



# TERRITOIRE DU SCOT DE L'ALSACE BOSSUE

## Bilan du PDH à mi-parcours

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) est l'expression d'une volonté politique, l'occasion pour une collectivité territoriale volontaire, en association avec l'État, de marquer son ambition d'offrir à chacun la possibilité d'accéder au logement dont il a besoin, voire au logement dont il rêve.

Le PDH, c'est en premier lieu l'expression d'une vision du territoire à moyen et à long termes ; c'est préparer une feuille de route pour construire une politique d'aménagement et d'habitat durable à long terme.

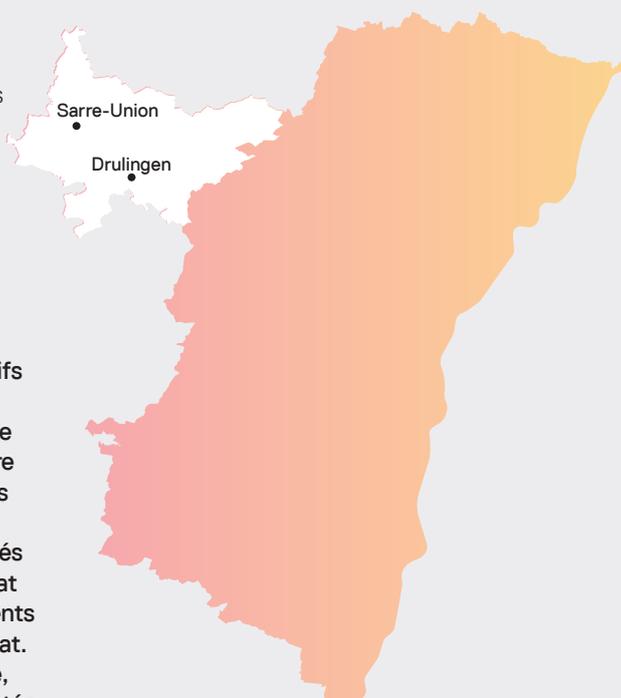
L'élaboration d'un PDH, c'est également l'occasion de co-construire un projet cohérent, avec l'ensemble des partenaires de la filière logement, une politique qui prenne en compte la spécificité de chaque territoire, de chaque public, de chaque acteur.

C'est enfin se doter d'un document de soutien à l'action en élaborant des outils pour agir et en précisant les enjeux et les objectifs de la collectivité en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat.

C'est dans cet esprit qu'a été élaboré le PDH 2010-2015 du Bas-Rhin.

L'évaluation à mi-parcours du PDH permet de faire partager localement par les élus et l'ensemble des acteurs de la filière logement les avancées intervenues en matière de logement, les analyses mettant en exergue les réussites et les faiblesses de chaque territoire, et de partager une vision prospective qui sait se remettre en cause et se réorienter.

**S'agissant de l'Alsace Bossue, le PDH fixait des objectifs quantitatifs ambitieux, qui n'ont pas tous été atteints, notamment en matière de logement aidé. Aussi, dans le cadre de relations étroites et d'échanges réguliers, le Département et le SCOT ont su préciser leurs priorités vers le développement d'un habitat diversifié, correspondant à différents segments de la demande en habitat. Plus précisément, sur ce territoire, une attention particulière sera portée à la réhabilitation de l'habitat et la résorption de la vacance dans le parc privé. Il s'agit véritablement de partager une approche qualitative permettant d'assurer l'émergence de ces produits et s'inscrivant plus finement dans l'évolution du territoire.**



Lors de l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin, le SCOT de l'Alsace Bossue était apparu comme un territoire peu dynamique, avec une augmentation de population et de la construction neuve parmi les plus faibles du département. Le territoire était également caractérisé par un parc majoritairement constitué de grands logements et une très forte proportion de propriétaires. On notait également une part plus élevée de personnes âgées qu'en moyenne dans le département. La diversification de l'offre en logements étant très faible, des inadaptations entre l'offre et les besoins des ménages ressortaient lors de l'élaboration du PDH. Par ailleurs, le constat avait été fait d'une précarisation de la population du SCOT plus appuyée qu'en moyenne, ce qui avait pour conséquence de rendre plus difficile l'accès au logement pour certaines catégories de population.

L'ensemble de ces constats ont conduit à préconiser des orientations en terme de production et de diversification de l'offre, dont les principales sont :

- Produire 120 logements par an, dont 40 logements aidés.
- Augmenter l'offre locative privée par le biais du conventionnement Anah avec un objectif de 20 logements/an.
- Encourager la réhabilitation des logements existants des propriétaires occupants.
- Réaliser 5 résidences seniors pour anticiper le vieillissement.
- Produire et favoriser l'accès des ménages les plus modestes à des logements répondant à leurs besoins.
- Développer un habitat économe en espace et en énergie (étalement urbain, proximité, ressources...).

# Une consommation foncière en diminution...

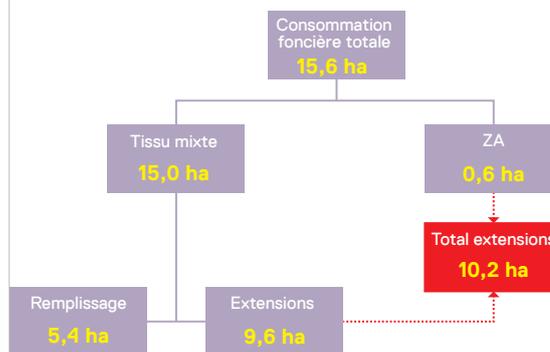
## ... mais des logements qui restent peu denses

Entre 2002 et 2007, la quasi-totalité de la consommation foncière du SCOT de l'Alsace Bossue a été destinée au développement de l'habitat. La consommation totale du territoire est passée de 29 ha/an entre 1976 et 2002 à 16 ha/an pour la période récente. Cet écart correspond à une baisse de 46 % du foncier consommé : c'est le 3<sup>ème</sup> SCOT du Bas-Rhin à avoir le plus réduit sa consommation foncière.

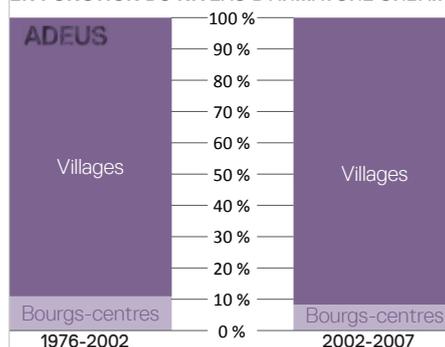
De plus, près de 40 % de la consommation foncière destinée à de l'habitat s'est effectué en « remplissage » dans le SCOT. Il s'agit de la plus grande part d'espace consommé à l'intérieur de la tâche urbaine du département (hors SCOTERS). Cela s'explique en partie par la faible dynamique de production de logements neufs.

Car malgré ces chiffres encourageant en termes de consommation, le SCOT de l'Alsace Bossue reste le territoire qui consomme le plus de foncier par logement produit (0,06 ha contre 0,04 ha par logement en moyenne dans le département). Cela s'explique notamment par la part toujours très importante de logements individuels construits, qui sont, par nature, les moins denses.

CONSOMMATION ANNUELLE DE FONCIER DANS LE SCOT DE L'ALSACE BOSSUE 2002-2007



RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DANS LE SCOT DE L'ALSACE BOSSUE EN FONCTION DU NIVEAU D'ARMATURE URBAINE



Source : IGN BD TOPO-ADEUS

Ainsi, le territoire a consommé 6 % du foncier alors que dans le même temps, il n'a produit que 3 % des logements neufs du département.

Enfin, la part du foncier consommé par les villages va croissante et atteint 92 % de la consommation foncière totale du SCOT. Ceci dit, ces constats

sont à nuancer du fait de la nature « rurale » du SCOT de l'Alsace Bossue et, donc, de la proportion majoritaire de villages au sein de son armature (armature uniquement composée de deux niveaux, contrairement aux autres SCOTs du Bas-Rhin).

# Une production qui se rapproche des objectifs

## En moyenne, 158 logements neufs par an depuis 2006

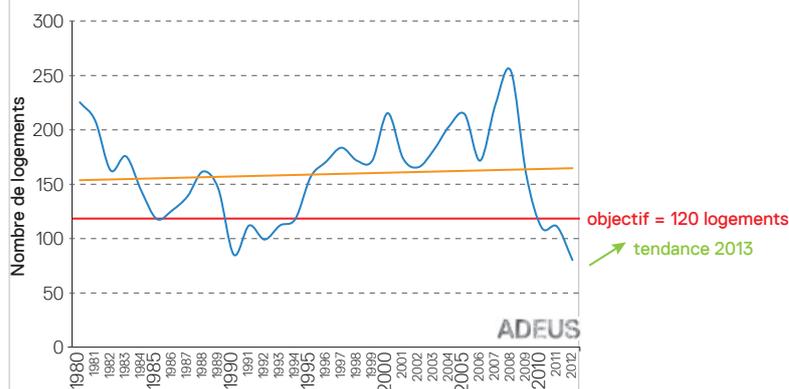
On observe, sur le SCOT de l'Alsace Bossue, une tendance légère à la hausse de la production neuve de logements (courbe en orange sur le graphique). Depuis 2006, ce sont en moyenne 158 logements qui ont été produits, chaque année, sur ce territoire. Cette dynamique s'explique par quelques années de plus forte production (2007 et 2008 plus particulièrement). Cependant, depuis 2009, la moyenne s'abaisse à 114 logements par an, pour arriver, en 2012, à moins de 80 logements produits.

La production est donc très proche l'objectif de 120 logements par an fixé par le PDH,

Ainsi, à mi-parcours de l'application du document, 83 % des objectifs ont été atteints. De plus, malgré la tendance à la baisse constatée ces dernières années, l'observation des 6 premiers mois de 2013 semble indiquer une légère reprise de la production de logements (cette analyse restant à confirmer dans le temps).

Depuis 2006, huit logements sur dix ont été construits dans les villages du SCOT et, corolairement, près de 70 % de la production s'est faite dans des communes qui ne bénéficient pas d'une bonne offre de proximité<sup>1</sup>. Ces constats restent cohérents au vue de la nature même du territoire du SCOT de l'Alsace Bossue : armature urbaine principalement constituée de communes rurales regroupant près de 85 % de la population du territoire.

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LE SCOT DE L'ALSACE BOSSUE ENTRE 1980 ET 2012



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE - Sitadel, 1980-2012



1. La notion de proximité est ici définie comme la possibilité d'accéder à la majorité des principaux services du quotidien (santé, commerces, écoles et relations sociales) à pied ou à vélo, dans de bonnes conditions d'accès (distance, agrément, sécurité, ...).

### Des efforts de diversification qui restent à poursuivre

Le SCOT de l'Alsace Bossue est, avec 85 % de maisons, le territoire du département qui offre le plus de logements individuels à sa population. Cependant, la production récente de logements tend à diversifier l'offre du SCOT : depuis 2006, plus d'un quart de la production s'est réalisée en collectif.

De plus, même si le parc est composé à près de 65 % de grands logements, la production récente tend à rééquilibrer la typologie des logements proposés. En effet, 11 % des logements créés depuis sont des logements de 1 à 2 pièces.

Malgré ces efforts, le SCOT se situe parmi les territoires où l'offre en grands logements est la plus importante du département : plus d'un logement neuf sur deux est de grande taille (5 pièces ou plus).

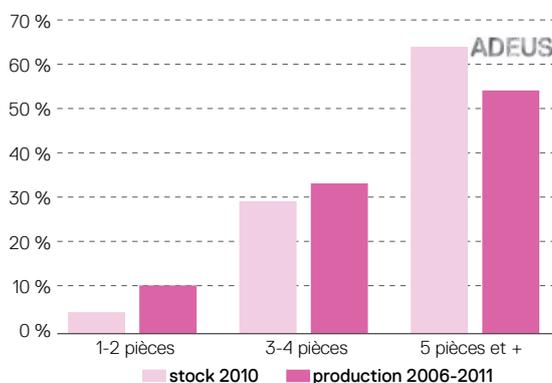
En complément, les aides de l'Anah<sup>2</sup> et du Conseil Général du Bas-Rhin, via le Programme d'Intérêt Général « Rénov'Habitat 67 », ont permis de participer au développement de l'offre locative sur le territoire. Entre 2006 et 2012, près de 120 logements ont été ainsi réhabilités et mis sur le marché, dont plus de 10 % en loyers conventionnés très sociaux (plus grande proportion du département). Ainsi, avec une moyenne d'environ 17 logements conventionnés par an, le SCOT se rapproche de l'objectif de 20 logements/an fixé par le PDH.

### Une offre sociale en-deçà des objectifs fixés

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, on dénombre, sur le SCOT de l'Alsace Bossue, 256 logements sociaux. Cette offre est la plus faible du département. Pour autant, depuis 2006, ce territoire affiche une hausse de 11 % du nombre de logements aidés et se situe, par conséquent, dans la moyenne départementale en termes de progression. Cependant, avec en moyenne 7 logements sociaux créés chaque année, la production reste éloignée de l'objectif de 40 logements par an fixé par le PDH.

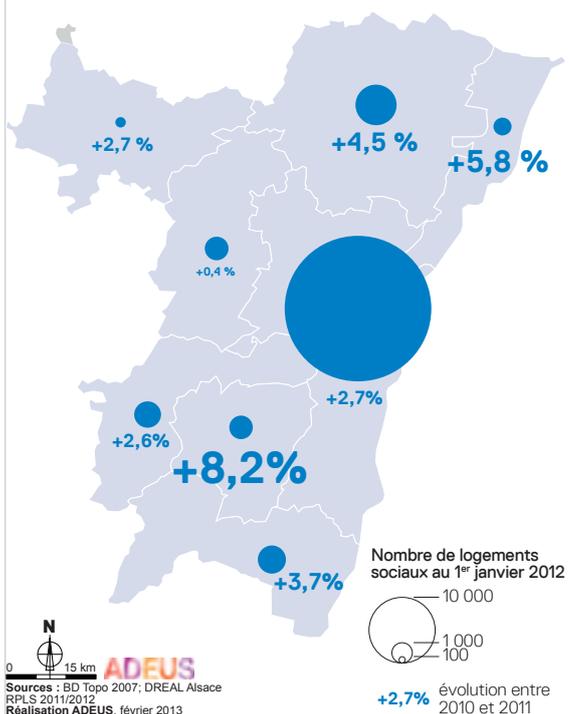
En ce qui concerne la taille des logements sociaux, la production récente a, avec seulement 11 % de petits logements (1 à 2 pièces), renforcé la structure existante du parc social. En effet, le SCOT de l'Alsace Bossue se situe parmi les

#### TYPLOGIE DES LOGEMENTS DANS LE SCOT DE L'ALSACE BOSSUE



Source : DREAL Alsace/CEDD/SIS-Sitadel, 1980-2011 ; INSEE, recensement 2010

#### VOLUMES ET ÉVOLUTION DE L'OFFRE SOCIALE PAR SCOT DANS LE DÉPARTEMENT



2. Agence nationale de l'habitat.



territoires proposant l'offre en petits logements la plus faible du département (13 % des logements).

On peut relever une inadéquation entre cette offre et la demande puisque, en 2012, 35 % des demandeurs de logements sociaux du SCOT étaient des personnes seules (proportion supérieure à la moyenne départementale) et 45 % des demandes concernaient des logements de 1 à 2 pièces.

Pour finir, en 2012, parmi les 33 logements sociaux financés dans le SCOT de l'Alsace Bossue, 82 % de ces logements étaient financés en PLAI<sup>3</sup>.

Ce constat est encourageant, car cela participe, d'une part, à la diversification de l'offre, et d'autre, part cela constitue une offre adaptée pour les ménages modestes, qui sont plus nombreux en moyenne dans ce SCOT.

3. Prêt Locatif Aidé d'Intégration : ces logements sont destinés aux ménages qui connaissent le plus de difficultés financières et dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds HLM).

# Parcours résidentiels

## Décrochage entre revenus des ménages et prix de l'immobilier

Comme cela avait déjà été mis en lumière lors de l'élaboration du PDH, les prix des logements s'établissent à un niveau élevé dans le territoire du SCOT de l'Alsace Bossue et pénalisent les ménages, notamment les plus modestes d'entre eux.

Ainsi que le montre le graphique, globalement dans le Bas-Rhin, le décrochage entre augmentation des prix et pouvoir d'achat s'accroît, rendant difficile l'accès au logement pour un certain nombre de ménages.

L'observation des parcours résidentiels<sup>4</sup>, révèlent un certain nombre d'analyses complémentaires sur les difficultés à se loger des ménages bas-rhinois. De manière générale, plus on est fragile sur le plan socio-économique, plus on déménage et l'on désire déménager.

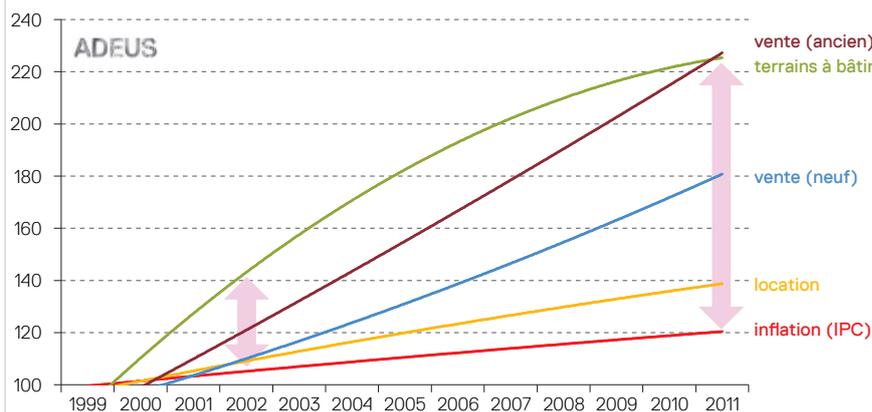
Ces difficultés sont bien observables dans le territoire du SCOT de l'Alsace Bossue : en 2012, 28 % des ménages du SCOT étaient, au regard de leurs revenus, éligibles au parc très social et 61 % au parc social. C'est le territoire du département où ces proportions sont les plus élevées. De plus, au 1<sup>er</sup> janvier 2013, ce territoire comptabilisait plus de 100 demandeurs de logements sociaux.

## Les publics cibles du PDH

Lors de l'élaboration du PDH, certains ménages avaient déjà été identifiés comme connaissant plus de difficultés (ménages modestes, familles, jeunes, personnes âgées, etc.). A mi-parcours de la mise en œuvre du PDH, l'accent a été mis durant ces trois premières années sur les ménages les plus modestes du SCOT de l'Alsace Bossue.

4. Enquête modes de vie (EMV), réalisée en 2012 par l'ADEUS sur un panel de 3 500 ménages, qui permet notamment de qualifier les comportements résidentiels des ménages. Pour en savoir plus, trois notes sur les travaux issus de cette enquête, publiés par l'ADEUS, sont disponibles sur le site [www.adeus.org](http://www.adeus.org).

## ACCROISSEMENT IMPORTANT DE L'ÉCART ENTRE L'INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION ET LES MARCHÉS IMMOBILIERS



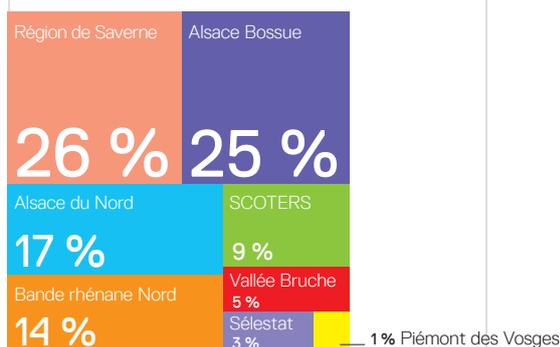
Source : INSEE, ECLN, FNAIM, base DIA CUS, enquête loyers OLAP/ADEUS 2011

### • Le logement des plus modestes : un complément d'offre via la PALULOS communale

Ces premiers constats confirment les difficultés pour se loger des ménages modestes, ménages qui sont par ailleurs surreprésentés dans le SCOT de l'Alsace Bossue. Cela atteste de la nécessité de développer un parc financièrement adapté à leurs revenus, d'autant que le parc de logements locatifs aidés est jusqu'ici peu développé dans ce SCOT.

Dès lors, le Conseil Général du Bas-Rhin a soutenu, dans le SCOT de l'Alsace Bossue, la mise en place de la PALULOS Communale. Ces logements sociaux, d'initiative communale, viennent

## DISTRIBUTION DES LOGEMENTS AIDÉS CRÉÉS VIA LA PALULOS COMMUNALE DANS LE BAS-RHIN ENTRE 2006 ET 2012



Source : Conseil général du Bas-Rhin, 2012

compléter l'offre en logements aidés développée par les bailleurs. On constate d'ailleurs que les territoires qui en produisent le plus sont également ceux où la production des bailleurs sociaux est la plus faible.

Depuis 2006, avec 29 logements sociaux mis sur le marché, le SCOT de l'Alsace Bossue est le 2<sup>ème</sup> SCOT à avoir créé le plus de logements aidés via la PALULOS communale. Ces logements ont été développés dans une quinzaine de communes du territoire. Le SCOT rassemble ainsi le plus grand nombre de collectivités concernées par ce dispositif.

♦ **La réhabilitation du bâti existant : une réponse aux populations les plus fragiles**

En réponse au diagnostic du PDH qui mettait en avant une population vieillissante surreprésentée dans le SCOT de l'Alsace Bossue et des difficultés futures attendues pour ces personnes âgées majoritairement propriétaires de leurs logements. Le Conseil Général du Bas-Rhin a soutenu la réhabilitation du bâti existant, tant en termes d'adaptation du logement à la perte progressive d'autonomie qu'au regard de l'aspect « énergivore » de leurs logements.

En effet, dans le cadre de sa politique départementale, le Conseil Général a fait évoluer la politique d'amélioration de l'habitat privé destinée aux particuliers. Ainsi, en 2009, les aides ont été réorientées et centrées sur deux programmes, dont le PIG Renov'Habitat 67. Ce dispositif favorise les travaux de réhabilitation des logements de plus de 15 ans. En 2012, ce PIG a évolué pour devenir le PIG Renov'Habitat labélisé « Habiter Mieux ».

Depuis 2006, ce sont 469 logements qui ont été financés, dans le SCOT (12 % des logements subventionnés du Bas-Rhin), dans le cadre de ce programme, soit une réhabilitation moyenne annuelle de près de 70 logements. Parmi ces logements, près de 100 (soit 20 % des logements réhabilités) ont fait l'objet de travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie des propriétaires occupants.

Ces travaux doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement (ré-aménagement d'une salle d'eau, cheminements extérieurs, installation d'ascenseur ou monte-personne, etc.)



La lutte contre la précarité énergétique est également un des axes majeurs de la politique départementale. Les subventions dans le cadre de PIG Renov'Habitat permettent de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. Ces mesures ont été complétées par la mise en place, en décembre 2009, d'un fond social pour les travaux de réhabilitation énergétique des logements, le Warm Front. Ce fond permet d'allouer une aide complémentaire à celles du PIG aux ménages modestes. Par ailleurs, le Conseil Général 67 a également l'opportunité, depuis 2010, de financer davantage de propriétaires avec la contribution du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) en collaboration avec l'Anah.

# Zoom sur l'étude sur la vacance et la mutabilité du bâti existant sur le territoire du SCOT de l'Alsace Bossue

Dans le cadre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat, la priorité sur le SCOT de l'Alsace Bossue est, notamment, la rénovation du patrimoine bâti existant. Il a en effet été constaté que dans les territoires ruraux, le bâti des cœurs de villages est souvent délaissé au profit de constructions en lotissements. Cette étude consiste à repérer les logements vacants et mutables (occupés par une personne âgée vivant seule).

**Territoire concerné :** les 65 communes du SCOT de l'Alsace Bossue.

**Période d'étude :** mars 2012 – novembre 2013

**Méthodologie :** Le travail s'est effectué en collaboration avec les élus de chaque commune : repérage des logements vacants et mutables sur le plan du cadastre, identification des raisons de la vacance, visite de terrain pour photographier les logements vacants.

A la suite des repérages, des réunions publiques sont organisées sur le territoire afin d'informer les habitants sur les aides existantes en matière de rénovation du bâti.

**Bilan :** sur le SCOT, nous repérons 1004 logements vacants et 879 logements mutables :

## NOMBRE DE LOGEMENTS SCOT DE L'ALSACE BOSSUE

Logements - INSEE 2009	16 518
Logements vacants - INSEE 2009	1 367
Logements vacants - Repérage terrain	<b>1 004</b>
Logements mutables - Repérage terrain	<b>879</b>

Le repérage terrain indique que les chiffres de la vacance INSEE sont sur-évalués :

## TAUX DE VACANCE SCOT DE L'ALSACE BOSSUE

Taux de vacance INSEE 2009	8,3 %
Taux de vacance Repérage terrain	<b>7,7 %</b>

Taux de vacance départemental = 6,6 %

Les raisons de la vacance sont diverses mais la raison principale est le délaissement du bâtiment par le propriétaire, suivie par la raison de la vente et de la rénovation du logement :

Bâtiment délaissé, pas de projet	42 %
Logement en vente	22 %
Logement en rénovation ou projet de rénovation future	9 %
Problème de partage ou d'indécision familiale	7 %
Propriétaire âgé en maison de retraite, à l'hôpital, chez famille	6 %
Recherche de locataires	5 %
Propriétaire ne souhaite pas louer	4 %
Logement réservé pour soi ou pour un proche	4 %
Projet de démolition	1 %

Suite aux repérages, les réunions publiques sur l'amélioration de l'habitat à destination des particuliers ont attiré, en 2012 et au 1<sup>er</sup> semestre 2013, 190 participants lors de 5 réunions publiques.

Un nouveau cycle de réunions a lieu en ce moment et se dérouleront entre septembre et décembre 2013 (5 réunions).

Le suivi du PIG Rénov'Habitat 67 permet, par ailleurs, de pointer des projets concrets concernant des logements repérés comme vacants lors de l'étude. Sur le territoire du SCOT de l'Alsace Bossue ils sont au nombre de 23.

Les réunions publiques à venir et la poursuite de la communication autour des aides mobilisables pour l'amélioration du bâti existant nous permettront de faire émerger de nouveaux projets.





# CONCLUSION

A mi-parcours de la mise en œuvre du PDH, on peut constater que :

- L'optimisation foncière dans le SCOT de l'Alsace Bossue est l'une des moins importantes du Bas-Rhin.
- La production en logements neufs se rapproche très fortement de l'objectif de 120 logements/an... mais on observe une tendance à la baisse ces dernières années.
- 8 logements sur 10 et la quasi-totalité de la consommation foncière sont captés par les villages, du fait notamment du caractère plus rural du territoire.
- Des efforts de diversification ont été faits, tant sur la forme que sur la typologie des logements, mais restent largement à poursuivre.
- La production annuelle moyenne de logements sociaux atteint 7 unités contre les 40 unités préconisées par le PDH depuis 2009. L'offre sociale est néanmoins complétée par les logements développés dans le cadre de la PALULOS communale.
- L'offre sociale reste de plus encore en décalage avec la demande exprimée, malgré des efforts de production de logements de petite taille.
- Le décrochage entre revenus des ménages et prix de l'immobilier induit une fragilisation du parcours résidentiel, particulièrement pour les publics d'ores et déjà dans des situations de précarité.

- L'appui de la politique départementale de l'habitat permet de réduire ces inégalités, notamment en soutenant le développement d'une offre financièrement accessible et en proposant des produits adaptés aux publics spécifiques.
- Des marges de progression qui subsistent, notamment sur la question de la diversification du parc, du développement de l'offre sociale et très sociale.

## Une démarche toujours en cours...

En Alsace comme ailleurs, le logement demeure l'une des principales préoccupations des Français. C'est pourquoi le Conseil Général du Bas-Rhin, en partenariat avec l'État, s'est investi pleinement dans une politique de l'habitat volontariste, notamment depuis 2006, avec la délégation de compétences des aides à la pierre.

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

Le PDH n'est pas un document d'intention, il est un outil qui permet de mesurer les besoins et de préparer les moyens à mettre en œuvre pour parvenir à satisfaire les souhaits de nos concitoyens.

Rendez-vous est d'ores et déjà pris pour la prochaine étape : l'élaboration du deuxième Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin, qui devra s'inscrire davantage encore dans le territoire.



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

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**

Équipe projet : **Julie Dargaud (chef de projet), Fanny Chailloux, Mathilde Delahaye, Amandine Herbeth, Sandrine Lechner**

N° projet : **3.4.7.3**

Photos : **Pauline Barral** Mise en page : **Jean Isenmann**  
© ADEUS

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)