

# Plan départemental de l'habitat (PDH) du Bas-Rhin

---

## Synthèse du bilan à mi-parcours



Février 2023

# Sommaire

- ⊙ **Introduction** (page 3)
- ⊙ **Quelles grandes évolutions du contexte territorial ?** (page 7)
- ⊙ **Quel bilan des actions mises en œuvre dans le cadre du PDH du Bas-Rhin ?** (page 13)
- ⊙ **Synthèse du bilan et perspectives** (page 22)

# Introduction

## Objectifs et contexte du bilan

- ☀ Un **bilan à mi-parcours** du Plan départemental du Bas-Rhin qui a plusieurs objectifs :
  - ➔ Faire un **point d'avancement** sur la mise en œuvre du PDH et identifier **les écarts entre les résultats et les objectifs fixés**
  - ➔ Définir des **perspectives d'évolution** des actions, au regard des modifications du contexte et du bilan réalisé
  
- ☀ Un bilan qui intègre une **mise en perspective avec le PDH du Haut-Rhin** :
  - ➔ Une réactualisation des grands enjeux du contexte territorial qui inclut une prise en compte de l'échelle « Alsace »
  - ➔ Une mise en perspective des actions menées dans le Bas-Rhin avec les actions déployées dans le Haut-Rhin
  - ➔ Une réflexion sur les perspectives de mise en œuvre de la politique habitat dans le contexte de convergence avec le Haut-Rhin

# Méthodologie pour le bilan du PDH du Bas-Rhin

1

Réactualisation des **grandes évolutions du contexte** sur la base des données de **l'Observatoire départemental de l'habitat** porté par l'ADEUS

2

**Bilan chiffré et analyse critique** des actions menées (points forts/ points faibles, écarts par rapport aux objectifs)  
*Zooms sur des projets exemplaires à l'échelle locale*  
*Mise en perspective avec les actions conduites dans le Haut-Rhin*

3

Identification des **enseignements** et définition des **perspectives d'évolution** de la politique habitat  
*Un travail nourri par la réalisation de plusieurs sessions d'ateliers avec tous les agents de la DHIU (Direction de l'habitat et de l'innovation urbaine)*

# Un PDH organisé autour de quatre orientations :

Démarches et stratégies  
de revitalisation  
des centralités

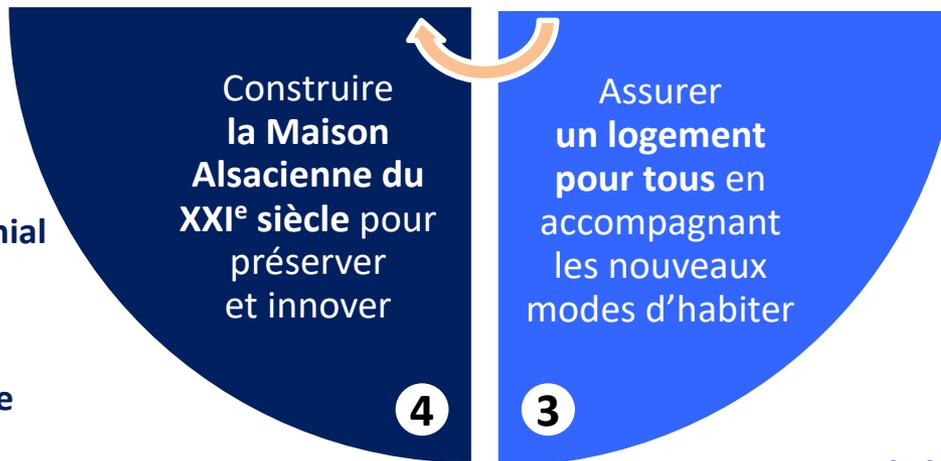
Stratégie foncière  
et opérations  
d'aménagement



Rénovation énergétique  
du parc privé

Lutte contre l'habitat indigne

Constructions et  
réhabilitations performantes  
dans le parc social



Production de  
logements sociaux et en  
accession abordable

Adaptation des logements

Accès au logement  
des jeunes

Accès et maintien dans  
le logement des ménages fragiles

Sauvegarde  
et valorisation de  
l'habitat patrimonial

Maison alsacienne  
du XXI<sup>e</sup> siècle

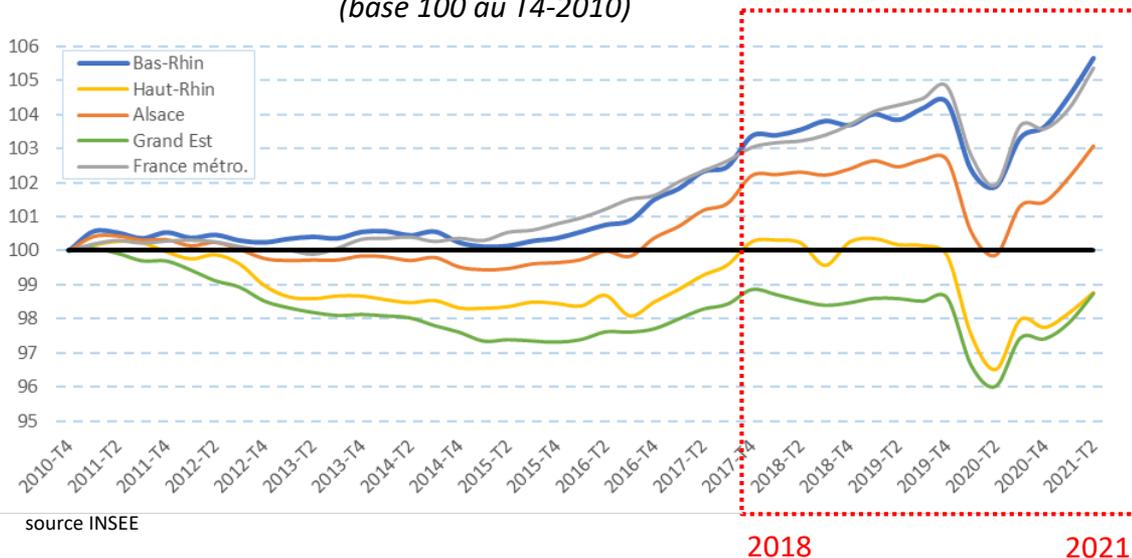
4  
Construire  
**la Maison  
Alsacienne du  
XXI<sup>e</sup> siècle** pour  
préserver  
et innover

# Quelles grandes évolutions du contexte territorial ?

# Une amélioration récente de l'attractivité économique et résidentielle du territoire

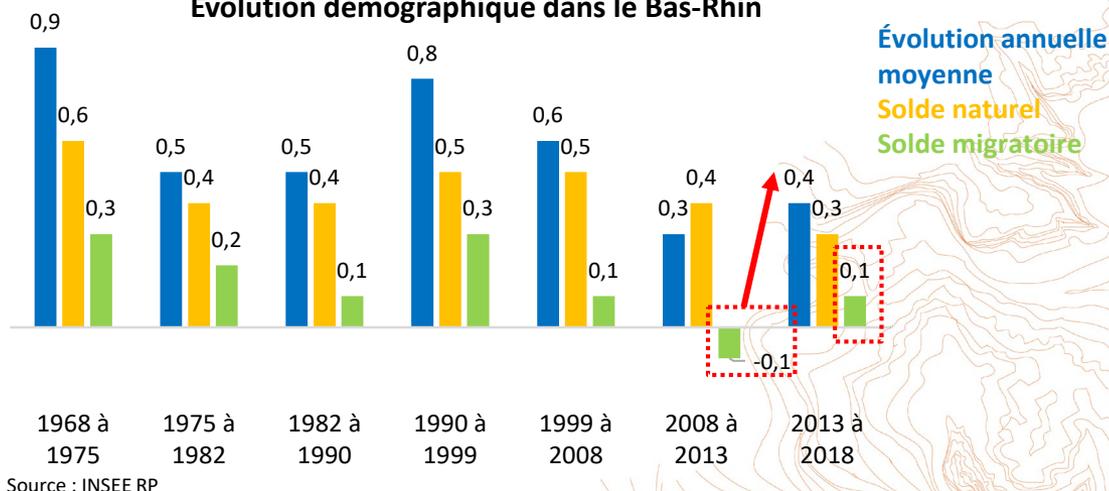
➔ Une amélioration de la situation économique dans le Bas-Rhin depuis 2015/2016 et une baisse du taux de chômage

Évolution du nombre d'emplois salariés du 4<sup>e</sup> trimestre 2010 au 2<sup>e</sup> trimestre 2021  
(base 100 au T4-2010)



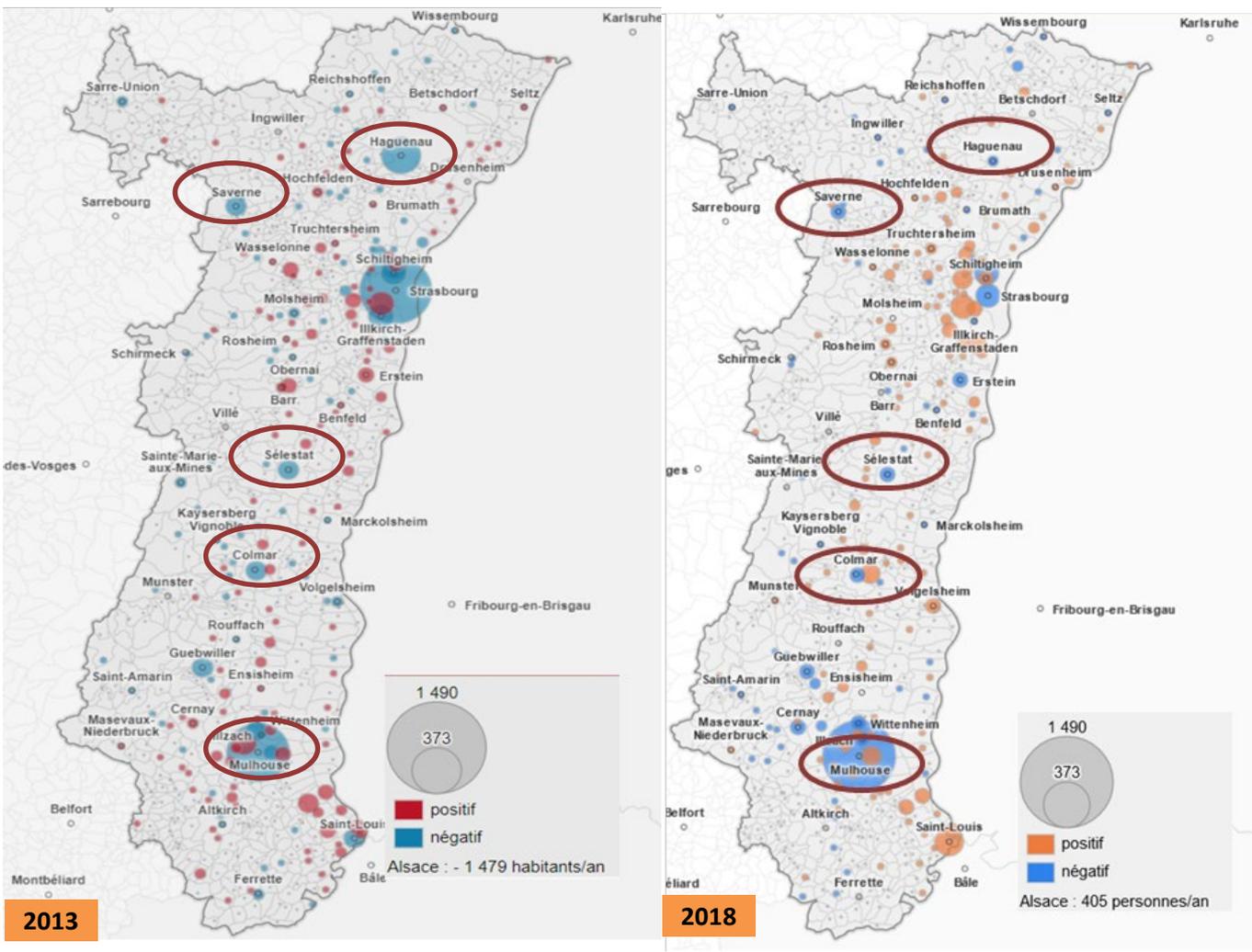
➔ Un regain de la croissance démographique dans le Bas-Rhin depuis 2013, avec un solde migratoire redevenu positif

Évolution démographique dans le Bas-Rhin



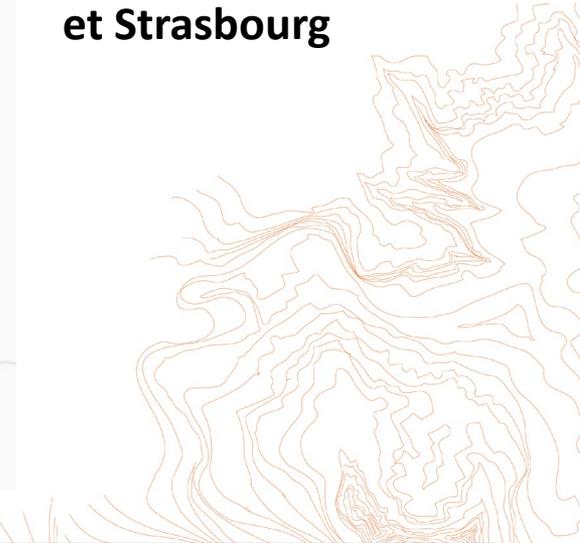
# Une légère amélioration de l'attractivité résidentielle des centralités

Évolution du solde migratoire annuel moyen des villes moyennes entre 2013 et 2018



Un solde migratoire qui demeure négatif pour les principales polarités du territoire...

...mais une amélioration de la situation pour Haguenau et Strasbourg



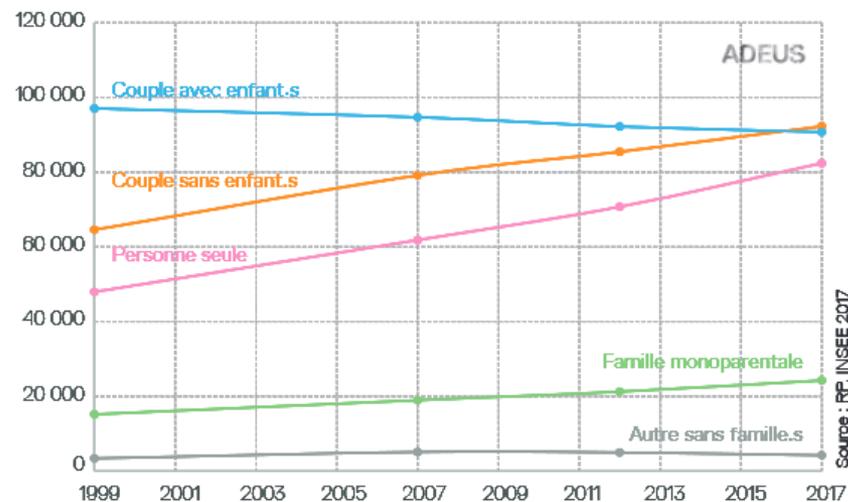
Source : INSEE

# Des modes de vie qui évoluent et génèrent de nouveaux besoins en logements

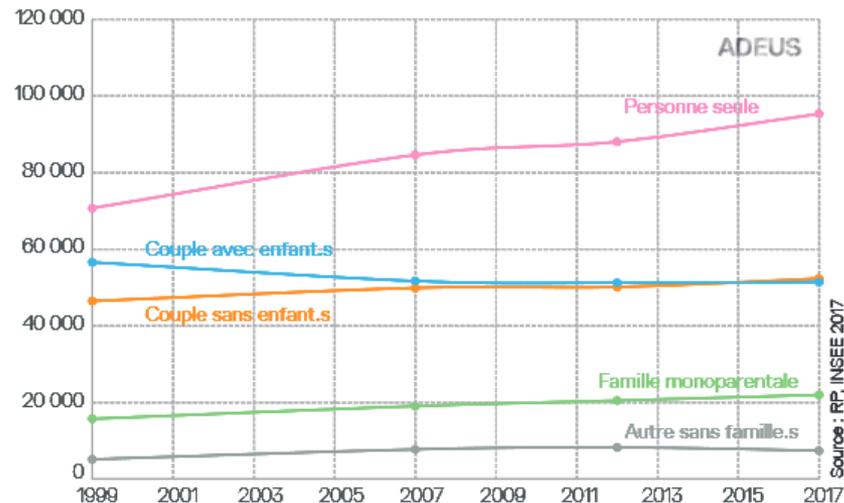
- ➔ Une **diminution sensible et continue des couples avec enfant(s)** alors que les couples sans enfant augmentent hors Eurométropole de Strasbourg
- ➔ Une **augmentation des personnes seules et des familles monoparentales**, ménages souvent plus fragiles et aux revenus plus limités

## TYPES DE MÉNAGES :

### DANS LE BAS-RHIN (HORS EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG)



### DANS L' EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

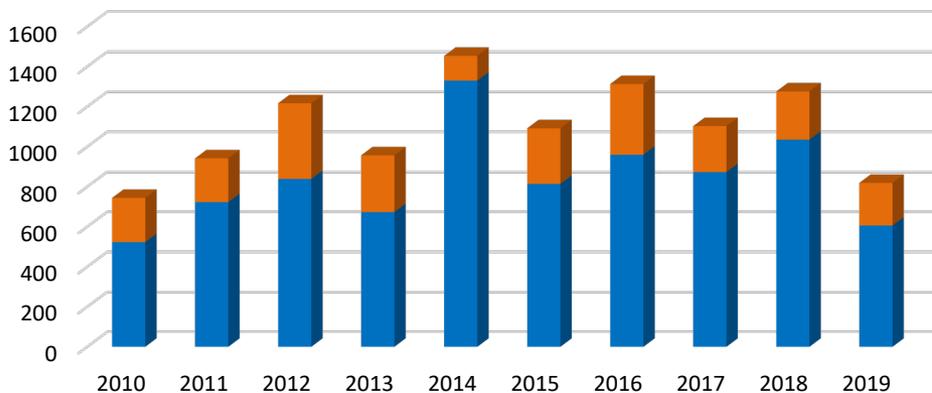


# Une demande en logements sociaux de plus en plus forte

➔ Une forte augmentation de la demande en logement social (+ 60 % depuis 2010) et une tension dans les villes moyennes

➔ Une production de logements sociaux en dents de scie et qui demeure insuffisante pour répondre à la demande existante

Nombre de logements sociaux construits entre 2010 et 2019

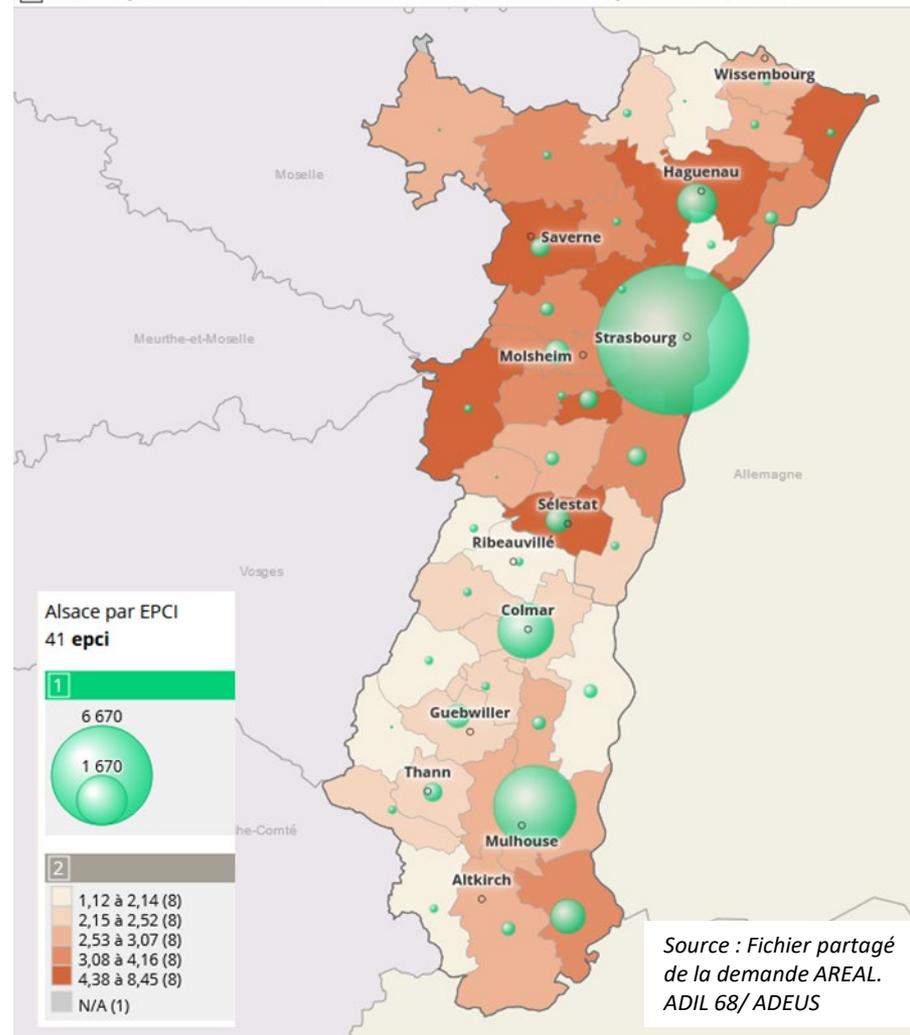


Source: RPLS

■ Eurométropole ■ Hors Eurométropole

## La demande en logements sociaux en Alsace

- 1 Nombre de demandes externes 2018
- 2 Taux de pression de la demande externe en LLS (demande(s) pour 1 attribution) 2018



Source : Fichier partagé de la demande AREAL. ADIL 68/ADEUS

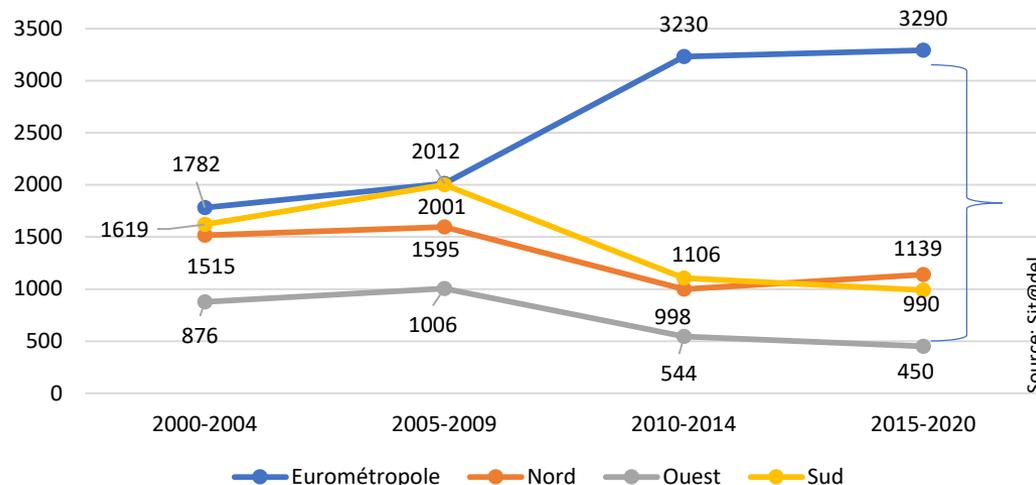
# Une production de logements concentrée dans l'Eurométropole

➔ Une concentration de la construction neuve au sein de l'Eurométropole de Strasbourg depuis 2010 et un recul dans l'ensemble des autres territoires

➔ Une augmentation de la production sur la dernière période dans la Communauté d'agglomération de Haguenau et les Communautés de communes de la Basse-Zorn et des Portes de Rosheim

➔ Une production de plus en plus dominée par les petits/moyens logements (T2/T3)

Évolution annuelle moyenne de la construction neuve depuis 2000 (logements ordinaires)



Source: Sit@del



*Des dynamiques à surveiller et des évolutions en cours, liées à la fois aux stratégies politiques et aux effets du contexte sanitaire*

# Quel bilan des actions mises en œuvre dans le cadre du PDH du Bas-Rhin ?

# Orientation 1 : Dynamiser les territoires en développant l'attractivité des centralités et encourager l'innovation

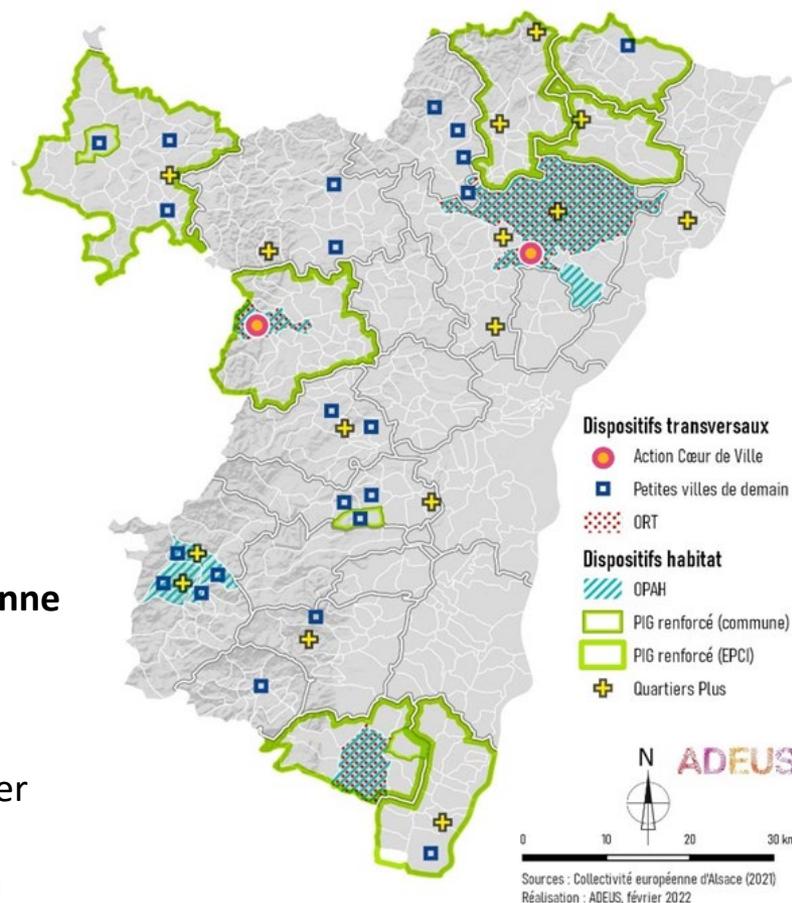
Soutenir le développement des centralités et accompagner la requalification des centres anciens

## Quel bilan des actions ?

- Trois postes de **chefs de projets « Centralités »** créés
- Deux programmes « **Action Cœur de Ville** » et 22 communes « **Petites Villes de Demain** » + une **ORT** (opération de revitalisation du territoire)
- Trois **OPAH-RU** en phase opérationnelle/deux en cours d'élaboration
- Six opérations labellisées **Quartiers + 67**
- Peu de démarches **Smart City**
- Un dispositif de **PIG** (programme d'intérêt général) **renforcé** de plus en plus connu
- Une réflexion en cours sur une structure pour la transformation des bâtis vacants



Les principaux dispositifs mis en place en faveur de la revitalisation des centralités en 2021



## Quelles perspectives ?

**À RENFORCER** Un objectif prioritaire pour la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) :

- Une stratégie foncière à mettre en œuvre à l'échelle Alsace par l'EPFA
- Un réseau des chefs de projets lancé en 2021 pour accompagner les projets stratégiques
- Un nouveau dispositif Quartiers + 67 à réinventer selon le bilan

# Orientation 2 : Encourager un habitat plus performant et de meilleure qualité

Objectif : lutter efficacement contre la précarité énergétique des ménages

## Quel bilan des actions ?



- Un **PIG Rénov'Habitat** (+ Warm Front) en place : plus de 2 000 logements rénovés entre 2018 et 2020
- **12 copropriétés** ont bénéficié d'un accompagnement renforcé au titre du **POPAC**<sup>1</sup>
- **Plus de 200 visites à domicile** réalisées par le **SLIME**<sup>2</sup>
- Un **repérage encore trop partiel** des situations

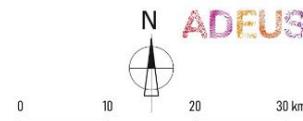
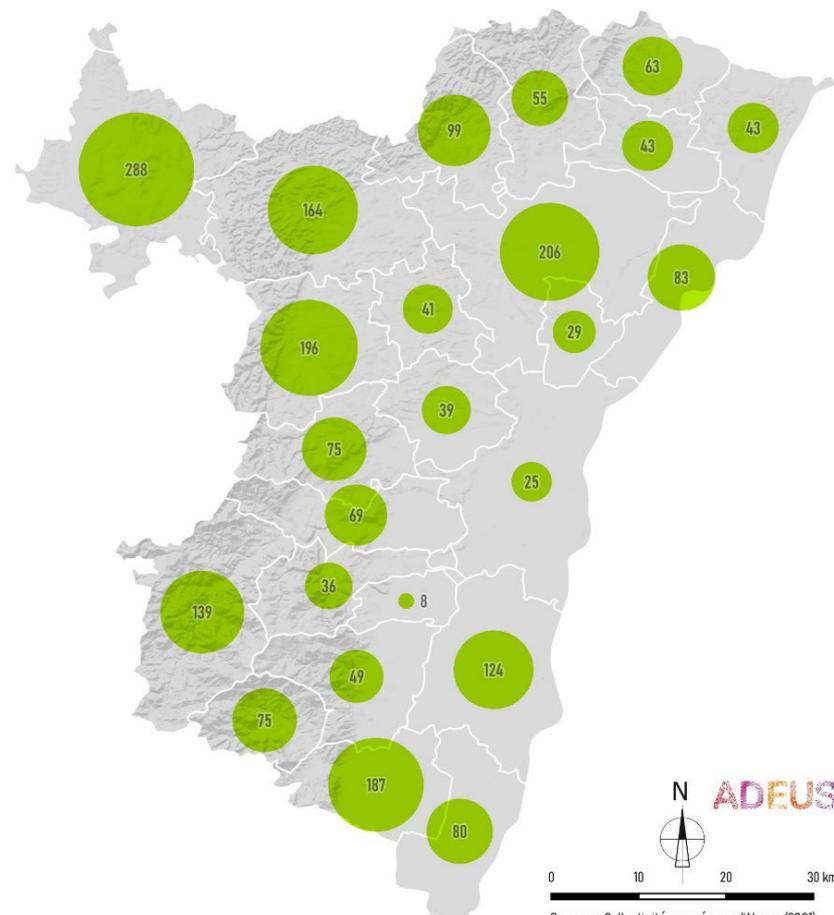
1. Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés
2. Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie

## Quelles perspectives ?

### À POURSUIVRE ET RENFORCER

- ↳ Des moyens supplémentaires dans le cadre du Fonds Alsace Rénov
- ↳ Convergence des PIG 67 et 68 + PIG Transition énergétique
- ↳ Mise en place d'un SLIME échelle alsacienne
- ↳ Une articulation à trouver avec les PETR dans le cadre de la mise en place de France Rénov
- ↳ Renforcer le repérage des situations

Nombre de logements rénovés dans le cadre du PIG Rénov'habitat par EPCI entre 2018 et 2020



Sources : Collectivité européenne d'Alsace (2021)  
Réalisation : ADEUS, février 2022

# Orientation 2 : Encourager un habitat plus performant et de meilleure qualité

Quels objectifs définis ?

Lutter contre le mal-logement

Quel bilan des actions ?

- Un dispositif **DDELIND<sup>1</sup>** : environ **500 signalements** entre 2018 et 2020
- Des programmes opérationnels qui ne produisent pas toujours d'effets en matière de réalisation de travaux



1. Dispositif d'éradication du logement indigne ou non-décent

Encourager les constructions et la réhabilitation des logements sociaux à haute performance énergétique

- Un **dispositif « éco-prêts »** (AREAL & CDC) en place, renforcé en 2021 par le plan de relance : une forte augmentation du nombre de dossiers en 2021 (447 logements)
- Un dispositif de **majoration locale des loyers** pour les constructions avec un label
- Animation par l'AREAL d'un comité de pilotage sur le financement de la réhabilitation énergétique



Quelles perspectives ?

## À POURSUIVRE ET RENFORCER

- ↳ Améliorer le traitement des situations (via PIG renforcé/OPAH/médiation, ...)
- ↳ Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre du permis de louer

## À RENFORCER

- ↳ Accompagner les bailleurs sociaux pour atteindre les objectifs de la **règlementation environnementale (RE) 2020**
- ↳ Adapter le dispositif de majoration des loyers en lien avec la (RE) 2020
- ↳ **Poursuivre les aides à la réhabilitation** des logements sociaux

# Orientation 3 : Assurer un logement pour tous en accompagnant les nouveaux modes d'habiter

Objectif : développer des solutions de logements accessibles financièrement

## Quel bilan des actions ?



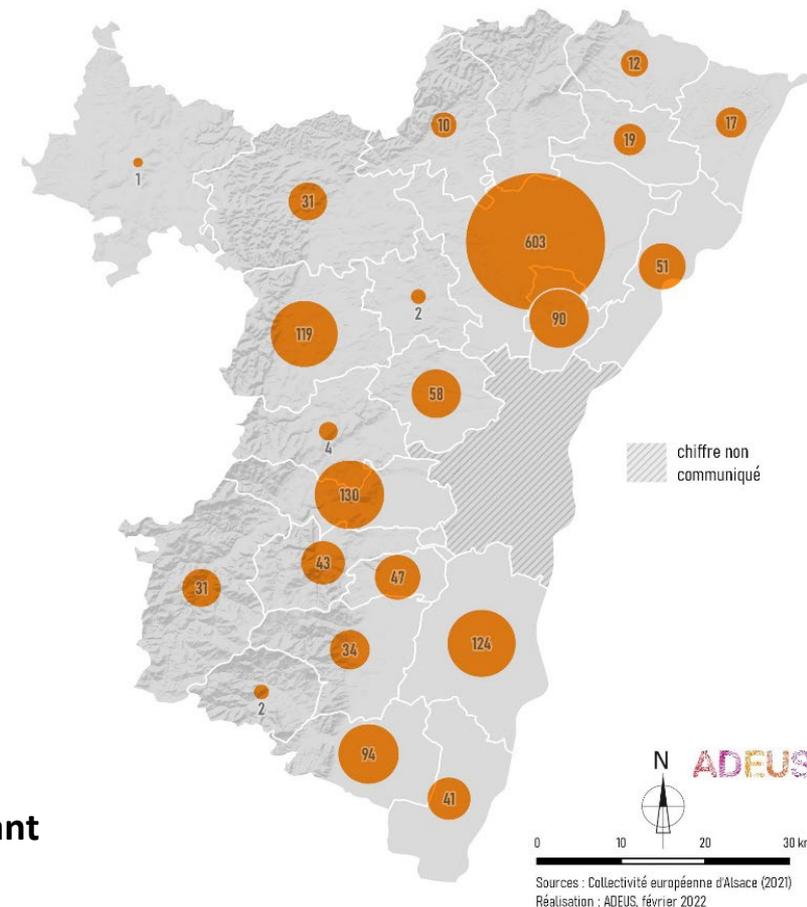
- Une **augmentation du nombre de logements sociaux financés**, notamment des PLAI (plus de 600 en 2020 dont 20 % PLAI)
- 122 conventionnements entre 2018 et 2020 et une **plateforme FACIL** (intermédiation locative) depuis 2020
- Une réflexion avec les acteurs pour développer le **bail réel solidaire** (accession abordable)

## Quelles perspectives ?

### À POURSUIVRE

- ↳ Poursuivre le **soutien à la production de logements sociaux**, notamment de **PLAI**
- ↳ Poursuivre le développement de la **plateforme FACIL**
- ↳ Privilégier le développement du **bail réel solidaire**
- ↳ Orienter les opérations vers le **réinvestissement du parc existant**

Nombre de logements locatifs sociaux agréés par EPCI entre 2018 et 2020



# Orientation 3 : Assurer un logement pour tous en accompagnant les nouveaux modes d'habiter

Développer l'offre pour les seniors et les personnes en situation de handicap

## Quel bilan des actions ?



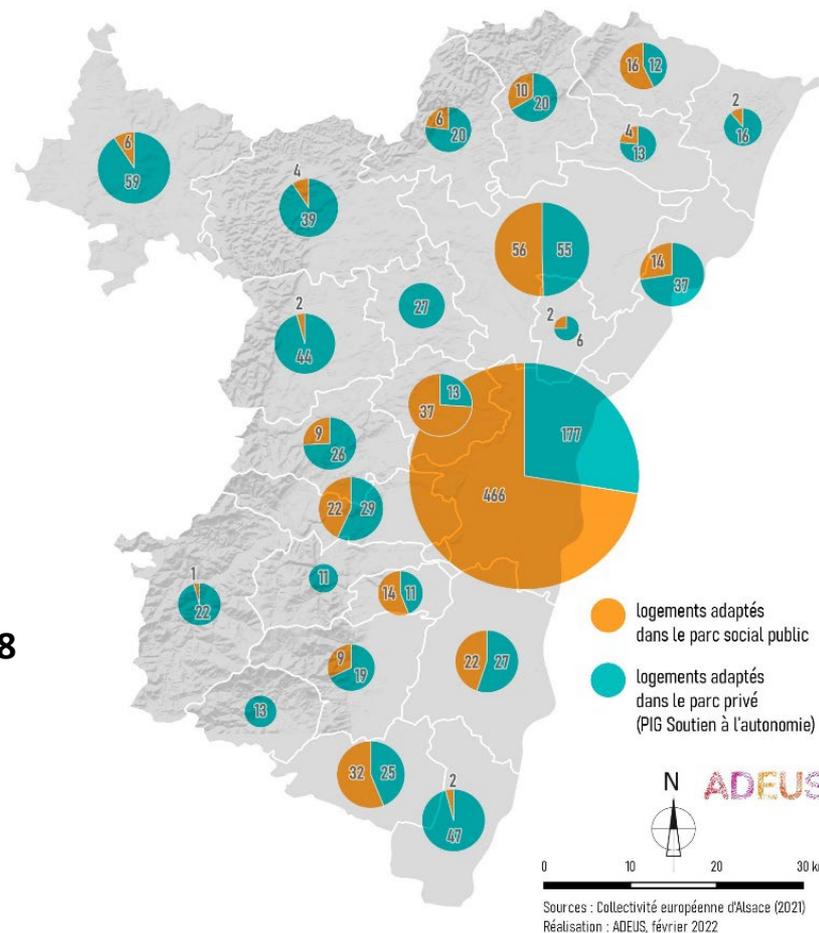
- **PIG (programme d'intérêt général) soutien à l'autonomie** : 768 logements adaptés dans le parc privé entre 2018 et 2020
- **736 logements adaptés dans le parc public** (avec ou sans subvention)
- **577 relogements via Handilogis**
- **20 projets de résidences seniors 2<sup>e</sup> génération accompagnés**

## Quelles perspectives ?

### À POURSUIVRE ET RENFORCER

- ↳ **Poursuivre et faire converger les aides à l'adaptation 67 et 68** dans le parc privé et social
- ↳ **Poursuivre la mise en œuvre d'Handilogis** et interroger sa mise en œuvre dans le Haut-Rhin
- ↳ **Favoriser le développement de l'offre, notamment à travers l'habitat inclusif**

Nombre de logements adaptés dans le parc privé et dans le parc social par EPCI entre 2018 et 2020



# Orientation 3 : Assurer un logement pour tous en accompagnant les nouveaux modes d'habiter

Quels objectifs définis ?

Offrir des solutions adaptées pour les populations les plus fragiles

Quel bilan des actions ?



- Un **ACD<sup>1</sup> renouvelé** : un dispositif qui permet de réduire le délai dans l'attribution des logements sociaux
- Des modalités d'intervention du **FSL<sup>2</sup>** qui ont été adaptées
- Un soutien au développement du **logement accompagné** (pensions de famille) et une expérimentation originale de **logements d'urgence en milieu rural**
- Un accompagnement de l'évolution de l'habitat des **gens du voyage** réalisé par une **MOUS<sup>3</sup>**

1. Accord collectif départemental
2. Fonds de solidarité pour le logement
3. Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
4. Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Permettre et accompagner l'accès au logement des jeunes



- Des **dispositifs d'accompagnement** bien mobilisés et plusieurs **dispositifs de logements accompagnés**
- 1 observatoire du logement étudiant en place à l'échelle de l'Alsace

Quelles perspectives ?

## À POURSUIVRE

- ↳ Poursuivre la mise en œuvre de **l'ACD** (passage à la gestion en flux + développement échelle Alsace) et du **FSL**
- ↳ Encourager les solutions innovantes telles que les **logements d'urgence en milieu rural**
- ↳ Gens du voyage : poursuivre la mise en œuvre de la **MOUS** et la **révision à mi-parcours du SDAGV<sup>4</sup> (2021)**



## À POURSUIVRE

- ↳ Poursuivre la mise en œuvre des **dispositifs existants**

# Orientation 4 : Construire la maison alsacienne du XXI<sup>e</sup> siècle pour préserver et innover

Objectif : mettre en œuvre un processus de réhabilitation respectueux du bâti

## Quel bilan des actions ?



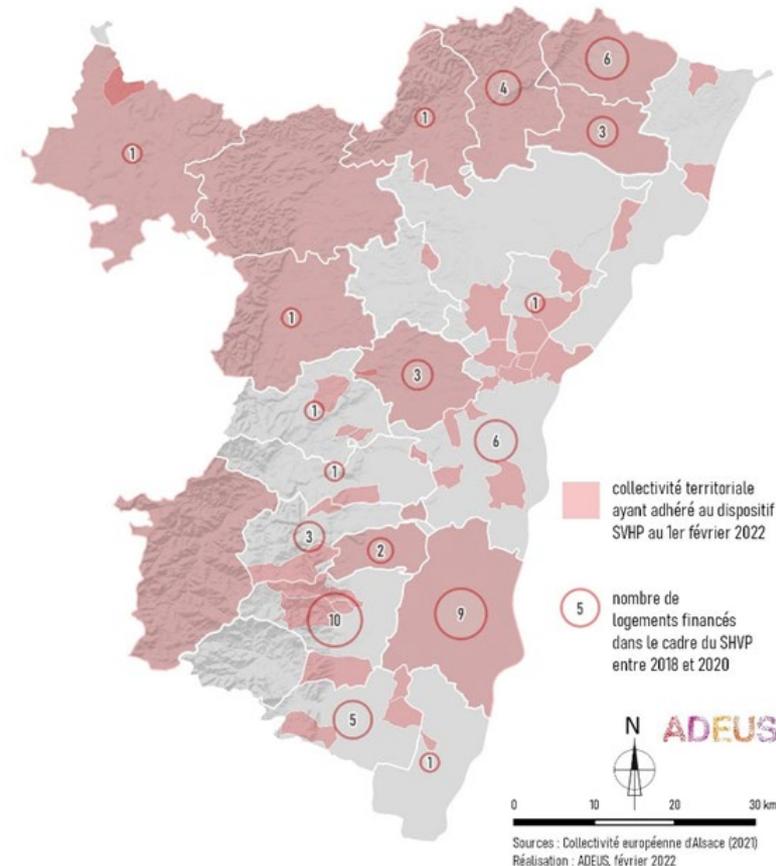
- Un **dispositif de « sauvegarde et valorisation de l'habitat patrimonial » en place** : 143 logements financés entre 2019 et 2021
  - Une qualité du conseil mais un faible niveau d'aides pour avoir un effet levier.
  - Des limites du dispositif pour les projets complexes.
- Un **concours d'idées (maison alsacienne du XXI<sup>e</sup> siècle)** et quatre projets accompagnés

## Quelles perspectives ?

### À POURSUIVRE ET RENFORCER

- ↳ **Développer les possibilités de diagnostics architecturaux et urbains** pour alimenter le volet patrimonial des PLUi
- ↳ **Développer un accompagnement pour les projets complexes**
- ↳ **Harmonisation des dispositifs** de sauvegarde de l'habitat patrimonial **du Bas-Rhin et du Haut-Rhin**

## Bilan de la mise en œuvre du dispositif de Sauvegarde et de Valorisation de l'Habitat Patrimonial (SVHP)



# Orientation 5 : Gouvernance du PDH

Quels objectifs définis ?

Définir un plan d'action pluriannuel à l'échelle des EPCI grâce aux CLHA

Développer l'information aux usagers

Développer la connaissance des territoires et de la politique de l'habitat

Quel bilan des actions ?

- Un conseil local de l'habitat et de l'attractivité (CLHA) mis en place avec la Communauté d'agglomération de Haguenau
- Des comités de pilotage « chefs de projet centralités » mis en œuvre



Un « point info habitat » à Schirmeck et une « maison de l'habitat » mise en place à Sarre-Union



- Une participation à l'observatoire départemental de l'habitat (ODH67)
- Un travail de Bilan du PDH du Bas-Rhin en cours



Quelles perspectives ?

## À POURSUIVRE ET RENFORCER

- ↳ Développer de **nouvelles modalités de concertation**- contractualisation avec les EPCI (plus légères que le CLHA)
- ↳ Mieux prendre en compte dans le bilan du PDH les actions portées en local (EPCI, État, ...)
- ↳ Un déploiement des **maisons de l'habitat** à étudier
- ↳ Un **observatoire habitat** à l'échelle alsacienne en cours de construction (ADEUS/ADIL du Haut-Rhin)

# Synthèse du bilan et des perspectives

## Bilan

Un **socle correspondant à la délégation des aides à la pierre** très développé :

- \* Des dispositifs globaux d'aides et d'accompagnement à la **rénovation du parc privé**
- \* Des aides à la **production** et à la **réhabilitation des logements sociaux**

Des **dispositifs pour l'accès et le maintien dans le logement** très développés au titre du PDALHPD en faveur des ménages les plus fragiles, des jeunes, des personnes âgées, ...

## Perspectives

**À amplifier pour répondre aux objectifs de la loi Climat & résilience et de la RE 2020 :**

- ↳ Renforcer les actions de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, et soutenir les réhabilitations de logements sociaux en privilégiant les matériaux biosourcés
- ↳ Développer l'accèsion abordable à travers le bail réel solidaire
- ↳ Orienter la production de logements sociaux vers l'existant

**À poursuivre avec plusieurs axes identifiés :**

- ↳ Développer l'offre en logements d'urgence et logements accompagnés (pensions de famille, logement d'abord, ...)
- ↳ Développer des solutions de logements adaptés pour répondre au vieillissement : habitat inclusif, ...

**Une action volontariste à poursuivre dans plusieurs champs d'ores et déjà très investis**



# Synthèse du bilan et des perspectives

## Bilan

Un **soutien aux démarches de revitalisation des centralités** à travers plusieurs dispositifs propres existants qui pourraient gagner en ampleur :

- \* **Les chefs de projets centralités**
- \* **Quartiers + 67**
- \* **Réseau alsacien des chefs de projets Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, ...**

Un soutien à la **préservation du patrimoine** à travers le dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial mais des limites du dispositif pour les projets complexes et/ou transversaux

Plusieurs axes prioritaires de la politique habitat que la CeA souhaite renforcer



## Perspectives

**Renforcer et faire converger les outils de la Collectivité européenne d'Alsace en faveur de la revitalisation des villes moyennes et des bourgs-centres :**

- ↳ Une stratégie foncière à mettre en œuvre avec l'EPFA
- ↳ Un dispositif Quartiers + en cours d'évolution pour encourager et financer les projets de revitalisation
- ↳ Un dispositif de soutien à la réhabilitation de l'habitat patrimonial en cours d'évolution pour intégrer les projets plus larges



Agence  
d'urbanisme  
de Strasbourg  
Rhin supérieur

Equipe projet :

Mathilde HUAULT (cheffe de projet), Léa KINE, Lucile WEILL-BARILLET, Nadia MONKACHI,  
Jean-Yves SAUTER, Hyacinthe BLAISE

PTP 2023 – Projet n° 5.2.1.4

ADEUS – Février 2023

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