

Communauté de Communes du
Ried de Marckolsheim
Le dynamisme d'un territoire



Programme Local de l'Habitat
Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim



Orientations stratégiques



Document réalisé sous la direction de Sébastien Hoarau (Eohs), par Lucie Breuil (Eohs) pour l'analyse, et Cécile Peirolo (Eohs) pour les exploitations statistiques.

Sommaire

Sommaire	3
Méthode et contexte.....	4
Contexte règlementaire du PLH	5
Méthodologie d'élaboration des orientations	8
Rappel des enjeux issus du diagnostic	12
Les orientations stratégiques	13
Orientation 1 : Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements	14
Orientation 2 : Intensifier la diversification de l'offre en logement	21
Orientation 3 : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain.....	26
Orientation 4 : Requalifier le parc de logements existants et promouvoir le développement durable	32
Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques	33
Orientation 6 : Prolonger le pilotage et le suivi du PLH	36

Méthode et contexte

Contexte réglementaire du PLH

Le PLH, un outil au service des communes et des EPCI pour le développement de l'habitat

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 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, la dernière loi conséquente en la matière datant du **25 mars 2009** (loi « MOLLE » ou encore « Boutin »). Cette loi **relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** renforce encore la capacité opérationnelle des PLH dans les zones au marché immobilier particulièrement tendu.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies 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 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, à l'accès aux services et aux équipements publics.

La politique de l'habitat de la CCRM face aux enjeux d'envergure nationale

La Communauté de communes du Ried de Marckolsheim qui a été créée le 1^{er} janvier 2012 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 aujourd'hui de 17 communes et compte près de 18 650 habitants.

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**.

La loi grenelle II et le développement durable

Le Grenelle de l'environnement traduit une forte volonté nationale d'avoir une approche durable du développement de l'Habitat : réduction de la consommation énergétique des bâtiments neufs et existants, gestion des ressources naturelles, conception d'éco-quartiers...

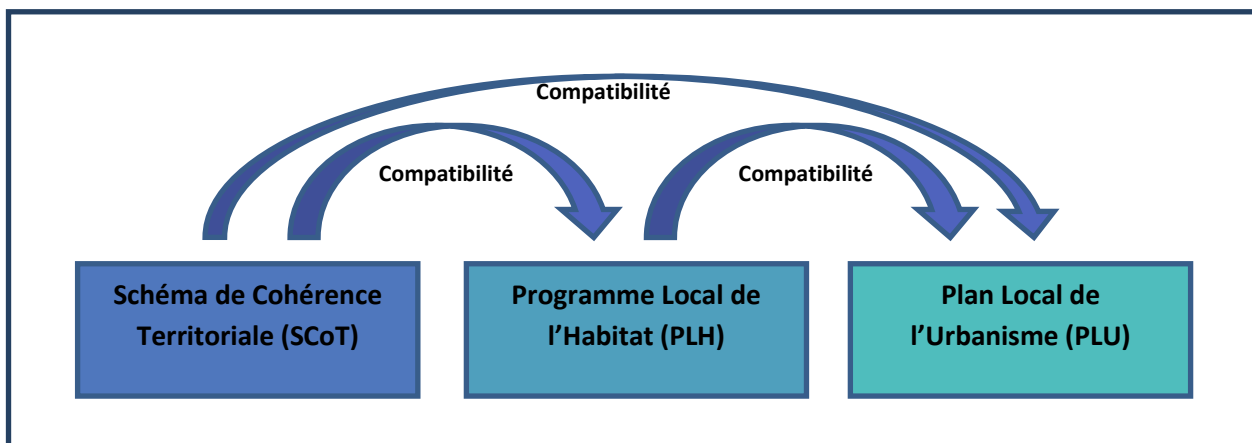
Le PLH doit donc s'en emparer, en intégrant dans ses orientations des composantes du développement durable telles que la recherche de la densité grâce à de formes urbaines moins consommatrices de foncier ou la réhabilitation des logements les plus énergivores

Un SCoT pour un développement maîtrisé et structuré du territoire

Le SCoT sert de cadre de référence pour toutes les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'économie, d'environnement et plus généralement en termes d'organisation de l'espace. Le SCoT assure la cohérence de ces politiques au-delà des frontières communales et doit conjuguer efficacité économique, satisfaction des besoins sociaux et protection de l'environnement.

Il fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement. Ce sont les documents de planification communaux (PLU) qui concourent à leur mise en œuvre.

Comme tout document d'urbanisme, le SCoT prend place dans une hiérarchie des normes définie par la loi. Les documents de rang supérieur imposent leurs directives au SCoT qui, lui-même, impose ses orientations aux documents de rang inférieur (PLH). Le PLH devra donc être compatible avec le SCoT et s'articuler avec les autres réflexions et politiques structurantes du territoire.



Le SCoT de Sélestat et sa région a été approuvé en décembre 2013. 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 intègre donc les objectifs de croissance démographique fixés à l'horizon 2030. 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.

Afin d'être cohérent avec le fonctionnement du territoire et son organisation urbaine, les orientations et le programme d'actions s'appuieront sur les polarités définies dans le SCOT :

- Le **pôle secondaire** (ou bourg centre) : Marckolsheim, pôle urbain structurant qui doit être conforté dans son rôle de relais à la ville centre de Sélestat.
- Les **communes du pôle relais** : Hilsenheim, Sundhouse et Wittisheim, ce tripôle disposant de fonctionnalités complémentaires doit jouer un rôle de relais tant à Sélestat qu'à Marckolsheim.
- Les **villages** constitués des 13 autres communes, constituent la base de l'échelon territorial et ont pour vocation d'assurer leur fonction de base pour leurs habitants.
- Ces polarités ont guidé la définition des objectifs de logements et de logements locatifs sociaux du PLH. Le développement de l'offre est ainsi adapté à l'importance des pôles.

NB : Depuis le 1^{er} janvier 2016, 18 communes composent la CCRM, du fait de l'intégration de Grussenheim à l'EPCI. Cette commune est comprise dans la polarité « villages ». Son intégration au PLH est intervenue après l'élaboration et la validation des orientations. C'est pourquoi, les objectifs retenus pour Grussenheim en concertation avec les élus, sont indiqués dans une fiche indépendante, annexée au projet global du PLH.

Méthodologie d'élaboration des orientations

Les objectifs de ce document

Ce document d'orientations présente les grands principes et objectifs de la politique habitat à moyen et long terme. Il intègre les objectifs de développement établis par le SCoT afin de construire une politique de l'Habitat cohérente. Ainsi, il apporte aux élus les éléments d'aide à la décision afin de déterminer l'action à la mesure des enjeux. Les orientations stratégiques retenues seront ensuite affinées et développées dans le programme d'actions.

Ce document a été construit à partir du diagnostic, des échanges lors des quatre ateliers thématiques (Cf p.10) et des séances de travail avec la Maîtrise d'Ouvrage, les communes de la CCRM et l'Etat.

Il est donc la résultante d'un travail partenarial et concerté. Il présente les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat qui sera mise en œuvre sur la CC du Ried de Marckolsheim :

- Les objectifs de production de logements pour maîtriser l'accroissement démographique tout en répondant aux besoins des ménages
- Les objectifs en terme de répartition qualitative de l'offre et notamment la répartition entre logement locatif social et logement libre
- Les principales orientations à mettre en œuvre afin de :
 - Favoriser la diversité de l'habitat produit
 - Assurer une gestion raisonnable de la ressource foncière
 - Améliorer le cadre de vie
 - Répondre aux besoins des publics spécifiques
 - Apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales

La prise en compte des éléments de cadrage

La réalisation du diagnostic ainsi que la lecture des différentes études et documents concernant le développement du territoire, notamment le SCoT, ont permis d'intégrer les principaux enjeux et les pistes de réflexion à suivre.

La politique de la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim est fortement cadrée par les préconisations issues du SCoT, qui a fait des hypothèses de développement démographique pour chaque commune, et a défini des objectifs en matière de Résidences principales à produire, en fonction de leur classement en pôles secondaire, relais ou village et en fonction des vocations et des attractivités résidentielles et économiques de chacune d'entre elle.

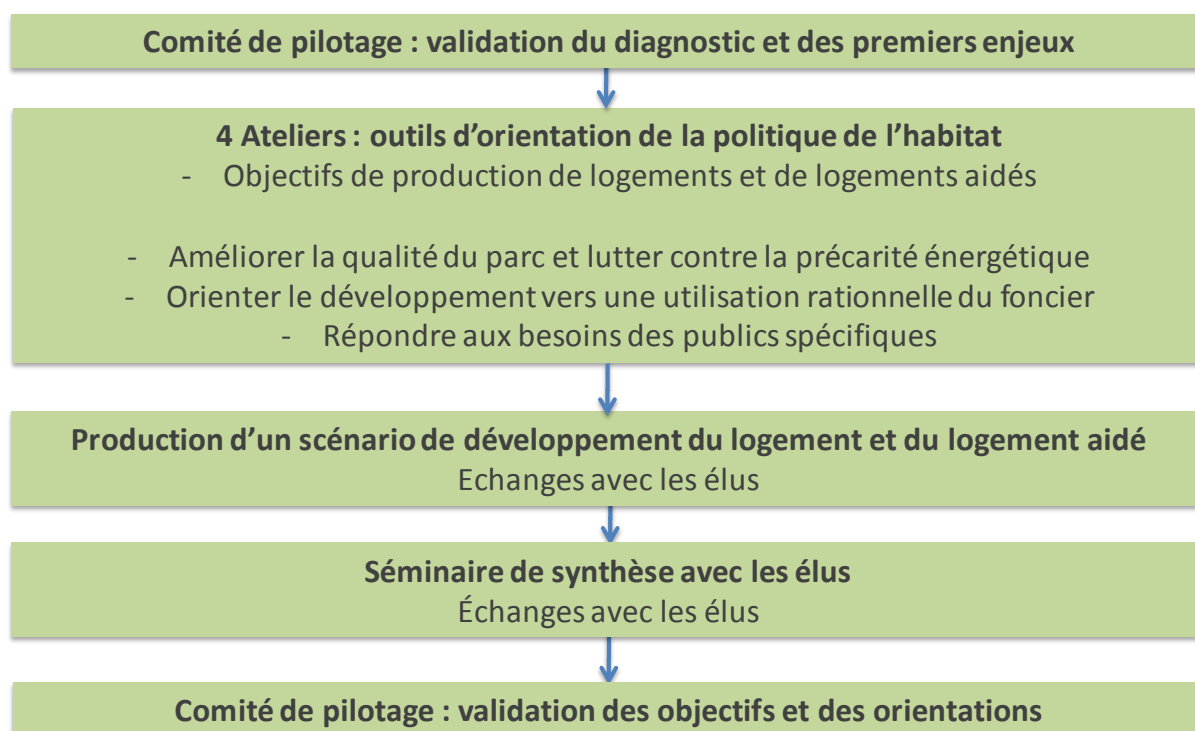
Ce développement démographique et ce volume de RP prévu à échéance 2030 ont été travaillés en concertation avec les élus de chaque commune avant l'approbation du SCoT en décembre 2013.

Le PLH doit donc prendre en compte les hypothèses de croissance démographiques et de production de Résidences Principales fixés à horizon 2030, traduit formellement par le Document d'orientations générales du SCoT. L'élaboration du PLH est donc une occasion pour la collectivité de s'organiser sur un temps plus court pour atteindre les objectifs fixés à plus long terme par le SCoT (2030).

L'estimation de la situation de départ

Afin d'évaluer le plus justement les possibilités de développement du territoire de la CCRM pour la période de son 1^{er} PLH, une estimation du volume de production nécessaire pour le développement démographique a été réalisée. Pour ce faire, un travail d'estimation des logements à créer sur la durée du PLH ainsi que de la population présente sur le territoire au 1er janvier 2014 a dû être effectués. Ces estimations permettront d'orienter la production future et d'établir les divers objectifs à atteindre.

Approfondissement des enjeux avec les acteurs



Les enjeux issus du diagnostic ont guidé le travail de concertation réalisé dans le cadre de plusieurs temps d'échanges.

Un premier atelier s'est tenu le 19 novembre 2014 et a permis aux élus de la CCRM et aux acteurs locaux de réfléchir quant aux perspectives de développement démographique et de production de logement, et à leurs conséquences sur les équilibres du territoire.

Trois ateliers thématiques se sont ensuite tenus à l'échelle du bassin, la CC de Sélestat et la CC du Ried de Marckolsheim menant en parallèle l'élaboration de leur PLH respectif. L'objectif de ces rencontres qui ont eu lieu entre novembre 2014 et janvier 2015 était de fonder la stratégie Habitat

de ces deux PLH sur une réflexion globale à l'échelle du bassin de vie et partagée entre les acteurs concernés.

- *Premier atelier : Objectifs de production de logements et de logements aidés*

En compatibilité avec les objectifs du SCoT, plusieurs scénarios de croissance démographique et des besoins en logements et en logements aidés afférents, ont été présentés. Un premier scénario se basait sur une évolution linéaire du nombre d'habitants entre 2014 et 2030, un second se basait sur une évolution par paliers, afin d'atténuer le décalage entre l'évolution attendue et l'évolution récente. Ils intégraient les volontés politiques, mais également les capacités de chaque commune à accueillir et accompagner le développement démographique. Le second scénario a été retenu par les communes de la CCRM.

L'objectif était ainsi de s'interroger sur les perspectives de développement envisagées et de hiérarchiser les outils d'urbanisme permettant la production d'une offre sociale et abordable et d'esquisser une répartition en termes de gamme de produit.

- *Deuxième atelier : Améliorer la qualité du parc et lutter contre la précarité énergétique*

Cet atelier s'attachait à partir d'éléments de diagnostic, à creuser la question de la qualité du parc et des potentiels de réhabilitation, puis à faire le point sur les dispositifs existants et leurs résultats. La discussion a permis d'identifier les pistes pour poursuivre ces politiques visant à l'amélioration de l'habitat.

Des interventions ont permis de présenter les dispositifs existants :

- Le Conseil Général du Bas Rhin : présentation de la politique départementale d'amélioration du parc existant et des dispositifs existants pour la rénovation, la sensibilisation et la lutte contre la précarité énergétique
- L'Espace Info Energie : présentation des différentes actions de sensibilisation développées. Illustration d'actions possibles par la présentation des aides développées par la CC du Pays de Brisach avec l'EIE dans le cadre de son PLH

- *Troisième atelier : Orienter le développement vers une utilisation rationnelle du foncier*

L'objectif était de décliner les conséquences territoriales et sociétales en matière de consommation foncière et de performance énergétique, à partir d'éléments de diagnostic. Il s'agissait de définir la répartition entre formes urbaines, production neuve et production en renouvellement urbain selon les orientations du SCoT et d'identifier des axes permettant une maîtrise de la ressource foncière. L'atelier, dans une volonté pédagogique, a également permis de présenter des opérations exemplaires et des outils de maîtrise foncière qui seraient pertinents à mettre en place sur le territoire.

Des interventions ont permis d'enrichir la réflexion par des exemples concrets:

- Le CAUE 67 : présentation de modèles urbanistiques permettant de développer un urbanisme dense et de qualité

- L'EPF 67 : présentation du principe de l'outil EPF et de l'intérêt du portage pour les collectivités et illustration par des exemples d'intervention ayant permis l'émergence de projets

- *Quatrième atelier : Répondre aux besoins des publics spécifiques*

Ce dernier atelier abordait les besoins spécifiques en matière d'habitat. A partir des éléments pointés dans le diagnostic, cette séance de travail a été l'occasion de revenir sur les besoins identifiés des personnes âgées et handicapées, des jeunes et des ménages en situation de grande précarité.

L'objectif était d'évaluer les impacts des outils mis en place sur le territoire pour améliorer les conditions de logements des publics spécifiques et des ménages les plus modestes. Il s'agissait également de pointer quels dispositifs seraient à développer, améliorer ou compléter et comment diversifier l'offre existante.

Deux interventions du CG 67 ont permis de présenter la politique départementale en faveur des personnes âgées et les appels à projet existants pour le développement de résidences seniors ou intergénérationnelles.

Validation des orientations retenues pour le territoire

Ce travail d'estimation et de réflexion partagée a conduit à la construction de 6 orientations répondant aux enjeux soulevés.

Orientation 1 : Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements

Orientation 2 : Diversifier l'offre en logements

Orientation 3 : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain

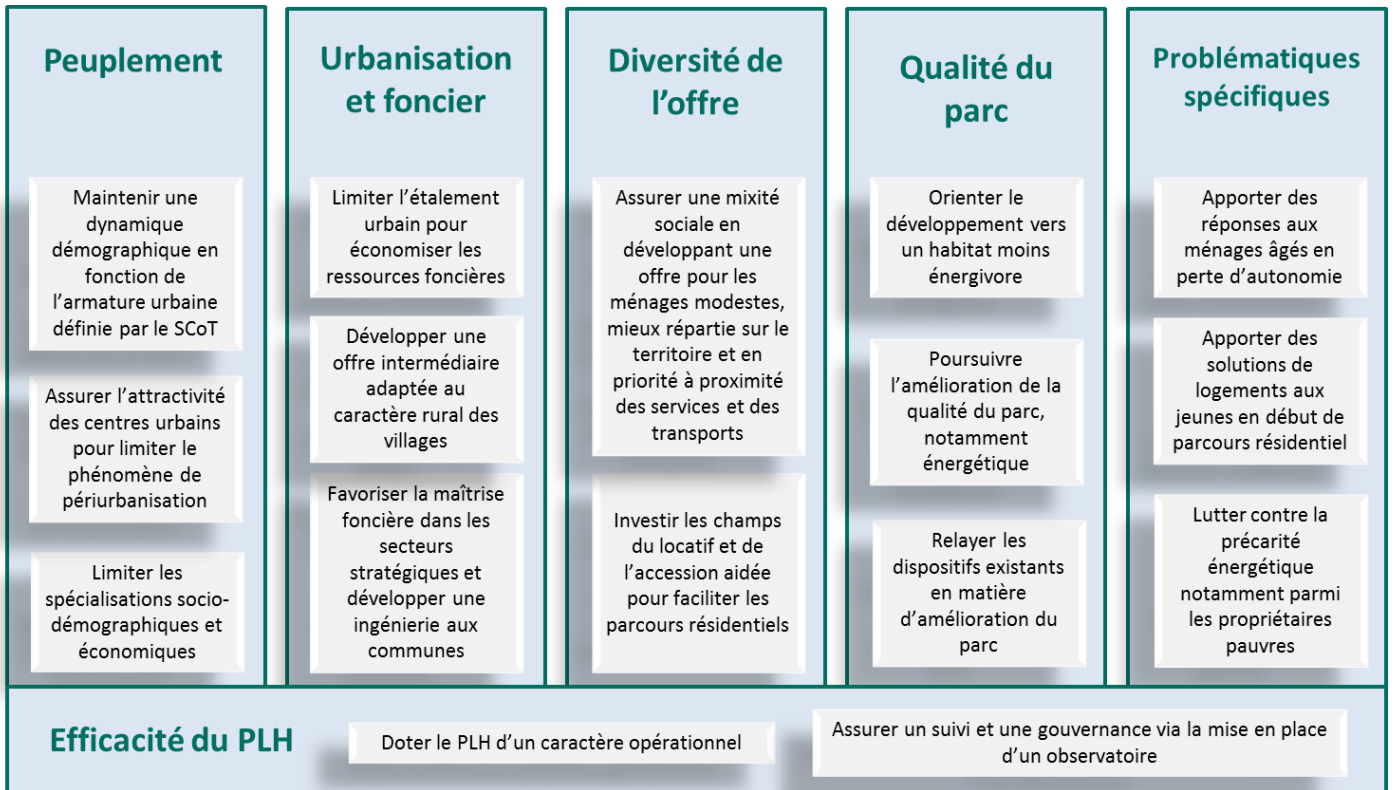
Orientation 4 : Requalifier le parc de logements existants et lutter contre la précarité énergétique

Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques

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

Ces orientations stratégiques ont été présentées et débattues en Séminaire avec les élus le 8 avril 2015, puis ajustées avant validation en Comité de pilotage le 26 mai 2015.

Rappel des enjeux issus du diagnostic



Les orientations stratégiques

Orientation 1 : Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements

Eléments de méthode et objectifs généraux

L'estimation des besoins en logements à partir des objectifs démographiques doit tenir compte d'autres logiques que la seule augmentation des Résidences Principales (RP) :

- le renouvellement du parc (reconstruction ou réhabilitation) ;
- l'évolution de la part du parc de Résidences Secondaires (RS) ;
 - considérée comme stable sur toutes les communes ;
- l'évolution de la part de Logements Vacants (LV) ;
 - considérée comme stable pour 15 communes
 - intégration d'un effort de diminution de la part de LV sur 3 communes (diminution de 2 points de la part de LV)

Eléments de contexte

La croissance démographique de la CCRM a été élevée entre 2006 et 2011, avec un taux de 1,5% par an (INSEE, 2011), s'appuyant principalement sur un développement migratoire positif (+1,2% par an entre 2006 et 2010). Comme sur le bassin, on observe un ralentissement de la croissance par rapport à la période plus longue, puisqu'elle est de 1,8% entre 1999 et 2011. Cette croissance n'est pas homogène parmi les communes de l'EPCI et est peu portée par Marckolsheim en fin de période (0,3%/an entre 2006 et 2011) alors que la période 1999-2011 montre une dynamique plus importante (1,2%/an).

On observe par ailleurs, entre 1999 et 2010, un desserrement des ménages sur le territoire de la CCRM: la taille moyenne des ménages passe de 2,75 personnes en 1999 à 2,63 en 2010 (chiffres : INSEE). Suivant la tendance nationale, ce desserrement se poursuivra jusqu'à la fin du SCoT et du PLH.

Pour répondre à l'ensemble des besoins liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages, près de 140 nouveaux logements ont été créés annuellement dans les 18 communes de la CCRM entre 2006 et 2013 (d'après la base de données SITADEL). Cette production a été particulièrement importante entre 2007 et 2009 du fait d'une forte dynamique sur certains villages et communes du pôle relais. Après 2009, la construction neuve a ralenti sur toutes communes en lien avec la crise immobilière qui a touché le territoire national. Cette diminution de la construction est davantage marquée à Marckolsheim, illustrant ainsi la périurbanisation du territoire.

L'objectif affiché de la CCRM, en cohérence avec le SCoT, est de renforcer les centralités en orientant la répartition des logements à construire en fonction de l'armature urbaine du SCOT, et de freiner l'étalement urbain en privilégiant la densification de l'espace déjà urbanisé.

Déclinaison de l'orientation stratégique

Il s'agit de permettre au territoire de soutenir la croissance démographique mais de façon maîtrisée, en développant une offre de logements adaptée, tout en structurant les communes dans les polarités définies par le SCoT. Ce dernier prescrit en particulier de rééquilibrer la croissance en renforçant le rôle de centralité de Sélestat afin de mieux maîtriser la croissance urbaine :

- Le **bourg centre** : Marckolsheim ; pôle secondaire qui joue un rôle de proximité à l'échelle de son territoire.
- Les communes du **pôle relais** : Hilsenheim, Sundhouse et Wittisheim; communes qui ont des fonctions complémentaires dont le rôle est de remplir les fonctions d'un pôle intermédiaire : renforcer le poids de la ville moyenne (Sélestat).
- Les **villages** : les 13 autres communes

1- Un peu plus de 20 700 habitants d'ici fin 2020

Estimation démographique au 1^{er} janvier 2014

Afin de déterminer des objectifs chiffrés dans le cadre du PLH 2014-2020, le bureau d'études Eohs a été amené à faire des **estimations démographiques au 1^{er} janvier 2014**.

Ces estimations sont le résultat d'une prolongation des tendances observées entre 2006 et 2011 sur la période 2011 à 2014 en termes d'évolution démographique (le gain ou la perte d'habitants).

Le résultat de l'estimation de la population au 1^{er} janvier 2014 a été envoyé aux communes au travers d'un questionnaire en mai 2014. Des ajustements ont déjà été réalisés pour une partie des communes en ce qui concerne la population 2014.

- Wittisheim, Artolsheim, Boesenbiesen, Bootzheim, Hessenheim, Mackenheim, Richtolsheim, Schoenau, Schwobsheim, Sundhouse : ces communes ont fait état dans le questionnaire d'un décalage entre la réalité de leur commune et les estimations en 2014. L'estimation a donc été ajustée en fonction du retour des communes.
- Suite à l'atelier, un ajustement a été fait pour Boesenbiesen concernant l'estimation 2014.

	INSEE 2006	INSEE 2011	Estimation Pop 2014	Evolution 2006-2014
Marckolsheim	4130	4195	4234	0,3%
Hilsenheim	2362	2530	2636	1,4%
Sundhouse	1356	1634	1750	3,2%
Wittisheim	1923	2067	2085	1,0%
Pôle relais	5641	6231	6471	1,7%
Artolsheim	855	930	1000	2,0%
Bindernheim	846	940	1001	2,1%
Boesenbiesen	296	301	330	1,4%
Bootzheim	561	664	680	2,4%
Elsenheim	781	818	841	0,9%
Heidolsheim	473	481	486	0,3%
Hessenheim	518	586	600	1,9%
Mackenheim	674	733	750	1,4%
Ohnenheim	825	907	960	1,9%
Richtolsheim	355	347	350	-0,2%
Saasenheim	567	602	624	1,2%
Schoenau	525	588	600	1,7%
Schwobsheim	243	321	330	3,9%
Villages	7518	8218	8552	1,6%
TOTAL CCRM	17289	18644	19257	1,4%

Estimation évolution démographique : la méthode par paliers

Afin d'atténuer le fort décalage entre l'évolution attendue et l'évolution récente, la proposition a été faite de répartir les objectifs du SCoT par paliers. Nous avons pour cela appliqué l'évolution 2008-2030 du SCoT directement sur la période du PLH. Cette méthode, qui a été retenue par les élus, ne prend donc pas en compte le retard ou l'avance pris entre 2008 et 2014 pour la période de ce PLH, qui correspond au premier palier.

L'évolution attendue pour la commune de Marckolsheim a été ajustée, celle-ci se devant de jouer son rôle de bourg centre et ce dès la période du 1^{er} PLH. Ainsi, l'évolution choisie pour Marckolsheim entre 2014 et 2020 est de 2,6%/an, soit une forte hausse par rapport à l'évolution récente, mais la commune a déjà d'importants projets de construction (notamment la ZAC « Schlettstaderfeld »).

- Des ajustements faits suite à l'atelier, au séminaire et aux retours des communes :
 - Mackenheim : évolution revue à la hausse du fait d'un projet AFUA en cours
 - Schwobsheim : évolution revue à la baisse la commune souhaitant freiner sa construction

Cette méthode estime **une perspective d'environ 21 560 habitants à horizon 2020, sur la CCRM, soit 1600 habitants supplémentaires.**

	Objectifs du SCoT à 2030		Objectif PLH		Objectif restant à 2030		
	obj. popu SCoT 2030	soit évol. Annuelle 2008-2030	évol 2014-2020	soit objectif population en 2020	évolution 2020-2030 restante obj scot	évolution 2020-2030 restante	soit popu en 2030
Marckolsheim	6000	1,6%	2,6% *	4939	2,0%	2,0%	6000
Hilsenheim	2800	0,5%	0,5%	2714	0,3%	0,3%	2800
Sundhouse	1800	0,9%	0,9%	1850	-0,3%	0,2%*	1887*
Wittisheim	2300	0,6%	0,6%	2159	0,6%	0,6%	2300
Pôle relais	6900	0,6%	0,6%	6723	0,3%	0,4%	6987
Artolsheim	1000	0,5%	0,5%	1032	-0,3%	0,2%*	1053*
Bindernheim	1200	1,5%	1,5%	1091	1,0%	1,0%	1200
Boesenbiesen	380	1,1%	1,1%*	352	0,8%	0,8%	380
Bootzheim	800	1,3%	1,3%	737	0,8%	0,8%	800
Elsenheim	1000	1,0%	1,0%	895	1,1%	1,1%	1000
Heidolsheim	900	3,0%	1,8%*	542	4,7%	2,3%*	700*
Hessenheim	700	1,1%	1,1%	639	0,9%	0,9%	700
Mackenheim	850	0,9%	1,1%	800	0,6%	0,6%	850
Ohnenheim	950	0,5%	0,5%	988	-0,4%	0,2%*	1008*
Richtolsheim	420	0,8%	0,8%	368	1,3%	1,3%	420
Saasenheim	650	0,4%	0,4%	640	0,2%	0,2%	650
Schoenau	600	0,5%	0,5%	617	-0,3%	0,2%*	629*
Schwobsheim	350	1,1%	0,7%*	344	0,2%	0,2%	350
Villages	9800	1,0%	1,0%	9045	0,8%	0,9%	9740
TOTAL (hors Grussenheim)	22700	1,04%	1,3%	20707	0,9%	1,0%	22727
<i>Grussenheim (hors SCoT)</i>			<i>1,0%</i>	<i>853</i>			
TOTAL CCRM			1,3%	21560			

Source: INSEE, SCoT de Sélestat et sa région et traitement Eohs

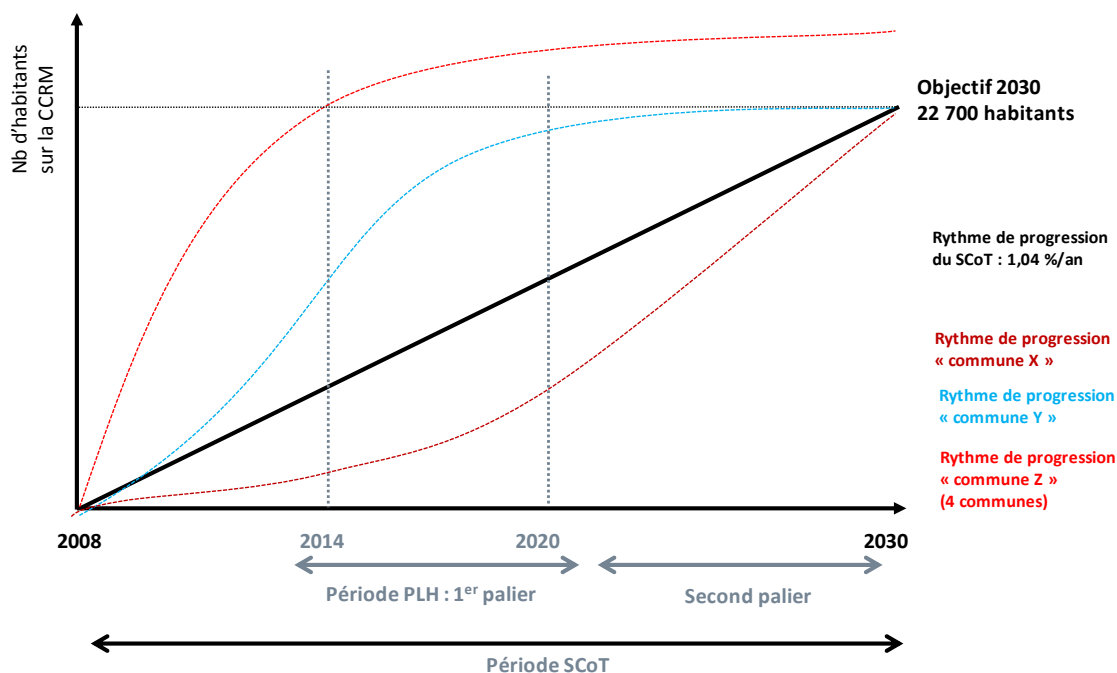
* objectif ajusté

* objectif 2030 ajusté

A titre informatif, le calcul du second palier c'est à dire l'objectif restant 2020-2030 dans le cadre du SCoT, a été fait. Pour respecter les objectifs fixés par le SCoT à 2030, certaines communes devront réduire ou accélérer leur croissance sur cette seconde période, pour rattraper le retard ou l'avance pris durant la période du PLH.

Pour 4 communes (Sundhouse, Artolsheim, Ohnenheim et Schoenau), l'objectif du SCoT à 2030 a dû être ajusté afin de ne pas afficher une évolution négative entre 2020 et 2030.

Synthèse de la méthode :



Traduction en besoin en Résidences Principales

Les besoins en résidences principales pour la période d'application du PLH sont estimés selon deux facteurs :

- les besoins liés au développement démographique ;
- les besoins induits par le desserrement des ménages (= diminution de la taille moyenne des ménages du fait des phénomènes de séparation, décohabitation des jeunes...).

Notre calcul se base sur :

- La taille des ménages, estimée à 2020 selon une évolution non linéaire (*nous considérons, comme le SCoT, une évolution du nombre d'habitants par logements non linéaire entre 2014 et 2030; avec un desserrement un peu plus marqué en début de période qu'en fin de période*).
- L'objectif de population à 2020

L'objectif est d'environ 8 500 RP sur la CCRM en 2020, soit environ 1060 RP supplémentaires.

	2014 estimations	2020 PLH			2030 SCoT
	taille ménages	taille ménages	population	total RP	taille ménages
Marckolsheim	2,48	2,37	4939	2080	2,31
Hilsenheim	2,68	2,51	2714	1082	2,44
Sundhouse	2,55	2,40	1850	770	2,33
Wittisheim	2,59	2,49	2159	868	2,42
Artolsheim	2,60	2,44	1032	423	2,35
Bindernheim	2,53	2,38	1091	458	2,30
Boesenbiesen	2,53	2,49	352	141	2,44
Bootzheim	2,82	2,59	737	285	2,51
Elsenheim	2,63	2,44	895	368	2,36
Heidolsheim	2,84	2,63	542	206	2,54
Hessenheim	2,63	2,44	639	262	2,34
Mackenheim	2,46	2,30	800	348	2,21
Ohnenheim	2,63	2,45	988	403	2,36
Richtolsheim	2,65	2,51	368	147	2,40
Saasenheim	2,62	2,48	640	258	2,42
Schoenau	2,59	2,42	617	255	2,33
Schwobsheim	3,07	2,72	344	126	2,59
TOTAL CCRM	2,56	2,44	20707	8480	2,37

Source : SCoT de Sélestat et sa région, INSEE et traitement Eohs

2- Produire 181 RP par an sur la CCRM

Pour répondre aux besoins de 1 060 ménages supplémentaires attendus d'ici 2020, il sera nécessaire de produire environ 1160* logements et de sortir 27 logements de la vacance (intégration des objectifs pour Grussenheim suite à l'élargissement de l'EPCI).

Le tableau suivant décline les objectifs par communes. Les chiffres annoncés doivent être entendus comme une capacité de production à prévoir et non comme un objectif précis à atteindre. Ils tiennent compte de la nécessité de reconquérir une partie du parc vacant.

	Besoin de RP lié aux évolutions démographiques	Nombre de logements à produire	Sorties de vacance à réaliser	Besoin de RP par an	Nb de logements à produire par an	Obj de prod annuelle de lgts
Marckolsheim	373	381	8	62	64	32,8%
bourg centre	373	381	8	62	64	32,8%
Hilsenheim	97	94	10	16	16	8,1%
Sundhouse	83	80	9	14	13	6,9%
Wittisheim	64	74		11	12	6,4%
pôles relais	244	248	19	41	41	21,4%
Artolsheim	39	46		7	8	4,0%
Bindernheim	63	72		11	12	6,2%
Boesenbiesen	11	13		2	2	1,1%
Bootzheim	44	51		7	9	4,4%
Elsenheim	48	54		8	9	4,7%
Heidolsheim	35	40		6	7	3,4%
Hessenheim	34	39		6	7	3,4%
Mackenheim	43	47		7	8	4,1%
Ohnenheim	37	42		6	7	3,6%
Richtolsheim	15	17		3	3	1,5%
Saasenheim	20	23		3	4	2,0%
Schoenau	23	27		4	5	2,3%
Schwobsheim	19	20		3	3	1,7%
<i>Grussenheim (hors SCoT)</i>	35	40		6	7	3,4%
villages	466	531	0	78	89	45,8%
CCRM	1083	1160	27	181	193	100,0%

La répartition de cette croissance se fait dans le respect du Grenelle de l'Environnement avec une **répartition équilibrée des nouveaux logements** donnant un rôle moteur au Bourg Centre :

- **Bourg centre Marckolsheim** : 33,5 % des nouveaux logements ;
- **Communes du Pôle relais** : 21,8% des nouveaux logements ;
- **Villages** : 44,6% des nouveaux logements.

Il s'agira dans le cadre de ce PLH de respecter les niveaux de polarités, en maintenant une répartition équilibrée dans la production neuve.

- Pour la ville de Marckolsheim, il s'agira de montrer une volonté de tendre vers cet objectif, dont le volume annuel doit être considéré comme un maximum absorbable.
- Pour le pôle relais, il s'agira également de montrer une volonté d'assurer un rôle de pôle intermédiaire en tendant vers cet objectif global en termes de volume, et en maintenant cette proportion dans la production de logements.
- Pour les villages, le volume annuel doit plutôt être considéré comme un maximum. La part de production sur les villages ne devra pas dépasser cette proportion.

*Détail du calcul :

Nombre de résidences principales nécessaires soit 1063 résidences principales (lié à l'accueil de nouveaux habitants et au desserrement des ménages) + nombre de logements nécessaires pour permettre le renouvellement du parc (+ 55 logements) + nombre de résidences secondaires supplémentaires (+ 16 résidences secondaires) + nombre de logements vacants (+7 logements vacants, résultant des 27 remises sur le marché et de l'évolution du reste du parc de LV) = environ 1140 logements

Détail des objectifs de sortie de vacance :

Un effort de diminution du parc vacant sur certaines communes, qui ont un stock de logements vacants importants et/ou qui ont connu une forte progression de la vacance sur la dernière période.

- Objectif de diminution de 2 points du taux de vacance à Marckolsheim, soit 8 logements à sortir de la vacance, diminution de 2 points à Hilsenheim, soit 10 logements à sortir de la vacance, et diminution de 2 points à Sundhouse, soit 9 logements à sortir de la vacance.

	2 006	2 011	Estimation 2014		Objectif 2020
	% de LV	% de LV	Nb de LV	% de LV	% de LV
Marckolsheim	6%	9%	164	9%	7%
bourg centre	6%	9%	164	9%	7%
Hilsenheim	7%	9%	95	9%	7%
Sundhouse	7%	11%	89	11%	9%
Wittisheim	6%	5%	43	5%	5%
pôles relais	7%	8%	226	8%	7%
Artolsheim	8%	7%	32	7%	7%
Bindernheim	7%	7%	29	7%	7%
Boesenbiesen	0%	4%	5	4%	3%
Bootzheim	4%	7%	18	7%	7%
Elsenheim	5%	8%	27	8%	8%
Heidolsheim	9%	8%	15	8%	8%
Hessenheim	3%	6%	14	6%	6%
Mackenheim	4%	5%	17	5%	5%
Ohnenheim	3%	4%	15	4%	4%
Richtolsheim	3%	6%	9	6%	6%
Saasenheim	4%	5%	13	5%	5%
Schoenau	8%	7%	18	7%	7%
Schwobsheim	4%	6%	7	6%	6%
villages	5%	6%	220	6%	6%
CCRM	6%	8%	611	8%	7%

Source: INSEE 2006 et 2011

Orientation 2 : Intensifier la diversification de l'offre en logement

Eléments de contexte

Sur la communauté de Communes du Ried de Marckolsheim, 85 ménages sont demandeurs d'un logement social au 1^{er} janvier 2014, pour 360 logements sociaux. En outre, une famille sur deux peut prétendre à un logement locatif social (plafonds PLUS) sur le territoire et 21% est même éligible à un logement très social (plafonds PLAI) soit plus de 1560 ménages. En lien avec une offre sociale plus développée, on trouve davantage de ménages sous les plafonds très sociaux à Marckolsheim (28%) et à Sundhouse (26%) et un volume particulièrement important d'aides au logement (FSL).

Sur la période récente (2008-2013), 9 logements locatifs sociaux auront été produits annuellement sur la CCRM, principalement à Sundhouse, mais peu de PLAI ont été agréés. A noter également que des **conventionnements de logements privés** avec l'Anah ont permis de créer une offre complémentaire au logement HLM « classique ».

L'offre sur le territoire demande à être davantage développée et diversifiée, pour répondre aux besoins mais également pour assurer un rééquilibrage territorial et selon le SCoT, toutes les communes doivent participer à la réalisation, en neuf ou en réhabilitation. La stratégie des bailleurs n'est cependant pas au renforcement de la production sur la CCRM, ainsi leur déploiement sur les communes rurales ne sera que très rare. C'est pourquoi, le levier du conventionnement privé devra aussi être mobilisé, pour permettre un développement de l'offre sociale via des petites opérations individuelles privées.

Le développement d'une offre abordable passe également par l'**accession aidée** produite prioritairement à destination des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, des ménages âgés qui accèdent plus difficilement aux logements locatifs publics et des ménages moins aisés ou rencontrant des difficultés.

Le développement de ces différentes offres devra se faire dans le principe de la mixité des opérations, inscrite dans les documents locaux d'urbanisme, afin de favoriser la mixité sociale et de rendre l'ensemble du territoire accessible au plus grand nombre.

Déclinaison de l'orientation stratégique

1- Développer l'offre locative sociale

L'objectif préconisé par le SCoT est de tendre vers une plus juste répartition de l'offre en logements aidés en s'assurant que toutes les communes participent à leur échelle à la réalisation, en neuf ou en réhabilitation, d'une offre sociale. Le SCoT impose une part de logements locatifs aidés à produire en fonction des polarités des communes. Ainsi les communes doivent prévoir, dans leur production de logements, les parts de logements aidés suivantes :

Territoires	Besoin de RP lié aux évolutions démographiques	SCoT	Objectif 2014-2020	
		Part de logements locatifs aidés à produire	Nombre de logements locatifs aidés à produire	Soit par an
Marckolsheim	373	15%	56	9
bourg centre	373	15%	56	9
Hilsenheim	97	10%	10	2 *
Sundhouse	83	10%	8	1 *
Wittisheim	64	10%	6	1 *
pôles relais	244	10%	24	4
Artolsheim	39	5%	2	0 *
Bindernheim	63	5%	3	1 *
Boesenbiesen	11	5%	1	0 *
Bootzheim	44	5%	2	0 *
Elsenheim	48	5%	2	0 *
Heidolsheim	35	5%	2	0 *
Hessenheim	34	5%	2	0 *
Mackenheim	43	15%*	6	1 *
Ohnenheim	37	5%	2	0 *
Richtolsheim	15	5%	1	0 *
Saasenheim	20	5%	1	0 *
Schoenau	23	5%	1	0 *
Schwobsheim	19	5%	1	0 *
<i>Grussenheim (hors SCoT)</i>	35	5%	1	0 *
villages	431	6%	27	5
CCRM	1048	10%	107	18

* Objectifs approximatifs du fait d'arrondis, à ne pas prendre en considération

** ajustement pour Mackenheim du fait de projets de constructions de logements sociaux

Il s'agira de produire 10% de la construction en locatif social sur la période du PLH, soit environ 18 logements par an. Cette proportion comprend la production de logements locatifs sociaux ;

- en conventionnements PLAI, PLUS, PLS ; logements locatifs sociaux gérés par un bailleur
- en conventionnement PALULOS; principalement les logements locatifs conventionnés des communes ou collectivités territoriales
- en conventionnement ANAH ; logements locatifs privés conventionnés.

Le PDH, plus ambitieux mais non prescriptif, préconise de produire 110 logements locatifs sociaux publics par an sur le territoire du SCoT¹ ainsi que 30 logements conventionnés ANAH.

- Etant entendu que l'objectif (10% de la production) est peu important au regard des besoins et des préconisations du PDH, il doit être, dans le cadre de ce PLH, **considéré comme un seuil minimum.**

¹ Pour rappel, le territoire du SCoT comprend les CC de Sélestat, du Ried de Marckolsheim, du Canton de Villé et du Val d'argent.

- Pour les communes situées en polarité « village » et dont l'objectif ne dépasse pas 3 logements sociaux, la production de ces logements se réalisera par le biais du conventionnement privé, dans la mesure où les organismes publics ne développeront que difficilement ce type d'opérations.

2- Promouvoir le conventionnement privé

Le conventionnement privé consiste pour un propriétaire à s'engager à louer un logement pendant une certaine durée en pratiquant un loyer modéré. Il bénéficie en contrepartie d'un avantage fiscal modulé en fonction essentiellement du niveau de loyer pratiqué.

Deux types de conventionnement existent : le conventionnement avec ou sans travaux. En finançant des travaux d'amélioration des logements dans le cadre de conventions ANAH, le développement du conventionnement privé s'accorde avec les objectifs de sortie de vacance (Cf orientation 1). Il sera nécessaire de s'appuyer également sur le conventionnement sans travaux, levier qui peut également favoriser les sorties de vacance.

3- Diversifier la typologie des logements locatifs sociaux

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux en matière de financement visent à équilibrer la production en fonction de la demande et des besoins.

- Afin de se concentrer sur une production de logements à vocation sociale plus affirmée, **un objectif minimal de 30% de PLAI** (ou de conventionnement très social ANAH) est préconisé pour chacune des communes la CCRM.
- La part de logement social en **PLUS devra être d'environ 70%**.

4- Développer une offre en accession sociale

L'accession sociale est une offre jusqu'ici peu proposée. L'objectif poursuivi en développant ce produit est de permettre à des ménages aux revenus modestes, voire intermédiaires, ou aux jeunes ménages en début de parcours résidentiel, d'accéder à la propriété.

Plusieurs outils peuvent être mobilisés pour développer l'accession sociale sur le territoire comme l'accession sécurisée, l'accession abordable négociée, le PTZ.

L'accession sécurisée (ou règlementée – code de la Construction et de l'Habitation) :

Elle est destinée à des ménages remplissant certaines conditions de ressources. Le prix de vente est plafonné et les ménages accédant bénéficient de certaines garanties en cas « d'accidents de la vie » : une assurance de revente, une garantie de rachat et une garantie de relogement. L'accession sécurisée peut se faire sous la forme d'une accession simple ou sous la forme d'une location-accession (le dispositif PSLA), ouvrant droit à un taux de TVA réduit et à une exonération de la TFPB pendant 15 ans.

La vente de logement HLM à leur occupant :

La vente de patrimoine HLM dédiée en priorité aux locataires-occupants dans le cadre de leur parcours résidentiel est une autre forme d'accession sociale, ce dispositif permettant une

opportunité de devenir propriétaire. Il est cependant nécessaire que les communes soient dotées d'un patrimoine important.

L'accession abordable :

Elle ne bénéficie pas d'un cadre réglementaire. Elle est issue d'une négociation entre promoteurs, communes, EPCI et propriétaire foncier. L'objectif est de proposer des logements à des prix inférieurs à ceux du marché.

Le **PTZ** consiste en un prêt à taux réduit. Toutes les communes de la CCRM sont concernées par le PTZ. Il s'adresse aux ménages primo-accédants, sous conditions de ressources. Le logement doit être neuf (cas particulier pour l'ancien), et respecter un certain niveau de performance énergétique.

Le **PTZ rural** ; ouverture du PTZ dans l'ancien en milieu rural. Il peut être mobilisé sur les 3 communes éligibles à ce nouveau dispositif (Marckolsheim, Hilsenheim et Sundhouse). Ces communes ont été sélectionnées pour leur caractère rural, leur niveau de services et d'équipements existants et leur potentiel de logements pouvant être remis sur le marché.

A minima, les communes et la CCRM devront être un relais d'informations pour les ménages. La CCRM pourra orienter les opérateurs vers les dispositifs souhaités, en les incitant à utiliser les leviers réglementaires permettant notamment d'assurer le caractère social du dispositif (clauses anti spéculatives).

5- Adapter la production à la demande

La demande sociale fait apparaître d'importants besoins en T1 et T2 (32% de la demande, *AREAL*). Compte tenu de la répartition des typologies dans le parc existant (17% de T1/T2 dans le parc, *RPLS*), la poursuite du développement de l'offre en petites typologies de type T1 à T3 dans les opérations immobilières permettra d'adapter la taille des logements aux besoins et aux moyens des jeunes en début de parcours résidentiel mais également des personnes âgées et handicapées. Ces nouveaux logements pourront également être produits sous la forme de logements adaptés afin de satisfaire la demande grandissante des personnes âgées pour une offre intermédiaire (entre le domicile et l'établissement). Le logement intergénérationnel pourra également être promu (voir également orientation 5 ci-après).

6- Développer le locatif intermédiaire

Au-delà de la production de logements aidés en location et en accession, **la diversification de l'offre au sein de l'EPCI passe aussi par la production de logements intermédiaires** et donc par le redémarrage de la production en libre.

7- Agir sur le peuplement

Afin d'instaurer une plus grande mixité sociale sur l'ensemble de son territoire et d'enrayer la spécialisation de celui-ci, il s'agira pour la CCRM de **travailler sur son peuplement, à l'échelle des communes et des quartiers**. A cette fin, la CCRM devra s'atteler à mettre en place le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID, article 97 de la loi ALUR) piloté par la Conférence intercommunale du logement.

Le **PPGDID**, obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH, doit être co-construit avec les communes, validé par le préfet et signé par les bailleurs, l'Etat et les réservataires. Il précisera les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs et d'un lieu d'accueil des personnes bénéficiant d'un droit à l'information. Il définira par ailleurs les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information. Enfin, il déterminera les actions de chacun dans ce cadre.

Quant à la **Conférence intercommunale du logement**, elle peut être mise en place pour fixer les objectifs en matière d'attributions et de mutations, les modalités de relogement des publics prioritaires et les modalités de coopération entre bailleurs et réservataires dans un objectif de plus grande mixité sociale.

Pour engager la réflexion autour de ce Plan Partenarial, la CCRM pourra se faire accompagner par le Conseil Départemental.

Orientation 3 : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain

Eléments de contexte

Le rythme de construction récente de logements montre une forte dynamique sur la CCRM au regard de cette observée sur le bassin, en lien avec la croissance démographique élevée. L'offre récente de logements se concentre en zone rurale puisque qu'entre 2010 et 2012, 54% de la production neuve est localisée sur les villages, contre 32% seulement sur la période 2006-2009. Ce phénomène d'étalement urbain induit entre autres une forte progression des déplacements pendulaires entre le lieu d'habitation et les secteurs centraux qui concentrent les activités (emplois, équipements, services). Par ailleurs, la construction neuve est très majoritairement individuelle. Le développement de ce type d'occupation, fortement consommateur d'espace, est contraire aux prescriptions du SCoT : densification des espaces urbanisés et limitation de la consommation foncière.

Quelques communes s'assurent une certaine maîtrise des opérations via des ZAC ou des lotissements communaux. 5 communes sont membres de l'EPF, dans l'objectif de créer des réserves foncières. Mais avec peu de foncier communal, les logiques d'aménagement sur la CCRM s'appuient beaucoup sur des initiatives privées, notamment via l'AFUA ou le lotissement privé.

Il est ainsi indispensable de favoriser la maîtrise du foncier notamment dans les secteurs stratégiques. Les collectivités locales doivent mobiliser les leviers existants pour maîtriser le développement de l'habitat.

Déclinaison de l'orientation stratégique

1- Privilégier le développement urbain dans le tissu urbain existant

Le SCoT délimite pour chaque commune, l'enveloppe bâtie de référence. Toute zone urbanisable inscrite dans les documents d'urbanisme locaux non compris dans l'enveloppe est considérée comme extension urbaine.

Dans un objectif de développement mesuré de l'urbanisation, les constructions nouvelles devront prioritairement s'inscrire dans l'enveloppe bâtie de référence, en dent creuse ou en renouvellement urbain.

Pour ce faire, différents moyens sont à privilégier :

- la reconquête du parc vacant (cf. point suivant) ;
- la réhabilitation et l'amélioration des logements ;
- les changements d'usages des bâtiments existants ;
- la densification de la structure urbaine en comblant les dents creuses ou en procédant par division parcellaire (méthode BIMBY : diviser une parcelle déjà bâtie et y ajouter une nouvelle construction) ;
- le changement de destination de friches ou bâti désaffecté ;
- la démolition/reconstruction.

Le SCoT estime pour chaque commune, la surface utile à son développement urbain en extension urbaine à horizon 2030, hors enveloppe bâtie de référence. Ses surfaces sont à respecter dans un rapport de compatibilité dans les documents d'urbanisme locaux.

CCRM	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
TOTAL CCRM	97

Il s'agit de limiter au maximum la consommation foncière, en densifiant les zones urbanisées, en privilégiant les principes relatifs à l'épaississement de la tache urbaine et en évitant :

- une urbanisation qui se réalise uniquement le long des axes routiers principaux ;
- une urbanisation qui entraîne la création de dents creuses ;
- une urbanisation qui engendre un « déséquilibre » de l'urbanisation par rapport aux centralités des communes.

2- Inciter aux sorties de vacance

Le territoire souffre conjointement d'une tendance à l'étalement urbain et d'une vacance globalement élevée et en augmentation sur certaines commune. La politique de l'habitat doit aussi être orientée vers **la reconquête de ce parc vacant**. Sortir de la vacance permet de :

- limiter le volume global de production neuve ;
- revitaliser les centres-anciens ;
- économiser du foncier et lutter contre l'étalement urbain ;
- produire une offre plus abordable.

Toutes les communes doivent poursuivre cet objectif de prévention et de résorption de la vacance mais 3 communes concentrent les principaux potentiels et besoins, de par un stock important et/ou une augmentation marquée du taux de logements vacants : Marckolsheim, Hilsenheim et Sundhouse. L'objectif sera de sortir près de 30 logements de la vacance sur la durée du PLH sur la CCRM (cf orientation 1).

Sur les communes de la CCRM, la vacance est souvent liée à un parc ancien ne répondant plus à la demande. D'anciens corps de fermes peuvent notamment représenter un potentiel de réhabilitation et de remise sur le marché. Pour faciliter les sorties de vacance, il s'agira de mobiliser le conventionnement privé avec et sans travaux (cf orientation 2). La CCRM pourra également porter

une réflexion quant à des mesures coercitives à éventuellement instaurer pour faciliter la reconquête du parc vacant (prime sortie de vacance, taxe sur les logements vacants par toutes les communes).

3- Diversifier les formes d'habitat

La maîtrise de la ressource foncière passe nécessairement par le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace. Il est donc nécessaire d'accompagner cet objectif de densification par un recours à une forme urbaine, adaptée aux territoires et aux besoins locaux, tout en veillant à la qualité paysagère des opérations.

Trois grands types de formes urbaines existent :

- L'individuel pur : se définit par l'INSEE comme une « maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement ». Le logement comporte une entrée individuelle et n'a aucun mur mitoyen.



Photo : Des maisons en individuel pur à Ebersheim (CCS) (Crédit photo : Eohs)

- L'individuel groupé : se définit par l'INSEE comme une « maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ». Le logement comporte une entrée individuelle mais peut avoir des murs mitoyens (exemple : maisons en bande ou maisons accolées).



Photo : Des maisons accolées à Sundhouse (Crédit photo : Eohs)

- Le collectif : le logement fait partie d'un bâtiment avec plusieurs logements et l'entrée du logement donne sur un espace commun. Le collectif suggère fortement la notion de superposition des logements. Le petit collectif peut notamment bien s'adapter à des constructions sur des terrains en pente où il est visuellement moins impactant.



Photo : Un corps de ferme réhabilité en collectif à Artolsheim (Crédit photo : Eohs)

L'intermédiaire selon le SCoT se définit ainsi ; toutes formes d'Habitat individuel autre que individuel pur : maisons accolées, maisons jumelées, maisons de ville.

Le SCoT fixe les modalités de répartition des types de logements à construire par une part minimale de logements intermédiaire et/ou collectif dans la construction.

Objectifs SCoT		Rappel production 2006-2013 sitadel		
Part minimale de logements intermédiaires et/ou collectif dans la construction		individuel	intermédiaire	collectif
CCRM				
Bourg centre Marckolsheim	60%	32%	21%	47%
Pôles relais	50%	40%	16%	44%
Villages	40%	71%	16%	13%

Source: SCoT de Sélestat et sa région, sitadel

Sur les zones d'extension urbaines, le SCoT préconise de prévoir un minimum de 40% d'intermédiaire ou collectif sur les opérations de construction sur une surface de plus de 1 ha.

4- Tendre vers une densité plus ambitieuse

Le SCoT fixe un objectif de densité moyenne à l'hectare pour toutes nouvelles opérations en zone d'extension urbaine. En lien avec les orientations du SCoT, il conviendra pour les communes de réunir les moyens permettant d'atteindre l'objectif de densité souhaité pour toutes constructions neuves en extension urbaine.

Les objectifs de densité (cf. tableau ci-après) s'appliquent à la production prise dans son ensemble et non à l'échelle d'une opération. Le tableau donne également une estimation du foncier nécessaire par communes, en lien avec les objectifs définis dans l'orientation°1.

CC de Marckolsheim	Densité globale de la construction (Obj SCoT)	Estimation du foncier nécessaire sur le PLH	Rappel surface mobilisable en extension urbaine à horizon 2030
Marckolsheim	30	12,7	28
Hilsenheim	30	3,2	10
Sundhouse		2,7	9
Wittisheim		2,5	6
Pôle relais		8,3	25
Artolsheim	20	2,3	4
Bindernheim		3,6	6
Boesenbiesen		0,7	3
Bootzheim		2,6	2
Elsenheim		2,7	6
Heidolsheim		2,8	1
Hessenheim		2,0	4
Mackenheim		2,3	4
Ohnenheim		2,1	4
Richtolsheim		0,8	4
Saasenheim		1,2	3
Schoenau		1,3	2
Schwobsheim		1,0	1
Villages		25,2	44
TOTAL CCRM			46,2

5- S'engager sur une meilleure maîtrise de la ressource foncière

Retranscrire les objectifs du PLH et du SCoT dans les PLU

Les PLU ou PLUI constituent le support de la mise en œuvre de la plupart des objectifs du SCoT et du PLH et orientent la politique de l'habitat au niveau communal.

Il s'agira d'utiliser à bon escient les outils mobilisables au sein des documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux et s'assurer de la compatibilité de ces derniers avec le PLH ;

- travailler sur les règlements de zonage pour orienter les formes urbaines,
- mobiliser les outils de financement de l'urbanisme,
- renforcer les Orientations d'Aménagement afin d'utiliser au mieux cet outil et permettre aux communes d'orienter l'aménagement futur même si elles ne maîtrisent pas le foncier.

Développer des pratiques plus raisonnées

Les projets d'aménagement d'ensemble permettant une plus grande maîtrise de l'urbanisation et de la diversification de l'offre devront être davantage développés, à l'échelle communale ou communautaire, comme les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et les lotissements, à l'image du projet de ZAC de Marckolsheim.

Développer un travail partenarial avec les promoteurs

Il s'agira de les inciter à produire du logement répondant aux objectifs du PLH : qualité environnementale, diversité sociale et générationnelle, prix d'accession abordables...

Mobiliser l'aide de l'ATIP (Agence Territoriale d'Ingénierie Publique)²

Une aide sous forme d'ingénierie peut être apportée aux communes par les services de l'ATIP, notamment lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme pour assurer leur compatibilité au PLH ainsi qu'aux autres documents de planification (SCoT), mais aussi lors de la mise en œuvre de projets d'aménagement.

6- Développer une politique foncière à l'échelle de la CCRM

En vue de répondre aux exigences du SCoT et du PLH (limiter la consommation d'espace, produire du logement social et abordable, etc.), la politique foncière de la CCRM devra se faire de manière raisonnée, par l'établissement d'un **programme d'actions foncières réalisé sous l'ingénierie de l'EPF (ou de l'ATIP)**. Cela permettrait à la CCRM de passer d'une logique d'opportunité à une logique de projet, impliquant une vision d'ensemble et une vision prospective, et pourra ainsi **constituer les prémisses de l'élaboration d'un PLU Intercommunal**.

Pour ce faire, la priorité sera, à partir notamment d'un recensement des principaux gisements fonciers, d'établir lesquels sont prioritaires et/ou stratégiques à court, moyen et long terme. Ce travail devra être effectué tout d'abord à l'échelle communale puis consolidé au niveau communautaire pour identifier les sites pour lesquels une intervention de l'EPF sera nécessaire de manière prioritaire.

L'intérêt de la maîtrise du foncier pour les communes est en effet multiple :

- Anticiper et mettre en cohérence le développement et l'aménagement du territoire communal à moyen et long termes ;
- Permettre le développement d'un habitat diversifié dans ses formes (social/privé, individuel/collectif, locatif/accession), à même de favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune ;
- Préserver les espaces agricoles et les paysages ;
- Limiter l'impact des cycles immobiliers (notamment à la hausse) sur les coûts d'acquisition pour la réalisation de logements sociaux ;
- Développer un habitat groupé, favorisant une plus grande efficacité énergétique, des coûts de production et de vente plus favorables à la primo-accession

² Agence Territoriale d'Ingénierie Publique du Bas Rhin, établissement public.

Orientation 4 : Requalifier le parc de logements existants et promouvoir le développement durable

Eléments de contexte

Même s'il a déjà fait l'objet de travaux de réhabilitation dans le cadre du PIG départemental, le parc de la CCRM reste ancien (45% des résidences principales construit avant les premières réglementations thermiques), avec un potentiel de précarité énergétique important pour une partie des ménages. Le parc privé potentiellement indigne est estimé à 180 logements sur le territoire en 2013 et parmi les 71 copropriétés comptabilisées sur l'EPCI, 13 présentent un risque de fragilité et sont donc à surveiller (à Marckolsheim).

Par ailleurs, le Grenelle de l'environnement traduit une forte volonté nationale de structurer une approche « durable » autour de l'habitat. Cette orientation de promotion du développement durable apparaît comme transversale pour la politique de l'habitat. Le PLH doit donc s'en emparer en intégrant dans ses orientations toutes les composantes du développement durable telles que la recherche de la densité, le développement de formes urbaines moins consommatrices de foncier mais aussi **la réhabilitation énergétique du parc énergivore et la sensibilisation aux économies d'énergie.**

Déclinaison de l'orientation stratégique

1- Améliorer la qualité de vie dans le parc existant

Il s'agira pour la CCRM de se faire le relais sur son territoire des dispositifs d'envergure départementale et nationale et œuvrant à l'amélioration du confort et de la performance énergétique du parc de logement :

- Les aides de l'Anah notamment au travers du programme « Habiter-Mieux »,
- Le PIG départemental « Renov Habitat »,
- Le numéro unique du département (PRIS : point relais info service),
- Les actions de l'Espace Info-Energie local.

La politique de l'habitat de la CCRM pourra aller plus loin en **appuyant et optimisant ces dispositifs**, ce qui peut passer par un renforcement de l'aide à l'ingénierie à une échelle plus locale (plate-forme Habitat sur le bassin par exemple) ou encore par un abondement financier auprès des ménages.

2- Promouvoir le Développement Durable

Plus globalement, **la sensibilisation des habitants à l'amélioration énergétique des logements** et aux comportements écoresponsables dans l'habitat devra être un levier pour tendre à diminuer l'impact écologique et économique de la consommation domestique. Cette sensibilisation devra se faire avec l'Espace Info Energie.

Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques

Eléments de contexte

Il s'agit de s'assurer que les publics spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, ménages en grande difficulté sociale, Gens du voyage,...) disposent d'une offre de logements adaptée à leurs besoins.

- Les ménages précaires

Les besoins spécifiques des **ménages les plus précaires** doivent être pris en compte, avec une famille sur 5 éligible au logement très social, dans un contexte d'augmentation des prix du logement et des charges énergétiques. Les élus et acteurs font état d'une précarité énergétique de plus en plus présente, avec des difficultés récurrentes pour payer les charges énergétiques. Avec une concentration du parc social à Marckolsheim et Sundhouse, ces deux sont davantage touchées par cette paupérisation constante. Par rapport au bassin, la précarité est cependant moins visible sur les communes de la CCRM du fait de la concentration des structures d'aide sociale à Sélestat, mais elle n'y est pas à négliger pour autant. A noter par ailleurs que l'offre en structures d'hébergement d'urgence et adapté est bien développée à l'échelle bassin, avec l'association ARSEA à Sélestat.

- Les ménages en difficulté temporaire

Il n'existe sur le territoire, aucune solution pérenne pour faire face aux situations d'urgence pour les ménages en difficulté temporaire (incendies, séparation...). Les élus disent parfois éprouver des difficultés à trouver des solutions de relogement, qui se font souvent en gîte, hôtel ou en logement communal vacant.

- Les personnes âgées et/ou handicapées

Le diagnostic a pointé un vieillissement constant de la population, induisant un **besoin accru en logements adaptés aux personnes âgées autonomes**. La part de population âgée de 75 ans et plus augmente plus rapidement (+3,7%/an de 2006 à 2010) que le reste de la population sur le territoire (+1,7%/an de 2006 à 2010) et le ratio aidants/aidés va fortement diminuer (de 7 en 2006 à 4 en 2021 sur le département) C'est donc en orientant la réflexion sur une adaptation du parc que l'on pourra anticiper ce phénomène et répondre aux besoins des personnes âgées. Le schéma gérontologique estime l'offre en matière de structures spécialisées pour les personnes âgées dépendantes suffisante sur le territoire. Il met cependant en avant le besoin de favoriser le maintien à domicile et de développer une offre en logement intermédiaire adaptée pour des seniors autonomes.

- Les jeunes

Bien que le public jeune ne soit pas particulièrement important sur la CCRM (16% de la population a entre 15 et 30 ans), il constitue une **des catégories de ménages les plus touchées par la paupérisation** et la problématique de l'accès au logement, avec des itinéraires de vie de moins en moins linéaires et stables. En effet, au-delà des chiffres, les acteurs de l'habitat, élus et professionnels confirment la difficulté à accéder à un logement autonome pour une partie des

jeunes, notamment du fait du manque d'offre adapté (petits logements à prix abordable). A noter qu'aucune structure d'hébergement spécifique pour les jeunes n'existe sur le bassin mais qu'une étude avait démontré une demande insuffisante.

Déclinaison de l'orientation stratégique

1- Renforcer la réponse aux besoins des ménages les plus précaires

Produire une offre sociale et très sociale

Cette orientation se concrétise par la mise en place de moyens permettant de favoriser le développement du logement locatif social dans les documents d'urbanisme, (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, ...) certaines communes ayant déjà ces outils. Pour les ménages les plus démunis, la production de 30% de PLAI (ou conventionnement très social) parmi les logements locatifs sociaux créés est préconisée.

Poursuivre les relais entre les acteurs et assurer la connaissance des dispositifs existants

Il s'agira de s'assurer du bon relais entre les différents acteurs (CCAS, travailleurs sociaux, UTAMS, CG, communes, bailleurs, ARSEA...) afin d'assurer les relais entre l'offre et la demande. Dans un objectif de mutualisation des moyens notamment, une réflexion pourrait aussi porter autour de la mise en place d'un CIAS à l'échelle intercommunale.

Afin de prévenir les situations de mal logement et de précarité énergétique, une communication autour des dispositifs existants sera nécessaire (GRL67, PIG, Bureau d'Accès au Logement, colocation coachée...).

2- Apporter une solution aux situations temporaires d'urgence

Une action pourrait consister à mutualiser un ou plusieurs logements communaux à l'échelle intercommunale, pour que chaque commune puisse bénéficier à tout moment d'une solution pour les besoins temporaires d'urgence. Le confort et la qualité d'usage de ces logements devra néanmoins être assurée.

3- Répondre à la problématique des personnes âgées et/ou handicapées

On compte près de 1270 personnes de plus de 75 ans et ce chiffre ne va faire qu'augmenter dans les prochaines années. Il est donc nécessaire d'anticiper le vieillissement à venir.

Une partie des personnes âgées déjà présentes sur le territoire, souvent propriétaires de grands logements éloignés des centres bourg, serait en demande de nouveaux logements, de taille plus réduite et à proximité des services. La production d'une offre adaptée devra être bien localisée, à proximité des services et équipements, et accessible financièrement pour des ménages encore autonomes mais ne pouvant plus rester dans leur domicile. En cause, l'éloignement des services, la difficulté à assumer les coûts liés au logement (factures d'énergie ou tout simplement loyers), l'isolement, etc.

L'intégration de petits logements de type T1, T2 ou T3 dans les opérations immobilières des centres bourgs, à proximité des services, permettra d'adapter l'offre du parc résidentiel aux besoins et aux ressources des personnes âgées.

Le développement d'appartements en rez-de-chaussée ou d'immeubles desservis par ascenseur, dans le cadre par exemple de programme de mixité intergénérationnelle sont également des pistes à affiner.

Concernant le PIG Adapt'Logis pour l'adaptation des logements, la politique de l'habitat de la CCRM pourra aller plus loin en appuyant ce dispositif, par un abondement financier auprès des ménages. Enfin, il s'agira de faire le relais des dispositifs existants afin de mieux les déployer à l'échelle de la CCRM (CEP CICAT, PIG Adapt'Logis).

Plus largement, cette orientation concerne **l'ensemble des publics pouvant rencontrer des problématiques de mobilité et de perte d'autonomie, qu'elles soient liées au vieillissement ou au handicap.**

4- Permettre le maintien des jeunes sur le territoire

La CCRM et ses communes devront veiller à ce que soit intégrée la construction de petites typologies dans les nouvelles programmations de logements privés et publics. La production de typologies adaptées aux jeunes devra être localisée de préférence dans les secteurs proches ou bien reliés aux principales zones d'emploi du territoire.

Le développement de l'accession sociale est aussi une démarche qui vient répondre à la problématique du maintien des jeunes sur le territoire. Des programmes de mixité intergénérationnelle pourraient également être développés pour répondre aux besoins de jeunes.

Enfin, il s'agira de s'appuyer davantage sur le service du Bureau d'Accès au Logement de Sélestat comme acteur principal pour l'information et l'orientation vers le logement sur le bassin et promouvoir les dispositifs mis en place comme la colocation coachée avec l'ARSEA à Sélestat.

Orientation 6 : Prolonger le pilotage et le suivi du PLH

Eléments de contexte

La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige une organisation pérenne du pilotage. Afin d'obtenir des résultats positifs lors de la mise en œuvre de ce PLH, il conviendra de mettre en place un observatoire de l'habitat, pour un suivi précis et une mise à jour des besoins et objectifs. La mise en œuvre de cet observatoire pourra se faire à l'échelle du bassin. Il s'agira aussi de communiquer autour des actions de la CCRM et de ses partenaires en matière d'habitat.

Déclinaison de l'orientation spécifique

1- Assurer le pilotage opérationnel du PLH

La mise en œuvre sur 6 ans du PLH exige une organisation pérenne du pilotage et l'association des acteurs locaux de l'habitat. Cette conduite s'appuiera sur :

- Une instance de suivi, qui sera piloté par la CCRM (mutualisation possible avec la CCS) et devra faire chaque année le bilan de la mise en œuvre du programme d'actions. Ce bilan devra permettre de réactualiser, le cas échéant, le programme ;
- Un dispositif d'animation et d'ingénierie pour permettre d'assurer la mise en œuvre concrète des actions

Il s'agira également **d'affirmer le rôle de la CCRM comme chef de file de la politique de l'habitat**, dans une logique partenariale d'assistance à l'ingénierie, de suivi de la réalisation des objectifs et de mise en cohérence des projets.

1- Communiquer autour du PLH

Le développement d'une communication autour des interventions prévues par le PLH rendra plus visibles les actions de la CCRM et de ses partenaires en matière d'habitat. L'objectif est également de faciliter l'appropriation du PLH par les élus, les acteurs de l'habitat mais aussi le grand public.

Cette communication passera par la diffusion de support (plaquettes...) ou par le site internet de l'EPCI mais aussi par la poursuite de l'organisation d'événementiels (forum...).

2- Observer et suivre

L'évaluation du PLH et la mise en œuvre de son programme d'actions seront grandement facilités par un observatoire de l'habitat. Cet outil devra être mis en place sur la CCRM mais pourra être mutualisé à l'échelle du bassin.

Les acteurs du territoire auront ainsi à disposition des données objectives sur la situation et les problématiques de l'habitat. Cet outil doit permettre d'évaluer et d'adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner l'évolution des besoins.

L'Observatoire (obligatoire) doit notamment permettre de suivre :

- L'atteinte des objectifs fixés ;

- L'évolution du rythme de la construction, de la nature de la production ;
- Le volume des transactions, les niveaux de prix du marché et des loyers;
- La consommation foncière et les formes urbaines développées ;
- Les actions d'amélioration de l'habitat ;
- Le fonctionnement et l'occupation du parc social ;
- Etc.