



Élaboration du PLH de la Communauté de communes du Canton d'Erstein

Éléments de diagnostic et premiers enjeux

Décembre 2019

L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise



Sommaire

I. Contexte

II. Les éléments saillants du diagnostic

1. Évolutions démographiques, modes de cohabitation permettant d'identifier les besoins des ménages
2. Les évolutions du parc de logement permettant d'identifier les réponses aux besoins
3. Les populations spécifiques

III. Les quatre premiers enjeux identifiés à l'échelle de la Communauté de communes du Canton d'Erstein

I. Le contexte

- Un document rendu obligatoire par l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants
- Par délibération du 22 juin 2018, la Communauté de communes du Canton d'Erstein (CCCE) a engagé l'élaboration de son premier Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi)



Le PLHi, un document stratégique et de pilotage de la politique locale de l'habitat, à l'échelle intercommunale

- Une démarche de construction d'un projet intercommunal mettant en cohérence les besoins de développement de chaque commune

Des objectifs précis :

- Répondre aux besoins actuels et futurs en hébergement et en logement de l'ensemble des publics.
- Répartir les réponses en logement entre les différents territoires (communes, secteurs ou quartiers) de manière à favoriser l'équilibre social de l'habitat.
- Penser l'organisation et la mise en œuvre opérationnelle avec les acteurs concernés (process de réalisation).
- Suivre les effets des politiques mises en œuvre, à travers un dispositif d'observation de l'habitat (indicateurs de suivi).



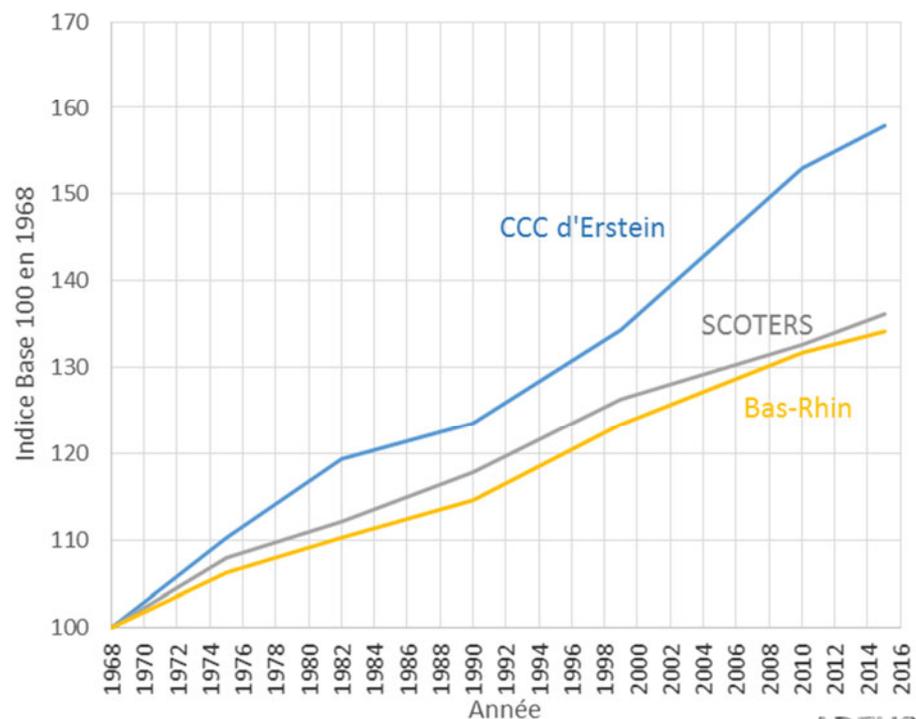
II. Les éléments saillants du diagnostic



II.1. Évolutions démographiques, modes de cohabitation permettant d'identifier les besoins des ménages

Une dynamique qui poursuit une tendance ancienne

Evolution de la population dans la
Communauté de communes du canton
d'Erstein, dans le SCOTERS et dans le Bas-Rhin
- 1968-2015



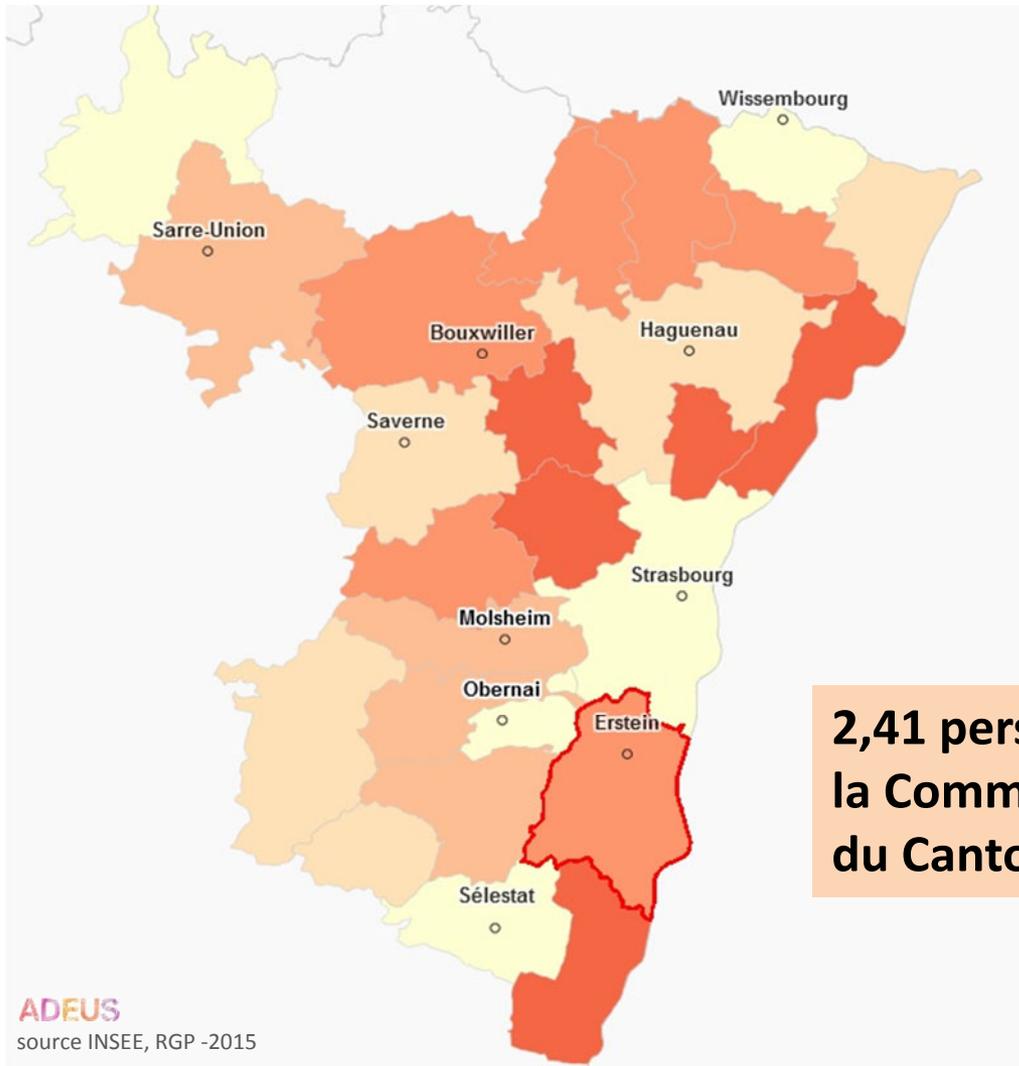
source INSEE, RGP

ADEUS

- ➔ L'évolution de la population depuis longtemps plus rapide dans la CCCE que dans le SCOTERS et le Bas-Rhin
- ➔ Avec un gain démographique dans la majeure partie des communes
- ➔ Une dynamique démographique positive grâce principalement aux naissances, mais aussi à l'attractivité résidentielle de la communauté de communes
 - Soldes naturels et migratoires positifs

Une taille moyenne des ménages qui demeure élevée, indiquant un fort potentiel de décohabitation

Taille moyenne des ménages en 2015



Territoires comparables :

CC du Canton d'Erstein : 2,41

CC de Molsheim-Mutzig : 2,38

CA de Haguenau : 2,36

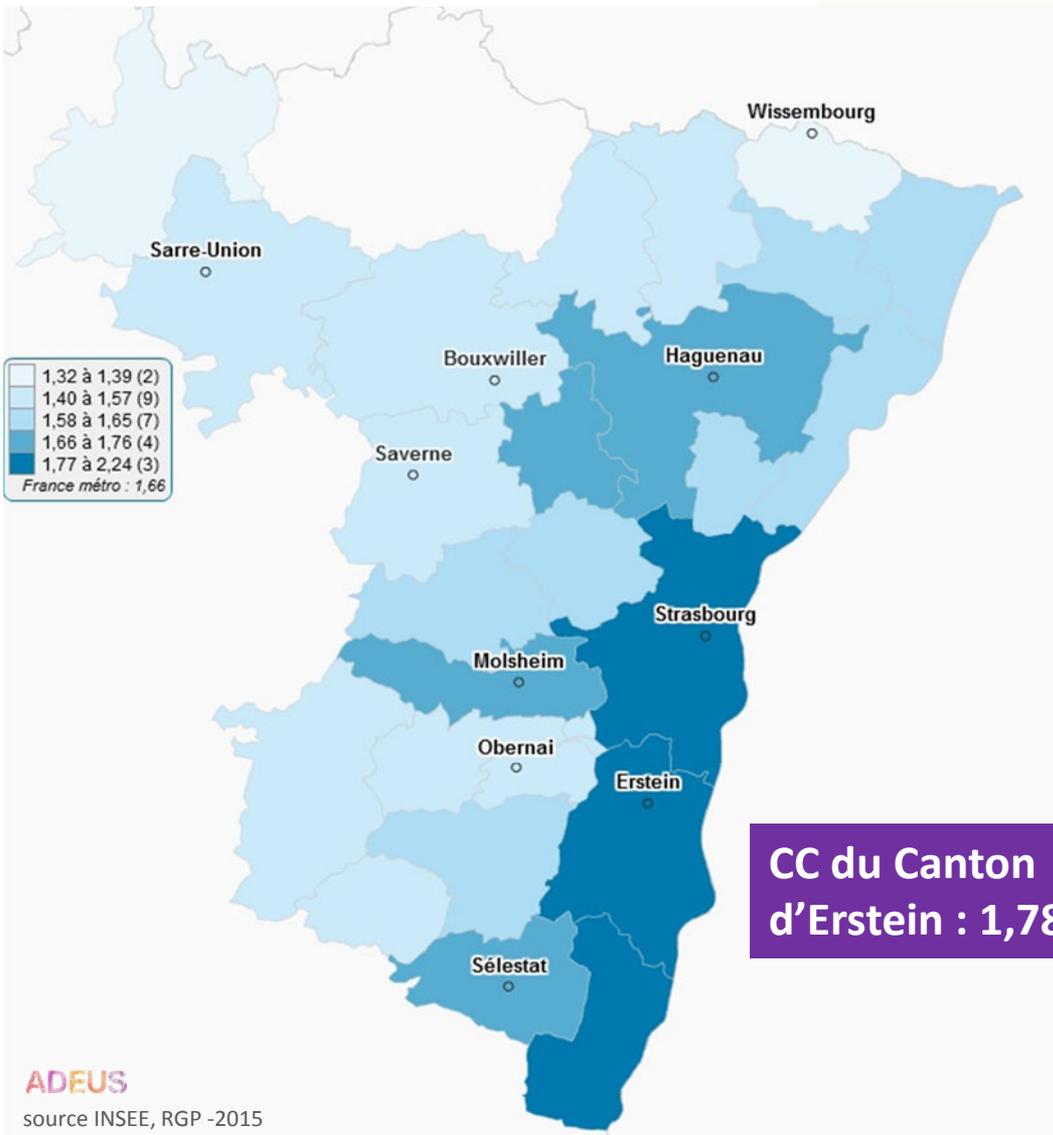
CC de Sélestat : 2,27

CC du Pays de Sainte-Odile : 2,21

2,41 personnes par ménage dans la Communauté de communes du Canton d'Erstein

Un territoire parmi les plus jeunes du département...

Indice de jeunesse en 2015



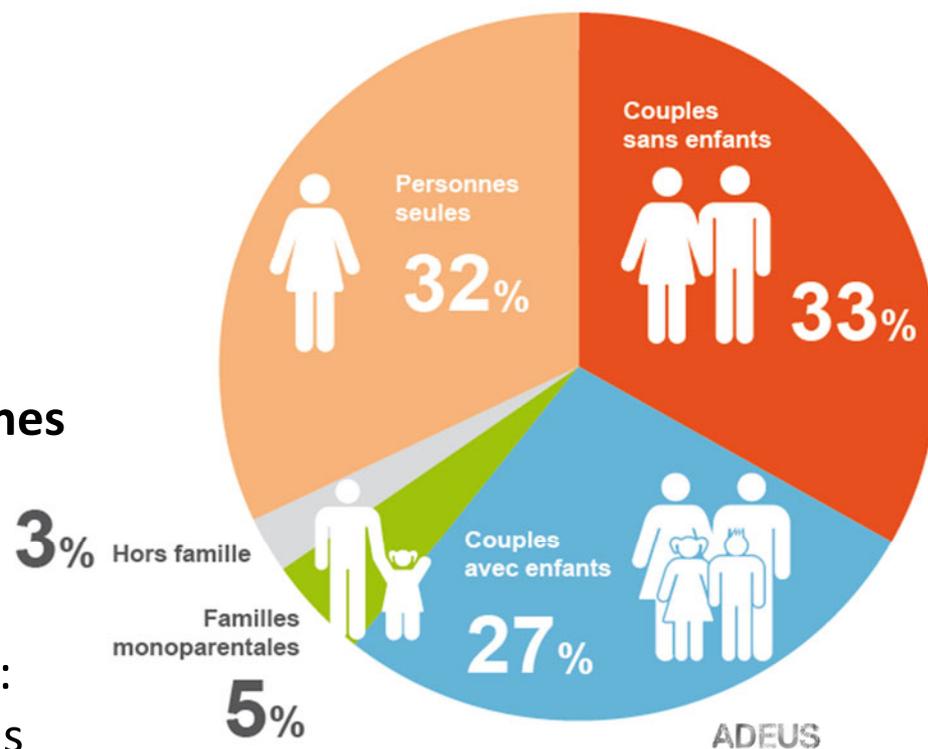
Indice de jeunesse =
Rapport de la population des moins de 25 ans sur celle des 65 ans et plus.
Plus l'indice est élevé, plus le rapport est favorable aux jeunes

➔ Seules l'Eurométropole et la CC de Marckolsheim ont des indices de jeunesse plus élevés dans le Bas-Rhin

763 nouveaux ménages entrants en 1 an

- Soit, **1 787 nouveaux arrivants** en 1 an (pour 1 617 sortants et 2 500 migrations intérieures)
- Proviennent majoritairement de l'Eurométropole et des territoires limitrophes
- 40 % sont des **25-39 ans**
- 65 % de ménages **d'une ou 2 personnes**
- Près de 70 % en ajoutant les familles monoparentales
- Ce sont plutôt des personnes **en CDI** : employés, ouvriers ou des professions intermédiaires

Structure des ménages entrants

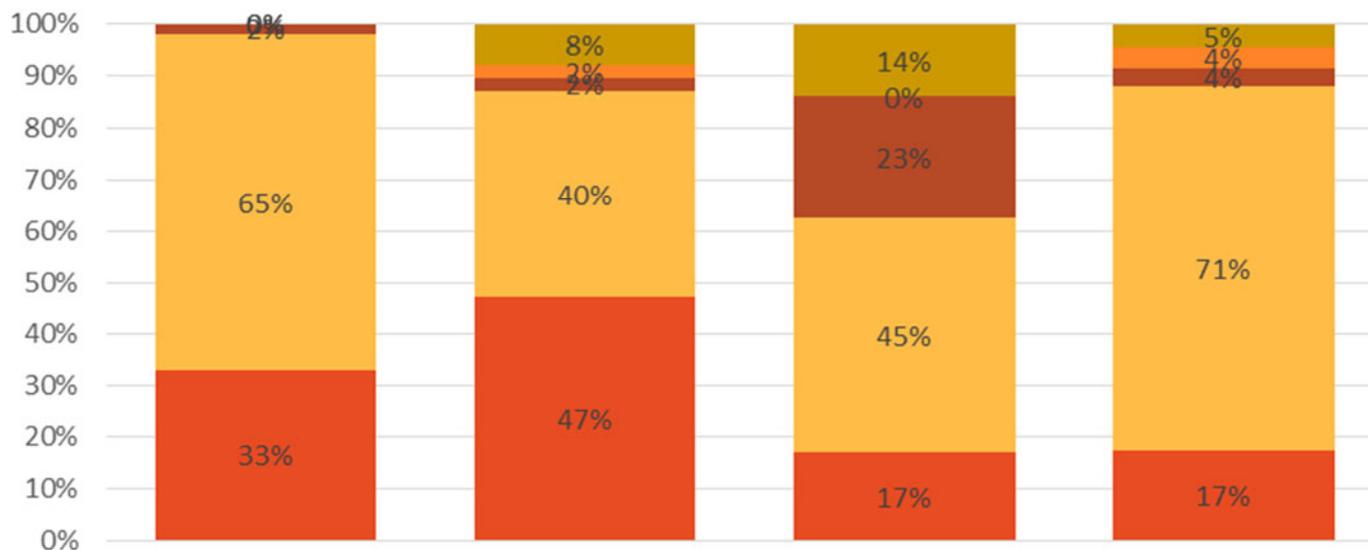


ADEUS

Source INSEE, RGP -2015

Où logent ces nouveaux arrivants ?

Statut d'occupation du logement des nouveaux arrivants selon le type de ménage



Logé gratuitement
Locataire meublé
Locataire social

Locataire privé

Propriétaire

Couples sans enfants

Couples avec enfants

Familles monoparentales

Personnes seules



Parc privé



Propriétaires



Parc privé
et social



Parc privé

Un territoire qui accueille traditionnellement des familles

Personnes seules



Les moins en capacité de trouver un ancrage dans le territoire

Les jeunes : 53 % des sortants ont entre 20 et 39 ans

Familles monoparentales



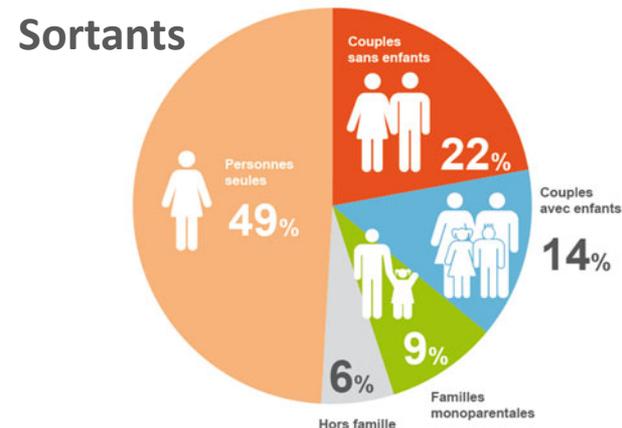
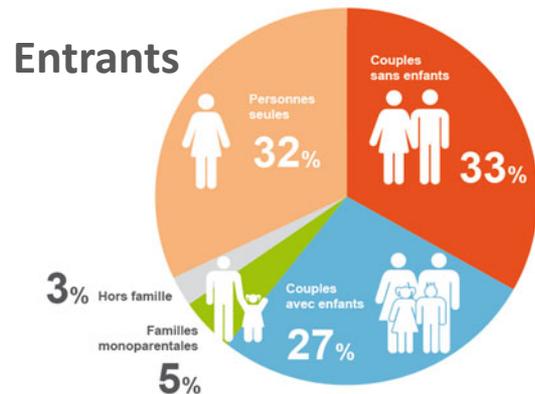
Une réalité bien présente sur le territoire, mais beaucoup de sortantes

Couples avec ou sans enfant

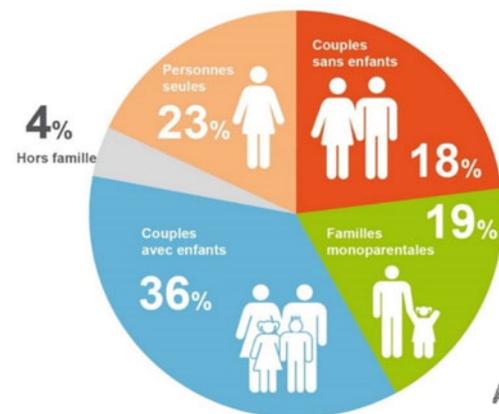


Les plus ancrés et attirés par le territoire, mais...

Alors que la CC gagnait 71 familles avec enfants par an entre 1999 et 2010, elle n'en gagne plus que 5 entre 2010 et 2015



Mobilités internes

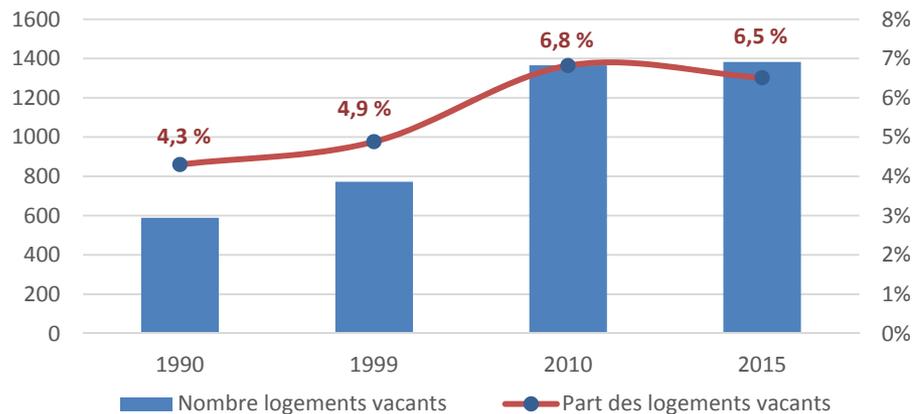




II.2. Les évolutions du parc de logements permettant d'identifier les réponses aux besoins

Un parc qui se développe, sans générer d'évolution significative de la vacance

Évolution de la vacance des logements dans la CC du Canton d'Erstein

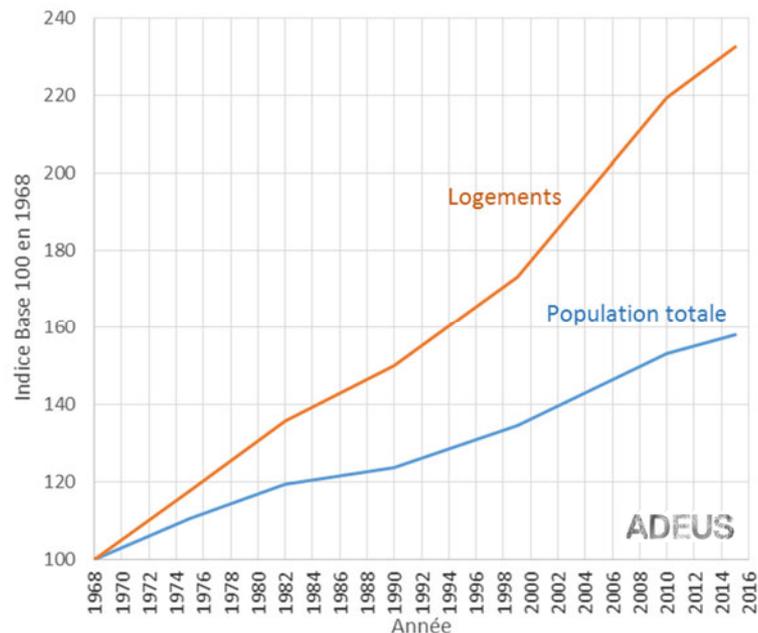


Source : INSEE, recensement

ADEUS

- Un potentiel de **1 382 logements vacants** sur l'ensemble de la CC en 2015, selon l'INSEE
- Une hausse de la vacance dans un contexte global d'augmentation, mais une stabilité sur la dernière période
- Un taux inférieur à la moyenne départementale
- Une intensité de la vacance variable selon les communes

Évolution de la population totale et des logements dans la CC du Canton d'Erstein entre 1968 et 2015



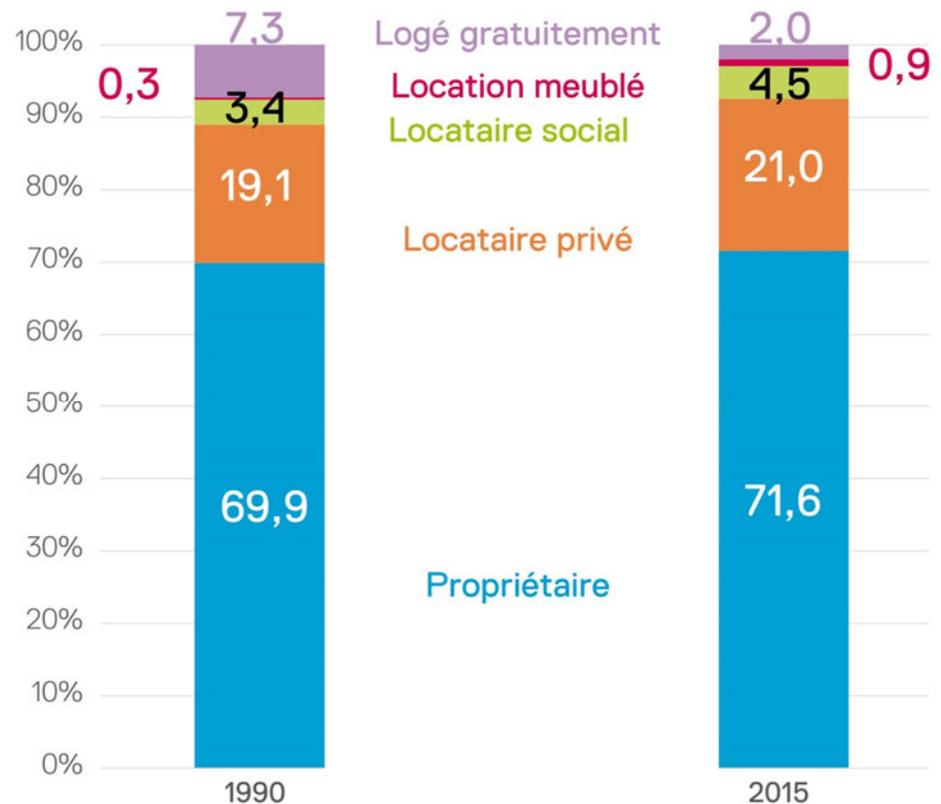
Source : INSEE, recensement

ADEUS

Plus de 70 % de propriétaires et peu d'évolution des statuts d'occupation

- La répartition locataires / propriétaires reste assez stable
- Une baisse sensible de la part des logés gratuitement
- Une augmentation de la part des locataires du parc social, mais encore inférieure à 5 %

Répartition des ménages selon leur statut d'occupation en 1990 et 2015



ADEUS

Source : INSEE 1990 et 2015

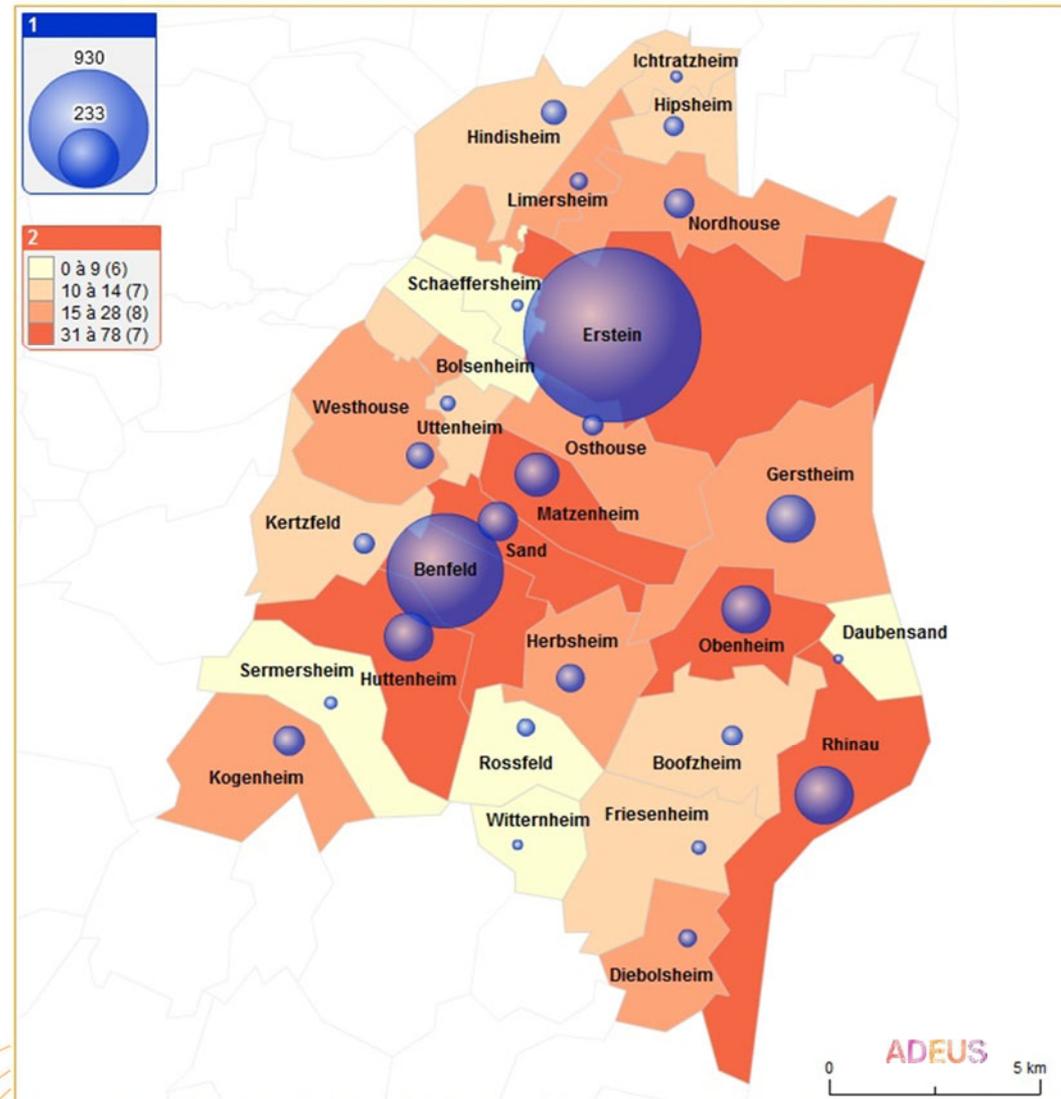


Une diversification du parc

- Un développement du collectif sur tout le territoire, mais concentré sur certaines communes :
 - * Pour les maisons, une baisse récente depuis 2006,
 - * Pour les appartements : diminution ces dernières années après le pic de 2005.
- Les 3 et les 4 pièces deviennent majoritaires ces dernières années alors que les 5 pièces ou + étaient la norme dans les années 1980...
- ... mais de manière moins marquée que dans d'autres territoires

1 - Nombre de logements construits en collectif 1980-2017 - source : Sítadel

2 - Poids des logements construits en collectif dans l'ensemble des constructions 1980-2017 - source : Sítadel

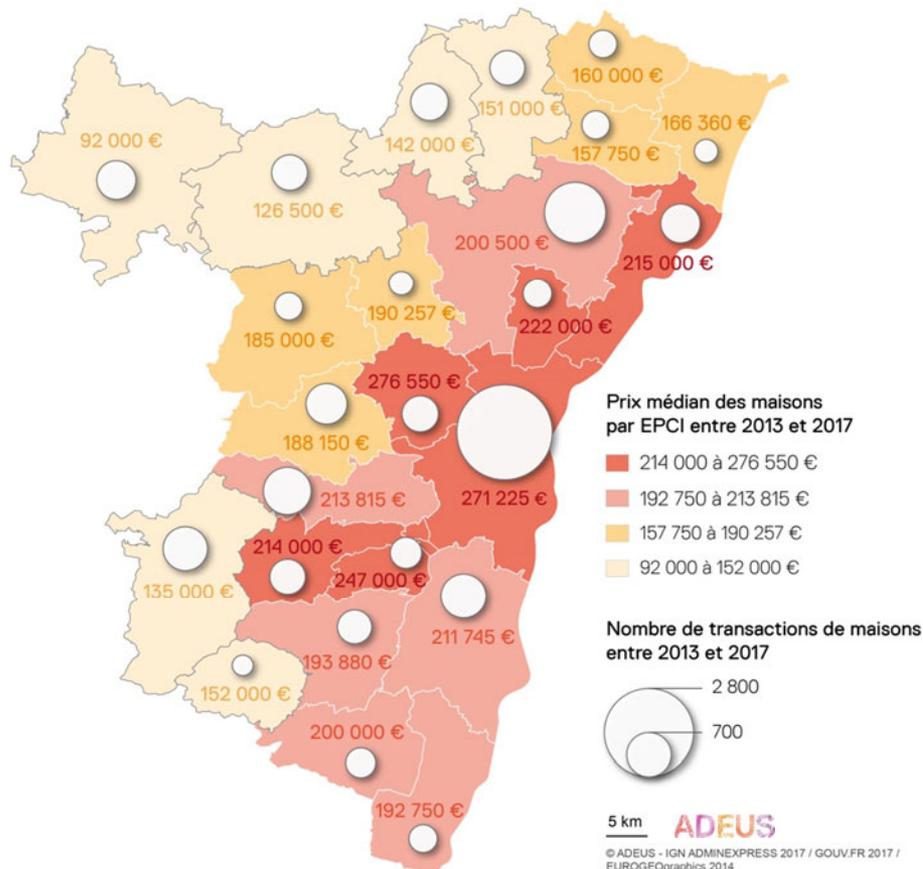


© ADEUS - IGN ADMINEXPRESS 2018 / GOUV.FR 2018 / EUROGEOgraphics 2014 - Carte réalisée à partir de données importées par l'utilisateur



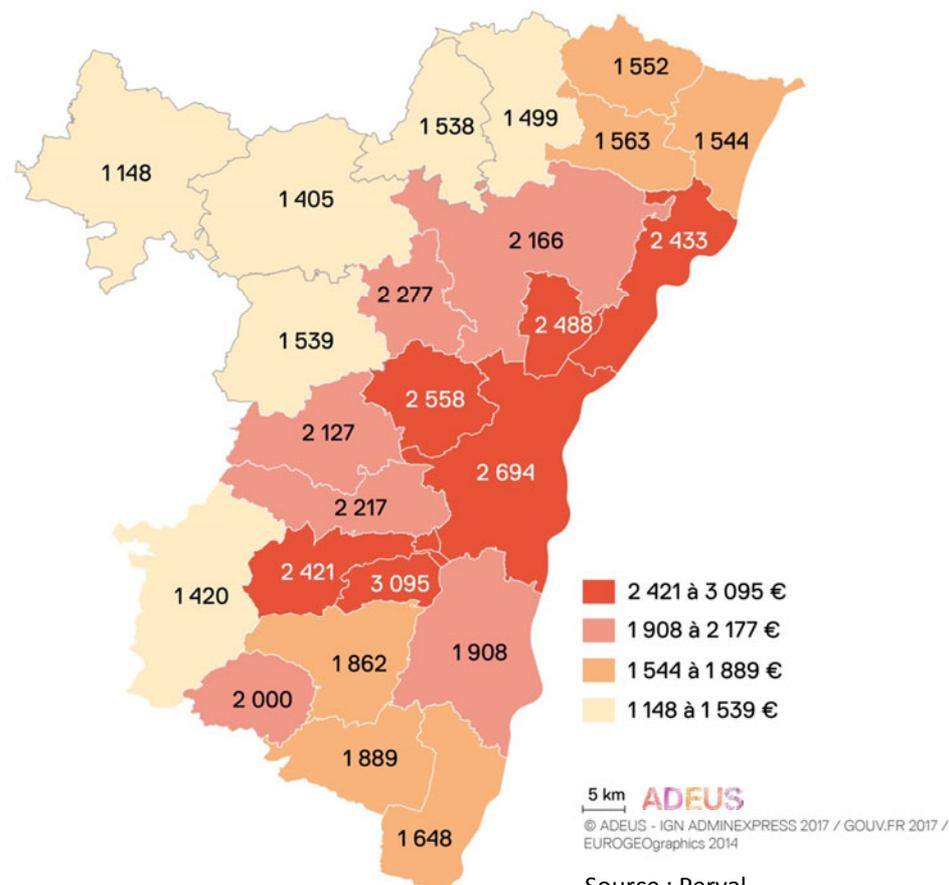
Les prix de vente accessibles aux ménages ?

Prix médian des maisons par EPCI et nombre de transactions entre 2013 et 2017 dans le Bas-Rhin



Source : Perval

Prix médian des appartements par EPCI entre 2013 et 2017 dans le Bas-Rhin

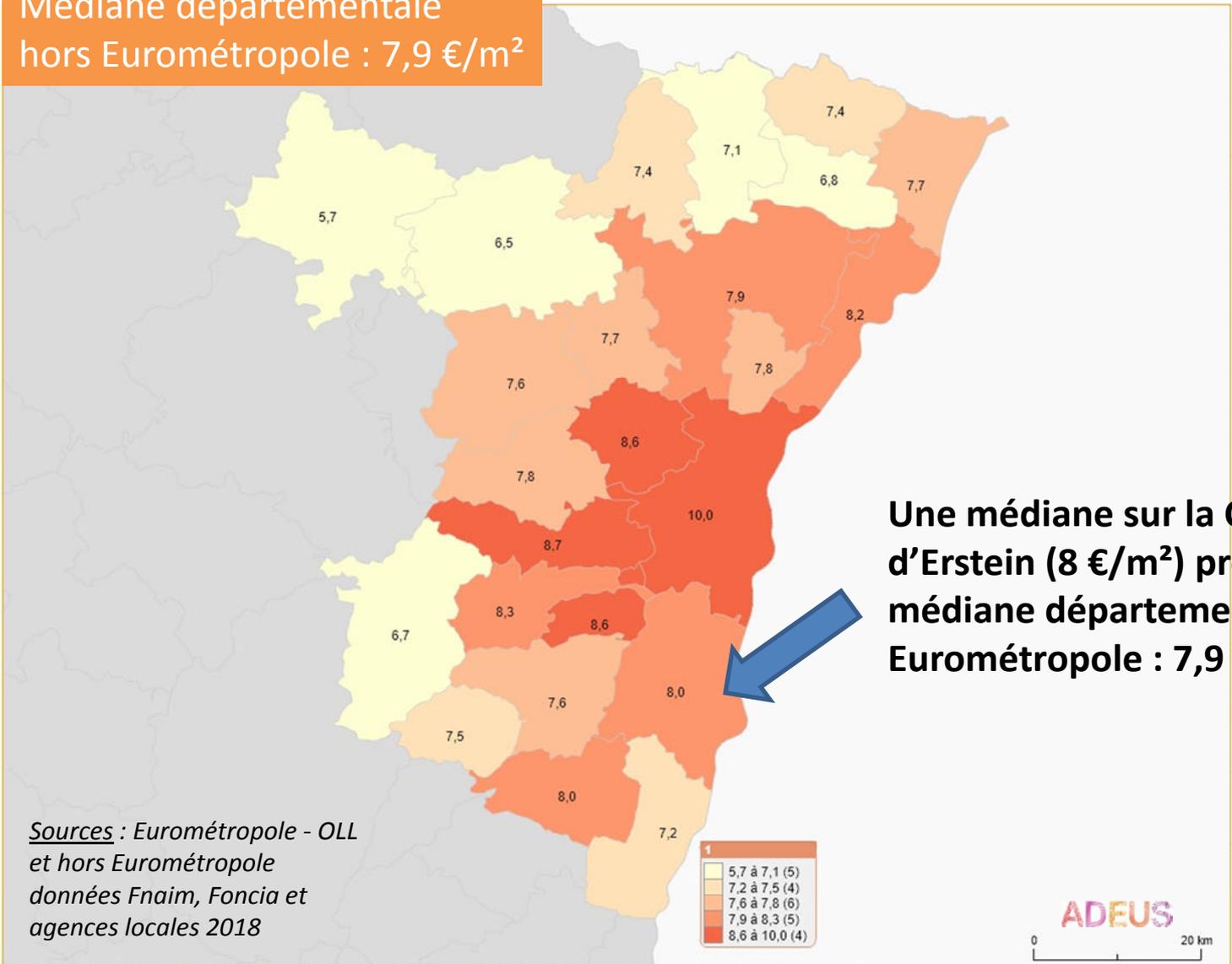


Source : Perval

Les niveaux de loyers

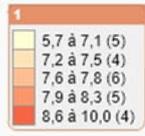


Médiane départementale hors Eurométropole : 7,9 €/m²



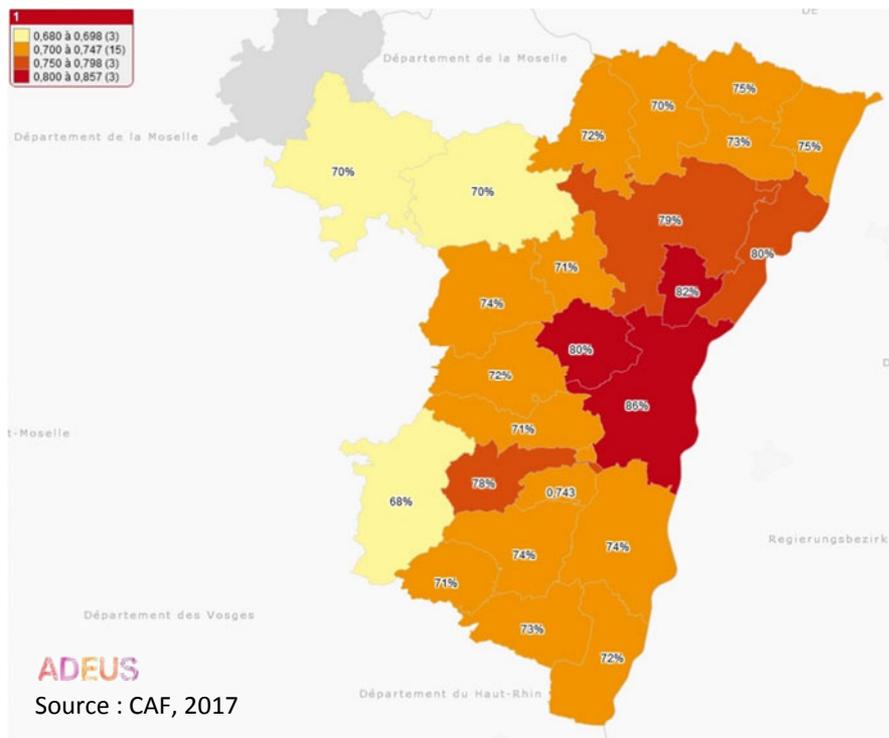
Une médiane sur la CC du Canton d'Erstein (8 €/m²) proche de la médiane départementale hors Eurométropole : 7,9 €/m²

Sources : Eurométropole - OLL et hors Eurométropole données Fnaim, Foncia et agences locales 2018



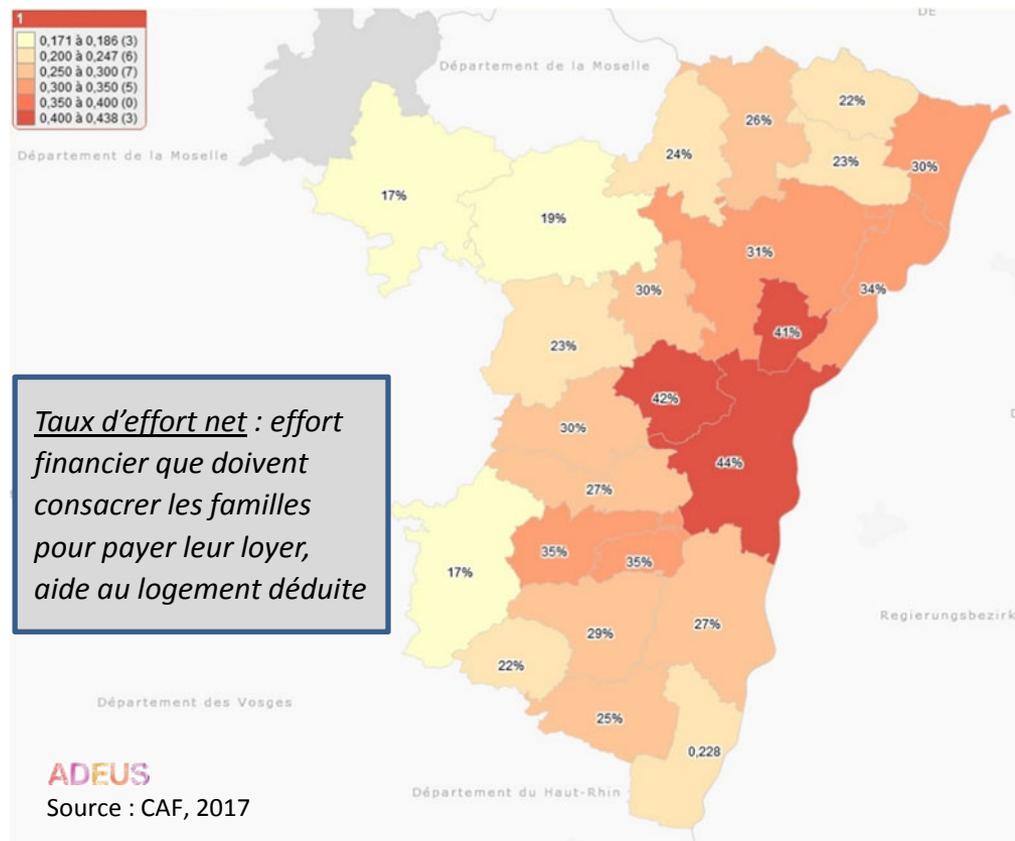
La solvabilisation des APL : un effet important sur la CCCE

Poids des allocataires CAF supportant un taux d'effort supérieur à 30 % **avant allocation**



- ☀ Avant allocation, des taux d'effort supérieurs à 30 % pour **74 %** des allocataires
- ☀ **27 %** des allocataires gardent un taux d'effort supérieur à **30 %** après allocation

Poids des allocataires CAF supportant un taux d'effort supérieur à 30 % **après allocation**



Taux d'effort net : effort financier que doivent consacrer les familles pour payer leur loyer, aide au logement déduite

Des besoins de rénovation du parc existant

- Une **faible intensité** de l'habitat indigne
- Un peu plus de **10 000 logements** peuvent nécessiter une remise aux normes
- Mais, **peu de dossiers** de demandes d'aide à la rénovation
 - * Nombreux freins : financiers, techniques, psychologiques, manque de connaissance des dispositifs d'aides, complexité et lourdeur administrative, des personnes qui font les travaux elles-mêmes...
- Depuis la mise en place de l'Espace Info Energie (EIE), beaucoup de contacts pris => impact récent à évaluer

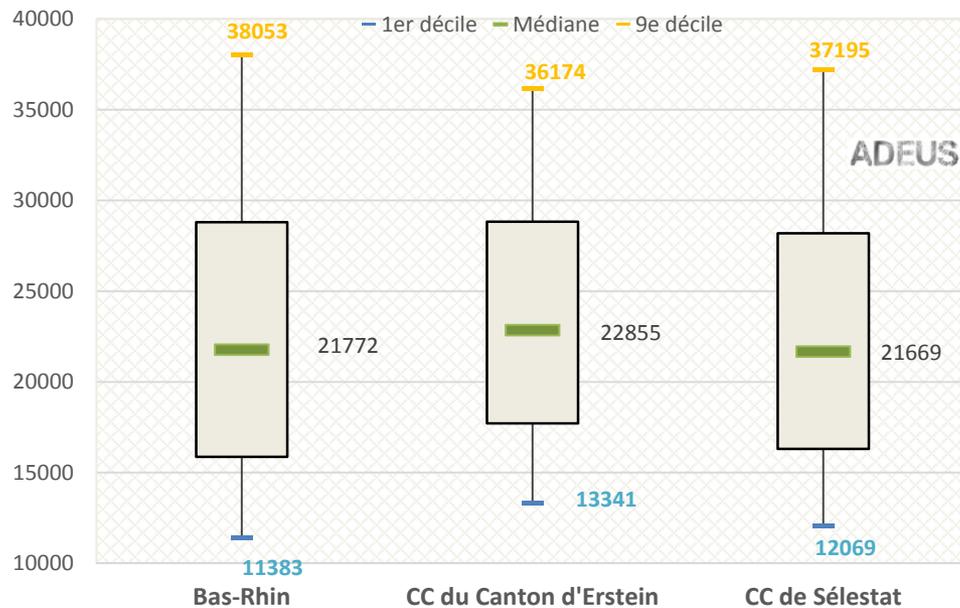
	Nombre	Poids parmi l'ensemble des PO
Propriétaires occupants modestes	1 662	12%
Propriétaires occupants très modestes	2 205	16%
Total propriétaires occupants éligibles ANAH	3 867	28%
<i>Dont plus de 60 ans</i>	2362	17%

Source : FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP



II.3. Les populations spécifiques

Un poids de la pauvreté qui reste modéré sur la CCCE



Un taux de pauvreté (7,8 %) **inférieur** à la moyenne départementale (13,1 %)

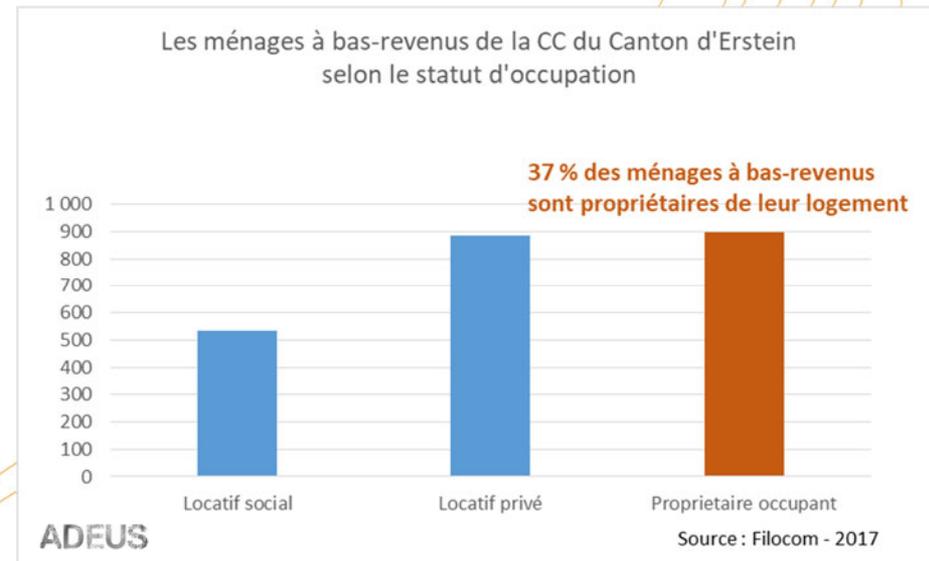
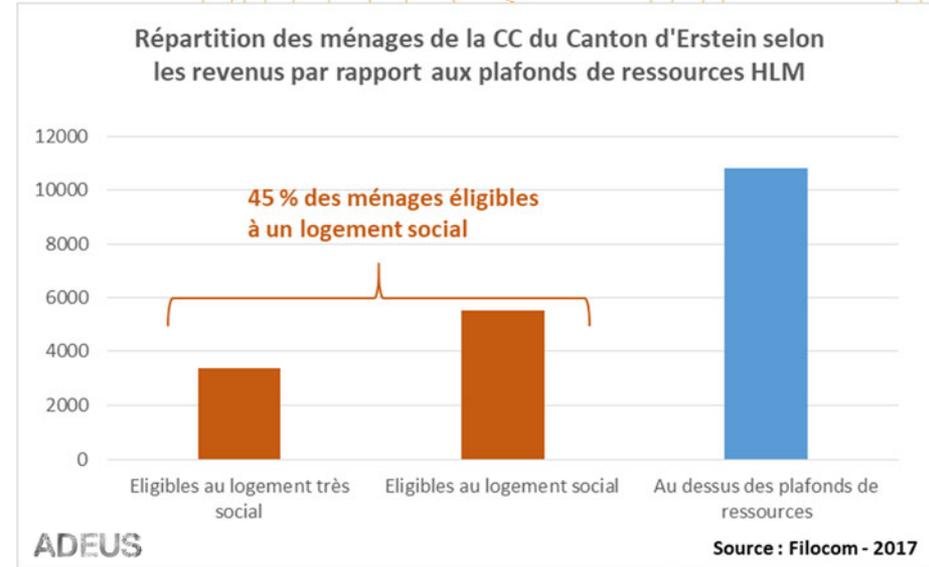
Environ **3 700 personnes pauvres** sur le territoire

Source : INSEE, Filosofi

- Certaines difficultés peuvent concerner tous ces ménages
 - * Précarité énergétique, sur-occupation, dignité/décence des conditions de vie
- D'autres sont spécifiques
 - * Entretien du patrimoine pour les propriétaires, maintien dans le logement pour les locataires
- Et au-delà, des ménages qui n'arrivent pas à accéder au logement !
- Des familles qui minimisent leurs difficultés, surtout en milieu rural, et attendent une dégradation forte de la situation

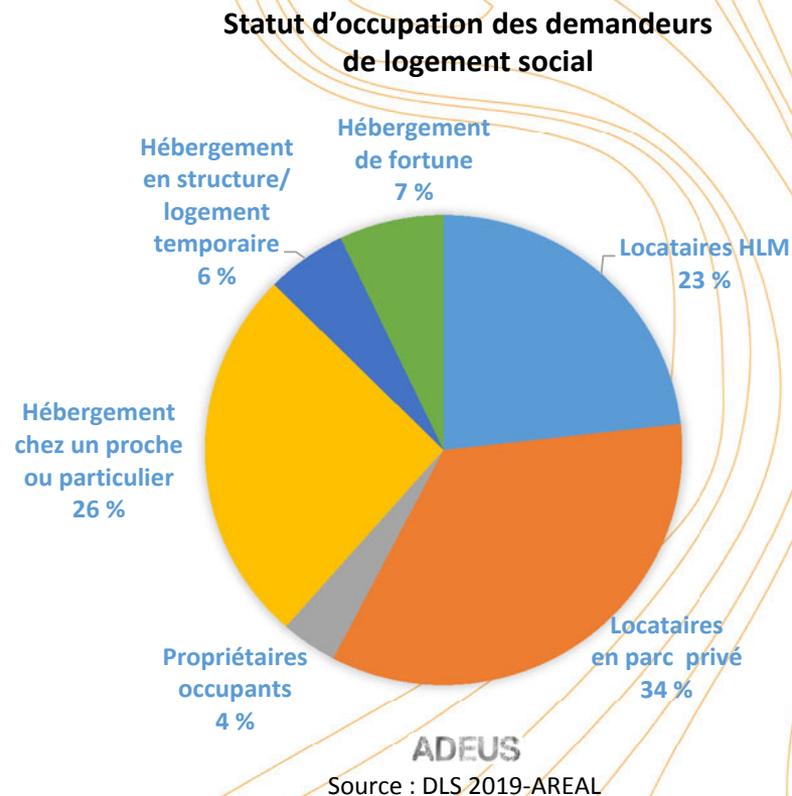
Des besoins en logements pas toujours très connus

- ⊙ Près de 9 000 ménages de la communauté de communes ont des ressources leur permettant de prétendre à un logement aidé => 42 % des ménages de la CC
- ⊙ 17 % des ménages sont éligibles à un logement très social (PLAi)
- ⊙ Parmi les ménages à bas-revenus, la très grande majorité est propriétaire ou locataire du privé



Une orientation « naturelle » vers le parc social ?

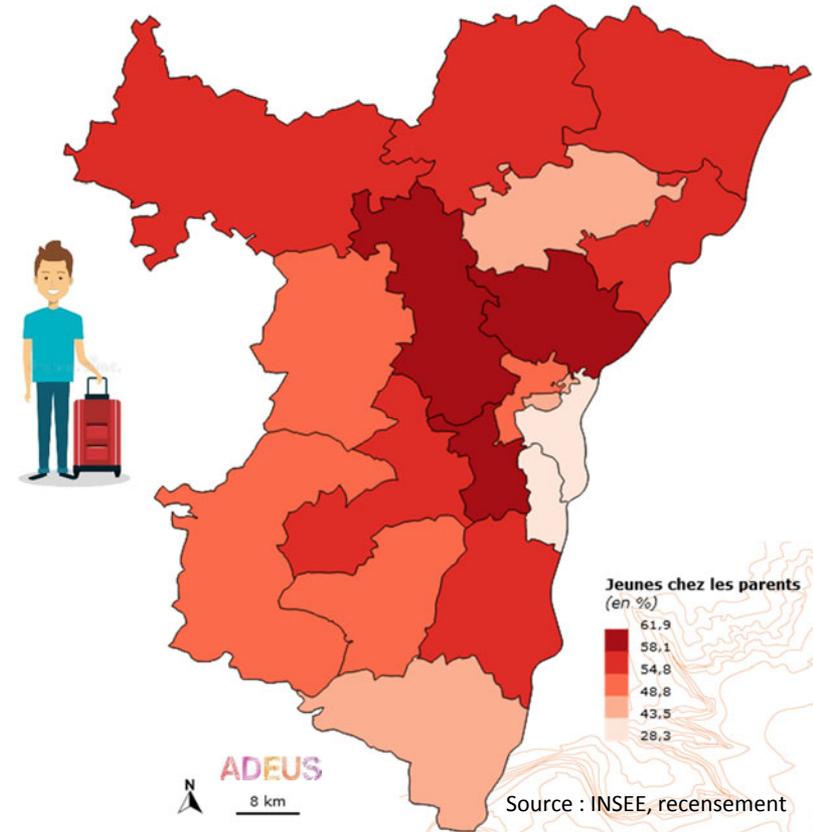
- Avec un loyer moyen dans le locatif privé à **8,0 €/m²**, une partie de ces ménages va vers l'offre sociale à **5,7 €/m²**
- 366 demandes (mai 2019) pour 140 attributions en moyenne/an
 - * 2,6 demandes pour 1 attribution
 - * Avec beaucoup de personnes seules parmi les demandeurs et peu de petits logements dans le parc, **une pression forte** sur :
 - les T1 (18 demandes pour 1 attribution)
 - les T2 (4,5 demandes pour 1 attribution)



Les jeunes, un apport potentiel important pour le territoire

- ⊙ Un potentiel important de décohabitation des jeunes qui habitent chez les parents : **56 %** des 20-25 ans, **35 %** des 20-30 ans
- ⊙ Mais des jeunes avec des revenus plus faibles que les autres tranches d'âge et des difficultés pour accéder à un logement :
 - dans le parc privé : **peu d'offres** de studios, une **concurrence** avec d'autres publics, des **garanties insuffisantes** pour les jeunes en début de parcours professionnel
 - mais aussi dans le parc social : inadaptation de l'offre et méconnaissance de la procédure d'attribution

Part des 15-30 ans habitant chez les parents



Part des jeunes parmi les plus élevées du département (22,3 % de moins de 17 ans)

Le logement des personnes âgées ne semble pas un enjeu problématique, mais...



- ⊙ **3 848 personnes** de plus de 75 ans, dont un tiers vivent seules
- ⊙ Ceci rendu possible grâce :
 - * au fort soutien familial (notamment dans les communes les plus rurales)
 - * aux dispositifs existants : ex. SSIAD, l'APA à domicile
- ⊙ Un taux d'équipement en places d'hébergement équivalent à celui du Bas-Rhin
- ⊙ Des offres complémentaires en cours de développement, mais pas toujours adaptées (ex. prix) et des interrogations sur l'offre à développer pour assurer une **trajectoire résidentielle** aux personnes âgées sur le secteur, quel que soit le profil (isolée, personne avec le minimum vieillesse...)
- ⊙ Pour celles restant à domicile, des aides du PIG peu mobilisées pour financer des travaux d'adaptation du logement

Des places d'urgence pour des publics ciblés, une mobilisation difficile pour des situations du quotidien

- Seulement deux logements d'urgence sur l'ensemble de la CCCE : un sur Rhinau et un sur Erstein, mais mis à disposition des résidents en difficulté de la commune
- D'autres places d'urgence pour des publics très ciblés (réfugiés, ménages issus de la demande d'asile), gérées au niveau départemental
- Des places en logement accompagné, principalement pour des personnes souffrant de pathologies psychiatriques
- **Mais une solidarité spontanée qui joue encore beaucoup, notamment en milieu rural, pour faire face aux grosses difficultés : ex. mobilisation des gites ruraux, entraide familiale...**



Des GDV aux nomades sédentarisés, aux publics aux modes de vie alternatifs



- ➔ Une aire d'accueil occupée par 2 ou 3 groupes familiaux qui ne bougent plus, mais pas de demandes pour s'installer plus durablement ailleurs
 - Une attention particulière portée par le CCAS d'Erstein pour éviter toute construction non autorisée sur l'aire
 - Des jeunes de 20/25 ans autonomes (permis de conduire, actifs), sans demande pour quitter l'aire... souvent pour cause de soutien familial (financier et autre) auprès des membres de la famille
- ➔ Dans beaucoup de communes, des installations non autorisées sur des terrains privés (caravanes, habitat léger, baraquements...)
=> des situations connues des élus
 - Ex. Limersheim, Boofzheim...

III. Quatre premiers enjeux à l'échelle de la CCCE

1. Pérenniser l'attractivité résidentielle permettant d'assurer la résilience à terme du territoire (vieillesse, déprise, viabilité des équipements et services, etc.)

- ✱ Mieux ancrer les jeunes dans le territoire
- ✱ Préserver l'attractivité des familles
- ✱ Accompagner la mobilité des personnes âgées qui quitteront leur maison trop grande



2. Assurer la **solidarité vis-à-vis des habitants en difficulté**

- ✱ Développement de **logements abordables** à tous les types de revenus : logements aidés, parc privé conventionné, nouvelles formes urbaines, développement d'un parc de petits logements, etc.
- ✱ Les habitants en situation de précarité ou difficulté, par exemple les **familles monoparentales**
- ✱ Développement du **parc de petits logements** (type petits T2)
- ✱ Concernant les gens du voyage et les publics vivant en habitat précaire :
 - ✱ Des décohabitations à suivre dans les années futures, pour éviter une sur-occupation de l'aire d'accueil d'Erstein
 - ✱ Enjeu de vieillissement des occupants / perte de mobilité et/ou d'autonomie des personnes vivant sur l'aire d'accueil
 - ✱ Suivre les installations non autorisées sur des terrains privés et mobiliser les dispositifs existants si nécessaire
- ✱ Mener une réflexion sur une approche intercommunale de l'hébergement d'urgence
- ✱ Anticiper les besoins liés au logement accompagné (accès, sortie)

3. **Faire évoluer le parc de logements existants** pour préserver le patrimoine et répondre aux besoins en logements

- ✱ Un parc ancien à valoriser (ex. anciens corps de ferme)
- ✱ Des logements vacants à remobiliser
- ✱ Des logements à rénover en lien avec les enjeux énergétiques et la question des propriétaires modestes
- ✱ Vigilance autour de l'habitat indigne
- ✱ Remise sur le marché de grands logements permettant l'accueil de familles ou la création de plusieurs logements

4. Un développement de l'habitat **respectueux des principes de développement durable**

- ✱ Optimiser le renouvellement du tissu existant (friches, dents creuses, etc.)
- ✱ Assurer le lien de l'habitat avec les équipements de services, transport et emploi

Équipe projet :

Magali BISET (cheffe de projet), Nadia MONKACHI, Samuel JABLON,
Myriam JEANNIARD, Lucile WEILL-BARILLET, Luca CHIARIZIA,
Camille MULLER, Olivia STOECKLE

PTP 2019 – **Projet n° 2.1.8.3**

ADEUS – Décembre 2019

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org

L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

