



TERRITOIRE DU SCOT DE L'ALSACE DU NORD

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.

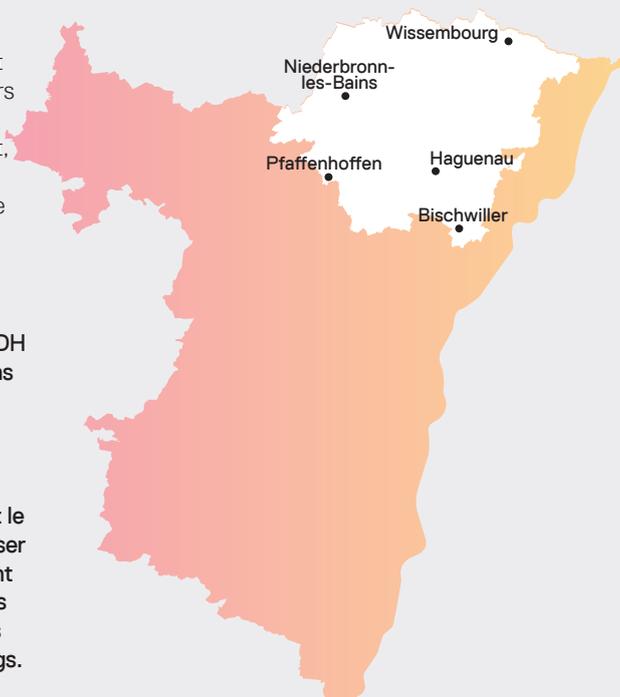
L'élaboration d'un PDH, c'est également l'occasion de co-construire un projet cohérent, avec l'ensemble des partenaires de la filière logement, une politique qui prenne en compte la spécificité de chaque territoire, de chaque public, de chaque acteur.

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 de l'Alsace du Nord, le PDH s'était fixé des objectifs qui n'ont pas encore été atteints, notamment en volume de construction et nombre de logements aidés. Aussi, dans le cadre de relations étroites et d'échanges réguliers, le SCOTAN et le Département ont convenu de prioriser leur action en vue du développement du logement locatif aidé dans toutes les communes, notamment dans les centres urbains et les centres-bourgs. Il s'agit de mettre en œuvre une vision partagée du territoire et de son développement.



Lors de l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin, le diagnostic faisait ressortir une dynamique moyenne dans le territoire du SCOT de l'Alsace du Nord. Le territoire était principalement attractif pour des familles en voie de composition ou déjà composées. Ce constat s'expliquait en partie par un parc important de propriétaires et de maisons individuelles. Néanmoins, le territoire a connu une diversification progressive de son offre en logements, la part du collectif s'étant accrue significativement et représentant la moitié des logements construits dans le territoire en 2006. L'offre sociale était la seconde en volume du département. Pour autant, les ménages éligibles à ce parc et qui nécessitaient une aide financière pour se loger y étaient également plus nombreux qu'en moyenne dans le département. Ainsi, malgré une offre importante de logements à prix accessibles certains besoins demeuraient sans réponse, induisant des freins à la mobilité résidentielle des ménages, et notamment pour les plus modestes d'entre eux.

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

- Produire 900 logements par an, dont 200 logements aidés.
- Produire une offre en logements à loyer très modéré (PLA-I) pour les familles modestes.
- Augmenter l'offre locative privée par le biais du conventionnement Anah¹ avec un objectif de 65 logements par an.
- Encourager la réhabilitation des logements existants.
- 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...).

On peut également signaler que la commune de Haguenau est couverte 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.).

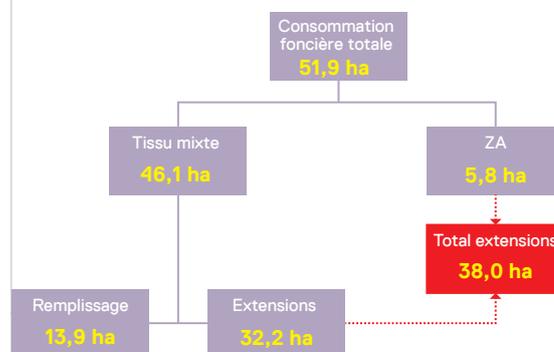
Une consommation foncière en diminution

La consommation foncière dans le territoire du SCOTAN a connu une diminution significative entre 2002 et 2007 : ce sont 52 ha par an en moyenne qui ont été consommés, contre 93 ha entre 1975 et 2002. Cette diminution de -45 % est légèrement supérieure à la moyenne départementale (-41 %).

Cela s'explique en partie par la forte diminution de la consommation en zone d'activité. Ainsi, entre 2002 et 2007, 88 % du foncier ont été majoritairement consommés pour produire des logements (tissu mixte).

Un autre élément d'explication tient à la production de logements qui a été un peu moins dynamique sur cette période. Ainsi, entre 2002 et 2007, le territoire du SCOTAN a consommé près de 20 % du foncier départemental, pour une part de production qui ne s'élève qu'à 15 % de l'ensemble du Bas-Rhin.

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

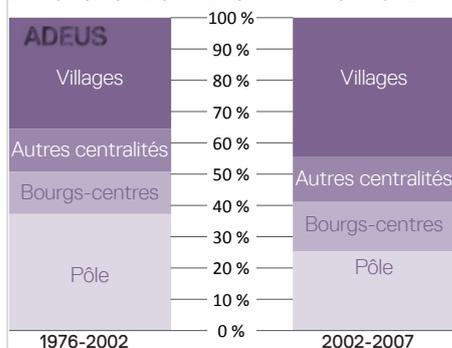


Source : IGN BD TOPO-ADEUS

1. Agence nationale de l'habitat.

On peut donc faire un constat globalement positif de l'évolution de la consommation foncière dans le SCOTAN, pour autant les efforts restent à poursuivre. En effet, sur la période récente (2002-2007) on peut constater que la part de foncier consommé par les villages tend à s'accroître, alors même que l'on sait que c'est dans ces territoires que tendent à se développer les logements les moins denses. Il s'agira donc, à échéance du PDH, de vérifier si les tendances observées se confirment.

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



Source : IGN BD TOPO-ADEUS

Une production qui s'éloigne des objectifs

En moyenne, 640 logements neufs par an depuis 2009

Globalement, on observe sur le SCOTAN une tendance à la hausse de la production de logements depuis 30 ans (courbe orange de graphique ci-contre).

Depuis 2006, il se construit en moyenne un peu plus de 840 logements neufs par an. Pour autant, cette production dynamique a connu un net ralentissement sur la période récente, pour atteindre en 2012 le niveau le plus bas jamais atteint depuis les années 1980.

Depuis 2009, la production moyenne s'est ainsi abaissée à 640 unités, ce qui est fortement éloigné des objectifs définis par le PDH (900 logements par an).

Si cette tendance s'observe dans l'ensemble du département hors CUS, elle est tout de même plus fortement marquée dans le territoire du SCOTAN. Le contexte économique, ainsi que la reprise de la production dans la CUS, sont deux éléments explicatifs importants de ce phénomène.

Au regard des premiers chiffres disponibles pour l'année 2013, cette tendance semble se confirmer et se poursuivre. Néanmoins, ces constats devront être vérifiés à échéance de l'année.

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



objectif : 900 logements

tendance 2013

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



Par ailleurs, la production de logements s'est faite pour plus de la moitié dans les pôles du territoire et les deux tiers à proximité² des services du quotidien, et cette tendance tend à se renforcer sur la période récente. Ces constats vont dans le sens des orientations définies par le PDH.

Une diversification progressive de l'offre

Malgré une part importante de propriétaires, le territoire du SCOTAN affiche depuis plusieurs années une nette tendance à la diversification de son parc de logements. La part du collectif dans la construction neuve s'est progressivement accrue, pour finir par représenter la moitié des logements neufs entre 2006 et 2011. Pour autant, en 2012 l'individuel reprend une part significative dans l'ensemble de la production. Cela s'explique en partie par le poids important de la construction dans les villages (46 % des logements neufs, contre 33 % entre 2006 et 2011), territoires où cette offre reste encore plus importante que dans les communes plus urbaines.

Concernant la typologie, on observe une nette surreprésentation des grands logements dans le parc existant. Mais ce stock est progressivement alimenté par une offre de plus en plus importante en petits logements ou en logements de taille intermédiaire.

L'ensemble de ces constats vont donc dans le sens des orientations définies dans le PDH, qui vise à offrir une plus grande diversité de logements pour répondre aux besoins du plus grand nombre.

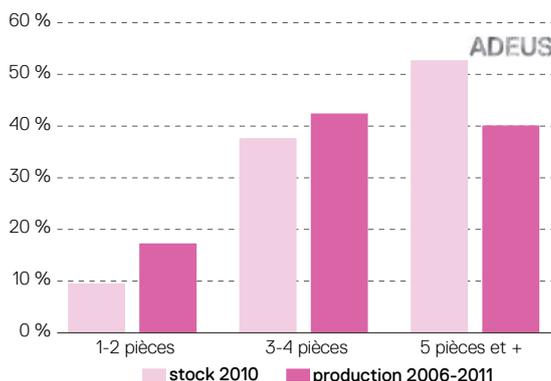
Une offre sociale en-deçà des objectifs fixés

Avec plus de 3 800 logements sociaux au 1^{er} janvier 2012, le territoire du SCOTAN dispose de la seconde offre la plus développée du département.

Au-delà même du volume de logements, c'est l'un des SCOT qui connaît également la plus forte progression d'offre entre 2010 et 2011 (+4,5 %).

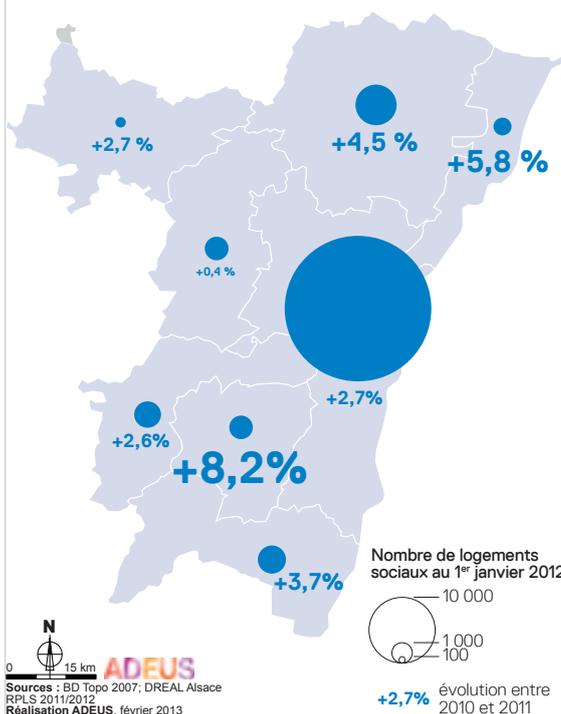
Si en 2009, il s'est produit en moyenne annuelle un peu moins de 110 logements sociaux, soit à peine plus de la moitié des objectifs définis dans le PDH, en 2011, cette production tend à se rapprocher des orientations, avec la création de 173 unités supplémentaires.

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS DANS LE SCOT DE L'ALSACE DU NORD



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

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



2. 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, ...).



L'offre sociale sur le territoire du SCOTAN est constituée pour les deux-tiers de logements de taille intermédiaire (3-4 pièces) et la production récente tend encore à renforcer ces caractéristiques. On peut donc faire le constat d'un décalage qui perdure entre l'offre existante et la typologie des ménages demandeurs : les grands logements (5 pièces et plus) ne représentent que 12 % de l'offre, alors que les ménages demandeurs sont près d'un quart à être composés d'au moins quatre personnes.

En 2012, les logements sociaux financés sont au nombre de 122 unités. Même si ce volume est

également en retrait par rapport aux objectifs de production, il est à noter que pour près de 60 % d'entre eux il s'agit de logements financés en PLA-I³, c'est-à-dire destinés aux ménages les plus modestes. Cette proportion est l'une des plus importantes enregistrées dans le département.

3. PLA-I : Prêt locatif aidé d'intégration.

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 du Nord 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.

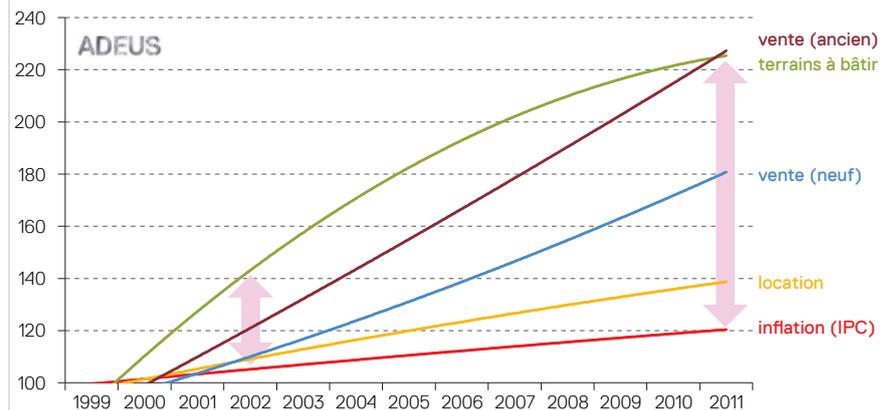
Ces difficultés sont bien observables dans le territoire du SCOT de l'Alsace du Nord : en 2012, près de 23 % des ménages du SCOT étaient, au regard de leurs revenus, éligibles au parc très social et 53 % au parc social. De plus, au 1^{er} janvier 2013, ce territoire comptabilisait environ 1 500 demandeurs 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 modestes.

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

♦ Une réponse aux effets du vieillissement : 10 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 sixième 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 actuelle⁴.

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 aux personnes âgées de disposer d'un logement plus adapté et cela dans un environnement proche de celui qu'ils connaissent et dans un cadre sécurisant et avec, le cas échéant, une mutualisation de certaines prestations.

Dans le SCOTAN, on comptabilise dix projets de Résidences Seniors, à des phases de réalisation différentes :

- Un projet pour lequel les travaux vont démarrer et dont la date de livraison est prévue pour 2014, dans la commune d'Oberhoffen-sur-Moder. Cela viendra accroître l'offre existante de 24 logements supplémentaires.
- Cinq projets qui disposent déjà d'une date d'agrément dans la Communauté de communes du Hattgau et dans les communes de Woerth, Haguenau, Schweighouse-sur-Moder et Gunstett. Cela représentera a minima une soixantaine de logements qui viendront compléter l'offre existante.
- Quatre résidences en « pré-projet » et sans date d'agrément envisagée dans les communes de Schleithal, Gundershoffen, Hatten et Pfaffenhoffen.

A mi-parcours du PDH, ce sont donc trois fois plus de projets qui sont à l'étude que ce qui est défini par les orientations.

Ces projets compléteront à terme l'offre existante en hébergements pour personnes âgées dépendantes. En 2012, le territoire du SCOTAN compte 1 476 lits en maisons de retraite ou EHPAD. Au regard de la population de 75 ans et

plus, âge moyen de début d'entrée en institutions, ces chiffres positionnent le SCOTAN comme l'un des territoires où l'offre est la plus développée du Bas-Rhin.

La forte mobilisation autour de ces questions, ainsi que le nombre important de projets sur le territoire, attestent du fort enjeu que représente le logement des seniors sur le territoire.

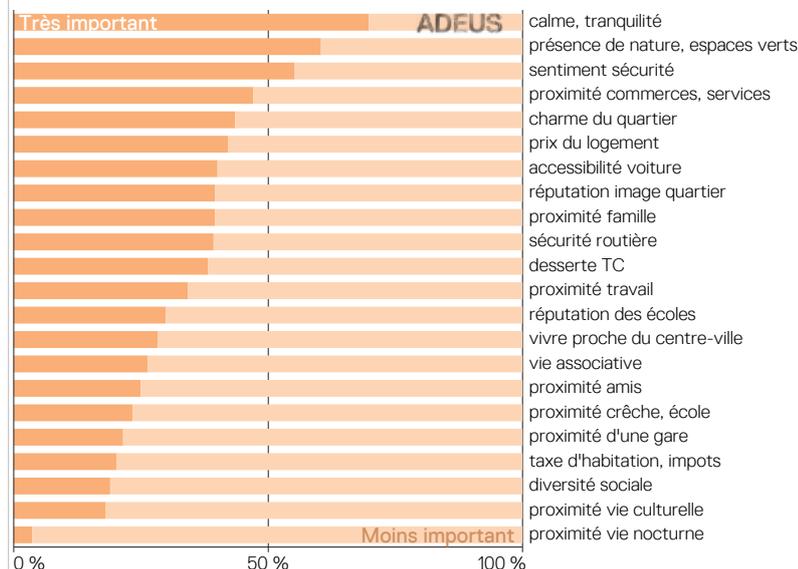
♦ **Des dispositifs et des aides pour développer une offre financièrement accessible**

Parmi l'ensemble des familles, les monoparentales ou recomposées ont été repérées, lors du diagnostic, comme étant celles qui rencontrent le plus de difficultés pour se loger. Ce constat est d'autant plus important que 30 % des familles bas-rhinoises sont monoparentales ou recomposées. Cette évolution des structures familiales tend, de plus, à se généraliser aussi bien dans les territoires ruraux que dans les territoires urbains.

Il est également à souligner que les grandes familles peuvent connaître des difficultés pour se loger. En plus de l'aspect financier, c'est l'adéquation entre besoins et offres qui est prégnante pour elles. Ce phénomène se constate notamment pour les demandeurs de logements sociaux du SCOT de l'Alsace du Nord, puisque près d'un quart de ces derniers sont des familles d'au moins quatre personnes, alors que seulement 12 % de l'offre en logements aidés sont des grands logements (5 pièces et plus).

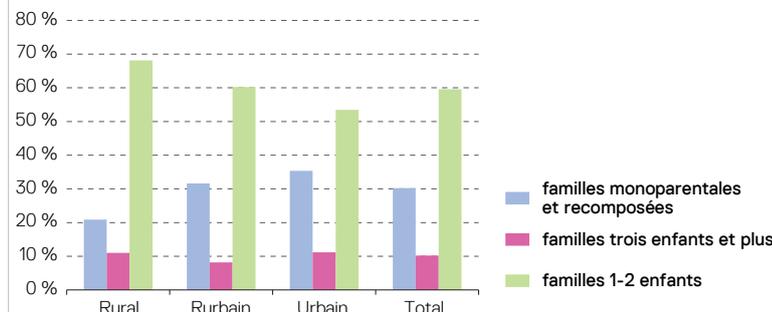
Dans le but d'alléger le coût du logement pour les familles, le Conseil Général du Bas-Rhin et l'Etat soutiennent des programmes qui visent à favoriser le développement de l'offre sociale et très sociale dans le parc de logements. Les financements accordés pour la réhabilitation des logements, via le PIG Renov'Habitat 67, ont permis, depuis 2006, de mettre sur le marché 15 logements en loyers très sociaux et 344 logements à loyers conventionnés sociaux dans le SCOT de l'Alsace du Nord, afin de compléter et de renforcer l'offre locative accessible financièrement. Avec un total de 425 logements (dont 66 logements à loyers intermédiaires), le

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



Source : ADEUS, EMV 2012

TYPE DE FAMILLES DANS LE BAS-RHIN SELON LE LIEU D'HABITAT



Source : ADEUS, EMV 2012

SCOTAN représente 30 % des logements mis en location dans le Bas-Rhin via ce dispositif et approche son objectif de 65 logements conventionnés par an.

Par ailleurs, entre 2008 et 2011, le Conseil général du Bas-Rhin et l'Etat ont soutenu les ménages les plus modestes dans leurs projets d'accession à la propriété :

- ♦ Un peu plus de 35 ménages grâce au Prêt à Taux Zéro⁵ (13 % des projets financés dans le département), pour moitié pour des logements collectifs et pour un montant moyen d'opération d'environ 163 000 €.

- ♦ Environ 170 ménages grâce au Pass Foncier⁶ (19 % de l'ensemble), dont un peu plus de la moitié des logements se sont réalisés en individuel et pour un montant moyen qui s'élevait à un peu plus de 180 000 €.

Certains ménages ont, de plus, pu cumuler les deux financements pour leur projet.

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.

5. Prêt à Taux Zéro : prêt gratuit destiné à financer en partie un achat immobilier.

6. PASS Foncier : mécanisme de portage financier de la charge foncière.

Zoom sur la reconversion de la caserne Thurot à Haguenau

Le projet de reconversion de la caserne Thurot a été initié en novembre 2009, date d'acquisition par la Ville de Haguenau des 11 ha en lisière du centre-ville et à 5 minutes de la gare SNCF. Il vise la réalisation d'une opération urbaine qui préserve le patrimoine architectural remarquable et qui compose, à travers des constructions nouvelles, un programme mixte et un parti d'aménagement performant du point de vue environnemental.

Ce projet d'éco-quartier a pour ambition de répondre aux besoins nés du développement démographique (Haguenau, deuxième ville du Bas-Rhin, compte 35 000 habitants) et économique de la ville de Haguenau.

Il se veut une opération exemplaire privilégiant un modèle de développement urbain alliant densité, mixité sociale et fonctionnelle et répondant aux besoins d'équipements.

→ Programme prévisionnel :

- 700 à 800 logements, dont une « résidence junior » de 85 logements pour les jeunes actifs (Batigère Nord-Est, en collaboration avec AMITEL),
- 4 500 m² de bureaux,
- 1 500 m² de commerces,
- 2 000 m² pour le Tribunal d'Instance,
- 4 000 m² pour la création d'un hôtel,
- 3 000 m² pour la création d'une école,
- 1 500 m² pour le Mess réhabilité.

→ La résidence Junior

« La jeunesse n'est pas qu'une simple question d'âge, c'est une période compliquée de transition vers l'autonomie, dont les composantes sont, outre la construction personnelle et relationnelle, l'insertion sociale et professionnelle, mais aussi le début d'un parcours résidentiel dont le premier pas est la sortie du cercle familial. L'intégration des jeunes nécessite, de la part de ceux qui les accompagnent, de mobiliser plusieurs leviers : celui de la formation, de l'économie, et celui de l'accès au logement ».

Le concept de Résidence Junior, initié par le Conseil Général, répond à ces exigences formulées dans le dossier de financement présenté au Programme d'Investissements d'Avenir (PIA) :

- un logement adapté pour permettre aux apprentis qui oscillent entre lieux de formation et de stage, un court séjour dans un logement de petite taille et équipé, avec une redevance compatible avec leurs capacités financières ;
- un logement « accompagné », proposant des services et un accompagnement vers un logement autonome ;
- un logement « dans la continuité » de l'alternance : les entreprises nous alertent sur l'absence de logement pour les alternants, ce qui les pénalise dans les processus de recrutement.

Cette opération, la première portée par le Département, cible les jeunes alternants de l'agglomération de Haguenau. Elle va permettre le développement d'une offre de 85 « logements accompagnés », ainsi que de 9 logements « de sortie » pour ceux dont la situation professionnelle se sera stabilisée, et ce, en plein cœur de l'éco-quartier Thurot à 300 mètres du Pôle Gares.

Ce premier projet s'est porté sur Haguenau après une étude de potentialités réalisée en 2010 et confirmée par une étude de marché en 2012.





CONCLUSION

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

- La consommation foncière a significativement diminué, mais les efforts restent à poursuivre. En effet, cette rationalisation s'explique en grande partie par la faible part de foncier utilisé pour le développement des zones d'activités. De plus, le développement de l'habitat est encore fortement porté par les villages.
- La production en logements neufs s'éloigne significativement des objectifs, avec 640 unités supplémentaires en moyenne par an depuis 2009. Les tendances semblent indiquer que la construction neuve va se maintenir à un niveau peu dynamique en 2013.
- La part de logements construits dans les pôles et dans les communes à proximité des services du quotidien va croissante. Cependant, cet accroissement se fait au dépend des centralités secondaires et la part captée par les villages reste toujours importante.
- Le parc de propriétaires demeure important sur le territoire, mais la production récente va dans le sens de la diversification de l'offre. En effet, le collectif représente un logement commencé sur deux et la typologie des logements évolue également.
- La production annuelle moyenne de logements sociaux, depuis 2009, atteint 110 unités, contre les 200 unités préconisées par le PDH. La production pour la dernière année s'approche cependant fortement des ambitions territoriales, avec 173 unités supplémentaires.
- L'offre sociale est majoritairement constituée de logements de taille intermédiaire (3-4 pièces) et la production récente renforce cette structure. Le constat d'un décalage persistant entre besoins exprimés et offre peut donc être fait.
- 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 sur la question du développement quantitatif de l'offre, notamment sociale et très sociale et sur la diversification du parc.

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 : **Fabienne Comessie, Vincent Flickinger**

Mise en page : **Jean Isenmann**

© ADEUS

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