



Communauté
de Communes
de Sélestat



Agence d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur



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

Bilan triennal du PLHi 2018/2022



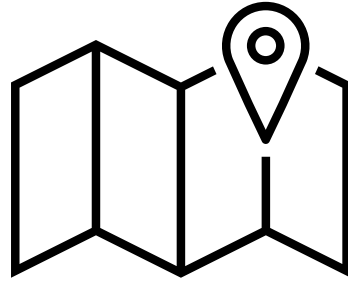
Septembre 2022

Sommaire

- 1. Objectifs et méthode de réalisation du bilan à mi-parcours**
- 2. Quelques éléments de contexte**
- 3. Les grandes évolutions du contexte territorial**
- 4. Le bilan des actions du PLH et les perspectives**

1. Objectifs et méthode de réalisation du 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 de Sélestat 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**
 - ↳ **Définir des perspectives** pour la poursuite de la mise en œuvre du PLH
- ⊙ Le bilan a été réalisé en 2021 avec plusieurs étapes de travail :
 - ↳ **Actualisation des principaux éléments du diagnostic territorial**
 - ↳ **Collecte de données de bilan** auprès de la CCS et d'autres partenaires (CeA, DDT, ADIL 67)
 - ↳ **Entretiens** avec plusieurs partenaires (CeA, AREAL, PETR Sélestat Alsace centrale, opérateur du PIG, Espace Info Énergie, ...)
 - ↳ **Concertation des élus** avec la participation à une réunion de la Commission « Aménagement et attractivité du territoire »
 - ↳ **Approbation en CRHH** en septembre 2022

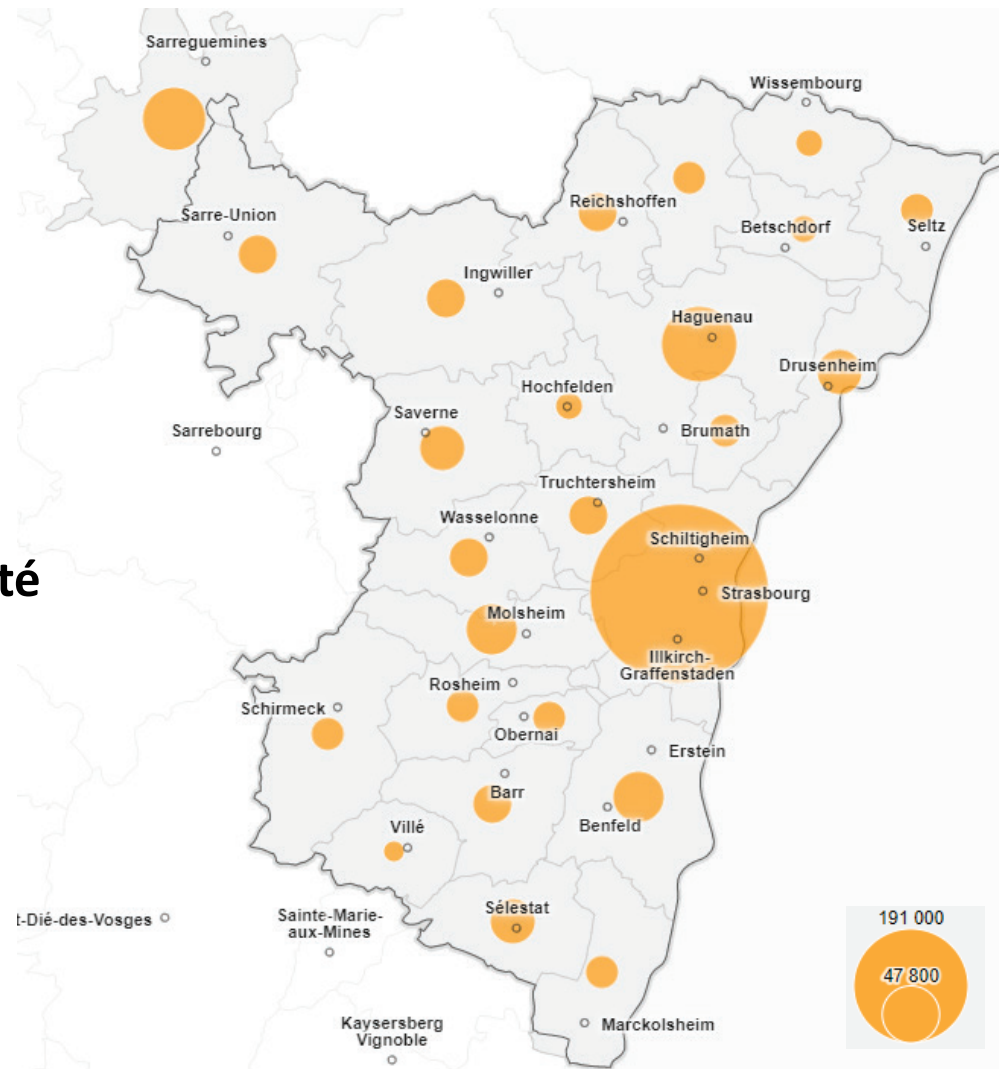


2. Éléments de contexte

Quelques éléments de contexte

Population municipale par EPCI en 2018

- 12 communes
- La 5^e intercommunalité du Bas-Rhin en matière de population : plus de 36 000 habitants au dernier recensement
- Un 2^e PLH pour la Communauté de communes de Sélestat approuvé en 2017





3. Les grandes évolutions du contexte territorial

Quelles évolutions de la population et des besoins en logements ?



Une **croissance plus faible de la population** de la CCS depuis les années 2010

Une **stagnation** de la croissance démographique de la **ville-centre**



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

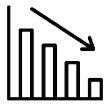


Une **augmentation de la demande en logement social**

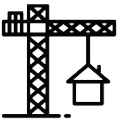


Une part de **familles qui quittent le territoire** pour accéder à la propriété dans les territoires voisins

Quelles dynamiques d'évolution du parc de logements ?



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



Une offre neuve dominée par **l'habitat individuel** sauf à Sélestat où le collectif est prédominant



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 **consommation foncière relativement limitée**



Une tendance à **l'augmentation du taux de vacance**

Quelles capacités de réponse du parc de logements par rapport aux besoins ?



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



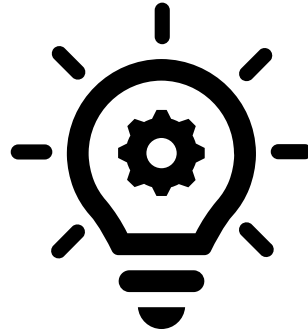
Une tendance à l'**augmentation des prix de vente** et des prix plus élevés que dans les communautés de communes voisines, ce qui peut compliquer l'accession à la propriété des ménages



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



4. Le bilan des actions du PLH et les perspectives

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 logements

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)

Produire une **offre importante dans les centralités** pour relancer leur croissance démographique
Un objectif de 142 logements/an pour Sélestat

Quel bilan ?



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, Ebermunster)

Quelles perspectives ?

À poursuivre tout au long du PLH :

Produire une offre en logements suffisante afin de maintenir et relancer la croissance démographique à l'échelle de la Communauté de communes et de la ville-centre



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 (dont petites typologies) :**

- Publique
- Privée à travers le conventionnement

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

Quel bilan ?



Une **production limitée de logements sociaux** (83 sur quatre ans)...

- ... mais **un nombre important de conventionnements sociaux dans le parc privé** (67 sur quatre ans)...



Aucun dispositif spécifique mis en place (sauf vente HLM aux occupants)

A priori pas d'opération en accèsion abordable par les bailleurs sociaux (PSLA)

Quelles perspectives ?

À renforcer à moyen terme :

Développer l'offre en logements sociaux et renforcer les partenariats avec les bailleurs sociaux

À renforcer à moyen terme :

Encourager l'accèsion abordable et s'appuyer sur le BRS (bail réel solidaire)



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** sur l'ensemble des communes en lien avec l'EPF

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

Quel bilan ?



- 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**



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

Quelles perspectives ?

À renforcer à moyen terme :

Mieux connaître les disponibilités foncières et réaliser un suivi de la consommation foncière et des logements produits



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

Les objectifs définis dans le PLH

Améliorer l'**efficacité énergétique** des logements

- Conduire une **OPAH-RU-ORI** à Sélestat
- Accompagner les **copropriétés fragiles** de Sélestat

Renforcer l'information sur les dispositifs existants avec la création d'une plateforme habitat

Quel bilan ?



- Une couverture par le **PIG Rénov'Habitat (CeA)**
- Un PIG renforcé à Châtenois, Muttersholtz et Sélestat



- Une **OPAH-RU-ORI mise en place** à Sélestat et des résultats mitigés
- Deux copropriétés accompagnées à Sélestat (POPAC)
- Une étude réalisée par URBANIS



La **plateforme habitat n'a pas été mise en place**

Un **Espace Info Énergie (EIE)** existe à l'échelle du PETR Sélestat-Alsace centrale

Quelles perspectives ?

À poursuivre/renforcer à court terme :

- Renforcer les dispositifs en faveur de la rénovation énergétique
- Améliorer l'information des habitants




Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques

Les modalités prévues dans le PLH

Quel bilan ?


Quelles perspectives ?

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

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


À renforcer à moyen terme

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

 - Des résultats limités pour le PIG Adapt'Logis (32 logements sur quatre ans)
- **Trois résidences seniors**
- La **Maison des aînés** et aidants


À poursuivre tout au long du PLH

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

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

À poursuivre tout au long du PLH

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

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

À poursuivre/renforcer à court terme (poursuite de l'accompagnement)

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

Les modalités prévues dans le PLH

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

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

Quel bilan ?



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

Quelles perspectives ?

À poursuivre/ renforcer à court terme :

Mettre en œuvre une démarche d'observation et de suivi régulière du PLH et des instances de suivi et d'échanges entre les partenaires



Synthèse des perspectives pour la mise en œuvre du PLH

Une réflexion d'ores et déjà engagée en matière de rénovation du parc privé :

- **Une participation plus importante de la Communauté de communes aux dispositifs en faveur de la rénovation énergétique** : le PIG Rénov'Habitat déployé à l'échelle de la CCS (abondement des aides aux travaux de la CeA), renouvellement de l'OPAH sur le centre ancien de Sélestat (aides aux travaux et à l'ingénierie), réunions d'information, ...
- Un projet de **mise en place d'un point d'information sur la rénovation énergétique** pour simplifier les démarches des habitants
- Un travail de **recensement des logements vacants** et d'accompagnement des propriétaires

Des actions que la Communauté de communes souhaite investir davantage :

- **La production de logements, notamment de logements sociaux**, pour maintenir et relancer la croissance démographique
- **Le développement de l'accession abordable**, pour répondre aux besoins des jeunes et des familles
- Une meilleure 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 CCS en lien avec la révision du SCoT
- **Le renforcement de la démarche de suivi et d'animation du PLH**



Communauté
de Communes
de Sélestat



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

Équipe projet :

Mathilde HUAULT (cheffe de projet), Magali BISET, 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