



**Programme local de l'habitat
de la Communauté de communes
du Ried de Marckolsheim**

Bilan triennal du PLHi 2018/2022

Septembre 2022

Communauté de Communes du
Ried de Marckolsheim
Le dynamisme d'un territoire



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

Sommaire

1. Pourquoi une démarche de bilan à mi-parcours ?
2. Quelques éléments de contexte
3. Les éléments saillants du diagnostic
4. Quel bilan des actions du PLH et quelles perspectives ?
5. Enjeux et perspectives pour la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim sur les trois prochaines années



1. Pourquoi une démarche de bilan à mi-parcours



Pourquoi la démarche de bilan à mi-parcours ?

- ⊙ Un bilan du PLH doit être réalisé trois ans après le début de sa mise en œuvre :
 - ➔ Le PLH de la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim ayant été approuvé début 2017 → le bilan porte sur la période 2017/2020
- ⊙ Le bilan à mi-parcours a plusieurs objectifs :
 - ➔ Faire un point d'avancement : quelles actions ont été mises en œuvre ? Quels résultats ont été obtenus ? Quels facteurs d'explication ?
 - ➔ Identifier les grandes évolutions du contexte territorial
 - ➔ Envisager d'éventuelles adaptations du programme d'actions
- ⊙ Le bilan a été engagé en 2021 avec plusieurs étapes de travail :
 - ➔ Actualisation des principaux éléments du diagnostic territorial
 - ➔ Réalisation d'une première version de bilan sur la base de documents transmis par la CC et d'entretiens avec certains partenaires

2. Contexte



Quelques éléments de contexte



- 18 communes
- Près de 20 000 habitants
- Un 1^{er} PLH « **volontariste** » car l'EPCI n'est pas soumis à obligation
- 8 700 logements
- Territoire semi-rural situé sur deux départements
- SCoT en cours de modification à l'échelle du PETR d'Alsace centrale en tenant compte des nouvelles dispositions en matière d'urbanisme



3. Les éléments saillants du diagnostic



Un territoire à vocation familiale, mais qui évolue doucement



- Léger **ralentissement démographique** depuis 2008
- Une part moins importante de familles avec enfant(s) au profit **des petits ménages** (surtout seuls)
- **Une population jeune**, mais un territoire qui n'échappe pas au **vieillissement de la population**



Les nouveaux arrivants :



- Les quatre communes pôles et Elsenheim captent 60 % des nouveaux arrivants
- Principalement **des familles** [en constitution ou avec enfant(s)] et **des jeunes ménages**



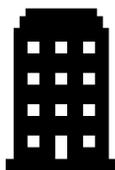
- Ils mobilisent majoritairement **le parc locatif privé**

Un parc de logements peu varié



Parc de logements :

- **Baisse de la production de logements**, mais légère remontée depuis 2014
- Un **parc locatif privé** historiquement faible, mais qui **se développe doucement**
- Le **parc social très faible** : seulement **4 %** du parc de logements
- Un **parc vacant assez faible**, potentiellement concentré sur quelques communes



Typologie des logements :

- Des **logements collectifs** principalement **concentrés** à Marckolsheim
- Encore un **fort développement de la maison individuelle**
- Une **offre de petits et moyens logements faible**, alors que la CCRM connaît une hausse des petits ménages



Quelle adéquation entre l'offre et la demande ?



Logements sociaux :

- L'offre concorde globalement à la demande, sauf pour les petits logements type T1 et les profils spécifiques (Handilogis)
- Un accès aux logements plus difficile à Marckolsheim



Marché locatif privé :

- Un **parc très restreint**, limité dans la capacité d'accueil des jeunes et petits ménages (principaux demandeurs)
- Le **prix au m² est relativement accessible** au regard du revenu médian, mais...
- ... 27 % des locataires sont confrontés à des **efforts lourds**, même après allocation de la CAF



Accession à la propriété :

- **Augmentation des prix** de vente (sur tout le territoire du PETR)
- Mais des **prix qui restent attractifs** par rapport au reste du PETR

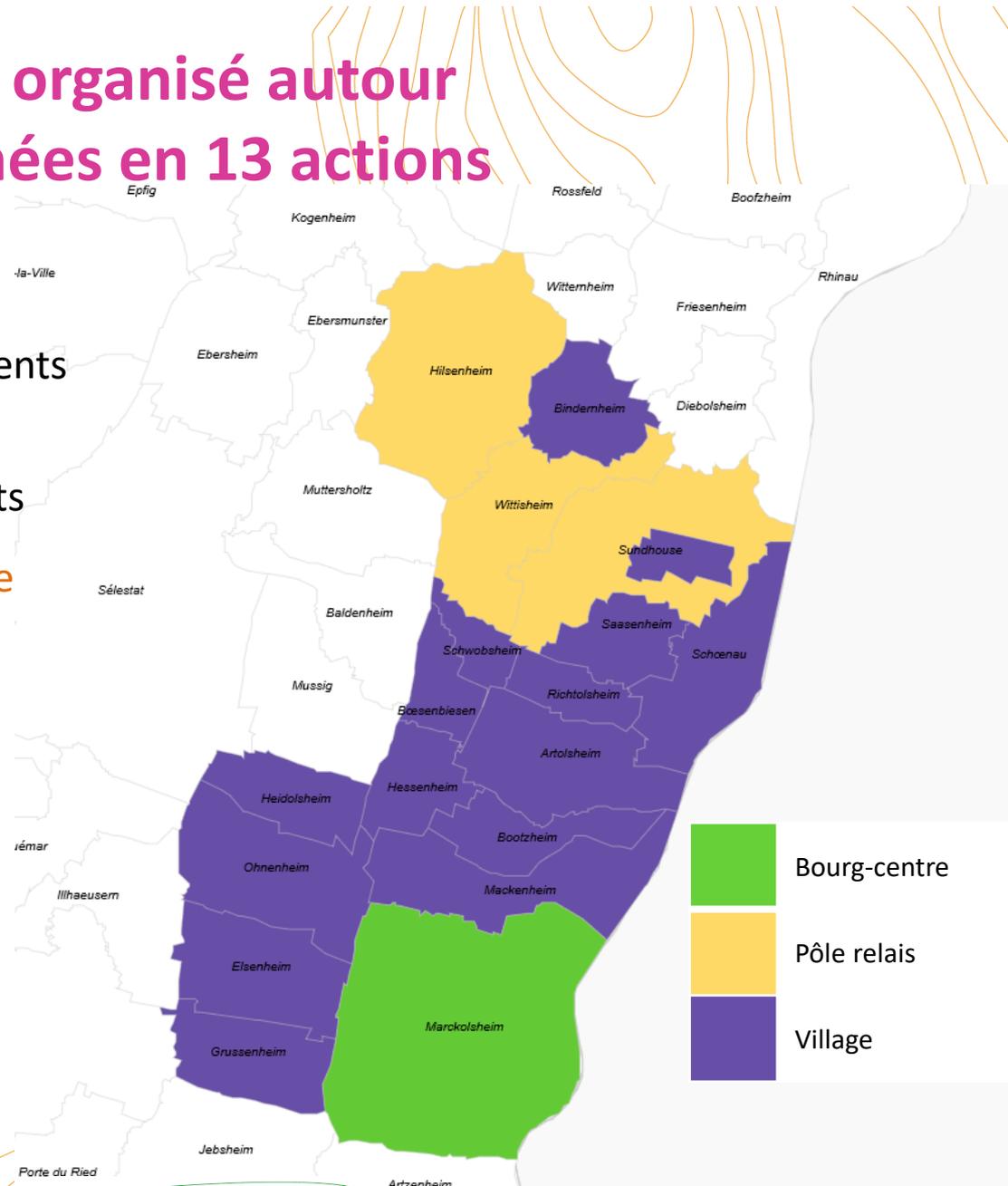


4. Quel bilan des actions du PLH et quelles perspectives ?



Un programme d'actions organisé autour de six orientations déclinées en 13 actions

- Orientation 1 : Maîtriser le **développement du territoire** en répondant aux besoins en logements
- Orientation 2 : Assurer une **diversification de l'offre** en logements
- Orientation 3 : Maîtriser la **ressource foncière** et l'étalement urbain
- Orientation 4 : **Améliorer la qualité de vie** dans le parc existant
- 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 logements

Les objectifs définis dans le PLH

Produire une **offre en logements suffisante** pour répondre aux **besoins** des ménages
Objectif de 193 log./an en moyenne (déclinaison SCoT)

Produire une **offre importante** dans la **centralité (Marckolsheim)**
Objectif de 64 log./an

Quel bilan ?



453 logements produits en trois ans

- **Un résultat inférieur aux objectifs** : une moyenne de **151 log./an**



55 log./an en moyenne pour **Marckolsheim**

- Une clé de répartition globalement respectée

Quelles évolutions du contexte territorial ?

Un **léger ralentissement démographique** depuis 2008

Le programme « **Petites Villes de Demain** » engagé dès 2021 pour renforcer le dynamisme du bourg-centre

Perspectives pour la 2^e période de mise en œuvre du PLH

- Des **difficultés** pour produire des logements à prévoir (restrictions en matière d'urbanisme avec la loi Climat et Résilience, foncier en raréfaction et coût)
- Adaptation aux **nouveaux objectifs déclinés par le SCoT** une fois celui-ci révisé.

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

Les objectifs définis dans le PLH

Retranscrire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme

Mobilisation de l'ATIP pour l'élaboration/suivi des documents d'urbanisme communaux

Quel bilan ?



CCRM sollicitée trois fois (par les communes de Grussenheim, Mackenheim et Ohnenheim)



Sollicitation individuelle par plusieurs communes : Hilsenheim, Sundhouse et Wittisheim

Perspectives pour la 2^e période de mise en œuvre du PLH

- Poursuite de la **mobilisation de la CCRM** si demandes formulées par les communes
- Encouragement à la **mobilisation de l'ATIP** pour l'élaboration/suivi des documents d'urbanisme communaux



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

Les objectifs définis dans le PLH

Diminution de la vacance notamment sur Marckolsheim, Hilsenheim et Sundhouse (30 logements au total) (Action 1)

Quel bilan ?



- **23 logements** remis sur le marché (objectif de 30 sur les six ans)
- **Une réunion** organisée par la Collectivité européenne d'Alsace sur la vacance

Quelles évolutions du contexte territorial ?

- Une vacance en progression sur Marckolsheim et Wittisheim, en diminution sur Sundhouse et Hilsenheim
- Marckolsheim intègre le programme « Petites Villes de Demain » où le traitement de la vacance en CV sera organisé

Perspectives pour la 2^e période de mise en œuvre du PLH

- **Approfondir la connaissance** du phénomène de la **vacance**
- **Poursuivre les efforts** engagés pour faire baisser la vacance

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

Les objectifs définis dans le PLH

Mieux répondre aux ménages modestes et aux jeunes

→ Développer l'offre en logement locatif :

- Publique
- Privée à travers le conventionnement (Actions 2 et 3)

Quel bilan ?



- Des **objectifs partiellement atteints** (45 logements aidés dont quatre conventionnés...)
- Des **conventionnements** limités
 - Un **suivi du marché immobilier** et communication sur la situation (observatoire des loyers, réunions PLH, ...)

Quelles évolutions du contexte territorial ?

- *Pour le parc public* : une offre adaptée sauf pour les T1 et Handilogis. (accès plus difficile à Marckolsheim)
- *Pour le parc privé* : des loyers attractifs, mais 27 % d'allocataires CAF avec des taux d'efforts lourds

Perspectives pour la 2^e période de mise en œuvre du PLH

- **Action à maintenir**, malgré les restrictions en matière d'urbanisme avec la loi Climat et Résilience (foncier en raréfaction, coût en augmentation)



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

Les objectifs définis dans le PLH

Favoriser l'accèsion abordable (PSLA, ...) pour répondre aux difficultés d'accèsion des ménages (Action 4)

Quel bilan ?



- Pas d'opération en accèsion abordable (PSLA)
- **100 ménages** bénéficiaires du **PTZ** (77 % dans le neuf)

Quelles évolutions du contexte territorial ?

Une augmentation des prix de vente, même s'ils restent encore attractifs par rapport au reste du PETR

Perspectives pour la 2^e période de mise en œuvre du PLH

- **Continuer à soutenir l'accèsion sociale** à la propriété, MAIS des difficultés à prévoir (restrictions avec la loi Climat et Résilience, foncier en raréfaction et coût, nouvelles normes de constructions et coûts des matériaux)
- Étudier la **faisabilité d'opérations** sur le territoire de type BRS (bail réel solidaire) en collaboration avec des opérateurs

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 élevés
- Encourager la **maîtrise publique du foncier** en lien avec l'EPF (Action 5)

Quel bilan ?

- Une **production** de logements dominée par **l'individuel** (75 %) sauf sur Marckolsheim (47 %)
- Mais **d'importants efforts engagés** (par exemple sur Ohnenheim, Bootzheim et Marckolsheim) 
- **EPCI assez vertueux** : consomme le plus en densification, mais **le moins en extension**
- Peu de mobilisation des outils de maîtrise foncière (initiatives communales)

Évolutions du contexte ?

Une **consommation foncière relativement limitée**

Des enjeux de réduction de la consommation renforcés par la **loi Climat et Résilience**

Perspectives pour la 2^e période de mise en œuvre du PLH

- La mise en œuvre d'une stratégie foncière en cohérence avec la loi Climat et Résilience : **meilleur suivi de la consommation foncière et des disponibilités foncières (renforcement de l'observatoire)**

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

Les objectifs définis dans le PLH

Quel bilan ?

Quelles évolutions du contexte territorial ?

Améliorer l'**efficacité énergétique** des logements (Action 6)



Budget de **60 000 €/an** en 2020 par la CCRM (aide directe aux PO).

- **79 logements** financés avec le **PIG Renov'Habitat** (coût moyen des travaux 36 000 €)
- **Importants travaux** de rénovation de la Cité de l'Étang à Marckolsheim par Alsace Habitat (+ d'un million d'euros)

Des besoins toujours importants de **rénovation** énergétique et d'**adaptation** dans le **parc privé**

Des besoins de **réhabilitations** également dans le **parc social** (49 logements en étiquettes E et F)

Renforcer l'information sur les dispositifs existants (Action 6)

Permanence de l'Espace FAIRE une fois tous les 15 jours à Marckolsheim et sollicitations téléphoniques.



- **Diffusion de l'information** via le bulletin intercommunal

Des exigences renforcées par la **loi Climat et Résilience**

Perspectives pour la 2^e période de mise en œuvre du PLH



Information |
Sensibilisation



Partenariats |
Réseau d'acteurs



Accompagnement |
Aides financières

- Abondement du **budget prévisionnel à hauteur de 70 000 €/an** pour l'aide directe, pour la réalisation des travaux d'amélioration des logements
- Depuis 2020, signature d'une **convention de partenariat avec la Collectivité européenne d'Alsace** pour la mise en œuvre du **PIG Renov'Habitat renforcé**, pour la période 2020/2023 sur le territoire
 - Mise en œuvre du nouveau dispositif de la Collectivité européenne d'Alsace « **Plan de Rebond Habitat** »



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

Les objectifs définis dans le PLH	Quel bilan ?	Quelles évolutions du contexte territorial ?
<p>Copropriétés fragiles : meilleure connaissance et communication (Action 7)</p>	<ul style="list-style-type: none">- Veille possible via l'observatoire départemental des copropriétés- Orientation des ménages demandeurs vers le porteur du PIG départemental- Diagnostic-flash sur une copropriété sur Wittisheim (2*12 logements) suivi d'un accompagnement renforcé- Réunion avec la CeA et l'État organisée à Sélestat sur les copropriétés fragiles 	<p>Près de 15 copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles, toutes sur Marckolsheim</p> <p>Des besoins toujours importants de renovation énergétique et d'adaptation dans le parc privé</p>

Perspectives pour la 2^e période de mise en œuvre du PLH

- Continuer à **suivre l'évolution des copropriétés** en partenariat avec le service « Habitat » de la Collectivité européenne d'Alsace

Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques

Les modalités prévues dans le PLH

Ménages modestes :
Renforcer l'offre en logements très sociaux et poursuivre les **relais entre partenaires** (Action 8)

Quel bilan ?



- **45 logements aidés produits** : deux opérations sur Marckolsheim (29 dont 12 en PLAi) et Wittisheim (12 dont six en PLAi) + quatre logements conventionnés dans le parc privé (un sur Schwobsheim et trois sur Saasenheim)
- Un objectif de production atteint à **42 %**
- Une **production de PLAi qui va au-delà des objectifs fixés** (40 % contre 30 % dans les objectifs)
- Pas de réflexion sur la création d'un CIAS, mais un pôle « Solidarité » à Marckolsheim jusqu'en mai 2021

Quelles évolutions du contexte territorial ?

Une **paupérisation** des ménages et une **demande en logement social plus forte**

Perspectives pour la 2^e période de mise en œuvre du PLH

- **Poursuite des objectifs de production** de logements sociaux et notamment de PLAi
 - Un travail engagé par le CCAS de Marckolsheim pour **identifier des solutions de logements d'urgence**

Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques

Les modalités prévues dans le PLH

Personnes âgées/personnes handicapées

Faciliter le développement de l'offre adaptée et communiquer sur l'offre possible/disponible (Actions 9 et 10)

Quel bilan ?



- Une **résidence senior** portée par Alsace Habitat sur Marckolsheim : 19 logements aidés (deux T2, 15 T3 et deux T4). Une forte demande identifiée (60 demandes)
- **A minima 49 logements adaptés** avec le PIG Adapt'Logis
- **Communication régulière** dans les journaux municipaux, de la CCRM, site internet
- CEP CICAT invité au Salon Ried Expo en 2019

Quelles évolutions du contexte territorial ?

Un vieillissement de la population qui se poursuit

Perspectives pour la 2^e période de mise en œuvre du PLH

- Action de **développement de logements** à poursuivre notamment dans le **secteur nord de la CCRM**
- Engager des **réflexions sur la colocation intergénérationnelle** ou autres dispositifs innovants (lien avec des porteurs de projet)
- Poursuite de l'engagement de la CCRM en matière de **communication au regard des nouveaux enjeux** identifiés : maintien à domicile, problématique de chauffage, problèmes de traitement des dossiers
- Mobilisation du CEP CICAT si un nouveau salon se tient

Les modalités prévues dans le PLH

Action 12 :

Faire vivre le PLH

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

Quel bilan ?



- Une mission **d'animation par le Directeur du développement** + mobilisation des autres services de la CCRM
- **Communication** via différents canaux : journal intercommunal, site internet
- Un **comité de pilotage** une fois par an
- **Échanges** autour des questions d'habitat avec le PETR, la Collectivité européenne d'Alsace

Perspectives pour la 2^e période de mise en œuvre du PLH

- **Renforcement de la démarche** de suivi et d'animation du PLH
- Un **article une fois par an**, sur les actions du PLHi, dans le Reflet du Ried (par exemple : action EIE, maison Seniors, projet dans une commune)

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

Les modalités prévues dans le PLH

Action 13
Remettre en place et compléter l'observatoire de l'habitat

Quel bilan ?



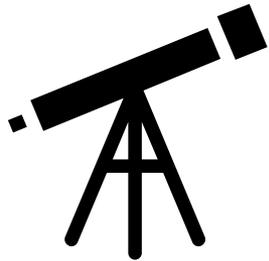
- **Contribution aux réflexions** communes CCS/CCRM portées par l'observatoire de l'habitat du PETR pour la **définition d'indicateurs** pertinents
- Mise à disposition du PLH via l'intranet

Quelles évolutions du contexte ?

Une loi Climat et Résilience qui demande l'ajout d'un volet foncier à l'observatoire de l'habitat

Perspectives pour la 2^e période de mise en œuvre du PLH

- Création d'un **tableau de bord** et définition d'une **trame de bilan annuel**
 - Participation aux **temps de réflexion** portés par le PETR



5. Enjeux et perspectives pour la CCRM sur les trois prochaines années



Les principaux enjeux identifiés pour le territoire



L '**accès au logement** (accession et location) dans un contexte d'augmentation des prix de l'immobilier, pour tous les types de publics



Lutte contre la précarité énergétique : poursuite des actions engagées au regard de l'augmentation des coûts de l'énergie



Préservation du foncier, en lien avec les nouveaux objectifs de la loi Climat et Résilience



Actions sur les **centralités** : ex. Petites Villes de Demain



Les principaux enjeux identifiés pour le territoire



Favoriser l'accès au logement au regard de la fragilité économique des **jeunes**



Accompagnement des **personnes âgées** : poursuivre l'information et aller au plus près du public



Échanges de bonnes pratiques entre territoire (ex. valorisation des actions portées par la commune de Muttersholtz, échanges entre les centralités)



Porter une attention sur l'évolution du **AirBnB** en lien avec le projet Europa Vallée (Europa-Park)





Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

Equipe projet :

Magali BISET (cheffe de projet), Mathilde HUAULT, Léa KINE, Alexandra CHAMROUX, Hyacinthe BLAISE

PTP 20222 – Projet n° 4.1.1.7

ADEUS – Octobre 2022

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