

Observatoire de l'habitat du PETR Sélestat Alsace centrale

Objectifs, articulation avec le SCoT
et outils à disposition



Janvier 2025

Sommaire

1. Rappel des objectifs de l'observatoire de l'habitat du PETR
2. Liens avec la démarche d'élaboration du SCoT
3. Les outils au service des élus et techniciens

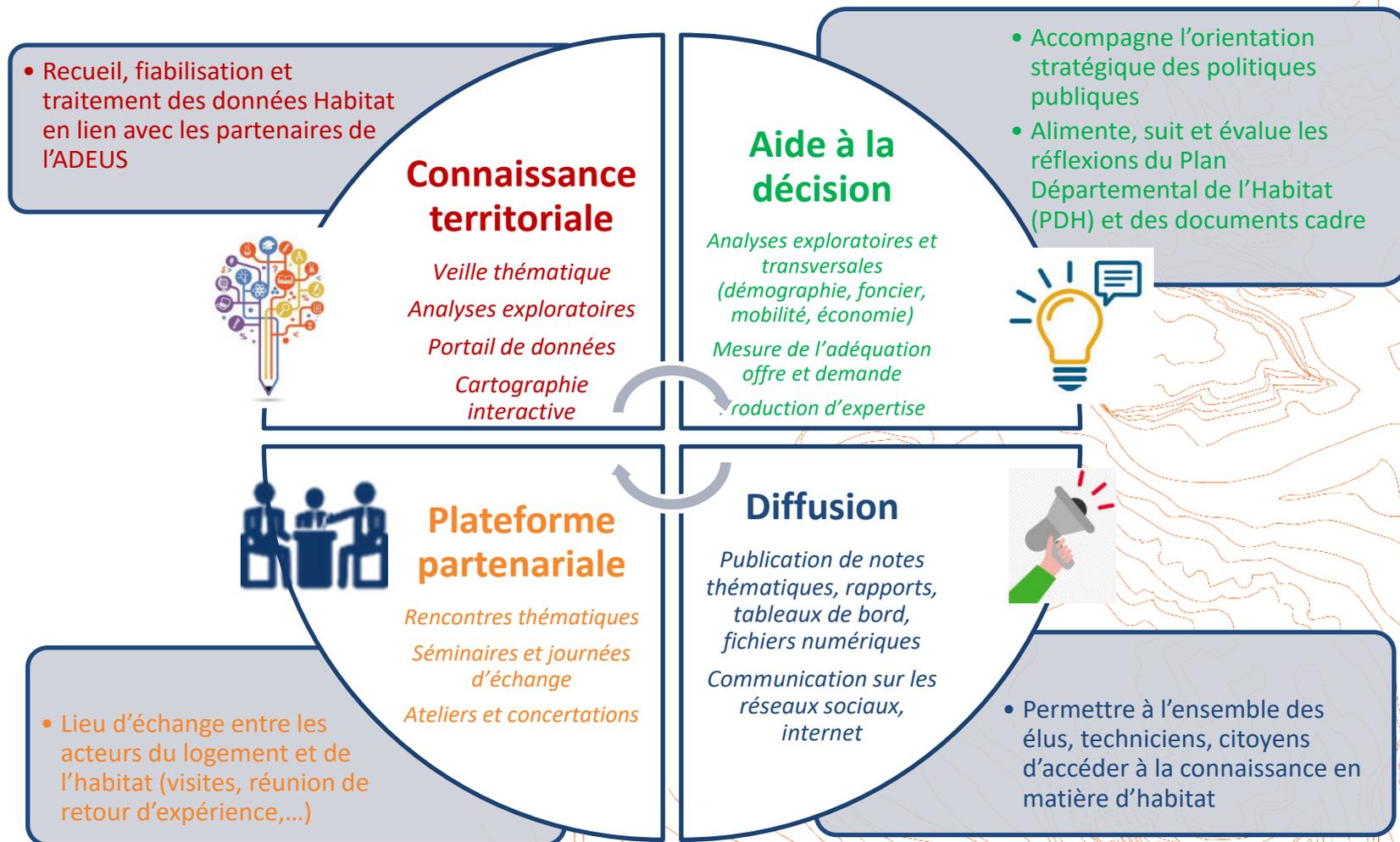
1. Rappel des objectifs de l'observatoire de l'habitat du PETR

Les objectifs de l'observatoire

- 🎯 Améliorer la connaissance en matière d'habitat sur les différents territoires composant le PETR
- 🎯 Faire vivre le partenariat et l'échange entre les élus locaux de l'habitat
- 🎯 Contribuer aux travaux de révision du SCoT de Sélestat Alsace Centrale



Un observatoire de l'habitat pour mettre la connaissance partagée au service de la décision



2. Liens avec la démarche de révision du SCoT

Le SCoT c'est quoi ?

- ✓ C'est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire de projet ou bassin de vie, détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire.
- ✓ Un document pivot de planification territoriale stratégique et multithématiques, assurant l'articulation entre le **schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires** (SRADDET, porté par la Région Grand Est), et les **documents d'urbanisme communaux et intercommunaux** (cartes communales, plans locaux d'urbanisme et documents en tenant lieu).
- ✓ Comme les autres documents d'urbanisme, le SCoT vise à assurer les conditions d'une **planification durable** du territoire, prenant en compte à la fois les **besoins** des habitants et les **ressources du territoire**, et conjuguant les **dimensions sociales, économiques et environnementales** (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols).

Contributions de l'observatoire dans les différents temps du SCoT

Contribution au diagnostic

- Comprendre le fonctionnement du territoire en matière d'habitat
- Identifier les besoins et principaux enjeux qui permettront d'organiser le débat politique

Des ateliers prospectifs, séminaires, des groupes de travail thématique

- Co-animation
- Techniques d'animation innovantes
- Apports d'éléments liés à l'habitat

Participation en continu à l'équipe projet composée du PETR en lien avec les experts thématiques de l'Adeus

Exemple, synthèse des échanges autour des questions d'habitat



Séminaire SCOT Lancement de la révision

Invitation

le samedi 10 décembre 2022, de 9h à 13h

MJC Le Vivarium

Vallée de Villé 53 route de Bassemberg 67220 Villé

Source : PETR de Sélestat Alsace Centrale

- ⊙ Les grandes thématiques abordées :
 - * *Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et accompagnement des communes*
 - * *L'identification des besoins en logements*
 - * *La diversification de la production et l'adaptation locale de la production aux besoins repérés*
 - * *Les dynamiques du marché immobilier et la maîtrise des prix*
 - * *Les besoins en réhabilitation/rénovation du parc immobilier*
 - * *La vacance de logements*
 - * *Les locations occasionnelles/saisonniers*
- ⊙ Des constats posés, des aspirations et des besoins identifiés
- ⊙ Une prise en compte nécessaire à fois dans le SCoT, mais aussi dans les documents cadre intercommunaux ou communaux : PCAET, PLU, PLH, autres (ex. OPAH, PIG, ...).

Les enjeux et perspectives identifiés dans le diagnostic habitat à l'échelle du PETR

Des tendances lourdes

- ⦿ Accroissement important du nombre de logements, supérieur à celui de la population, mais des nuances dans les évolutions entre la plaine et les vallées.
- ⦿ Forte évolution de la vacance des logements.
- ⦿ Un parc de résidences principales constitué aux deux tiers par des maisons individuelles.
- ⦿ Les grands logements de cinq ou six pièces et plus, forment près de la moitié des résidences principales.
- ⦿ Une forte majorité de propriétaires.
- ⦿ Le parc social concentré dans trois communes.

Des choix à opérer

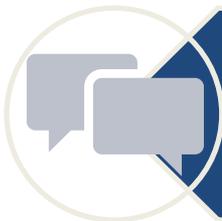
- ⦿ Calibrer les besoins en logements en fonction des évolutions démographiques actuelles et futures.
- ⦿ Diversifier l'offre de logements au regard de l'évolution des modes de vie et de cohabitation.
- ⦿ Lutter contre l'artificialisation des sols.
- ⦿ Encourager la remise sur le marché des logements vacants.
- ⦿ Favoriser la densification et l'intensification urbaine.
- ⦿ Encourager la réhabilitation des logements, notamment dans la perspective de gains énergétiques et/ou d'adaptation à la demande sociale.

3. Les outils au service des élus et techniciens

Les outils mobilisés



Fiches-expériences (échelle nationale, régionale ou locale)



Temps d'échange avec intervention d'experts thématiques

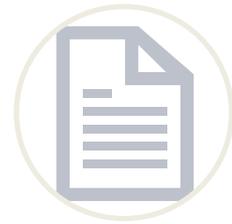


Visites de projets

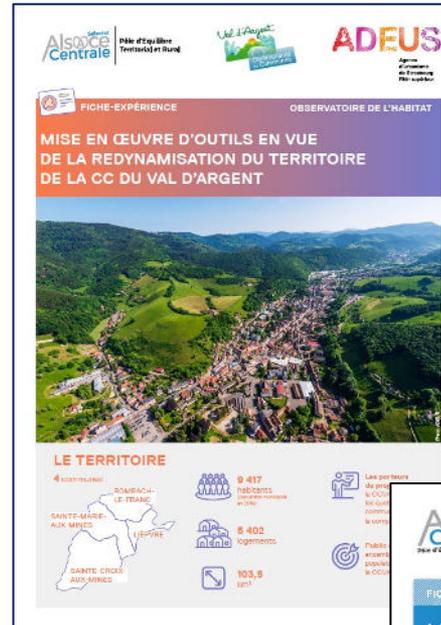


Comités de pilotage décentralisés et élargis pour valoriser la diversité des territoires du PETR

Production de fiches-expériences



- Fiche-expérience n°1 :
Mise en œuvre d'outils en vue de la redynamisation du territoire de la communauté de communes du Val d'Argent
<https://selestat-alsace-centrale.fr/observatoire-de-lhabitat-fiche-experience/>



- Fiche-expérience n°2 :
Les outils d'urbanisme ciblés sur l'habitat
<https://selestat-alsace-centrale.fr/decouvrez-la-fiche-experience-n2-les-outils-durbanisme-cibles-sur-lhabitat/>





Visite de projets :

Balade urbaine à Sainte-Marie-Aux-Mines

- Présentation des actions et initiatives menées en matière d'habitat et de redynamisation, dans le cadre du dispositif "petites villes de demain" (PVD) par la commune de Sainte-Marie-aux-Mines.



Source : ADEUS, mars 2023

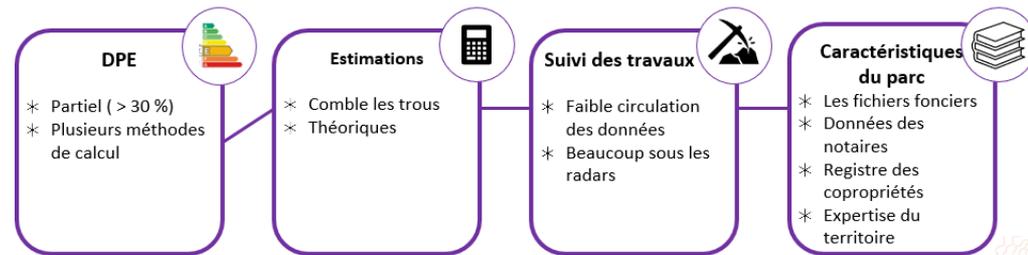
L'animation du partenariat

Comité de pilotage décentralisé :

- * En mars 2023 à la mairie de Sainte-Marie-aux-Mines.

Temps d'échange avec intervention d'experts thématiques :

- * Présentation de l'observatoire de la rénovation énergétique dans le Bas-Rhin par l'Adeus.
- * Présentation de Procivis Alsace et échanges.



Source : Procivis Alsace_2024

Les perspectives 2025



🕒 Un comité de pilotage décentralisé au 1^{er} semestre 2025

🕒 Des pistes à approfondir (thématiques, actions)

- * Mise en relation et partenariats avec les bailleurs sociaux
- * L'impact du meublé de tourisme/AirBnB : situation et outils à disposition des collectivités pour limiter le meublé de tourisme
- * Le logement à destination de publics spécifiques : anticipation du vieillissement de la population
- * Des dispositifs spécifiques : ex. bail à réhabilitation

Glossaire

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

Pour aller plus loin



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur



Dernières tendances des marchés immobiliers : des territoires à l'épreuve de la crise, observatoire départemental de l'habitat 2024

<https://www.adeus.org/publications/dernieres-tendances-des-marches-immobiliers-des-territoires-a-lepreuve-de-la-crise/>



Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin (PDH), synthèse du bilan à mi-parcours, février 2023

<https://www.adeus.org/publications/plan-departemental-de-lhabitat-pdh-du-bas-rhin-synthese-du-bilan-a-mi-parcours/>

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

PTP 2024 – Projet n°4.1.1.7

ADEUS – janvier 2025

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