

# Programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires

## Bilan final du PLH 2017-2022



Avril 2025

# Sommaire

1. L'élaboration du bilan final du PLHi ..... p.4
2. Éléments de contexte et grandes évolutions territoriales ..... p.7
3. Bilan des actions du PLH et perspectives pour le nouveau PLH ..... p.18
4. Bilan financier ..... p.54
5. Points à prendre en compte et perspectives pour le nouveau PLH ..... p.56



# Rappel du contexte d'élaboration du PLH

- La Communauté de communes de Sélestat & Territoires (CCST) est tenue de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH).
- Le **deuxième PLH** de la CCST couvre la **période 2017-2022** et est caduc depuis février 2023.
- Selon l'article L. 302-3 du Code de la construction et de l'habitation, un bilan à mi-parcours du PLH doit être réalisé ainsi qu'un bilan final.
  - Le bilan triennal, présenté en comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) lors de la séance du 15 septembre 2022, a bénéficié d'un avis favorable à l'unanimité, assorti de quelques recommandations et remarques.
  - Au terme des six ans d'application, le PLH doit faire l'objet d'un bilan final, suivi de l'élaboration d'un nouveau document tenant compte des évolutions législatives, du contexte territorial, du marché du logement et de l'habitat.

Il s'agit de réinterroger les grands enjeux qui fondent la politique locale de l'habitat.
- Les travaux liés à l'élaboration d'un nouveau PLH ont été mis en attente de l'avancement de la révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sélestat Alsace centrale -valant plan climat air énergie territorial (PCAET)- lancée en décembre 2022 par le Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR).



# 1. L'élaboration du bilan final du PLHi 2017-2022



# Objectifs et méthode de réalisation du bilan final du PLH

- **Un bilan** doit être réalisé à la fin de la mise en œuvre du PLH
  - Le PLH de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires ayant été approuvé début 2017, le bilan porte sur la période 2017-2023. Toutefois, certaines données déjà disponibles pour 2024 seront intégrées.
- **Le bilan final a plusieurs objectifs :**
  - Mesurer l'adéquation entre les actions prévues/réalisées et le contexte territorial : quelles actions ont été mises en œuvre ? Quels résultats ont été obtenus ? Quels facteurs d'explication ?
  - Identifier les grandes évolutions du contexte territorial, du marché du logement et de l'habitat
- **Le bilan se fera en articulation avec l'élaboration du nouveau PLH** et notamment du diagnostic, permettant une mutualisation méthodologique :
  - Collecte de données de bilan auprès de la CCST et d'autres partenaires (CeA, DDT 67, ADIL 67) .
  - Entretiens avec plusieurs partenaires (CeA, AREAL, PETR Sélestat Alsace centrale, opérateur du PIG, Espace Info Énergie, etc.).
  - Concertation avec les élus et techniciens du territoire (rencontre individuelle de chaque commune et groupes de travail collectifs).

## Phase 1. Bilan du PLHi, diagnostic et orientations (*six mois*)

Présentation de la démarche



Analyse statistique, cartographie, analyse des documents cadres, expertise croisée

### Entretiens collectifs ou individuels avec les acteurs clefs

*AREAL + bailleurs sociaux + Action logement, ESA + CCAS + mission locale, opérateur PIG + France Rénov, CeA, SCoT de Sélestat Alsace centrale, EPF Alsace, DDT, Procvivis*

### Questionnaire « communes » et traitement

#### Entretien individuel avec chaque commune

*Travail sur plan + diverses thématiques abordées : développement sur les 20 dernières années, perspectives de développement, foncier, enjeux pour la commune*

#### Légende



Réunion instance de pilotage précédée d'une réunion de préparation technique



Réunion instance « élus »



Jalon à valider par la CCST

### Commission aménagement et attractivité

*Autant de fois que nécessaire*



Validation du bilan du PLHi, du diagnostic et des orientations





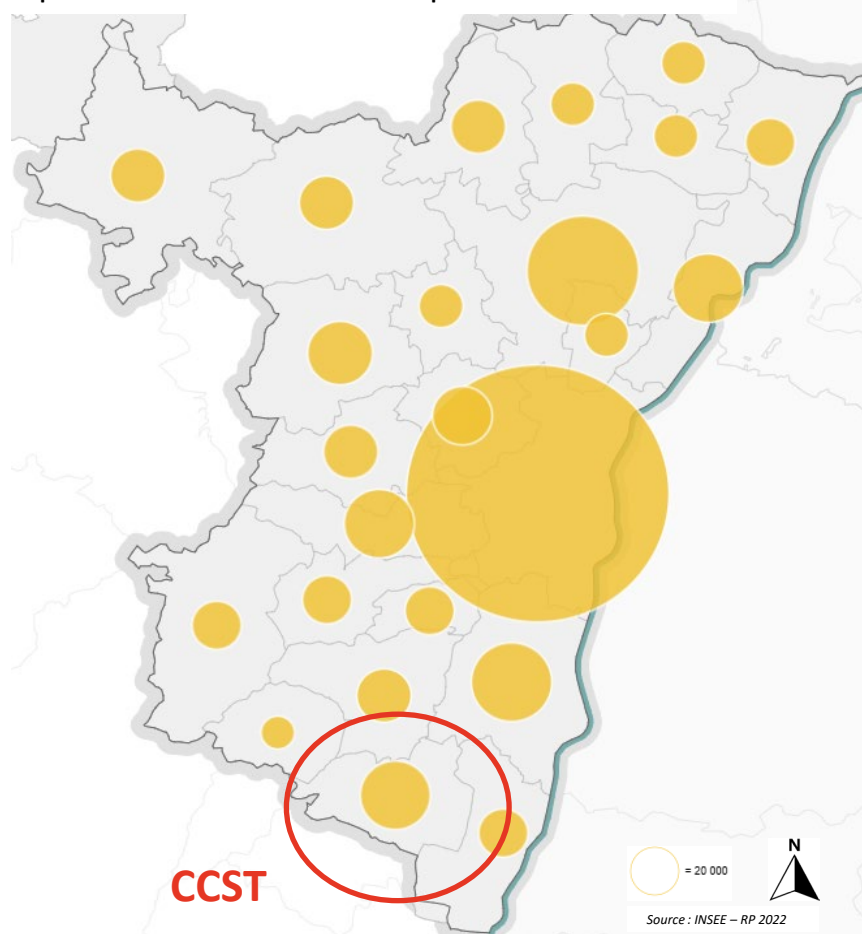
## 2. Éléments de contexte et grandes évolutions territoriales



# Quelques éléments de contexte

- La Communauté de communes est composée de **12 communes**.
- Avec **37 404 habitants en 2022**, elle est la cinquième intercommunalité la plus peuplée du Bas-Rhin.
- La ville de **Sélestat** rassemble **52 % de la population** de l'intercommunalité.
- Châtenois est la deuxième commune la plus peuplée.
- Seules quatre communes comptent moins de 1 000 habitants en 2022.

Population de référence dans le Bas-Rhin par EPCI en 2022



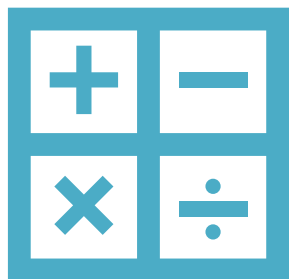


# Le solde naturel est le principal moteur de la croissance démographique de la CCST



**37 404 habitants en 2022**

dont 52 % sur Sélestat



La population  
continue  
d'augmenter  
**+163 nouveaux  
habitants/an**



Un gain de  
l'ensemble des  
nouveaux  
habitants grâce  
au solde naturel



Une perte de  
quelques  
habitants par an  
due au solde  
migratoire

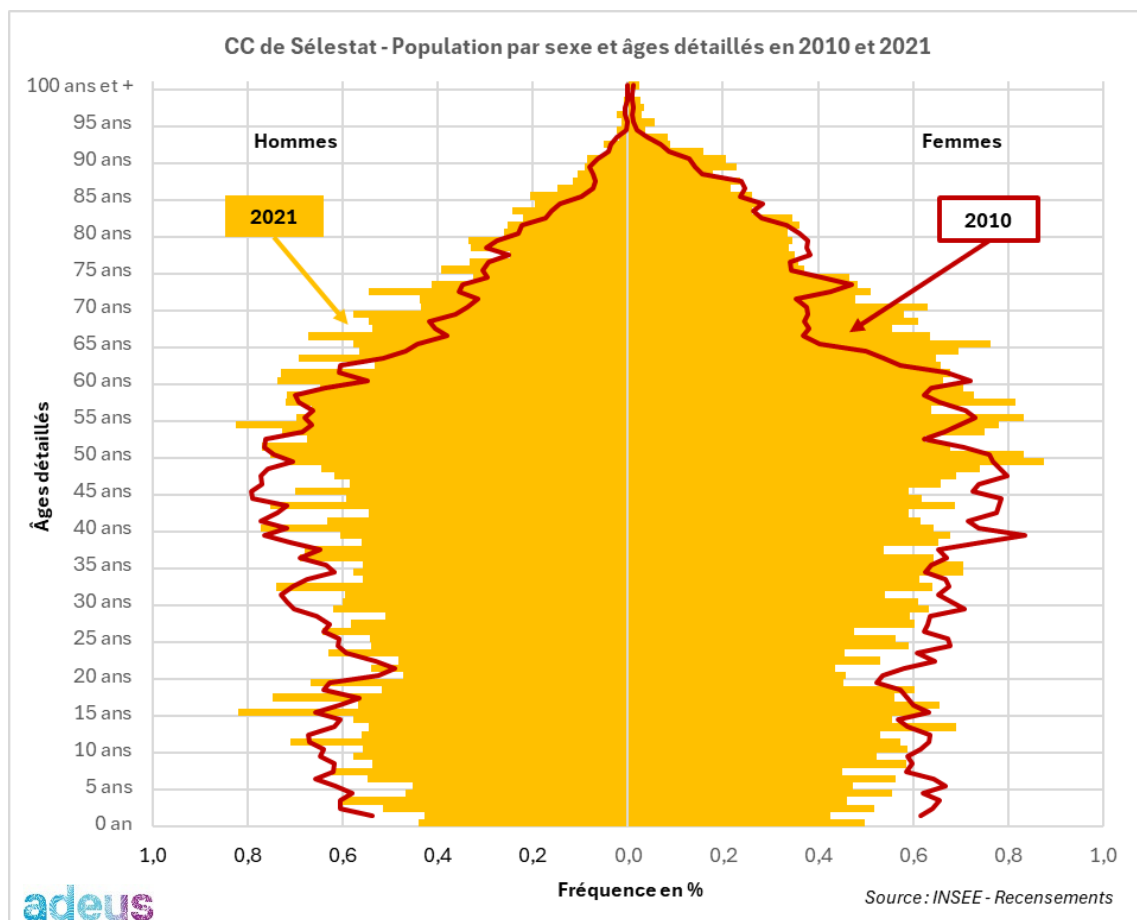
# Des différences d'évolution démographique selon les communes

|                             | Population 2014 | Prévision PLH                     |                             | Réalisation     |                 |                                         |                                  |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------------|----------------------------------|
|                             |                 | Prévision population 2020 ajustée | Évolution 2014-2020 ajustée | Population 2016 | Population 2022 | Taux annuel moyen d'évolution 2016-2022 | Différence prévision-réalisation |
| <b>Sélestat</b>             | <b>19 546</b>   | <b>21 002</b>                     | <b>1,20 %</b>               | <b>19 124</b>   | <b>19 523</b>   | <b>0,34 %</b>                           | <b>-1 479</b>                    |
| Châtenois                   | 4 098           | 4 925                             | 3,11 %                      | 4 158           | 4 265           | 0,42 %                                  | -660                             |
| Ebersheim                   | 2 281           | 2 378                             | 0,70 %                      | 2 239           | 2 295           | 0,41 %                                  | -83                              |
| Muttersholtz                | 2 004           | 2 209                             | 1,64 %                      | 2 023           | 2 288           | 2,07 %                                  | 79                               |
| Scherwiller                 | 3 144           | 3 291                             | 0,76 %                      | 3 171           | 3 121           | -0,26 %                                 | -170                             |
| <b>Pôles intermédiaires</b> | <b>11 527</b>   | <b>12 803</b>                     | <b>1,77 %</b>               | <b>11 591</b>   | <b>11 969</b>   | <b>0,54 %</b>                           | <b>-834</b>                      |
| Baldenheim                  | 1 160           | 1 229                             | 0,97 %                      | 1 161           | 1 229           | 0,95 %                                  | 0                                |
| Dieffenthal                 | 258             | 266                               | 0,51 %                      | 257             | 267             | 0,64 %                                  | 1                                |
| Ebersmunster                | 494             | 499                               | 0,17 %                      | 516             | 571             | 1,70 %                                  | 72                               |
| Kintzheim                   | 1 603           | 1 618                             | 0,16 %                      | 1 621           | 1 691           | 0,71 %                                  | 73                               |
| Mussig                      | 1 158           | 1 258                             | 1,39 %                      | 1 143           | 1 124           | -0,28 %                                 | -134                             |
| Orschwiller                 | 625             | 636                               | 0,29 %                      | 608             | 627             | 0,51 %                                  | -9                               |
| La Vancelle                 | 396             | 397                               | 0,04 %                      | 403             | 403             | 0,00 %                                  | 6                                |
| <b>Villages</b>             | <b>5 694</b>    | <b>5 903</b>                      | <b>0,60 %</b>               | <b>5 709</b>    | <b>5 912</b>    | <b>0,58 %</b>                           | <b>9</b>                         |
| <b>Total CC de Sélestat</b> | <b>36 767</b>   | <b>39 708</b>                     | <b>1,29 %</b>               | <b>36 424</b>   | <b>37 404</b>   | <b>0,44 %</b>                           | <b>-2 304</b>                    |

Source : INSEE recensement

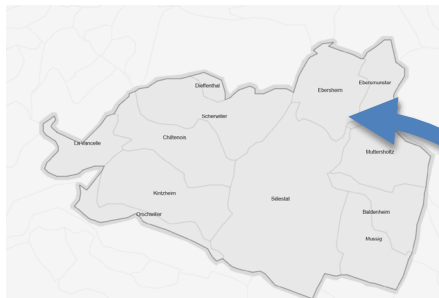
- Les pôles intermédiaires et villages plus dynamiques du point de vue démographique que Sélestat.

# Un territoire vieillissant

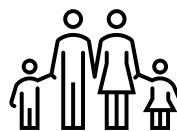


- Un plus fort accroissement des 65 ans et plus.
- Un déficit de jeunes majeurs entre 18 et 25 ans plus fortement présents à Strasbourg.
- Mais davantage de 40 à 55 ans.

# Davantage de sortants que d'entrants



**761 ménages  
entrants en un an**

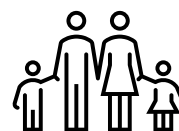


- Des arrivants plus jeunes que la population sédentaire : sur-représentation des 25-39 ans et qui ont des (très) jeunes enfants.
- Des ménages originaires principalement du Bas-Rhin : Communauté de communes du Ried de Marckolsheim (19 %), Eurométropole de Strasbourg (10 %), Communauté de communes de la vallée de Villé et Communauté de communes du pays de Barr (7 %), Communauté d'agglomération de Colmar (6 %), Communauté de communes du canton d'Erstein (5 %), Communauté de communes du pays de Ribeauvillé (5 %).
- Un rôle primordial d'accueil du parc locatif : 53 % des emménagés depuis moins d'un an sont locataires du parc privé et 10 % sont locataires du parc social.
- Principalement des actifs, mais aussi une proportion importante de personnes sans activité professionnelle.
- Près de sept ménages sur dix arrivés sur Sélestat (67 %), puis Châtenois (8 %) et Scherwiller (7 %).

# Davantage de sortants que d'entrants



**920 sortants  
en un an**



- Départ en proportion plus élevée de **jeunes actifs de 25-29 ans avec enfants**, qui restent dans le Bas-Rhin, ... mais aussi des personnes seules (40 %).
- Destination : 13 % sur l'Eurométropole de Strasbourg, 10 % Communauté de communes du Ried de Marckolsheim, 10 % Communauté d'agglomération de Colmar, 9 % Communauté de communes du pays de Barr, Communauté de communes de la vallée de Villé, 6 % Communauté de communes de Ribeauvillé.
- 58 % sont partis dans le collectif et **41 % dans l'individuel** (pur ou groupé), davantage de personnes qui se sont dirigées vers l'individuel que les entrants.
- Notamment des personnes originaires de Sélestat (56 %) et Chatenois (13 %).
- Tout profil de CSP : professions intermédiaires (25 %), ouvriers (21 %), employés (19 %), cadres (16 %).

## La CCST, un territoire attractif qui continue à attirer des jeunes ménages, mais :

- Des personnes qui arrivent sur le territoire dans du logement locatif, au démarrage de leur trajectoire résidentielle → des besoins en logements de taille intermédiaire en locatif privé et social notamment.
- Des ménages avec enfants qui quittent le territoire pour trouver un logement adapté à leur configuration familiale → un besoin de proposer une offre qui permette de garder ces ménages, si la raison de leur départ est liée à un défaut d'offre abordable et/ou de taille.

# Chiffres clés du logement



**18 694** logements au dernier recensement



Une part de **locataires du parc privé** qui atteint **28,6 %** et 7,5 % pour le parc social, mais une forte disparité entre les communes



Une offre qui reste prédominante sur les **moyennes et grandes surfaces**



**138 logements commencés/an** en moyenne sur le secteur, dominé encore par l'individuel



Une **vacance** des logements passée de 5,2 % en 1968 à 8,6 % en 2021, mais **stable depuis 2015**

# Quelles évolutions de la population et des besoins en logements ?



Une **reprise de croissance démographique** de la CCST depuis le milieu des années 2000, qui reste à confirmer sur la durée.



**Sélestat regagne des habitants**, après dix ans de décroissance de la population.



Des **nouveaux arrivants** qui sont majoritairement des **petits ménages** (*personnes seules, couples sans enfant*) qui s'installent dans le **locatif privé**.



Une **augmentation forte de la demande en logement social**.

Une part de **familles qui quittent le territoire** pour accéder à la propriété dans les territoires voisins.

# Quelles dynamiques d'évolution du parc de logements ?



Une **dynamique de construction de logements fortement ralentie** depuis 2010.



Depuis 2010, l'offre neuve est dominée par **l'habitat individuel**, sauf à Sélestat où le collectif prédomine.



Un parc qui s'est développé plutôt en faveur de la **propriété occupante** au cours des dernières années.



Un **développement récent limité de logements sociaux**.



Une **évolution des emprises urbaines au détriment des emprises agricoles**.

Une **stagnation du taux de vacance**.



# Quelles capacités de réponses du parc de logements par rapport aux besoins ?



Un parc relativement ancien et des **besoins de rénovations énergétiques et d'adaptation**.



Une tendance à **l'augmentation des prix de vente** et des prix plus élevés que dans les Communautés de communes voisines, ce qui peut compliquer l'accession à la propriété des ménages.



Des niveaux de loyers du **parc privé** dans la moyenne du Bas-Rhin, mais **un accès de plus en plus complexe** pour les ménages, notamment ceux aux revenus limités.



Une **forte tension de la demande en logement social** dans un contexte d'offre limitée.



# 3. Bilan des actions du PLH et perspectives pour le nouveau PLH



# Un programme d'actions organisé autour de six orientations

-  **Orientation 1** : Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements.
-  **Orientation 2** : Intensifier la diversification de l'offre en logements.
-  **Orientation 3** : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain.
-  **Orientation 4** : Requalifier le parc de logements existants et promouvoir le développement durable.
-  **Orientation 5** : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques.
-  **Orientation 6** : Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat.



# Orientation 1 : Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logement

## Les objectifs définis dans le PLH

Produire une **offre en logements suffisante** pour répondre aux **besoins** des ménages et renforcer la **croissance démographique**  
*274 logements à produire par an en moyenne (déclinaison SCoT)*  
**Action 1 – PLH 2016-2021**

Produire une **offre importante dans les centralités** pour relancer leur croissance démographique  
*Un objectif de 142 logements/an pour Sélestat*  
**Action 1 – PLH 2016-2021**

## Quel bilan à trois ans ?

**Un résultat inférieur aux objectifs** (une moyenne de 137 logements par an)

**69 logements** en moyenne par an **pour Sélestat**, mais une dynamique plus importante dans certaines communes (Châtenois, Baldenheim, Dieffenthal, Ebersmunster)

## Quel bilan final ?

Entre 2017 et 2023, en moyenne **138 logements** ont été produits chaque année, soit une production inférieure de moitié par rapport aux objectifs initiaux

**71 logements** en moyenne annuelle à Sélestat sur la **période 2017-2023** soit une production inférieure de moitié par rapport aux objectifs initiaux



# Orientation 2 : Assurer une diversification de l'offre de logements

| Les objectifs définis dans le PLH                                                                                                                                                                                                                                                             | Quel bilan à trois ans ?                                                                                                                                                                                                                      | Quel bilan final ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Mieux répondre aux ménages modestes et aux jeunes<br/>→ <b>Développer l'offre en logement locatif (dont petites typologies)</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Publique</li><li>- Privée à travers le conventionnement</li></ul> <p><i>Actions 2, 3 – PLH 2016-2021</i></p> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Une <b>production limitée de logements sociaux</b> (83 en quatre ans)...</li><li>- ...mais <b>un nombre important de conventionnements sociaux dans le parc privé</b> (67 en quatre ans)...</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Une <b>production limitée de logements sociaux</b> (215 en quatre ans), en dessous de l'objectif de production annuel affiché dans le PLH et peu de petites typologies...</li><li>- ... mais <b>un nombre important de conventionnements sociaux dans le parc privé</b> (un peu plus de 150, dont 96 nouveaux conventionnements sur la période de mise en œuvre du PLH)</li></ul> |
| <p><b>Favoriser l'accession abordable</b> (PSLA, ...) pour répondre aux difficultés d'accession des ménages</p> <p><i>Action 4 – PLH 2016-2021</i></p>                                                                                                                                        | <p>Aucun dispositif spécifique mis en place (sauf vente HLM aux occupants)<br/><i>A priori</i> pas d'opération en accession abordable par les bailleurs sociaux (PSLA)</p>                                                                    | <p><b>Plusieurs projets en PSLA</b> développés ces dernières années ou en cours de construction (ex. Baldenheim, Ebersheim, ...)<br/>Une volonté et des réflexions engagées par des communes pour proposer des opérations mixtes dans les futurs projets</p>                                                                                                                                                              |
| <p><b>Mise en œuvre de la réforme des attributions de logements sociaux</b> (CIL, CIA, PPGDID)</p> <p><i>Action 5 – PLH 2016-2021</i></p>                                                                                                                                                     | <p>Travaux liés à la réforme non démarrés</p>                                                                                                                                                                                                 | <p>Travaux liés à la réforme non démarrés<br/>À venir à la suite de l'approbation du prochain PLHi</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



# Orientation 3 : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain

## Les objectifs définis dans le PLH

- **Diversifier les formes d'habitat** et aller vers des niveaux de densité plus élevée
- Encourager la **maîtrise publique du foncier** sur l'ensemble des communes en lien avec l'EPF Alsace

*Actions 6, 7 – PLH 2016-2021*

- **Sortir 80 logements de la vacance** (dont 73 à Sélestat)
- Mettre en place des dispositifs (prime, taxe d'habitation sur les logements vacants, ...)

*Action 8 – PLH 2016-2021*

## Quel bilan à trois ans ?

- Une production de logements dominée par le logement individuel (57 % entre 2017 et 2020)
- Relativement **peu d'opérations en maîtrise foncière/réalisées en lien avec l'EPF Alsace**

**Des objectifs atteints** en matière de sortie de vacance, principalement portés par les communes de **Sélestat** (OPAH-RU) et **Muttersholtz** (dispositif d'accompagnement propre)

## Quel bilan final ?

- Entre 2017 et 2023, la production de logements reste dominée par l'individuel (57 % de l'offre neuve)
- Relativement **peu d'opérations en maîtrise foncière/réalisées en lien avec l'EPF Alsace**

- Sept communes ont mis en place une **taxe sur les logements vacants**
- Une **OPAH-RU** à Sélestat qui a pris fin en 2021 et une nouvelle engagée dès 2024, une poursuite de la démarche engagée par Muttersholtz



# Orientation 4 : Améliorer la qualité de vie dans le parc existant

| Les objectifs définis dans le PLH                                                                                                                                                                               | Quel bilan à trois ans ?                                                                                                                                                                  | Quel bilan final ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Améliorer l'<b>efficacité énergétique</b> des logements<br/><i>Action 9 – PLH 2016-2021</i></p>                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une couverture par le <b>PIG Rénov'Habitat</b> (CeA)</li> <li>- Un PIG renforcé à Châtenois, Muttersholtz et Sélestat</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une couverture par le <b>PIG Rénov'Habitat</b> (CeA)</li> <li>- <b>Aide complémentaire</b> à la réalisation de travaux d'amélioration du logement versée par la CCST</li> <li>- Un <b>PIG renforcé</b> à Châtenois, Muttersholtz et Sélestat</li> </ul>                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conduire une <b>OPAH-RU-ORI</b> à Sélestat</li> <li>- Accompagner les <b>copropriétés fragiles</b> de Sélestat</li> </ul> <p><i>Actions 10, 11 – PLH 2016-2021</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une <b>OPAH-RU-ORI mise en place</b> à Sélestat et des résultats mitigés</li> <li>- Deux copropriétés accompagnées à Sélestat (POPAC)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en œuvre de l'<b>OPAH-RU</b> 2016-2021 de Sélestat</li> <li>- Réalisation du <b>bilan final de l'OPAH-RU</b> de Sélestat 2016-2021 et d'un <b>diagnostic de l'habitat privé</b> à l'échelle de la CCST</li> <li>- Cinq logements subventionnés (à une même adresse) dans le cadre de l'accompagnement des copropriétés</li> </ul>                                       |
| <p><b>Renforcer l'information</b> sur les dispositifs existants avec la création d'une plateforme habitat</p> <p><i>Action 12 – PLH 2016-2021</i></p>                                                           | <p>La <b>plateforme habitat n'a pas été mise en place</b></p> <p>Un <b>Espace Info Énergie</b> (EIE) existe à l'échelle du PETR Sélestat Alsace centrale</p>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'Espace France Rénov</b> existe à l'échelle du PETR Sélestat Alsace centrale et intervient dans le secteur de la CCST</li> <li>- Réunions publiques organisées par la CCST pour informer sur les dispositifs financiers, auxquelles étaient invités l'EIE, l'ADIL, la CeA, etc.</li> <li>- Un projet de <b>Maison de l'habitat</b> en partenariat avec la CeA</li> </ul> |



# Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques

## Les objectifs définis dans le PLH

**Ménages modestes** : Renforcer l'offre en logements très sociaux et poursuivre les **relais entre partenaires**

*Action 13 – PLH 2016-2021*

### **Personnes âgées** :

Abonder les **aides du PIG Adapt'Logis** pour l'adaptation des logements et développer l'offre en **logements adaptés**

*Action 14 – PLH 2016-2021*

**Jeunes** : Développer l'offre en **petits logements** et mieux accompagner les jeunes et les **informer**

*Action 15 – PLH 2016-2021*

**Gens du voyage** : Poursuivre la réflexion sur le lotissement des champs de Châtenois

*Action 17 – PLH 2016-2021*

**Ensemble des publics aux besoins spécifiques** : Accès à l'information

*Action 16 – PLH 2016-2021*

## Quel bilan à trois ans ?

- Une **production limitée** de **logements très sociaux**
- Des actions portées par le CCAS de Sélestat

Des résultats limités pour le PIG Adapt'Logis (32 logements sur quatre ans)

- **Trois résidences seniors**
- La **Maison des aînés** et aidants

- Une production limitée de petits logements
- Des **dispositifs d'information** existants pour les jeunes

- Une **mission d'accompagnement** par l'ARSEA mais des solutions partiellement trouvées pour l'instant

- Mobilisation des **acteurs sociaux**, permanences, réunions publiques, informations dans les journaux communaux

## Quel bilan final ?

Une **production limitée** de **logements très sociaux** (5 % de l'offre nouvelle)

Une moyenne de dix logements subventionnés par an dans le cadre de travaux d'adaptation, mais de nombreux dossiers en attente

- **Trois résidences seniors, des projets en cours de réflexion**
- La **Maison des aînés** et aidants

- Une **accentuation** des jeunes (18-29 ans) dans la **demande** en logement social
- Un **logement d'urgence** à destination des jeunes à Sélestat et géré par l'ARSEA

Une **mission d'accompagnement** toujours en cours par l'ARSEA et un site en voie de résorption (quelques familles encore à reloger)

**Poursuite des démarches** engagées dès le démarrage du PLH : mobilisation des acteurs sociaux, permanences, réunions publiques, informations dans les journaux communaux



# Orientation 6 : Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat

## Les objectifs définis dans le PLH

Relancer **l'observatoire de l'habitat** pour un suivi du PLH et une mise à jour des besoins

*Action 19 – PLH 2016-2021*

Assurer une démarche régulière de **mobilisation des partenaires** et de communication autour du PLH et de sa mise en œuvre

*Action 18 – PLH 2016-2021*

## Quel bilan à trois ans ?

- Pas de démarche de suivi annuelle de la mise en œuvre du PLH
  - **Une démarche d'observatoire** engagée à l'échelle du **PETR** mais qui peine à se lancer

- **Une chargée de mission habitat** recrutée à temps complet depuis juillet 2021
- Les instances de suivi n'ont pas été mises en place

## Quel bilan final ?

Un **observatoire de l'habitat à l'échelle du PETR** qui contribue à améliorer la connaissance en matière d'habitat et à mettre en relation les acteurs et les communes du territoire : fiches expériences, visites, rencontres, ...

- **Un chargé de mission habitat** à temps complet
- Les instances de suivi qui sont progressivement mises en place
- Projet de Maison de l'habitat (ouverture début 2025)





# 5. Points à prendre en compte et perspectives pour le nouveau PLH



# Conclusions du bilan du PLHi

| Orientation                                                                       | Actions prévues                                                                                                                                                                                                                                                | Bilan et enseignements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produire une offre suffisante et notamment dans les centralités.</li> <li>- Relancer la croissance démographique.</li> </ul>                                                                                          | <p>Des pôles intermédiaires et des villages assez dynamiques et une baisse globale de la construction à l'échelle de la CCST, qui a pu freiner le dynamisme démographique.</p> <p>⇒ <b>Nécessité d'engager une politique territorialisée de développement de logements et en fonction des disponibilités foncières, notamment dans le tissu existant en lien avec les enjeux du ZAN et les objectifs du SCoT.</b></p>                                                                                                                                                  |
| 2. Intensifier la diversification de l'offre en logements                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'offre locative et notamment les petites typologies.</li> <li>- Favoriser l'accession abordable.</li> </ul>                                                                                               | <p>Des objectifs de production de logements sociaux non atteints et un parc qui ne se développe pas aussi vite que le parc privé. En revanche, l'accession sociale s'est développée avec plusieurs projets en PSLA, au-delà de la seule ville de Sélestat.</p> <p>⇒ <b>Poursuivre les efforts de diversification avec un renforcement de l'offre sociale et des besoins en taille de logement et profils de publics visés à affiner dans le futur PLH.</b></p>                                                                                                         |
| 3. Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier les formes d'habitat et avec des densités plus élevées.</li> <li>- Encourager la maîtrise foncière publique.</li> <li>- Sortir des logements de la vacance et mettre en place des dispositifs.</li> </ul> | <p>Une production de logements qui reste encore dominée par l'individuel, mais un développement du collectif dans quasiment toutes les communes. Une production de logements qui s'est faite pour moitié en mutation et un quart en densification, mais des niveaux de densification inférieurs aux objectifs.</p> <p>⇒ <b>Une appropriation des enjeux de densité à travers les travaux d'élaboration du SCoT à poursuivre dans le PLH et des réflexions à engager pour mieux accompagner les communes dans leurs déclinaisons locales et les futurs projets.</b></p> |

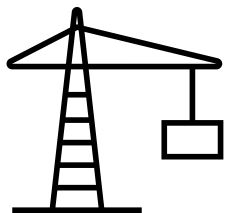


# Conclusions du bilan du PLHi (suite)

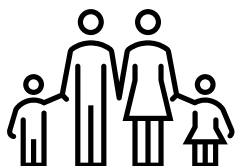
| Orientation                                                          | Actions prévues                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bilan et enseignements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. Améliorer la qualité de vie dans le parc existant                 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Soutenir les dispositifs départementaux type PIG et mettre en place les dispositifs adaptés aux réalités locales.</li><li>- Accompagner les copropriétés fragiles de Sélestat.</li><li>- Renforcer l'information sur les dispositifs existants.</li></ul>              | <p>Une participation plus importante de la Communauté de communes aux dispositifs en faveur de la rénovation de l'habitat et de la rénovation énergétique : le PIG Rénov'Habitat déployé à l'échelle de la CCST (abondement des aides aux travaux de la CeA), renouvellement de l'OPAH dans le centre ancien de Sélestat (aides aux travaux et à l'ingénierie), réunions d'information, ...</p> <p>⇒ <b>Poursuivre les différentes actions menées par la CCST et les communes pour l'amélioration de l'habitat, à travers des aides directes et indirectes, en allant au devant des propriétaires et locataires, et en apportant une information adaptée.</b></p> |
| 5. Poursuivre la prise en compte des besoins des publics spécifiques | <ul style="list-style-type: none"><li>- Proposer une offre adaptée aux différents profils de publics : logements très sociaux, logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie, petits logements, gens du voyage sédentarisés.</li><li>- Mieux informer sur les aides et dispositifs existants.</li></ul> | <p>Des besoins qui se confirment et s'accroissent pour des ménages en difficulté d'accès et de maintien dans le logement.</p> <p>Des projets qui émergent mais qui ne permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins.</p> <p>⇒ <b>Renforcer la connaissance des difficultés rencontrées par les ménages, identifier de manière partenariale et développer les réponses les plus appropriées pour que les ménages ne se retrouvent pas en concurrence sur les mêmes types d'offres.</b></p>                                                                                                                                                                   |
| 6. Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Relancer l'observatoire de l'habitat pour un suivi du PLH.</li><li>- Développer les partenariats et l'information autour du PLH.</li></ul>                                                                                                                             | <p>Une reprise en main récente de l'observation et du suivi du PLH à la CCST, aussi grâce aux outils mis en place par le PETR (observatoire de l'habitat) et avec la création de la Maison de l'habitat.</p> <p>⇒ <b>Poursuivre les actions menées pour consolider les partenariats, mettre en relation les acteurs et les communes, améliorer la connaissance partagée du territoire.</b></p> <p>⇒ <b>Mettre en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier pour un meilleur suivi du PLH (bilan annuel, bilan triennal et bilan final).</b></p>                                                                                                          |



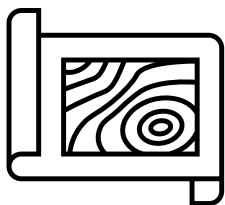
# Des perspectives et pistes de réflexion pour le futur PLHi



**Agir sur la production de logements -notamment de logements sociaux-** afin de répondre au besoin de diversification de l'offre, susceptible de soutenir la croissance démographique.



**Poursuivre le développement du logement abordable (accession, locatif),** pour répondre aux besoins des jeunes et des familles.



Renforcer la connaissance du foncier disponible et **le développement d'une culture commune en matière de stratégie foncière,** afin d'anticiper les enjeux liés au ZAN à l'échelle de la CCST, en lien avec la révision du SCoT.



Renforcer la **démarche de suivi et d'animation du PLH** et la mise en place d'un **observatoire de l'habitat et du foncier.**



L'agence  
d'urbanisme  
de Strasbourg  
Rhin supérieur



Directeur de publication : **Pierre Laplane**, directeur général  
Responsable éditorial : **Yves Gendron**, directeur général adjoint  
Équipe projet : **Magali Biset** (cheffe de projet), **Vincent Flickinger**,  
**Camille Muller**, **Hyacinthe Blaise**

PP 2025 – Projet n° 3.1.6  
Adeus – Avril 2025

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