



# ÉVALUATION À MI-PARCOURS DU PLH DE LA RÉGION DE SAVERNE



## Sommaire

Une démarche ambitieuse pour une nouvelle vitalité . . . . .	4
Le développement d'une palette d'offre variée. . . . .	9
Les axes d'interventions stratégiques. . . . .	13
Conclusions et perspectives d'évolution . . . .	27

# Introduction

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Région de Saverne (CCRS) a été adopté en décembre 2008. Sur la base des constats faits dans le diagnostic, des orientations ont été définies :

- \* Une démarche ambitieuse pour une nouvelle vitalité.
- \* Le PLH : objectifs d'une palette d'offres au service de la vitalité du territoire.

Et pour les mettre en œuvre, ce sont quatre axes d'intervention stratégiques qui sont déclinés :

1. Garantir un niveau d'offre pertinent en logements aidés.
2. Répondre aux besoins spécifiques en logement.
3. Pérenniser le cadre de vie et les qualités architecturales du bâti.
4. Mobiliser les partenaires et mener des actions d'accompagnement.

Le présent document fait, comme le prévoit la loi, le bilan à mi-parcours de ces actions. Il permet ainsi de mettre en perspective les objectifs affichés au départ et les résultats effectivement enregistrés au fil des ans.

Il produit des éléments d'analyse qui permettent de comprendre et d'expliquer les éventuels écarts entre les objectifs, les actions engagées et les résultats obtenus.

De par sa date d'approbation, le PLH est antérieur à l'approbation du SCoT de la Région de Saverne et à la loi MOLLE. Par ailleurs, de nombreuses évolutions, notamment économiques liées notamment à la crise, ont pu influencer depuis l'évolution du territoire.

De ce fait, un certain nombre d'orientations peuvent aujourd'hui paraître obsolètes ou ne plus être en totale adéquation avec les évolutions du territoire, qu'elles soient réglementaires ou sociétales.

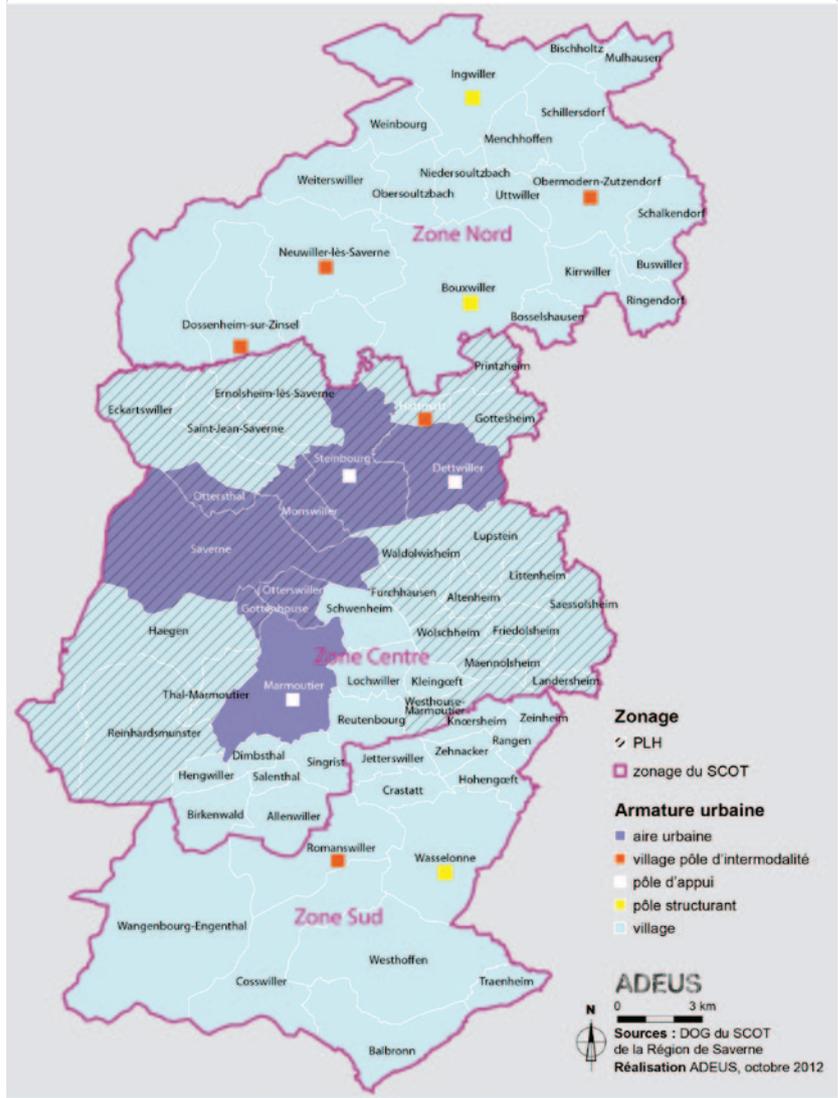
Le bilan à mi-parcours permet de mesurer ces écarts et de faire ressortir les évolutions et perspectives à venir pour le territoire.

Ces analyses peuvent également conduire à la réorientation de la stratégie de la politique de l'habitat. Cette évolution du PLH peut se faire, comme le prévoit l'article L. 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, en passant par voie modificative « à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale », et ce pour deux motifs principaux :

- d'une part, dans un souci de « mise en conformité avec les dispositions réglementaires relatives à la politique du logement entrée en vigueur après son adoption ».
- et d'autre part, « pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social ».



**ARMATURE URBAINE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SAVERNE, SELON LE ZONAGE DU SCOT DE SAVERNE**



Cette disposition peut être prise par l'organe délibérant de l'Etablissement public de Coopération Intercommunal, après avis des personnes morales associées à son élaboration et du représentant de l'Etat dans le département.

Ainsi, dans un souci de mise en conformité avec le SCoT de la Région de Saverne, avec lequel le PLH se doit d'être compatible, l'analyse pour le bilan à mi-parcours s'est faite sur la base :

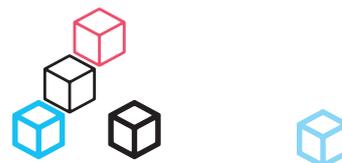
- des sous-territoires définis dans le document cadre. Ce nouveau découpage diffère légèrement de la classification des communes faites lors de l'élaboration du PLH. Cependant, le SCoT étant postérieur au PLH, son armature urbaine est à intégrer pour une meilleure cohérence entre documents et une meilleure mise en œuvre des politiques publiques. De plus, malgré quelques différences, la logique d'armature urbaine est proche entre les deux documents ;
- d'une analyse comparée des objectifs définis d'une part dans le PLH et, d'autre part, dans le SCoT (recalculés à l'échelle de la Communauté de Communes). Ce qui permettra de mettre en évidence les différences majeures entre les deux documents, mais également de confronter ces objectifs aux réalités du territoire.

Ainsi, ce bilan à mi-parcours permet de faire à la fois un point sur les évolutions récentes en matière d'offre de logements sur le territoire, mais donne également des pistes pour recalibrer le PLH, dans l'objectif de le rendre compatible avec le SCoT.

# Une démarche ambitieuse pour une nouvelle vitalité

## Ambitions démographiques et attractivité résidentielle

Les orientations du PLH mettent en avant la nécessité pour le territoire d'asseoir sa tonicité démographique.



### → Une croissance démographique qui s'accélère

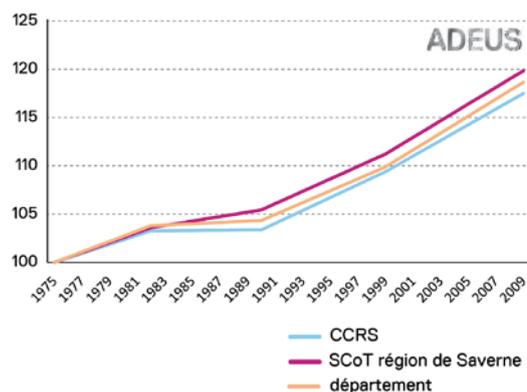
Le diagnostic réalisé par la CCRS pour l'élaboration du PLH a mis en avant la situation géographique favorable du territoire, notamment par rapport à l'agglomération strasbourgeoise. Du fait d'une relative proximité et d'une bonne accessibilité, c'est un territoire qui a connu une progression démographique dynamique, surtout entre 1999 et 2006.

L'analyse des dernières évolutions, de 1999 à 2009, confirme ces observations. Le dynamisme démographique du territoire s'accélère même légèrement par rapport à la période précédente (1990-1999), s'ajustant au mouvement départemental, après une période de faible croissance (1982-1990). Ainsi, en 2009, la CCRS compte 30 170 habitants.

La population a progressé, depuis 1975, de + 17 %, soit dans des proportions identiques au département, alors que dans le même temps, la population de l'ensemble du SCoT de la Région de Saverne a connu une croissance de + 20 %. Ce territoire semble donc légèrement moins attractif que le reste du SCoT.

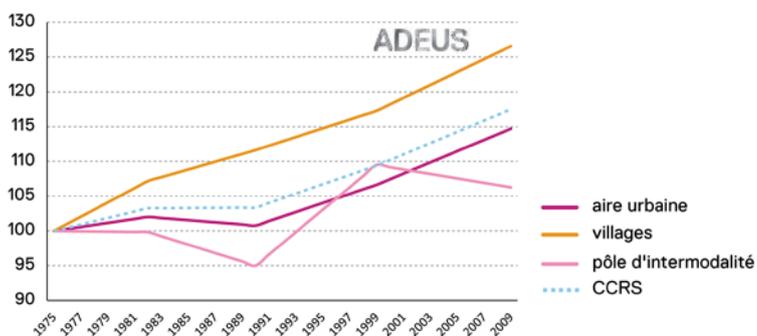
Au sein de la Communauté de Communes, ce sont les villages qui ont particulièrement porté le dynamisme démographique, constat à mettre directement en relation avec la production de logements sur la même période.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE LA CCRS DE 1975 À 2009 (BASE 100)



Source : INSEE, RGP et recensement rénové, 1975-2009

ÉVOLUTION DE LA POPULATION SELON LES NIVEAUX D'ARMATURE URBAINE (BASE 100)

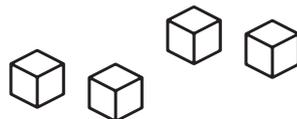


Source : INSEE, RGP et recensement rénové, 1975-2009

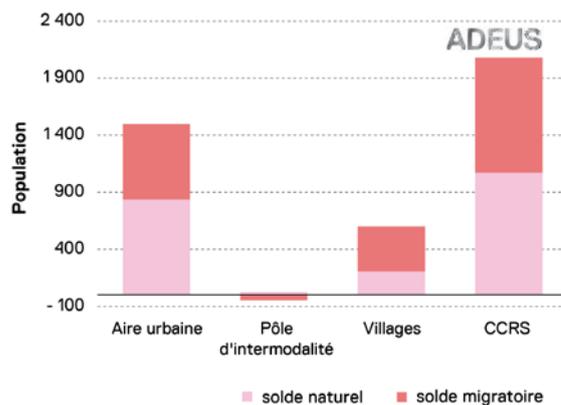
L'évolution de la population a été portée à part quasi-égale par le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs) dans l'ensemble de la Communauté de Communes de la Région de Saverne. Ce qui signifie que le territoire connaît à la fois une bonne attractivité et également un renouvellement de sa population.

Ceci dit, au sein des différents niveaux de l'armature urbaine du SCoT, on peut constater que dans la partie urbaine du territoire, c'est le solde naturel qui porte majoritairement l'évolution de la population. Cela s'explique en grande partie par la plus grande diversité de la population et la part plus importante des familles en voie de constitution. Au contraire, dans les villages, c'est le solde migratoire qui porte l'accroissement de la population, et cela en raison d'une forte production de nouveaux logements depuis plusieurs décennies, qui attire de nouveaux ménages.

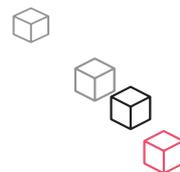
Sur la période récente, le territoire de la CCRS a connu une attractivité résidentielle importante. Celle-ci est principalement liée au fort dynamisme qu'ont connu les villages. Ce phénomène s'observe d'ailleurs de manière générale dans l'ensemble du département, hors SCoTERS.



FACTEUR D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION DANS LA CCRS



Source : INSEE, RGP et recensement rénové, 2009



## Vers une structure du parc de logements équilibrée

Les orientations stratégiques mettent en avant la nécessité de développer une offre qui réponde aux besoins croissants de logements et qui favorise les parcours résidentiels des ménages.

### → Une attractivité relancée du territoire, après une période peu dynamique

En 2009, le territoire de la Communauté de Communes de la Région de Saverne compte près de 13 750 logements. L'offre a été multipliée par 1,58 en 34 ans.

Globalement, la progression du nombre de logements a été moins dynamique que dans l'ensemble du département. Ce constat s'explique par une perte de vitesse entre 1982 et 1999. Néanmoins, sur la dernière période (1999-2009), la croissance est à nouveau plus significative et tend même à rattraper celle du département.

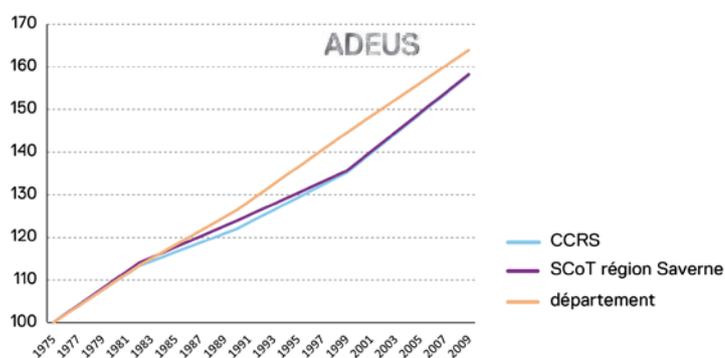
La progression des logements suit des dynamiques assez différentes selon les territoires qui composent la CCRS. Ainsi, si l'aire urbaine et le pôle d'intermodalité connaissent une évolution assez proche de la moyenne, les villages ont, quant à eux, connu une évolution bien plus significative et dépassent même la dynamique départementale.

En 2009, les logements dans la CCRS se répartissent de la manière suivante :

	Résidences principales	Logements occasionnels	Résidences secondaires	Logements vacants	Total
<b>Aire urbaine</b>	9 059 (90 %)	50 (0,5 %)	110 (1,1 %)	879 (8,7 %)	10 097 (100 %)
<b>Pôle d'inter-modalité</b>	271 (92 %)	0	2 (0,8 %)	21 (7 %)	294 (100 %)
<b>Villages</b>	3 061 (91 %)	4 (0,1 %)	97 (2,9 %)	197 (5,9 %)	3 358 (100 %)
<b>Ensemble CCRS</b>	12 391 (90 %)	53 (0,4 %)	209 (1,5 %)	1 096 (8 %)	13 749 (100 %)

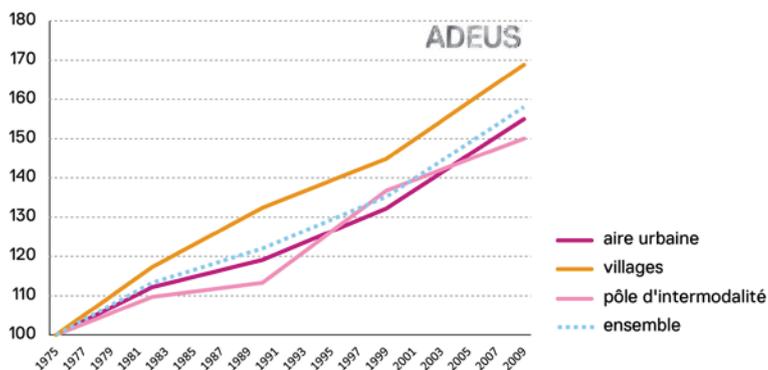
Source : RRP, INSEE 2009

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS DE 1975 À 2009 - (BASE 100)



Source : INSEE, RGP et recensement rénové, 1975-2009

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS SELON LES NIVEAUX D'ARMATURE URBAINE (BASE 100)



Source : INSEE, RGP et recensement rénové, 1975-2009



La vacance est plus élevée dans le territoire de la CCRS qu'en moyenne dans le département (8 % contre 6,6 %). Toutefois, quand on regarde au niveau des sous-territoires qui composent la Communauté de Communes, il s'avère que ce taux est supérieur uniquement dans l'aire urbaine.

Globalement, si on analyse le parc vacant on constate :

- une sur-représentation des petits logements (31 % des logements vacants, contre 14 % dans l'ensemble des logements),
- une majorité de logements anciens (47 % datent d'avant 1949), qui sont de propriété privée (89 %) et en collectif (74 %).

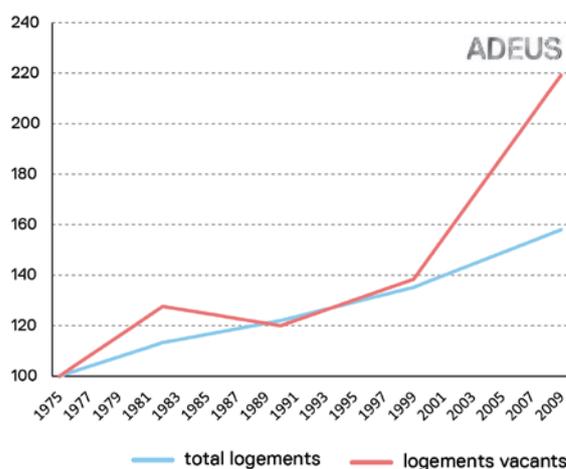
Les logements vacants ont plus que doublé depuis 1999, passant de 500 au nombre de 1 096 unités. C'est dans l'aire urbaine que cette progression a été la plus marquée, puisque le volume de logements vacants a quasiment triplé depuis 1975. Comme le montre le graphique plus bas, la hausse s'est particulièrement opérée sur la dernière période intercensitaire et a largement dépassé la progression enregistrée pour l'ensemble des logements.

Cette importante progression de la vacance est directement à mettre en relation avec l'important accroissement de la construction durant cette même période.

Pour autant, avec 8 %, le territoire enregistre un taux de vacance moyen proche de ce qui est admis par les professionnels de l'immobilier comme étant un minimum pour assurer une bonne fluidité du parc. Ce phénomène, peu alarmant pour l'heure, méritera néanmoins d'être suivi dans le temps. Il pourra également être intéressant d'analyser, à terme, si certains segments spécifiques du parc sont plus concernés par cette hausse rapide.



ÉVOLUTION DES LOGEMENTS ET LA VACANCE DANS LA CCRS ENTRE 1975 ET 2009 - (BASE 100)



Source : INSEE, RGP et recensement rénové, 1975-2009

➔ **Les propriétaires de grands logements largement majoritaires...  
mais une offre qui se diversifie progressivement**

Globalement, le territoire de la CCRS détient un parc relativement diversifié, notamment au regard des constats que l'on peut faire pour l'ensemble du SCoT de Saverne.

	Propriétaires	Locataires privés	Locataires sociaux	Autres
<b>Aire urbaine</b>	61,5 %	27,3 %	7,5 %	3,7 %
<b>Pôle d'intermodalité</b>	78,3 %	19,9 %	0 %	1,8 %
<b>Villages</b>	84,2 %	12,1 %	0,3 %	3,4 %
<b>Total général</b>	67,5 %	23,4 %	5,6 %	3,6 %

Source : RRP, INSEE 2009

Même si un peu plus des deux tiers des ménages sont propriétaires de leur logement, cette proportion reste inférieure à celle enregistrée dans le SCoT (70 %) et l'offre locative, notamment privée, est relativement développée. De plus, l'offre tend à se diversifier progressivement puisqu'entre 1999 et 2009 la part des propriétaires a diminué au profit des locataires (- 4 points).

Mais une fois encore, les différences sont très significatives entre les communes de la CCRS. Et cette diversité de l'offre est portée en très grande partie par les communes de l'aire urbaine, et Saverne en priorité. Ce constat est d'autant plus marqué concernant l'offre locative sociale, qui est quasiment uniquement concentrée dans l'aire urbaine.

Concernant la taille des logements, les cinq pièces et plus sont largement sur-représentés dans le parc de la CCRS. Cela est à mettre en lien direct avec la présence importante des maisons individuelles sur le territoire. A nouveau, lorsque l'on se trouve en milieu plus urbain, on constate une diversité plus grande de l'offre.

Le parc de petits logements est néanmoins de trois points supérieur à celui de l'ensemble du SCoT et se rapproche de la moyenne départementale (19 %). De plus, les logements de une-deux pièces représentent une part plus importante sur l'ensemble du parc qu'en 1999 (14 % contre 12 %).

	1-2 pièces	3-4 pièces	5 pièces et +
<b>Aire urbaine</b>	17 %	43 %	40 %
<b>Pôle d'intermodalité</b>	10 %	36 %	55 %
<b>Villages</b>	5 %	28 %	67 %
<b>Total général</b>	14 %	40 %	46 %

Source : RRP, INSEE 2009



- La CCRS connaît une croissance importante de son parc de logements, après une période de faible dynamisme. Avec, en parallèle, un taux de vacance qui s'est fortement accru et qui dépasse aujourd'hui la moyenne départementale. Ce phénomène sera d'ailleurs à surveiller dans le temps, afin de mesurer s'il est ponctuel ou structurel.

Par ailleurs, même si le parc est majoritairement composé de propriétaires et de grands logements, un réel effort de diversification de l'offre s'est amorcé sur le territoire.

# Le développement d'une palette d'offre variée

Produire 1 350 logements pendant les six ans du PLH



Le programme d'action du PLH de la Communauté de Communes de la Région de Saverne fixe comme objectif la production de 1 350 logements à l'horizon 2013, soit 225 logements par an.

## → Une production en deçà des objectifs

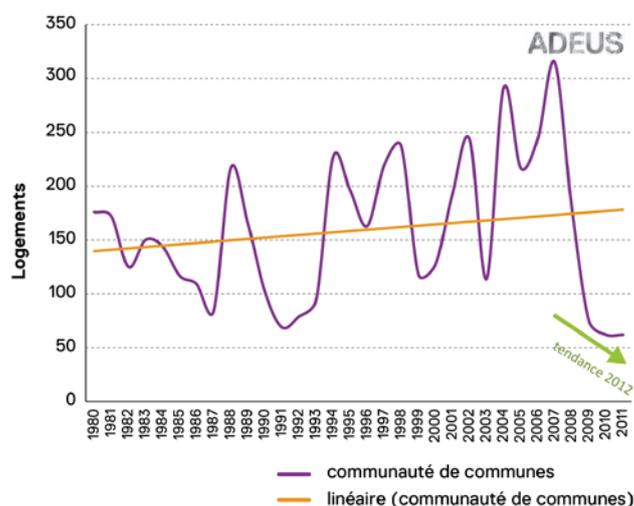
La production de logements neufs s'est faite en dent de scie sur le territoire de la CCRS depuis les années 1980. Cependant, la tendance (courbe orange sur le graphique) est à l'augmentation progressive des mises en service de nouveaux logements.

Ainsi, il s'est construit en moyenne 139 logements par an entre 1980 et 1995, pour passer à 175 logements par an entre 1996 et 2011. Malgré cet accroissement important, le volume de logements reste encore inférieur aux objectifs définis dans le PLH (225 logements par an).

**Depuis 2008, il s'est produit en moyenne 95 logements par an.** De plus, depuis 2009, le territoire enregistre un recul important du nombre de mises en chantier. Les années 2010 et 2011 affichent d'ailleurs le plus faible niveau de production depuis les années 1980, avec seulement 62 logements commencés. Ces constats peuvent s'expliquer en grande partie par la crise économique et la forte reprise de la construction dans le territoire de la Communauté urbaine de Strasbourg, qui a eu pour conséquence de freiner la dynamique dans le reste du territoire départemental. De manière générale, dans le département hors CUS, la conjoncture du BTP a été peu favorable ces dernières années.

Ainsi, la production de logements neufs est éloignée des objectifs définis par le PLH de la Communauté de Communes de la Région de Saverne.

RYTHME DE LA CONSTRUCTION DANS LA CCRS DE 1980 À 2011



Source : Sitadel 2, MEEDDM/CGDD/SOeS, 1980 à 2010

Au vu du faible temps écoulé depuis l'approbation du PLH, on ne peut néanmoins pas encore en mesurer complètement les effets. Effectivement, du fait du décalage entre volonté politique et temps de réalisation des projets, ces résultats seront à vérifier et à suivre dans le temps.

Par ailleurs, le SCoT de la Région de Saverne définit des objectifs moins ambitieux pour le territoire de la CCRS. L'ensemble de la zone centre se doit de produire environ 960 logements en extension sur l'ensemble de la période des six ans du PLH (environ 160 logements par an). Et 25 % de l'offre a pour objectif d'être développée en renouvellement urbain.

En recalculant les objectifs pour la seule zone de la CCRS, qui représente une part très significative de la zone centre, on arriverait à environ 840 logements à produire en extension et, par conséquent, environ 280 logements en renouvellement. Soit une production totale d'environ 1 120 logements sur les six ans, représentant environ 187 logements par an. Si cet objectif reste supérieur à la production réelle, il se rapproche néanmoins plus fortement de la réalité à l'œuvre sur le territoire.

❗ **La production de logements reste bien en-deça des objectifs définis tant par le PLH que par le SCOT. Au-delà des spécificités territoriales, ces résultats s'expliquent en grande partie par des facteurs exogènes : forte reprise de la construction dans la CUS, mauvaise conjoncture dans le secteur de la construction neuve du fait de la crise et absence de la commune de Saverne dans le zonage actuel du dispositif Scellier.**

### ➔ Perspectives d'évolution

Du fait des différents constats, et comme le permet le bilan à mi-parcours du PLH, il semble pertinent de modifier les objectifs de production de logements du PLH de la CCRS et de les revoir à la baisse. Et ce pour deux motifs principaux : d'une part dans un souci de « mise en conformité avec les dispositions réglementaires relatives à la politique du logement entrée en vigueur après son adoption » et d'autre part « pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social ».

Cette disposition peut être prise par l'organe délibérant de l'Etablissement de Coopération intercommunale sous forme d'une modification « à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale ». Dans ce cas, étant donné que l'objectif des 1 000 logements sur six ans correspond à la fourchette basse énoncée dans le programme d'action du PLH, l'esprit général du document et les ambitions en matière de politique du logement seraient respectés.

## LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN EXTENSION DU SCOT APPLIQUÉS AU PLH

- ➔ La CCRS appartient à la zone Centre du SCoT, dont l'objectif total est de produire 160 logements par an, soit ramené aux 6 ans de durée du PLH, 960 logements en extension.
- ➔ 80 % de cet objectif doit être produit dans l'aire urbaine
  - ↳ soit 768 logements.
- ➔ L'aire urbaine est constituée, pour majeure partie, de communes de la CCRS à l'exception de Marmoutier (10 % de la population et des logements) :
  - ↳ en respectant cette répartition on retranche donc 10 % d'objectif à l'aire urbaine
    - ↳ soit 691 logements.
- ➔ Pour les communes de l'aire urbaine on arrive donc à une production de 115 logements par an sur 6 ans.
- ➔ Le SCoT définit par ailleurs :
  - ♦ Une production de 5 logements par an pour le pôle d'intermodalité d'Hattmatt.
  - ♦ Une production de 30 logements par an pour l'ensemble des villages de la zone Centre :
    - ↳ soit environ 20 logements par an pour les villages de la CCRS.
- ➔ En résumé, l'objectif de production, en extension, pour la CCRS est de 140 logements par an.
- ➔ Et l'objectif total, en rajoutant les 25 % de logements qui doivent se réaliser en densification, est de **187 logements par an.**
- ➔ Ce qui équivaut à **environ 1 120 logements sur la totalité de la période.**

## Produire près de la moitié des logements à Saverne

**Au-delà de la production quantitative de l'offre, le PLH de la CCRS définit une répartition territoriale des nouveaux logements construits dans un souci de préservation de la ressource foncière et de la limitation des déplacements domicile-travail. Ainsi, près de la moitié des nouveaux logements devraient être réalisés dans la Commune de Saverne.**

### → Un niveau de construction particulièrement faible à Saverne depuis 2008

Quand on observe les phénomènes à l'œuvre sur une période longue, il s'avère que le poids de la Commune de Saverne a eu tendance à diminuer au sein de la CCRS : ainsi, entre 1980 et 1995 ce sont 50 % de l'ensemble des logements neufs qui s'y construisaient, proportion qui est descendue à 43 % sur la dernière quinzaine d'années. Depuis 2008, la production a été particulièrement faible et seuls 15 % des logements ont été construits à Saverne.

Ceci dit, cette observation se faisant sur une période relativement courte, il conviendra de surveiller ce phénomène dans le temps, afin de voir si cela s'avère contextuel ou relève d'une tendance plus pérenne.

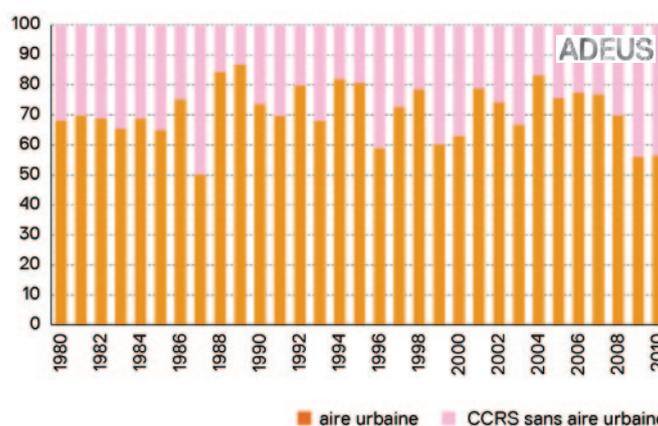
Le SCoT de la Région de Saverne, définit, pour sa part, des objectifs selon le niveau d'armature urbaine dans lequel se situent les communes. Ainsi, la CCRS se situe dans la zone Centre du SCoT qui a pour objectif annuel la production de 160 logements neufs, dont environ 80 % devraient être portés par les communes de l'aire urbaine<sup>1</sup>. Comme le montre le graphique, même à l'échelle de l'aire urbaine, les objectifs peinent à être atteints. En effet, depuis 2008, la production annuelle moyenne de logements a été de 105 unités et la part de l'aire urbaine dans l'ensemble de la production neuve tend même à diminuer pour descendre sous les 60 %.

En parallèle, la part des logements neufs construits dans les villages ne cesse d'augmenter, ce qui va aussi à l'encontre des orientations définies tant dans le PLH que dans le SCoT.

1. Aire urbaine du SCoT : Saverne, Ottersthal, Otterswiller, Gottenhouse, Monswiller, Steinbourg, Dettwiller et Marmoutier qui ne se trouve pas dans la Communauté de Communes de la Région de Saverne. En ôtant Marmoutier (qui représente environ 10 % de la population et des logements du territoire), le volume qui incomberait aux communes de l'aire urbaine comprises dans le périmètre du PLH est d'environ 115 unités par an.



PART DE LA CONSTRUCTION RÉALISÉE DANS L'AIRES URBAINE (EN POURCENTAGE)



Source : Sitadel 2, MEEDDM/CGDD/SOeS, 1980 à 2010

La commune de Saverne, et plus généralement l'aire urbaine, n'ont pas joué le rôle majeur défini dans le PLH et le SCoT en terme de développement de l'offre neuve. Ceci-dit ce phénomène s'observe de manière générale sur le territoire départemental hors CUS, puisque ce sont les communes plus rurales qui ont porté une part importante du développement ces dernières années.

### → Perspectives d'évolution

Dans un souci de mise en conformité (tant par rapport au SCoT qu'à la loi MOLLE), il conviendrait de recalculer les objectifs de répartition du PLH, de même que les objectifs quantitatifs, à ceux définis par le SCoT. Ainsi, le volume qui reviendrait à l'aire urbaine (hors la commune de Marmoutier) serait de 115 logements par an.

Par ailleurs, au vu des résultats du suivi des indicateurs de répartition de la construction neuve, il conviendrait d'analyser, notamment avec les acteurs locaux publics et privés, les raisons du faible dynamisme, notamment dans la Commune de Saverne. Afin de se rapprocher des objectifs de production de logements, la CCRS pourra réfléchir à des actions spécifiques (financières, foncières, partenariats avec les professionnels, etc.) à développer ou à réorienter dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, en préparation du futur PLH.

## Diversification de l'offre : plus de collectifs et des typologies variées

Les principes d'orientations stratégiques du PLH énoncent la nécessité d'offrir le choix d'une « palette d'offre en habitat » équilibrée, comprenant 700 logements collectifs.

### → La moitié des logements construits en collectif

Le PLH de la CCRS fixe comme orientation qu'environ la moitié des logements neufs soit réalisée en collectif, également dans un objectif de préservation de la ressource foncière.

	Individuel	Collectif	Total	Part individuel	Part collectif
<b>1980-1995</b>	1 307	886	2 193	60 %	40 %
<b>1996-2010</b>	1 314	1 459	2 773	47 %	53 %
<b>2008-2011</b>	155	161	316	49 %	51 %

Source : SITADEL, DREAL, 1980-2011

De l'observation de la production des 30 dernières années, on peut constater que ce phénomène de diversification de l'offre est d'ores et déjà à l'œuvre dans le territoire. En effet, entre 1980 et 1995, les constructions en collectifs concernaient 40 % des logements, proportion qui a dépassé les 50 % sur les années les plus récentes, et se confirme depuis l'approbation du PLH.

Cet effort devra être poursuivi dans le temps, notamment dans les zones les plus rurales, afin de favoriser le développement en parallèle de l'offre locative (plus souvent présente dans le collectif) qui permet d'assurer une meilleure rotation des ménages et l'accueil des jeunes familles. Ce rééquilibrage de l'offre contribuera notamment à limiter le vieillissement de la population de ce territoire.

### → Des typologies de logements plus variées

Progressivement, la taille des logements produits sur l'ensemble du territoire tend à se diversifier.

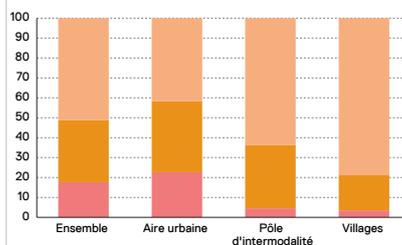
Comme on a pu le voir sur l'analyse du stock de logements, le parc de la CCRS est majoritairement constitué de grands logements.

Depuis 1996, on observe un développement des logements de taille intermédiaire et des petits logements. Ainsi, ces derniers représentent 16 % des logements construits durant cette période, alors qu'ils ne sont que 12 % dans le stock de logements existants en 2009.

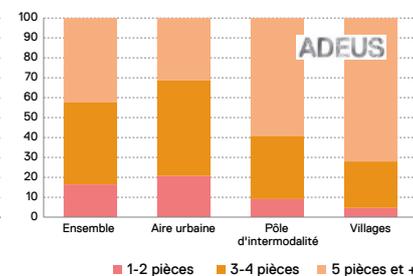
Néanmoins, on constate que la diversification n'est pas à l'œuvre dans l'ensemble des communes du territoire. En effet, dans les villages, plus de 70 % de l'offre neuve concerne des logements de cinq pièces et plus. Même si cette proportion a légèrement diminué par rapport à ce que l'on pouvait observer entre 1980 et 1995, la nature des logements produits tend à renforcer l'offre déjà existante, et la faiblesse de la production de logements petits ou de tailles intermédiaires ne parvient pas à changer la structure initiale du parc dans ces sous-territoires.

#### TYPLOGIE DES LOGEMENTS PRODUITS

ENTRE 1980 ET 1995 (EN %)



ENTRE 1996 ET 2010 (EN %)



Source : Sitadel 2, MEEDDM/CGDD/SOeS, 1980 à 2010



■ Durant les dernières années, on observe une diversification significative de l'offre en logements, qui va dans le sens des orientations définies dans le PLH et le SCoT.

# Les axes d'intervention stratégiques



## Garantir un niveau d'offre pertinent de logements aidés

**Dans le cadre de son programme d'action, le PLH définit quatre actions qui doivent permettre de développer l'offre en logements aidés : impulser et soutenir la construction de logements aidés, définir une stratégie foncière adaptée aux objectifs de production, poursuivre et renforcer la politique de réhabilitation du parc privé ancien et faciliter la transformation du patrimoine communal en logements aidés.**

### → Une stratégie foncière qui reste à construire

Le programme d'actions propose de créer un observatoire du foncier et d'anticiper les besoins en foncier des acteurs de l'habitat afin de favoriser la production de logements aidés par les opérateurs immobiliers et les collectivités. L'adhésion de la CCRS à l'Etablissement Public Foncier Local porté par le Conseil général a eu lieu dès 2007 et visait à se doter d'un outil pouvant intervenir dans de futures mutations de propriétés. Le PLH prévoyait également de lancer des opérations de repérage d'opportunités foncières et immobilières sur le territoire. Enfin, en complément des diverses aides et avances de financements la CCRS proposait de mobiliser une enveloppe spécifique pour des opérations dont les montants excédaient les coûts moyens du foncier (surcharge foncière).

Concrètement, l'EPF n'a pas été mobilisé car les communes n'ont pas mené de projet d'ampleur ; les opérations communales ont porté sur des biens dont les collectivités étaient déjà propriétaires. La dégradation de la situation économique et les tensions sur les finances publiques depuis 2008 constituent un contexte peu favorable pour ce projet de stratégie foncière. Il est proposé de réactiver la problématique du marché foncier sur le territoire et de se doter, en parallèle de l'observatoire de l'Habitat, d'indicateurs et d'un tableau de bord spécifique au foncier de la CCRS.

## ÉVALUATION À MI-PARCOURS DU PLH DE LA RÉGION DE SAVERNE

### → Rappel des objectifs de production de logements aidés

Cet axe d'intervention du PLH passe par différentes actions définies par la CCRS. D'une part la CCRS a défini des objectifs de production quantitative :

- 270 logements sociaux à produire en six ans, dont 150 logements aidés publics (soit 25 logements par an) et 120 logements aidés privés (soit 20 logements par an),
- 30 logements en accession sociale (PSLA) en six ans.

#### OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX TELS QUE DÉFINIS DANS LE PLH DE LA CCRS (SUR L'ENSEMBLE DE LA PÉRIODE DU PLH)

	Parc public	Part		Parc privé	Part
PLA-I / PLUS	105	70 %	LC très social	6	5 %
PLS	25	17 %	LC social	54	45 %
PALULOS communale	20	13 %	LC intermédiaire	60	50 %
<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>100 %</b>	<b>Total</b>	<b>120</b>	<b>100 %</b>

Source : PLH de la Communauté de Communes de Saverne, énoncés des Principes Orientations Stratégiques, 2007



Le SCoT de la Région de Saverne prévoit quant à lui un volume de logements sociaux quasi similaire à celui défini par le PLH (255 logements aidés sur six ans contre 270). Seule la répartition diffère, puisque l'effort est mis en particulier sur la production de logements aidés publics (190 sur la durée du PLH) et l'objectif de production dans le privé est moindre (65 sur les six ans)<sup>1</sup>.

De plus, il n'existe pas d'objectifs détaillés en fonction de la nature du financement des logements. Cependant, pour assurer une véritable diversité de l'offre, cette orientation est fondamentale.

De ce fait, il semble pertinent de reprendre les objectifs du SCOT dans un souci de compatibilité et d'y assigner les pourcentages de répartition pré-existants dans le PLH, ce qui donnerait :

#### OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX TELS QUE DÉFINIS DANS LE SCOT DE LA RÉGION DE SAVERNE (SUR L'ENSEMBLE DE LA PÉRIODE DU PLH)

	Parc public	Part		Parc privé	Part
PLA-I / PLUS	133	70 %	LC très social	3	5 %
PLS	32	17 %	LC social	29	45 %
PALULOS communale	25	13 %	LC intermédiaire	33	50 %
<b>Total</b>	<b>190</b>	<b>100 %</b>	<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>100 %</b>

Source : SCOT de la Région de Saverne, DOG, 2011

Par ailleurs, le PLH prévoit la réalisation de 30 logements en PSL accession, et le SCoT en prévoit environ 12 par an (sur l'ensemble de la zone Centre)<sup>1</sup>. Depuis 2008, il s'en est réalisé trois sur le territoire, ce qui reste très éloigné de l'objectif initial, qui ne sera sans doute pas atteint à l'issue de la période d'application du PLH.

1. Ces objectifs sont issus du DOG du SCoT de la Région de Saverne, et ont été recalculés par ratio pour le territoire du PLH.

→ Une production bien inférieure aux objectifs tant pour les logements aidés publics ...

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, les logements sociaux du parc public sont au nombre de 771. Il s'est produit 39 nouveaux logements en 2008 et 2009<sup>1</sup> sur le territoire de la CCRS, soit une production annuelle moyenne de 20 logements. Cette production est donc bien en deçà des objectifs définis tant par le PLH, que par le SCoT.

**LOGEMENTS SOCIAUX MIS EN LOCATION DANS LE TERRITOIRE DE LA CCRS**

	Avant 2008	2008	2009	Total au 01/01/10
Dettwiller	42	0	0	42
Monswiller	108	0	5	113
Ottersthal	1	0	0	1
Otterswiller	8	0	0	8
Printzheim	2	0	0	2
Saessolsheim	1	0	0	1
Saverne	434	2	32	547
Steinbourg	52	0	0	52
Wolschheim	5	0	0	5
<b>CCRS</b>	<b>653</b>	<b>2</b>	<b>37</b>	<b>771</b>

Source : RPLS, DREAL 2011<sup>1</sup>

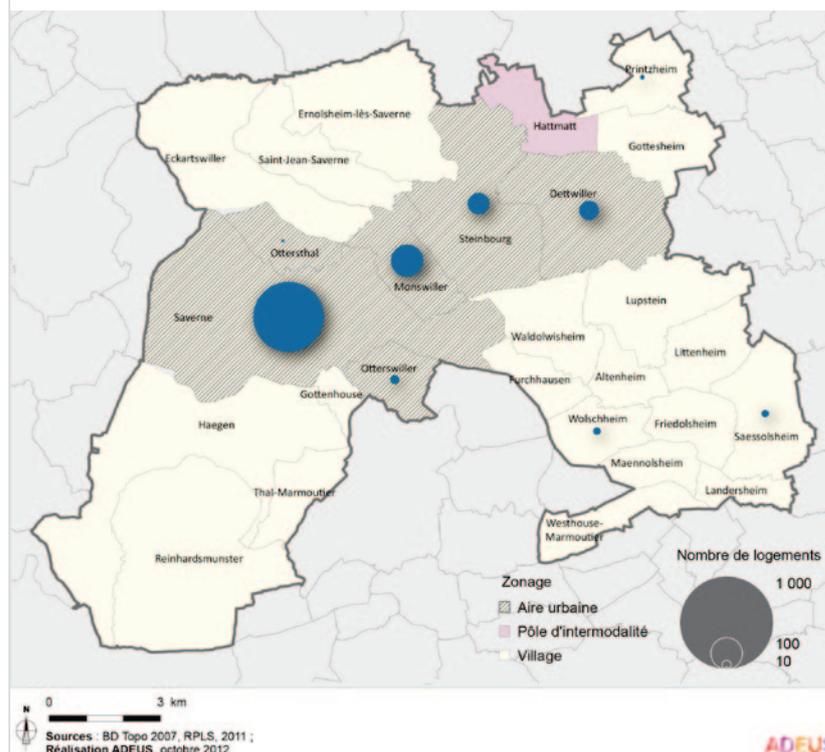
Par ailleurs, 12 logements ont été réalisés en PALULOS communale (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale) depuis 2008.

Année d'agrément	Commune	Nombre de logements
2011	Ernolsheim/Saverne	2
2011	Hattmatt	3
2011	Maennolsheim	4
2010	Monswiller	1
2010	Monswiller	1
2008	Monswiller	1

Source : CG67, 2008-2011

1. Données issues du fichier RPLS de la DREAL. Ce fichier a évolué cette année et connaît de ce fait une rupture statistique en 2011. En effet, pour cette première année, seuls les bailleurs gérant au moins 1 000 logements ont été comptabilisés. A compter de 2012, l'ensemble du parc sera couvert. Les données présentées dans ce bilan à mi-parcours devront par conséquent être vérifiées et consolidées en 2013.

**RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS LA CCRS AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2011**



Concernant les logements en PSLA, il s'en est réalisé trois sur le territoire depuis 2008.

**Les logements sociaux publics financés en 2011<sup>1</sup>**, qui se réaliseront pour une part d'entre eux en 2012, sont au nombre de 59 unités, et sont situés dans sept communes du territoire : Monswiller, Dettwiller, Otterswiller, Saverne, Ernolsheim-Les-Saverne, Hattmatt et Maennolsheim. Ils se répartissent de la façon suivante :

- 10 logements financés en PLA-I, soit 17 %,
- 36 logements financés en PLUS, soit 62 %,
- 9 logements financés en PALULOS communale, soit 16 %,
- 3 logements financés en PSLA, soit 5 %.

**Concernant la répartition territoriale de l'offre**, le diagnostic du PLH faisait déjà état d'une concentration de l'offre dans l'aire urbaine, et particulièrement dans la commune de Saverne. Les logements créés ou financés renforcent encore cette prédominance de l'offre dans les zones où elle est déjà développée, et la diffusion de l'offre sociale peine à se faire.

**Enfin, pour poursuivre les efforts en matière de développement de l'offre**, un projet de convention d'objectifs et de moyens avec les bailleurs sociaux est également en préparation afin de les mobiliser et d'instaurer un partenariat. Il sera finalisé dès validation des nouveaux intérêts communautaires liés à l'habitat.



### → ... que pour les logements aidés privés

Il apparaît que la démarche du Conseil général du Bas-Rhin, avec le lancement du PIG Rénov' Habitat 67, coïncide pour une bonne part avec les actions définies dans le PLH.

Les objectifs principaux du PIG étaient les suivants :

- mise sur le marché de logements à loyers maîtrisés,
- réhabilitation des logements des propriétaires occupants modestes,
- prise en compte de la performance énergétique des bâtiments,
- résorption des situations d'habitat indigne.

Le dispositif prévoyait par ailleurs une importante possibilité pour les collectivités de renforcer et d'accentuer les objectifs du PIG en complétant les aides. Il était également possible de renforcer les moyens humains et techniques en augmentant les permanences et la présence du bureau d'étude sur le territoire.

La CCRS a ainsi décidé d'adhérer au PIG Rénov' Habitat 67 et de le renforcer en :

- augmentant les permanences d'information pour atteindre deux permanences mensuelles, contre une permanence tous les deux mois (selon le dispositif initial),
- majorant les aides financières des logements locatifs de 5 %, ce qui permet d'atteindre des taux de subventions de 52,5 % en logement social et 77,5 % en logement très social.

Concrètement, les permanences ont démarré à partir du 18 juin 2009 par la présence du bureau d'études Urbam Conseil à Saverne les premier et troisième jeudis du mois. Il s'agit bien, compte tenu des moyens complémentaires affectés, d'une phase opérationnelle de mise en œuvre du PLH qui se réalise.

Les conditions d'aides et priorités ont quelque peu évolué, des modifications de la réglementation de l'ANAH sont intervenues durant la première période du PIG, entre avril 2009/avril 2012.

1. Source : CRH, 2011

Une nouvelle convention a été validée en Conseil communautaire de juillet 2012 pour mieux prendre en compte toutes ces évolutions et se conformer aux nouveaux objectifs de l'ANAH. L'intervention en faveur des propriétaires occupants est renforcée, l'efficacité énergétique des bâtiments et la lutte contre la précarité énergétique sont devenues des priorités. Ainsi, la CCRS a abondé de 5 % les aides réservées aux propriétaires occupants tout en maintenant l'abondement de 5 % pour les logements locatifs sociaux et très sociaux.

Ainsi, dans le cadre du PIG Rénov'Habitat, ce sont cinq dossiers de propriétaires bailleurs qui ont été engagés entre avril 2009 et avril 2012, soit sept logements. Une fois encore, les réalisations ne sont pas à la hauteur des objectifs définis pour l'accroissement de l'offre de logements aidés privés, alors même que la Communauté de Communes abonde les aides du Conseil général du Bas-Rhin.

Sur ces sept logements, quatre ont été conventionnés en parc privé social et trois conventionnés en loyer très social. Cependant, 56 dossiers sont encore en cours d'instruction, ce qui laisse augurer une production plus significative. Et les objectifs définis dans le SCoT de la Région de Saverne étant plus mesurés, il semble que sur la durée des six ans, ces objectifs pourraient être atteints. Ces éléments sont donc à suivre dans le temps et l'évaluation finale du PLH permettra de faire un bilan plus complet sur l'ensemble de ces actions.

Avec le renouvellement de la convention au second semestre 2012, la CCRS a prévu de poursuivre l'abondement des dossiers pour les propriétaires bailleurs (P.B.), et également ceux des propriétaires occupants (P.O.). Les bilans à venir permettront de mesurer les effets incitatifs de cette nouvelle démarche.



Les résultats enregistrés durant la première convention du PIG sur la CCRS, entre avril 2009 et avril 2012, sont les suivants :

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs
<b>Total</b>	<b>232</b>	<b>79</b>
Déposés ou instruits	38	5
En cours	76	56
Refusés	118	18
<b>Total subventions (pour dossiers déposés et/ou instruits)</b>	<b>Environ 206 000 € (non financés par la CCRS)</b>	<b>122 645 € (dont environ 10 000 € par la CCRS)</b>

Source : Communauté de Communes de la Région de Saverne.

### → Des besoins significatifs

Au-delà de l'offre existante, il est intéressant d'analyser les besoins existants et, persistants sur le territoire.

Les besoins en logements, notamment accessibles financièrement aux ménages les plus précaires, sont importants dans la CCRS.

**En effet, les prix, tant à la vente qu'à la location, s'établissent à un niveau globalement élevé :**

- À la location, il faut compter en moyenne 7,2 €/m<sup>2</sup> pour une surface moyenne de 73 m<sup>2</sup> (la majorité des biens mis en location sont des appartements de 3-4 pièces), soit un montant très proche de la moyenne départementale hors SCoTERS (7,6 €/m<sup>2</sup>).
- À la vente, le prix moyen atteint 1 820 €/m<sup>2</sup> pour une surface moyenne de 102 m<sup>2</sup> (contre 1 861€/m<sup>2</sup> dans le département hors SCoTERS).

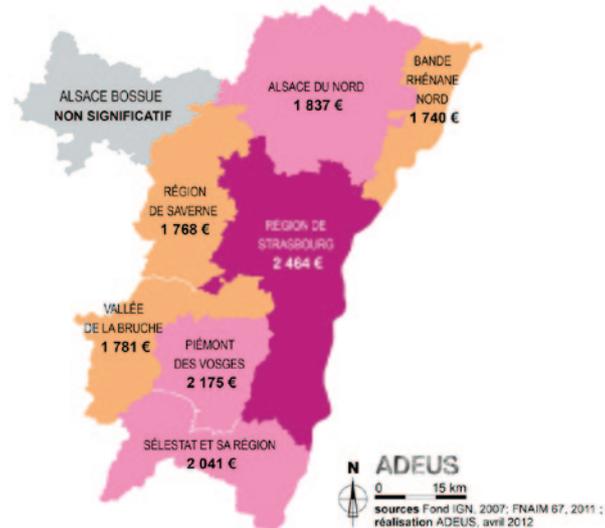
**Parallèlement, 54 % des ménages du territoire sont éligibles, de par leurs revenus, au parc social et 24 % le sont au parc très social.**

Ce qui atteste de besoins potentiels forts en matière de logements financièrement accessibles. Au-delà de la production de logements aidés, il s'agit également de veiller à la diversité de l'offre dans ce parc afin d'offrir des loyers « très social ». En effet, 7 % des ménages de la Communauté de Communes ont des revenus inférieurs à 30 % des plafonds HLM, soit environ l'équivalent d'un RSA (pour un couple avec deux enfants).

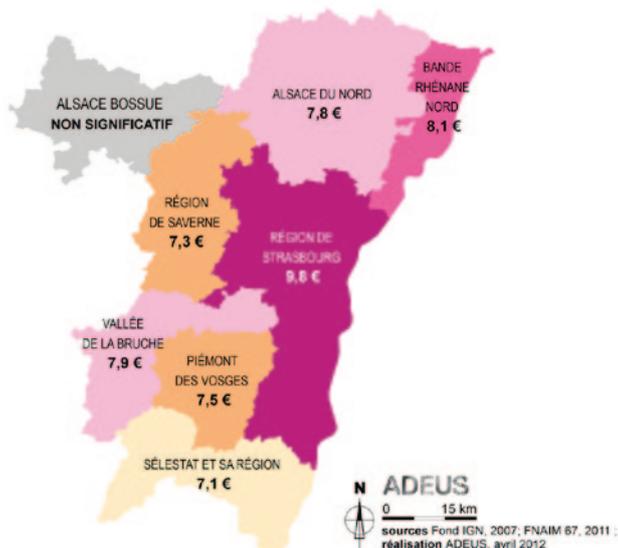
**Concernant la demande réelle**, on enregistre en 2011, sur le territoire de la Communauté de Communes, 212 personnes qui font une demande de logement social, dont 70 % d'entre eux sur la seule Commune de Saverne. Cette importante proportion est à mettre directement en relation avec la localisation de l'offre qui elle aussi est concentrée à Saverne. Les demandes ne s'exercent pas avec la même intensité dans les autres communes, certainement plutôt du fait de la faiblesse ou de l'inexistence de l'offre à loyers modérés que de l'absence de besoins des ménages.

De manière générale, les familles monoparentales (30 % des demandeurs) et les ménages précaires (2/3 ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM) sont sur-représentés parmi les demandeurs.

### PRIX DE VENTE MOYEN DANS LE DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN EN 2011 (AU M<sup>2</sup>)



### LOYERS MOYENS DANS LE DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN EN 2011 (AU M<sup>2</sup>)



- L'ensemble de ces éléments conforte encore l'importance de cet axe stratégique d'intervention, et met en avant la nécessité de poursuivre les efforts engagés, tant sur les questions de production quantitative que sur la nécessaire diversification de l'offre sociale.



## Répondre aux besoins spécifiques en logements

### Favoriser le développement de l'offre en logements adaptés aux besoins des personnes âgées et à mobilité réduite

Le programme d'actions prévoyait trois axes d'intervention :

- Des conventions avec les bailleurs sociaux afin de créer une offre de logements répondant au public de personnes âgées.
- L'appui sur le PIG, notamment le volet Adapt'logis.
- La promotion d'un projet de MARPA.

### → De nombreux projets en cours... mais des efforts à poursuivre

**Concernant le premier axe,** la contractualisation avec les bailleurs sociaux n'a pas eu lieu ; cependant, l'évolution sociétale conduit aujourd'hui les opérateurs à intégrer d'emblée les problématiques de vieillissement des populations aux programmes immobiliers.

**Concernant le PIG Rénov'Habitat 67,** deux logements locatifs ont été aidés pour des travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie, chiffre modeste.

**En revanche, la commune de Monswiller a réalisé une MARPA de 26 logements Sénior.** Après d'importants travaux démarrés à l'été 2011, la structure accueillera ses premiers résidents à l'automne 2013.

La carence en offre de place en maison de retraite est en voie de s'estomper, Saverne ayant été identifiée comme zone prioritaire et déficitaire.

En effet, l'EHPAD de Thal-Marmoutier a connu une évolution majeure, passant de 30 à 82 places (dont 12 lits en unité Alzheimer) entre mai 2010, date de démarrage du chantier, et fin 2012.

Le bailleur social Habitation Moderne a été chargé des opérations de construction pour un coût de 8 500 000 €.

Par ailleurs, la Commune de Saverne porte le projet de création d'un EHPAD de 75 places (dont 14 pour des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer), opération qui a obtenu dès 2009 un avis favorable des autorités compétentes. Le groupe Korian est retenu pour le portage de l'opération et le chantier devrait débuter en avril 2013 pour une livraison de l'équipement à l'automne 2014. En parallèle, il existe également un projet de création de résidence seniors à proximité de l'EHPAD (60 à 80 logements en promotion privée).

Enfin, dans le cadre du PIG Adap't Logis 67 ce sont 24 logements qui ont pu être adaptés à la perte d'autonomie.

L'effort reste donc à poursuivre dans le domaine de l'adaptation du parc de logements existants face aux problématiques de dépendance et de vieillissement des populations, afin de favoriser le maintien à domicile des personnes.



**Améliorer la capacité de réponse aux situations d'urgence**

Cette action passe par plusieurs objectifs :

- L'accès au logement ordinaire pour les jeunes avec, comme moyen proposé, la création de cinq logements de petite taille dans les futures opérations locatives sociales,
- La mise place de conventionnement avec les bailleurs pour réserver 5 à 10 % des logements sociaux pour les jeunes,
- Le développement d'une offre temporaire accessible pour des durées courtes (Mission locale),
- La mise en place d'un fond local d'intervention communautaire pour les situations d'extrême urgence,
- L'engagement d'une réflexion avec l'ensemble des acteurs pour la réalisation d'une résidence sociale et le repérage de toute opportunité financière, foncière ou immobilière en vue de cette réalisation.

**→ Des améliorations notables en matière de réponses aux situations d'urgence**

Le PLH prévoyait, de mettre en place un conventionnement avec les bailleurs afin de réserver 5 à 10 % de ces petits logements sociaux aux jeunes, action qui n'a pas abouti. L'objectif est de relancer cette action et de se rapprocher des bailleurs afin de connaître la situation sociale et l'âge des occupants de ces logements de petite taille, afin de vérifier si une réservation est nécessaire ou s'il y a une adéquation mécanique des besoins des jeunes à ce segment de l'offre.

**Cependant, ce sont au total 42 logements aidés de une-deux pièces qui ont été mis en service,** soit une dizaine par an en moyenne. Cette offre totalise plus d'un tiers de l'ensemble du parc social développé sur cette période. De ce point de vue, on peut dire que le développement de l'offre va dans le sens des orientations du PLH.

**Le programme d'actions du PLH prévoyait également la réalisation d'une résidence sociale.**

Cette opération s'est concrétisée sous la forme de Maison Famille Gouvernante qui a ouvert ses portes en juillet 2011 à Saverne. C'est Domial, structure du groupe Habitat Familial, qui a porté le projet de réhabilitation en BBC d'un immeuble qui comprend 11 logements. Les personnes qui occupent ces appartements n'ont pas les capacités de vivre seules dans un logement, et sont donc épaulées par trois gouvernantes et suivies par l'UDAF. L'objectif est de les aider à se reconstruire et de retrouver à terme un logement normal, d'évoluer vers un parcours résidentiel plus courant. Cette nouvelle offre d'hébergement sur le territoire est la deuxième du Bas-Rhin, après la création d'un lieu de vie à Mertzwiller. Conçu afin d'accueillir des personnes fragiles qui ont dû faire face à un accident de vie. Cet outil représente bien une réponse aux situations d'urgence, tout en proposant une étape sur leur parcours résidentiel.

**En termes d'offre temporaire de courte durée,** la situation reste en revanche stable. Seules quelques possibilités d'hébergements existent sur le territoire. Dans les cas les plus urgents, les services sociaux sont mobilisés afin de prendre en charge des nuitées dans les hôtels du secteur. Les efforts restent donc également à poursuivre dans ce secteur de l'habitat.

## Consolider les dispositifs de transition permettant la sortie des logements temporaires

Pour cette action il s'agit de :

- Mettre en place une coordination locale des informations (identification des situations et mise en place des traitements appropriés dans le cadre des dispositifs existants).
- Mettre en place des partenariats avec les bailleurs sociaux pour favoriser les mutations dans le parc social et la création de logements en PLA-I.
- Développer l'offre très sociale dans le privé.

### ↳ Des dispositifs qui se développent progressivement

Concrètement, l'offre de logements locatifs très sociaux a peu évolué sur le territoire ; on identifie une création de dix logements publics de type PLA-I et une offre de trois logements conventionnés très sociaux dans le parc privé (PIG) sur la période 2008/2012. Cette situation ne favorise pas les possibilités de sortie d'un logement d'urgence, le logement très social étant la première étape vers le retour à un parcours résidentiel ordinaire.

On peut cependant relever qu'une fonction de coordination locale des acteurs et de traitement des situations est assurée par les services du Centre médico-social de Saverne, très présents sur le territoire. L'accueil des publics, leur accompagnement et la mobilisation des divers dispositifs d'aide sont des fonctions pleinement exercées par les agents du Conseil général, en lien avec les CCAS.

La création, depuis octobre 2011, d'un Espace Logement assurant des permanences à la Maison de l'Emploi de Saverne vient compléter les

dispositifs, et peut jouer un rôle d'outil de transition. Ce service, qui s'adresse en priorité aux personnes cumulant faibles ressources et difficultés d'insertion sociale, est animé par un travailleur social diplômé CESF. Il permet de proposer une aide technique et un accompagnement aux différents stades de la recherche d'un logement dans le parc privé. En quelques mois, 72 personnes du territoire ont été accueillies et 26 personnes ont été relogées. Cette prestation s'adresse aux personnes en situation de précarité face au logement, et celles qui se trouvent dans un logement temporaire ou inadapté aux besoins. L'association d'insertion « Entraide Emploi » assure le portage de ce projet et un comité de pilotage est chargé de son suivi.

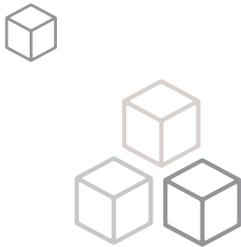
La CCRS a décidé de contribuer au financement de l'Espace Logement jusqu'en 2014, en partenariat avec le Conseil général. Cet outil peut également être un moyen d'identification de logements indécents ou insalubres.



**Mettre en place un dispositif de lutte contre les logements insalubres occupés**

Le développement de cette action passe par le fait :

- De faire obstacle à la location des logements entrant dans la catégorie des logements insalubres.
- De protéger les occupants contraints d'y habiter.
- D'agir pour que ces logements soient remis aux normes d'un habitat décent.



**→ Logements insalubres : un parc encore mal connu et peu d'actions spécifiques**

Au regard des résultats de l'étude « Amélioration de la lutte contre l'habitat indigne dans le Bas-Rhin » réalisée par le CETE de l'Est pour le compte de la DDT67, ce sont environ 861 logements privés qui ont été identifiés comme étant potentiellement indignes dans le territoire du SCoT de la Région de Saverne, soit 3 à 4 % de l'ensemble du parc locatif privé du territoire. Pour autant, seuls 63 logements seraient dans le « noyau dur<sup>1</sup> ». Globalement, on constate une sur-représentation des logements anciens (avant 1949) et des ménages précaires dans ce parc. Sur ces 63 logements considérés comme appartenant au « noyau dur », une vingtaine serait localisée dans la Communauté de Communes de la Région de Saverne.

Même si la résorption de l'habitat indigne reste un enjeu important pour l'ensemble du territoire, il s'avère que ces volumes sont très faibles, et donc les capacités d'action relativement limitées.

Par ailleurs, dans le cadre de son programme d'action, le PLH de la CCRS s'appuie uniquement sur des dispositifs déjà existants et opérationnels mis en place par le Conseil général du Bas-Rhin. Il n'existe pas de financement spécifique pour cette action.

Le PLH se proposait de mettre en place une opération expérimentale concernant l'emploi des aides à l'accès et au maintien dans le logement, en lien avec le Fond de Solidarité Logement. Pour l'heure, cette action n'a pas encore été engagée.

1. Sont considérés comme étant « noyau dur », les ménages très précaires (revenus inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté) logés dans des logements dégradés (catégories cadastrales 7 et 8 dans le fichier FILOCOM de la DREAL).

**■ Globalement, un nombre important d'actions définies par le PLH n'ont pas été mise en oeuvre. Néanmoins, il est à noter que de réelles améliorations, tant dans l'offre que pour l'accompagnement ont été développées.**

## Pérenniser le cadre de vie et les qualités architecturales du bâti

### Intégrer le développement durable dans les réflexions sur l'habitat

Plusieurs moyens ont été développés dans le programme d'action :

- La création de fiches recensant l'ensemble des aides existantes.
- La promotion du développement durable dans la construction (sensibilisation et formation des élus et services techniques).
- Le développement d'une opération-pilote « Urbanisme durable ».



### → Un développement de partenariats autour des questions de développement durable

La CCRS a initié, dès 2006, une opération groupée de réalisation PLU des communes membres. Elle a incité (et soutenu financièrement) dix communes à se doter de ce document d'urbanisme (PLU arrêtés en 2010). En cours d'élaboration, des échanges ont permis de sensibiliser les communes à la réduction de la consommation d'espace (limitation de l'étalement urbain) et surtout d'intégrer le principe de création de 40 à 50 % de « logement jeune ménage » (logement locatif en habitat collectif) dans les futures extensions.

La promotion du développement durable a surtout été portée dans le cadre du partenariat avec le Parc Naturel des Vosges du Nord, et notamment du dispositif de mutualisation de l'architecte conseil pour le patrimoine bâti ancien. De nombreuses actions de communication et d'information (cafés bavards, opérations portes ouvertes, conférences, sorties d'études, etc.) initiées par le Parc ont permis d'informer et sensibiliser les élus et les acteurs de l'habitat du territoire.

En novembre 2010, la CCRS a déposé, avec le Parc, un dossier de Pôle d'Excellence Rurale et son projet de création d'un hôtel d'entreprises dédié à l'éco-rénovation et l'éco-construction a été retenu. Ce projet consiste à créer un lieu d'expertise et d'animation des entreprises de ce domaine d'activité, qui pourront se développer sur le territoire et promouvoir leur filière.

La construction de cet hôtel d'entreprise fait l'objet d'un concours d'architecte pour réaliser, au 2<sup>ème</sup> semestre 2013, un bâtiment passif qui sera certifié par la fédération française Bâtiment Passif qui vient de se créer à Saverne.

Enfin, une opération pilote « urbanisme durable » se prépare à Saverne suite à l'initiative d'une association qui prévoit l'implantation d'un petit éco-quartier de six maisons dans la ZAC Fontaine Saubach.



### Protéger le patrimoine d'hier et imaginer celui de demain

Cette action passe par deux champs d'action :

- L'aide à la mutation des cœurs de villages (accompagnement technique et administratif des porteurs de projets de réhabilitation et communes qui modifient ou révisent leur document d'urbanisme).
- La mise en place de réflexions sur les nouvelles formes urbaines, notamment les « collectifs nouvelle génération » (mise en place d'un fond d'intervention).

#### → De nombreuses réflexions et actions pour la protection du patrimoine et son avenir

Concernant le patrimoine bâti traditionnel, la CCRS avait déjà, dans le cadre de sa compétence Habitat, mis en place des actions avant l'adoption du PLH, actions qui ont depuis été poursuivies. Ainsi, avec l'intervention en faveur du patrimoine bâti traditionnel, ce sont 72 dossiers qui ont été engagés entre 2009 et 2012, chacun représentant un immeuble édifié avant 1900 et faisant l'objet de travaux respectant son caractère patrimonial. La contribution financière de la CCRS pour cette période correspond au versement d'aides pour un montant de 73 779 €. En 2012, une quinzaine de dossiers supplémentaires vont conforter le dispositif en vigueur.

Afin d'obtenir de tels résultats, le recours à un architecte conseil a été instauré, dans le cadre d'un dispositif de mutualisation avec le Parc Naturel des Vosges du Nord. Ce sont, en moyenne annuelle, une cinquantaine de conseils aux particuliers, avec souvent visite du bâtiment et préconisations, qui permettent la préparation des dossiers. Les missions de l'architecte conseil ont progressivement évolué pour se renforcer par des prestations d'accompagnement concernant la problématique des extensions, de la transformation des dépendances, le conseil sur les matériaux et les spécificités du bâti ancien. Des documents d'information et de sensibilisation, des guides de préconisations et conseils de restauration ont été élaborés et diffusés. Enfin, des opérations de communication, telles que les visites de chantiers exemplaires lors du « Printemps du Patrimoine » sont organisées et sont autant d'éléments qui renforcent le dispositif.

Les communes du territoire adhèrent également à la démarche et sollicitent désormais régulièrement l'architecte conseil pour les travaux prévus sur leur patrimoine.

Le coût de la mutualisation du conseil architectural s'élève à un montant total de près de 36 000 € pour la période 2009/2011 et représente une dépense de 12 587 € en 2012.

#### Pour ce qui est du ressort de l'action « imaginer le patrimoine de demain », la CCRS a accordé

un fond de concours à 14 communes qui se sont dotées d'un PLU ou qui ont fait évoluer leur document d'urbanisme. L'essentiel de ces communes s'est doté, à travers cette action, d'un PADD comportant des éléments de préservation des cœurs de village et de maîtrise des mutations, notamment autour de la problématique d'intégration des extensions au village ancien (axe « faire village »).

La réflexion sur de nouvelles formes urbaines a trouvé matière autour d'ateliers et de documents proposés par le Parc des Vosges du Nord et le SCoT de la Région de Saverne. La réflexion sur des « collectifs nouvelle génération » n'a pas nécessité la mise en place d'un fond d'intervention. Depuis 2009, diverses expériences et innovations aux niveaux départemental et régional sont portées à la connaissance des acteurs de l'habitat. La notion de « collectifs nouvelles générations » visait surtout la définition d'opérations exemplaires en matière d'insertion dans le paysage urbain, de consommation d'espace et d'empreinte écologique, mais aussi de qualité de vie dans des bâtiments accessibles à des ménages modestes. L'objectif était de concevoir des formes d'habitat collectif offrant un confort et des équipements proches de l'habitat individuel. Afin de faire aboutir cette action et de formaliser le contenu d'une définition actuelle des « collectifs de nouvelle génération » l'organisation d'ateliers ou de conférences est souhaitable.

Enfin, en adhérant au dispositif du Conseil général d'aide au patrimoine bâti traditionnel, renforcé par l'opération Mut 'Archi, la CCRS subventionne chaque année en moyenne la réhabilitation de 20 bâtiments anciens.

- Cet axe a fait l'objet de nombreux partenariats et de réflexions communes qui devraient favoriser la qualité du cadre de vie dans le territoire de la CCRS.



## Mobiliser pour réussir le PLH

### Créer un outil de suivi et d'évaluation

Cette action passe d'une part par la création d'un observatoire du logement et d'autre part, par l'animation de temps de bilan annuel.

#### → Un outil de suivi en cours de construction

La création d'un observatoire de l'habitat constitue une obligation réglementaire (décret N° 2005-317 du Code de l'Urbanisme et de la Construction) mais représente surtout un outil de suivi du PLH, ce qui en fait une action prioritaire. La CCRS s'est engagée dans cette démarche et a participé à plusieurs réunions de travail avec les partenaires potentiels de ce projet : l'ADEUS en charge de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, le Conseil général du Bas-Rhin et la Communauté de communes de Sélestat qui s'est dotée d'un observatoire.

Par ailleurs, durant les trois premières années de mise en œuvre du PLH, la CCRS s'était également rapprochée des agences immobilières locales afin de disposer d'éléments précis, de mener des entretiens qualitatifs et d'organiser des séminaires consacrés à l'habitat en y associant les professionnels de l'immobilier. Une rencontre d'information et de présentation du projet d'observatoire de l'habitat a eu lieu individuellement avec l'ensemble des agences immobilières de la CCRS durant les mois d'avril et mai 2009. Le recueil de données des agences ne s'est en revanche pas montré opérant, faute de critères et d'indicateurs partagés, mais aussi d'adhésion des agences à ce projet dans la durée.

Afin de reprendre ce dossier et de se doter des moyens nécessaires de suivi et d'animation du PLH durant les trois années à venir, la CCRS a adhéré à l'ADEUS. Ce choix s'avère pertinent compte tenu de ses capacités d'expertise et permet d'associer la CCRS à l'Observatoire Départemental de l'Habitat du programme de travail partenarial de l'ADEUS.

### Informer, sensibiliser et créer une chaîne de décision efficace

Cette première action, qui a pour but d'informer tant les élus que les habitants, passe par deux moyens phares : l'organisation d'une réunion publique annuelle et la réalisation d'un module internet « Habitat et Territoire » qui diffuse l'ensemble des informations réalisées par l'Observatoire de l'Habitat.

La seconde a pour objectif d'accompagner et de conseiller l'ensemble des élus du territoire dans la conception et la mise en œuvre de

leur politique du logement pour qu'elle soit en adéquation avec les objectifs du PLH. L'objet est donc de créer un réseau de délégués habitat (un élu par commune) qui assure un relais efficace entre l'intercommunalité et les communes qui la composent.

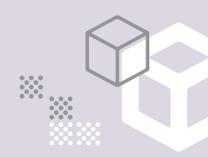
Par ailleurs, le PLH se propose de mettre en place un appui technique aux communes, par le biais d'un groupe de conseil et d'accompagnement « extensions urbaines et projets urbains », pour la réalisation de leurs opérations d'urbanisme ou dans l'élaboration de leur document d'urbanisme.

#### → Des outils d'information et de sensibilisation qui se développent et qui s'étofferont à l'avenir

Les actions ci-dessous retenues par le PLH sont liées à de l'animation, du conseil, de l'accompagnement technique ou de l'aide à la décision :

- ◆ poursuivre et renforcer la politique de réhabilitation du parc privé ancien,

- ◆ favoriser le développement de l'offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et à mobilité réduite,
- ◆ mettre en place un dispositif de lutte contre les logements insalubres,
- ◆ intégrer le développement durable dans les réflexions sur l'habitat, protéger le patrimoine d'hier et imaginer celui de demain.



Lors de l'élaboration du PLH, il était envisagé de les regrouper en une mission d'ingénierie habitat globale, comprenant toutes ces entrées et fonctionnant dans une logique d'assistance de proximité, amenant sur le territoire, et pour les habitants, les informations nécessaires. Il s'agissait de confier à un bureau d'étude polyvalent une mission complète couvrant l'ensemble du territoire de la CCRS.

Par ailleurs, diverses réunions de la commission Habitat de la CCRS ont permis d'informer et sensibiliser les élus, souvent avec le concours de personnes ressources (chargés de mission du Conseil général, prestataires tel Urbam Conseil, etc.).

Les permanences PIG Rénov'Habitat, les réunions de communication en vue de présenter ce dispositifs, les diverses actions du Parc des Vosges du Nord, notamment autour de la valorisation du patrimoine et du partenariat Mut'Archi, tous ces éléments sont autant de vecteurs d'information et de sensibilisation aux problématiques de l'habitat. Une communication importante a été organisée en direction des particuliers afin de faire connaître les aides à l'habitat, mais aussi l'accompagnement des projets d'aménagement et de réhabilitation, en intégrant les problématiques d'efficacité énergétique et de matériaux sains.

Le Pays de Saverne Plaine et Plateau a créé depuis 2011 un espace Info Energie qui accueille le public pour dispenser gratuitement une information et une expertise en toute indépendance. Cet outil qui bénéficie du soutien de l'ADEME complète très utilement une dimension du PLH devenue essentielle du fait d'une volonté de meilleure prise en compte de l'environnement et du coût des énergies dans l'habitat.

La réalisation d'un module Internet « Habitat et Territoire » qui diffuse l'ensemble des informations réalisées par l'Observatoire de l'Habitat n'est pas encore effective. Cependant le site internet de la CCRS comprend une rubrique « habitat » qui pourrait être complétée par une synthèse de l'Observatoire de l'habitat. La rubrique habitat du site de la CCRS est d'ores et déjà utilisée afin de centraliser les informations relatives à l'habitat, signaler les liens vers d'autres sites des acteurs de l'habitat et permettre des renvois vers nos partenaires.

Pour l'année 2013, la CCRS a prévu de s'appuyer sur les ressources de l'ADEUS afin d'organiser deux à trois rencontres de l'habitat autour de thématiques stratégiques. Ces manifestations seront un moyen de mobiliser les acteurs et de re-dynamiser la politique de l'habitat de l'EPCI.

### ZOOM : LE PLH PERMET DE POURSUIVRE DES ACTIONS DÉJÀ ENGAGÉES SUR LE TERRITOIRE AVANT SON ADOPTION

Dans le cadre de la compétence habitat de la CCRS, diverses actions relatives à cette thématique étaient déjà en vigueur avant l'adoption du PLH ; elles ont été poursuivies. Il s'agit de l'aide à la rénovation du patrimoine bâti traditionnel, des subventions apportées aux communes pour la réhabilitation de leurs logements sociaux et d'une « mission habitat » confiée à l'ARIM Alsace.

Celle-ci a pris fin avec l'adhésion de la CCRS au Programme d'Intérêt Général Rénov' Habitat 67 et au renforcement de ses permanences sur le territoire. Le PLH prévoyait l'instauration d'une mission de suivi animation comprenant notamment du conseil et des aides à destination des particuliers et des collectivités, action partiellement réalisée à travers la couverture du territoire par le PIG.

	Patrimoine Bâti	Mission Habitat ARIM alsace	PIG Rénov' habitat CG67	Logements sociaux communaux
<b>Période</b>	Depuis 2004	2005/2009	Depuis 2009	Depuis 1994
<b>Contenu</b>	Aides + Conseil Bâti avant 1900	Animation post OPAH, subvention et conseil	Majoration d'aides + conseil	Aides aux créations de logements (2 000 € pour les logements de petite taille / 4 000 € pour les 3 pièces et +)
<b>Résultats</b>	Sensibilisation + 25 dossiers/an	Aides PO et PB sur crédits ANAH	Voir bilan détaillé	3 à 4 logements/an

Source : CCRS

Concernant la question fondamentale de la mobilisation autour du PLH, on peut constater que même si de nombreuses actions ont été initiées, il reste encore un travail important à mettre en oeuvre. Les travaux à venir en 2013 sur le suivi, mais plus particulièrement sur l'animation, doivent compléter les actions existantes et permettre une appropriation plus partagée du document et conduire à un portage renforcé tant par les élus du territoire que par les autres acteurs de l'habitat.

# Conclusions et perspectives d'évolution

Comme le montre le bilan à mi-parcours, **la mise en œuvre des orientations du PLH n'a pas été totalement réalisée durant ces trois années.** Les résultats, notamment concernant la production quantitative, restent bien en deçà des objectifs définis.

Et ce d'autant plus que cette période a également été marquée par **un contexte socio-économique qui s'est détérioré**, tant pour les collectivités que pour les ménages, principalement du fait de la crise économique.

Cependant, malgré ce contexte peu favorable, **l'offre en logements s'est tout de même diversifiée** depuis l'approbation du PLH, notamment sur le segment des logements aidés et des logements de certains publics spécifiques. Il reste cependant difficile de mobiliser le parc privé, et la majorité des opérations de diversification ont été réalisées dans le parc public.

Du fait de ces constats, mais également dans un souci de mise en compatibilité, **le document actuel du PLH se doit d'évoluer**, d'une part pour répondre aux orientations du SCoT de la Région de Savanne et aux évolutions induites par la loi MOLLE, et d'autre part pour s'adapter aux évolutions récentes du contexte socio-économique.

Les évolutions principales doivent porter sur le recalibrage à la baisse des objectifs de production et sur la répartition territoriale de cette dernière. Au vu des évolutions récentes, réglementaires et sociétales, et du contenu d'origine du PLH, ces évolutions peuvent se faire par voie modificative puisque l'équilibre général du document n'est pas remis en question.

Par ailleurs, il est nécessaire de redonner une dynamique à la mise en œuvre du PLH pour les années à venir, afin que ce document retrouve un portage politique fort de ces orientations et actions, et ainsi pouvoir tendre vers la réalisation des objectifs de production.

C'est pourquoi, la CCRS en partenariat avec l'ADEUS, a acté de redéfinir le suivi et l'animation du PLH pour l'année 2013 :

- ↳ Le suivi se fera par l'ADEUS, en co-construction avec les éléments d'analyse dont dispose la CCRS, afin d'avoir une vision annuelle des phénomènes à l'œuvre sur le territoire. Sur la base des traitements et expertises de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, des tableaux de bords et leurs analyses offriront des clés de compréhension du parc et du marché du logement local, notamment pour les élus du territoire.
- ↳ L'animation du PLH passera par deux ou trois réunions annuelles qui permettront l'implication de l'ensemble des acteurs du territoire (élus, collectivités, professionnels, associatifs, etc.). En terme de contenu, ces rencontres auront pour objectifs de :
  - partager les analyses et résultats du bilan à mi-parcours du PLH,
  - réunir les acteurs autour des grandes questions d'habitat et de développer en commun des outils de réflexion et d'action, notamment en vue de la préparation et de l'élaboration du futur PLH,
  - porter une réflexion plus large sur l'habitat, notamment en lien avec d'autres thématiques fortement corrélées telles que les modes de vie ou les questions de proximité (emplois, services, transports en commun, équipements, etc.).

Dans le cadre du suivi du PLH, une actualisation de ces données sera faite chaque année. L'objectif étant de mieux cerner les caractéristiques et les évolutions du marché immobilier local au regard de la demande, et des prix, afin d'évaluer les besoins en logements des ménages dans un contexte bouleversé par la crise économique.





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, Sandrine Lechner, Hyacinthe Sonntag** - Photos : **Jean Dupuy et ComCom. de la Région de Saverne**

Mise en page : **Sophie Monnin**  
© ADEUS

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