



TERRITOIRE DU SCOT DE LA BRUCHE

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 durables.

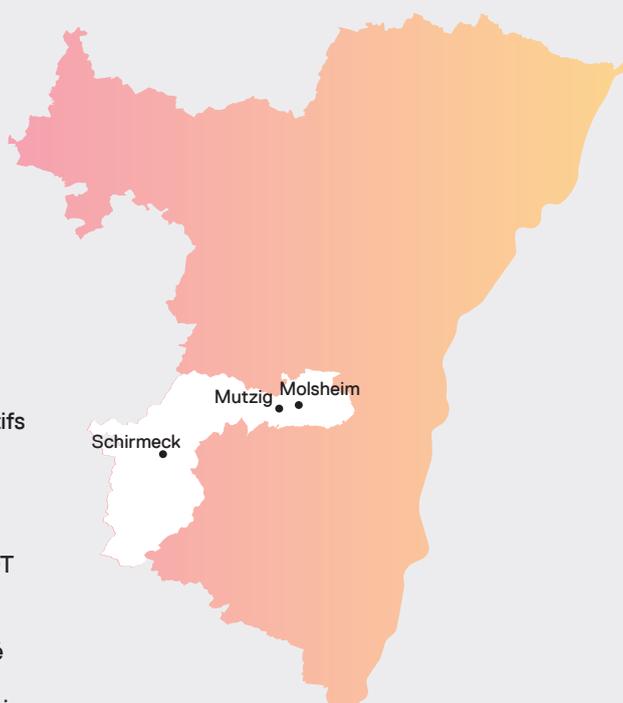
L'élaboration d'un PDH, c'est également l'occasion de co-construire un projet cohérent, avec l'ensemble des partenaires de la filière logement, une politique qui prenne en compte la spécificité de chaque territoire, de chaque public, de chaque acteur.

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 du SCOT de la Bruche, 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 différents segments de la demande en habitat. Ainsi, l'effort sera centré sur le développement d'une offre locative sociale pour les jeunes, ainsi que sur la réhabilitation du bâti ancien, notamment dans la Haute-Bruche. Enfin, il s'agira également d'adapter le parc social existant aux besoins et capacités des demandeurs actuels. L'objectif des acteurs de l'habitat est bien de renforcer l'attractivité de ce territoire tout en favorisant les parcours résidentiels de ses habitants.



Lors de l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin, le diagnostic mettait en avant le caractère particulièrement dynamique du SCOT de la Bruche. En effet, au regard des autres SCOT, ce territoire affichait une population qui augmentait plus rapidement et, de façon associée, un rythme de la construction neuve plus élevé qu'en moyenne. A cela s'ajoutait une volonté forte de diversifier l'offre en logements qui se traduisait par un net accroissement de la part du collectif. Malgré ces efforts de diversification, notamment en logements locatifs, l'offre ne permettait pas d'enrayer le départ des jeunes ménages et le vieillissement de la population. D'ailleurs, la problématique des personnes âgées était centrale sur ce territoire du fait de la grande proportion de propriétaires de plus de 60 ans et d'une forte aspiration de leur part de rester dans un logement autonome le plus longtemps possible. Par ailleurs, l'offre sociale restait encore limitée sur ce territoire. Enfin, globalement, il était constaté que la cherté de l'offre en logement pénalisait de plus en plus les ménages, tout particulièrement les plus modestes

d'entre eux (allocataires logement, accédants sociaux à la propriété, etc.).

Au regard de ces constats, les principales orientations pour la production et la diversification de l'offre étaient les suivantes :

- Produire 300 logements par an dont 80 logements aidés.
- Augmenter l'offre locative privée par le biais du conventionnement Anah avec un objectif de 25 logements/an.
- Encourager la réhabilitation des logements existants.
- Rééquilibrer territorialement l'offre en logements locatifs.
- Réaliser 2 résidences juniors et 3 résidences seniors pour faciliter leurs parcours résidentiels.
- 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...).

Un habitat encore plus économe en espace

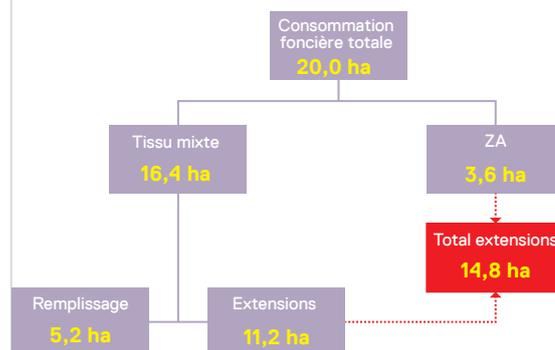
Le SCOT de la Bruche est le territoire du Bas-Rhin qui a connu la plus forte baisse de consommation de foncier : ce sont 20 ha par an en moyenne qui ont été consommés entre 2002 et 2007, contre 43 ha entre 1975 et 2002. Cette diminution de -54 % est nettement supérieure à la moyenne départementale (-41 %).

L'une des explications tient au fait que près de 35 % du foncier destiné à l'habitat a été consommé en remplissage des zones déjà urbanisées.

Pour autant, entre 2002 et 2007, le territoire du SCOT de la Bruche a consommé près de 7 % du foncier départemental utilisé, pour une part de production de logements qui ne s'élève qu'à 5 % de l'ensemble de la production du Bas-Rhin. Sur la même période, 80 % du foncier a été majoritairement consommé pour produire des logements (tissu mixte), contre 65 % entre 1976 et 2002.

On peut donc faire un constat globalement positif de l'évolution de la consommation foncière dans le SCOT de la Bruche.

CONSUMMATION ANNUELLE DE FONCIER DANS LE SCOT DE LA BRUCHE 2002-2007



Source : IGN BD TOPO-ADEUS

En revanche, les efforts restent à poursuivre. En effet, la consommation foncière du SCOT reste largement soutenue par les villages, échelon le plus bas de l'armature urbaine du territoire. Ainsi, entre 2002 et 2007, près de la moitié de l'espace urbanisé l'a été dans les communes les plus rurales, alors même que l'on sait que c'est dans ces territoires que tendent à se développer les logements les moins denses. Le SCOT de la Bruche se positionne parmi les territoires où le processus de polarisation de la consommation foncière est le plus faible.

Il s'agira, à échéance du PDH, de vérifier si les tendances observées se confirment.

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



Source : IGN BD TOPO-ADEUS

Une production qui peine à se rapprocher des objectifs

En moyenne, 250 logements neufs par an depuis 2009

Globalement, on observe sur le SCOT de la Bruche une légère tendance à la hausse de la production neuve de logements (courbe orange sur le graphique). Depuis 2006, ce sont en moyenne 295 logements qui ont été créés chaque année.

Cependant, l'observation des dernières années montre une diminution importante de la production : le niveau de production moyen chute ainsi à 250 logements neufs par an depuis 2009. Ces chiffres de production récents sont éloignés de l'objectif initial inscrit dans le PDH (300 logements par an).

Ceci peut, en partie, s'expliquer par les crises successives qui ont touché le marché immobilier, ainsi que par la reprise du dynamisme de la construction neuve dans la Communauté urbaine de Strasbourg, qui a un impact sur le reste du département.

A mi-parcours du PDH, 83 % des objectifs de production de logements ont été atteints. L'observation des six premiers mois de 2013 semble confirmer la tendance à la baisse de la construction neuve dans le SCOT de la Bruche. Ce constat reste cependant à confirmer dans le temps.

De plus, depuis 2006, près de 60 % de la production de logements a été captée par

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LE SCOT DE LA BRUCHE ENTRE 1980 ET 2012



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

les villages (échelon le plus bas de l'armature urbaine). Il s'agit ici, parmi l'ensemble des SCOT du Bas-Rhin, du poids le plus important porté par les communes rurales. Ce qui induit que, sur la même période, seule la moitié des logements créés l'ont été dans la proximité¹ des services du quotidien. Ces constats sont éloignés des préconisations du PDH, et les efforts déjà engagés restent donc à poursuivre.

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, ...).

Une diversification progressive de l'offre

L'offre en logements se diversifie peu à peu dans le SCOT de la Bruche grâce au développement de l'offre en logements collectifs : les appartements représentent, en effet, plus de la moitié des logements créés dans le territoire entre 2006 et 2012. Cette proportion augmente encore depuis 2009.

Cette nouvelle offre permet ainsi d'équilibrer un parc encore majoritairement constitué de logements individuels (70 % de maisons en 2010).

Par ailleurs, la diversification s'observe également dans la typologie des logements. Ainsi, depuis 2009, 18 % des constructions sont des petits logements de 1 ou 2 pièces (cette part est, après le SCOTERS, la plus élevée du département) et près de 36 % des logements de taille intermédiaire (entre 3 et 4 pièces).

En complément, les aides de l'Anah² et du Conseil Général du Bas-Rhin, via le Programme d'Intérêt Général « Rénov'Habitat 67 », ont permis, entre 2006 et 2012, la réhabilitation et la mise en location de 130 logements sur le SCOT de la Bruche, dont plus de 70 % en loyers conventionnés sociaux. Ainsi, avec une moyenne d'environ 19 logements conventionnés par an, le SCOT se rapproche de l'objectif de 25 logements par an fixé par le PDH.

Une offre sociale en-deçà des objectifs fixés

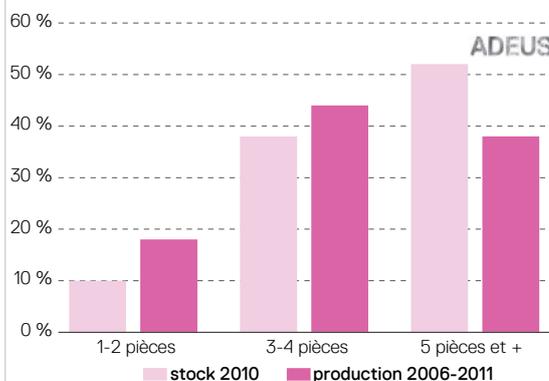
Au 1^{er} janvier 2012, on dénombre sur le SCOT de la Bruche 1 643 logements sociaux. Ce territoire est l'un des SCOT qui offre le plus de logements aidés (hors SCOTERS).

Si depuis 2006, le SCOT enregistre par ailleurs une hausse de +11,5 % du nombre de logements sociaux (progression qui est supérieure à la moyenne bas-rhinoise constatée sur la même période), on constate que l'évolution récente (2010-2011 illustrée par la carte ci-contre) est l'une des moins importantes du département.

Globalement, il s'est construit en moyenne environ 32 logements par an depuis 2009 dans le SCOT de la Bruche, bien en deçà donc de l'objectif du PDH, fixé à 80 logements aidés par an.

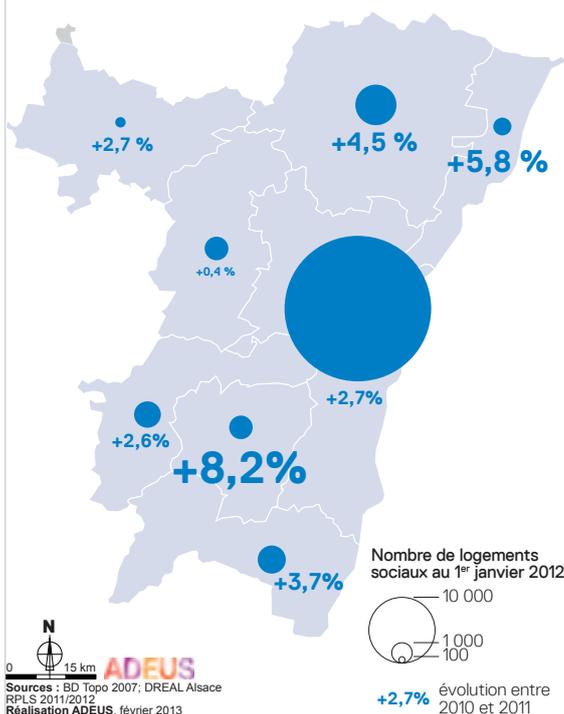
Pour autant, avec 97 logements financés en 2012, ce territoire semble montrer une reprise du

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DANS LE SCOT DE LA RÉGION DE STRASBOURG



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.



dynamisme de production de logements aidés : en plus de dépasser l'objectif, ce nombre de logements est le deuxième plus important du Bas-Rhin après le SCOTERS. Cette tendance reste bien entendu à confirmer dans le temps.

A l'offre en logements des bailleurs sociaux s'ajoutent les logements financés en PALULOS communale³. Ces logements, d'initiative communale, viennent compléter l'offre en logements aidés. Depuis 2006, 6 logements sociaux ont été mis sur le marché via la PALULOS Communale dans quatre communes du SCOT de la Bruche.

Enfin, le parc social du SCOT de la Bruche détient la plus grande part de grands logements du département : les logements de 5 pièces et plus représentent 17 % de ce parc. Ce constat est un peu plus appuyé par la production neuve constituée, depuis 2006, de 20 % de grands logements.

Ces caractéristiques sont en accord avec la nature des demandes de logements sociaux : en effet, environ 7 % des demandes portaient, en 2012, sur des logements de 5 pièces et plus et un peu plus d'un quart des demandeurs étaient des familles (proportion la plus importante du département).

³. Aide à la maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale en vue de la réhabilitation de logements locatifs

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 la Bruche 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 résidentiels⁴, 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. Ce qui entraîne un parcours spécifique pour ces ménages : la « sur-mobilité galère ». Ici, la mobilité est subie et constitue un aspect de conditions de vie globalement précaires, tout en les accentuant.

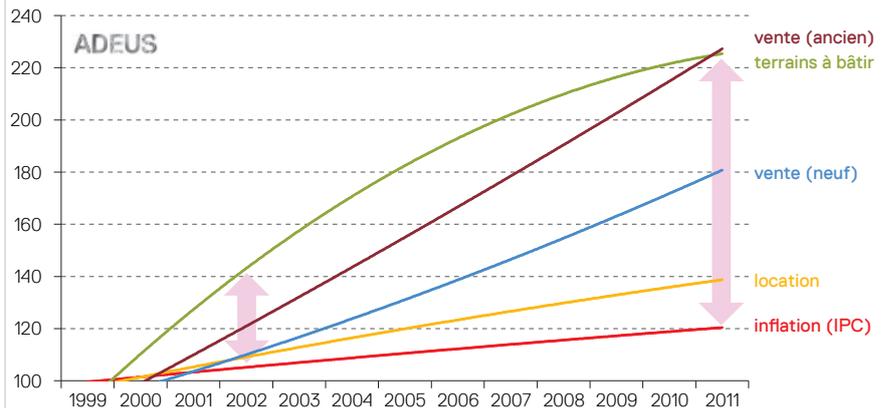
Ces difficultés sont bien observables dans le territoire du SCOT de la Bruche : en 2012, 22 % des ménages du SCOT étaient, au regard de leurs revenus, éligibles au parc très social et plus de la moitié au parc social. De plus, au 1^{er} janvier 2013, ce territoire comptabilisait environ 540 demandeurs 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

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, publiées par l'ADEUS, sont disponibles sur le site 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

de la mise en œuvre du PDH, l'accent a notamment été mis durant ces trois premières années sur les seniors ainsi que sur les publics spécifiques.

- ♦ Une réponse aux effets du vieillissement : 8 résidences seniors en projet

De manière générale, les seniors se singularisent par leur recherche d'un environnement de vie calme : 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 est le premier critère pour les jeunes, n'apparaît ici qu'en 6^{ème} position.

Par ailleurs, ils expriment le souhait de rester le plus longtemps dans leur domicile ou a minima dans un logement ou une structure proche de leur résidence actuelle.

Dans le cadre du PDH, ces besoins avaient été identifiés et ont fait l'objet du développement d'une offre spécifique de logements autonomes dans des petites résidences : les résidences seniors.

Ces résidences, de petite taille, offrant logements autonomes et services à la personne, permettent un maintien à domicile des personnes âgées dans un

cadre sécurisant et avec, le cas échéant, une mutualisation des prestations.

Dans le SCOT, 5 résidences (pour un total de plus de 120 logements) ont d'ores et déjà obtenu leur agrément et sont donc sur le point d'être mises en construction : la résidence d'Ergersheim avec 21 logements, celles de Dorlisheim avec 61 et 28 logements, Rothau avec 14 logements, et également dans les communes de La Broque et Stutzheim.

De plus, 3 autres résidences sont également à l'étude dans les communes de Duppigheim, Schirmeck et Saales, représentant à minima une vingtaine de logements. Ainsi, à mi-parcours de l'application du PDH, les objectifs de création de résidences seniors ont été, en deux fois moins de temps, plus que doublés.

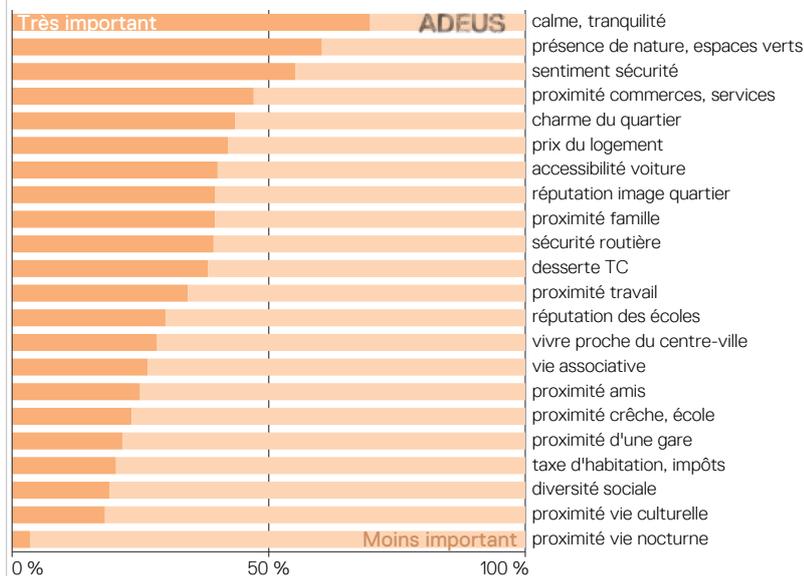
Ces projets viendront donc compléter l'offre en hébergements spécifiques pour les personnes âgées dépendantes : en 2012, le SCOT de la Bruche comptabilisait 703 lits. Au regard de sa population de 75 ans et plus, et avec environ 10 personnes âgées pour un lit en établissement, le SCOT se positionne parmi les territoires proposant la plus faible offre en hébergements pour les seniors dépendants.

• **L'accueil des gens du voyage : le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage**

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

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.

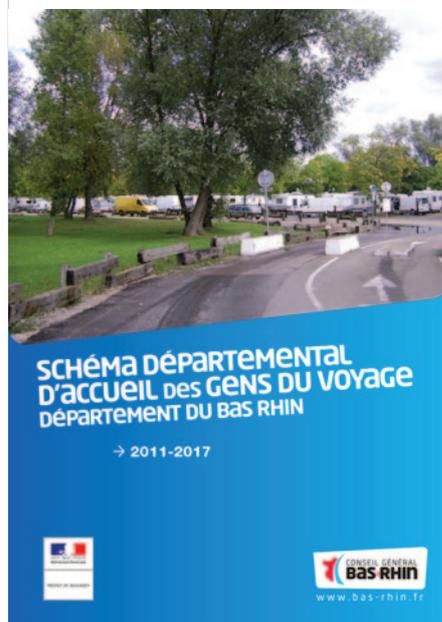
CRITÈRES DE CHOIX DE LOCALISATION DU LOGEMENT DES MÉNAGES DE 65 ANS ET PLUS



Source : ADEUS, EMV 2012

Le Conseil Général, au-delà de la réalisation du SDAGV, a développé des aides pour accompagner les collectivités dans la démarche d'atteinte de leurs objectifs : 30 % des coûts, hors taxes de réalisation (avec des plafonds qui varient selon la nature des objectifs) et 25 % des coûts de fonctionnement (plafonnés à 64 € par place et par mois) sont pris en charge. L'Etat subventionne également le fonctionnement des aires d'accueil des gens du voyage en accordant une aide mensuelle de 132 € par place.

En ce qui concerne le SCOT de la Bruche, entre 2006 et 2012, 50 places en aires d'accueil des gens du voyage ont été ouvertes dans les communes de Molsheim (30 places créées en 2008) et de Mutzig (20 places créées en 2007). Pour la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage de Molsheim, le Conseil Général du Bas-Rhin a ainsi accordé une subvention de 48 000 € et l'Etat une subvention de 320 130 €. Le Conseil Général du Bas-Rhin a par ailleurs accordé 32 000 € de subvention pour la réalisation de l'aire de Mutzig. Ainsi, sur cette période, la totalité des objectifs de réalisations du SCOT ont été atteints.



Zoom sur la réhabilitation de logements à Schirmeck

Contexte

A l'origine, la mairie souhaitait acquérir l'ancienne gendarmerie pour confier sa réhabilitation à un bailleur social. Le service de l'État en charge de la vente n'ayant pas proposé un prix compatible avec le projet, celui-ci a pu être porté par un investisseur privé. Il a finalement fait l'acquisition de l'ensemble immobilier via une Société Civile Immobilière. L'opération s'est inscrite dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté de communes de la Haute Bruche (aujourd'hui Communauté de communes de la Vallée de la Bruche) (2007/2011).

Présentation du projet

Le projet consiste en la réhabilitation complète de l'ancienne gendarmerie de Schirmeck. Le bâtiment construit en 1957 était initialement composé de 6 logements vacants mais disposant des 3 éléments de confort, au 1^{er} et 2^{ème} étage, de bureaux au RDC et d'un grenier. L'indice de dégradation des logements est compris entre 0,40 et 0,55, soit une dégradation moyenne.

Nature du projet : mise aux normes de confort, de sécurité et rénovation thermique complète

- mise aux normes des 6 logements existants (2 au RdC, 3 au 1^{er} étage et 1 en comble)
- transformation du bureau en 1 logement au RDC
- création de 3 logements en comble et sur-comble.

La typologie des logements a été volontairement diversifiée : 2xT2, 3xT3 et 5xT4 afin de répondre au mieux aux demandes locales.

Afin de rationaliser les dépenses énergétiques d'un immeuble initialement très énergivore, le propriétaire a réalisé une rénovation thermique complète (étiquette énergétique C après travaux) :

- isolation des murs périphériques par l'extérieur
- isolation renforcée des combles et du plancher sur sous-sol
- remplacement de toutes les menuiseries extérieures
- VMC hygro réglable
- chaudière collective gaz a condensation



Calendrier opération

Avis CLAH : septembre 2011
 Dépôt dossier : décembre 2011
 Engagement CP : février 2012
 Mise en location : automne 2013
 Solde dossier : fin 2013

Budget de l'opération

Travaux + honoraires : 821 000 € TTC
(environ 1 300 €/m²)
Subventions : 175 460 €
 Anah : 93 417 €
 Conseil Général : 44 425 €
 CCVB abondement aide Anah : 29 618 €
 CCVB 3 primes « petits logements » : 6 000 €
 CCVB Valorisation : 2 000 €



	Situation	Surface Hab. (m ²)	Typologie	Loyer LCS 5,04 €/m ²
Logement n°1	RDC	60,23	T3	344 €
Logement n°2	RDC	69,94	T4	393 €
Logement n°3 (TU)	RDC	86,99	T4	479 €
Logement n°4	1 ^{er} étage	60,21	T3	344 €
Logement n°5	1 ^{er} étage	69,92	T4	393 €
Logement n°6	1 ^{er} étage	71,48	T4	400 €
Logement n°7 (TU)	Comble 1	39,05	T2	233 €
Logement n°8	Comble 1	49,44	T3	289 €
Logement n°9	Comble 1	71,89	T4	401 €
Logement n°10 (TU)	Comble 2	49,11	T2	277 €
	TOTAL	628,26 m²		3 553 €/mois



TERRITOIRE DU SCOT DE LA BRUCHE : BILAN DU PDH À MI-PAROURS



CONCLUSION

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

- La diminution de la consommation foncière dans le SCOT de la Bruche est la plus importante dans le Bas-Rhin. Pour autant, les efforts restent à poursuivre car la consommation foncière du SCOT reste largement soutenue par les villages, échelon le plus bas de l'armature urbaine du territoire.
- La production en logements neufs, après une période relativement dynamique, s'éloigne de l'objectif de 300 logements par an et les premières tendances de 2013 semblent confirmer cette diminution.
- La production de logements, et donc la consommation de foncier, peine encore à se concentrer sur les niveaux les plus hauts de l'armature et dans les communes qui disposent de services de proximité.
- 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 30 unités, ce qui est particulièrement éloigné des 80 unités préconisées par le PDH.

- L'offre sociale est néanmoins complétée par les logements développés dans le cadre de la PALULOS communale. Et les financements de 2012 (97 logements aidés) laissent augurer une reprise de la production.
- La structure de l'offre et le développement récent du parc social se rapproche des besoins exprimés par les ménages en termes de taille des logements.
- 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 importantes 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 et la Communauté urbaine de Strasbourg, en partenariat avec l'État, se sont investis 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**

Mise en page et photos : **Jean Isenmann**
© ADEUS

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