LESEXPERISES DE L'ADEUS







de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise

SEPTEMBRE 2013

¬ ↑ ↑ → ¬ ← ↑ ¬ ↑ ↑ → → ↑ ↑ ¬ ← № ↑ ○ ↑ ▶ № ○ ○ ↓ № 8 ¬ ↑ ↑ →

TERRITOIRE DU SCOT DU PIÉMONT DES VOSGES

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 marguer 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 du Piémont des Vosges, 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 : jeunes, séniors, accession sociale à la propriété, etc. Il s'agit de partager une approche qualitative permettant d'assurer l'émergence de ces produits en s'inscrivant plus finement dans l'évolution du territoire.



TERRITOIRE DU SCOT DU PIÉMONT DES VOSGES : BILAN DU PDH À MI-PARCOURS

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du PDH faisait ressortir de grandes caractéristiques en matière d'habitat et de marché du logement sur le territoire du Piémont des Vosges. C'est l'un des territoires le plus dynamique du département ; l'offre locative y est importante mais concentrée dans les pôles, particulièrement l'offre locative sociale ; les ménages y sont un peu moins précarisés qu'en moyenne dans le département mais sont pénalisés par la cherté de l'offre. De manière générale, la conjugaison d'une offre limitée de certains types de logements (petits logements, locatif social, etc.) et de la cherté de l'offre induit des difficultés pour se loger, notamment pour les ménages les plus modestes.

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 470 logements par an, dont 85 logements aidés.
- Augmenter l'offre locative privée de 15 logements par an (conventionnements Anah).
- Diversifier et diffuser l'offre, notamment sociale, dans l'ensemble du territoire.
- Réaliser 2 résidences juniors et 2 résidences seniors.
- Fluidifier le parcours résidentiel, notamment pour les familles modestes.
- Lutter contre l'étalement urbain, notamment en favorisant la mixité des formes d'habitat.

Une meilleure optimisation de l'espace

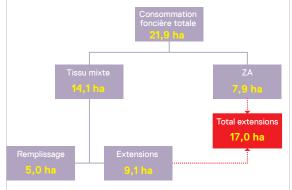
La consommation annuelle de foncier dans le territoire du SCOT du Piémont des Vosaes, est passée d'un peu plus de 31 ha/an entre 1976 et 2002 à 22 ha/an entre 2002 et 2007, soit une diminution de 31 %. Cela peut s'expliquer en partie par l'augmentation de la part des constructions dans le tissu existant : en effet, plus de 35 % de l'urbanisation s'est faite en remplissage. C'est l'un des territoires de SCOT où cette part est la plus forte et où l'on a consommé le moins de foncier par logement produit (0,03 ha par logements contre 0,04 en moyenne hors SCOTERS).

La part dans la production départementale de logements (7 %) y est d'ailleurs plus importante que la part de foncier consommé (6 %).

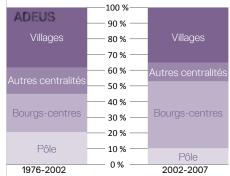
Entre 1976 et 2002, plus de 80 % du foncier a été consommé pour des tissus mixtes (principalement à vocation habitat) contre 19 % pour des zones d'activités. A l'inverse de l'ensemble des autres territoires de SCOT, cet écart a considérablement diminué entre 2002 et 2007 en passant à 64 % en tissu mixte et 36 % en ZA.

Territorialement, la consommation foncière va également dans le sens des préconisations du PDH puisque plus de la moitié du foncier mobilisé l'a été dans les niveaux hauts de l'armature, particulièrement dans les bourgs centres (42 %).

CONSOMMATION ANNUELLE DE FONCIER DANS LE SCOT DU PIÉMONT DES VOSGES 2002-2007



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



Source : IGN BD TOPO-ADEUS

Une production globalement proche des objectifs

En moyenne, 400 logements neufs par an depuis 2009

Globalement, la tendance est à la hausse de la production de logements dans le territoire du SCOT du Piémont des Vosges (courbe orange sur le graphique). Ainsi, depuis 2009 ce sont annuellement environ 380 logements neufs qui se sont construits sur le territoire, soit une production assez proche des objectifs (470 logements par an). Ainsi, à mi-parcours 75 % des objectifs ont été atteints.

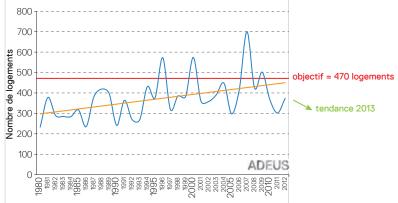
Même si, dès 2010, la production a connu une forte diminution (environ 300 logements par an), l'année 2012 marque, quant à elle, une légère reprise du dynamisme de la construction neuve avec un peu plus de 370 logements créés. Ce constat est freiné par l'observation des six premiers mois de 2013 qui montre une tendance à la baisse de la production de logements (analyse à confirmer dans le temps).

Territorialement, la production de logements a été portée, depuis 2006, pour plus de la moitié par les pôles et les bourgs-centres. Cette part tend à croître progressivement au fil des ans : depuis 2009, ce sont 58 % des logements neufs qui ont été construits dans les niveaux hauts de l'armature, et les pôles prennent un poids significatif avec 41 % de l'ensemble de la production.

Par ailleurs, 63 % des logements produits depuis 2006 l'ont été dans la proximité¹ des services du quotidien, contre 59 % en moyenne départementale hors SCOTERS.

L'ensemble de ces constats va dans le sens des orientations d'aménagement durable du territoire inscrites dans le PDH, qui vise au développement de l'offre à proximité des transports en commun, des emplois et des services.

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LE SCOT DU PIÉMONT DES VOSGES ENTRE 1980 ET 2011



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



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, ...).

TERRITOIRE DU SCOT DU PIÉMONT DES VOSGES : BILAN DU PDH À MI-PARCOURS

Une poursuite de la diversification de l'offre

Le SCOT du Piémont des Vosges est le deuxième territoire, ex aequo avec le SCOT de Sélestat et sa Région (après le SCOTERS) qui détient l'offre collective la plus développée (1/3 du parc). Cette offre a également été complétée par la production neuve, puisque sur l'ensemble des logements produits un peu moins de deux tiers l'ont été en collectif.

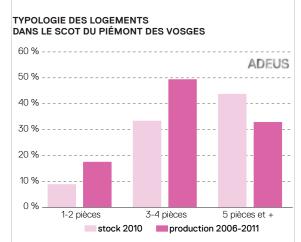
Par ailleurs, l'offre locative privée a également été complétée sur le territoire, notamment par le biais des aides de l'Anah² et du Conseil Général du Bas-Rhin, via le Programme d'Intérêt Général « Rénov'Habitat 67 ». Entre 2006 et 2012, les dispositifs ont permis la réhabilitation et la mise en location de 78 logements sur le SCOT du Piémont des Vosges, dont 45 % en loyers conventionnés sociaux. Ainsi, avec une moyenne de 11 logements conventionnés par an, le SCOT se rapproche de l'objectif de 15 logements/an fixé par le PDH.

Enfin, concernant la typologie des logements, l'offre est constituée pour un peu plus de la moitié, de grands logements (5 pièces et plus). Cela étant, au regard de la production de logements neufs récente (2006-2012), la tendance est également à la diversification de l'offre. La moitié des logements produits sont des logements de taille intermédiaire (3-4 pièces) et un peu moins de 20 % des petits logements (1-2 pièces).

Une offre sociale encore en-deçà des objectifs, mais d'importants efforts de production

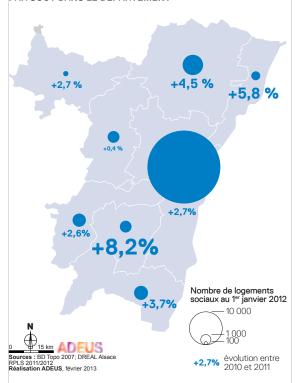
Au 1^{er} janvier 2012, on compte 1 280 logements sociaux dans le SCOT du Piémont des Vosges. L'offre, relativement peu développée au départ, a progressé de près de 20 % depuis 2006 et de + 8,2 % pour la seule année 2011, soit les augmentations les plus fortes enregistrées dans le département.

Pour autant, malgré des efforts de développement important, la production annuelle n'est que de 60 logements sociaux par an depuis 2009, contre les 85 unités préconisées dans le cadre du PDH. De plus, cette production a particulièrement été portée par l'année 2010, avec 106 logements sociaux qui ont été créés.



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.



L'offre sociale est principalement constituée de logements de taille intermédiaire (3-4 pièces) et la production récente tend à renforcer ces caractéristiques. Cette offre semble correspondre aux besoins des ménages du territoire puisque les 2/3 des demandes de logements sociaux portent sur ce type de bien. Pour autant, l'offre en grands logements sociaux est l'une des plus faibles du département alors même que les ménages, et notamment les familles modestes, sont pénalisées par les coûts des logements dans ce territoire qui est l'un des plus chers du département.

En 2012, 22 logements sociaux sont financés sur le territoire du SCOT du Piémont des Vosges, ce qui est largement inférieur aux objectifs définis. De plus, seuls deux d'entre eux seront à destination des ménages les plus précaires (PLAI-I)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.

Des projets et des aides pour fluidifier les 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 du Piémont des Vosges et pénalisent les ménages, notamment les plus modestes d'entre eux.

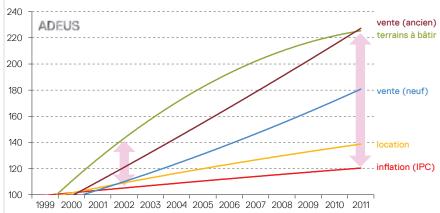
Ainsi que le montre le graphique ci-contre, globalement dans le Bas-Rhin, le décrochage entre augmentation des prix et pouvoir d'achat s'accroît, rendant difficile l'accès au logement pour un certain nombre de ménages.

L'observation des parcours résidentiels⁴ révèle plusieurs 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 du Piémont des Vosges : en 2012, près de 20 % des ménages du SCOT étaient, au regard de leurs revenus, éligibles au parc très social et 48 % au parc social. De plus, au 1er janvier 2013, ce territoire comptabilisait plus de 500 demandeurs de logements sociaux.

Zoom sur une partie des 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, 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

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 modestes ainsi que sur les seniors.

Deux résidences seniors en projet

De manière générale, les séniors se singularisent par leur recherche d'un environnement de vie calme et vert : 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 6ème 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. A l'heure actuelle, **2 résidences** sont à l'étude sur le territoire du Piémont des

^{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

Vosges, dans les communes de Barr et Obernai, représentant une offre potentielle de 34 logements.

Ces projets complèteront à terme l'offre en hébergements spécifiques pour les personnes âgées dépendantes : en 2012, le SCOT du Piémont des Vosges comptabilise 640 lits, dont plus de la moitié est concentrée dans les seules communes de Barr, Obernai et Andlau. Au regard de la population de 75 ans et plus, ce chiffre positionne le territoire parmi les SCOT offrant la plus importante offre en hébergements dédiés aux seniors dépendants.

Des dispositifs et aides pour développer une offre financièrement accessible

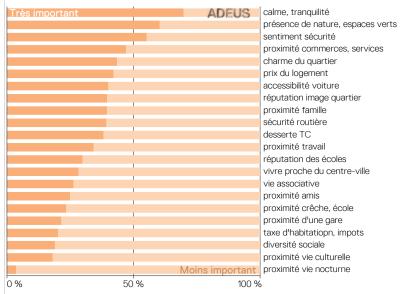
Les réponses aux besoins des ménages plus modestes passent par deux types d'offre : le développement de logements à loyers accessibles et l'aide à l'accession à la propriété.

En termes d'aspiration, les ménages modestes expriment, au travers des résultats de l'EMV, des aspirations communes à l'ensemble des ménages : la « maison à proximité de la ville ». Cependant, de fortes inégalités se ressentent dans la faculté à choisir son logement, à accéder à la propriété et à la mobilité que peut offrir la possession ou non d'une voiture individuelle.

Ainsi, pour certains ménages accédants, notamment les plus précaires d'entre eux, il peut exister une « double-pénalité » : endettement et éloignement, qui induit des difficultés économiques croissantes dans un contexte de hausse constante du prix de l'énergie.

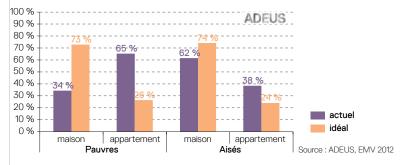
Le PDH, et plus largement la politique de l'habitat du Conseil Général du Bas-Rhin et de l'État, ont soutenu ces ménages modestes dans leurs projets d'accession à la propriété. Ainsi, de 2008 à 2011, ce sont plus de 90 projets qui ont été soutenus grâce au Pass Foncier⁵ ou

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



Source: ADEUS, EMV 2012

LOGEMENT ACTUEL ET ASPIRATION DES MÉNAGES SELON LE NIVEAU DE REVENUS



au Prêt à Taux Zéro⁶. Cette proportion correspond à près de 10 % des projets aidés dans le Bas-Rhin.

Pour autant, ces dispositifs ont évolué ou disparu, et de ce fait, la question de l'accession pour les plus modestes représente toujours un enjeu majeur pour les années à venir.

Le développement d'une offre locative privée accessible financièrement a également permis d'accroître l'offre dans le SCOT du Piémont des Vosges à destination des ménages modestes. Ainsi, depuis 2006, la réhabilitation de 288 logements locatifs a été financée dans le territoire, dont les deux-tiers en loyers sociaux et très sociaux.

^{5.} Dispositif d'aide à l'accession à la propriété de logements neufs pour des ménages à revenus modestes. Concernant l'individuel, cela consiste en une dissociation de l'acquisition du foncier de celle du bâti. Pour le collectif, cela prend la forme d'un remboursement différé.

Aide aux primo-accédants, par le biais d'un prêt à taux zéro qui couvre une partie de l'emprunt total (maximum 33 %).

Zoom sur le « Quartier plus 67 » du Bodenreben



Dans un contexte où l'économie locale est fragile, en raison de la « disparition » d'un contexte industriel, la commune de Barr a mené une réflexion à long terme sur le devenir de la Ville (Barr 2020). Le projet d'extension urbaine du Bodenreben s'inscrit dans ce cheminement, mais souhaite, au-delà d'une nouvelle offre en logements, services, équipements et espaces publics, réaliser un projet exemplaire et innovant. Ce quartier s'adressera à une population en quête de nouveaux modes de vie, développant l'atout de la proximité :

- Entre l'habitat et le lieu de travail (proximité de la gare et articulation habitat / lieux d'activité)
- Entre le quartier et la nature (proximité des vignobles)
- Par rapport aux modes de transports en commun (dont le train)
- Entre les équipements (Maison de l'Enfance et autres activités de plein air)
- Les lieux de vie, de partage (espaces publics généreux, création de « zones 20 »).

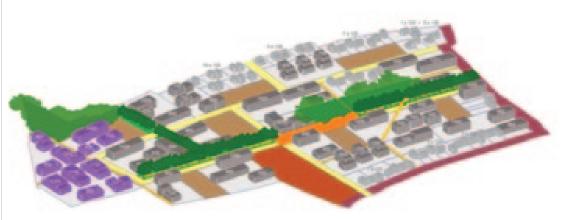
Deux axes ont guidé les esquisses de l'opération : l'activité économique et l'offre en habitat de qualité. Après avoir analysé les marges de progrès, les potentiels en matière de transport (routes et gare) et d'environnement (forêt, vignoble), et dans la perspective d'accueillir 8 000 habitants à l'horizon 2025 (contre 7 000 aujourd'hui), la commune a destiné 11,5 ha, proches de la gare à l'accueil de ces nouvelles populations et activités. Près de 340 logements sont programmés, avec comme objectif principal de préserver des axes paysagers structurants.

Caractéristiques de l'opération :

- Surface: 11,7 ha
- 50 000 m² surface de plancher destinés principalement à de l'habitat, mais avec une intégration significative d'activités tertiaires
- Parcelles de 4 ares pour les lots individuels
- Encouragement à la réalisation de constructions passives
- Travail avec l'ADIRA sur un concept « Travail-Habitat »
- Équipements en cours de définition, dont une Maison de l'Enfance
- Limitation des stationnements à la parcelle : création de poches de stationnement sur espaces publics, destinés à la seconde voiture.

Prélabélisée « Quartier Plus 67 » en 2012, cette opération, montée en ZAC, sera soumise au jury de labélisation du Département en 2014, après finalisation des modalités de mise en œuvre. Elle comportera 30 % de logements locatifs aidés et 20 % de logements en accession aidée.







Photos et illi istrations

TERRITOIRE DU SCOT DU PIÉMONT DES VOSGES : BILAN DU PDH À MI-PARCOURS



CONCLUSION

A mi-parcours de la mise en œuvre du PDH, on peut constater que dans le territoire du Piémont des Vosges :

- → La gestion de la ressource foncière est l'une des plus économes du Bas-Rhin.
- → La production en logements neufs se rapproche de l'objectif de 470 logements/an, malgré une tendance à la baisse ces dernières années.
- Plus de la moitié de la production de logements et plus de 40 % du foncier consommé sont captés par les niveaux hauts de l'armature urbaine. Le développement de l'habitat, pour plus de 60 %, se réalise à proximité des services du quotidien.
- ▶ Le territoire détient la deuxième offre de logements collectifs la plus développée du département (hors SCOTERS), renforcée encore par la production neuve récente.
- Des efforts importants de diversification ont été fait, tant sur la forme que sur la typologie des logements.
- → La production annuelle moyenne de logements sociaux depuis 2009 est de 60 unités contre les 85 unités préconisées par le PDH. Même si les objectifs ne sont pour l'heure pas atteints, c'est l'une des plus fortes progressions du Bas-Rhin depuis

2006.

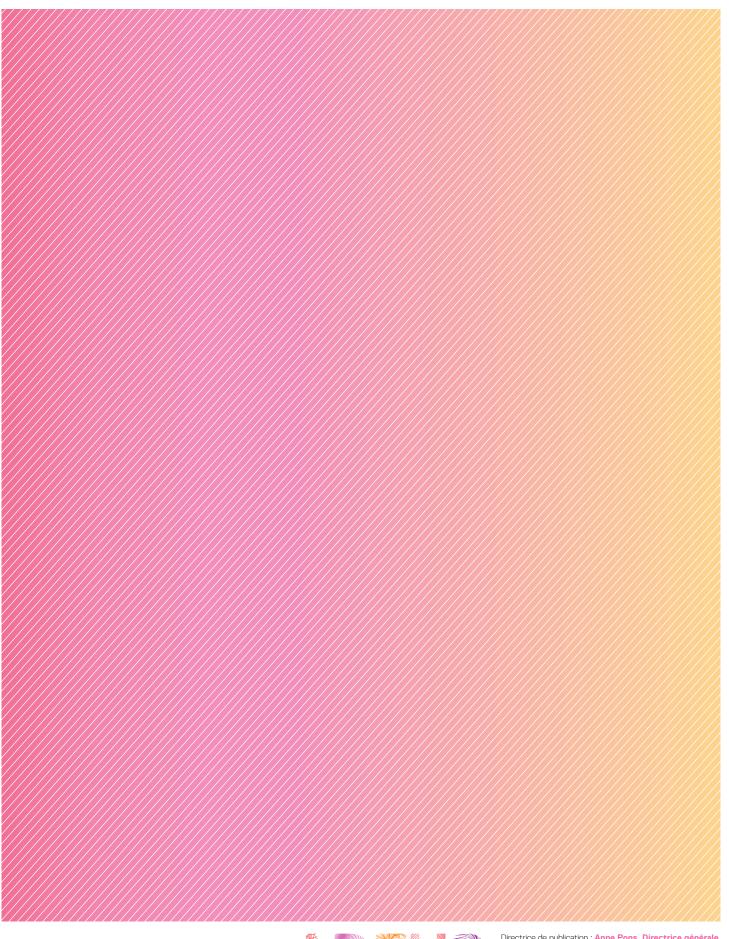
- ► L'offre sociale se diversifie progressivement, mais reste faible en grands logements, alors même que les ménages, et notamment les familles modestes, sont pénalisés par les coûts des logements dans ce territoire qui est l'un des plus chers du département.
- → Le décrochage entre revenus des ménages et prix de l'immobilier induit une fragilisation du parcours résidentiel, particulièrement pour les publics d'ores et déjà en situation 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 subsistent, notamment sur la question du développement de l'offre sociale et très sociale, et sur le logement de jeunes.

Une démarche toujours en cours...

En terme de marges de manœuvre envisageable, et donc d'évolutions des politiques publiques sur le territoire du SCOT du Piémont des Vosges, il s'agirait, pour les trois années restantes d'application du PDH, de prioriser les actions sur les ménages les plus modestes du SCOT ainsi que sur les publics spécifiques qui n'ont pas encore fait l'objet d'intervention particulière sur ce territoire : les jeunes notamment.

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
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