

Observatoire de l'habitat et du foncier de la communauté de communes du canton d'Erstein

Mise en place d'un premier socle d'indicateurs



Janvier 2025

Sommaire

1. Éléments de cadrage
2. Un observatoire au service du suivi du PLHi
3. Les apports de l'accompagnement de l'ADEUS dans l'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF)

1

Eléments de cadrage



Une évolution des observatoires de l'habitat et du foncier (OHF) adossés au PLHi



- ✓ Une **évolution** des anciens dispositifs d'observation de l'habitat adossés aux PLH en **observatoire de l'habitat et du foncier**
- ✓ La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 précise le dispositif d'observation de l'habitat et du foncier prévu pour alimenter les programmes locaux de l'habitat (article 205 de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021)
- ✓ L'observatoire doit être mis en place **dans les trois ans** après l'adoption d'un PLH
- ✓ Ces observatoires assurent le suivi des prix du foncier et l'optimisation de son utilisation, pour permettre la production de logements à prix maîtrisés, tout en veillant à une gestion économe des espaces et à limiter l'artificialisation des sols.

Contenu de l'observatoire



Suivi des marchés fonciers et immobiliers

Observatoire des loyers, fichiers fonciers, fichier des références de ventes immobilières, base de données des permis de construire, répertoire des logements locatifs sociaux

Suivi de la demande et des attributions de logements sociaux

répertoire des logements locatifs sociaux, fichiers de la demande sociale,...

Perspective de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments

Observatoire du foncier, base de données sur les logements vacants privés, fichiers fonciers, ...

Données du parc de logements

Observatoire des copropriétés et de la rénovation énergétique, base de données sur les logements vacants privés, répertoire du logement social, fichiers fonciers, données ADIL, ...



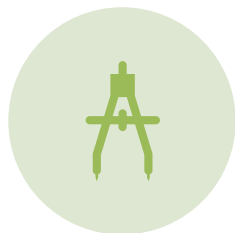
Les missions de l'observatoire de l'habitat et du foncier pour la Communauté de communes du Canton d'Erstein



Suivre et accompagner les politiques publiques : ex. suivi de PLH, alimenter le SCoT,... dans le cadre de l'aide à la décision.



Répondre aux obligations de la loi "Climat et résilience" : suivi de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.



Suivre les dynamiques du territoire : évolutions démographiques, accès au logement, marchés fonciers et immobiliers, potentiels fonciers pour l'habitat, vacance et habitat dégradé.



Dispositif de veille juridique, législatif et technique et un espace de dialogue.

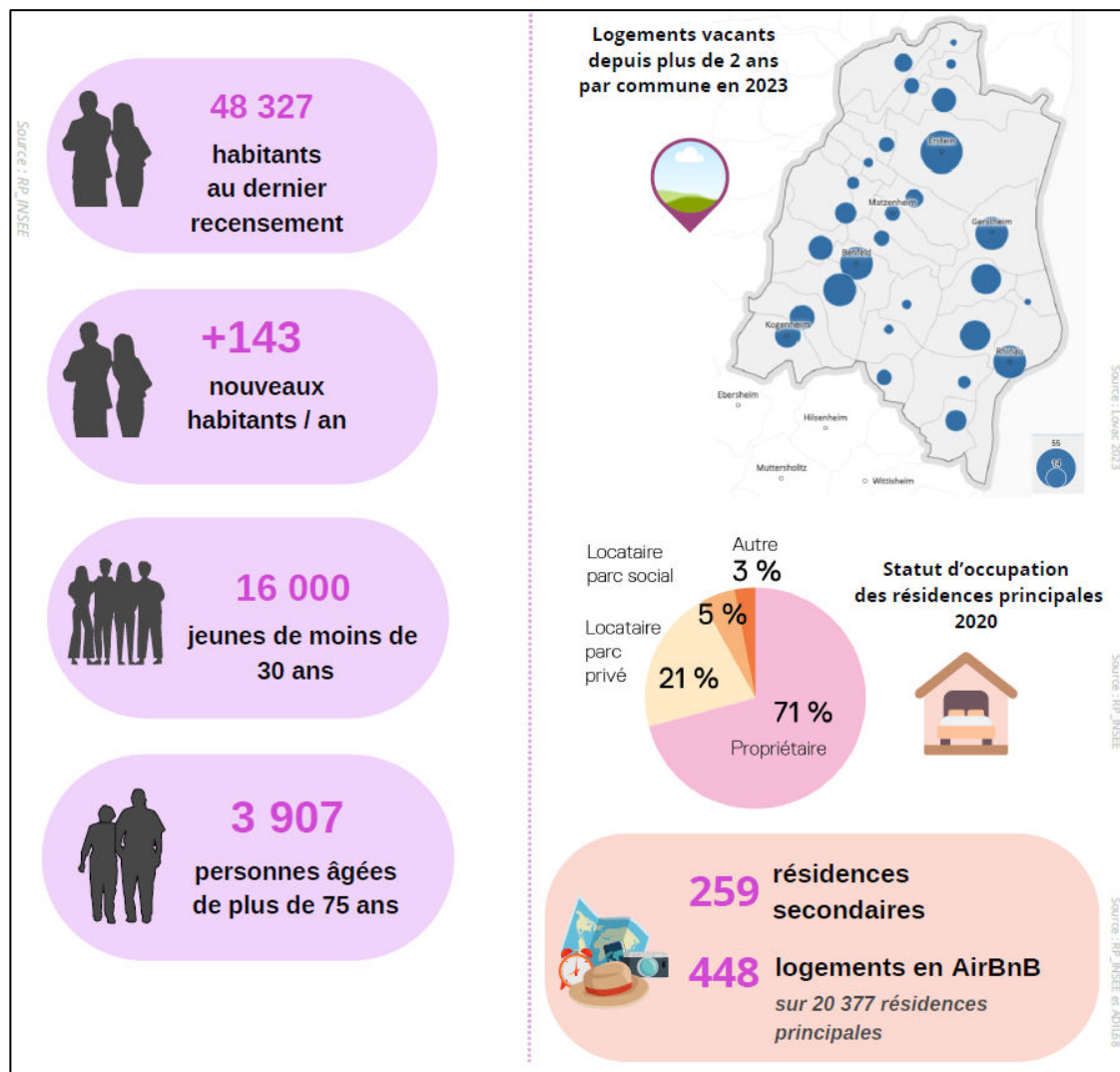


2

Un observatoire au service du suivi du PLHi

Indicateurs de contexte

- Quelques indicateurs de contexte, **pour suivre les évolutions socio-démographiques et de l'habitat** sur le territoire



Source : tableau de bord des indicateurs du PLHi_1^{ère} édition_2024

Des indicateurs de suivi pour les 13 actions prévues dans le programme d'actions du PLHi



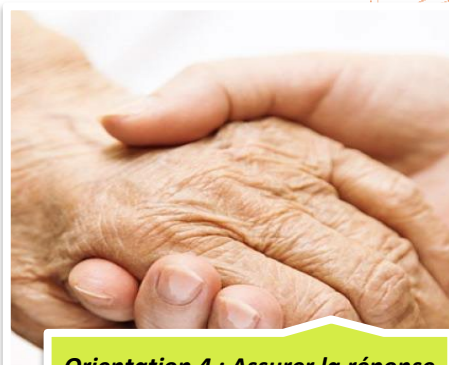
Orientation 1 : Faire évoluer le parc de logements existants pour préserver le patrimoine et répondre aux besoins en logements



Orientation 2 : Favoriser un développement de l'habitat respectueux des principes de développement durable



Orientation 3 : Pérenniser l'attractivité résidentielle permettant d'assurer l'équilibre à long terme du territoire



Orientation 4 : Assurer la réponse aux besoins liés au logement de tous les types de publics



Orientation 5 : Garder une veille sur le territoire, initier et conforter les partenariats

Orientation 1 du PLHi

Les indicateurs de l'observatoire



Orientation 1 : Faire évoluer le parc de logements existants pour préserver le patrimoine et répondre aux besoins en logements

- Les sources des données mobilisées : internes à la CCCE (Espace Conseil France'Renov), DDT67, CeA, INSEE, Urbanis

Dispositif "Fonds Alsace Rénov"
depuis 2023

82 dossiers retenus

61 311€ de montant total d'aides attribuées

Source : CCCE, 2024

Dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial
depuis sa création en 2020

33 dossiers retenus

95 448 € de montant total attribué

Source : CCCE, 2024

Espace France Rénov'
bilan depuis sa mise en place en 2020



1 429 dossiers traités dont 556 rendez-vous d'approfondissement



+10%

par rapport à 2022



Source : CCCE, 2023

Les logements améliorés
entre 2020 et 2023

117 logements rénovés dans le cadre du PIG 67

*PIG = programme d'intérêt général

1 485 dossiers engagés dans le cadre de MaPrimeRénov'



Source : DDT67 et CCCE, 2024

Part des logements avec des
étiquettes énergétiques E/F/G

52%

Bas-Rhin : 50%

Pour rappel, interdiction de louer des logements classés G au 1/1/2025, F en 2028 et E en 2034



Source : Urbanis 2023, traitement ADEUS

Part des logements
encore chauffés au fuel

19%

Bas-Rhin : 19 %

*pour rappel, à partir du 1er juillet 2022, interdiction d'installer des chaudières au fioul neuves dans les bâtiments d'habitations (collectifs et individuels) et à usage professionnel

Source : INSEE, 2023

Source : tableau de bord des indicateurs du PLHi - 1^{ère} édition, 2024



Orientation 2 du PLHi

Les indicateurs de l'observatoire



Orientation 2 : Favoriser un développement de l'habitat respectueux des principes de développement durable

📍 Les sources des données mobilisées : CCCE, OFA - ADEUS



Zoom sur la démarche "ZAN" réalisée par la CCCE avec les communes

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 a fixé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) pour 2050. Afin de traduire ces objectifs nationaux au niveau local, la Communauté de Communes élabore une stratégie foncière à l'horizon 2031 en collaboration avec toutes les communes du territoire.

Des ateliers de travail sont organisés pour surveiller la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à long terme.

Pour évaluer la progression vers les objectifs de sobriété foncière, le suivi de la mise en œuvre de la réforme a été renforcé. Les communes pourront utiliser l'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF), qui permettra de suivre divers indicateurs, dont la consommation des ENAF.



Le CAUE d'Alsace a mené une étude prospective "Territoire post-ZAN" portant sur l'avenir des zones pavillonnaires des communes alsaciennes

L'étude porte sur 3 communes-types du territoire de la Communauté de Communes du Canton d'Erstein, choisies selon divers critères :

- Erstein
- Sand
- Daubensand

L'étude cherche à offrir une vision globale et différente de l'aménagement de ses communes à travers plusieurs cartes et visuels 3D.



Evolution des consommations foncières



70 hectares
artificialisés

pour de l'habitat entre 2007 et 2018

2 700

logements produits
entre 2009 et 2020

20 %
dans le tissu
urbain

23 %
hors tissu
urbain

57 %
à partir de
propriétés
déjà bâties



1 logement sur 5
produit à partir d'une
construction existante

Source : Observatoire du Foncier Alsace, OFA - ADEUS

Source : tableau de bord des indicateurs du PLHi_1^{ère} édition_2024

Orientation 3 du PLHi

Les indicateurs de l'observatoire



Orientation 3 : Pérenniser l'attractivité résidentielle permettant d'assurer l'équilibre à long terme du territoire



Les sources des données mobilisées : cart@ds_ATIP, Sit@del, DDT67, CeA, CCCE

Nombre de logements autorisés par rapport aux objectifs de production du PLHi

	obj de production de logements annuel	logts autorisés en 2021	logts autorisés en 2022	logts autorisés en 2023
Erstein	environ 50	19	25	51
Benfeld	environ 30	57	67	47
Autres polarités	environ 50	80	63	123
Communes principales	environ 50	85	110	54
Autres communes	environ 40	70	60	28
Total CCCE	environ 220	311	325	303

Source : données cart@ds_ATIP



Des objectifs de production largement dépassés, mais qui étaient attendus au regard des projets déjà programmés pendant la phase d'élaboration du PLH.

Un ralentissement de la production de logements est attendu sur les années suivantes



Zoom sur la stratégie habitat 2024-2029 de la CeA

Face à la crise du logement et pour répondre aux nombreux enjeux (éradication des passoires énergétiques, évolution de la démographie, vieillissement, consommation du foncier et zéro artificialisation nette, préservation du bâti alsacien,...), la Collectivité européenne d'Alsace met en place sa nouvelle stratégie de l'Habitat pour la période 2024-2026.

A travers 6 axes stratégiques (+ 2 autres), la CeA vise, sur 6 ans, à l'échelle de l'Alsace, à :

- soutenir la production neuve avec une offre locative de 7200 logements locatifs sociaux
- accélérer la rénovation énergétique des logements en soutenant près de 12000 logements
- adapter 5500 logements privés et publics
- mobiliser le juste foncier en facilitant l'observation de la consommation foncière pour accéder à un foncier moins cher
- imaginer la maison alsacienne du 21^{ème} siècle
- créer une filière au cœur du territoire avec les artisans locaux et la chambre des métiers d'Alsace
- développer le service public alsacien de l'habitat par le déploiement de maisons de l'habitat

Les collectivités peuvent contractualiser avec la CeA sur certains axes stratégiques. C'est le cas de la CCCE concernant la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et la lutte contre la précarité énergétique.

Plus d'information via le lien <https://www.alsace.eu/actualites/une-strategie-habitat-sans-precedent/>

Poids des nouveaux logements à loyer maîtrisé par rapport à l'offre neuve

4%



Entre 2020 et 2022 :
14 logements sociaux et
12 logements conventionnés
dans le parc privé

Un objectif d'environ 20% de logements sociaux par rapport à l'ensemble de la production neuve est fixé dans le PLHi.
En 2023, plusieurs projets livrés qui contribuent à atteindre les objectifs de production.

Source : IAS 2024, Ségolène COTTE



Zoom sur la démarche d'attribution de logements sociaux

Au regard de la Loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, la collectivité se doit de mettre en place la réforme des attributions de logements sociaux. La définition de cette stratégie, inscrite dans le programme d'actions du PLHi (action 6) doit permettre de répondre aux principales problématiques d'accès au logement et de déséquilibres territoriaux qui se posent sur le territoire intercommunal.

Initiée dès 2023, le calendrier d'élaboration s'étale sur la période 2023-2025.

Dès 2023, la CCCE, accompagnée de l'ADEUS a travaillé sur un diagnostic pour une présentation et validation des premiers enjeux lors de l'installation de la première Conférence Intercommunale du Logement (CIL), co-présidée par Mme la Sous-préfète et M. le Président de la Communauté de Communes, le 5 avril 2024.



Cette séance a également été l'occasion d'approuver la composition et le règlement intérieur de la CIL.



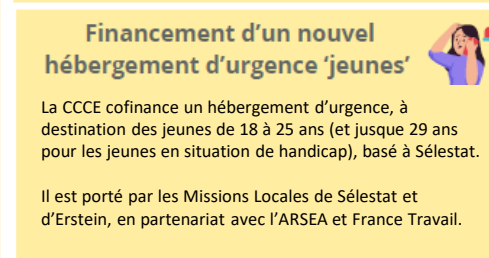
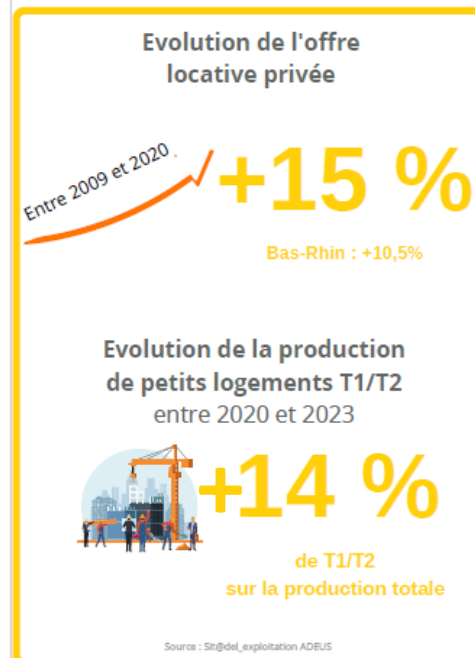
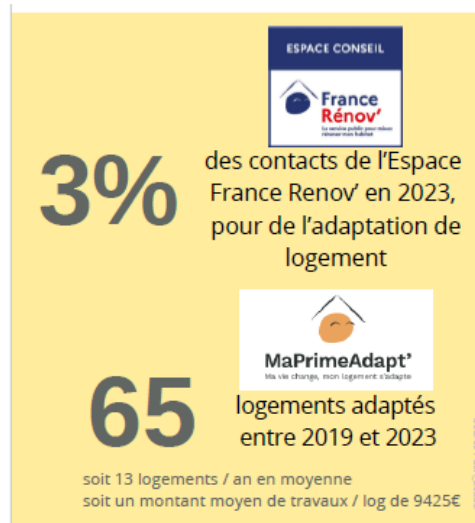
Orientation 4 du PLHi

Les indicateurs de l'observatoire



Orientation 4 : Assurer la réponse aux besoins liés au logement de tous les types de publics

Les sources des données mobilisées : données internes à la CCCE (Espace Conseil France'Renov'), CeA, AREAL, Sit@del, CCAS d'Erstein



Orientation 5 du PLHi

Les indicateurs de l'observatoire



Orientation 5 : Garder une veille sur le territoire, initier et conforter les partenariats

Présentation de la 1^{re} matinée de l'habitat organisée par la CCCE

- La communauté de communes du canton d'Erstein a approuvé son PLHi fin 2022, après plus de trois ans d'études, actant un programme d'actions ambitieux à coconstruire avec les communes et les différents partenaires du territoire. En 2023, il a été décidé de travailler en priorité sur l'action n° 6, qui consiste à mettre en œuvre une politique locale d'attribution de logements sociaux sur le territoire. Cette démarche nécessite de regrouper tous les partenaires de l'habitat (État, CeA, maires, bailleurs, associations, etc.).
- La collectivité a profité de cette occasion pour organiser sa **première matinée de l'habitat**. L'objectif est de réunir tous les partenaires de l'habitat du territoire, ainsi que les élus, pour échanger autour du PLH et de la mise en œuvre du programme d'actions. La première matinée de l'habitat, qui a eu lieu début avril, a permis d'aborder les deux premières orientations du PLH : la rénovation énergétique des logements et la stratégie foncière articulée autour du ZAN.
- De nombreux partenaires étaient présents pour échanger sur ces sujets avec la collectivité :
 - * L'État, représenté par la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités du Bas-Rhin
 - * Le service habitat de la CeA
 - * Les bailleurs sociaux présents sur le territoire
 - * Action Logement
 - * Les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes en situation d'exclusion par le logement (ARSEA, la Confédération nationale du logement, Habitat et humanisme, la Fédération des acteurs de la solidarité, les CCAS, ...)
- Au moins deux demi-journées de l'habitat seront organisées chaque année pour échanger sur des sujets d'actualité et mettre en œuvre collectivement la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal.

3

Les apports de l'accompagnement de l'ADEUS dans l'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF)



L'observatoire de l'habitat du Bas-Rhin alimentera notamment l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier de la CC du Canton d'Erstein

Un outil de connaissance au service des politiques publiques

Une vision large des enjeux liés à l'habitat



L'OFFRE EN LOGEMENTS

- Parc locatif social
- Marchés immobiliers
- Copropriétés
- Logements vacants
- Résidences secondaires
- Rénovation énergétique, ...

LES BESOINS

- Évolution des modes de vie
- Vieillesse de la population
- Croissance démographique, ...



L'ADÉQUATION ENTRE L'OFFRE ET LES BESOINS

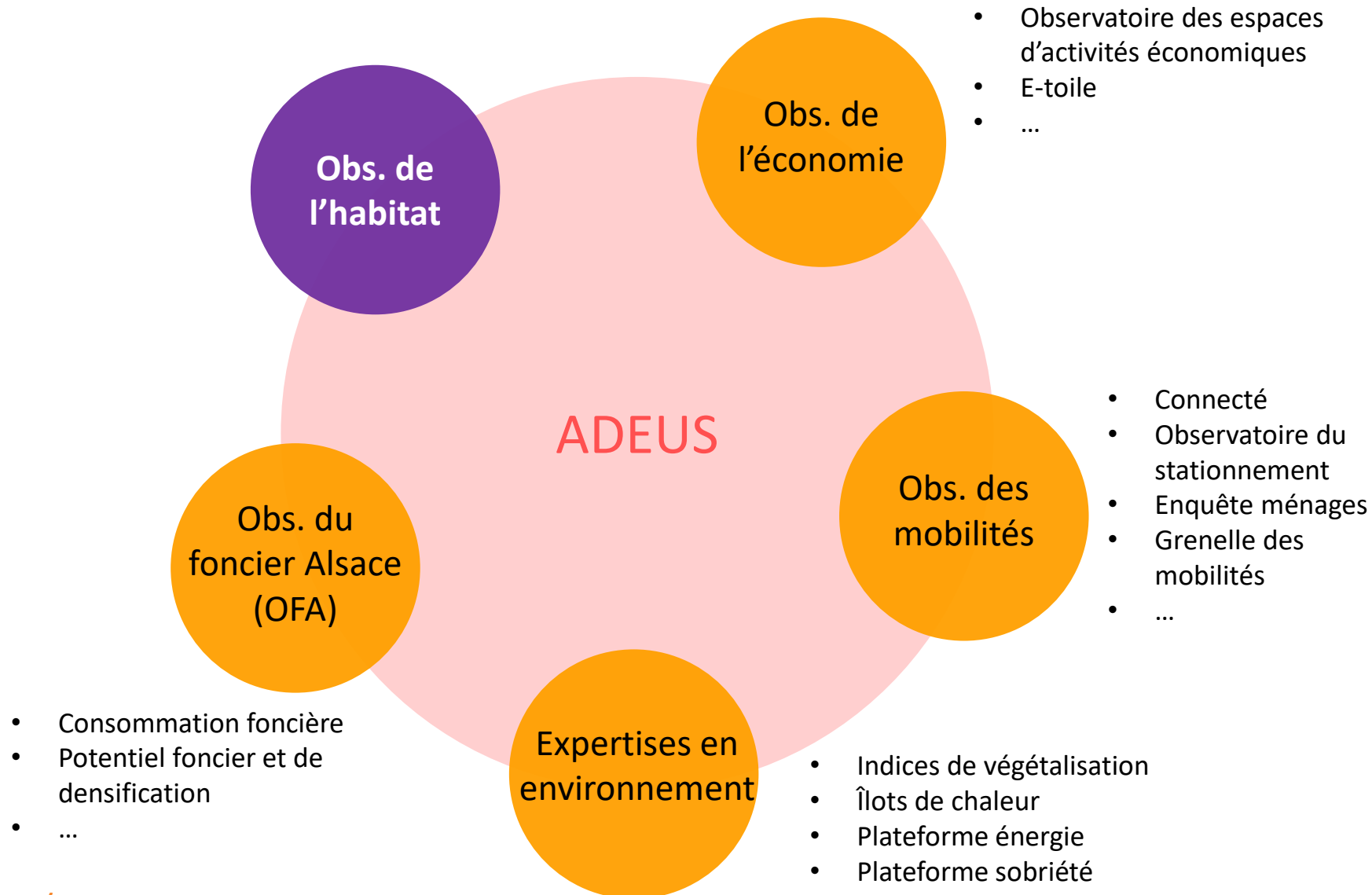
- Logement des étudiants et des jeunes
- Logement des personnes âgées
- Logement des personnes défavorisées, ...

OUVERTURE VERS D'AUTRES THÉMATIQUES

- Mobilité
- Foncier
- Économie, ...



Un observatoire de l'habitat qui s'articule avec les autres champs d'analyse de l'ADEUS



À retenir

🎯 Points saillants :

- * Un suivi annuel d'indicateurs qui facilitera la réalisation du bilan à mi-parcours du PLHi.
- * Une mise en évidence de l'engagement de la communauté de communes sur certaines thématiques, par exemple la sauvegarde et la valorisation du patrimoine.
- * Des données présentées à l'échelle intercommunale qui ont donné lieu à des demandes spécifiques de communes (par exemple : données sur les consommations foncières, les logements vacants).

🎯 Perspectives 2025

- * Mise à jour du tableau de bord des indicateurs.
- * Ajout d'indicateurs en fonction des nouvelles actions menées sur le territoire.
- * Co-animation de deux matinées de l'habitat avec zoom spécifique sur un thème retenu par l'instance de pilotage de l'observatoire.

Glossaire

CCAS : centre communal d'action sociale

CCCE : communauté de communes du canton d'Erstein

CCH : code de la construction et de l'habitation

CeA : collectivité européenne d'Alsace

CIL : conférence intercommunale du logement

DDT : direction départementale des territoires

ODH : observatoire départemental de l'habitat

OFA : observatoire foncier Alsace

OHF : observatoire de l'habitat et du foncier

PIG : programme d'intérêt général

PLAi : prêt locatif aidé d'intégration

PLHi : programme local de l'habitat intercommunal

RPLS : répertoire des logements locatifs sociaux

ZAN : zéro artificialisation nette

Pour aller plus loin



Les notes de l'ADEUS n°336, mars 2023
Le logement social bas-rhinois : l'offre à l'épreuve des besoins

<https://www.adeus.org/publications/le-logement-social-bas-rhinois-loffre-a-lepreuve-des-besoins/>



Réforme des attributions de logements sociaux dans la communauté de communes du canton d'Erstein, Diagnostic, décembre 2023

<https://www.adeus.org/publications/reforme-des-attributions-de-logements-sociaux-dans-la-communaute-de-communes-du-canton-derstein/>



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/>



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), Mathis Burrot

PTP 2024 – Projet n° 3.2.1.25

ADEUS – Janvier 2025

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