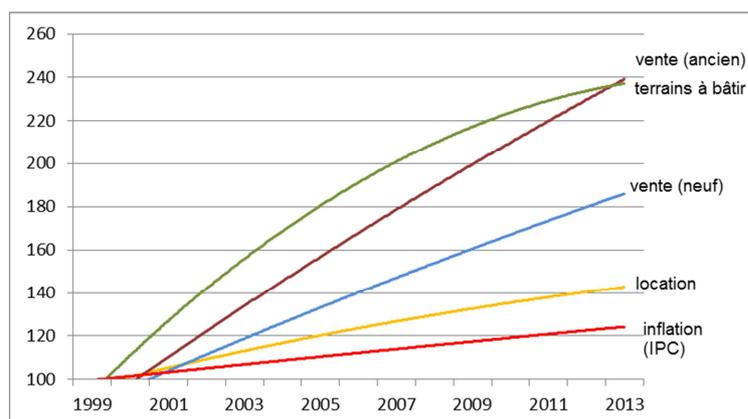


1.1.3. Des décalages parfois importants entre réalité du logement, aspirations et niveau de vie des ménages

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 la progression des prix et celle 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 25 000 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)⁷ 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.

⁷ 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.

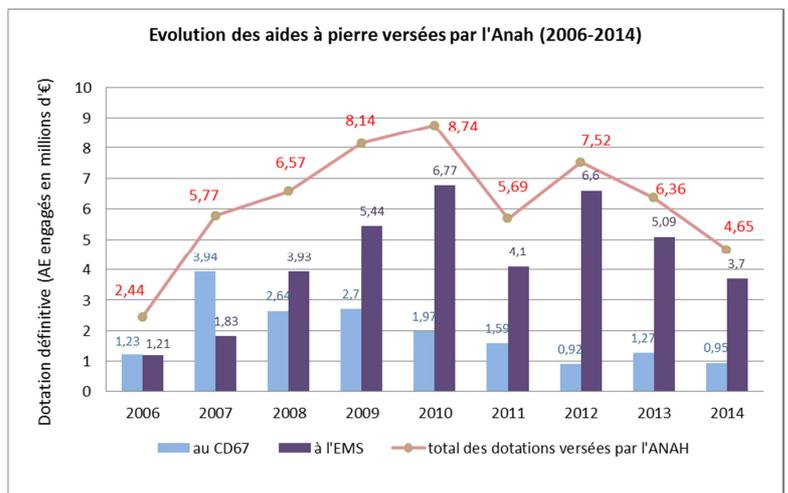
Ces éléments confirment les difficultés à se loger et/ou à se maintenir dans un logement pour les ménages modestes, et renforcent les arguments en faveur du développement d'un parc financièrement adapté à leurs revenus.

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 Départemental du Bas-Rhin et l'Eurométropole de Strasbourg. Les deux délégataires abondent ces aides de l'État avec leurs budgets propres et interviennent sur leurs



territoires respectifs : l'Eurométropole de Strasbourg sur son territoire communautaire et le Conseil Départemental 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 aux niveaux 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 l'Eurométropole de Strasbourg (hormis la commune de Blaesheim), ainsi que quatre communes hors EMS (Achenheim, Molsheim, Obernai et Bischhoffsheim). 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 l'EMS 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 ont par ailleurs été prises pour 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.

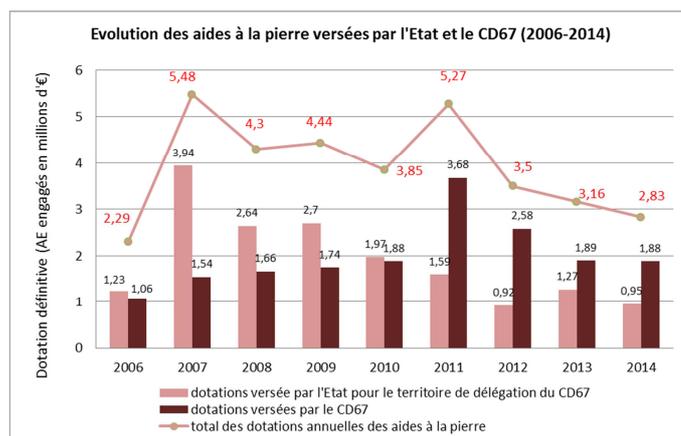
L'ensemble de ces mesures devrait constituer un cadre plus favorable à la production et à la rénovation des logements du parc social.

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 de 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, Neuhof et La Meinau, à Strasbourg, et des Hirondelles à Lingolsheim. Six autres ZUS⁸ sont traitées dans le cadre des financements «opérations isolées». Au total, 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 Départemental 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 du Conseil Départemental à la production sociale se décline sous différentes formes, 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'accès social à la propriété.



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

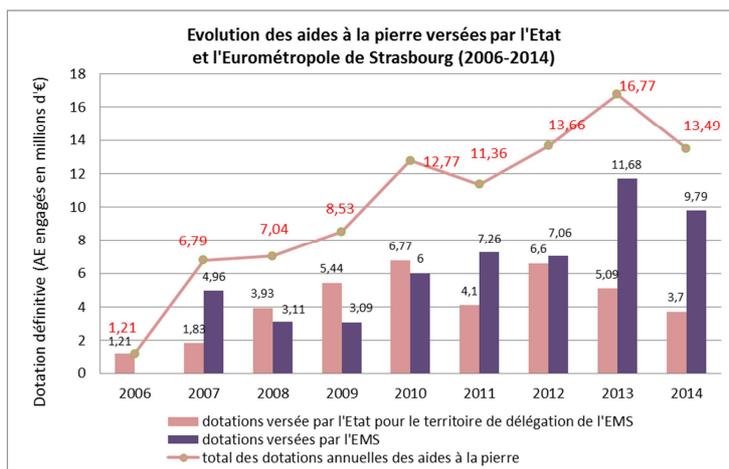
De 2006 à 2014, le Conseil Départemental du Bas-Rhin a compensé, pour partie, la diminution des aides à la pierre accordées par l'État pour son territoire de délégation. Durant cette période, le Conseil Départemental du Bas-Rhin aura ainsi versé un montant total de 17,9 M€, l'État un montant total de 17,2 M€.

⁸ Zone urbaine sensible.

De même, l'Eurométropole 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), **l'Eurométropole 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). Depuis 2007, le montant des aides à la pierre versées par l'EMS a significativement augmenté atteignant les 10 M€ depuis 2013.

Au total, durant cette même période, l'EMS aura consacré près de 53 M€ pour développer son offre de logement social (l'État versant 37 M€).



Source : bilans CRH, Eurométropole de Strasbourg et DDT du Bas-Rhin

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. Plus de 1 100 logements financés chaque année dans le cadre de la réhabilitation privée depuis 2006

Entre 2006 et 2014, ce sont plus de 10 000 ménages bas-rhinois qui ont bénéficié des aides de l'Anah pour la réhabilitation de leurs logements privés, soit environ 1 100 logements par an.

Pour cette action, l'ensemble des collectivités publiques ont consacré près de 100 M€ à la réhabilitation du parc privé, soit un effort financier annuel moyen de plus de 10 M€.

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

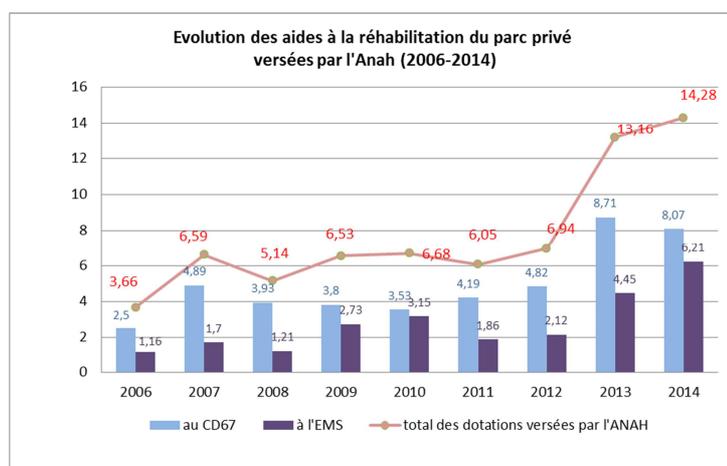
| | Nombre de logements 2006-2014 | Moyenne de logements par an | dont conventionnés loyers intermédiaires (LI) | dont conventionnés loyers sociaux (LCS) | dont conventionnés loyers très sociaux (LCTS) | Nombre de logements conventionnés | Subventions* |
|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|---|---|---|-----------------------------------|----------------------------------|
| EMS | 4 508 | 501 | 825 | 789 | 71 | 1 685 | Anah = 26,9 M€ EMS = 4,4 M€ |
| Département hors EMS | 5 548 | 616 | 433 | 1 117 | 85 | 1 635 | Anah = 48,6 M€ CD67 = 15,8 M€ |
| Ensemble département | 10 056 | 1 117 | 1 258 | 1 906 | 156 | 3 320 | 95,7 M€ |

* ensemble des subventions, financement FART compris

Source : Infocentre Anah ; Conseil Départemental du Bas-Rhin et Eurométropole de Strasbourg, 2006-2014.

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

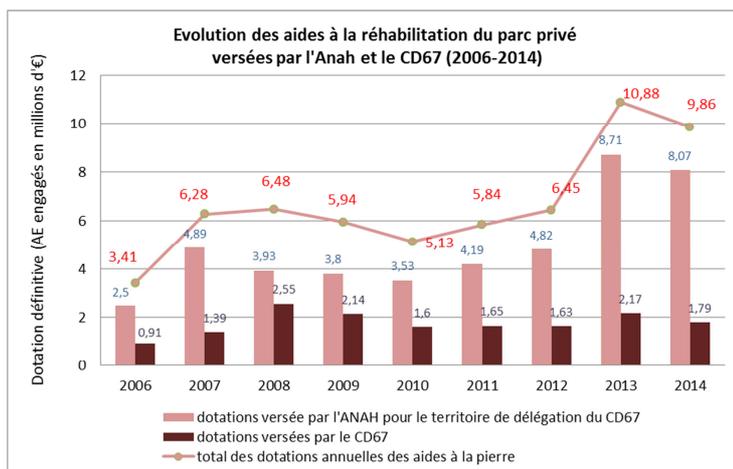
Après une première réforme des aides en 2010, l'Anah a, de nouveau, revu ses modalités d'interventions en 2013 : **les plafonds de ressources des propriétaires occupants éligibles ont été sensiblement augmentés, que ce soit pour l'attribution d'aides Anah ou du programme « Habiter Mieux »**. Les travaux 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 2014, l'enveloppe financière annuelle consacrée par le Conseil Départemental du Bas-Rhin à la réhabilitation du parc privé s'est maintenue à un montant moyen de 1,7 M€. Cette contribution du Conseil Départemental 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 Départemental 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 Départemental du Bas-Rhin et DDT du Bas-Rhin

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

Sur son territoire de délégation, l'Eurométropole de Strasbourg, consacre également une enveloppe financière croissante à la réhabilitation du parc privé.

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 2009, les politiques d'amélioration de l'habitat privé destinées aux particuliers ont évolué au niveau national et pour les deux délégataires des aides à la pierre (EMS et CD67).

Ainsi, en 2009, le Conseil Départemental du Bas-Rhin a réorienté et recentré ses aides sur deux programmes :

- D'une part, le PIG⁹ Rénov'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 « Rénov'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 2010, les financements ont permis la réhabilitation de 5 386 logements répartis comme suit :

| | Nombre de logements 2010-2014 | Moyenne annuelle |
|----------------------|----------------------------------|------------------|
| EMS | 2 281 | 456 |
| Département hors EMS | 3 105 | 621 |
| Ensemble département | 5 386 | 1 077 |

Source : Infocentre Anah ; Conseil Départemental du Bas-Rhin et Eurométropole de Strasbourg, 2006-2012.

Néanmoins, 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, sur la période, seuls 868 des logements qui ont bénéficié d'une aide sont destinés à la location, soit 23 % des logements réhabilités. Ces constats sont directement à mettre en relation avec la réorientation des financements Anah, qui visent désormais fortement les propriétaires occupants 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

⁹ Programme d'Intérêt Général

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, l'EMS et le Conseil Départemental 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 conventionnés (contre 550 par an préconisés par le PDH).**

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**

La lutte contre l'habitat, dégradé, indigne ou non-décent relève de dispositions incitatives ou coercitives.

Chaque année ce sont plus de 900 logements qui sont traités par l'ensemble des partenaires et recensés dans l'observatoire nominatif du logement insalubre ou non-décent.

Le Dispositif d'Eradication du Logement Insalubre ou Non-Décent co-dirigé par l'Etat et le Département vise à lutter contre l'insalubrité et la non-décence. Une convention trisannuelle rassemble les engagements des nombreux partenaires (CAF – EMS – associations – communes) qui interviennent sur ce champ d'activité.

Depuis 2009, date de reprise du dispositif par le Conseil Départemental du Bas-Rhin, presque 500 dossiers ont été clôturés dont plus de la moitié suite à des travaux effectués dans les logements.

Entre 2013 et 2014, ce sont 217 dossiers qui ont été clôturés dont 136 suite à des travaux effectués.

- **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 Rénov'Habitat 67** permettent de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. L'action du Conseil Départemental 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 EMS). 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 Départemental 67 et l'EMS ont également l'opportunité, depuis 2010, de financer davantage de propriétaires avec la contribution du **Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART)** de l'Anah. Les crédits du FART sont destinés à favoriser les travaux d'économie d'énergie des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique. Depuis 2009, ce sont environ 1 264 logements dans le département hors EMS **et une cinquantaine dans l'EMS** qui ont pu bénéficier de cette aide.

A côté de ses actions sur le bâti, le Conseil Départemental a lancé depuis octobre 2012 le **programme départemental « réduire sa facture d'eau et d'énergie chez soi »**. Ce programme prévoit au total 23 axes d'intervention autour de trois domaines (l'habitat, l'habitant et les intervenants sociaux). Il 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 des consommations énergétiques et d'eau des ménages, en amont et après les 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 Départemental, avec l'appui de volontaires en mission de service civique, a défini une stratégie de détection des publics en situation de précarité énergétique et en organisant des visites des ménages dans leur logement. L'objectif de ces visites est 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 partenariat avec FACE (Fondation Agir Contre l'Exclusion) visant à mener des actions préventives et curatives auprès des ménages en impayés d'énergie.

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, guides 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.

2. L'accompagnement des parcours résidentiels des ménages

Ce qu'il faut retenir :

- Depuis 2009, en moyenne **6 190 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 l'EMS**.
- 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 : **1 215 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 Départemental du Bas-Rhin, 4,1 M€ pour l'EMS et 42 M€ pour l'Anah : **près de 7 349 logements réhabilités, dont 56 % hors CUS et 44 % dans l'EMS, 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.

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 EMS.

Entre 2006 et 2011 ce sont les propriétaires, déjà nombreux dans le département, qui progressent le plus vite : + 1,1 % contre + 0,7 % pour les locataires. Ainsi, la part des locataires sur l'ensemble des ménages tend, à diminuer sur la même période, passant de 43,7 % à 43,2 % 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.

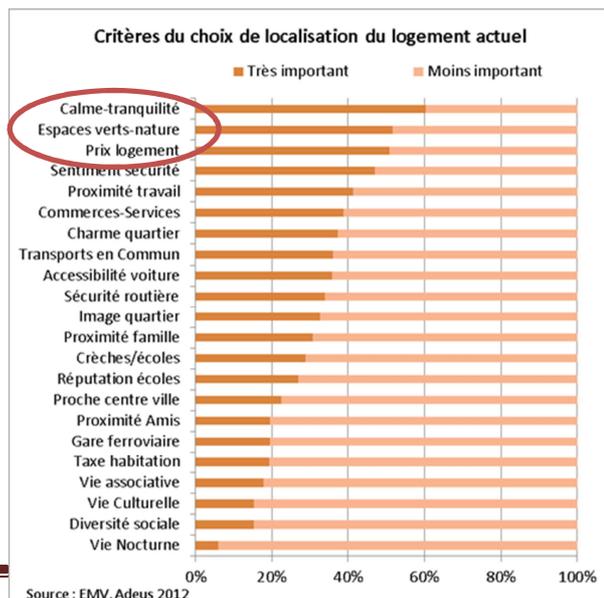
Ainsi, de façon générale, les jeunes disposent de revenus nettement inférieurs à ceux de leurs aînés, vivent majoritairement en ville et sont plus souvent locataires.

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 Stempfer

Pour faciliter l'accès à un logement autonome à destination des jeunes en insertion professionnelle (stagiaires, formation en alternance, apprentis, CDD, contrats aidés...), pour une durée pouvant varier de quelques semaines à quelques mois, le Conseil Départemental 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 l'EMS :

- 2 résidences labélisées : une mise en service 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.



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

Cette offre à destination des jeunes se développe plus aisément à Strasbourg. Quelques projets sont néanmoins 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.

Une première « Résidence Juniors » est en cours de réalisation à Haguenau et 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 %.

Ces constats mettent en exergue la difficulté à développer ces projets dans des zones plus rurales et posent la question du développement d'une offre alternative pour répondre aux besoins en logements des jeunes en début de parcours résidentiels.

Il s'agira, pour les prochaines années :

- soit d'étendre ces projets aux autres territoires de SCOT, également ciblés par les recommandations du PDH (deux résidences dans le SCOT du Piémont des Vosges, deux résidences dans le SCOT de Sélestat et sa région et deux résidences dans le SCOT de la Bruche),
- soit d'inventer des solutions alternatives permettant de répondre aux besoins des jeunes actifs en milieu rural et dans les bourgs-centres. Cela pourrait s'effectuer par le développement de petits logements en diffus dans le parc locatif classique, par la colocation coachée, par le biais des résidences intergénérationnelles, etc.

En complément du développement quantitatif de l'offre, le Conseil Départemental 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 était un dispositif s'adressant aux jeunes ayant le souhait d'accéder et de se maintenir dans un logement autonome. Il consistait en un accompagnement social, professionnel et résidentiel, conduit par un référent unique, pouvant

mobiliser 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 Conseil Départemental lui a substitué le Pass'Accompagnement. Ce dispositif consiste également en un accompagnement social, de 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. Depuis 2010, 1 309 jeunes sont accompagnés par ce dispositif. Parmi ces jeunes retenus, 345 d'entre eux ont pu accéder à un logement dont 320 demandes d'accès dans le cadre du 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. Cette aide est complémentaire des 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 inadaptées.

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

2.2.1. La double-peine des ménages modestes accédants

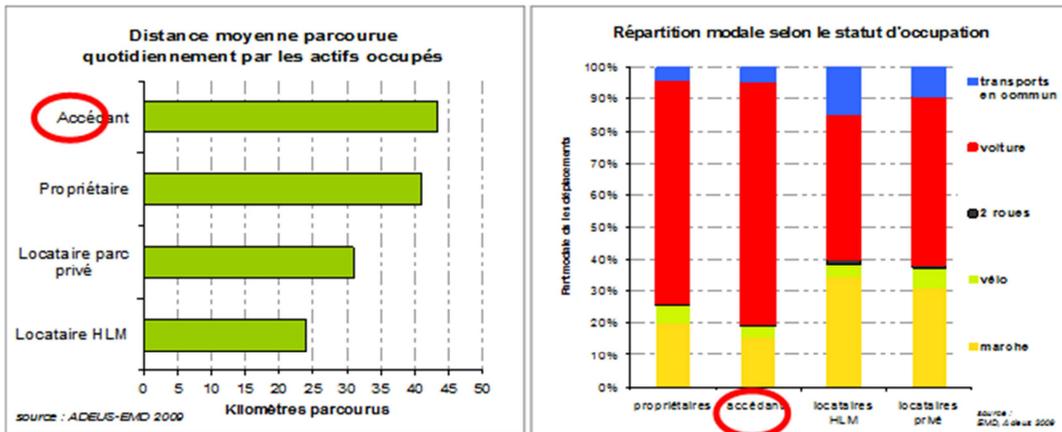
Avec l'augmentation des coûts du logement, certains ménages ont développé des stratégies de recherche de logement au meilleur prix. Ces choix, induits par un contexte immobilier et financier en crise, ont généré les phénomènes suivants : des achats dans l'ancien et une tendance à l'éloignement des grands 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 Déplacements¹⁰ (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.

¹⁰ 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 ?

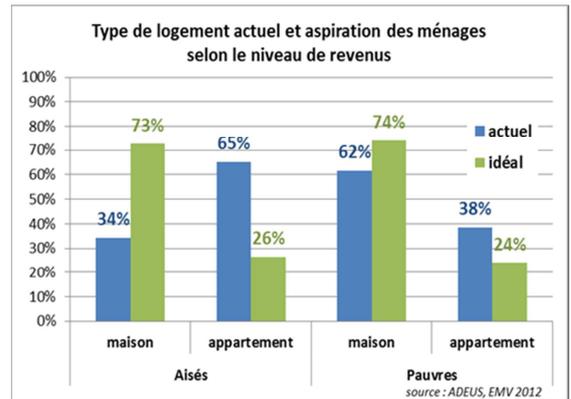
Les ménages modestes sont globalement pénalisés pour accéder au logement. Nombre d'entre eux sont occupants et/ou demandeurs d'un logement dans le parc social, qui est l'offre la plus accessible financièrement.

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 %.

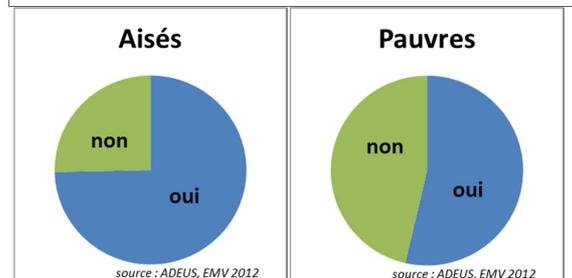
Pour autant, en termes d'aspiration, les ménages modestes expriment, au travers des résultats de l'EMV, des aspirations communes à l'ensemble des ménages.

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.



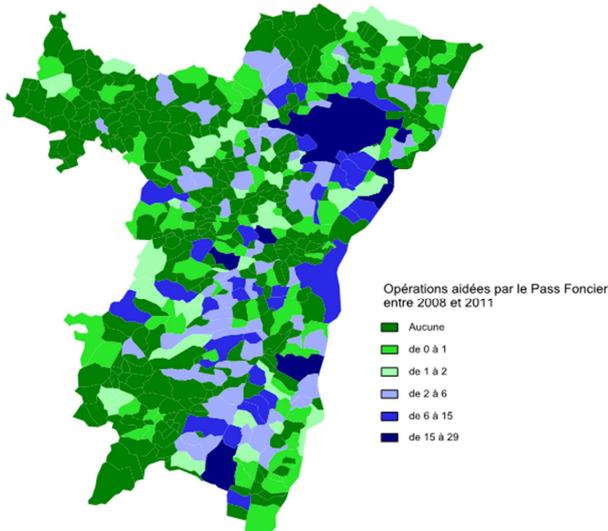
Dans 5 ans, habiterez-vous toujours dans le même logement ?



2.2.3. Près de 1 200 projets d'accession à la

propriété soutenus par le Conseil Départemental et l'Etat dans le Bas-Rhin

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



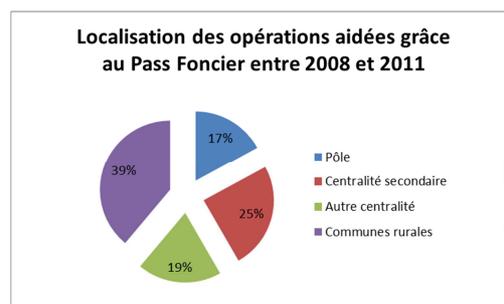
En préambule, il est important de noter que les dispositifs analysés, lors de l'évaluation à mi-parcours du PDH, ont désormais soit disparu, soit évolué de manière significative. Ainsi, les effets sur les ménages et sur les territoires sont difficilement mesurables et il est nécessaire de les analyser 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 PSLA¹¹. Par 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

¹¹ 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 € et le revenu fiscal annuel de référence moyen des demandeurs à un peu plus de 20 000 €.

L'Eurométropole 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 » (PTZ) 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 € et le revenu fiscal de référence moyen des demandeurs à 18 600 €.**

En 2011, le « PTZ + » s'est substitué à ces deux dispositifs. Ce regroupement a permis au Gouvernement de proposer un nouvel outil « simplifié » et « lisible » permettant 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. Le PTZ + ne concernait plus uniquement les ménages les plus modestes, mais quasiment 80 % de la population. A nouveau modifié en janvier 2013, le nouveau « PTZ + » **cible 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 Départemental 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 trois personnes ou moins, et 4 000 € pour les autres ménages) et une garantie à l'opérateur HLM pendant la phase locative. Historiquement peu utilisé par les opérateurs, le PSLA est devenu un produit que certains bailleurs souhaitent désormais développer.

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 des SCoT.

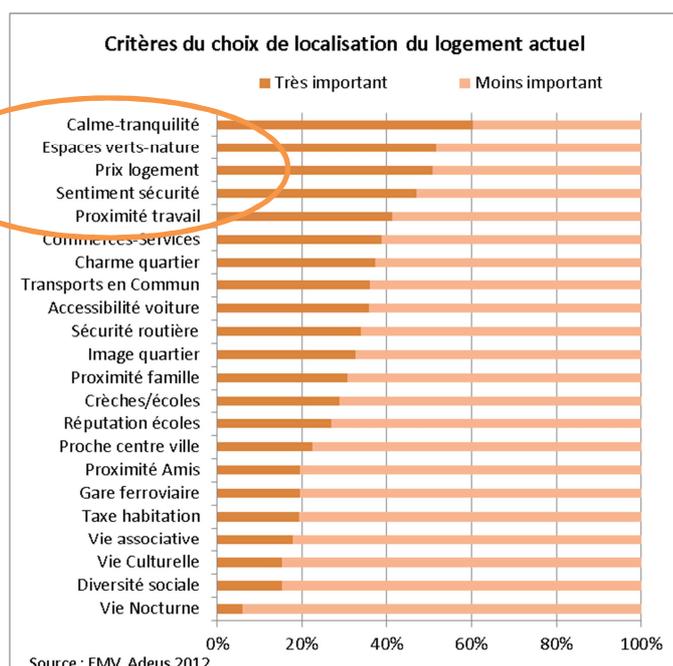
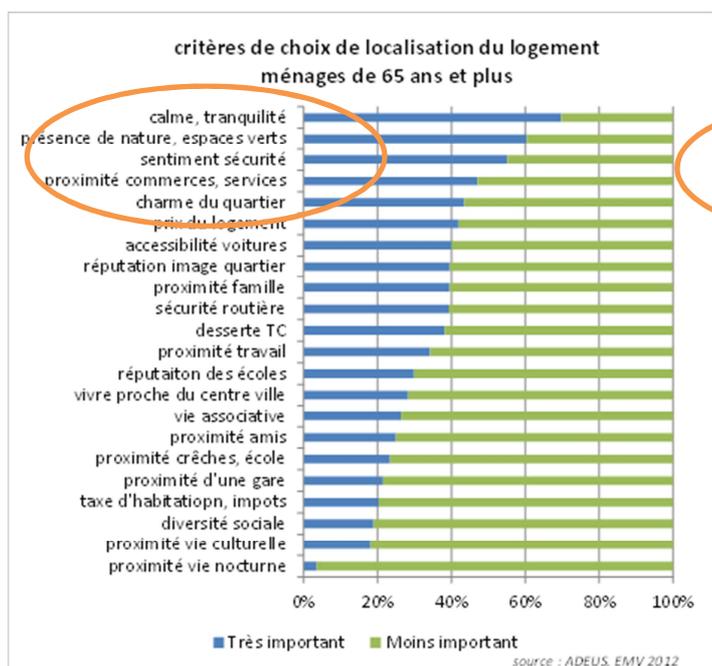
Répartition territoriale qui a également des conséquences pour les ménages bénéficiaires, notamment au regard de leurs revenus modestes : éloigner son logement des centralités, et donc des lieux de concentration de l'emploi, peut avoir des conséquences en termes de déplacement et de coût, non négligeables 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 Seniors » : des objectifs atteints à mi-parcours

Concernant la politique en faveur des seniors, il est à noter que le Conseil Départemental du Bas-Rhin soutient depuis longtemps la création d'hébergements à destination des personnes âgées dépendantes.

En 2015, 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 9 500 unités. Ce volume est à mettre en rapport avec la population totale de 75 ans (âge moyen d'entrée en institution) et plus, afin de déterminer le niveau d'offre de chaque territoire. En moyenne, on compte neuf personnes par lit disponible. Pour autant, cette moyenne cache d'importantes disparités territoriales. En effet, certains SCOT, notamment celui de la Région de Sélestat, de l'Alsace Bossue et de la Bande Rhénane Nord, ont une offre qui est bien inférieure à la moyenne départementale.

Afin de répondre aux besoins qui vont croissants du fait du vieillissement structurel de la population – mais d'une population qui reste valide plus longtemps que par le passé - le Conseil Départemental du Bas-Rhin a pris le parti de développer, non plus des EPHAD mais une offre en logements autonomes qui sont une étape entre le logement d'origine des seniors et l'entrée en institution : les « Résidences Séniors ».

Ces résidences, de petite taille – en moyenne 24 logements - 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.

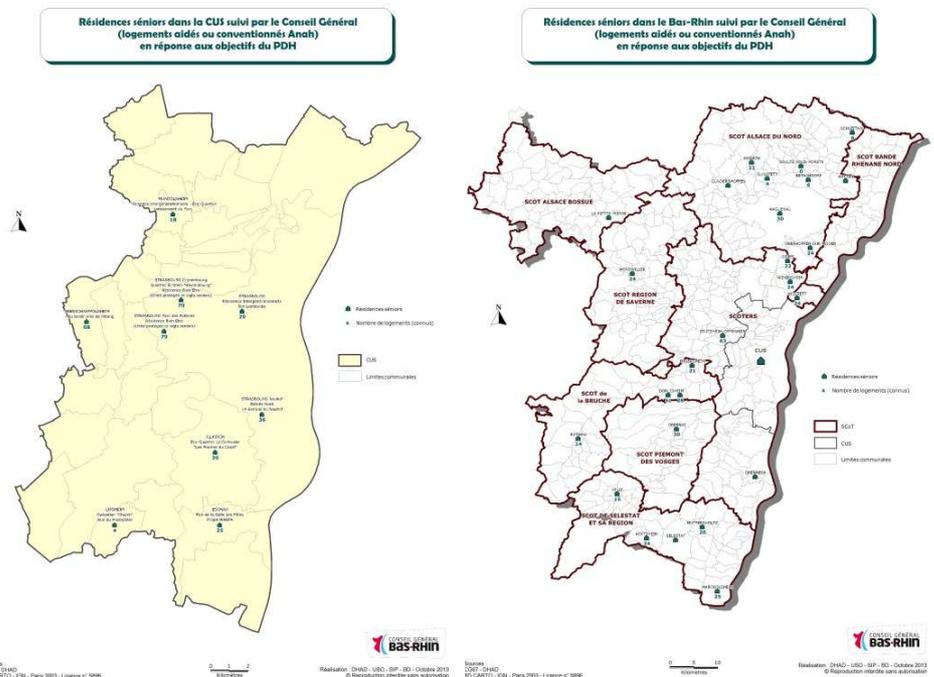
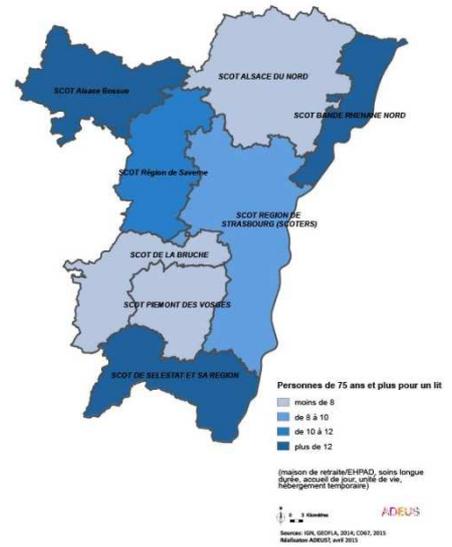
Plébiscitées par les collectivités et la population concernée, ce concept a suscité beaucoup de demandes de la part des communes. Aussi, le Conseil Départemental a décidé de procéder par appel d'offre et jury jugeant de la viabilité des projets.

Depuis 2009, ce sont 35 résidences seniors dont le projet a été labélisé ou pré-labélisé dans le département du Bas-Rhin, dont neuf co-portées avec l'Eurométropole de Strasbourg.

Certaines résidences sont réalisées en collaboration avec la MSA¹² selon son concept de MARPA (maison d'accueil rurale pour personnes âgées).

Ces projets se situent essentiellement sur les territoires du SCoTAN, du SCoT de la Bruche, du SCoT de la Région de Sélestat, qui détient par ailleurs une des offres la plus faible en hébergements à destination des seniors.

Offre en hébergement spécifique pour les seniors dans le Bas-Rhin en 2014



¹² Mutuelle sociale agricole.



Source : MARPA de Kintzheim – crédit photo : Hélène Bodhuin – CD67

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.

Les objectifs en matière de politique de l'habitat en faveur des seniors ont donc été dépassés lors de la mise en œuvre de ce premier PDH. Cependant, au vu des besoins qui vont s'accroissant du fait du vieillissement de la population, les efforts mériteraient certainement 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 Départemental 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 pour les personnes âgées que pour celles en situation de handicap.

Le 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 HandiLogis 67, a pour objectif, dans le cadre de conventions avec les bailleurs sociaux, de mettre en relation l'offre et la demande de logements adaptés ou accessibles dans le parc public.**
Depuis 2007, date de la création du dispositif, le guichet unique de « HandiLogis 67 » comptabilise 1 331 demandes, avec 693 relogements effectifs (31 décembre 2014).
En 2014, sur 269 demandes de logements adaptés au handicap, exprimées au fichier unique de la demande (IMHOWEB), on recense 234 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 Départemental 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 l'Eurométropole de Strasbourg (à Strasbourg, Eckbolsheim et Lingolsheim) et se répartissent dans les phases de projet suivantes :

- deux résidences avec une date d'agrément ;
- une résidence avec une date d'agrément prévue ;

- deux 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 Départemental 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 Départemental 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 2005¹³. 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 « Habit'Access 67 »¹⁴ des logements comme atout de commercialisation ;
- la sensibilisation des professionnels de la construction ;
- l'organisation de « cafés à projets » qui assurent la mise en relation des particuliers et des 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 Départemental et le CEP-CICAT¹⁵ 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 « Habit'Access 67 » à Gombsheim, ou le développement d'un projet « Ti'Hameau » dans l'Eurométropole de Strasbourg.

En tout, ce sont 481 logements qui ont été labélisés sur 28 opérations et concernant 8 promoteurs.

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.

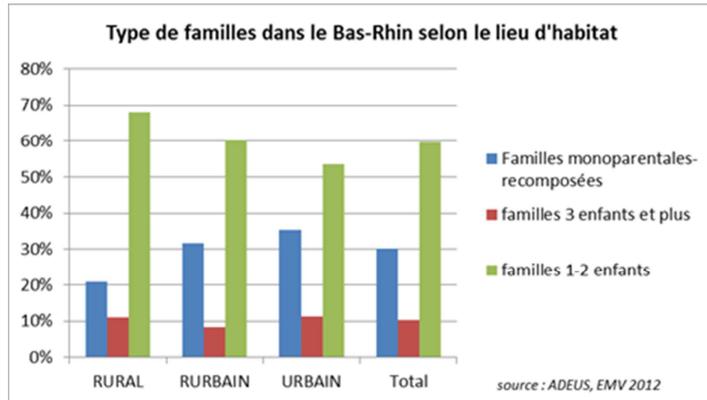
¹³ Loi sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

¹⁴ Habit'Access 67, est un 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 destinés aux bailleurs sociaux.

¹⁵ 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 se 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



Selon l'EMV, 30 % des familles bas-rhinoises sont monoparentales ou recomposées. Et ce sont elles qui ont été repérées, lors du diagnostic du PDH, comme étant celles qui rencontrent le plus de difficultés pour se loger.

L'analyse du fichier unique de la demande HLM confirma par ailleurs que ces familles sont sur-représentées 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. Il est donc impératif de prendre ce phénomène en compte.

Certaines grandes familles connaissent également des difficultés pour se loger. Outre l'aspect financier, c'est l'adéquation entre besoins et offres qui est prégnante pour elles, plus 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

Pour lutter contre les exclusions et pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes en situation de précarité, le Conseil Départemental du Bas-Rhin et l'Etat ont mis en place le Plan départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). 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, personnes âgées, nomades sédentarisés, etc.). Le prochain PDALHPD, en cours d'élaboration, qui prend désormais en compte l'aspect **hébergement** du mal logement, poursuivra ces objectifs. Il couvrira la période 2015-2020, et sera, comme le PDH, territorialisé sur la base des SCoTs.

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 2014, ce sont 39 560 ménages qui sont demandeurs en Alsace, dont 21 561 dans le Bas-Rhin. Les chiffres sont en hausse par rapport à 2013, tout comme cela a été le cas depuis la mise en place du fichier unique. Parallèlement, le délai d'attente demeure élevé dans le département : 12 mois en moyenne (13 mois dans l'Eurométropole). Le taux de pression sur les deux territoires du Bas-Rhin reste élevé : 3,84 demandeurs pour un logement qui se libère, hors mutation.

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 quatre 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 conforté depuis 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 Départemental du Bas-Rhin, l'Eurométropole de Strasbourg et l'État soutiennent des programmes qui visent à favoriser le développement de l'offre sociale et très sociale dans le parc.

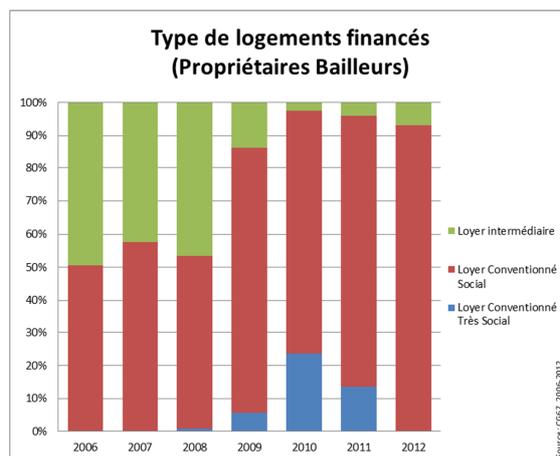
Pour le seul territoire hors EMS, les financements accordés, via le PIG Rénov'Habitat 67, ont permis, depuis 2006, de mettre sur le marché **83 logements en loyers très sociaux** et **1 051 logements sociaux**.

Parallèlement, grâce aux financements **sur le territoire de l'EMS**, 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 Départemental 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).

Ainsi, le développement d'une offre financièrement accessible, renforcé par les dispositifs du Conseil Départemental, 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 hébergements 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) a permis, depuis 2010, de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement accompagné, et de couvrir les champs de la veille sociale jusqu'à l'hébergement (et en 2015 jusqu'au logement accompagné).

En effet le SIAO a aujourd'hui pour vocation de :

- **recenser les places** d'hébergement, les logements en résidences sociales et les logements en intermédiation locative
- **gérer le 115**
- **veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique** des ménages ; au **traitement équitable** des demandes et proposer des **orientations adaptées** aux besoins
- **suivre les parcours** des ménages jusqu'à la stabilisation de leur situation
- **contribuer à l'identification des personnes en demande de logement**, si besoin avec un accompagnement social
- **assurer la coordination des acteurs de la veille sociale**
- **produire les données statistiques**
- **participer à l'observation sociale**

Concernant l'offre, les capacités d'hébergement au 31/12/2014 dans le Bas-Rhin étaient:

- Pour l'hébergement d'urgence de :
 - 179 places en structures d'hébergement d'urgence
 - 280 personnes hébergées en famille à l'hôtel
- Pour l'hébergement spécifique de la demande d'asile de :
 - 670 places en CADA (Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile)
 - 1 141 places d'urgence (environ 270 créées en 2014 en remplacement de chambres d'hôtel)
 - 775 personnes hébergées en famille à l'hôtel
- Pour l'hébergement d'attente pour les familles aux droits incomplets de :
 - 380 places dans le LoFT (Logements pour les Familles en Transit)
 - 85 places dans le DHUF (Dispositif d'Hébergement d'Urgence pour les Familles)
- Pour l'hébergement d'insertion de
 - 210 places de stabilisation
 - 624 places en CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale)
 - 160 places pour l'hébergement de personnes régularisées
 - 170 places pour l'hébergement de personnes réfugiées

- Pour l'hébergement transitoire de 40 places en attente de l'effectivité d'une admission

Les capacités en logement accompagné au 31/12/2014 dans le Bas-Rhin étaient de :

- 869 places en résidence sociale en AGLS (Aide à la gestion locative sociale)
- 221 places en maisons relais,
- et des logements d'insertion ; des baux glissants et de l'intermédiation locative

Au niveau de **l'hébergement d'urgence** (mise à l'abri) : sur les 14 000 demandes enregistrées en 2014 (52% personnes isolées et 48% personnes en famille) : 56% ont été satisfaites (dont 1/3 pour des personnes isolées en structures d'hébergement).

Concernant **l'hébergement** : 2 700 dossiers ont été traités en 2014 pour 1/3 d'admissions comptabilisées, le logement accompagné n'étant pas encore dans le champ d'action du SIAO (majorité d'orientations directes).

Malgré une meilleure coordination des actions et une offre importante, les besoins restent importants. L'enjeu pour les années à venir sera donc de poursuivre les travaux entrepris.

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 Départemental 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 Départemental, 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'aires d'accueil de gens du voyage, pour les opérations des communes nouvellement inscrites au SDAGV (les communes de 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, elle est constituée d'une part fixe et d'une part variable plafonnée à 132,45 € par place de caravane.

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 sur la communauté de communes du Pays Rhénan (100 à 150 places).
- Des aires d'accueil sur le territoire du SCOTERS, et plus particulièrement sur l'EMS.
Les 118 places manquantes devraient se réaliser sur les communes de 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 logement 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 (six ménages).
- Sessenheim (MOUS 2011-2014) : diagnostic technique et social en cours.
- 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 d'un bloc sanitaire, d'un assainissement autonome et amélioration de l'habitat existant.
- Geispolsheim (MOUS 2011-2014) : 18 ménages concernés dont quatre relogés en habitat social diffus, action d'amélioration de l'habitat pour un ménage.
- Kaltenhouse (MOUS 2007-2010 puis RHI depuis fin 2009 jusqu'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 Départemental 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 et évolution des modes de vie de tous et chacun.

Ainsi, pour le nouveau 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 huit 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.

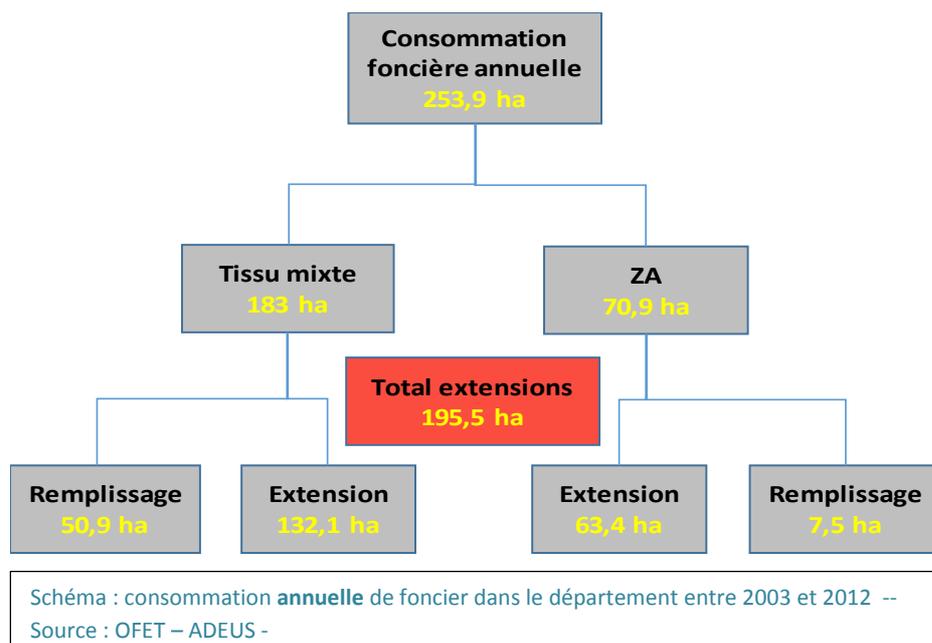
3. La production foncière pour des logements à coût supportable

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)

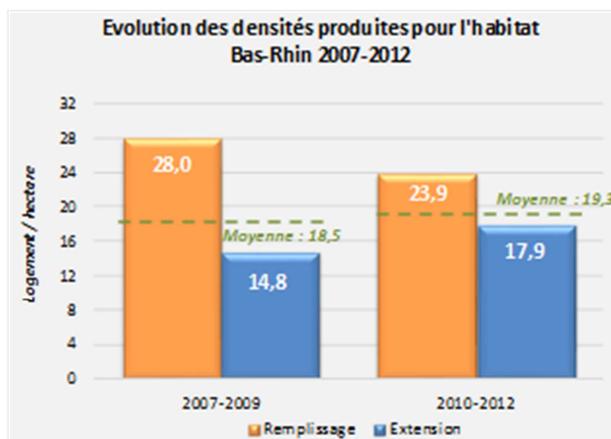
3.1. Vers un usage plus économe et plus optimisé du foncier

Les récents travaux¹⁶ menés dans le cadre de l'Observatoire du foncier et des évolutions du territoire (OFET) font apparaître qu'entre 2003 et 2012, ce sont près de 2540 hectares qui ont été urbanisés sur l'ensemble du territoire bas-rhinois, représentant en moyenne 254 hectares par an¹⁷. L'artificialisation par le biais de l'extension de la tâche urbaine représente annuellement une croissance de l'ordre de 195 hectares. Le foncier est consommé à 72 % pour des tissus mixtes (habitat, équipements, etc.) et à hauteur de 28 % pour des zones d'activités.



L'observation des dynamiques récentes de la consommation foncière dans le Bas-Rhin montrent un usage qui tend vers une meilleure préservation de la ressource foncière.

Les consommations annuelles moyennes diminuent sur l'ensemble du territoire au cours des 3 dernières années. Seul territoire du SCoT de la Bruche se démarque avec une croissance de + 8 % qui est toutefois essentiellement imputable à un fort dynamisme à destination des activités. La consommation en extension et à destination de l'habitat est également plus vertueuse puisque les densités de logements produits sont en augmentation.



¹⁶ Nouvelle méthodologie développée par l'agence qui fait appel à la discrimination

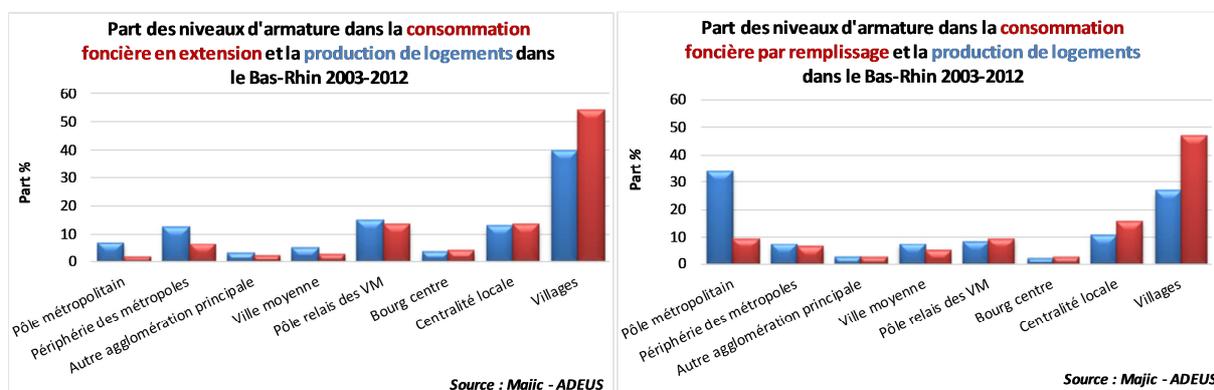
¹⁷ Pour en savoir plus, une note sur l'analyse de la consommation foncière dans le Bas-Rhin publiée par l'ADEUS est disponible sur le site www.adeus.org

A ces constats s'oppose néanmoins la baisse des densités produites par le remplissage du tissu urbain depuis 2010. De plus, la part du remplissage dans la consommation foncière totale est en diminution.

Ces constats mettent en exergue la nécessité de poursuivre les efforts en matière d'optimisation de l'usage du foncier.

Au-delà des constats généraux, on observe des spécificités propres à chaque territoire. A titre comparatif, entre 2007 et 2012, on produit six fois moins de logements pour un hectare consommé dans les villages que dans le pôle métropolitain. Ce constat est d'autant plus important que 47 % de l'ensemble de la production de logements via remplissage s'est réalisée dans les villages. Pour autant cela s'explique en grande partie par la nature des logements produits : le milieu urbain tend à développer l'offre collective qui est par nature moins consommatrice de foncier que la maison individuelle.

Ces observations sont également valables pour la production de logements en extension. A l'échelle du département, les communes rurales regroupent 54 % de la consommation en extension destinées à l'habitat alors qu'elles ne produisent que 40 % des logements construits.



En conclusion, il ressort que si la consommation foncière dans son ensemble diminue depuis quelques années, la part représentative de l'étalement urbain via les extensions demeure important, voir même en légère progression. Les enjeux d'optimisation de la consommation foncière se tournent plus particulièrement vers les communes plus rurales qui présentent des potentiels non négligeables. Dans le cas des villages, par exemple, un effort a été produit comme partout ailleurs afin d'améliorer les densités produites. Toutefois, les écarts demeurent conséquents ce qui représentent d'intéressantes perspectives d'avenir.

L'impact des documents cadre, qui ont intégrés l'obligation de fixer et justifier les objectifs de consommation foncière, devra être vérifié dans le temps. En effet, la jeunesse des mesures et le temps nécessaire à leur concrétisation ne permettent pas encore d'en faire une estimation complète.

Pour autant, la réduction du volume global de la consommation foncière permet d'ores et déjà de poser l'hypothèse d'effets positifs. Il n'est néanmoins pas à exclure que le contexte de crise économique et de réduction de la production de logements pourrait également expliquer, pour partie, cette diminution.

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

3.2.1. L'Établissement Public Foncier Local : 82 % du fond d'intervention en faveur du logement et de l'activité économique

Créé en décembre 2007, à l'initiative du Conseil Départemental du Bas-Rhin, l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) est un outil opérationnel au service des politiques d'aménagement et de développement des collectivités d'Alsace. L'EPFL 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.

Depuis sa création, l'EPFL a réalisé 52 opérations à vocation d'habitat dans près d'une quarantaine de communes réparties de la façon suivante dans le territoire :

- 82 % du fond d'intervention en faveur du logement et de l'activité économique
- 16 % des acquisitions relèvent de l'assistance aux procédures type DPU
- 80 % des portages à moyen terme (4 ans)
- 74 % dans le tissu urbain existant : 51 % en reprise de bâti existant (réhabilitations ou démolitions)
- 23 % en densification (dents creuses, etc.)

| 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 Seniors », équipements publics et commerces |
| Bande Rhénane Nord | 2,4 hectares | Habitat | logements et équipements publics |
| Bruche | 2 hectares | Habitat | logements en accession et EHPAD |
| Piémont des Vosges | 1 hectare | Habitat | logements et équipements publics |
| Région Saverne | 2 hectares | Habitat | logements en accession et en locatif aidé, « Résidence Juniors », maison d'accueil et logements seniors, équipements et activités commerciales |
| Région Strasbourg | 3,6 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'EPFL 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'Établissement Public Foncier Local : 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

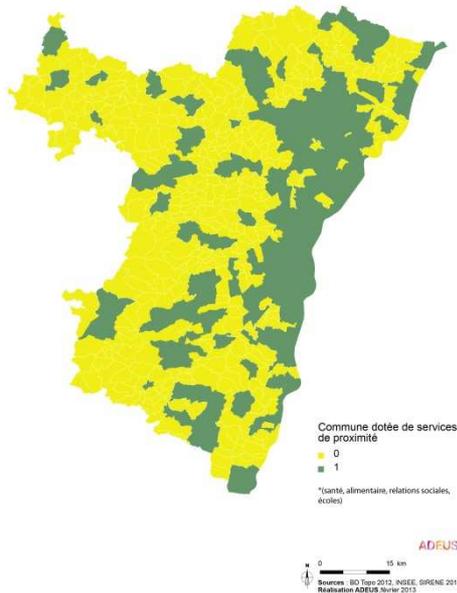
Rappel des objectifs :

- Lutter contre l'étalement urbain et prioriser le développement de l'habitat en lien avec la desserte en transports 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

Les services de proximité présentes dans les communes en 2013*



4.1.1.1. Répartition de la construction selon les niveaux d'armature urbaine et les nœuds de proximité

Les travaux menés par l'ADEUS sur la « proximité »¹⁸ 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 %).

¹⁸ 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

L'Eurométropole 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.

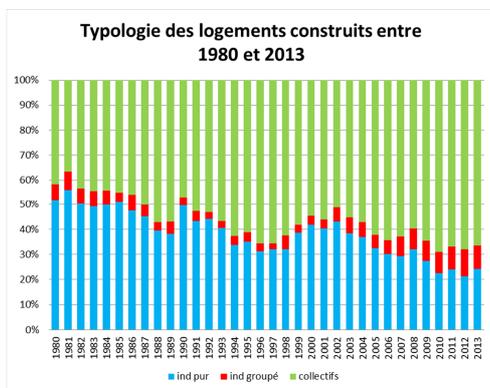
L'analyse de la localisation des constructions neuves en dehors de l'EMS et au regard de la notion de proximité montre que :

- 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).

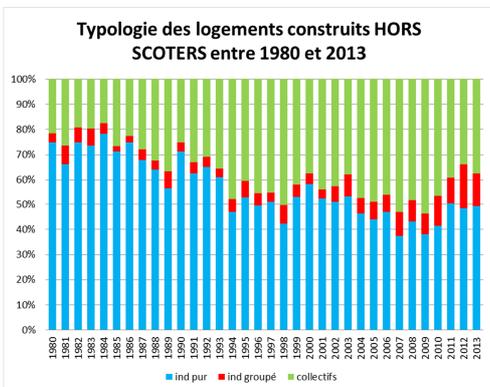
Cette proportion montre, d'une part, que le phénomène de périurbanisation persiste à l'échelle du département, et d'autre part, que le poids des ménages dépendant de leur voiture continue de croître dans un contexte où l'on sait pourtant que le prix du carburant risque d'augmenter fortement dans les années à venir. Ce risque entrainera un renforcement de la précarité énergétique des ménages et en 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 qui tendent à être 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 30 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. Cela est principalement dû à la construction neuve réalisée au sein du SCOTERS, notamment les quatre dernières années.

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, depuis 2009/2010, 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 :

- produire un foncier accessible financièrement pour la réalisation de logements aidés ;
- créer 30 % de logements locatif aidés ;
- développer à l'échelle de ces nouveaux quartiers des services de proximité ;
- répondre aux critères environnementaux avec la création de bâtiments économes en énergie. Et l'aménagement d'espaces publics permettant une gestion alternative dans le domaine du stockage et de la réutilisation des eaux pluviales, des ambiances lumineuses, etc.

A ce jour, 17 projets sont en cours de montage, hors Eurométropole.

Aujourd'hui, cinq opérations sont labélisées « Quartier Plus 67 », et représentent en totalité un potentiel de 1 586 logements, dont 476 en PLUS/PLA-I et 320 logements en accession sociale.

Ces opérations se situent dans les communes suivantes :

- Haguenau - ZAC Thurot - avec 805 logements, dont les premières livraisons sont prévues fin 2015 ;
- Brumath - ZAC de la Scierie - avec 450 logements, dont la livraison est prévue entre 2015 et 2017 ;
- Oberhoffen-sur-Moder avec 200 logements, dont la livraison est prévue entre 2015 et 2017 ;
- Duppigheim avec 100 logements, dont la livraison est prévue en 2016/2017 ;
- Woerth (opération de rénovation urbaine du bourg-centre) avec environ 35 logements, dont la livraison est prévue en 2015 / 2016.

De plus, huit communes sont d'ores et déjà « présélectionnées » : Duttlenheim, Adamswiller, Mackenheim, Wingen, Soultz-sous-Forêts, La Broque, Schirmeck, et Wangen.

Quatre communes ont candidaté à l'AAP (appel à projets) 2014.

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 Départemental pour l'économie de ressources dans les projets d'urbanisation.

Ainsi, ce Fond d'Aide a permis la subvention, entre 2006 et 2014, de 741 logements, pour une enveloppe financière totale de près de 2 000 000 €.

Zooms :

- **Quartier Plus 67 Thurot à Haguenau :**

Venelles piétons / cyclistes

Maquette des futurs aménagements du quartier

Description du projet :

- 11 ha
- 718 logements neufs et réhabilités :
 - 30 % de logements locatifs aidés, soit 215 logements
 - 20 % d'accèsion sociale à la propriété, soit 144 logements
 - Une résidence junior
 - Une résidence senior

- Quartier Plus 67 de Brumath : ZAC de la scierie

Description du projet :

- Aménageur : SAREST
- Dossier de réalisation : 2013

- 10 ha

- 450 logements :
 - dont 135 logements aidés financés en PLUS/PLA

 - dont 90 logements en accession aidée

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 10 hectares, localisée à proximité immédiate de la gare et à environ un kilomètre de la future plateforme départementale d'Activités de la Région de Brumath.

450 logements sont programmés sur une durée de dix ans, dont 135 logements locatifs aidés et 90 en accession sociale 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. En plus de ces logements, l'opération prévoit des services et des commerces ainsi qu'une réserve foncière de deux hectares 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 d'environ 40 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

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 inégale¹⁹. 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 dépenses.



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, la dynamique vers une gestion économe des ressources dans les projets d'urbanisation est amorcée. La multiplication des projets labellisés 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.

¹⁹ 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

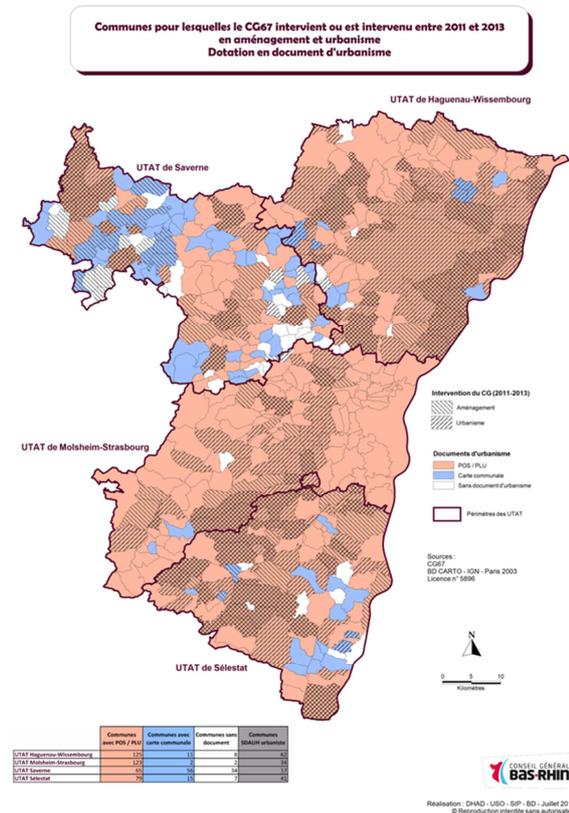
4.3. Développer l'ingénierie et mettre en cohérence les documents d'urbanisme pour une meilleure efficacité des politiques de l'habitat

4.3.1. Des outils d'accompagnement des collectivités en matière d'ingénierie

4.3.1.1. les SDAUH

Les Secteurs Départementaux d'Aménagement, d'Urbanisme et d'Habitat (SDAUH) sont des services du Conseil Départemental du Bas-Rhin mis en place pour accompagner les collectivités dans leurs besoins d'ingénierie et d'assistance dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat. Chaque SDAUH fait partie de l'une des quatre Unités Territoriales d'Aménagement du Territoire (UTAT). Les SDAUHs interviennent auprès des communes et intercommunalités bas-rhinoises dans le cadre de leurs projets d'aménagement, d'urbanisme ou d'habitat sur les thématiques suivantes :

- L'instruction des autorisations du droit des sols pour les communes qui en font la demande,
- Le conseil dans le domaine de l'urbanisme de planification et opérationnel (choix de procédures, identification des contraintes auxquelles un projet d'aménagement est soumis, compatibilité avec un document d'urbanisme, etc.),
- La gestion des POS/PLU (réalisation des modifications, révisions simplifiées, mises à jour, etc.),
- Le pilotage du développement de l'habitat en lien avec le PLH, l'accompagnement à la mise au point, au développement et au déploiement de projet de logements répondant aux attentes actuelles et futures des habitants : logement sénior, logements évolutifs, logement pour les jeunes, opérations d'aménagement intégrant la dimension du développement durable (comme les « Quartier plus 67 »), habitat intergénérationnel, logements aidés et de réhabilitation de locatifs communaux (PALULOS),
- L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage dans le cadre de la réalisation d'études urbaines, de documents d'urbanisme (SCOT, PLU) ou de projets d'aménagement (ZAC, lotissement, espace public). Cette AMO relève de l'assistance spécialisée au niveau technique (pour mener des études, formaliser un programme, suivre la réalisation) et/ou au niveau administratif et financier (monter des consultations, gérer des procédures).



Forts de leurs nombreuses références en matière d'accompagnement des collectivités (communes et intercommunalités) dans les domaines de l'urbanisme réglementaire et opérationnel, les SDAUHs offrent une très bonne connaissance du territoire du Bas-Rhin.

Par ailleurs, les relations nourries avec l'ensemble des acteurs du territoire (services de l'Etat, Conseil Régional, autres services du Conseil Départemental, Communautés de communes, Communes, etc.) permettent aux

SDAUHs de bien appréhender les enjeux et problématiques du territoire et constituent un véritable atout pour la réalisation des missions qui leurs sont confiées.

4.3.1.1. Création de l'agence territoriale d'ingénierie publique

Dans un contexte de complexité réglementaire croissante et de finances contraintes, l'ingénierie publique est plus que jamais une condition essentielle du développement des territoires. Aujourd'hui, le nouveau paysage institutionnel est en devenir avec la réforme territoriale. Elle engendrera de profondes modifications dans les périmètres et les compétences des collectivités.

Partenaire des communes et intercommunalités dans l'ingénierie locale depuis 1984, le Département du Bas-Rhin a proposé de créer une structure commune pour mutualiser l'ingénierie publique entre le Département du Bas-Rhin et les communes et intercommunalités du territoire. Cette Agence territoriale d'ingénierie publique prendra la forme d'un Syndicat mixte ouvert. Il aura pour objet d'apporter aux membres adhérents le conseil et l'assistance technique nécessaire à l'exercice de leurs compétences, par mutualisation de leurs besoins et moyens. Il pourra à cet effet exercer des missions à la carte au service de ses adhérents, sans transfert de compétences au Syndicat mixte ni obligation d'exclusivité.

L'Agence territoriale d'Ingénierie Publique sera officiellement créée le 1er juillet 2015 pour une mise en service effective au 1er janvier 2016. Elle sera financée par une cotisation des membres et une contribution pour les prestations effectuées « à la carte ».

En seront membres, les 440 communes et 33 Communautés de Communes qui ont d'ores et déjà donné leur assentiment, ainsi que le Conseil Départemental qui pourra mettre à disposition de celle-ci certains de ses agents (instructeurs, assistants et expert ADS, agents en conseil, AMO, projets de territoire dont le soutien juridique, marchés publics, SIG, agents en paies et listes électorales...)

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 labellisés « 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 Départemental 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, FOYER DE LA BASSE BRUCHE.

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 terme 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'accession 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'accession 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.

L'AREAL, avec l'appui de l'État, de la Caisse des Dépôts et Consignations et des collectivités locales, qui co-financent le dispositif, 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 Départemental du Bas-Rhin peut ainsi accéder à des données précises sur l'état de la demande dans le département afin d'affiner sa connaissance du marché. Ses services (UTAMS et Direction de l'Habitat et de l'Aménagement Durable) sont également habilités à saisir les demandes de logement social.

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.

L'agence a démarré son activité en 2012 avec la reprise de 60 lots de l'AIVS Domicoop qui a été mise en liquidation judiciaire.

Au 31 décembre 2014, ce sont 175 lots qui sont gérés et mobilisés dans le parc privé, dont 75 logements qui sont conventionnés (contre 7 logements en 2012). 45 % de ces biens sont des logements de 2-3 pièces.

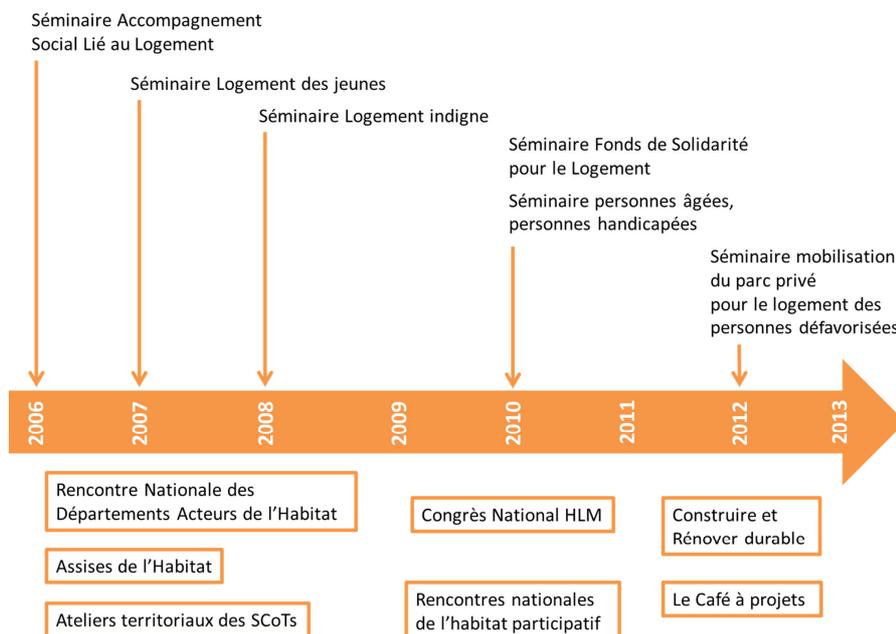
En terme de répartition géographique, 141 lots se trouvent dans l'Eurométropole de Strasbourg et 34 dans le reste du département bas-rhinois.

L'action de l'AIVS a notamment permis de loger 43 ménages en 2014.

En plus du travail de conseil, les démarches administratives sont également prises en charge par l'AIVS.

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 CD67:



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

Un premier Point Info'Habitat est opérationnel à Schirmeck depuis novembre 2014. Cette structure, outil de communication auprès du grand public, sera décomposée 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.

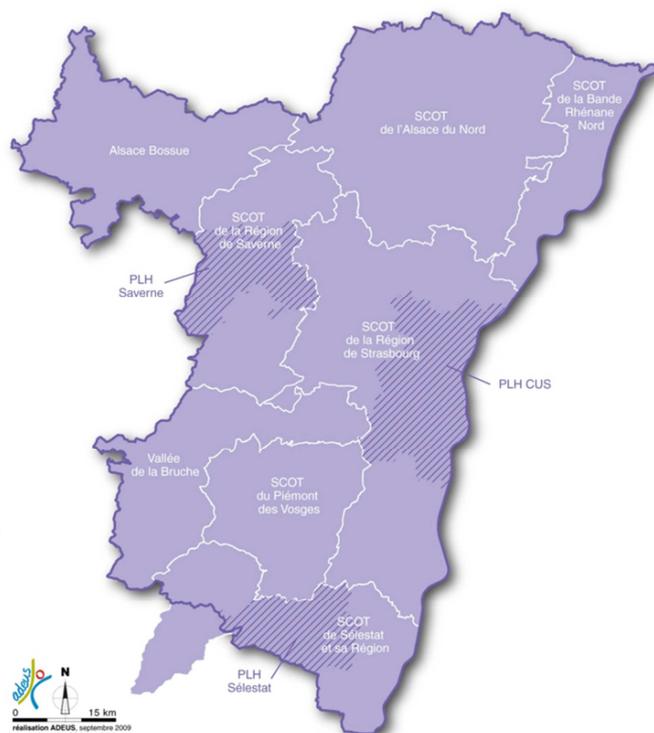
L'objectif est, à terme, de développer des points Info'Habitat dans d'autres secteurs du territoire, afin d'étendre les actions de communication et d'information auprès du grand public.

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 objectifs 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,



DOCUMENT PROVISOIRE

- 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 poursuivi 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.

En 2013, les orientations du PDH ont fait l'objet d'un bilan à mi-parcours, qui a permis de tirer des premières conclusions sur la mise en œuvre et de réfléchir aux évolutions possibles de ce document cadre.

En 2014, deux autres thématiques ont fait l'objet d'analyses plus approfondies :

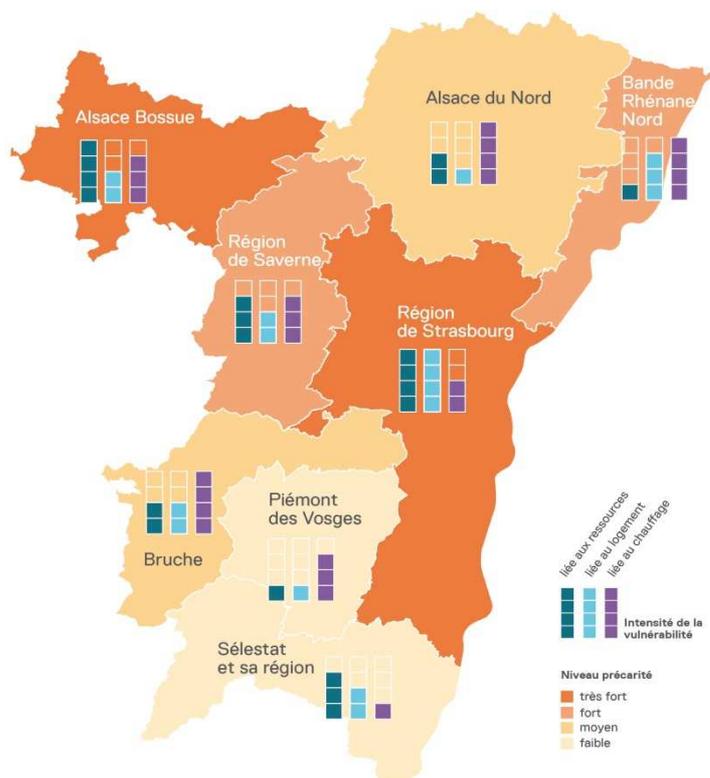
- Le lien habitat et emploi, qui est basé à la fois sur une analyse des grandes tendances en matière d'implantation de l'emploi et des logements et sur un zoom territorial sur la Plateforme départementale d'activité (PDA) d'Alsace centrale.
 Les grandes conclusions de cette étude montrent, tant sur le plan statistique que sur les retours qualitatifs des acteurs, que les liens entre choix résidentiels des ménages et localisation des entreprises sont très ténus. En effet, ces deux champs de l'aménagement du territoire recouvrent des logiques très différentes et font l'objet d'arbitrages de nature différente. Pour les ménages les choix sont guidés par de nombreux facteurs qui relèvent plus des aspirations personnelles d'habiter dans un cadre de vie « agréable ». La proximité de l'emploi n'est finalement qu'un des

critères parmi de nombreux autres.

Pour les entreprises, il s'agit principalement d'arbitrages liés à la disponibilité foncière et l'accessibilité.

Ces travaux montrent que ce lien entre habitat et emploi n'est pas évident, alors même que les enjeux, particulièrement en termes de déplacements, sont très forts. Ils font également ressortir que le rapport à la proximité (consommation, activités de loisirs, etc.) est très différent selon qu'on travaille près de chez soi ou non. Ce qui n'est pas neutre en termes d'impacts pour les collectivités.

- Le lien habitat et énergie, travaux qui sont encore en cours à l'Agence. Une première note est sortie, dans le cadre des travaux de l'ODH, qui permet de caractériser les territoires en fonction de leur niveau de risque de précarité ou de vulnérabilité énergétique. Ces premières conclusions mettent également en exergue la nature et le niveau de cumul des risques (risques financiers, logement et/ou mode de chauffage). Ce sont les territoires du SCoT de l'Alsace Bossue et du SCoTERS qui ressortent comme ayant le niveau de risque le plus élevé. Pour autant, ces constats ne tiennent pas aux mêmes facteurs : en Alsace Bossue il s'agit principalement de questions de ressources des ménages et de modes de chauffage, alors que dans le SCoTERS ce sont les ressources des ménages et la nature des logements qui induisent un niveau de risque élevé. Ces travaux sont poursuivis, en partenariat avec l'ASPA, afin d'associer à ces premiers constats les consommations réelles des ménages. A terme, cela permettra d'identifier le « coût » énergie pour les ménages, tant sur le poste logement que sur celui des déplacements.



5.3.2.2. Les approfondissements territoriaux et thématiques menés par le CD67

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

- **Un renforcement de l'ingénierie territoriale**, notamment par le biais du déploiement des Référents Territoriaux Habitat qui assurent un rôle de proximité auprès des élus et font remonter les besoins des territoires.
- **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.

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

- **dans le 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,
- **dans le SCoT de la Bruche** : une étude habitat sur le tripôle Molsheim-Mutzig-Dorlisheim,
- **dans le 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,
- **dans le 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,
- **dans le 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,
- **dans le 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 généralisé à l'ensemble des huit territoires SCoTs, en collaboration avec le GIE VIABITAT.

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 qui avait mise en place pour le bilan à mi-parcours du PDH, a permis 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 professionnels qu'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** qui 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**, qui 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 de 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.**

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.

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) qu'il faut prolonger »

« Il faudrait **être inventif** et pouvoir s'affranchir des contraintes pour pouvoir rénover intelligemment et **rendre 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** »

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 le 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 en grande partie lié à des facteurs exogènes aux territoires (crises économique et financière, zonages parfois inadaptés, reprise de la production dans l'EMS 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. 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. »

« Les bailleurs sociaux doivent aujourd'hui injecter une large part de leurs fonds propres et de leurs emprunts dans les réhabilitations thermiques, au détriment de l'investissement dans la construction neuve. »

- **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 : tout d'abord le travail sur la question de la localisation préférentielle des logements, notamment à proximité des transports en commun, 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 politique des maires, des élus en général, est primordiale. Le partenariat entre élus et CD67 est important. »

« Proposition d'une charte aménageur/promoteur/CD67 pour lutter contre le phénomène d'étalement urbain »

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 que les revenus, tant à la vente qu'à la location. 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 de 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. »

« Incontestablement, les occupants du parc social dans leur ensemble, et encore plus les emménagés récents, sont de plus en plus pauvres. Le logement social devient donc un outil de sécurisation pour des ménages isolés ou fragiles. »

- **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, difficultés 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 ; 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. »

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 actions 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 (Build in my back yard).
 - ✓ Le soutien et l'accompagnement dans le cadre des Programme locaux de l'habitat.
 - ✓ Le soutien et l'accompagnement dans le cadre des Programmes locaux d'urbanisme.
 - ✓ La mise en place de plans d'actions.

- 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.

En Alsace, comme partout en France, le logement demeure l'une des principales préoccupations de nos concitoyens. C'est pourquoi le Conseil Départemental du Bas-Rhin – comme les trois autres grandes collectivités locales d'Alsace - en partenariat avec l'État, s'est investi pleinement dans une politique de l'habitat volontariste, notamment depuis 2006 avec la prise de délégation des aides à la Pierre.

Et le Département persiste dans cette volonté, dont le PDH est l'expression, partagée avec l'ensemble des acteurs locaux : collectivités locales, élus, professionnels du bâtiment et de l'aménagement, associations, etc.

Le PDH est l'expression de cette volonté, partagée avec l'ensemble des acteurs locaux : collectivités locales, élus, professionnels du bâtiment et de l'aménagement, associations...

Le PDH n'est pas un document d'intention ; il est une feuille de route à l'usage des acteurs de l'habitat durable et du logement. Il est surtout un outil qui permet de porter une politique et de s'en donner les moyens.

Le présent bilan final/diagnostic, préparatoire à l'élaboration du second PDH, a permis de faire un état des lieux des dispositifs élaborés et mis en œuvre par le Département depuis 2006. Il a aussi été l'occasion de mettre en lumière les premiers résultats de ces actions, de les évaluer et de débattre des évolutions nécessaires qui viendront en renforcer les effets.

En filigrane, il témoigne de la mobilisation des acteurs de la filière habitat autour du Conseil Départemental au service de cette politique ; mais aussi des changements intervenus dans la perception qu'ont les responsables locaux quant à cette problématique, notamment concernant le logement social, qui, peu à peu, n'est plus l'objet de caricatures.

Pour autant, des marges de progression existent encore et certaines actions restent à poursuivre, voire à renforcer. Et ce d'autant plus, que le contexte financier, économique et institutionnel fait apparaître de nouveaux obstacles, exogènes à la politique départementale de l'habitat (crises, renchérissement des coûts, évolutions des zonages, modifications des réglementations, etc.).

Rendez-vous est d'ores et déjà pris pour la prochaine étape : l'élaboration du deuxième Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin.