

PLH DE HAGUENAU

SUIVI DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

145

DÉCEMBRE 2014



HABITAT



La Ville de Haguenau a adopté son Programme local de l'habitat (PLH) en février 2012, pour une durée de six ans. Son programme d'actions prévoit les modalités de suivi ainsi que la création d'un Observatoire local de l'Habitat.

Que ce soit aux échelons national, régional, départemental ou communal, la période récente est marquée par un effondrement de la production de logements.

En premier lieu, la crise financière et immobilière impacte négativement la production de logements depuis 2008. Ensuite, la succession de dispositifs

(Scellier, Duflot, Pinel) et les incertitudes nationales liées aux avantages fiscaux selon le classement des communes dans les différents dispositifs ont brouillé la visibilité des investisseurs et contribué à une forme d'attentisme.

Enfin, des décisions locales telles que le regain de la construction neuve dans la Communauté urbaine de Strasbourg, après de nombreuses années d'atonie, impactent la production de logements dans d'autres territoires.

Toutefois, la Ville de Haguenau a inscrit des objectifs d'accroissement et de diversification du parc de logements dans sa politique locale de l'habitat.

C'est dans une perspective dynamique et d'analyse de l'interdépendance des territoires que se positionne cette note sur le suivi de la production de logements à Haguenau.

La commune est marquée par un réel essoufflement de la construction neuve. Pour autant, la typologie des logements se modifie au cours du temps, répondant notamment à l'enjeu de réduction de la consommation foncière.

Rappel des objectifs du PLH

Le programme d'actions du PLH de Haguenau comporte cinq axes stratégiques, dont plus particulièrement les deux premiers concernent directement le développement de l'offre de logements :

- Développer de manière équilibrée et diversifiée l'offre d'habitat au travers de l'action foncière et de la production de logements ;
- Garantir une offre diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels.

Afin de répondre aux objectifs locaux (PLH) et supra-locaux (Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord et Plan départemental de l'habitat), la Ville de Haguenau a choisi de programmer la production de 250 logements neufs par an, dont 80 logements sociaux.

Diminution du nombre de permis de construire

De 1980 à 2013, 2 406 permis de construire ont été accordés à Haguenau, soit en moyenne 71 par an. Toutefois, leur nombre a considérablement diminué au cours des dernières années.

Jusqu'à la fin des années 1990, le nombre annuel moyen de permis de construire accordés avoisinait les 90 unités. A partir de 2001, ce nombre a été quasiment divisé par deux (53 permis en moyenne de 2001 à 2007). **Au cours de la période récente (2008-2013), 21 permis ont été accordés en moyenne.**

Forte chute de la production de logements neufs

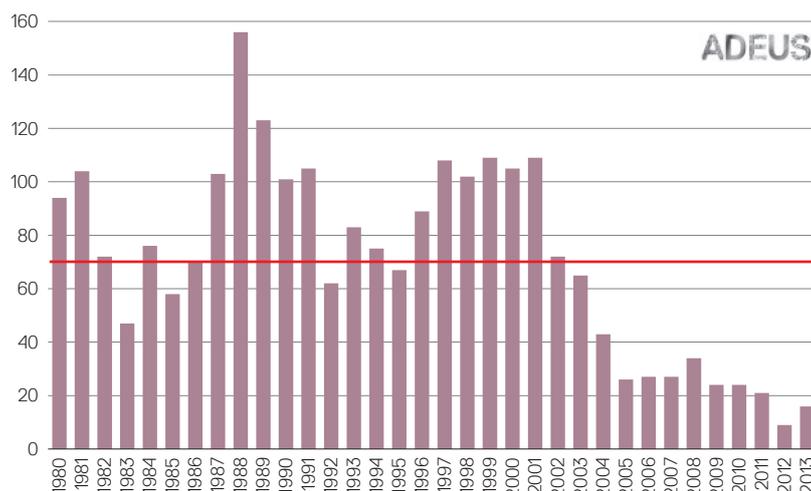
De 1980 à 2013, 7 812 logements neufs ont été construits à Haguenau, soit en moyenne 230 logements par an.

La diminution du nombre de permis de construire au cours de la période récente s'accompagne d'un effondrement de la construction neuve à Haguenau.

La commune a connu quelques années fastes en termes de construction qui tirent la moyenne vers le haut, mais globalement il s'est construit plutôt entre 100 et 200 logements par an.

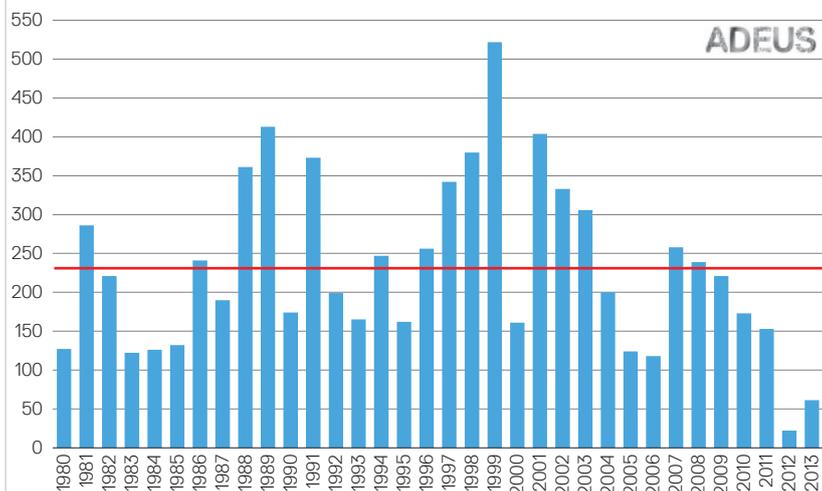
La dernière période de 2008 à 2013 indique un effondrement de la production de logements neufs, avec une moyenne de 145 logements produits et son point bas en 2012, avec seulement 22 unités. Ce mouvement de diminution de la production de logements a été initié dès l'an 2000.

NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDÉS À HAGUENAU



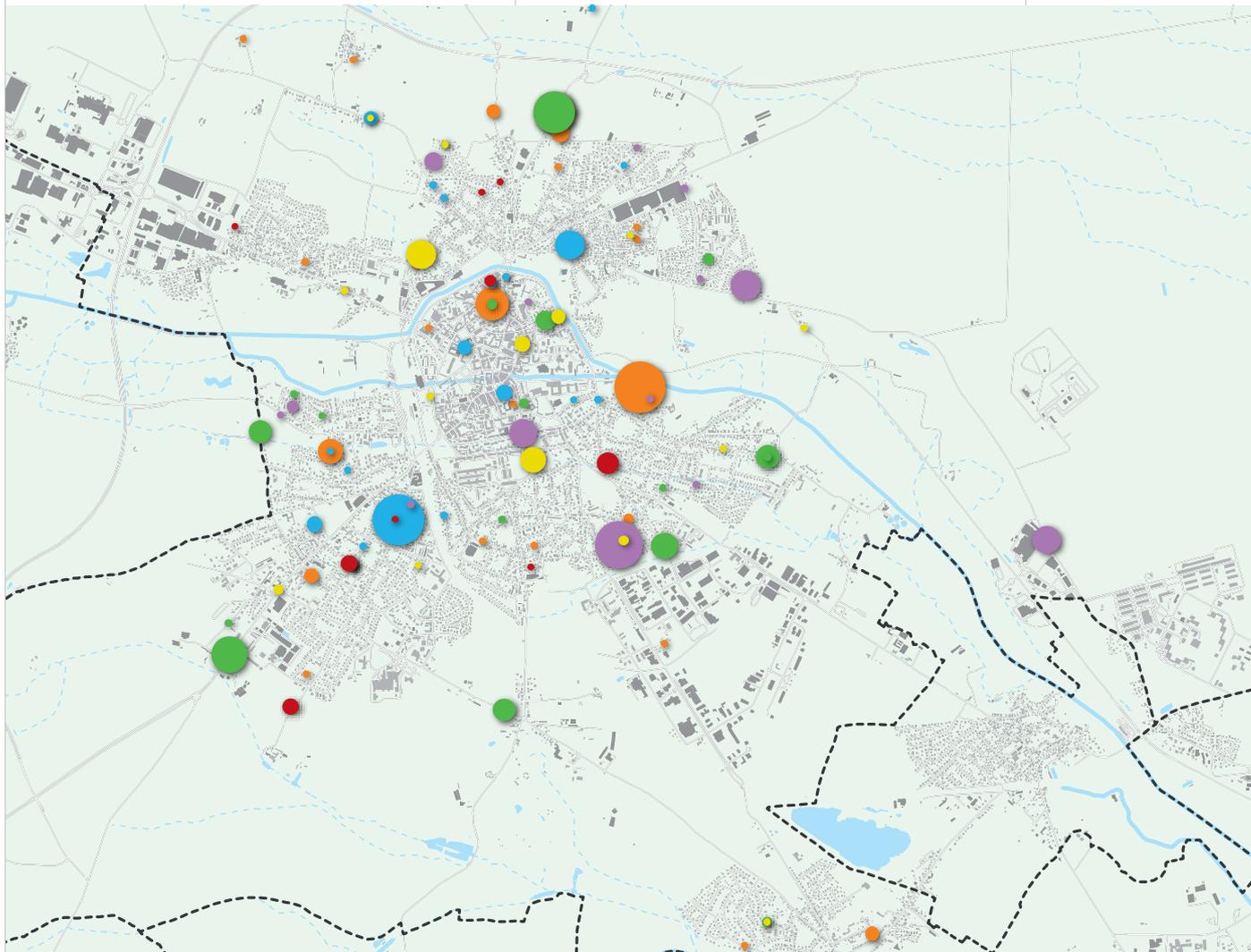
Source : DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel 1980-2013

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS À HAGUENAU

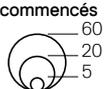


Source : DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel 1980-2013

LOCALISATION LES LOGEMENTS COMMENCÉS À HAGUENAU DE 2008 À 2013



Nombre de logements
commencés

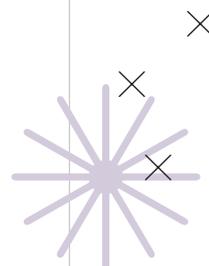


Année



L'évolution de la production de logements dans la période récente à Haguenau peut s'expliquer par la conjonction de plusieurs facteurs cumulatifs :

- La mauvaise conjoncture économique en France depuis 2008, assortie de la difficulté à produire des logements ;
- La succession et l'instauration tardive de dispositifs d'amortissement fiscal des investissements immobiliers ;
- La reprise de la construction neuve dans la Communauté urbaine de Strasbourg, qui capte près de la moitié de la production départementale de logements,
- La situation spécifique de la construction neuve à Haguenau, dans son intercommunalité et dans le SCoTAN, qui est en berne.



Une diminution amplifiée à Haguenau et sa région

La Ville de Haguenau n'est pas la seule commune frappée par la diminution de la production de logements.

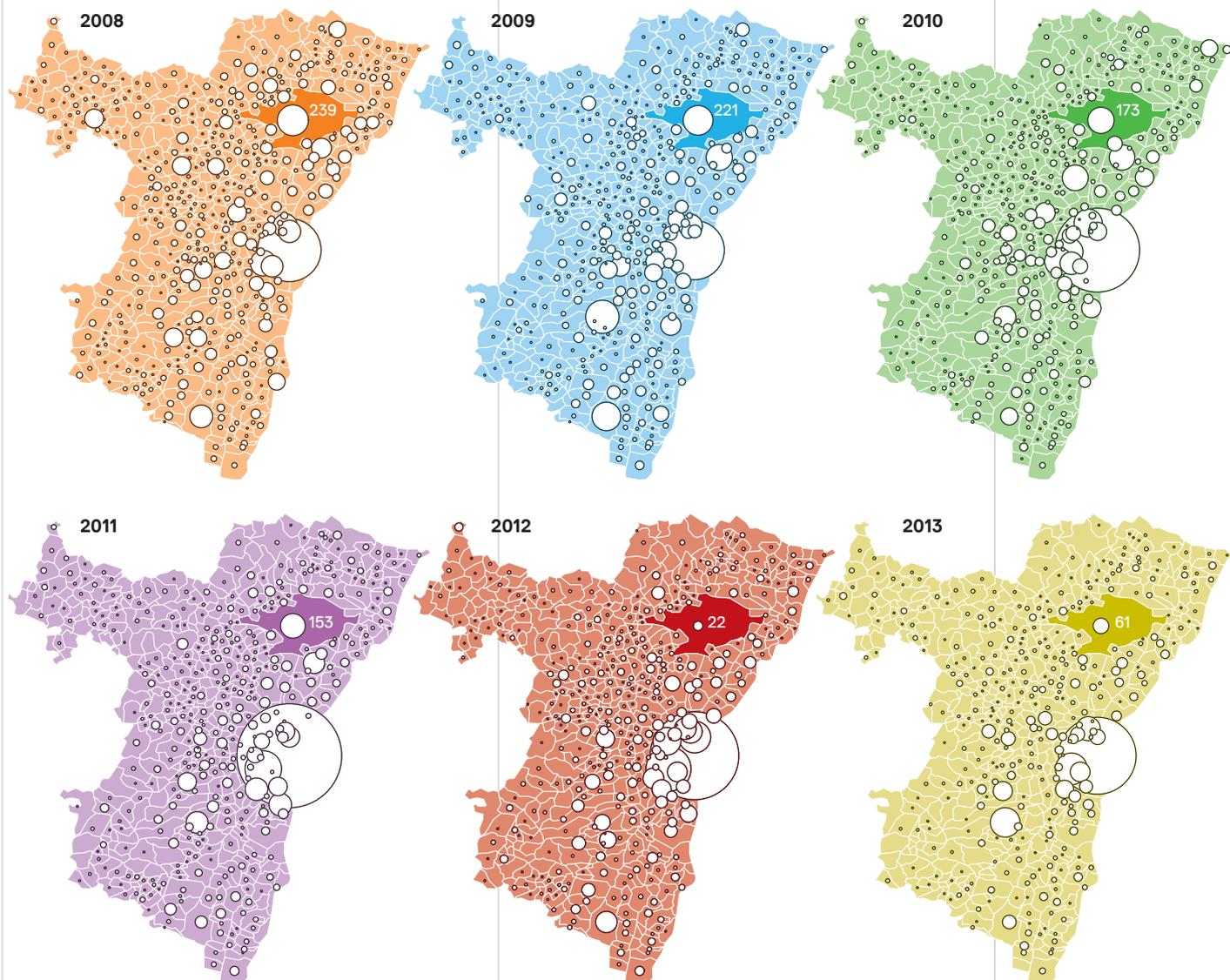
Toutefois, l'ampleur de la diminution de la production de logements au cours de la période récente est plus

importante à Haguenau et dans sa communauté de communes qu'ailleurs.

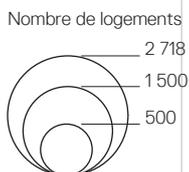
La mise en perspective avec les territoires avoisinants ainsi qu'avec l'ensemble du département indique une fragilisation de la situation à Haguenau.

L'analyse à l'échelle des SCoT dans le Bas-Rhin montre que le nombre de logements commencés

LOGEMENTS COMMENCÉS DANS LE DÉPARTEMENT PAR COMMUNE DE 2008 À 2013



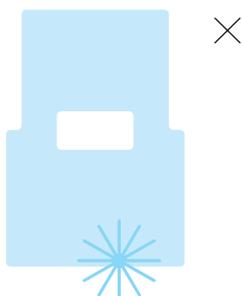
0 30 km **ADEUS**
 source DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel 2008
 réalisation ADEUS, décembre 2014



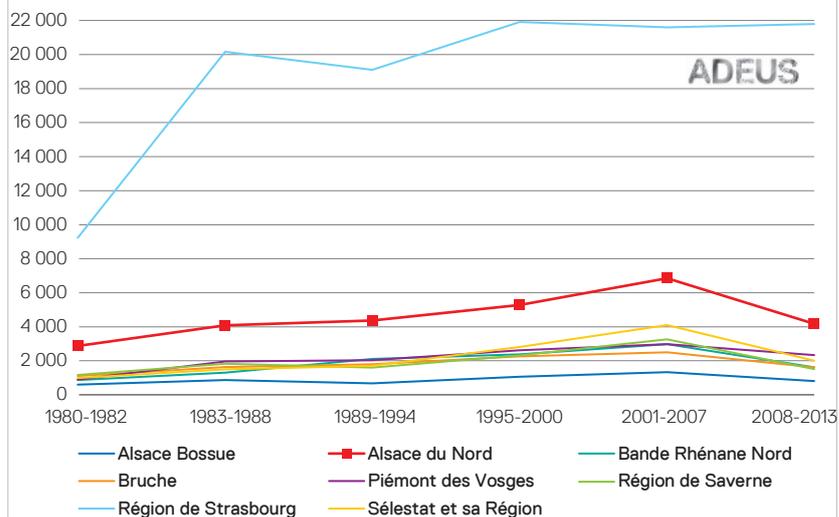
dans le SCOTERS reste relativement stable depuis le milieu des années 1990 (en moyenne 21 770 logements par période). En revanche, c'est la part du SCOTERS dans la production départementale de logements qui s'accroît entre 2008 et 2013, du fait d'une diminution dans le SCoTAN, le SCoT de Sélestat et le SCoT de la région de Saverne.

Il en est de même pour l'analyse par intercommunalités au sein du SCoTAN. C'est bien dans la Communauté de communes de la région de Haguenau que la diminution est la plus forte.

Dès la seconde moitié des années 1990, la construction neuve à Haguenau a été marquée par une inflexion, alors qu'elle se poursuivait au même rythme dans l'intercommunalité. Cette inflexion s'est accélérée à partir du début des années 2000 et s'est même renforcée entre 2008 et 2013. C'est au cours de cette période que le recul de la construction neuve est aussi le plus marqué dans l'intercommunalité.

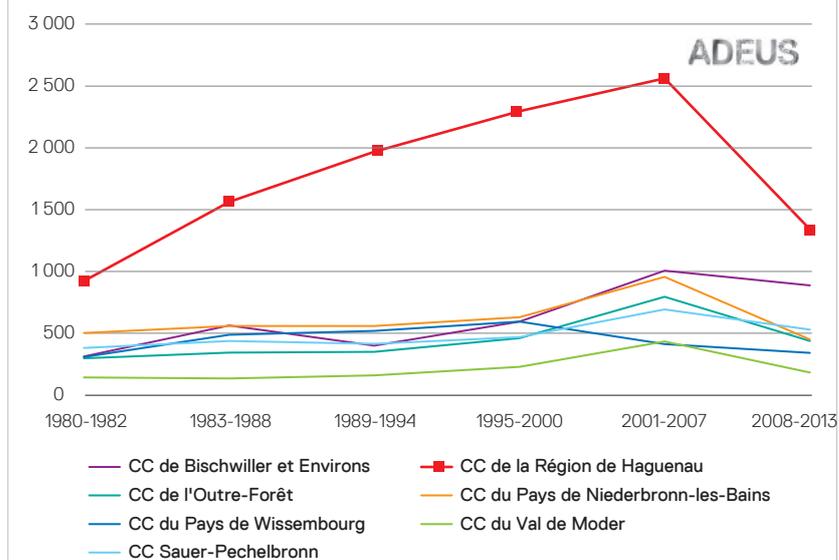


ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR SCOT DANS LE BAS-RHIN



Source : DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel 1980-2013

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS COMMENCÉS DANS LES INTERCOMMUNALITÉS DU SCOTAN



Source : DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel 1980-2013

Une part croissante de logements collectifs

Les évolutions sur la longue période indiquent une modification du type de logements construits. En effet, le nombre de logements par permis a considérablement augmenté, signe d'une évolution vers davantage de collectif que d'individuel.

Sur l'ensemble de la période, les logements collectifs représentent 68 % des logements commencés à Haguenau.

Corollaire de l'augmentation du nombre de logements par permis de construire, la part des appartements dans la construction neuve n'a cessé de croître, signe de la prise en compte de la nécessité d'une gestion économe de l'espace et de la prise en compte des objectifs de densité.

Ainsi, le poids des appartements est passé de 51 % au début des années 1980 à 83 % pour la période 2008-2013.

Une forte majorité de constructions nouvelles

Pour la période 1980 à 2013, 93 % des logements commencés sont des constructions nouvelles, le solde correspondant à des travaux sur des bâtiments existants, mais qui ont néanmoins justifié le dépôt d'un permis de construction et qui ont conduit à de la création nette de surface.

Au cours de la période récente, 88 % des permis accordés concernent des constructions neuves, soit le deuxième plus faible taux observé sur la longue période.

Certaines années font donc figure d'exception, comme 2012 par exemple, où seuls 45 % des logements commencés correspondaient à des constructions neuves.

De nombreux acteurs de la construction

Plusieurs intervenants peuvent être maître d'ouvrage des logements neufs, allant des professionnels de l'immobilier tels que les promoteurs ou les bailleurs sociaux, aux particuliers, parfois constitués en SCI, ou encore les collectivités locales et l'Etat.

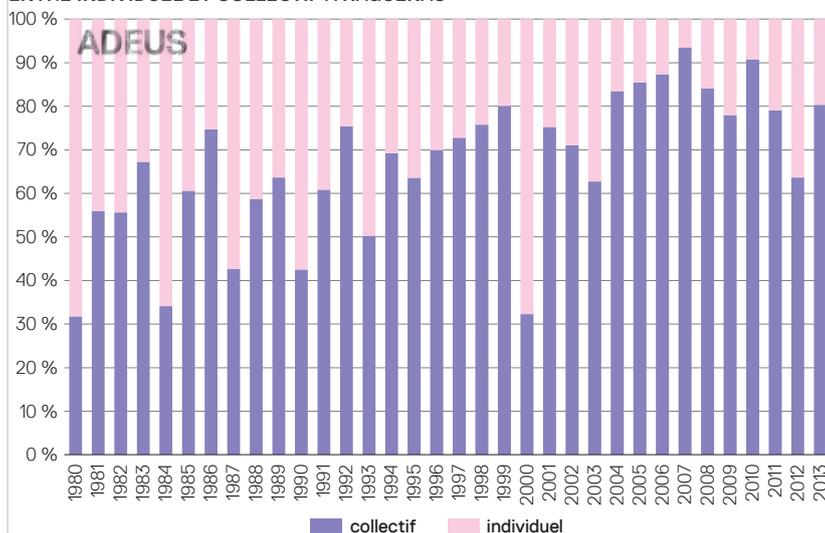
Aucun de ces acteurs n'est majoritaire, mais les promoteurs sont néanmoins les plus nombreux, suivis de près par les particuliers. La part de chacun s'explique à la fois par l'importance de la maison individuelle et par le poids grandissant du collectif.

NOMBRE DE LOGEMENTS PAR PERMIS

	Permis	Moyenne	Logements	Moyenne	Logements par permis
1980-1982	270	90	634	211	2,35
1983-1988	510	85	1 172	195	2,30
1989-1994	549	92	1 571	262	2,86
1995-2000	580	97	1 823	304	3,14
2001-2007	369	53	1 743	249	4,72
2008-2013	128	21	869	145	6,79
TOTAL	2 406	71	7 812	230	3,25

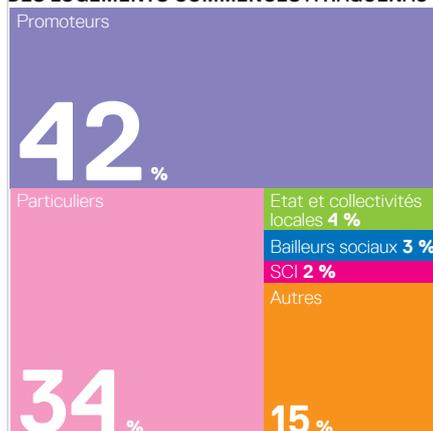
Source : DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel 1980-2013

RÉPARTITION DES LOGEMENTS COMMENCÉS ENTRE INDIVIDUEL ET COLLECTIF À HAGUENAU



Source : DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel 1980-2013

DISTRIBUTION DES STATUTS DES MAÎTRES D'OUVRAGE DES LOGEMENTS COMMENCÉS À HAGUENAU



Source : DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel 1980-2013

Des destinations différentes selon les maîtres d'ouvrage

Le métier des promoteurs étant de vendre des logements, 92 % des logements qu'ils ont construit à Haguenau étaient destinés à la vente. A l'opposé, l'intégralité des logements construits par les bailleurs sociaux sont destinés à la location, de même que la grande majorité de ceux construits par l'Etat et les collectivités locales.

Pour les particuliers, les destinations des logements neufs sont quelque peu différentes : les deux-tiers visent l'occupation personnelle, un quart est destiné à la vente et moins de 10 % à la location.

La destination finale des logements vendus par les promoteurs ne permet pas de savoir si les clients sont des investisseurs ou des accédants à la propriété. Ainsi, l'impact des dispositifs fiscaux est-il assez difficile à mesurer.

Une diminution récente des ventes de logements neufs

L'activité de commercialisation est au moins partiellement le reflet de la construction neuve. Ainsi, le nombre de logements vendus au cours des dernières années est-il en diminution. Toutefois, une forte distinction s'opère entre les années 1980 jusqu'à la première moitié des années 1990 et la seconde moitié des années 1990 jusqu'en 2013.

En effet, si la première période se caractérise par la croissance des ventes de logements neufs, celles-ci restent néanmoins relativement contenues. A l'opposé, au cours de la seconde période, les mises en vente et les ventes certes diminuent, mais elles se situent à des niveaux nettement supérieurs que précédemment.

Une forte croissance des prix des logements neufs

Les prix moyens par m² des logements suivent une pente ascendante relativement régulière et apparemment assez peu sensible aux fluctuations des volumes de ventes. Ainsi, l'abondance de biens sur le marché ne nuit pas au prix de vente, de même que la rareté des biens ne semble pas augmenter subitement les prix des logements.

Il y a tout de même eu une inflexion des prix moyens des logements à la hausse à partir du début des années 2000.

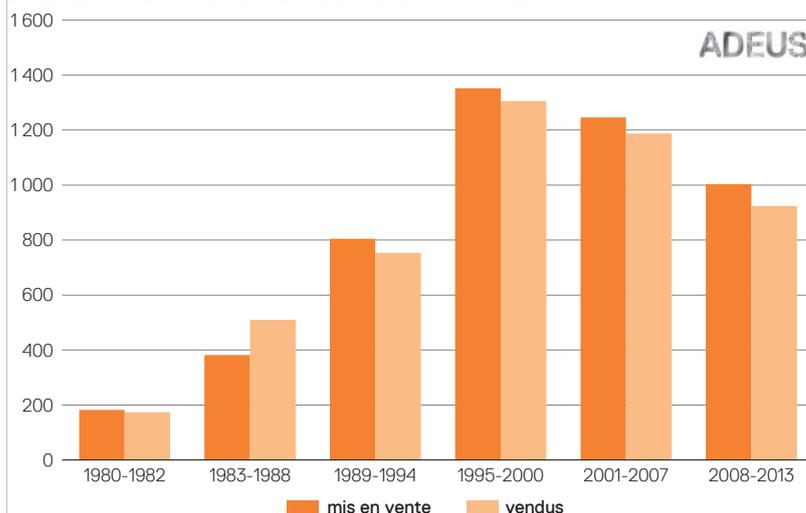
L'analyse des données indique aussi une accélération dans le temps du franchissement de paliers psychologiques. Ainsi, le prix moyen par m² des

DESTINATION DES LOGEMENTS NEUFS SELON LES MAÎTRES D'OUVRAGE À HAGUENAU

	Occupation personnelle	Vente	Location	Location-vente	Non renseigné	TOTAL
Promoteurs	129	2 995	145	0	0	3 269
Particuliers	1 670	716	221	10	26	2 642
SCI	0	142	1	0	0	143
Bailleurs sociaux	0	0	235	0	1	236
Etat et collectivités locales	1	1	268	0	53	323
Autres	17	679	238	145	87	1 166
Non déterminé	3	24			5	32
TOTAL	1 820	4 557	1 108	155	172	7 812

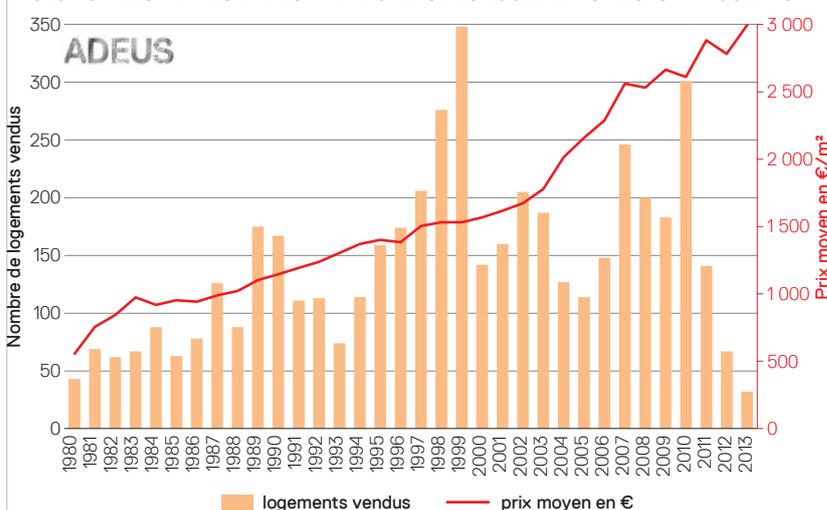
Source : DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel 1980-2013

LOGEMENTS NEUFS MIS EN VENTE ET VENDUS À HAGUENAU



Source : DREAL Alsace/ECLN 1980-2013

EVOLUTION DES VENTES ET DES PRIX MOYENS DES LOGEMENTS NEUFS À HAGUENAU



Source : DREAL Alsace/ECLN 1980-2013

logements neufs à Haguenau a atteint les 1 000 € en 1988, franchi le palier des 1 500 € en 1997, pour passer le cap des 2 000 € en 2004, passer à 2 500 € en 2007 et atteindre les 3 000 € en 2013.

Contribution du parc locatif social à l'effort de construction

Le parc locatif social, dont le développement est également un objectif du PLH de Haguenau, participe à l'accroissement du parc de logements dans la commune.

La commune de Haguenau abrite 1 719 logements locatifs sociaux (source ADEUS – Répertoire du logement social 2013), répartis entre dix bailleurs dont le plus important est l'OPUS 67, avec 668 logements.

Au 1^{er} janvier 2013, 61 nouveaux logements sociaux ont été mis en service dans la commune, accroissant ainsi encore sensiblement l'offre, qui est amenée à se développer davantage encore, dans le respect des objectifs du PLH et des objectifs triennaux fixés par l'Etat dans le cadre de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU)¹.

Conclusion et enjeux

Sur une longue période de près de 35 ans, le nombre annuel moyen de logements neufs produits à Haguenau s'établit à 230 unités. Cette moyenne masque de fortes disparités, tel que le prouve la période récente de 2008 à 2013, au cours de laquelle en moyenne 145 logements ont été produits. Ces réalisations sont nettement inférieures aux objectifs adoptés dans le PLH de 2012, ainsi que dans le Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord.

L'effondrement de la production de logements neufs est cependant généralisé à l'ensemble du département, à l'exception notable de la Communauté urbaine de Strasbourg, qui concentre près de la moitié des logements neufs au cours de la période 2008-2013. La faiblesse de la construction neuve à Haguenau s'explique notamment par cette reconfiguration locale du marché immobilier, conjuguée à un environnement national peu favorable depuis 2008, ainsi que des incertitudes sur les incitations fiscales (dispositif Duflot, suivi du dispositif Pinel). Cependant, la mise en perspective avec d'autres territoires d'analyse indique que la diminution de la production de logements est particulièrement marquée à Haguenau.

Le type de logements produits à Haguenau a progressivement glissé vers davantage de collectifs, ce qui est probablement le signe d'une meilleure prise en compte des documents de planification de rang supérieur, tel que le Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord, et aussi de la nécessité d'une gestion économe de la ressource foncière.

L'enjeu principal pour Haguenau réside dans sa capacité à tenir son rang de deuxième commune du département en retrouvant sa dynamique antérieure de production de logements neufs. Le second enjeu, qui découle du premier, relève de la capacité de la ville à attirer les promoteurs privés et les bailleurs sociaux, pour développer et diversifier l'offre de logements et répondre ainsi aux objectifs du PLH et du SCoTAN. La commune dispose de potentiels suffisants pour y répondre, notamment avec la mise en œuvre du projet d'éco-quartier Thurot.



1. Le champ couvert par les obligations liées au respect de la loi SRU est plus large que le parc public, puisqu'il prend en compte également les logements locatifs privés conventionnés.

