



Programme Local de l'Habitat

2014-2020

Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim



Diagnostic

Octobre 2014

Sommaire

Sommaire	3
Méthode et contexte.....	4
Contexte règlementaire du PLH	5
Méthode d'élaboration du PLH	8
Contexte territorial.....	10
Les dynamiques de peuplement du territoire.....	14
L'évolution démographique.....	15
Le profil sociodémographique de la population.....	20
Le profil socio-économique de la population.....	24
Les modes d'occupation des habitants.....	30
Le parc de logements et les dynamiques urbaines	33
Le parc et les dynamiques de construction.....	34
Les formes urbaines et l'étalement urbain.....	38
Les gammes de prix et loyers pratiqués	42
Zoom sur le parc social.....	44
L'accession sociale et abordable.....	46
Les pratiques de l'aménagement sur le territoire	48
La maîtrise de la qualité du parc et de l'urbanisme	51
L'état des logements du parc.....	52
Zoom sur le parc social.....	57
Le logement et l'hébergement des publics spécifiques	58
Les ménages en difficulté.....	59
Des besoins en logements et en hébergement pour les jeunes	61
La problématique des personnes âgées et handicapées.....	62
Les enjeux du territoire	65
Principaux sigles utilisés	69

Méthode et contexte

Contexte réglementaire du PLH

Un PLH, pourquoi faire ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la **loi de décentralisation du 7 janvier 1983**. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

Depuis, la portée de ce document n'a cessé d'être renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat, la dernière loi conséquente en la matière datant **du 25 mars 2009 : la loi relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** (loi « MOLLE » ou encore « Boutin »). Cette loi renforce encore la capacité opérationnelle des PLH dans les zones au marché immobilier particulièrement tendu.

Le régime juridique des Programmes Locaux de l'Habitat est défini dans le **Code de la Construction et de l'Habitation** (CCH), aux articles L 302-1 à L 302-4 (partie législative) et R 302-1 à R 302-13 (partie réglementaire).

Le Programme Local de l'Habitat est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie.

De façon plus précise, les enjeux du PLH sont les suivants :

- Lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale ;
- Favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et à l'accès aux services et aux équipements urbains.

La Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim

Créée le 1^{er} janvier 2012, la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim est née de la fusion de la Communauté de Communes de Marckolsheim et ses Environs et celle du Grand Ried. La nouvelle Communauté de Communes se compose en 2014 de 17 communes : Marckolsheim, Hilsenheim, Sundhouse, Wittisheim, Artolsheim, Bindernheim, Boesenbiesen, Bootzheim, Elsenheim, Heidolsheim, Hessenheim, Mackenheim, Ohnenheim, Richtolsheim, Saasenheim, Shoenu et enfin Schwobsheim. Territoire à dominante rurale, attractif autant pour les touristes que pour les personnes souhaitant y résider, la CCRM compte près de 18 650 habitants.

Située au sud du département du Bas-Rhin, limitrophe avec le département du Haut-Rhin et l'Allemagne, la CCRM est située dans le périmètre du SCoT de Sélestat et sa Région.

La CCRM dispose de la compétence liée à l'aménagement du territoire. N'atteignant pas les seuils de populations règlementés, la CCRM n'est pas soumise à l'obligation de réaliser un PLH. C'est donc à son initiative que la CCRM a souhaité s'engager dans la démarche d'élaboration d'un PLH.

NB : Depuis le 1^{er} janvier 2016, 18 communes composent la CCRM, du fait de l'intégration de Grussenheim à l'EPCI. Cette commune située dans le département du Haut-Rhin, compte un peu moins de 800 habitants, soit environ 4,3% de la population de la CCRM. L'intégration de cette commune au PLH ayant été réalisée plusieurs années après l'élaboration du diagnostic, les principales caractéristiques du peuplement et de l'offre en logements sur la commune ont été synthétisées dans une fiche indépendante, intégrée au projet global du PLH.

Un premier PLH

Les questions relatives au logement et à l'habitat sont au cœur des préoccupations, tant au niveau national que local, et en particulier les questions de logement aidé.

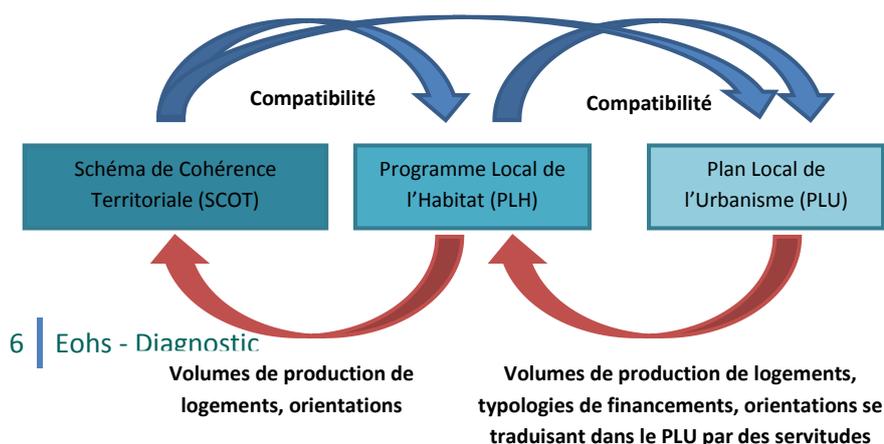
Ainsi, et afin de satisfaire ces besoins, pour assurer la cohérence de la programmation en logement à l'échelle des dix-sept communes de son territoire, la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim s'est engagée dans l'**élaboration de son 1^{er} PLH**.

Ce PLH devra définir, pour une durée de 6 ans, les actions visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale. Pour ce faire, il faudra assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement. L'élaboration de ce PLH apparaît comme essentielle pour la CCRM, dans la mesure où il s'agira de définir une politique de l'habitat à la fois ambitieuse mais surtout réaliste, dotée de moyens et en phase avec les caractéristiques du territoire en perpétuelle évolution démographique, économique et sociale.

Si pour les communes de la CCRM, l'échelon de l'intercommunalité n'est pas nouveau, il sera nécessaire de **créer une dynamique à l'échelle de la nouvelle intercommunalité** en portant une réflexion globale sur les politiques de l'habitat et en tenant compte des attentes de chacune vis-à-vis de la démarche PLH.

Un SCoT pour un développement maîtrisé et structuré du territoire

Le **Schéma de Cohérence Territoriale** est né de la loi SRU du 13 décembre 2000. Il planifie à long terme (15 à 20 ans) l'aménagement du territoire pour un bassin de vie. Le SCoT de Sélestat et sa Région, approuvé le 17 décembre 2013 s'applique au territoire de la CCRM ainsi qu'à 3 autres EPCI : la CC de Sélestat, qui occupe une position et une fonction centrale dans le SCoT, la CC de la Vallée de Villé et la CC du Val d'Argent. Conçu dans une optique de développement durable, il sert de cadre référence pour toutes les politiques menées en matière d'urbanisme et d'habitat, mais aussi



d'environnement, d'économie, de déplacement, et plus généralement d'organisation de l'espace.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** du SCoT s'articule autour de cinq axes clés :

- Préparer 2030 dans le contexte économique actuel difficile,
- Le choix d'un développement durable ambitieux pour un territoire doté de nombreux atouts,
- Valoriser les atouts du territoire pour dynamiser son économie,
- Révéler et s'appuyer sur la « charpente paysagère et naturelle » du territoire du SCoT comme élément fédérateur et identitaire d'un projet de développement durable et d'un cadre de vie de qualité,
- Faire des transports publics l'outil de la cohérence, de la cohésion et du développement maîtrisé du projet de territoire.

Réglementairement, le PLH doit être compatible avec le SCoT, et devra donc prendre en compte les hypothèses de croissance démographique fixées à l'horizon 2030 traduites formellement dans le Document d'Orientations Générales. Le SCoT se base sur une croissance qui se poursuit mais qui doit être nuancée selon les types de communes, afin de conforter et structurer l'armature urbaine du territoire autour des pôles définis.

A travers ces grands axes, le DOG comporte un certain nombre d'orientations en matière d'aménagement et d'habitat, tels que :

- La maîtrise de l'étalement urbain et la densification des espaces urbanisés ;
- La diversification de l'habitat et une plus juste répartition des logements aidés ;
- La qualité des opérations d'aménagement et de construction ;
- L'accompagnement de la population fragile par un urbanisme et des équipements adaptés ;
- L'excellence paysagère et environnementale.

Les documents spécifiques

Le **Plan Départemental de l'Habitat** 2010-2014 comportait quatre orientations principales :

- Le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages ;
- L'accompagnement des parcours résidentiels des ménages ;
- La production foncière pour des logements à coûts supportables ;
- La réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie.

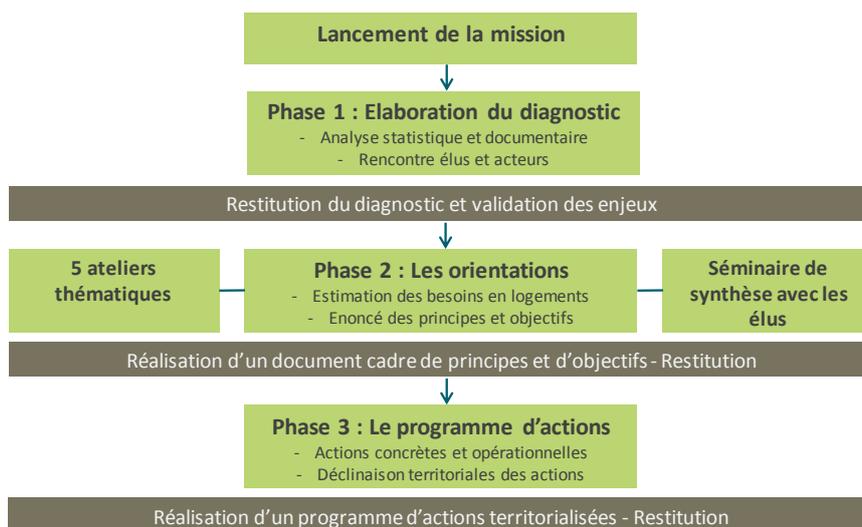
Une déclinaison territoriale de ces orientations et des objectifs avait été établie pour le territoire du SCoT de Sélestat et sa région. Le PDH ne s'imposant ni au SCoT ni au PLH, ces préconisations sont indicatives :

- Développement d'une offre répondant aux besoins des ménages ;
- Accompagnement du parcours résidentiel des ménages ;
- Production de logements à coûts supportables.

Le **Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage** 2011-2017 a été approuvé en décembre 2011 et est également pris en compte dans le cadre de l'élaboration de ce PLH, tout comme les orientations du **Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** 2010-2014, et le **Schéma Gérontologique** 2010-2014.

Méthode d'élaboration du PLH

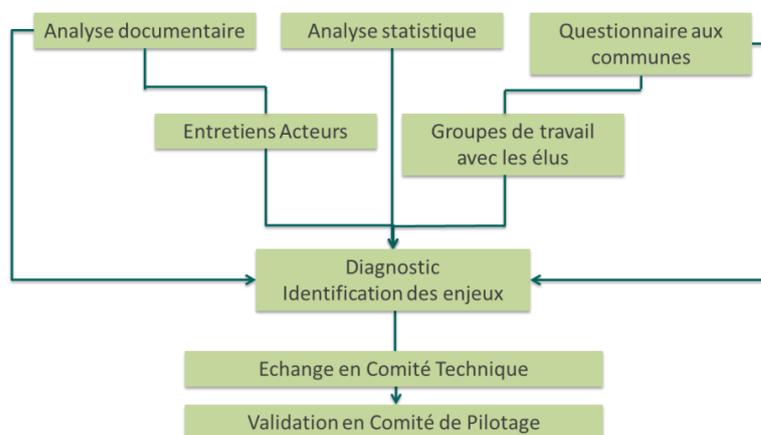
Phasage d'élaboration du PLH



Le diagnostic

La méthode utilisée pour réaliser ce diagnostic s'est décomposée en trois approches différentes et complémentaires.

- L'analyse de données statistiques récoltées spécifiquement ;
- L'analyse des études réalisées dans d'autres cadres ;
- La confrontation et l'enrichissement du résultat des deux premiers points grâce à la consultation des acteurs, élus et professionnels.



Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire, ou à des

échelles plus larges (SCoT et département par exemple), a permis de dégager des grandes tendances et caractéristiques du territoire ainsi que les tendances d'évolutions récentes.

Pour confirmer, infirmer, nuancer et préciser ce premier diagnostic, il convenait alors de prendre en compte la connaissance des acteurs de terrain ainsi que des élus. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens ou de réunions de travail, a permis, d'une part, une connaissance qualitative du territoire, d'autre part, l'intégration d'éléments prospectifs en tenant compte des objectifs et stratégies des acteurs et élus du territoire. D'une manière générale et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des élus à la production de cette politique communautaire du logement.

L'ensemble de ces éléments, analysés et synthétisés, ont été présentés et débattus lors d'un comité technique avec la Maîtrise d'Ouvrage et les principaux partenaires en juillet 2014, avant d'être présentés le 10 septembre devant le Comité de Pilotage du PLH.

L'objectif de cette méthode est d'aboutir à un **diagnostic partagé** qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus.

Les orientations

Les orientations stratégiques établies au vu du diagnostic énoncent les principes et objectifs du PLH qui doivent :

- Permettre de créer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements dans le respect de la mixité sociale et de la solidarité intercommunale ;
- Autoriser la mise en œuvre d'une politique de requalification du parc de logements ;
- Permettre une offre de logements adaptée aux populations aux besoins spécifiques.

Le processus de concertation avec les communes est recherché tout au long de la phase « Orientations » dans le cadre d'ateliers (5 au total), mais également lors d'un séminaire de synthèse avec les élus, afin d'échanger sur les objectifs et les grandes orientations. Le projet global est validé en fin de phase par les élus en comité de pilotage.

Le programme d'actions

Le programme d'actions constitue le troisième et dernier volet du programme local de l'habitat. Il décline les grands enjeux retenus sur la CCRM en matière de politique locale de l'habitat. Il doit :

- Indiquer et localiser par commune les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle de logements et préciser la part des logements locatifs sociaux ;
- Définir les actions et les moyens qui seront mis en œuvre par les communes ou par la CCRM pour atteindre les objectifs fixés, notamment sur le plan foncier ;
- Définir l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements ;
- Evaluer les moyens financiers nécessaires et préciser les maîtrises d'ouvrage ;
- Exposer les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat.

Tout comme pour les phases précédentes, les élus des communes de la CCRM sont associés à la démarche d'élaboration du programme d'actions, permettant d'ajuster, prioriser et valider les actions proposées.

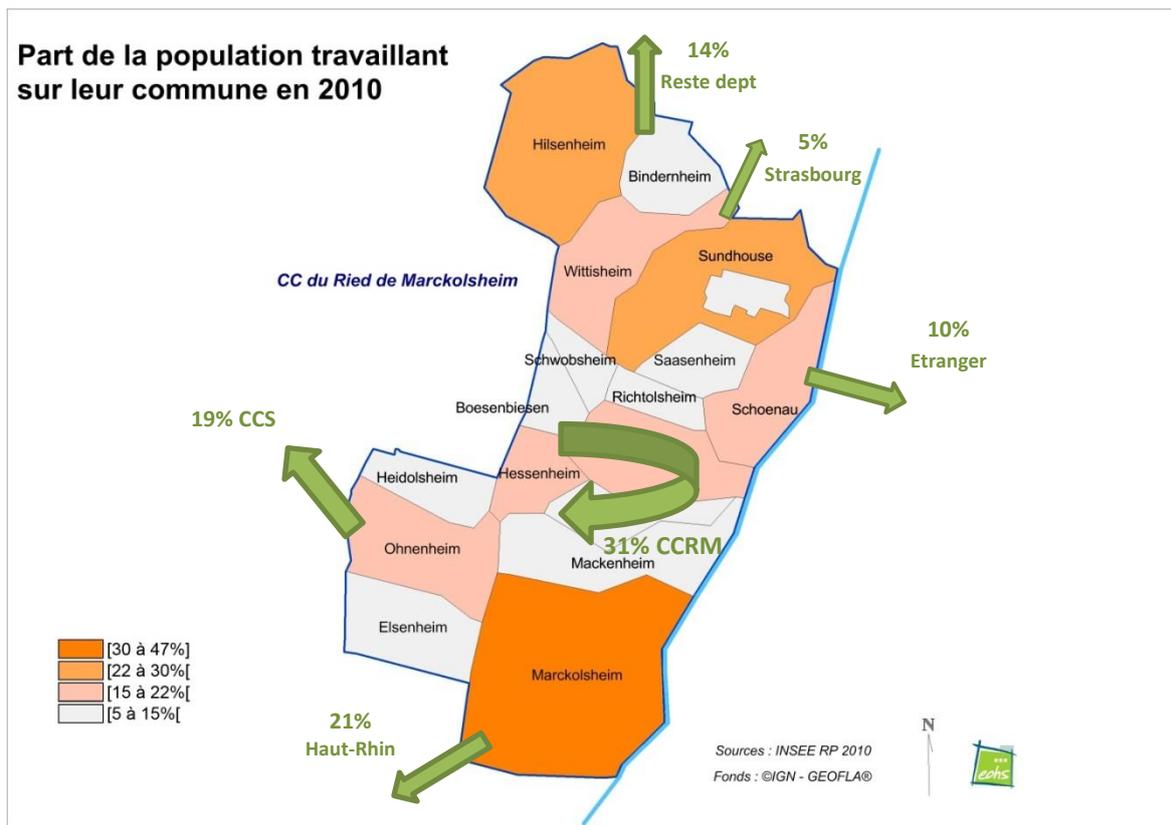
Contexte territorial

Un territoire fortement lié aux bassins d'emploi extérieurs

Le territoire de la CCRM est polarisé par la ville de Marckolsheim au Sud du territoire, et un pôle relais composé de trois communes au Nord du territoire : Wittisheim, Sundhouse et Hilsenheim. Du fait d'un territoire à dominante rurale et donc, d'un tissu économique peu développé sur l'EPCI, **les flux domicile-travail sont multipolaires.**

Ainsi, moins du tiers des flux sont internes au territoire (31%). Marckolsheim étant le principal pôle d'emploi de l'EPCI, 36% des actifs habitant Marckolsheim travaillent sur la commune. Cette proportion est très faible pour les autres communes de la CCRM (20% en moyenne sur la CCRM) et notamment sur les villages de Schwobsheim, Boesenbiesen, Richtolsheim et Bindernheim, où moins de 10% des habitants travaillent sur leur commune.

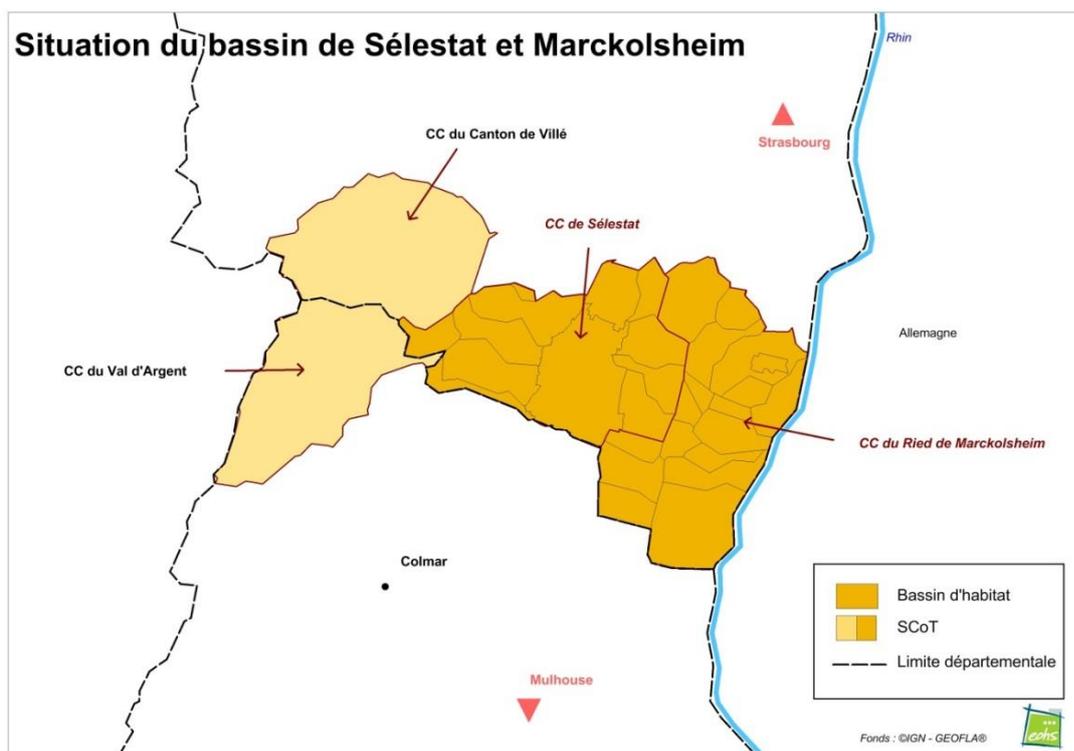
Bénéficiant d'une situation géographique stratégique à proximité de plusieurs bassins de vie et d'emplois particulièrement importants comme Sélestat (15 km), Colmar (25 km), la CUS (70 km de Strasbourg), et Mulhouse (65 km), le territoire est davantage tourné vers les pôles extérieurs. Les pôles d'emploi pour les actifs de la CCRM sont situés dans le Haut-Rhin et également sur la CC de Sélestat. **Le territoire est donc fortement lié aux bassins d'emplois de Colmar et de Sélestat.** Les actifs se rendent également sur le reste du département (19%, dont 5% à Strasbourg). A noter une part non négligeable de frontaliers puisque 10% des actifs travaillent à l'étranger (dont 9% en Allemagne), soit environ 830 personnes.



Une analyse à l'échelle du bassin

Cette position géographique nécessite de considérer le territoire à une échelle plus large que celle de l'EPCI ; le bassin de vie. La CC de Sélestat s'engageant dans une même dynamique de PLH, les deux EPCI ont souhaité s'inscrire dans une réflexion commune d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat. C'est pourquoi, le diagnostic s'attache à analyser les caractéristiques et les évolutions socio-démographiques et économiques du territoire à l'échelle du bassin d'habitat que constituent la CCS et la CCRM, avant de les détailler à l'échelle communautaire, voir communale.

Afin d'apporter des éléments de comparaison à ce diagnostic, l'analyse porte également sur l'échelle départementale mais aussi sur les territoires voisins au bassin d'habitat réunis au sein du SCoT, à savoir la CC du Val d'Argent et la CC du Canton de Villé.



Le bassin de Sélestat et de Marckolsheim constitue un territoire à dominante rurale au pied du massif des Vosges, en bordure de la frontière allemande et limitrophe avec le Haut-Rhin. Bénéficiant d'une desserte routière importante (A35, RN59 et RD1083) et d'un réseau ferroviaire (TER), le territoire est attractif. Le bassin, qui compte plus de 55 000 habitants et regroupe 29 communes, occupe **une position centrale en Alsace**. Il s'organise principalement autour de trois pôles : Sélestat, principale commune avec ses 19 200 habitants, mais aussi Marckolsheim et l'ensemble Hilsenheim/Wittisheim/Sundhouse, regroupant les activités et les services.

Une analyse à l'échelle intercommunale et communale

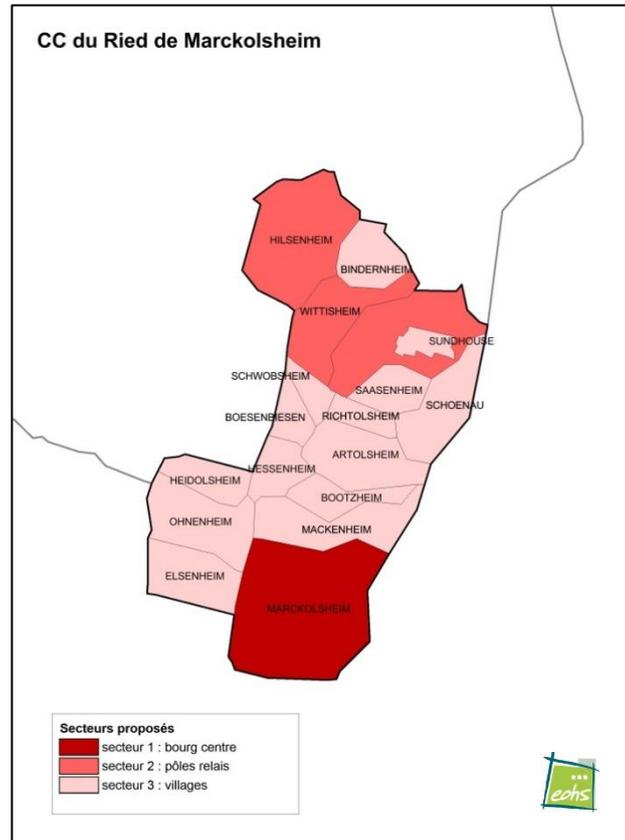
Les orientations majeures du SCoT reposent sur un objectif d'équilibre entre emploi et démographie, et sur la cohérence à retrouver entre attractivité résidentielle et les services et équipements. Afin de structurer la mise en œuvre de cette orientation fondamentale, le SCoT organise le développement territorial en se basant sur une armature urbaine qui se décline autour de polarités. Au regard de la thématique du logement, de l'habitat et des caractéristiques du territoire de la CCRM, le PLH se base sur l'armature urbaine définie par le SCoT.

Ainsi, les communes de la CCRM se décomposent en trois types de polarités, dont les fonctions et rôles doivent être confortés et pérennisés :

- **Le Bourg Centre de Marckolsheim** ou pôle secondaire, occupe une place de pôle urbain majeur dont la position doit être confortée,
- **Les communes du pôle relais** ; Hilsenheim, Sundhouse et Wittisheim, ayant des fonctions complémentaires, elles permettent ensemble d'assurer un relais en termes de services et d'équipements au bourg centre.

- **Les villages** ; les 13 autres communes de la CCRM, qui constituent la base de l'échelon territorial et ont vocation à assurer les fonctions de base pour leurs habitants.

NB : au 1er janvier 2016, Grussenheim a été intégrée cette troisième polarité ; « villages ».



Les dynamiques de peuplement du territoire

L'évolution démographique

Un territoire dynamique à l'échelle du bassin

Au 1er janvier 2011, le bassin compte 54 680 habitants répartis sur les 29 communes des deux EPCI. La croissance démographique atteint 0,7% en moyenne par an entre 2006 et 2011, soit près de 2000 personnes en plus, croissance supérieure à celle du département (0,4% en moyenne dans le Bas-Rhin). Cette dynamique démographique semble cependant ralentir sur la période récente puisque le taux de croissance démographique observé entre 1999 et 2011 était de 1,3%/an.

La croissance est essentiellement portée par les communes de la CCRM puisqu'elle est de 1,5%/an pour la CCRM entre 2006 et 2011, contre 0,4% pour la CCS.

Cette forte dynamique sur les communes périurbaines et proches de la frontière, peut s'expliquer par un phénomène de report depuis les agglomérations voisines où le solde migratoire est nettement moins fort, voir négatif (CA de Colmar ; 0,2%/an, CUS ; -0.3%/an, contre +1.2%/an pour la CCRM). Ces observations à l'échelle du bassin confirment ainsi les tendances observées par l'INSEE depuis 1982 sur la région. Elles montrent en effet une croissance démographique dans les espaces périurbains, qui tend à se resserrer vers les zones d'accès à la frontière sur la période récente (2006-2011), comme c'est le cas à l'échelle du bassin, sur les communes de la CCRM.

Une forte dynamique démographique à l'échelle de la CCRM...

Avec 18 640 habitants sur la CCRM en 2011 soit 1350 de plus par rapport à 2006, la croissance moyenne annuelle, de 1,5% entre 2006 et 2011, est plus importante que sur le bassin et le département. Comme sur le bassin, on observe un ralentissement de la croissance par rapport à la période plus longue, puisqu'elle était de 1,8%/an entre 1999 et 2011.

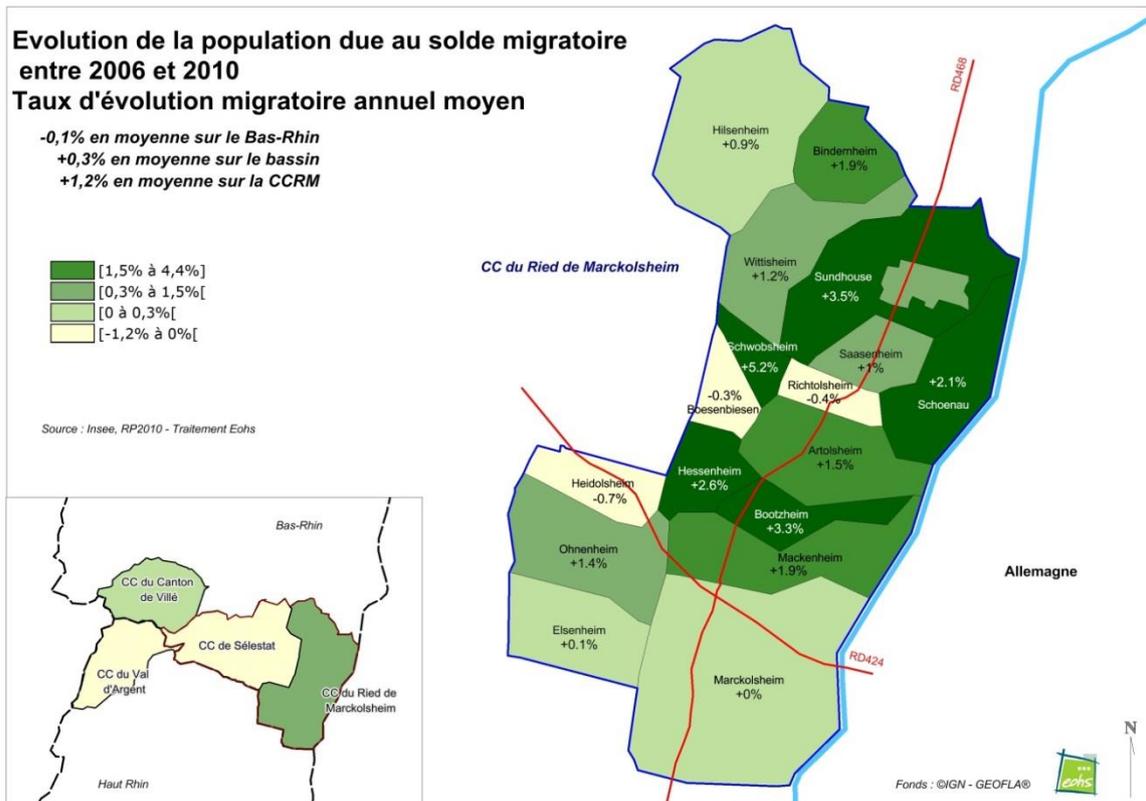
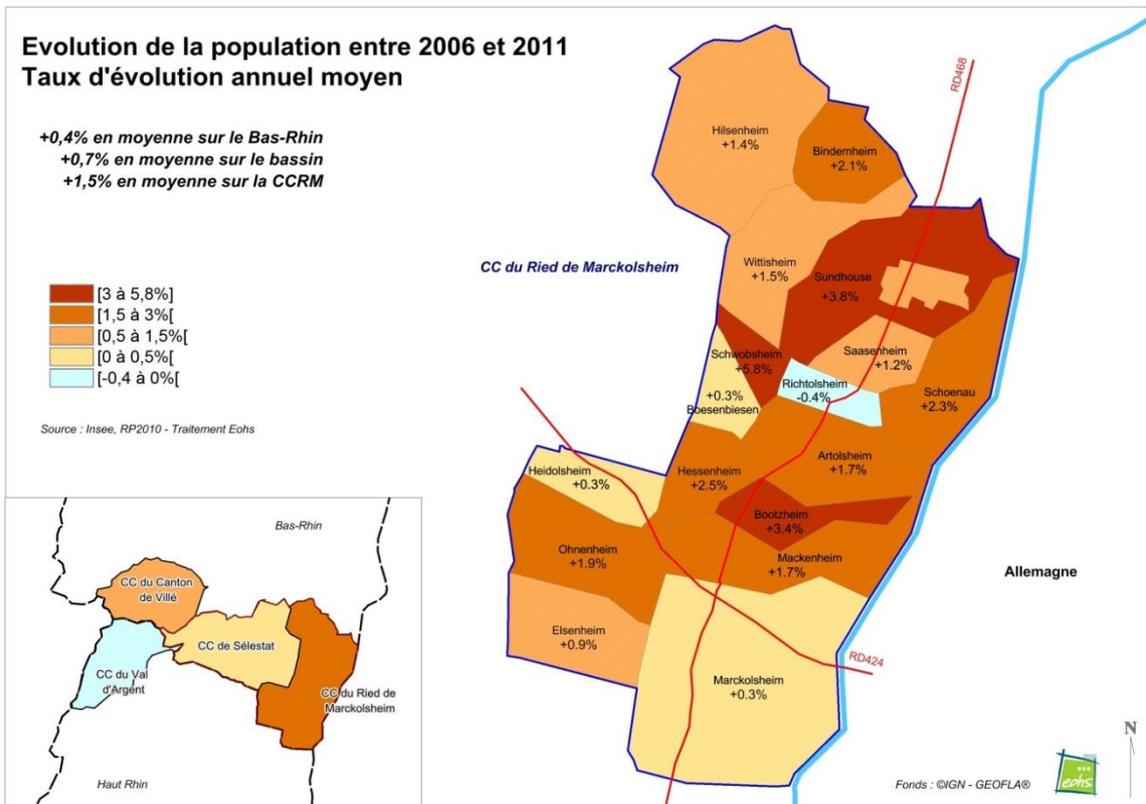
Le développement démographique s'appuie à la fois sur un développement naturel (+0,5% / an entre 2006 et 2010) mais surtout migratoire (+1,2% / an entre 2006 et 2010).

Ce solde migratoire élevé traduit une forte attractivité de la CCRM, qui attire les familles qui s'installent. Concernant le solde naturel, bien qu'équivalent à celui observé sur le bassin et le département il est important, illustrant ainsi une certaine « vitalité » dans le développement des familles.

...portée par des communes du pôle relais et la plupart des villages

La croissance n'est pas homogène parmi les communes de l'EPCI. Comme sur l'ensemble du département, elle est, sur la période récente, davantage portée par les **communes périurbaines et/ou frontalières**, notamment celles situées dans la partie Centre et Est de l'EPCI (Schwobsheim 5,8%/an, Bootzheim 3,4%, Sundhouse 3,8%/an, Hessenheim 2,5%/an et Schoenau 2,3%/an). Ces forts taux de croissance sont cependant à relativiser sur les villages, où les volumes de population restent peu importants et peuvent correspondre à un pic de population du à la mise en vente d'un seul programme (78 habitants supplémentaires entre 2006 et 2011 à Schwobsheim, 68 à Hessenheim...). On observe une croissance plus mesurée à l'échelle du Bourg Centre de Marckolsheim, où le taux d'évolution annuel est de 0,3% entre 2006 et 2011, alors que la période 1999-2011 montre une croissance plus importante (1,2%/an).

Ce déficit sur la ville centre est surtout du fait d'un solde entrées/sorties nul sur Marckolsheim entre 2006 et 2010, pouvant s'expliquer par une volonté politique de freiner temporairement la production ces dernières années. La plupart des autres communes de la CCRM affichent un solde migratoire positif au cours de la période 2006-2010, à l'exception de Boesenbiesen (-0,3%/an), Richtolsheim (-0,4%/an) et Heidolsheim (-0,7%/an).

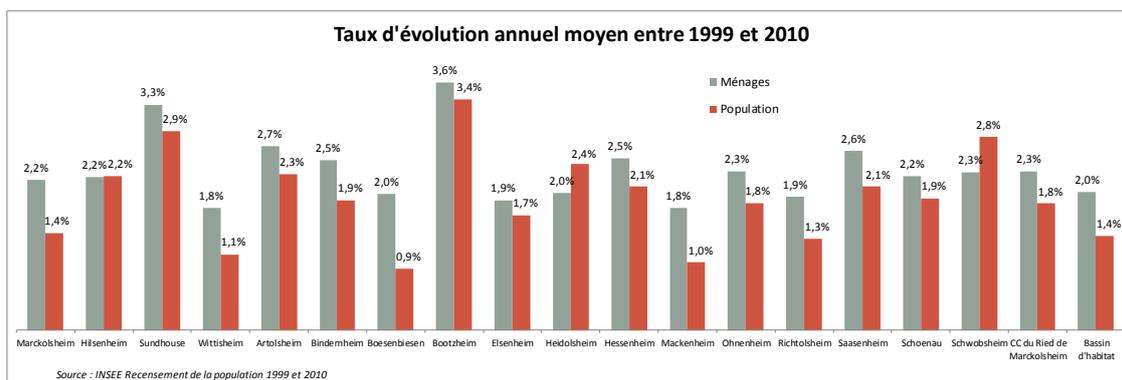


Un desserrement des ménages marqué

A population constante, le desserrement des ménages crée un besoin accru en logements qu'il faut prendre en compte. Le desserrement est lié à différents facteurs : le vieillissement de la population conduisant à l'augmentation de la part des personnes âgées vivant seules, les séparations des couples ou encore le départ des enfants vers un logement autonome.

On compte 6 960 ménages sur la CCRM en 2010. Du fait d'une croissance du nombre de ménages de 2,3% par an entre 1999 et 2010, soit supérieure à celle de la population (1,8%/an), **la CCRM subit le phénomène de desserrement des ménages** comme sur l'ensemble du territoire national. La taille moyenne des ménages passe effectivement de 2,75 personnes en 1999 à 2,63 personnes en 2010 (soit -0,12 personne par ménage), desserrement cependant moins marqué que celui observé sur le département (-0,18) du fait d'un profil qui reste plus familial sur la CCRM. Par rapport aux EPCI voisins, la tendance est similaire à la CC du Val d'Argent (-0,13) et moindre par rapport à la CC du Canton de Villé (-0,18) et la CC de Sélestat (-0,20), où le profil est moins familial.

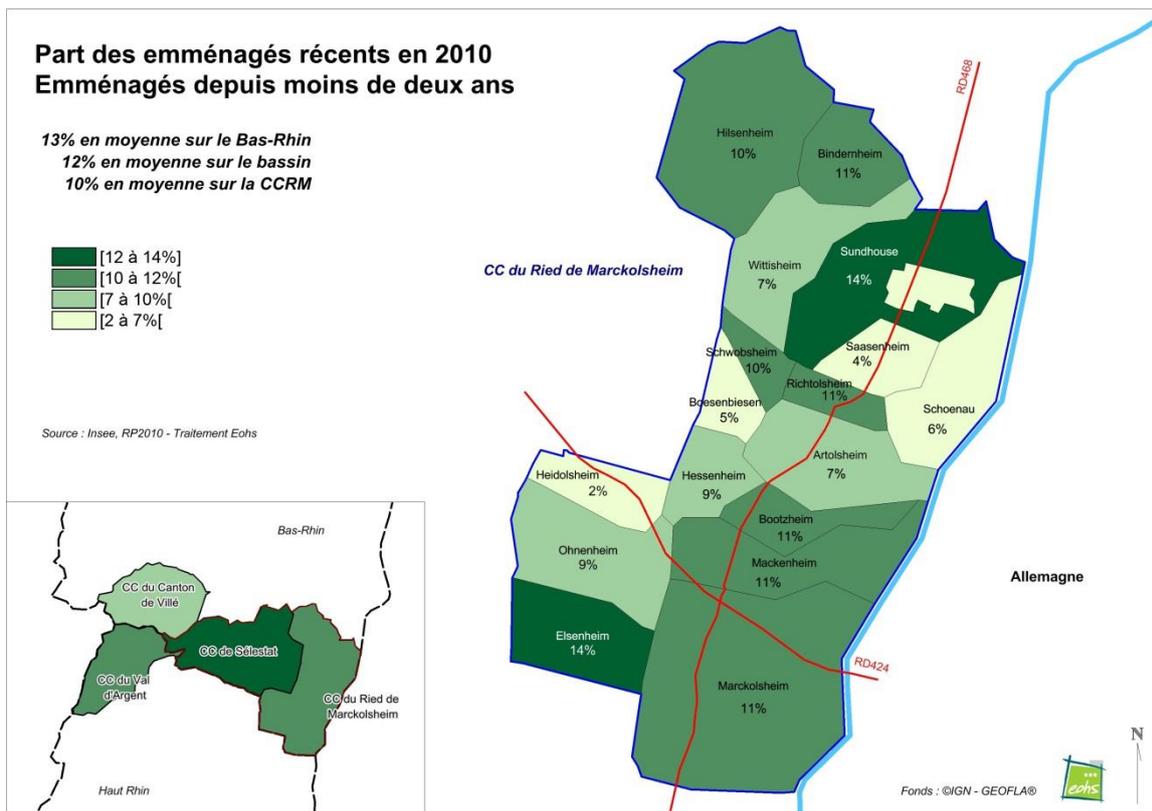
Les communes de la CCRM sont concernées par ce desserrement des ménages à des degrés divers, à l'exception de trois d'entre elles où la taille des ménages augmente du fait d'une croissance naturelle marquée; Hilsenheim (+0,06 ; croissance naturelle de 0,8%/an), Heidolsheim (+0,12 ; croissance naturelle de 0,5%/an) et Schwobsheim (0,15 ; croissance naturelle de 0,7%/an). Ces communes semblent être des territoires de report, accessibles pour des familles issues des agglomérations voisines.



Davantage d'emménagés récents à Sundhouse et Elsenheim

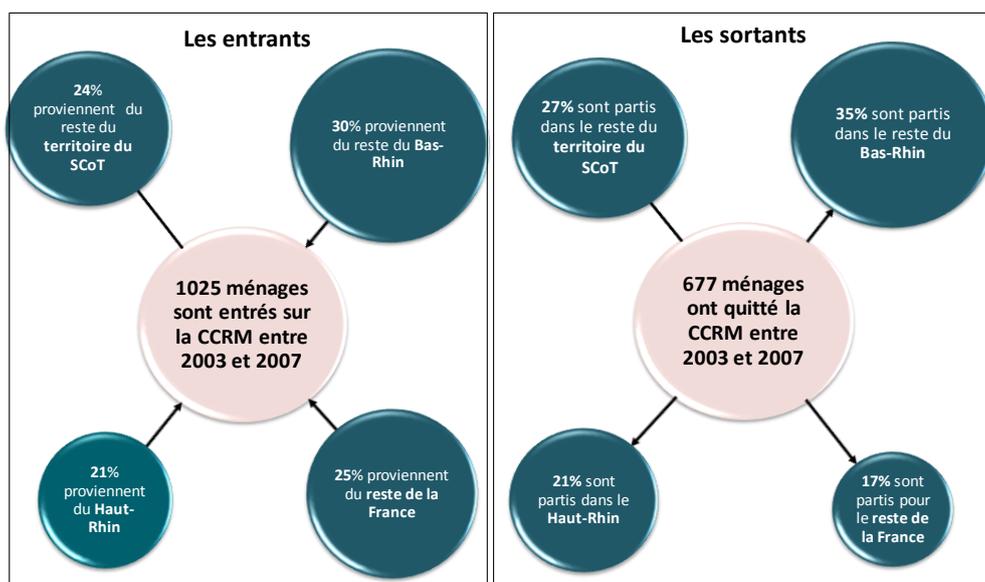
Sur le territoire de la CCRM, 679 ménages ont emménagé depuis moins de deux ans dans leur logement, soit 10% des ménages¹ (contre 13% sur le Bas-Rhin). Ces ménages sont considérés comme les emménagés récents. Cette part d'emménagés récents est plus importante sur les communes de Sundhouse et Elsenheim (14%) du fait d'un parc locatif développé (respectivement 27% et 25%), corrélé à une croissance migratoire. Elle varie peu entre les autres communes, à l'exception de Heidolsheim, Saasenheim et Boesenbiesen où elle est très faible (2%, 4% et 5%) étant donnée la dynamique migratoire inférieure à celle des autres communes de l'EPCI.

¹ Concerne également les mouvements internes à l'EPCI.



Des flux résidentiels bénéficiaires

1025 ménages sont entrés sur le territoire de la CCRM entre 2003 et 2007². Si l'on observe la provenance de ces flux externes, ils sont issus des principaux pôles d'emploi voisins. A l'inverse, 677 ménages ont quitté la CCRM entre 2003 et 2007. Avec nettement plus d'entrées que de sorties, les flux sur le territoire sont positifs.



² Données issues du recensement INSEE de 2008. Il s'agit du lieu de résidence 5 ans avant l'enquête de recensement (soit au 1^{er} janvier 2003). Cette variable n'a pas été actualisée lors du recensement INSEE de 2010 mais les évolutions entre les deux dates ne sont pas importantes.

Des enjeux à relever

- ***Une dynamique démographique induisant des besoins en logements sur le territoire***
- ***Un développement à accompagner pour limiter l'étalement urbain et renforcer l'armature urbaine du territoire***

Le profil sociodémographique de la population

Un territoire marqué par une population jeune et familiale à l'échelle du bassin

Le bassin se caractérise par une population plus familiale que sur le département. En effet, 42% des ménages ont des enfants sur le bassin alors que ce n'est le cas que de 38% d'entre eux sur le département. Cette forte proportion de familles est particulièrement portée par les villages situés à l'Est du bassin. Le territoire compte seulement 27% de personnes seules, contre près du tiers pour le département (32%). Les personnes seules sont quant à elles davantage représentées sur la ville moyenne de Sélestat.

En lien avec ce profil familial, la population sur le bassin est plus jeune que sur le département, avec un indice de jeunesse de 131 sur le bassin, contre 123 sur le Bas-Rhin. La cartographie de l'indice de jeunesse montre également un profil plus jeune sur les communes situées à l'Est du bassin, attractives pour les familles.

On constate cependant un vieillissement sur tout le bassin, avec une augmentation de 3,6%/an des personnes âgées de 75 ans et plus entre 1999 et 2010. Ce vieillissement est particulièrement marqué sur les principaux pôles.

Un profil particulièrement familial à l'échelle de la CCRM

Par rapport au bassin comme au département, **la composition des ménages de la CCRM est très familiale**. En effet, près de la moitié (48%) des ménages ont des enfants sur la CCRM, contre 42% sur le bassin et 38% sur le Bas-Rhin. Le profil est d'autant plus familial sur les villages, où en moyenne 51% des ménages ont des enfants, contre 48% pour le pôle relais et 45% à Marckolsheim.

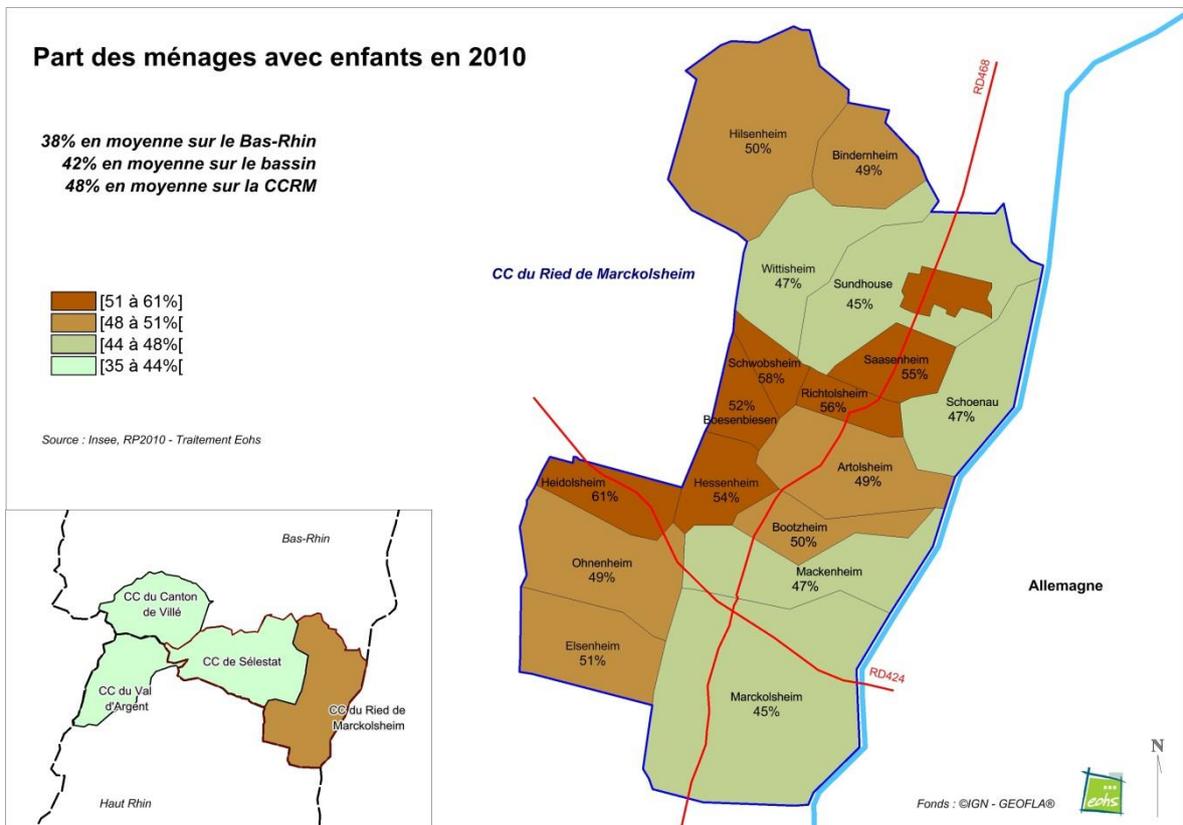
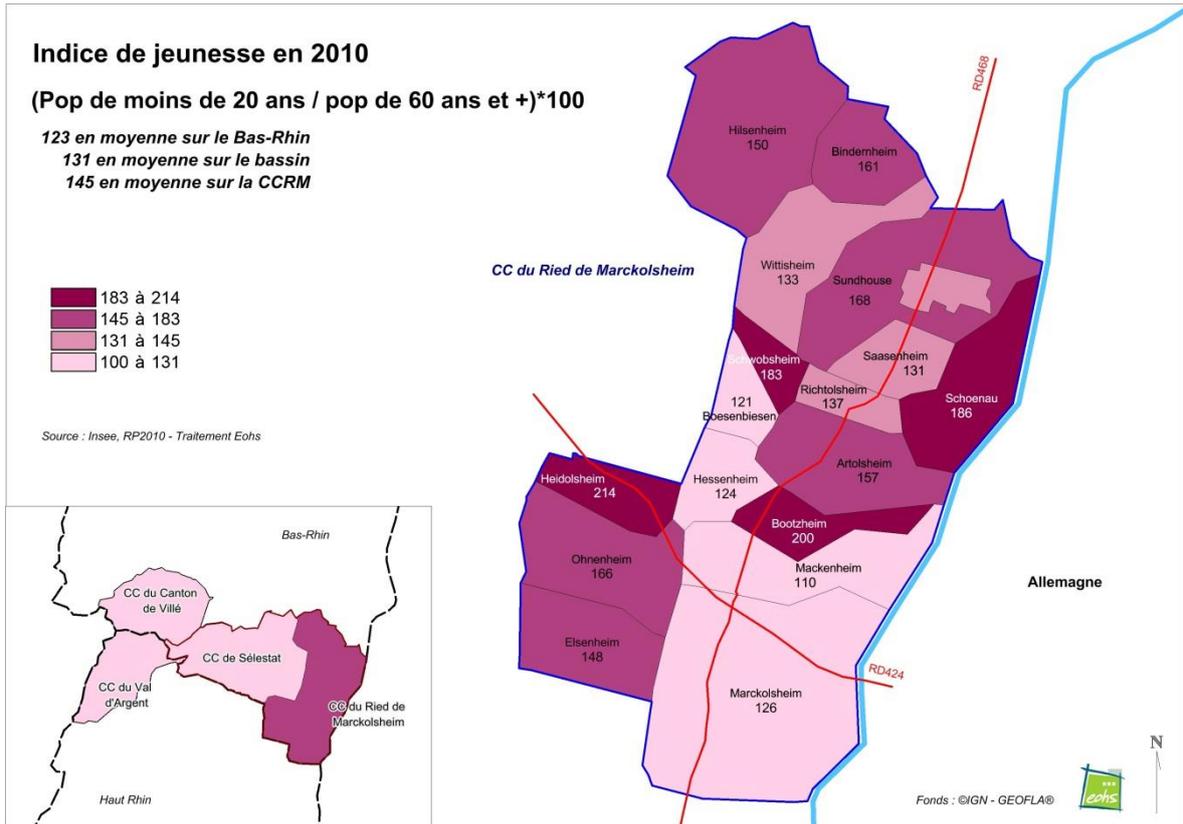
Les personnes vivant seules sont quant à elles moins représentées que sur le bassin (20% sur la CCRM, contre 27%). Cette part est plus élevée sur Marckolsheim et Sundhouse (24% et 23%), caractéristique à rapprocher de l'offre en petites typologies et en locatif, un peu plus présente sur ces deux communes.

Un territoire marqué par une population particulièrement jeune

La CCRM se caractérise, de par son profil familial, par **une population très jeune** par rapport au département, avec un indice de jeunesse de 145³ en moyenne, contre 123 dans le Bas-Rhin et 131 sur le bassin.

Plusieurs villages se distinguent par un profil particulièrement jeune (Heidolsheim ; 214, Bootzheim ; 200, Schoenau ; 186) avec une proportion plus faible de personnes de 75 et plus (respectivement 4%, 5% et 5%, contre 7% sur la CCRM) et une part élevée de moins de 20 ans (jusqu'à 33% pour Heidolsheim, contre 28% pour la CCRM) La population est un peu plus âgée sur le bourg centre de Marckolsheim ainsi que sur quelques villages (Mackenheim ; 110, Boesenbiesen ; 121) avec notamment, davantage de 75 ans et plus.

³ Il s'agit du rapport des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus.

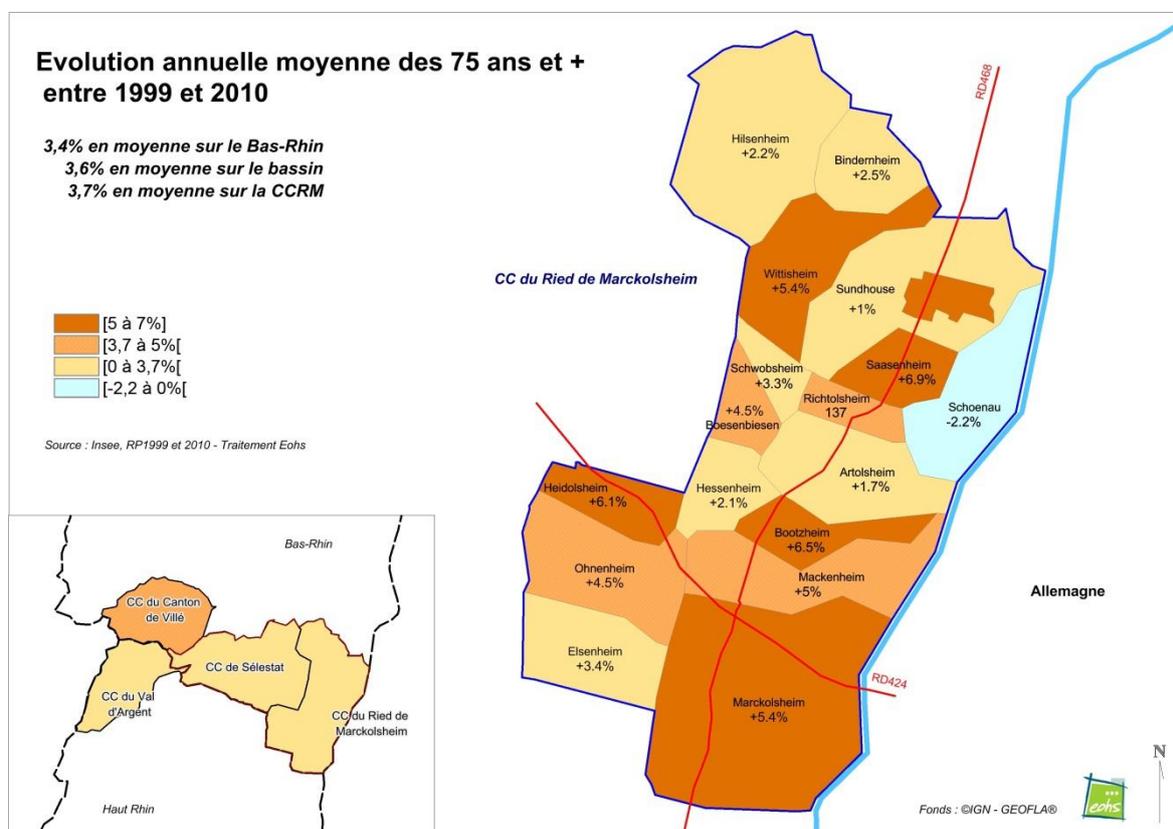


Une problématique de vieillissement de plus en plus prégnante sur le territoire

On relève en 2010 une croissance significative de la part des plus de 75 ans, plus ou moins marquée selon les communes. Ainsi, la classe d'âge 75 ans et plus représente 7% de la population en 2010, soit une croissance annuelle de 3,7% depuis 1999, pour une croissance démographique de 1,8% sur la même période.

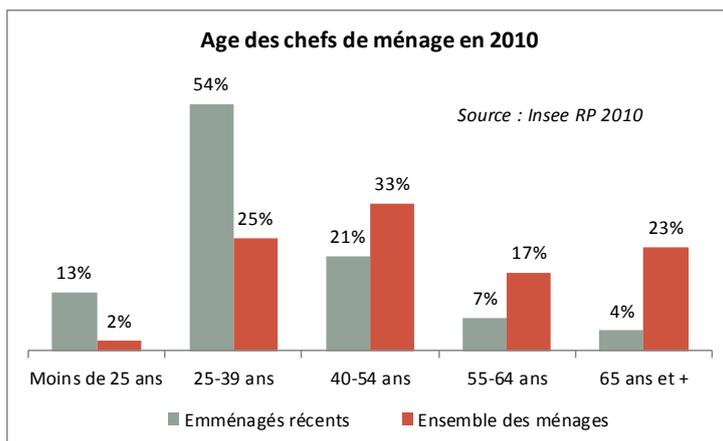
Si quelques communes assurent un rôle d'attraction particulier auprès des seniors, **globalement, le vieillissement de la population est une dynamique de fond et la quasi-totalité des communes est concernée par la croissance de la population des seniors**. Le vieillissement est très marqué à Marckolsheim (+5,4%), sur le pôle relais Wittisheim (+5,4%) et sur les villages de Saasenheim (+6,9%), Bootzheim (+6,5%) et Heidolsheim (+6,1%), ce qui renvoie à la question du maintien à domicile et au développement de structures adaptés, particulièrement sur ces communes.

Seule la commune de Schoenau voit sa part des 75 ans et plus diminuer sur la période (-2,2%).



Un territoire attractif pour les jeunes familles

Par rapport à l'ensemble des ménages du territoire, les emménagés récents de la Communauté de Communes sont **nettement plus jeunes, correspondant à la plus grande mobilité qui existe en début de parcours résidentiel mais aussi en lien avec un territoire attractif pour les familles**. Plus des 2/3 (67%) des ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans dans leur logement ont moins de 40 ans, chiffre venant confirmer qu'il s'agit d'un territoire accessible pour les familles issues des agglomérations voisines.



Des enjeux à relever

- ***Le maintien des capacités d'accès des familles à l'ensemble des communes***
- ***Un vieillissement qui pose la question du maintien dans le logement et la proximité des services***

Le profil socio-économique de la population

Une situation socio-économique favorable sur le bassin

La situation face à l'emploi est assez favorable puisque 57% des 15 ans et plus ont un emploi, contre 54% sur le département. Le tiers d'entre eux occupe un poste d'ouvrier tandis que les postes de cadres et de professions intellectuelles supérieures sont quant à eux moins représentés que sur le département (11% contre 15% sur le Bas-Rhin).

Une précarité est cependant à prendre en compte sur le bassin puisque un ménage sur deux peut prétendre à un logement social (plafond PLUS), et un peu moins du quart à un logement très social (plafond PLAI, cf définition page 27). Cette précarité se concentre sur les 2 pôles, en lien avec une offre locative plus présente. On note également de plus en plus d'aides au logement et de bénéficiaires du RSA sur le bassin.

Des situations favorables face à l'emploi sur la CCRM

En lien avec une part élevée de ménages en âge de travailler, la part d'actifs en emploi parmi les 15 ans et plus est supérieure à la tendance départementale (58%, contre 54% pour le Bas-Rhin). Cette proportion est également supérieure aux EPCI de comparaison (56% sur la CC de Sélestat, 55% sur le Canton de Villé, 48% sur le Val d'Argent).

Un peu plus de 900 chômeurs sont recensés par l'INSEE en 2010 sur la CCRM, soit 6,2% de la population de 15 ans et plus. Ce taux est comparable à la tendance départementale (6,4%).

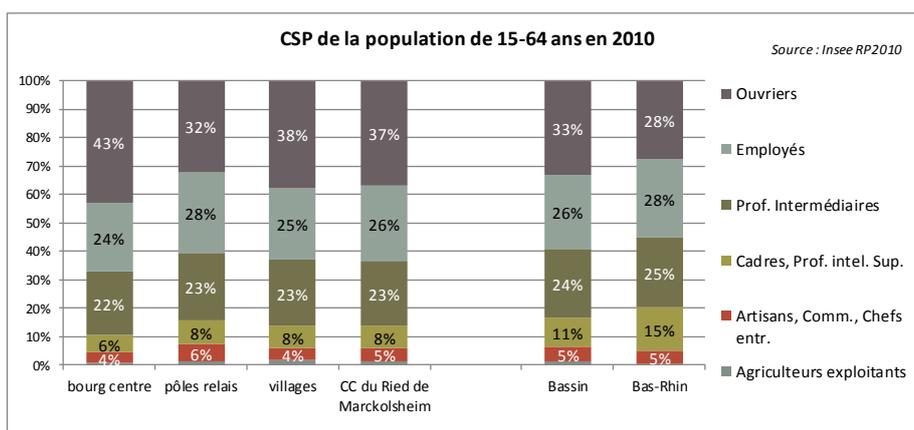
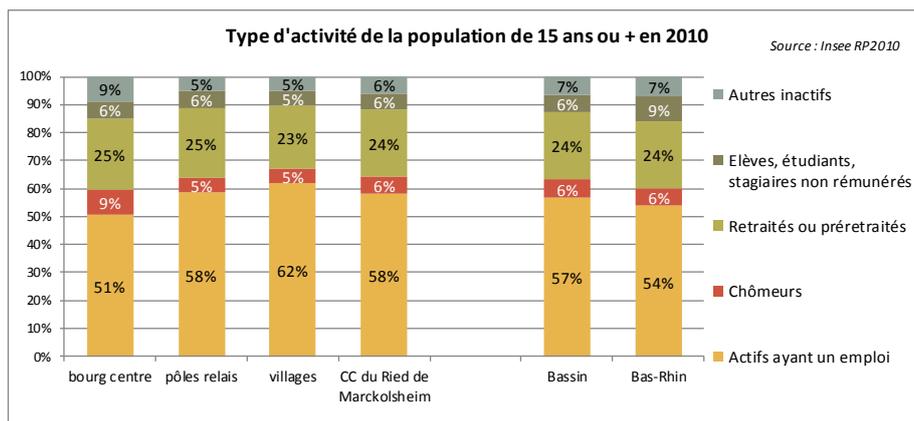
On observe une faible proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les 15-64 ans (8%, contre 15% sur le département) au profit des ouvriers (37%, contre 28% sur le département) notamment à Marckolsheim, où les ouvriers sont particulièrement représentés (43%).

Une situation plus mitigée à Marckolsheim

En partie du fait d'une population en âge de travailler moins présente à Marckolsheim (41% de 30-59 ans contre 44% sur la CCRM), mais aussi **en lien avec une offre sociale plus développée, la situation face à l'emploi est nettement moins favorable sur le bourg centre**, où 51% des 15 ans et plus sont actifs en emploi, tandis qu'ils sont en moyenne 62% sur les villages. La proportion de chômeurs est également plus élevée à Marckolsheim (9%, contre 5% en moyenne sur les autres communes).

Par ailleurs, les CSP⁴ supérieures sont davantage représentées en dehors de Marckolsheim (11% de cadres ou professions intellectuelles supérieures à Marckolsheim, 5% sur la CCRM), comme les professions intermédiaires (13%, contre 15% sur la CCRM).

⁴ Catégories sociales professionnelles



Des niveaux de revenus relativement élevés

Les revenus des ménages de la CCRM sont légèrement moins élevés que sur le département, avec un revenu médian moyen qui s'élève à 19 967€ par unité de consommation⁵, contre 20 171€⁶ sur le département. Les ménages des territoires voisins ont des situations assez proches, avec un revenu médian de 20 123€ pour la CC de la Vallée de Villé et 19 829€ pour la CC de Sélestat. Les ménages de la CC du Val d'argent présentent quant à eux une situation un peu moins favorable (17 047€/UC).

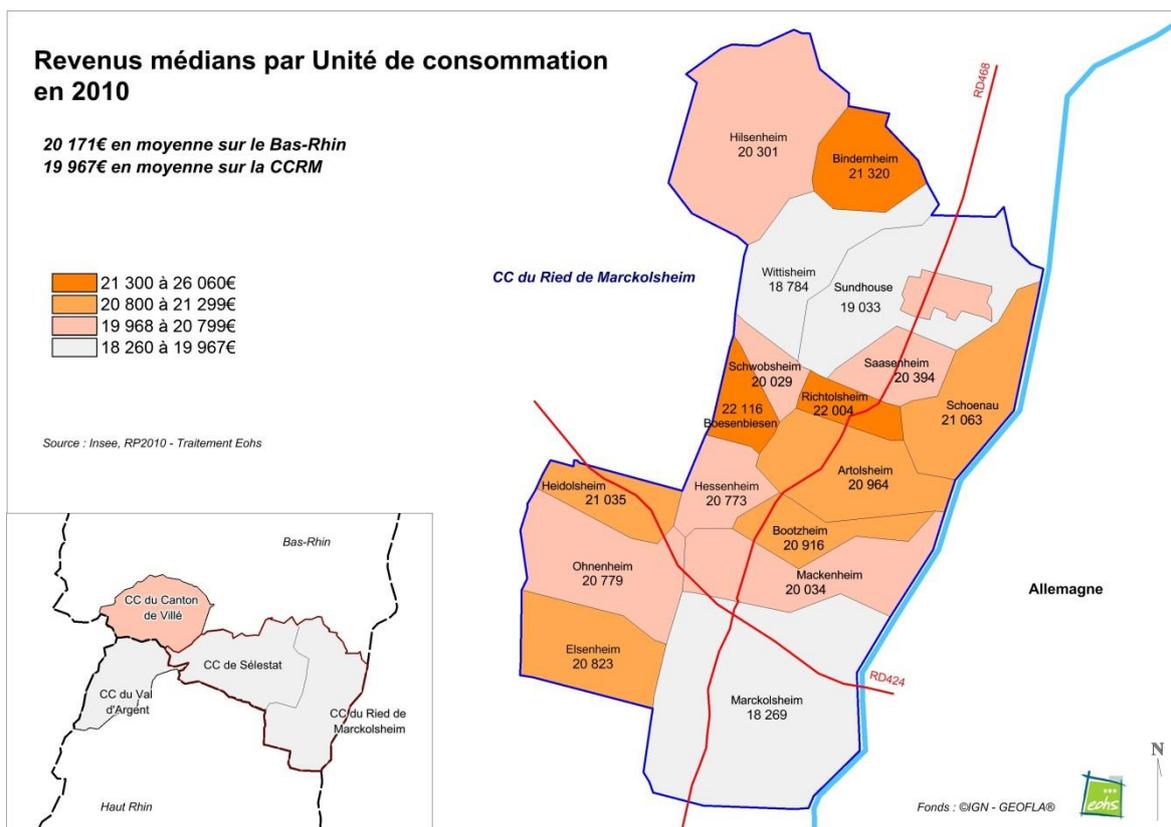
En raison de ces revenus, 61% des ménages sont imposés sur le territoire (62% sur le département).

⁵ Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas proportionnellement à sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier les biens de consommation pour garder le même niveau de vie.

⁶ Pour rappel, il est de 23 450€ en France métropolitaine



On retrouve de fortes disparités entre les communes de la CCRM, les villages présentant des revenus médians plus élevés ; jusqu'à plus de 22 000€ pour Richtolsheim et Boesenbiesen. Ces hauts revenus sont sans aucun doute liés à un phénomène de report de ménages travaillant à Sélestat, Marckolsheim ou sur les centres d'emploi voisins (Colmar) et étant venu s'installer sur les secteurs ruraux de la CCRM. Ce phénomène marqué de périurbanisation par des ménages aisés laisse entrevoir le risque d'une **accession au logement de plus en plus réservée aux ménages les plus aisés dans ces secteurs.**

A l'inverse, les revenus médians les plus faibles sont concentrés dans le bourg centre de Marckolsheim (18 270€), mais aussi sur les communes du pôle relais Sundhouse (19 000€) et Wittisheim (18 800€) en lien avec un parc locatif social et/ou privé plus développé.

Mais néanmoins un réel besoin en logements accessibles

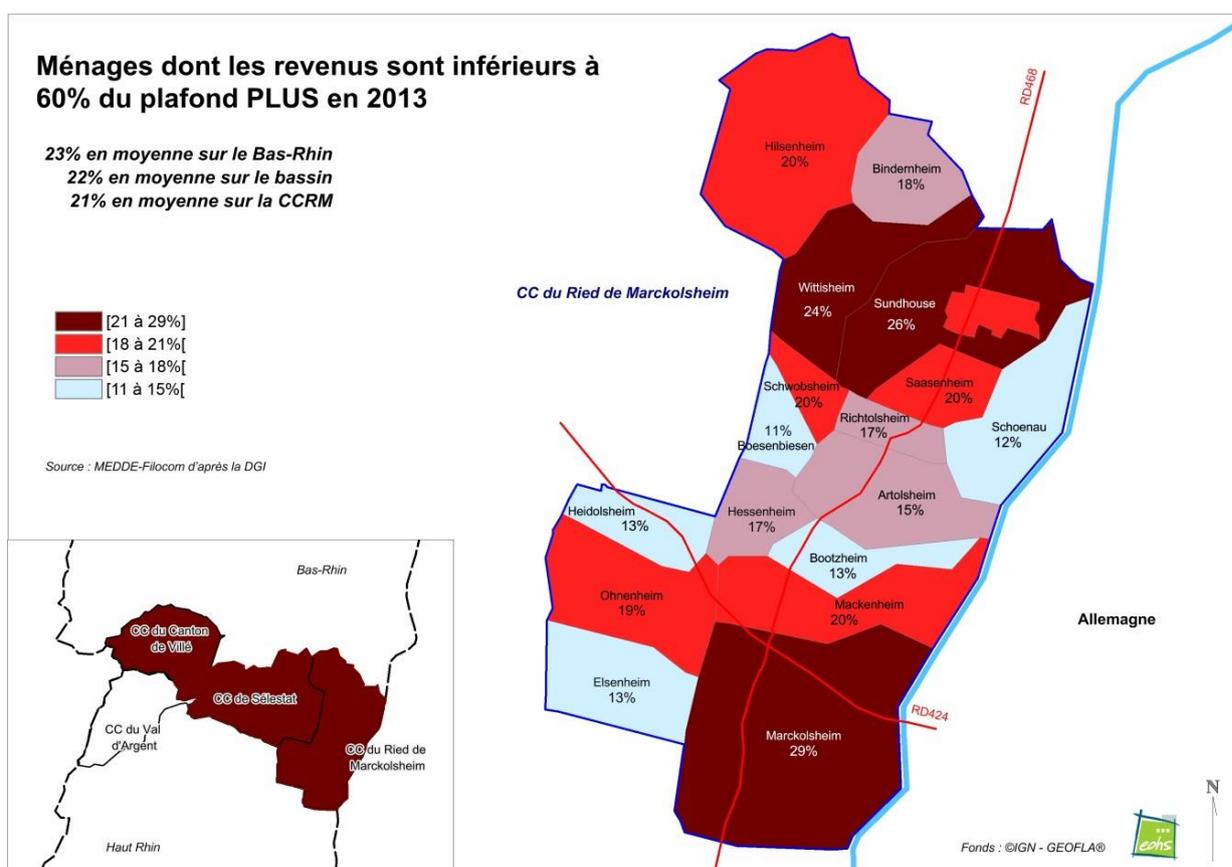
Malgré des revenus élevés pour une partie des habitants de la CCRM, il n'en demeure pas moins qu'une **famille sur deux peut prétendre à un logement locatif social** (plafonds PLUS) soit 3 780 ménages. 21% des ménages de l'EPCI (1 560 ménages) ont même droit à un logement très social (Plafonds PLAI).

Ces ménages, éligibles au PLAI, sont davantage représentés à Marckolsheim (29%) et Sundhouse (26%), également en lien avec une offre locative, et notamment sociale, plus développée.

Les plafonds PLUS et PLAI

Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) est le type de financement ordinaire pour le logement locatif aidé. L'attribution de ces logements est conditionnée au respect d'un plafond de ressources pour le demandeur du logement (plafond PLUS : environ 20 000€ nets annuels au 1^{er} janvier 2014 pour une personne seule et 26 725€ nets pour un ménage avec 1 enfant). Un logement financé en PLAI, (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est attribué à une personne seule gagnant moins de 11 000€ annuels et 16 000€ s'il s'agit d'un ménage avec 1 enfant (plafond PLAI = 60% du plafond PLUS).

On note une diminution de la part des ménages éligibles à un logement très social entre 2007 et 2011, en partie liée à la modification des barèmes et pas seulement à une amélioration des revenus. Ainsi, la proportion s'élevait à 30% en 2007, soit une baisse de 9 points en cinq ans des ménages pouvant prétendre à un logement très social.



Des allocataires bénéficiant d'aides au logement parmi les propriétaires

Avec plus de 2 500 allocataires CAF sur la CCRM fin 2013⁷, le taux de couverture des ménages est de 45%, soit équivalent à celui observé sur le département (46%). Ce taux est en hausse de 0.9% depuis 2009, contre une hausse de 1.2% sur le Bas-Rhin.

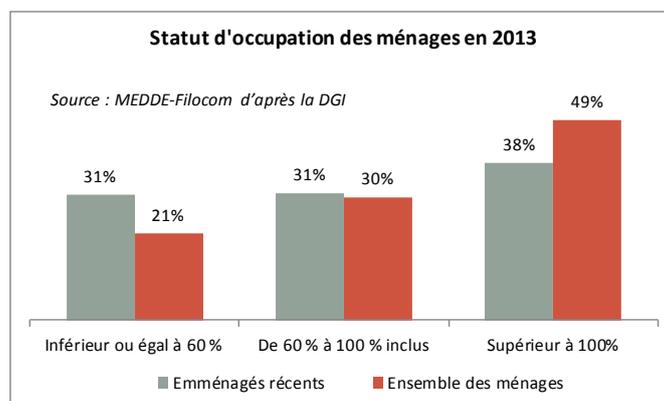
Parmi les allocataires, 10,6% touchent le RSA, (contre 18,3% sur le département), soit 264 ménages.

Le tiers (32%) de ces allocataires perçoit une aide au logement et cette proportion est en baisse de 1,3% depuis 2009, contre une hausse de 1% sur le Bas-Rhin. Moins de la moitié de ces allocataires logement (47%) sont locataires dans le privé, tandis que 23% sont locataires du parc social. A noter qu'un allocataire sur 5 (20%) est propriétaire de son logement. Cette proportion, bien qu'en baisse de 6 points depuis 2009, reste nettement plus élevée que sur le département (6% sur le Bas-Rhin). **Ce taux s'explique en partie par la forte proportion de ménages propriétaires sur le territoire, mais indique cependant un volume important de propriétaires occupants pauvres.**

La CAF renseigne également sur le taux d'effort net des allocataires logement, c'est-à-dire l'effort financier que doivent consacrer les familles pour payer leur loyer, aide au logement déduite. On observe une augmentation de 1,6% de la proportion d'allocataires affichant un taux d'effort compris entre 0 et 10% seulement. Cette évolution est plus forte que sur le Bas-Rhin où elle est de 0,6%.

Des emménagés récents au profil économique plus précaire

Une plus grande partie de ces ménages⁸ sont en début de parcours résidentiels : ils sont effectivement moins aisés que la population en place ; 62% sont en dessous des plafonds pour 51% parmi l'ensemble de la population. Près du tiers des emménagés récents ont même des ressources en dessous de 60% des plafonds, contre 21% pour l'ensemble des ménages.



La demande sociale

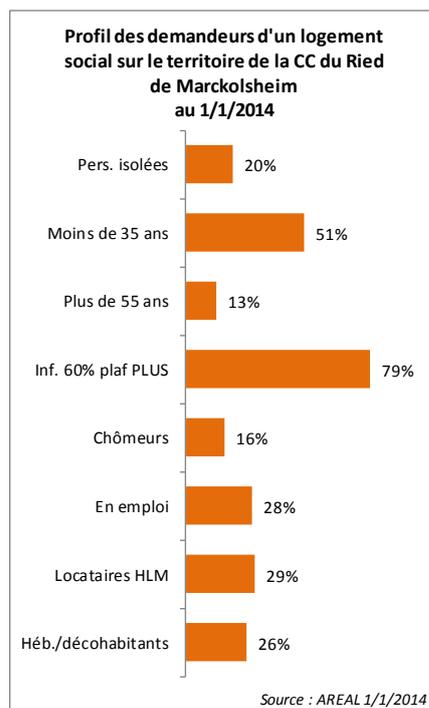
Au 1^{er} janvier 2014, 85 ménages sont demandeurs d'un logement social sur la CCRM pour 360 logements sociaux. Avec une rotation sur le parc estimée à environ 10%, on compte 2 demandeurs par logement libéré, avec une durée moyenne d'attribution rapide puisque 73% des demandes datent de moins d'un an.

⁷ Source : Observatoire social, CAF du Bas-Rhin, 31 décembre 2013

⁸ La source FILOCOM considère comme emménagés récents les ménages ayant emménagés sur le territoire il y a 3 ans ou moins.

Parmi ces demandeurs, on peut constater que :

- 60% de la demande porte sur des T3/T4 (pour 70% de l'offre) et 32% des demandeurs souhaitent des T1-T2 (pour 17% de l'offre) ;
- Les demandeurs ont un profil plutôt jeune et ont des revenus précaires :
 - 51% des demandeurs ont moins de 35 ans, dont 14% ont moins de 26 ans ;
 - 20% sont des personnes isolées ;
 - 79% ont des revenus en dessous des plafonds PLAI ;
 - 24% des demandeurs sont des locataires du parc privé et 29% sont déjà locataires HLM (pour 4% de propriétaires)



L'AREAL pointe une **paupérisation de la population dans le parc social** et donc de la demande, le constat étant fait que les ressources des demandeurs sont inférieures à celles de ceux qui logent déjà dans le parc HLM. En effet sur le parc de la CCRM, 67% des ménages sont en dessous de 60% des plafonds soit 9 points de moins que pour les emménagés récents (76%) (Source : OPS 2012) et 12 points de moins que pour les demandeurs. Le modèle économique du logement social produit serait donc à adapter, **via la production de plus de PLAI notamment.**

Par ailleurs, il existe certainement **une demande non exprimée dans les secteurs où il n'y a pas de logement social**, notamment sur les villages, où des habitants en difficulté financière ne se manifestent pas.

Des enjeux à relever

- ***Répondre aux besoins de ménages modestes notamment dans les principaux pôles***
- ***Développer un parc locatif abordable et en nombre suffisant pour faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins de ménages modestes dans toutes les communes***
- ***Poursuivre les types de financements et les typologies les plus adaptés aux besoins des demandeurs***

Les modes d'occupation des habitants

Un bassin qui concentre des propriétaires

Le bassin est avant tout un territoire de propriétaires puisque 64% des ménages sont propriétaires du logement qu'ils occupent, contre 56% sur le département. C'est une proportion comparable à celle observée sur le SCoT (65%). Une offre locative existe sur toutes les communes même si elle est davantage concentrée à Sélestat. Quant à l'offre locative sociale, elle est quasi exclusivement développée sur les pôles (Sélestat, Marckolsheim et quelques pôles intermédiaires ou communes du pôle relais).

Un territoire de propriétaires

Le territoire de la CCRM est majoritairement un territoire de propriétaires : 73% des 7 407 ménages de la CCRM sont propriétaires du logement qu'ils habitent. Cette part dépasse 75% sur l'ensemble des communes en dehors de Marckolsheim et Sundhouse, et dépasse même 90% pour 4 villages.

A Marckolsheim, cette part est plus faible (58%), puisque la ville concentre 40% du logement locatif de la CCRM pour seulement 23% des résidences principales. Elle concentre également 64% du parc locatif social du territoire⁹.

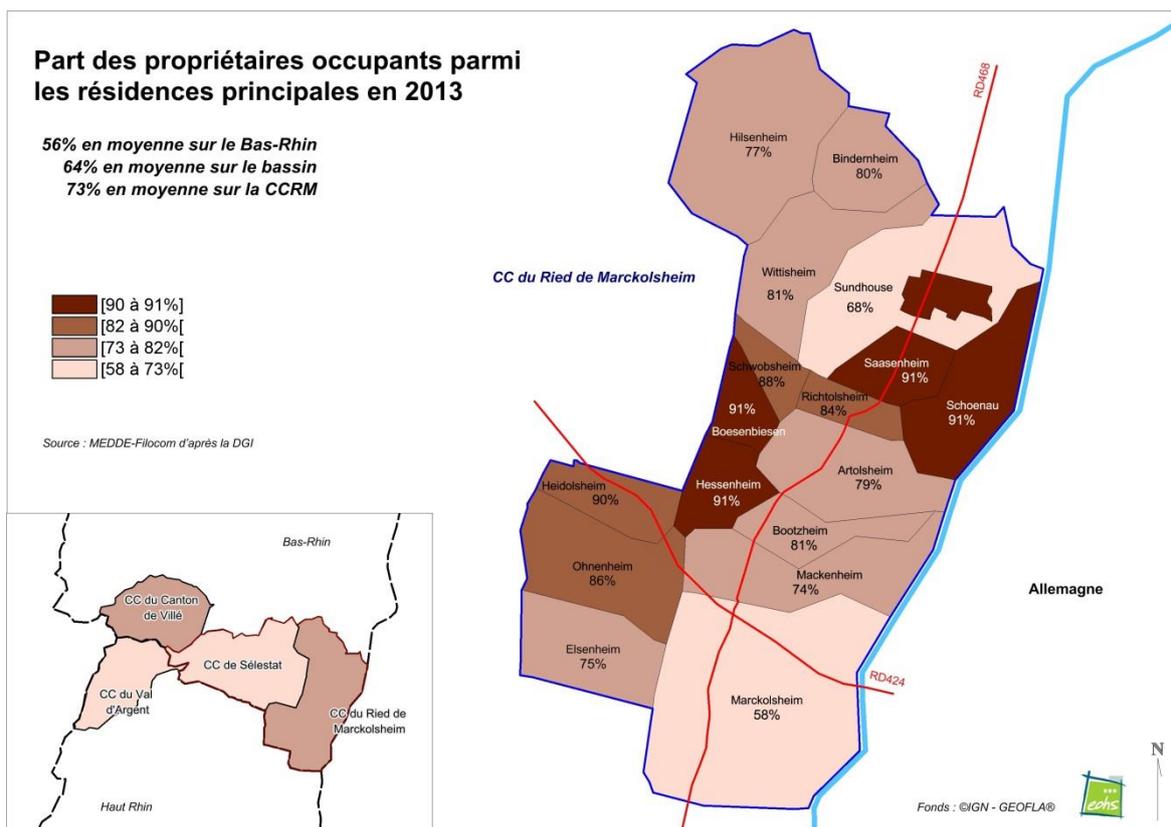
La proportion de propriétaires est également plus faible sur la commune de Sundhouse (68%), le locatif étant particulièrement développé sur cette commune et notamment le locatif social (23% de l'offre sociale de la CCRM).

A noter que toutes les communes abritent un parc locatif privé (à l'exception de Boesenbiesen), qui a plutôt tendance à se développer depuis 2007, notamment sur les villages (de 15% des RP en 2007 à 18%).

La plupart des communes disposent également de logements communaux, souvent non conventionnés.

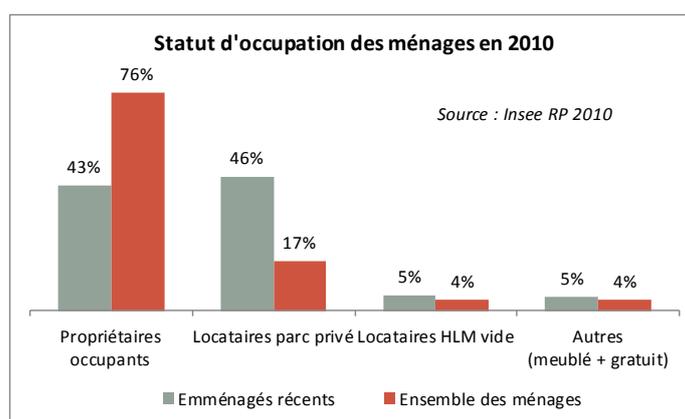
Globalement, entre 2007 et 2013, les modes d'occupation des habitants ont peu évolué sur la CCRM, avec une proportion stable de propriétaires occupants.

⁹ Selon les données du répertoire social de l'ADEUS



Des emménagés récents majoritairement locataires

Les emménagés récents s'orientent davantage vers le locatif puisque 46% d'entre eux vivent dans du locatif privé contre 17% pour l'ensemble des ménages (5% contre 4% pour le locatif social). Cette différence marquée peut logiquement s'expliquer par le parcours résidentiel, qui débute classiquement par du locatif, les prix en accession étant souvent inaccessibles pour les jeunes ménages.



Une pauvreté marquée parmi les propriétaires occupants

Alors que 12% seulement des ménages éligibles à un plafond très social (PLAI) sont locataires du parc HLM, une majorité d'entre eux est propriétaire du logement occupé (51%), notamment sur les villages où l'offre locative est peu développée. La proportion est en effet bien moins importante à

Marckolsheim où les ménages modestes vivent davantage dans le parc social et le parc locatif privé, étant une offre plus développée. **Ce constat pose la question de la capacité de ces ménages, en particulier sur les villages, à pouvoir entretenir le bien qu'ils occupent en tant que propriétaire.**

Tableau : Statut d'occupation des ménages aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM

	Propriétaire occupant		Locatif privé		Locatif HLM SEM		Autres	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Marckolsheim	122	29%	161	38%	128	30%	13	3%
CCRM	791	51%	456	29%	188	12%	128	8%
Département	31 909	30%	39751	38%	29877	28%	3812	4%

Source : MEDDE-Filocom d'après la DGI. Traitement Eohs.

Des enjeux à relever

- ***Porter une attention sur la précarité des propriétaires occupants et sur leur capacité à entretenir leur logement***

Le parc de logements et les dynamiques urbaines

Le parc et les dynamiques de construction

Un parc de logements existants polarisé par Sélestat, mais une dynamique de construction neuve qui se concentre à l'Est du bassin

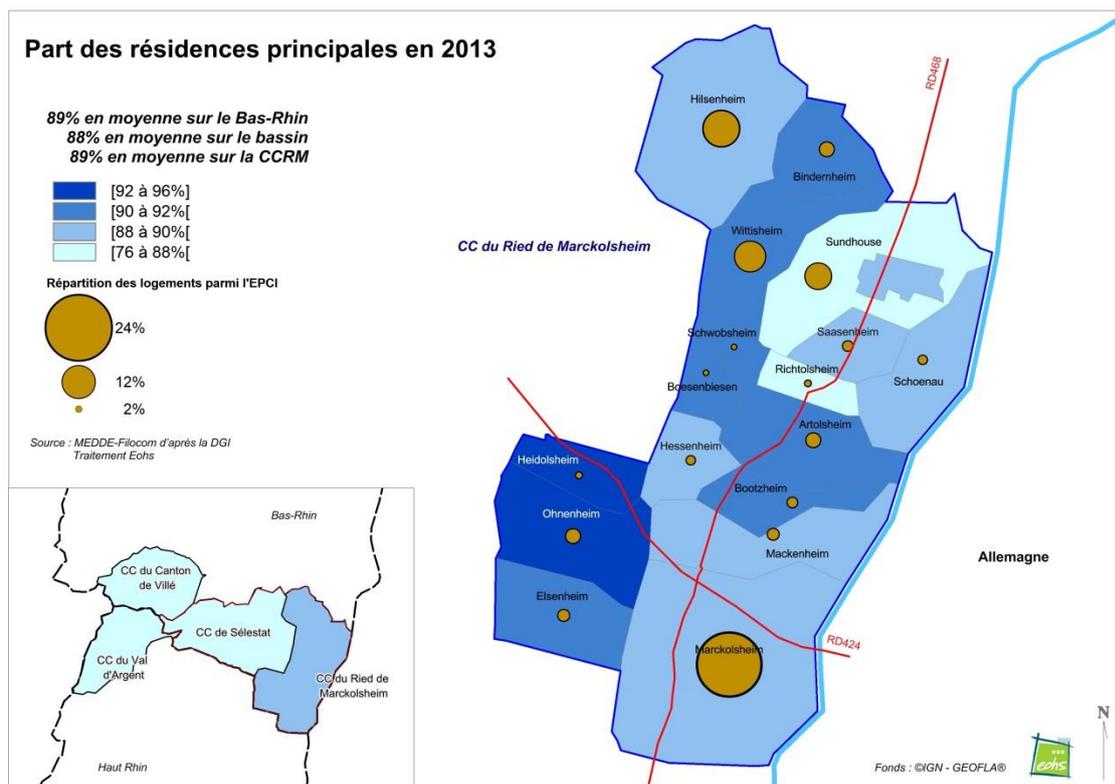
Avec 26 620 logements sur le bassin dont 88% de résidences principales, le parc de logements est polarisé autour de Sélestat qui concentre 39% des logements. Marckolsheim et les 7 communes de pôle relais ou intermédiaires représentent en tout 37% des logements tandis que l'ensemble des 20 villages représentent moins du quart du parc de logements.

En lien avec la démographie observée, la dynamique de construction n'est cependant pas portée par Sélestat puisque l'indice de construction par communes montre une forte dynamique sur les villages et les communes du pôle relais situés à l'Est du bassin, tandis que les pôles principaux (Marckolsheim comme Sélestat) et les communes situées à l'Ouest du bassin présentent des indices de construction assez faibles.

Une répartition du parc actuel sur la CCRM équilibrée selon les pôles définis par le SCoT

La répartition des 8 290 logements présents sur la CCRM renvoie à une armature polarisée d'une part au Sud par le bourg centre de Marckolsheim, qui concentre 23% des logements ainsi que, au Nord, par le pôle relais (Hilsenheim, Sundhouse et Wittisheim) qui concentre 34% des logements. Les 13 villages concentrent chacun entre 1 et 2% des logements de la CCRM, puisqu'ils comptent entre 123 logements (Schwobsheim) et 428 logements (Bindernheim).

Parmi les logements de la CCRM en 2013, une large majorité (89%) joue le rôle de résidence principale et cette proportion est stable depuis 2007.



Un territoire qui s'inscrit dans une plus forte dynamique de construction qu'à l'échelle du bassin

De 2008 à 2013, la production totale de logements sur la Communauté de Communes a atteint une moyenne de 113 logements par an (677 logements commencés), soit un indice de 6,2 logements construits par an pour 1 000 habitants. **Cette dynamique de construction correspond à une production dite «équilibrée»**, en lien avec la croissance démographique observée (1,5%/an entre 2006 et 2011). L'indice de construction est plus élevé que sur la CC de Sélestat (5,3), mais aussi par rapport à la moyenne départementale (5,6).

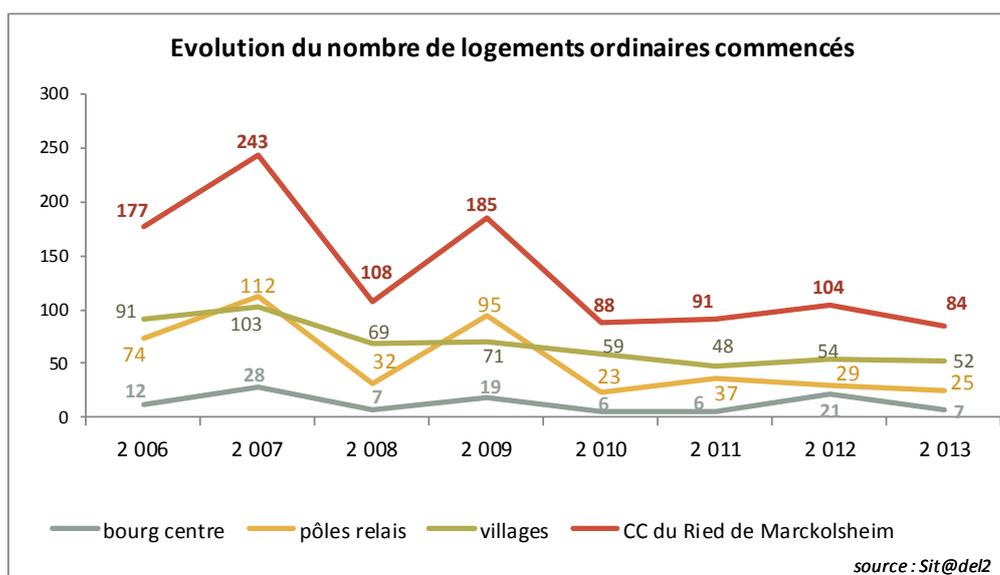
Ratio de production moyenne annuelle de logements pour 1 000 habitants

	Pénurie 0-2	Sous- production 2-4	Production à minima 4-6	Equilibre 6-8	Croissance raisonnée 8-12	Développe- ment 12-16	Sur- production > 16	Production moyenne annuelle 2008-2013
Marckolsheim		▲						14
Pôle relais (3 communes)				▲				40
Villages (13 communes)				▲				59
CC du Ried de Marckolsheim				▲				113
CC de Sélestat			▲					189
Bas-Rhin			▲					6 062

Traitement : Eohs

Source : Sit@del2 - MEEDDM/CGDD/SOeS

Si on observe l'évolution de la production depuis 2006, on note un pic de production en 2007 et en 2009 (243 et 189 logements commencés), essentiellement du fait d'une forte production en collectif à Sundhouse et Marckolsheim ces deux années. Après 2009, la construction neuve a nettement ralenti sur la CCRM, et ce sur toutes les communes. 2013 connaît une nouvelle baisse de la production, du fait du peu de constructions notamment à Marckolsheim (7 logements commencés, contre une moyenne de 14 sur la période 2008-2013). La nette diminution du rythme de production de logements depuis 2009, que l'on observe également sur le bassin et le département, peut être en partie due à la crise immobilière qui a touché le territoire national.

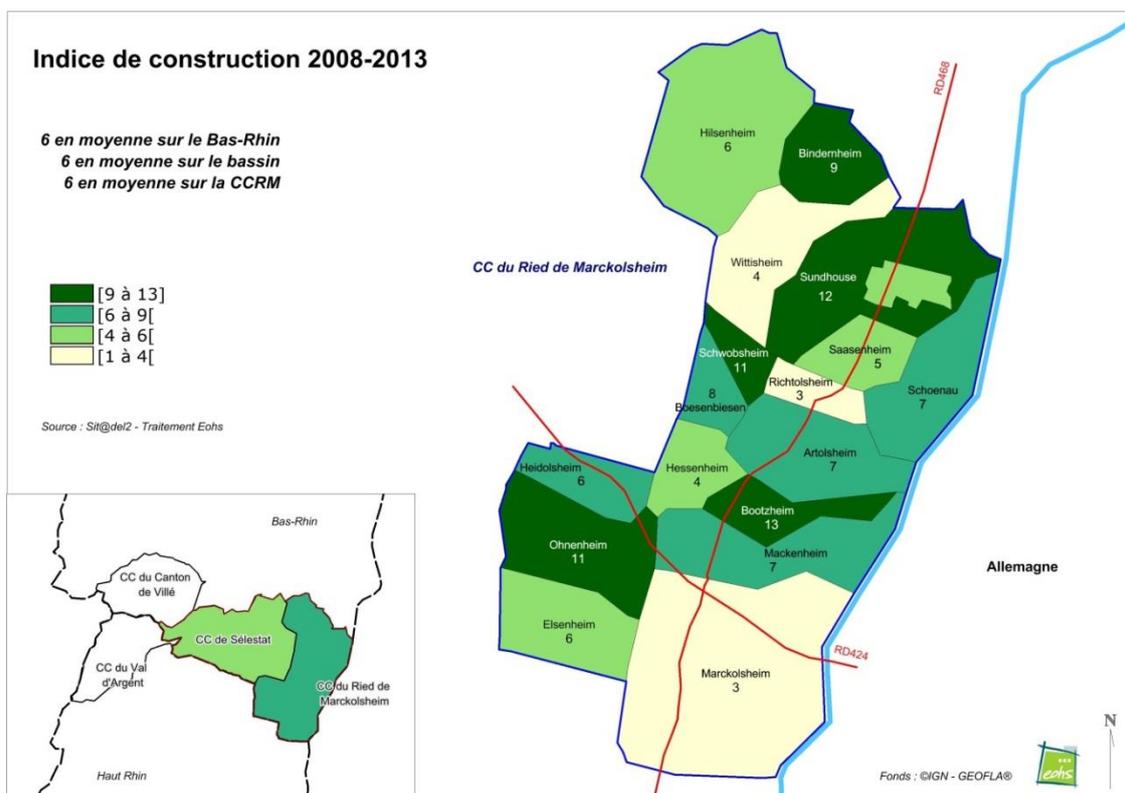


Des dynamiques de construction hétérogènes entre les communes

La cartographie de l'indice de construction montre un **développement assez hétérogène entre les communes**. Il est particulièrement faible sur le bourg centre Marckolsheim (3,2). **Cette sous production observée à Marckolsheim s'explique en partie par un manque de foncier sur la commune et par la moindre attractivité de la commune auprès des nouveaux ménages**. Elle pose tout de même questions, dans le sens où elle ne permet théoriquement pas de répondre au desserrement des ménages et au renouvellement du parc. C'est également le cas de deux communes, le pôle relais Wittisheim (3,5) et le village Richtolsheim (3,3). Pour cette dernière commune, ce faible indice peut cependant s'expliquer par la décroissance démographique observée entre 2006 et 2010.

D'autres communes sont à l'inverse très dynamiques (le pôle relais Sundhouse ; 12 et les villages Bootzheim ; 13, Ohnenheim et Schwobsheim ; 11). Sur ces communes et notamment les villages, **la question se pose quant aux infrastructures, dont le développement doit suivre**.

Les variations observées entre les communes plus ou moins dynamiques sont fonctions de leur niveau d'attractivité mais aussi de leurs capacités foncières et leurs volontés de développement.



Nombre de logements autorisés par an pour 1000 habitants

Cet indice a été construit à partir des données des communes, relatives aux permis de construire accordés, hors contentieux.

A l'échelle nationale, on considère qu'une dynamique de 7 logements autorisés par an pour 1 000 habitants permet un maintien de la population sur un territoire donné, puisqu'il permet de répondre au desserrement des ménages et au renouvellement du parc (changement d'usage, démolitions, etc.) Il convient cependant de considérer cet indice avec prudence sur les plus petites communes car même un faible nombre de logements commencés peut engendrer un indice très fort.

A titre d'exemple, 1 logement autorisé par an pour une commune de 100 habitants aboutit à un indice de 10, pouvant être analysé comme un très fort développement, ce qui ne sera pas nécessairement le cas sur cette commune.

Des enjeux à relever

- **Maintenir une capacité à produire du logement sur l'ensemble du territoire**
- **Assurer un rôle de pôle structurant pour certaines communes**
- **Permettre une certaine maîtrise du foncier pour d'autres communes**

Les formes urbaines et l'étalement urbain

Un parc résidentiel marqué par la prépondérance de l'individuel et des grands logements

Le parc de résidences principales individuelles est majoritaire sur le bassin et est plus développé qu'à l'échelle départementale. Ainsi, 55% des résidences principales sont des maisons contre 44% sur le Bas-Rhin, avec des proportions bien supérieures sur les villages.

En lien avec un habitat individuel majoritaire, les ménages du bassin habitent plus souvent dans des grands logements que la moyenne départementale puisque 41% habitent dans un T5 et plus contre moins du tiers sur le Bas-Rhin (32%).

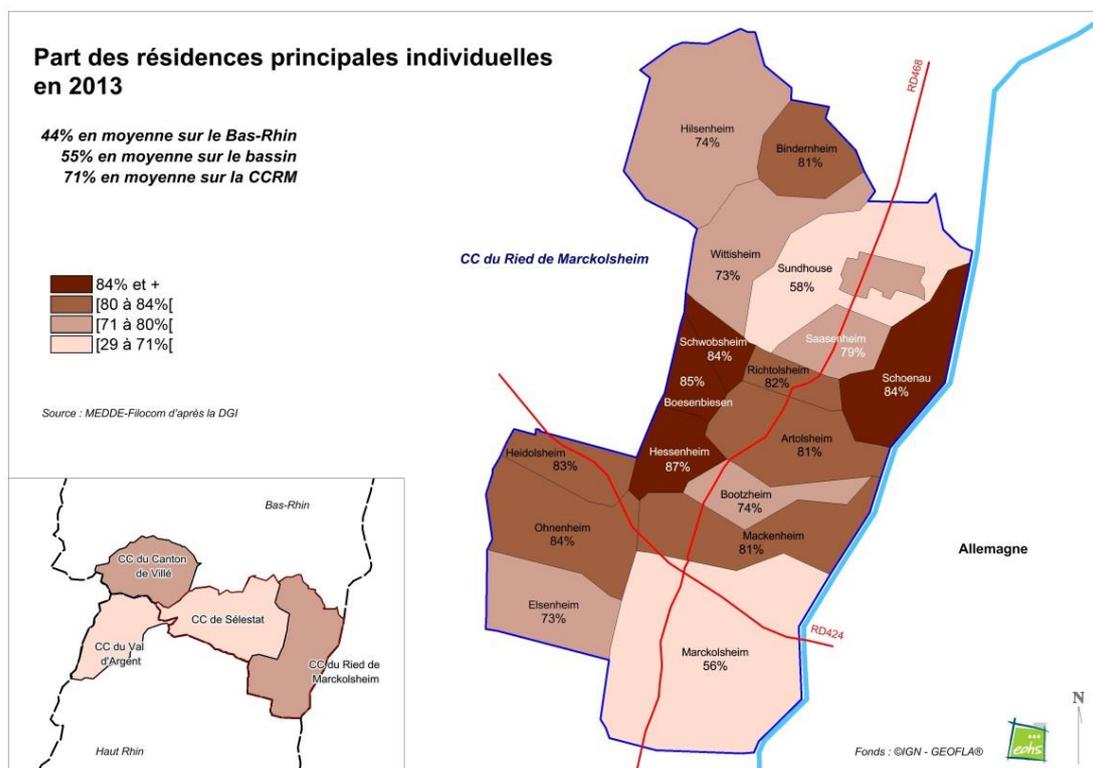
Concernant la production neuve, elle reste dans la tendance du parc existant puisque 55% des constructions ont été réalisées en individuel en moyenne entre 2006 et 2013, dont 40% en individuel pur.

Un parc existant nettement tourné vers de l'individuel...

Le parc de résidences principales individuelles est très majoritaire sur la CCRM et est plus développé qu'à l'échelle du département et du bassin. Ainsi, 71% des résidences principales sont des maisons, avec des proportions bien supérieures sur les villages (plus de 80% sur 10 d'entre eux).

Seules les communes de Marckolsheim et Sundhouse ont une part de logements collectifs supérieure à la moyenne de la CCRM, respectivement 44% et 42% d'appartements, en lien avec une plus forte concentration du parc locatif, notamment social, sur ces communes.

Dans les autres communes, les proportions de logements collectifs sont inférieures à 27%.

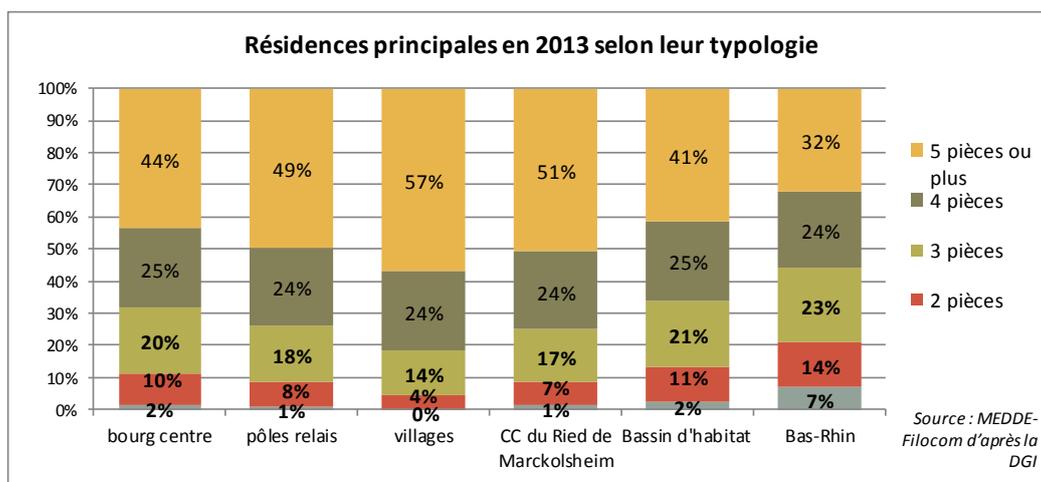


...Et des grandes typologies

Les ménages de la CCRM habitent plus souvent de grands logements (5 pièces et plus) que la moyenne des ménages du Bas-Rhin et du bassin (51% contre 32% et 41%). Cette différence est essentiellement due au profil du parc de résidences principales, lié à un habitat individuel quasi exclusivement sous forme pavillonnaire.

En contrepartie, les petits logements (T1 et T2) sont moins représentés avec 8% de T1-T2 sur la CCRM contre 21% sur le Bas-Rhin et 13% sur le bassin.

En lien avec des logements collectifs plus développés sur Marckolsheim et Sundhouse, les petites typologies sont davantage présentes sur ces communes avec 12% et 10% de T1-T2, mais ces proportions restent faibles.



Une prépondérance des logements construits en individuel pur sur les villages...

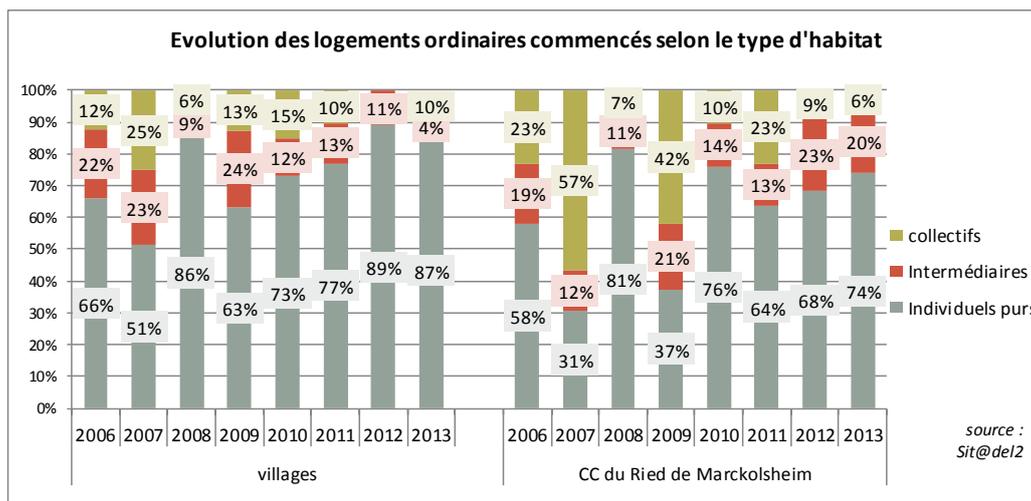
Dans la production récente observée à l'échelle de la CCRM, 71% des logements sont construits en individuel¹⁰ entre 2006 et 2013, dont 54% en individuel pur, contre respectivement 35% dont 27% d'individuel pur sur le département. **Au cours de la période, la part du collectif tend à diminuer à l'échelle de la CCRM, au profit de l'individuel pur.**

C'est notamment sur les villages que la production est largement orientée vers de l'individuel (87% en moyenne entre 2006 et 2013, dont 71% en individuel pur). On observe une diminution du collectif et de l'intermédiaire, la production en individuel pur étant quasi exclusive sur les dernières années. Dans ces communes, le logement intermédiaire peut être considéré comme une approche plus durable de l'urbanisation que la maison individuelle. **Des alternatives sont donc à développer pour renforcer la production d'intermédiaire** sur ces communes, par exemple en investissant les vieux corps de ferme à réhabiliter.



Corps de ferme réhabilité en collectif à Artolsheim

¹⁰ Sont entendu par logements individuels ; les logements individuels purs et les logements intermédiaires. Sont entendu par logements intermédiaires ; les formes d'habitat individuel autre que pavillon au milieu de la parcelle : maisons accolées, maisons jumelées, maisons de ville...



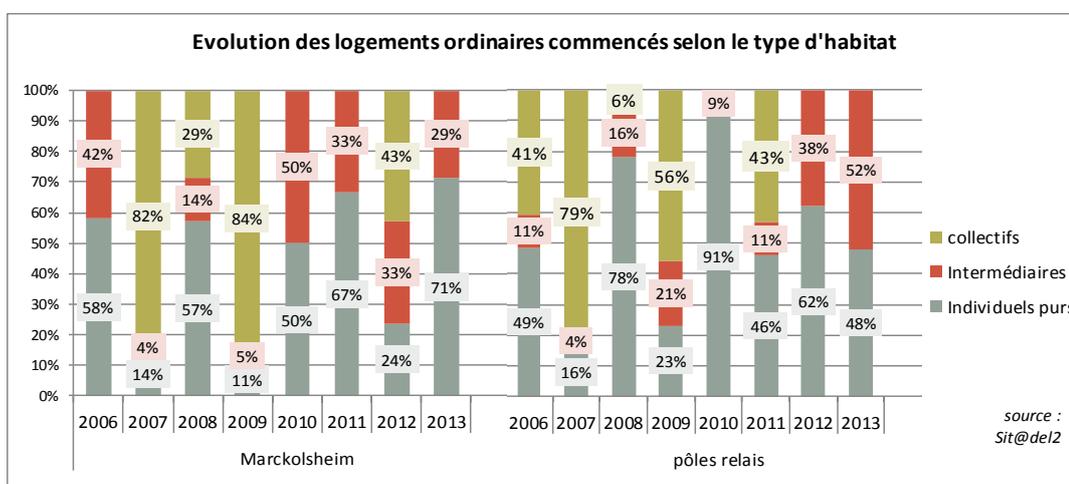
...une production un peu plus équilibrée sur les pôles relais et Marckolsheim

Sur la période 2006-2013, la production sur les communes du pôle relais ainsi que sur Marckolsheim est davantage équilibrée avec en moyenne 53% d'individuel pour le pôle relais (dont 39% en pur) et 49% pour Marckolsheim (dont 25% en pur). Ces proportions sont cependant variables d'une année sur l'autre. C'est sur la commune de Sundhouse que la production en collectif est la plus importante avec une moyenne de 62%, essentiellement due à un pic de collectif en 2007 et 2009.

On constate un recul du collectif ces dernières années en moyenne sur le pôle relais comme sur Marckolsheim, au profit de l'individuel pur et de l'intermédiaire.



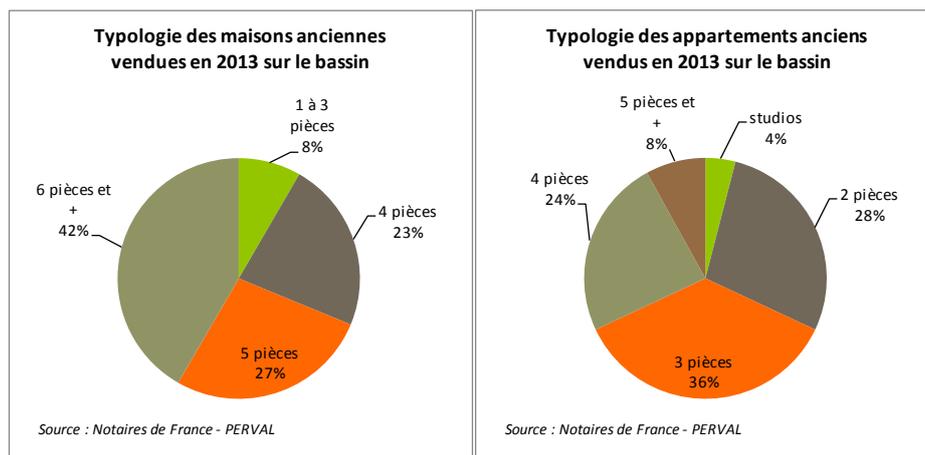
Maisons accolées à Sundhouse



Des transactions de grandes typologies sur le bassin

Selon Perval¹¹, 94 transactions de maisons ont été effectuées en 2013 sur le bassin, dont 52 sur la CCRM. On compte 87 transactions d'appartements anciens ou neufs, dont 17 sur la CCRM. Parmi eux, on ne compte aucune transaction d'appartement neuf en 2013 sur la CCRM (contre 11 sur la CCS). Du fait de ces faibles volumes, les données suivantes sont analysées à l'échelle du bassin.

En lien avec l'offre de logements sur le bassin marqué par la prépondérance des grandes typologies, c'est assez logiquement que très peu de transactions se font sur des petites typologies, dans le collectif mais surtout dans l'individuel, où 69% des transactions se font sur des T5 et plus.



Mais des tailles de terrains à bâtir qui diminuent

On recense peu de transactions de terrains à bâtir sur le territoire. A peine 24 terrains se sont vendus en 2013 sur le bassin, majoritairement sur la CCRM (20 transactions).

Au global sur le bassin, l'évolution des surfaces de terrains vendus tendrait à diminuer. En 2007, la surface moyenne des terrains à bâtir ayant été vendus était de 736 m² (pour 60 transactions de terrain), contre 587 m² en 2013 (24 transactions de terrain). *Ce chiffre est à relativiser compte tenu du faible nombre de transactions de terrains à bâtir en 2013 sur le bassin.* Le constat d'une diminution des surfaces des terrains est également fait par les élus et s'expliquerait en partie par la hausse des prix du foncier (cf page suivante).

Des enjeux à relever

- ***Un enjeu de lutte contre l'étalement urbain***
- ***Diversifier les formes d'habitat afin de permettre un parcours résidentiel et une meilleure consommation de l'espace***

¹¹ La base Perval renseigne sur les données immobilières. Elle est alimentée par les données des références immobilières du notariat.

Les gammes de prix et loyers pratiqués

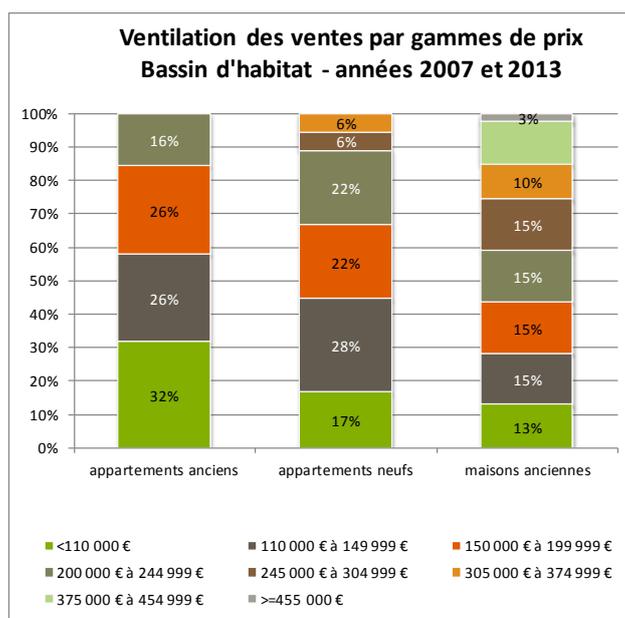
Des gammes de prix accessibles

L'analyse de la répartition des transactions par gammes de prix montre qu'il existe différents types de marché.

Le marché des transactions de maisons est en moyenne de 203 000€. Une partie des transactions (17%), dépasse 375 000€, soit des prix très conséquents. A l'inverse, un peu moins du tiers des maisons se vendent en dessous de 150 000€, **soit des gammes de prix très accessibles**.

Avec un prix moyen de 1665€/m² sur le bassin, le marché des appartements anciens est en partie occupé par une offre de biens à **un niveau de prix bas**; en dessous de 110 000€ pour le tiers des transactions, en lien avec le caractère rural d'une partie du territoire (tissus économique peu développé, services éloignés...).

Parmi les ventes d'appartements neufs, on trouve de l'accession haut de gamme pouvant aller au-delà de 305 000€ mais ces niveaux de prix sont essentiellement constatés sur la CCS. *(Pour rappel, aucune transaction en appartement neuf n'a été réalisée sur la CCRM en 2013, 17 en 2007).*



Les prix du foncier en hausse

Les surfaces des terrains à bâtir sur le bassin diminueraient sur fond de hausse des prix du foncier, puisque le prix moyen de vente observé en 2007 est de 81 300 € (soit 110€/m²) et passe à 77 170€ en 2013 pour des superficies plus petites (soit 131€/m²). *Ce chiffre est à relativiser compte tenu du faible nombre de transactions de terrains à bâtir en 2013 sur le bassin (24).* Ainsi, la surface de parcelle semble constituer la variable d'ajustement pour des ménages disposant d'un budget de plus en plus restreint pour l'acquisition d'un terrain.

Zoom sur le parc social

Des logements locatifs aidés concentrés sur les pôles et notamment Sélestat

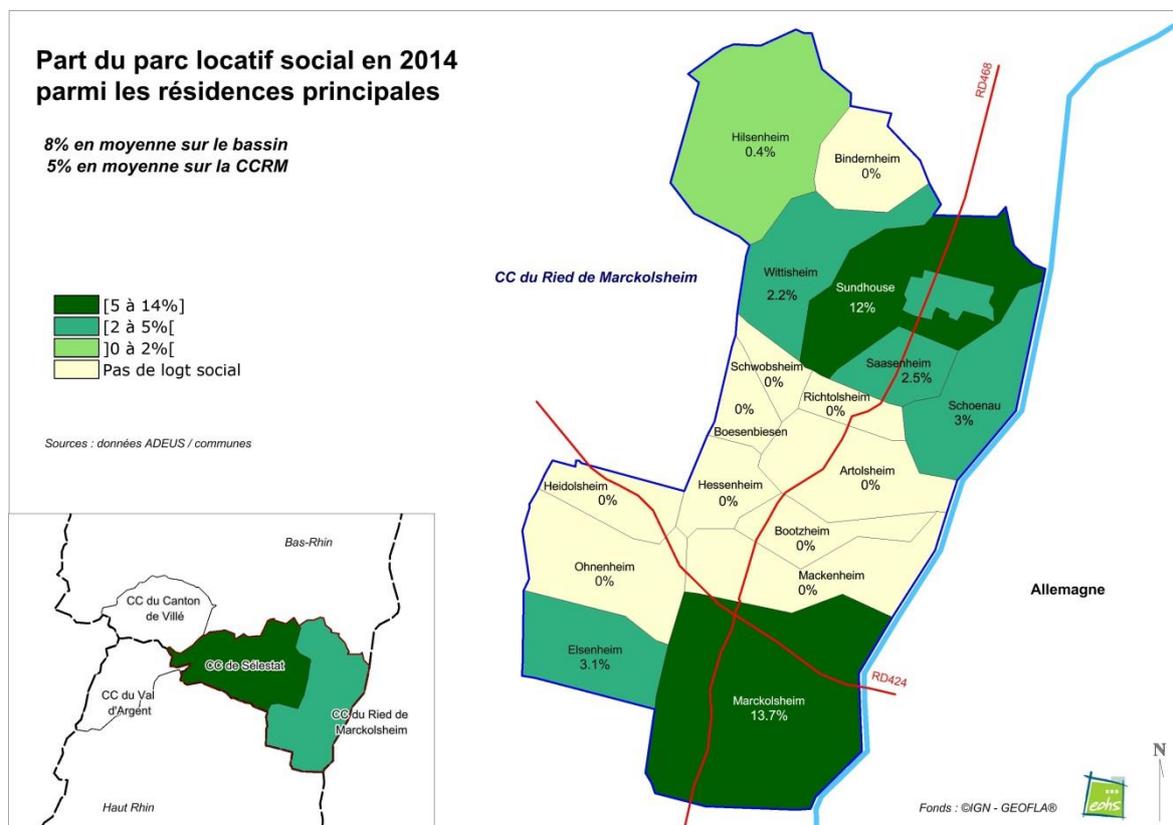
Le bassin compte, au 1^{er} janvier 2014, environ 1912 logements locatifs publics soit 8% du parc de Résidences Principales¹². Ces logements sont largement concentrés à Sélestat (plus de 70%). Viennent ensuite quelques villes où le logement aidé s'est développé après les années 1975, notamment Marckolsheim (12% du total de logements aidés sur le bassin) et Châtenois (5,5%) mais aussi Sundhouse après les années 2000 (4,4%). Quant aux villages, ils ne comptent pour la plupart (14 sur 20) aucun logement social.

Sur la période récente (2008-2013), 343 logements sociaux publics ont été construits sur le bassin, dont une large majorité (84%) sur le territoire de la CCS et notamment à Sélestat (53%).

Le bassin de Sélestat et de Marckolsheim n'est cependant plus un territoire prioritaire de production pour les bailleurs.

Répartition des logements aidés sur la CCRM

Au 1^{er} janvier 2014, le parc locatif social de la CCRM compte environ 360 logements sociaux publics, soit 5% du parc de Résidences Principales.



¹² Source : répertoire du logement social de l'ADEUS complété du recensement actualisé réalisé par la ville de Sélestat

La ville de Marckolsheim concentre une grande partie des logements locatifs sociaux publics de l'intercommunalité (230 soit 64% de l'offre de l'EPCI sur cette commune) avec une part de 14% de logements sociaux parmi les RP. Il s'agit de la commune de la CCRM avec le plus fort taux de logements sociaux, **suivi de près par la commune de Sundhouse**, qui compte 84 logements sociaux, soit 12% de son parc de RP.

A noter également que la commune de Marckolsheim a, à moyen terme, un projet de ZAC sur le nouveau quartier d'habitation « Schlettstaderfeld », où la mixité sociale sera recherchée. Ainsi sera créé un volume important de logements locatifs sociaux, en collectif, en intermédiaire et en individuel.

Selon l'AREAL, peu de vacance est à déplorer sur le parc social de la CCRM.

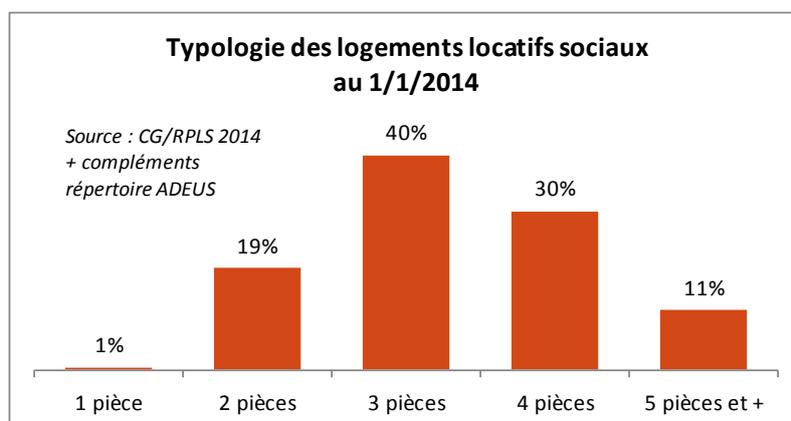
10 communes de la CCRM (des villages) ne proposent aucune offre en logement social public. En revanche la plupart possèdent quelques logements communaux. Ces logements, même s'ils ne sont pas conventionnés, jouent un rôle important de compensation notamment en **favorisant une rotation de la population communale, mais aussi en offrant un logement accessible aux plus démunis**.

En complément de cette offre sociale et abordable, la CCRM compte **6 logements PALULOS** (3 à Hesseheim, 3 à Heidsheim) **ainsi qu'une offre de logements privés conventionnés par l'ANAH¹³ puisque 48 logements ont été conventionnés depuis 2006** sur la CCRM, dont 15 à Marckolsheim.

Caractéristiques du parc existant

Le parc locatif social de la CCRM est détenu par deux bailleurs principaux : L'OPUS 67 et DOMIAL mais également Immobilière 3F à Sundhouse et Logiest à Hilsenheim.

Il se caractérise par une **prédominance de logements de taille intermédiaire**. En effet, 70% de l'offre se constitue de T3-T4, et seulement 11% de T5 et + et 20% de T1-T2. A savoir que les petits logements sont situés pour 85% à Marckolsheim et Sundhouse. L'AREAL constate cependant des manques en T3 et T4 pour des jeunes familles, mais aussi des petites typologies pour répondre à la demande des jeunes (à l'échelle du bassin).



¹³ Ce chiffre indique le nombre de conventionnements sur une période et ne prend pas en compte les renouvellements éventuels (stock global inconnu). La durée du conventionnement est de 9 ans, ou 6 ans dans le cas de conventionnement sans travaux.

Enfin, ce sont les logements financés en PLUS qui sont les plus représentés sur le territoire, pour près de 90% des logements sociaux.

Production récente

Sur la période 2008-2013, 54 logements locatifs sociaux auront été financés sur la CCRM, soit environ 9 par an.

- 45 l'ont été en 2008 (44 financements PLUS et 1 PLAI à Sundhouse),
- 3 en 2010 (financements PALULOS à Hessenheim),
- 6 en 2011 (5 PLUS et 1 PLAI à Hilsenheim).

A noter que la programmation 2014 compte au 1^{er} juin, 8 logements locatifs sociaux sur la CCRM. Ces logements sont programmés à Marckolsheim et financés en PLUS.

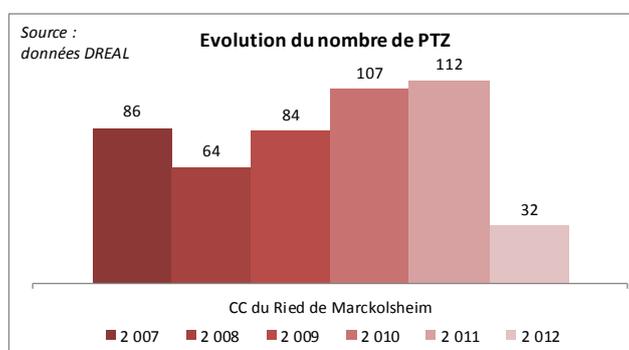
Par manque et cherté du foncier, les bailleurs développent principalement du collectif. L'individuel, répondant à une demande, n'est pas exclu pour autant.

La stratégie des bailleurs n'est cependant pas au renforcement de la production sur la CCRM. Quelques opérations se développeront mais les bailleurs produiront en priorité sur la CUS. Le conventionnement privé avec l'Anah, peut être une alternative pour développer du locatif aidé sur le territoire, notamment sur les villages.

L'accession sociale et abordable

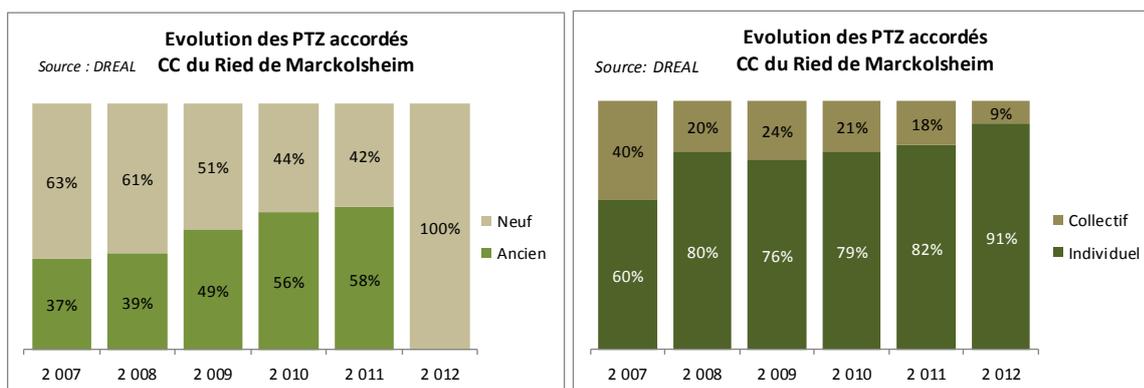
Le nombre de bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro est en hausse entre 2008 et 2011 sur le territoire, en lien avec l'évolution du dispositif. En effet, de 2007 à 2010, le PTZ est octroyé sous condition de ressources et peut être accordé pour l'acquisition d'un bien neuf ou ancien, avec ou sans travaux de réhabilitation. La loi de finances pour 2011 a institué un nouveau prêt à taux zéro dénommé le « Prêt à Taux Zéro + » qui est alors ouvert à l'ensemble des ménages, sans condition de ressources.

La forte chute observée entre 2011 et 2012 s'explique par un nouveau changement des modalités d'octroi, l'éligibilité des ménages à l'obtention du PTZ est à nouveau conditionnée par les ressources du ménage et ne peut plus bénéficier à l'ancien.



A noter qu'à compter du 1^{er} janvier 2016, le PTZ est à nouveau ouvert à l'ancien sous conditions de travaux de réhabilitation, avec des plafonds accessibles à un plus grand nombre de ménages. **L'accession sociale devrait donc être à nouveau facilitée.**

Sur la période 2007-2012, le PTZ aura sur la CCRM un peu plus servi à l'acquisition de biens neufs (54%) qu'anciens (46%). Ce résultat est cependant à relier à l'exclusivité du PTZ au neuf en 2012. Quant au type d'habitat, il s'agit sur cette même période davantage d'habitat individuel (77%) que de collectif (23%), en lien avec le parc.



Par ailleurs, 6 logement en PSLA ont été réalisés en 2011 à Sundhouse (source : DREAL). A noter que le Département finance, via des aides à la pierre, les opérations d'accession sociale (PSLA et accession sociale classique). Il y a des velléités à **développer une offre en accession sociale, qui répondrait notamment au besoin des jeunes ménages et faciliterai ainsi les parcours résidentiels.** Les bailleurs publics souhaitent par ailleurs se développer sur le champ de l'accession sociale sécurisée.

Des enjeux à relever

- ***Développer une offre locative aidée (conventionnement privé et public) adaptée en termes d'intégration paysagère, de typologie et de financement***
- ***Maintenir la qualité de l'offre actuelle en logement aidé***
- ***Développer l'accession sociale et abordable pour favoriser les parcours résidentiels***

Les pratiques de l'aménagement sur le territoire

Une urbanisation encore peu maîtrisée

Actuellement, 3 communes ont déjà un Plan Local d'Urbanisme et au moins 5 communes se sont lancées (ou s'apprêtent à se lancer) dans une démarche d'élaboration d'un PLU ou de révision du document d'urbanisme, afin de s'inscrire dans une compatibilité avec le SCoT de Sélestat et sa région.

A noter que la loi ALUR promulgué le 24 mars 2014 met fin aux Plans d'Occupation des Sols (POS) : ainsi, la loi précise qu'en l'absence de transformation en PLU au 31 décembre 2015, le POS devient caduc et le territoire qu'il couvre se voit appliquer le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Parmi les 4 POS sur la CCRM, tous sont soit en cours de révision, soit celle-ci est envisagée.

Communes	Document	date	projet
Marckolsheim	PLU	approuvé en 2016	non
Hilsenheim	PLU	approuvé en 2007	à adapter au SCoT
Sundhouse	POS	approuvé en 2002	élaboration du PLU en cours
Wittisheim	POS	approuvé en 2000	élaboration du PLU en cours
Artolsheim	carte communale	approuvé en 2004	non
Bindernheim	carte communale	approuvé en 2012	non
Boesenbiesen	carte communale	approuvé en 2004	non
Bootzheim	PLU	approuvé en 2012	non
Elsenheim	PLU	approuvé en 2009	nr
Heidolsheim	carte communale	approuvé en 2005	non
Hessenheim	carte communale	approuvé en 2008	nr
Mackenheim	POS	approuvé en 2000	élaboration du PLU échéance 2016/2017
Ohnenheim	PLU	approuvé en 2006	nr
Richtolsheim	carte communale	approuvée en 2012	non
Saasenheim	carte communale	approuvée en 2010	nr
Schoenau	aucun		nr
Schwobsheim	carte communale	approuvé en 2002	nr

Sources : communes (via les questionnaires) et document DDT 67

NB : tableau mis à jour en 2016

Le SCoT identifie les besoins en termes de développement urbain à venir à horizon 2030. Il estime pour chaque commune les surfaces utiles à son développement en extension urbaines, hors enveloppe bâtie de référence.

	Surface (en ha) de l'ordre de :
Marckolsheim	28
Hilsenheim	10
Sundhouse	9
Wittisheim	6
Artolsheim	4
Bindernheim	6
Boesenbiesen	3
Bootzheim	2
Elsenheim	6
Heidolsheim	1
Hessenheim	4
Mackenheim	4
Ohnenheim	4
Richtolsheim	4
Saasenheim	3
Schoenau	2
Schwobsheim	1

Source: SCoT de Sélestat et sa région

Parmi les 17 communes, 10 ont transmis, par l'intermédiaire du questionnaire, une information sur le foncier disponible pour l'urbanisation :

- **Marckolsheim** : 15 ha environ peuvent potentiellement être aménagés sur le court/moyen terme
- **Wittisheim** : 85 ares (maîtrisés par la commune)
- **Heidolsheim** : 2,5 ares (maîtrisés par la commune)
- **Saasenheim** : 3 ha (non maîtrisés par la commune)
- **Bootzheim** : 4,3 ha de dents creuses, 1,4 ha de projet en cours, 25 ares de potentiel de requalification d'annexes agricoles
- **Boesenbiesen** : 2 ha (maîtrisés par la commune)
- **Schwobsheim** : 80 ares (maîtrisés par la commune)
- **Hessenheim** : pas de disponibilité foncière maîtrisée par la commune
- **Richtolsheim** : 4,5 ha dont 1,5 ha maîtrisés par la commune
- **Mackenheim** : 40 ha en U et 3,8 ha en AU, 1,25 ha maîtrisés par la commune

Un dynamisme parfois subi mais des pratiques d'aménagement qui se développent

Les communes ayant pour la plupart peu de foncier communal, elles maîtrisent assez peu l'aménagement. Ainsi, le dynamisme de construction est parfois subi. La production de logements peut s'appuyer cependant sur des **logiques d'organisation, mais essentiellement sur des initiatives privées**, via l'AFUA (un projet actuellement à Mackenheim) ou des lotissements privés. Sur la plupart des communes, des dents creuses sont disponibles mais il s'agit souvent de propriétaires privés ne souhaitant pas vendre.

Des lotissements communaux sont parfois réalisés lorsque la commune possède du foncier (un lotissement communal en cours de vente à Wittisheim). La ZAC (Schlettstaderfeld) en projet à

Marckolsheim, d'une superficie de 13 ha, compte environ 85% de foncier communal. La commune souhaite donc profiter de cette maîtrise pour assurer une certaine densité et une mixité sociale dans ce nouveau quartier.

Quelques communes utilisent par ailleurs l'outil DPU et/ou les emplacements réservés (Bootzheim, Mackenheim, Sundhouse...).

Certaines communes possèdent encore sur leur territoire d'anciens corps de ferme, dont la réhabilitation peut permettre de créer une dynamique de production de logements et notamment de logements collectifs adaptés au caractère rural des villages.

Cinq communes sont à ce jour membres de l'EPF local de la région Alsace dans l'objectif notamment de créer des réserves foncières (Mackenheim, Ohnenheim, Boesenbiesen, Richtolsheim et Schwobsheim). L'EPF peut également être un outil d'accompagnement et d'aide à la décision. A noter que la loi ALUR a ouvert la possibilité d'adhésion à un EPF aux EPCI ayant la compétence PLH. Par ailleurs, certaines communes font appel aux compétences de l'ATIP (Agence Technique d'Ingénierie Publique), qui les accompagne en matière de droit des sols et de conduite de projets.

La maîtrise de la qualité du parc et de l'urbanisme

L'état des logements du parc

Un parc de logements peu ancien sur le bassin mais un potentiel d'amélioration sur certaines communes

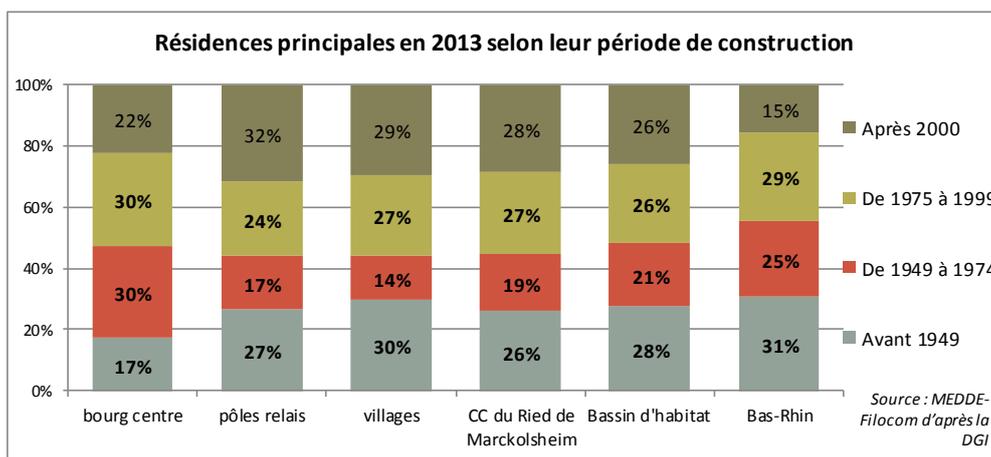
Sur le bassin, près de la moitié (49%) du parc de résidences principales date d'avant 1974, période à laquelle les 1^{ères} réglementations thermiques sont intervenues dans les constructions d'habitation. Cette proportion est un peu plus faible par rapport à ce qui s'observe à l'échelle du département (56%). Les logements anciens, c'est-à-dire datant d'avant 1949, constituent 28% du parc (contre 31% sur le Bas-Rhin) mais avec de fortes variations entre les villages et les principaux pôles.

La proportion de vacance, de 9,1% en 2013 d'après FILOCOM, (7,9% selon INSEE 2010) est comparable à celle observée sur le département et stable depuis 2007. La vacance structurelle est par contre élevée puisque 36% des logements vacants le sont depuis 3 ans ou plus, contre 26% sur le Bas-Rhin.

Un parc de logements potentiellement énergivore

A l'échelle de la CCRM, le parc de résidences principales est constitué à 45% de logements construits avant les premières réglementations thermiques de 1974. Parmi ces logements, 26% ont été construits avant 1949, signe d'un habitat très ancien. Cependant, une partie de ce parc ancien a pu bénéficier de travaux d'amélioration (difficilement quantifiable).

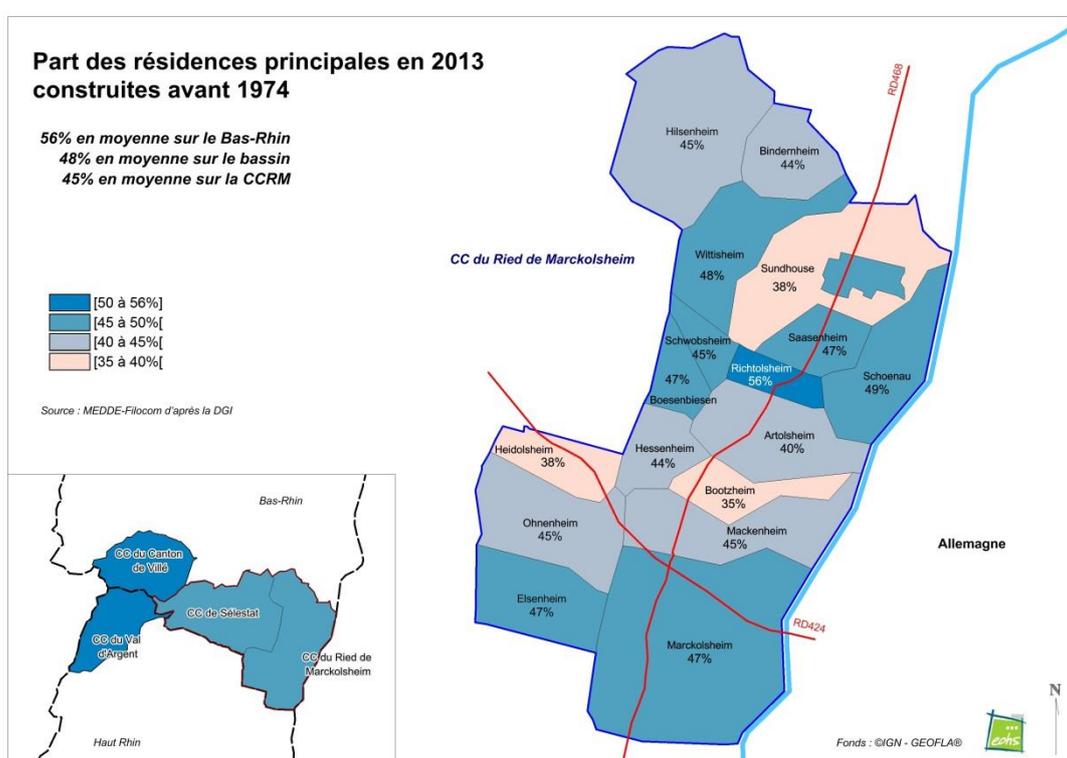
Par rapport au département, le parc de résidences principales est assez récent : il s'est davantage développé après 2000 (28% contre 15% sur le Bas-Rhin). **Cela témoigne d'une forte dynamique de construction sur la dernière décennie, illustrant la périurbanisation et son corollaire, l'étalement urbain.**



On observe une dichotomie entre les niveaux de polarité, les communes ayant connu des périodes de développement décalées :

- Le parc ancien est plus important sur les villages, où il s'est davantage développé avant 1949 par rapport aux autres communes. Ainsi, 37% des résidences principales ont été construites avant 1949 à Ohnenheim et 36% à Richtolsheim. Les villages concentrent également une forte proportion de constructions récentes, puisque 29% des RP ont été construits après 2000, témoignant du phénomène de périurbanisation marqué sur la dernière période.

- C'est sur le pôle relais que le développement récent est le plus important. Ainsi, 32% du parc de RP a été construit après 2000 sur ce pôle, montrant bien la dynamique globale récente de développement. Cependant parmi les 3 communes constituant le pôle, c'est principalement Sundhouse qui porte cette dynamique, avec 42% de son parc de RP datant d'après 2000, tandis que cette part n'est que de 25% à Wittisheim.
- Sur le bourg centre, le développement du parc a visiblement été important dans les années 1950 à 2000 par rapport aux autres communes, puisque 60% des résidences principales ont été bâties pendant cette période, contre 41% pour les villages et le pôle relais. Ainsi, le parc ancien est peu représenté à Marckolsheim. Les RP datant d'après 2000 sont également peu nombreuses, illustrant le très faible dynamisme de construction observé sur les dernières années.



Un potentiel de précarité énergétique à prendre en compte

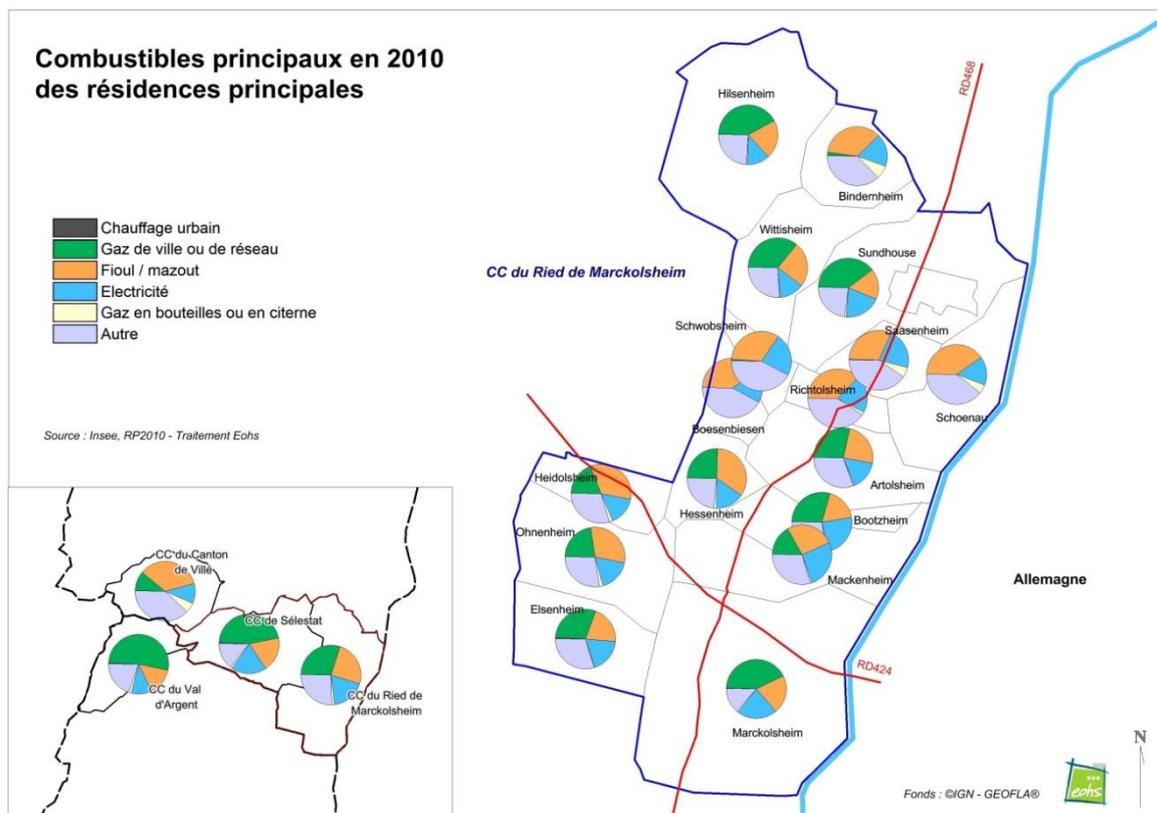
Sur le territoire de la CCRM, plus des deux tiers des logements (RP) sont chauffés au fioul (25%), au bois, charbon ou gaz en bouteille (27%) ou à l'électricité (18%), qui figurent parmi les combustibles les plus chers à l'usage¹⁴.

Le gaz de ville, moins cher à l'usage, ne constitue le moyen de chauffage que pour 30% des ménages. C'est particulièrement le cas sur les villages, où peu de ménages sont raccordés au gaz de ville ou de réseau.

¹⁴ Une étude nationale de l'Anah datant de 2008 montre que les logements chauffés à l'électricité sont parmi les plus énergivores, car ils correspondent souvent à des logements construits avant 1975.

C'est notamment sur les villages que le gaz de ville, souvent non accessible, n'est pas utilisé au profit de solutions plus coûteuses (Richtolsheim, Saasenheim, Schoenau, Boesenbiesen, Schwobsheim).

Ainsi, les locataires du parc privé et les propriétaires modestes, s'ils **cumulent des difficultés financières, un logement peu performant énergétiquement et un type de chauffage coûteux, peuvent se retrouver confrontés à une précarité énergétique** et ce sera en intervenant sur la structure du bâti et une meilleure isolation que des économies d'énergie pourront être réalisées.



Une vacance comparable au département...

En 2013 selon FILOCOM, 8,3% des logements sont vacants sur la CCRM, soit environ 690 logements. Ce taux est équivalent à celui observé sur le bassin et le département et est en très légère hausse par rapport à 2007 (7,6%). Ces données sont cependant à prendre avec précaution, la source FILOCOM recensant les logements déclarés vacants au 1^{er} janvier de l'année.

Afin de nuancer ces chiffres, on peut citer la source INSEE qui estime la vacance à 7,1% parmi l'ensemble des logements du parc en 2010, soit un volume de 544 logements.

La source FILOCOM permet cependant d'apprécier les caractéristiques du parc vacant et montre que ces logements sont assez anciens puisqu'environ 66% ont été construits avant 1974, contre 45% pour les résidences principales. Les logements vacants concerneraient en effet souvent des problématiques de succession et des logements très dégradés nécessitant des travaux.

Ce sont Marckolsheim et les communes du pôle relais qui concentrent l'essentiel du volume de cette vacance avec des taux de respectivement 10% et 9% en lien notamment avec une offre plus importante de logements locatifs, qui implique une vacance conjoncturelle importante mais sans gravité (délais de relocation).

... mais une vacance structurelle importante

Par ailleurs, l'analyse des données FILOCOM nous permet d'identifier la durée de la vacance et donc la vacance structurelle. 287 logements n'ont ainsi pas été occupés depuis plus de 3 ans, soit 42% des logements vacants, contre le quart sur le département (26%).

En proportion, trois villages ont une part importante de logements vacants depuis plus de 3 ans :

- Mackenheim avec 16 logements vacants depuis plus de 3 ans
- Saasenheim avec 15 logements vacants depuis plus de 3 ans
- Artolsheim avec 14 logements vacants depuis plus de 3 ans

Cependant, en volume, c'est sur les principaux pôles que le potentiel de reconquête de la vacance structurelle est le plus conséquent, avec plus de 60 logements vacants depuis plus de 3 ans à Marckolsheim, 33 à Hilsenheim, 38 à Sundhouse et 33 à Wittisheim.

Peu de problèmes d'indignité sur le parc de la CCRM

En 2013, le parc privé potentiellement indigne¹⁵ est estimé à 180 logements sur le territoire, équivalent à un taux de 2,6% des ménages du parc privé. On constate une nette tendance à la diminution du PPPI ces dernières années puisque ce taux était de 3,4% en 2011 et de 3,7% en 2009. A titre de comparaison, il est de 2,8% sur la CCS en 2013.

De 2008 à 2014, les services du DDELIND (Dispositif Départemental d'Éradication du Logement Insalubre ou Non Décent) ont reçus 8 signalements sur le territoire de la CCRM, dont 6 à Marckolsheim, 1 à Wittisheim et 1 à Boesenbiesen. Seul le cas de Boesenbiesen a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, les autres situations présentant plutôt des problèmes liés à l'occupation (*source : CD*).

Une grande partie des élus rencontrés ont évoqué cette problématique d'indignité comme restant marginale.

Quelques copropriétés présentant des facteurs de fragilité à Marckolsheim

Parmi les 71 copropriétés de l'EPCI, 13 sont répertoriées par l'outil de repérage des copropriétés fragiles de l'Anah¹⁶ comme présentant des facteurs de fragilité. Ces copropriétés sont exclusivement situées à Marckolsheim.

Parmi elles, 5 sont classées en C ou D, c'est-à-dire au plus fort potentiel de fragilité. Il s'agit principalement de petites copropriétés (4 d'entre elles comptent moins de 11 logements, la 5^{ème} moins de 50).

A noter que ces copropriétés sont majoritairement occupées par des locataires, à l'exception d'une, qui compte plus de 80% de propriétaires occupants.

¹⁵ Le PPPI, outil de repérage de l'Anah réalisé à partir du fichier Filocom, croise des informations de la DGI entre le classement cadastral du logement et les revenus des occupants.

¹⁶ Outil d'aide au repérage des copropriétés présentant un potentiel de fragilité. Classement fait à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier FILOCOM (concernant les revenus des occupants, le classement cadastral des logements, la vacance, la sur-occupation, la part de familles monoparentales et de familles nombreuses, le taux de logement propriété d'une personne morale de droit privé), chaque indicateur étant pris en compte selon une pondération propre.

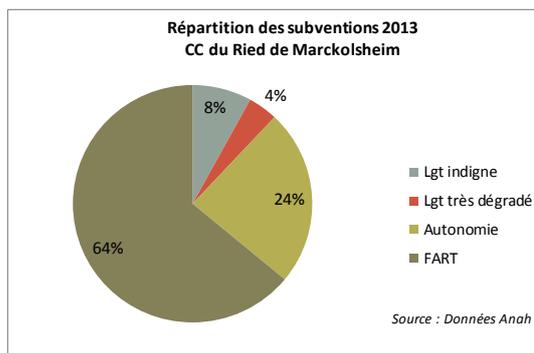
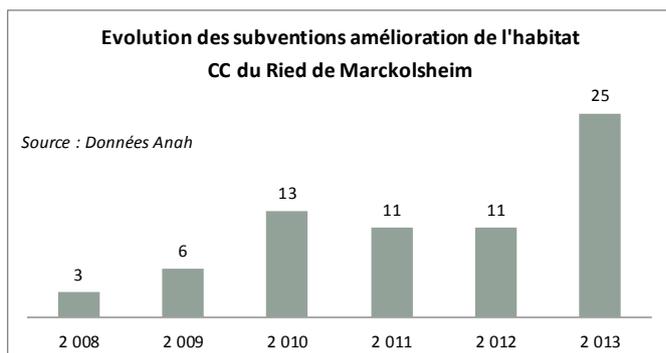
Un parc qui bénéficie d'actions d'amélioration qui restent à poursuivre

Plusieurs actions ont été mises en place par le Conseil Général afin d'intervenir sur le parc privé. **Deux Programmes d'Intérêt Général départementaux sont mobilisés sur le territoire.**

Un PIG appelé « **Rénov'Habitat 67** » et labellisé « Habiter Mieux » vise à soutenir les travaux de réhabilitation et de remise en état des logements anciens (15 ans ou plus), par des aides financières et une assistance technique aux propriétaires. Via ce programme, les aides de l'Anah et de l'Etat au titre du programme « Habiter Mieux », sont allouées aux propriétaires bailleurs et occupants pour améliorer leur logement. Le Conseil Général abonde les aides de l'Anah, sous conditions de ressources.

Un second PIG appelé « **Adapt-Logis 67** » a quant à lui pour objectif d'apporter un soutien technique et financier à l'adaptation des logements au handicap ou à la perte d'autonomie. Il s'adresse aux propriétaires occupants et aux locataires.

Sur la CCRM, 69 dossiers ont en tout été financés depuis 2008 par l'Anah et ce volume est en hausse. Ce sont notamment les subventions FART du programme « Habiter Mieux » pour l'amélioration énergétique des logements qui sont le plus sollicitées, avec 16 dossiers en 2013, contre 3 l'année précédente. Cette évolution montre le potentiel d'amélioration énergétique du parc, notamment parmi les ménages modestes. Les élus souhaiteraient par ailleurs voir ces dispositifs se renforcer sur le territoire.

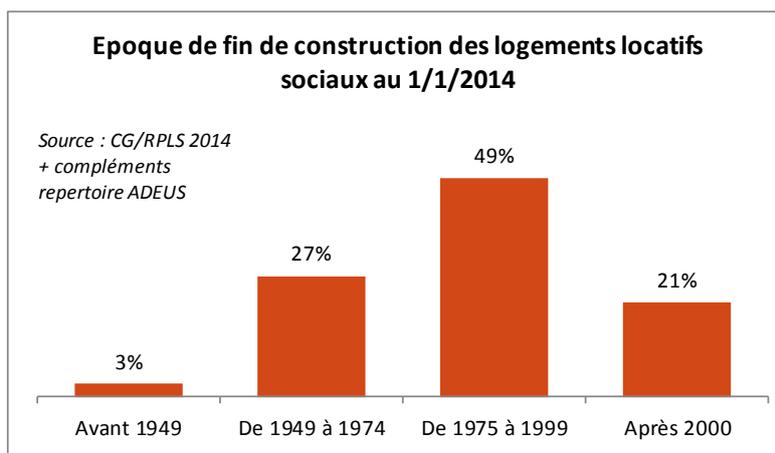


Zoom sur le parc social

Un parc social relativement récent...

Le parc est relativement récent puisque moins du tiers des logements sociaux datent d'avant les premières réglementations thermiques de 1975 (30%). Cette offre est exclusivement concentrée à Marckolsheim, à l'exception des 10 logements HLM de Helsenheim qui date d'avant 1949. 21% du parc s'est développé après 2000.

Les besoins de réhabilitation et/ou d'amélioration de la performance énergétique sur les logements locatifs sociaux du territoire sont de ce fait moindres.



...dont la performance énergétique est meilleure que sur le département

Une étude énergétique du parc HLM alsacien réalisée par l'AREAL en 2011-2012, confirme ce bon état thermique sur la CCRM. Le parc HLM de l'EPCI est essentiellement situé en classe énergétique C (68% des logements) soit correspondant à une consommation d'énergie primaire chauffage + Eau Chaude Sanitaire de moins de 150kWh/m²/an. Cette proportion est nettement plus élevée qu'en moyenne sur le département, où 26% seulement des logements sociaux sont classés A, B ou C.

Les logements sociaux classés en étiquette E, F, G, soit ceux dont la consommation d'énergie dépasse 230 kWh/m²/an, sont au nombre de 24, c'est-à-dire moins de 6% du parc, contre 31% sur le Bas-Rhin.

Des enjeux à relever

- **Prendre en compte les besoins de rénovation énergétique d'une partie du parc et veiller à lutter contre la précarité énergétique**
- **Une reconquête d'une partie du parc de logements vacants serait à envisager**

Le logement et l'hébergement des publics spécifiques

Dans un contexte tendu du marché du logement dû notamment à l'accroissement de la population, les inégalités d'accès au logement tendent à se renforcer, particulièrement pour certains profils de ménages. Le diagnostic s'attache à analyser la demande et à recenser l'offre et les dispositifs existants à l'échelle du bassin pour répondre à ces ménages, afin de mettre en avant les manques en fonction des problématiques identifiées.

Les ménages en difficulté

Le logement et l'hébergement des ménages en situation financière et sociale précaire

Les besoins en la matière sont à prendre en compte d'autant plus que, aux dires des élus et des acteurs, ce public est toujours plus nombreux sur le bassin et évolue avec le temps : jeunes, personnes seules, familles monoparentales, travailleurs pauvres ; et les besoins portent essentiellement sur des T1/T2. Les travailleurs sociaux rendent compte d'une hausse des ménages en grand besoin, hausse liée au cumul de difficultés de différents types : rupture familiale, faible niveau d'études et difficultés sociales. Cette paupérisation est particulièrement marquée à Sélestat. Mais, moins visible sur les autres communes du bassin du fait de la concentration des structures d'aide sociale sur Sélestat, elle n'y est pas à négliger pour autant.

Plusieurs dispositifs sont développés sur le bassin, notamment avec l'association ARSEA. Le CHRS Espérance dispose de 50 places à Sélestat dont 42 places en diffus sur la commune, à destination de familles, dont beaucoup de monoparentales. Les 8 places restantes sont en collectif, hébergeant des personnes en grande précarité, souvent de jeunes personnes isolées. Le public accueilli est majoritairement issu de l'ensemble du Centre Alsace.

Un « LAME » ; Lieu d'Accueil Mère Enfants, propose 4 logements regroupés à côté du CHRS, également porté par Espérance (ARSEA).

10 appartements en diffus sont aussi proposés comme logements d'insertion, passerelles entre le CHRS et l'autonomie, pour des familles en difficulté sociale. Par ailleurs à Marckolsheim, le Hameau du Rhin dispose de 6 hébergements d'urgence pour des personnes autonomes mais précaires.

Enfin à Sélestat, 7 logements en colocation coachée sont réservés aux jeunes de 18 à 25 ans orientés par les services sociaux.

ARSEA "Espérance"

sur le bassin CCS/CCRM

structure	localisation	Nb de places	public accueilli
CHRS	Sélestat	8 en collectif pour pers seules dont 1 réservé pour accueil d'urgence	personnes en difficulté sociale
	diffus	42 en lgts éclatés	
LAME	Sélestat	4 "situations"	lieu d'accueil mère-enfant
baux glissants "LI"	Sélestat	10 logements d'insertion	personnes en difficulté sociale
colocations coachés "LIJ"	diffus	7 appartements accueillant 17 jeunes en 2012	jeunes en difficulté
Le Hameau du Rhin "LI"	Marckolsheim	6 logements	personnes autonomes mais précaires

A proximité

Relais du Bernstein	Dambach-la-ville	17 places	personnes en difficulté sociale et mentale
résidence d'accueil Le Courlis	Erstein	25 places	

Source : ARSEA

Pour chacune des situations rencontrées, l'ARSEA assure un accompagnement social lié au logement mais aussi à la santé, au budget, à l'éducation, au retour vers l'emploi...etc.

A noter que chacune de ces structures font le plein, mais qu'à défaut de moyens financiers, aucun projet d'agrandissement ou de construction n'est prévu à ce jour.

Evolution du Nb de nuités en hébergement insertion

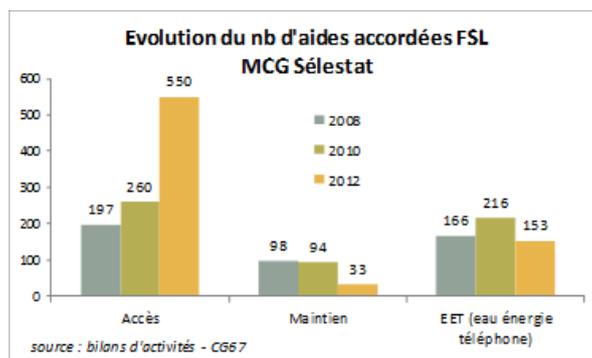
	2011	2012	2013
Nb de nuités	18745	18752	18679
taux d'occupation	102,7%	102,5%	102,4%

source: Rapport d'activité ARSEA 2013

A proximité de la CCRM, l'agglomération de Colmar est aussi dotée d'un maillage en structures d'hébergement pour personnes en difficulté, notamment avec le CHRS Tjibaou de l'association Espoir (44 places) et le CHRS Les Epis (31 places pour femmes).

La précarité énergétique

Avec le constat d'une hausse des demandes d'aides financières liées au logement, (sur l'UTAMS de Sélestat, on compte 1,6 fois plus d'aides FSL accordées en 2012 par rapport à 2008), la question du maintien dans le logement est délicate pour de plus en plus de ménages. Avec la précarisation des ménages et la hausse des prix des énergies, les **difficultés à payer les charges énergétiques** sont récurrentes.



Dans le quartier de la Filature à Sélestat, le CCAS gère le « Fil'appart » ; appartement témoin sur les gestes économes en énergie dans un logement. Cet appartement, ouvert dans le cadre du projet de réhabilitation du quartier, est à destination des habitants du quartier mais aussi de tout autre habitant.

Par ailleurs, le dispositif FLIME s'adresse aux ménages en précarité énergétique volontaires ; ils peuvent bénéficier d'un état des lieux de leur logement, de conseils pour réaliser des économies d'énergie, d'un suivi et d'un bilan réalisés par une équipe du Conseil Départemental.

L'hébergement temporaire d'urgence

Il n'existe pas sur le territoire de la CCRM comme sur le bassin, de solution pérenne pour faire face aux situations d'urgence pour des ménages en difficulté temporaire (dans le cas notamment d'incendie, de séparation...). D'après les communes, les solutions se trouvent au cas par cas, généralement dans des gîtes, des hôtels ou des logements communaux vacants.

Des enjeux à relever

- ***Développer l'offre de logements adaptés aux ménages très précaires***
- ***Renforcer les mesures d'accompagnement à l'accès et au maintien dans le logement***
- ***Poursuivre et accentuer les actions de lutte contre la précarité énergétique en ciblant le public***
- ***Assurer une offre pérenne pour répondre aux situations d'urgence***

Des besoins en logements et en hébergement pour les jeunes

Une partie de la population jeune subit le phénomène de précarisation économique et l'augmentation des niveaux de loyers, qui tendent à les exclure du marché du logement. Pour cette population, au profil très varié (apprentis, jeunes actifs, jeunes familles, actifs en emploi précaire ou stable), les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont également multiples.

Les 15-30 ans sur le territoire de la CCRM représentent en 2010, 16% de la population, soit 2 960 habitants. Selon les acteurs, une partie de ces jeunes peine à trouver un logement sur le territoire de la CCRM.

Le parc de l'EPCI est peu adapté à leurs besoins : les petits logements (au maximum 2 pièces) sont relativement rares (8% des RP) et l'offre locative, qu'elle soit privée ou publique peu développée en dehors de Marckolsheim et Sundhouse. Quant à l'accession, les prix moyens des terrains à bâtir sont en augmentation. Les appartements et maisons anciennes, s'ils sont de qualité, demandent également des budgets conséquents. On observe en outre parmi les demandeurs de logement locatif social une surreprésentation des jeunes de moins de 35 ans : ils représentent 51% des demandeurs.

La question du logement des jeunes en début de parcours professionnel et résidentiel est donc importante sur le territoire de la CCRM. Au-delà des chiffres, les acteurs de l'habitat, élus et professionnels confirment cette difficulté à accéder à un logement autonome pour une partie des jeunes qui sont parfois contraints à quitter le territoire pour une offre plus adaptée à leur budget et à leur besoin.

Par ailleurs, le Bureau d'Accès au Logement mis en place par le Département à Sélestat pour le territoire de l'UTAMS de Sélestat et géré par le CCAS, assure une prospection locative et accompagne les personnes souhaitant être orientées dans leur recherche de logement. Cette médiation locative individuelle s'adresse en priorité à des personnes en difficulté. Un bilan réalisé en juillet 2014 montre que **le bureau accueille en majorité et de plus en plus des jeunes voulant décohabiter ou étant en rupture familiale.**

Notons enfin que le bassin ne compte pas de structure d'hébergement temporaire à destination des jeunes de type Foyer de Jeunes Travailleurs. Un projet avait émergé dans ce sens à Sélestat mais celui-ci a été abandonné, une étude réalisée auprès des employeurs ayant démontré une demande insuffisante.

Au vu de la situation, qui peut être complexe pour certains jeunes dans le cadre d'une recherche de logement, des réponses peuvent être apportées pour les jeunes les plus en difficulté avec **le système de colocation coachée de l'ARSEA qui se développe à Sélestat et qui doit être pérennisé.**

Le PDH préconise la réalisation de deux résidences juniors et le développement d'une offre en petits logements sur le territoire du SCoT. L'appel à projet du Département pour la **réalisation de résidences juniors ou intergénérationnelles pourrait faire l'objet d'une nouvelle réflexion** à Sélestat, la cible devant être précisée. Une résidence intergénérationnelle permettrait de répondre à la fois à la problématique du logement des jeunes et à celle du logement des personnes âgées. Par ailleurs, avec une vacance encore importante dans le parc privé qui touche également des petits logements, il est également possible de s'interroger sur la mutualisation de 2 enjeux : résorption de la vacance et développement d'une offre pour les jeunes.

Des enjeux à relever

- ***Développer l'offre en direction des jeunes, dans les centres bourgs notamment***
- ***Diversifier les réponses en développant les solutions alternatives à l'échelle du bassin notamment avec les résidences jeunes ou intergénérationnelles***

La problématique des personnes âgées et handicapées

Tout comme au niveau national, **la CCRM est confrontée au vieillissement de sa population.** Ainsi, la croissance de la part des personnes âgées de 75 et plus est-elle supérieure à la croissance de la population des autres tranches d'âge. Ce vieillissement est marqué sur 12 des 17 communes de la CCRM, pour des raisons évoquées précédemment.

Par ailleurs parmi les personnes âgées, on compte une forte proportion de personnes vivant seules, puisque 43% des personnes vivant seules ont 65 ans ou plus, soit 590 personnes dont près de 260 qui ont 80 ans ou plus.

La plupart des communes font état d'un besoin important de personnes âgées souhaitant des appartements adaptés en centre bourg, près des commerces et des services ou pour des maisons et établissements médicalisés. A noter que 2 communes de la CCRM disposent d'un établissement public pour personnes âgées (EHPAD) :

- Marckolsheim (102 places en maison de retraite) ;
- Hilsenheim (65 places en maison de retraite).

Il existe également une résidence privée proposant des logements autonomes en location ou en accession pour des personnes âgées à Marckolsheim (résidence les Cyprès). On compte par ailleurs 3 EHPAD supplémentaires sur le bassin, à Châtenois, Scherwiller et Sélestat, ainsi que 2 résidences privées et un foyer logement à Sélestat.

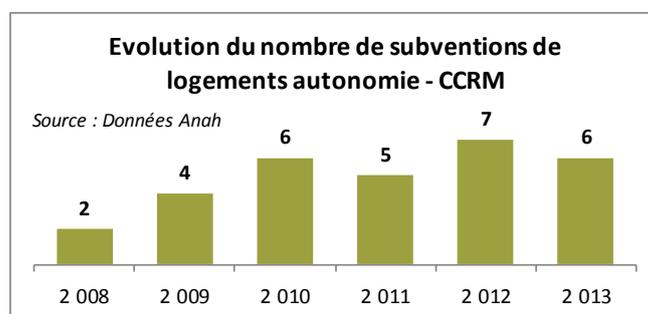
De plus sur le bassin, les communes de Mutterscholtz et Kintzheim (CCS) ont des projets de création d'une offre spécifique pour un public âgé autonome dans le cadre de l'appel à projet du Département « J'habite et je vis l'intergénérationnel ».

Toutefois, d'après les élus, **les personnes âgées ont aujourd'hui encore tendance à rester dans leur propriété devenue souvent trop grande et exigeant un entretien qu'elles ne peuvent plus assumer.** Cette tendance peut s'expliquer par une offre insuffisante, par une volonté des personnes âgées de rester dans leurs logements, ou encore, par des contraintes vis-à-vis de leurs ressources pour entrer dans des structures spécifiques (ménages au-dessus des plafonds par exemple). Ceci limite la rotation sur le parc de logements et empêche les jeunes d'accéder à l'offre qui pourrait être ainsi créée. Par ailleurs, une sensibilisation de la population dès l'atteinte d'un âge avancé semble nécessaire, afin de penser l'adaptation du logement préalablement à la perte d'autonomie, les démarches étant souvent longues.

A noter qu'un « ESPAS », lieu d'information pour les personnes âgées, de lien social et de coordination est implanté à Sélestat pour le territoire de l'UTAMS de Sélestat et géré par le Département. Plusieurs services privés assurent les portages de repas auprès des publics en besoin. La présence de quelques associations (Association Générale des Familles par exemple) permet également aux personnes âgées de conserver un lien social.

Concernant les personnes handicapées, le bassin compte plusieurs foyers APEI (« Association de Parents d'Enfants Inadaptés ») médicalisés ou non, à Sélestat et Châtenois (CCS). Un projet de foyer APEI pour personnes handicapées à revenus modestes et autonomes est en cours à Sélestat, via l'appel à projet du Département ouvert également au public handicapé.

Le PIG départemental « Adapt'logis 67 » étant de plus en plus connu, les demandes pour une aide aux travaux d'adaptation du logement sont toujours plus nombreuses (5 dossiers par an en moyenne sur la CCRM).



Par ailleurs, des accueillants familiaux sont sollicités par le Département pour héberger des personnes âgées ou handicapées. Soumises à un agrément et devant être disponibles en permanence, les personnes se portant volontaires (contre rémunération) pour ce dispositif restent peu nombreuses ; 5 personnes ont l'agrément actuellement sur le bassin. Une association strasbourgeoise (« 1 foyers 2 âges ») existe également et propose de mettre en relation des seniors non dépendants avec des jeunes en recherche d'un logement. Ce dispositif ne s'est cependant pas encore déployé sur le bassin.

Dans le contexte rural de certaines communes où la population est vieillissante, il deviendra nécessaire d'offrir aux personnes âgées ou handicapées des **solutions intermédiaires conjuguant proximité, diversité des services et autonomie dans le logement.** La question de la localisation des logements spécifiques pour ce type de public doit se poser en même temps que celle de la localisation des services et équipements spécialisés en termes d'accompagnement social et médical.

Le schéma gérontologique souhaite développer les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et les résidences de logements autonomes.

Avec près de 1 270 personnes ayant 75 ans ou plus (INSEE 2010), le vieillissement et la gestion des besoins induits constituent un enjeu fort du PLH, en termes d'offre dédiée mais aussi d'adaptation de l'habitat. Ce vieillissement marqué constitue dès aujourd'hui un enjeu majeur pour les politiques publiques.

Des enjeux à relever

- ***Poursuivre les actions d'adaptation du parc de logements pour favoriser le maintien à domicile***
- ***Mieux sensibiliser la population vieillissante***
- ***Améliorer la connaissance des besoins***
- ***Diversifier les réponses en développant les solutions alternatives notamment avec les résidences seniors ou intergénérationnelles***

Les enjeux du territoire

Maîtriser le développement démographique et la production de logements

La CCRM fait actuellement face à une forte croissance démographique du fait d'une attractivité importante. Afin de répondre à la fois au desserrement des ménages, à la décohabitation mais aussi à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire communautaire, il s'agit de pouvoir produire des logements adaptés et en nombre suffisant.

L'objectif du SCoT est de renforcer l'armature urbaine structurée autour d'un maillage hiérarchisé, et de conforter les enveloppes urbaines et les zones desservies par les transports en commun.

L'enjeu est donc différent selon les communes. Sur la plupart des villages, touchés par le phénomène de périurbanisation, la production est assez importante pour assurer la dynamique démographique. Il est dans ce cas nécessaire de mettre en œuvre les moyens de maintenir une capacité de production tout en ayant une meilleure maîtrise qualitative. Sur quelques secteurs plus urbains notamment Marckolsheim, l'enjeu est plutôt de permettre un développement de l'offre suffisant et de qualité pour dynamiser la croissance démographique et ainsi permettre à la commune d'assurer son rôle de bourg centre.

Cette stratégie globale devra s'appliquer également lors de l'élaboration ou la mise en compatibilité de documents communaux, en lien avec le SCoT et le PLH.

Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière

Dans un souci de développement durable, l'enjeu d'une meilleure maîtrise du foncier et d'une gestion plus durable de l'urbanisation du territoire doit nécessairement être relevé par une politique communautaire de l'habitat.

S'il s'observe déjà une tendance à la diminution de la taille des parcelles vendues du fait, notamment, de l'augmentation du prix du terrain au m², il n'en est pas moins nécessaire d'encourager dans certaines communes une poursuite de cette diminution dans l'objectif de limiter l'empreinte de l'habitat sur les territoires agricoles et naturels.

Afin d'orienter le développement de l'habitat dans ce sens, il est indispensable de favoriser la maîtrise du foncier dans les secteurs stratégiques. Cet enjeu recouvre celui de la maîtrise par la réglementation foncière publique qui doit permettre aux collectivités locales, communes ou EPCI, d'avoir une influence sur le développement de l'habitat au niveau qualitatif : formes urbaines, typologies, type de logements, gammes de prix, etc.

Pour cela, une ingénierie aux communes pourra être développée en s'appuyant sur l'EPF régional, véritable atout pour une maîtrise du foncier, ainsi que sur les services de l'ATIP.

Diversifier l'offre afin de la rendre accessible au plus grand nombre

Dans un contexte d'augmentation des prix de l'immobilier, à relier avec une relative rareté du foncier constructible proposé à la vente, il est important que la politique communautaire de l'habitat mette en œuvre les moyens nécessaires pour permettre à chaque ménage d'accéder à un logement adapté à ses besoins et à ses moyens et ainsi de réaliser son parcours résidentiel dans les meilleures conditions. Cette politique doit être conduite dans une logique favorisant un équilibre de mixité sociale et territoriale. L'offre devra donc être mieux répartie afin de limiter la spécialisation sociale de certaines communes, et devra être développée en priorité à proximité des transports et des services.

Cette offre sociale et abordable devra être développée en fonction du rôle de chaque commune, en locatif social ou intermédiaire, public ou privé via le conventionnement, mais également en accession. Elle sera prioritairement produite à destination des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, des ménages âgés qui accèdent plus difficilement aux logements locatifs sociaux et des ménages moins aisés ou rencontrant des difficultés.

Améliorer le parc et l'urbanisation au regard du Grenelle

Dans un souci de développement durable et pour s'inscrire dans les préconisations du SCoT, l'enjeu d'une gestion plus durable de l'urbanisation du territoire doit être un axe fort de la politique communautaire de l'habitat. La notion de développement durable devra donc être intégrée de façon transversale dans les diverses actions, du point de vue du volet énergie ou de celui de la qualité environnementale.

Il s'agira en premier lieu de poursuivre le travail sur la réhabilitation du parc énergivore. La lutte contre la précarité énergétique devra être un enjeu fort du PLH. Il s'agira principalement de relayer les dispositifs existants en matière de sensibilisation et d'amélioration, à l'échelle locale. Il sera nécessaire également de prendre en compte l'importance du gisement que constituent les logements vacants (vacance structurelle) en termes d'économie foncière.

Il s'agira aussi de travailler sur le développement de formes urbaines moins consommatrices de foncier ou encore sur la sensibilisation de la population aux gestes économes.

Apporter des réponses aux problématiques spécifiques

La réponse aux besoins des publics spécifiques constitue également un aspect important du PLH. En premier lieu, il est nécessaire de répondre aux besoins des personnes âgées, de plus en plus nombreuses sur le territoire, en prenant en compte leur souhait de maintien à domicile et en prenant soin de développer une offre intermédiaire de qualité entre l'autonomie et l'hébergement médicalisé.

Il existe également un public jeune, par exemple en début de parcours résidentiels sur le territoire communautaire, pour qui l'accès au logement peut s'avérer difficile. Il convient donc de mettre en place une offre adaptée à ce public et des solutions alternatives.

Une attention sera également porter quant à la pauvreté « masquée » et pourtant existante parmi les propriétaires occupants, qui ne se manifestent pas mais pour qui la question de la capacité à assumer les charges liées au logement peut être un réel problème.

Disposer d'un outil efficace de gouvernance, de suivi et d'observation

Le PLH sera également l'occasion de mettre en place un outil de suivi permettant de mesurer l'évolution des différentes problématiques ainsi que l'atteinte des objectifs qui seront fixés dans ce cadre.



Principaux sigles utilisés

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CD : Conseil Départemental

CSP : Catégories Socio-Professionnelles

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

EPFL : Etablissement Public Foncier Local

FART : Fonds d'aide à la Rénovation Thermique

FILOCOM : Fichier des Logements à l'échelle Communale

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

HLM : Habitation à Loyer Modéré

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

PIG : Programme d'intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PO : Propriétaires Occupants

POS : Plan d'Occupation des Sols

PTZ : Prêt à Taux Zéro

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

RP : Résidence Principale

SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les logements et les Locaux