



TERRITOIRE DU SCOT DE SÉLESTAT ET SA RÉGION

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.

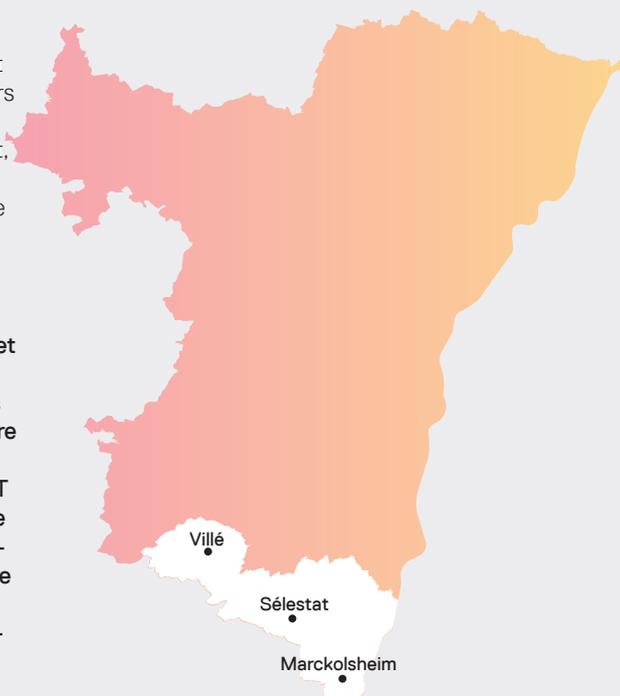
L'élaboration d'un PDH, c'est également l'occasion de co-construire un projet cohérent, avec l'ensemble des partenaires de la filière logement, une politique qui prenne en compte la spécificité de chaque territoire, de chaque public, de chaque acteur.

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 du territoire de Sélestat et sa région, le PDH fixe des objectifs quantitatifs ambitieux, qui n'ont pas tous été atteints. 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, notamment par la mise en œuvre d'une politique d'accompagnement des communes : réalisation d'opérations d'habitat au travers des outils départementaux (SDAUH, EPF 67, Direction de l'Habitat et de l'aménagement durable, etc.), et aides dans l'élaboration des PLH de Sélestat et de Marckolsheim. Il s'agit de partager une approche qualitative permettant d'assurer l'émergence de ces produits et en 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 Sélestat et sa Région s'est singularisé par le caractère relativement dynamique du marché du logement. Ainsi, ce territoire enregistrait, sur la période observée, la plus forte progression du nombre de logements du département. Malgré cela, la diversification de l'offre en logements restait faible, notamment pour le parc locatif, avec des propriétaires toujours majoritaires dans le SCOT. De plus, même si l'offre en logements sociaux était la deuxième plus importante du département, les ménages du SCOT de Sélestat et sa Région montraient des signes de précarité plus appuyés qu'en moyenne dans le Bas-Rhin. Cette plus grande précarisation tendait à complexifier les parcours résidentiel de certains ménages.

Au regard de ces constats, les principales orientations, en termes de production et de diversification de l'offre, formulées lors de

l'élaboration du PDH, étaient les suivantes :

- Produire 500 logements par an, dont 110 logements aidés.
- Augmenter l'offre locative privée, par le biais des conventionnements Anah, de 30 logements par an.
- Réaliser 2 résidences juniors et 2 résidences seniors pour accompagner les évolutions sociétales.
- Fluidifier le parcours résidentiel pour les plus modestes et les publics spécifiques.
- Développer un habitat économe en espace et en énergie (étalement urbain, proximité, ressources,...).

On peut également signaler qu'une partie du territoire du SCOT (12 communes) est couvert par un Programme local de l'habitat (PLH), qui définit également de grandes orientations en matière de développement (objectifs de production de logement, diversification de l'offre, etc.).

Un habitat plus économe en espace

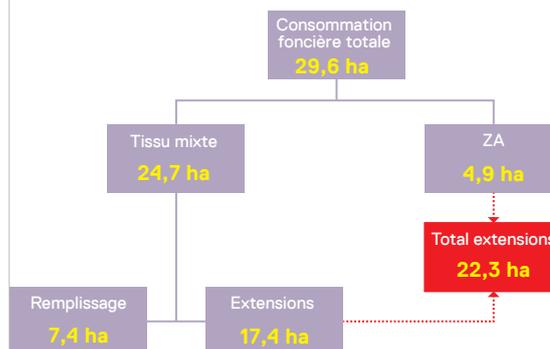
En termes de consommation foncière, le SCOT de Sélestat et sa Région affiche une diminution de 36 % de l'espace urbanisé : de 46,5 ha consommé chaque année entre 1976 et 2002, ce territoire est passé à 29,6 ha entre 2002 et 2007. La majorité du foncier consommé (83 %) l'a été en « tissus mixtes », c'est-à-dire principalement pour la production de logements.

La diminution constatée de la consommation foncière est l'une des plus faibles du département.

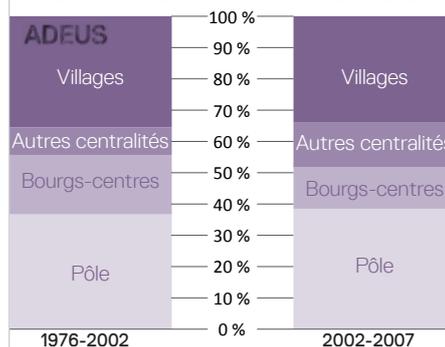
Pour autant, il s'est consommé en moyenne 0,03 ha par logement produit, contre 0,04 ha en moyenne dans le Bas-Rhin hors SCOTERS.

Ainsi, malgré une consommation foncière encore importante en extension, c'est l'un des territoires bas-rhinois qui détient l'une des plus importantes optimisations du foncier utilisé.

CONSOMMATION ANNUELLE DE FONCIER DANS LE SCOT DE SÉLESTAT ET SA RÉGION 2002-2007



RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DANS LE SCOT DE SÉLESTAT ET SA RÉGION EN FONCTION DU NIVEAU D'ARMATURE URBAINE



Source : IGN BD TOPO-ADEUS

Une production qui peine à se rapprocher des objectifs

En moyenne, 410 logements neufs par an depuis 2006

De façon globale, on observe sur le SCOT de Sélestat et sa Région, une tendance à la hausse de la production neuve de logements (courbe orange sur le graphique). Depuis 2006, ce sont, en moyenne, 410 nouveaux logements qui ont été créés tous les ans sur le territoire du SCOT. Cependant, la production reste en deçà de l'objectif fixé par le PDH de 500 logements/an. Ce constat se renforce encore un peu plus au regard de la production récente : 350 logements produits/an.

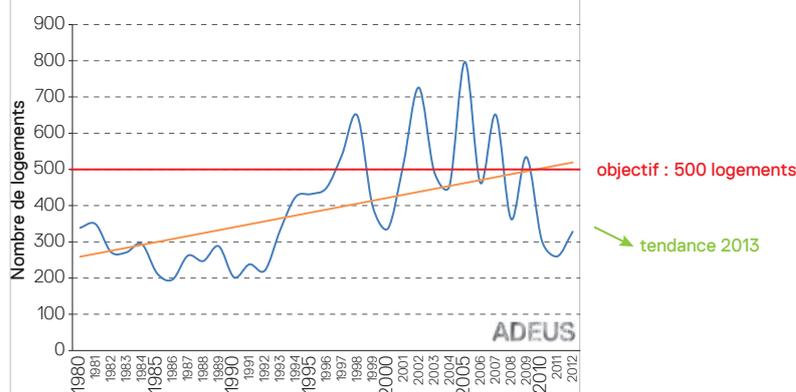
Ainsi, à mi-parcours de l'application du PDH, 60 % des objectifs de production de logements ont été atteints.

Si l'année, 2012 montre une légère reprise du dynamisme de la construction neuve, les premiers constats pour 2013 laissent augurer une production inférieure aux objectifs. Cette tendance est néanmoins à confirmer à échéance de l'année.

Depuis 2006, la production de logements s'est répartie de façon relativement équilibrée entre les échelons de l'armature urbaine, avec un phénomène de polarisation de la production de logements (+ 4 % de logements produits dans les pôles), ce qui va dans le sens des préconisations du PDH et du SCOT.

De plus, la production de logements neufs s'est faite pour plus de la moitié à proximité¹ des services du quotidien, et cette tendance tend à se renforcer sur la période récente.

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LE SCOT DE SÉLESTAT ET SA RÉGION 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, ...).

Une diversification progressive de l'offre

Le SCOT de Sélestat et sa Région est le deuxième SCOT (après le SCOTERS) qui propose l'offre collective la plus développée et cette position a été renforcée par la production : plus de 40 % des logements neufs se sont faits en collectif.

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 de compléter l'offre locative privée du territoire. Entre 2006 et 2012, ce sont 288 logements qui ont été réhabilités et mis en location sur le SCOT de Sélestat et sa Région, dont un peu plus de 60 % en loyers conventionnés sociaux. Ainsi, avec une moyenne de 40 logements conventionnés par an, le SCOT dépasse l'objectif de 30 logements/an défini par le PDH.

Cette diversification de l'offre concerne également la taille des logements. En effet, même si l'offre reste pour un peu plus de la moitié composée de grands logements (5 pièces et plus), on observe dans la production récente une part de petits logements (1-2 pièces) et de logements de 3-4 pièces qui va croissante.

Une offre sociale qui approche les objectifs fixés

Au 1^{er} janvier 2012, on dénombre, sur le SCOT de Sélestat et sa Région, un peu plus de 1 830 logements sociaux. C'est le troisième SCOT du département à offrir l'offre sociale la plus développée et celle-ci continue de croître : + 14 % depuis 2006.

De plus, avec 83 logements produits par an en moyenne depuis 2009 le territoire se rapproche des objectifs définis par le PDH (110 logements par an). Néanmoins, après une période de plus fort dynamisme, on observe en 2011 une légère diminution de la production qui sera à confirmer et à analyser lors de l'évaluation finale du PDH.

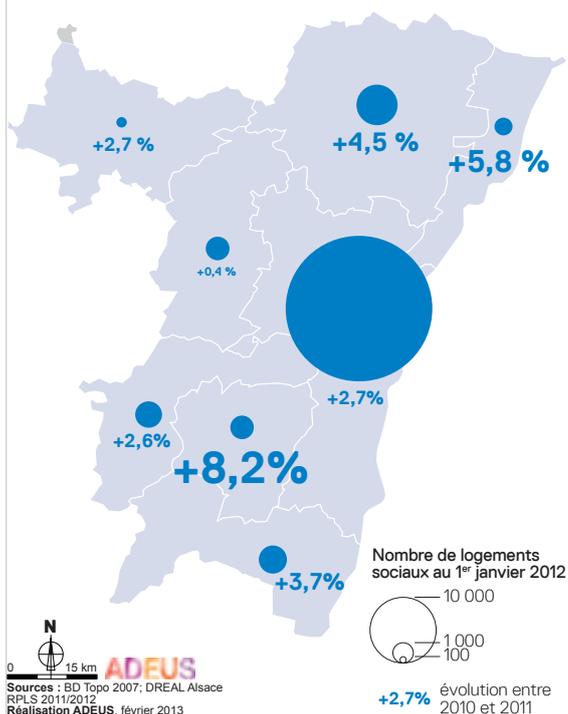
A l'offre en logements des bailleurs sociaux, s'ajoute les logements financés en PALULOS communale³. Ces logements, d'initiative communale, viennent compléter l'offre en logements aidés. Depuis 2006, 4 logements sociaux ont été mis sur le marché via la PALULOS communale dans 2 communes du SCOT de Sélestat et sa Région.

TYPLOGIE DES LOGEMENTS DANS LE SCOT DE SÉLESTAT ET SA RÉGION



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.

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



Même si, dans le SCOT, le parc social est majoritairement constitué de logements de taille intermédiaire (70 % de logements de 3-4 pièces), la production récente de logements aidés dans ce territoire tend à diversifier l'offre existante. En effet, depuis 2006, près de 30 % de la production est constituée de petits logements (1-2 pièces).

Cela étant, au regard de la composition des demandeurs de logements sociaux, le SCOT affiche une surreprésentation, par rapport à la moyenne bas-rhinoise, des familles nombreuses (18 % des demandeurs ont 3 enfants ou plus). Pour autant, seule 6 % de la production récente de logements sociaux était constituée de grands logements (5 pièces ou plus). Ces constats mettent donc en avant un léger décalage entre les besoins et la production.

Pour finir, en 2012, 3 logements sociaux ont été financés dans le SCOT de Sélestat et sa Région. Outre que ce chiffre est très faible, on peut également souligner que ces logements, financés en PLS⁴, ne répondent pas aux besoins des ménages le plus modestes, et ce alors même que ce territoire détient une des part de ménages précaires la plus forte du département.

4. Prêt locatif social, ces logements sont destinés aux ménages dont les revenus sont supérieurs au plafonds PLUS, donc les plus « aisés » parmi les demandeurs de logements sociaux.

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 Sélestat et sa Région 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 certains ménages.

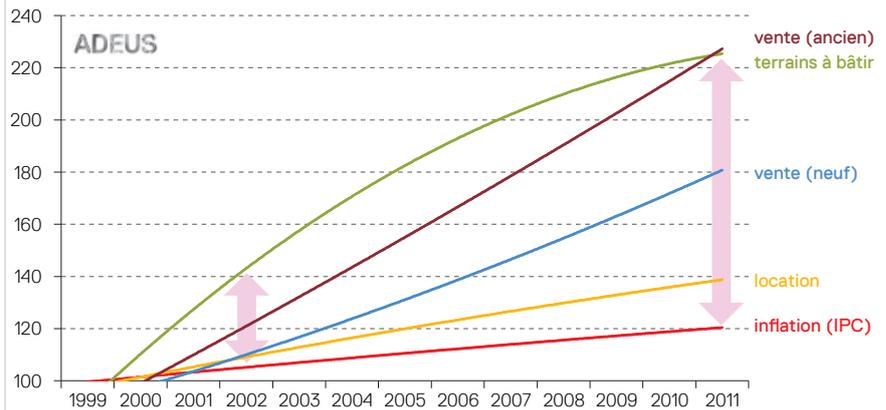
L'observation des parcours résidentiels, révèlent plusieurs analyses complémentaires sur les difficultés à se loger des ménages bas-rhinois. De manière générale, plus on est fragile sur le plan socio-économique, plus on déménage et l'on désire déménager. La mobilité est donc souvent subie et peut constituer un aspect de conditions de vie globalement précaires, tout en les accentuant.

Ces difficultés sont bien observables dans le territoire du SCOT de Sélestat et sa Région : en 2012 25 % des ménages du SCOT étaient, au regard de leurs revenus, éligibles au parc très social et 56 % au parc social. De plus, au 1^{er} janvier 2013, ce territoire comptabilisait plus de 580 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 seniors ainsi que sur les ménages les plus modestes.

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

• Une réponse aux effets du vieillissement : quatre résidences seniors en projet

De manière générale, les seniors 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 6^{ème} position.

Par ailleurs, ils expriment le souhait de rester le plus longtemps dans leur domicile ou à 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, une résidence est actuellement en construction à Kintzheim

(livraison des 24 logements prévue fin 2014) et 3 autres résidences sont également en phase de projet (Sélestat avec 24 logements, Muttersholtz avec 20 logements et Marckolsheim avec 25 logements). Ainsi, à mi-parcours de l'application du PDH, deux fois plus de projets de Résidences Seniors ont été conçus en deux fois moins de temps.

Ces projets compléteront à terme l'offre en hébergements spécifiques pour les personnes âgées dépendantes : en 2012, le SCOT de Sélestat et sa Région comptabilisait 357 lits. Au regard de la population de 75 ans et plus, ce chiffre positionne le territoire parmi les SCOT offrant la plus faible offre en hébergements dédiés aux seniors dépendants, ce qui atteste de besoins potentiellement importants sur le territoire.

♦ **L'aide aux plus modestes : « Territoire test » pour le développement du logement social**

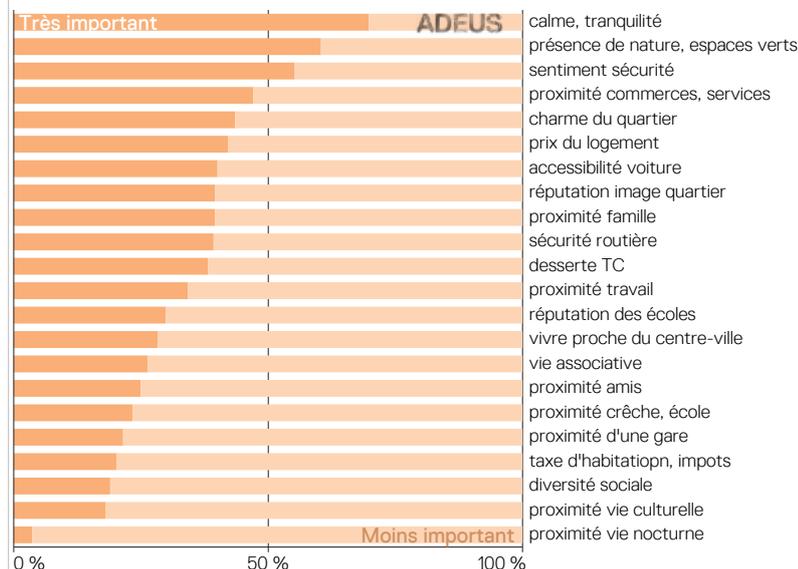
Lors de l'élaboration du PDH, le diagnostic révélait une population plus précaire qu'en moyenne dans le département.

Ces ménages modestes sont globalement pénalisés pour accéder au logement. Nombre d'entre eux sont occupants et/ou demandeurs d'un logement dans le parc social, qui est l'offre la plus accessible financièrement. Ainsi, malgré une offre sociale parmi les plus importantes du département, les populations modestes du SCOT ne parviennent pas à accéder et à se maintenir dans un logement répondant, non seulement à leurs capacités financières, mais aussi, et surtout, à leurs besoins.

C'est pour cela qu'en 2012, le Conseil Général du Bas-Rhin a fait du SCOT de Sélestat et sa Région un « Territoire test » pour le développement du logement social. Dans ce territoire, la priorité identifiée a été le développement du logement locatif aidé dans les niveaux élevés de l'armature urbaine du SCOT.

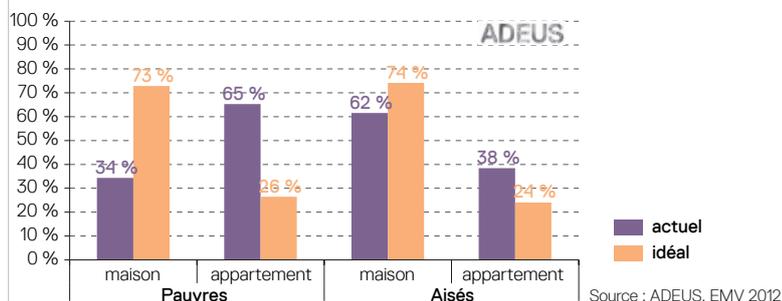
L'ensemble de ces constats a d'ailleurs conduit le Conseil général à mener une « Etude Habitat » sur le secteur de Marckolsheim.

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



Source : ADEUS, EMV 2012

Zoom sur l'étude habitat de marckolsheim

L'étude habitat qui a été menée entre le mois de janvier et juin 2012 sur la commune de Marckolsheim a eu pour objectif d'initier un plan d'actions ayant comme ambition le développement du logement aidé sur la commune.

Cela, dans un contexte de territorialisation de la politique départementale de l'habitat, d'arrêt du SCOT de Sélestat et sa Région et de finalisation du PLU de Marckolsheim.

→ Le contexte

Des divergences de vue entre les acteurs publics (SCOT, Commune, Département) et les opérateurs HLM sur les besoins en habitat à Marckolsheim ont été exprimées lors d'un temps d'échanges techniques qui a eu lieu le 30 septembre 2012.

Le territoire du SCOT de Sélestat est un territoire dynamique et constitue un pôle d'attraction majeur au Sud de l'Alsace. Marckolsheim est une commune qui a enregistré, à elle-seule, une évolution démographique de + 1,9 % dont 1,3 % dus au solde migratoire (moyenne départementale : +0,7 %).

♦ La politique de l'habitat du Département sur ce territoire :

Dans le cadre de la territorialisation de la politique de l'habitat du Département, le territoire du SCOT de Sélestat et sa Région a été fléché territoire test au moment de l'étude.

Ainsi, le Département s'est attaché à :

- Clarifier la stratégie de développement/ réhabilitation/démolition des opérateurs HLM du territoire de Marckolsheim ;
- Faire une étude, en lien avec les entreprises locales, sur les besoins en habitat (typologie, statut locatif, etc.) à Marckolsheim ;
- Analyser les opportunités inscrites dans les POS (plans d'occupation des sols) ou PLU (plan locaux d'urbanisme).

♦ Les objectifs du SCOT de Sélestat et sa Région :

La commune de Marckolsheim est définie par le SCOT comme un pôle secondaire, ce qui signifie qu'elle sera amenée à :

- Diversifier les formes d'habitat : 60 % d'intermédiaires et/ou de collectifs ;
- Etre moins consommatrice de foncier : 30 logements à l'hectare et enveloppe urbaine/surface par commune ;
- Répondre aux besoins en logements pour tous : 15 % de logements aidés pour les opérations inférieure à 1 ha et 20 % pour les opérations supérieur à 1 ha.

♦ Les objectifs affichés par le PLU de la commune :

- 6 000 habitants à l'horizon 2030 (4 265 habitants au recensement 2008) ;
- Volonté de diversifier l'offre de logements ;
- Volonté de développer le logement aidé ;
- Objectif de réduction de la consommation d'espace ;
- Objectif de développement des services et équipements ;
- Objectifs de développement de l'activité économique.

→ La méthodologie

♦ Etat des lieux :

- Description et analyse des logements à Marckolsheim ;
- Enquête auprès des bailleurs sociaux présents sur la commune (OPUS et DOMIAL), afin de connaître leur taux d'occupations et les fréquences de rotations de leurs locataires ;
- Enquête auprès des agences immobilières du secteur pour intégrer le marché du logement dans le parc privé ;
- Enquête auprès des nouveaux arrivants pour définir les raisons de l'attractivité de la commune et le profil des « nouveaux » ménages ;
- **Profil et perspectives de développement** de la population à Marckolsheim au regard des données socio-économiques de l'INSEE et du document d'orientations du PLU de la commune. Présentation de scénarios de développement de la commune.

→ Les préconisations

♦ Réhabilitation du parc existant enjeu très fort rue de la Chapelle

- Aide à l'accès à la propriété dans le cadre des ventes HLM de Domial ;
- Accompagnement des familles en difficulté : MOUS ;
- Communication sur le logement HLM.

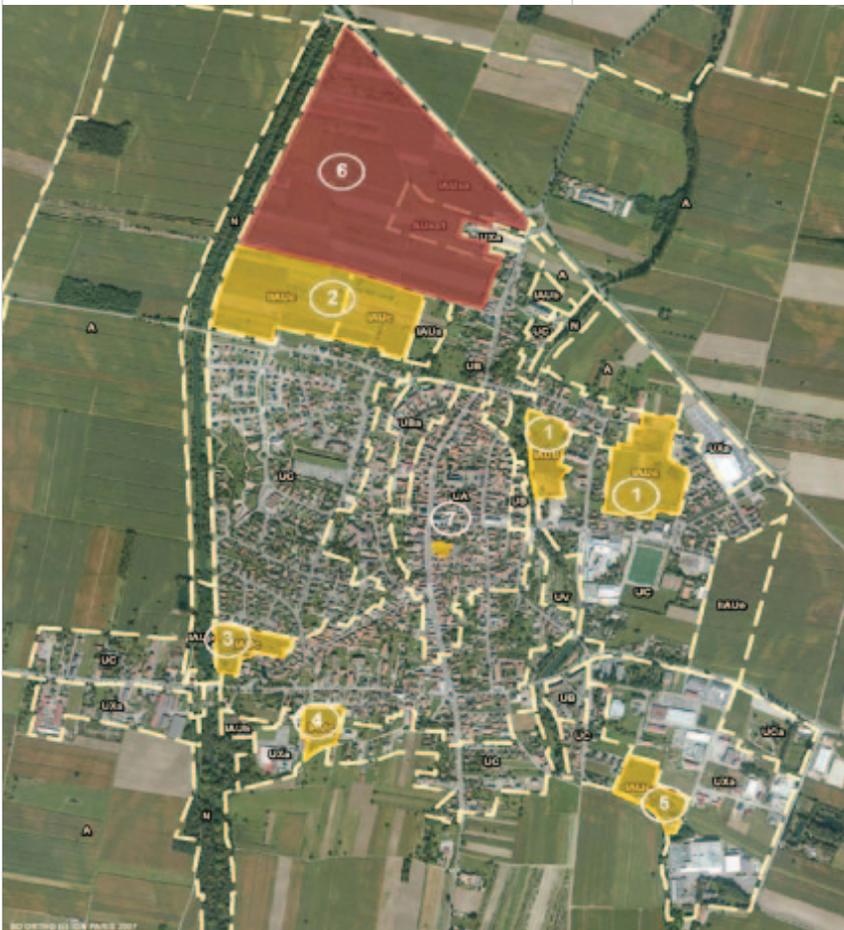
♦ Production de 60 logements en moyenne par an sur les zones à enjeux de la commune (cf. carte) :

- Appel à projet Quartier Plus 67 ;
- Appel à projet Résidence seniors MARPA ;
- Transformation des ateliers municipaux en logements conventionnés.

→ 1 an après l'étude : les plan d'actions

- Logement aidé : très bonne évolution des relations entre la commune et les bailleurs sociaux qui identifient à nouveau des besoins dans la commune (OPUS, DOMIAL, Colmar Habitat, Habitat de l'III) ;

- Résidences séniors : le projet de résidence privée fonctionne bien avec un bon taux d'occupation ; le projet public avec la MSA avance bien et passera au jury du 7 novembre dans le cadre de l'appel à projets « j'habite et je vis l'intergénérationnel » du Conseil Général ;
- Quartier Plus 67 : projet d'extension urbaine qui pourrait faire l'objet d'une démarche Quartier Plus 67 ;
- Un forum Habitat organisé par la commune avec le soutien du Conseil Général intitulé « bien vivre ensemble » se tiendra les 15, 16 et 17 novembre 2013 à la Bouilloire de Marckolsheim ;
- Un PLH Communauté de Communes Ried-Marckolsheim est en cours d'élaboration avec le soutien du Conseil Général.



Opportunités foncières :

1. parc Mozart
2. route d'Ohnheim
3. canal Alma
4. soelgel
5. rue de l'Industrie
6. ZAC intercommunale
7. ateliers municipaux



CONCLUSION

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

- La gestion de la ressource foncière est de plus en plus économe : diminution de la consommation, logements plus dense, développement de l'offre collective, etc.
- La production en logements neufs se rapproche, avec 410 unités supplémentaires en moyenne par an depuis 2006, de l'objectif défini par le PDH... mais avec une tendance à la baisse ces dernières années.
- La part de logements construits dans les pôles et dans les communes à proximité des services du quotidien va croissante.
- Le territoire détient la deuxième offre collective la plus développée du département (hors SCOTERS), renforcée encore par la production neuve récente.
- Des efforts importants de diversification ont été faits, tant sur la forme que sur la typologie des logements.
- La production moyenne de logements sociaux produits chaque année depuis 2009 atteint 83 unités, contre les 110 unités préconisées par le PDH.
- 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 qui 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 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