

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Sélestat

Bilan à mi-parcours 2017 – 2020

Table des matières

I.	Introduction.....	- 3 -
II.	Portrait du territoire de la Communauté de Communes de Sélestat	- 4 -
III.	La mise en œuvre du PLH : le bilan des actions	- 25 -
IV.	Bilan financier.....	- 50 -
V.	Synthèse et perspectives.....	- 51 -

I. INTRODUCTION

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de Sélestat est exécutoire depuis février 2017. Il est prévu **la réalisation d'un bilan triennal** suite à la première période de mise en œuvre du PLH.

Ce bilan triennal porte sur la **période 2017 – 2020** et a plusieurs objectifs :

- Faire un **point d'avancement** : quelles actions ont été mises en œuvre ? Quels résultats ont été obtenus et quels écarts éventuels avec les objectifs fixés ? Quels facteurs d'explication ?
- Identifier **les grandes évolutions du contexte territorial** ;
- Définir **des perspectives** pour la poursuite de la mise en œuvre du PLH.

La Communauté de Communes de Sélestat a été accompagnée par l'ADEUS pour la réalisation de ce bilan triennal. Ce bilan a été engagé en 2021 avec **plusieurs étapes de travail** :

- Une **actualisation des principaux éléments du diagnostic territorial** sur la base des données de l'Observatoire départemental de l'habitat de l'ADEUS (INSEE, Sítadel, RPLS, demande en logement social, PERVAL, OLL, ...). L'ADEUS a également repris certains éléments issus de l'étude de diagnostic du parc privé ancien réalisée par le bureau d'études Urbanis.
- La **collecte de données de bilan** auprès de la CCS et d'autres partenaires (CeA, DDT, ADIL 67) ;
- La **réalisation d'entretiens** avec plusieurs partenaires : la CeA, l'AREAL, le PETR Sélestat Alsace Centrale, l'opérateur du PIG Urbam Conseil, l'Espace Info Energie et le conseiller FAIRE, le CCAS de Sélestat et le bureau d'études Urbanis (en charge de l'étude sur le diagnostic du parc privé ancien à l'échelle de la CCS) ;
- La **concertation des élus** avec la participation à une réunion de la Commission Aménagement et attractivité du territoire visant à mettre en débat les éléments de bilan du PLH.

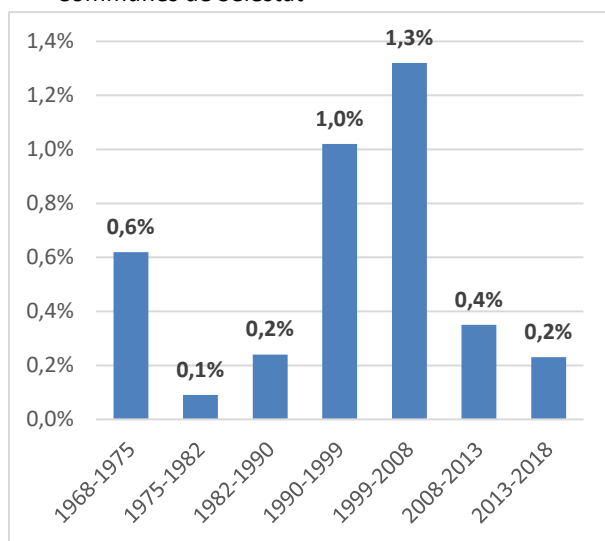
II. PORTRAIT DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE SELESTAT

1. Les évolutions de la population et des modes de vie

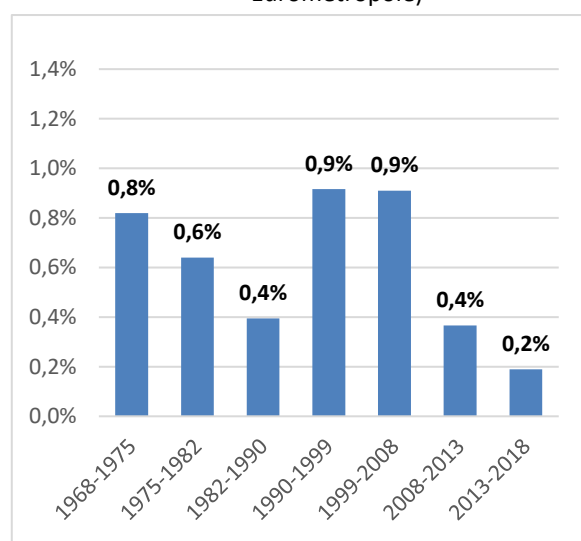
1.1. *Un ralentissement de la dynamique démographique observée depuis une dizaine d'années*

La population de la Communauté de Communes de Sélestat (CCS) s'élève à 36 854 individus au dernier recensement (2018), ce qui en fait la 5^{ème} communauté de communes du Bas-Rhin en termes de population. Depuis une dizaine d'années, le territoire connaît **un fort ralentissement de sa croissance démographique**, aussi constaté sur le territoire du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) de Sélestat englobant les CC de Sélestat, de la Vallée de Villé, du Val d'Argent et du Ried de Marckolsheim. Cette évolution démographique s'explique par **une baisse du solde migratoire** (avec davantage de départs du territoire que d'arrivées) et également par **une baisse du solde naturel**.

Graphique n°1. Taux de variation annuel moyen de la population de la Communauté de Communes de Sélestat



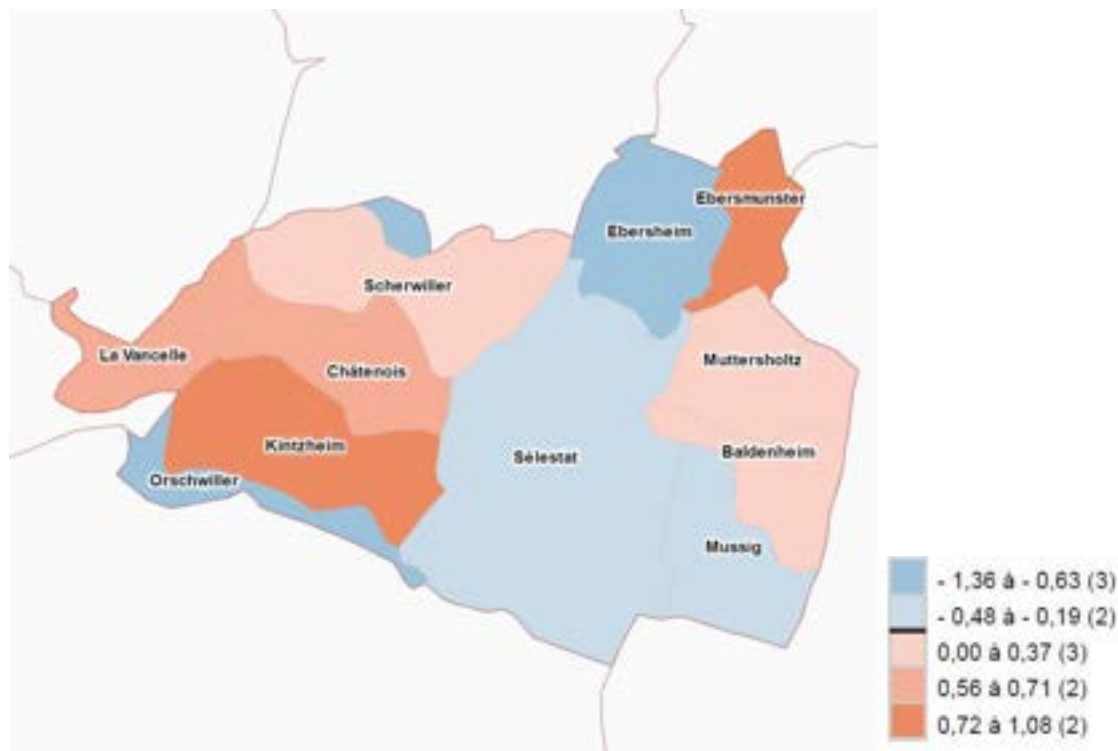
Graphique n°2. Taux de variation annuel moyen de la population du Bas-Rhin (hors Eurométropole)



Source : Insee, Recensement de la population.

Au sein de la CCS, de nouvelles dynamiques démographiques se dessinent et laissent apparaître **une forte attractivité des communes périphériques**, en particulier celles situées à l'Ouest de Sélestat, tandis que **l'attrait pour la ville centre semble s'atténuer** depuis une quinzaine d'années.

Carte n°1. Taux de variation annuel moyen dû au solde migratoire dans la CCS entre 2013 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population, 2013-2018.

Les évolutions démographiques constatées par commune s'avèrent relativement différentes des objectifs définis lors de l'élaboration du PLH :

- Une dynamique de croissance démographique beaucoup plus faible pour la ville-centre par rapport à l'objectif défini ;
- Des dynamiques positives pour les pôles intermédiaires (Châtenois, Muttersholtz, Scherwiller) à l'exception d'Ebersheim ;
- De fortes différences entre les autres communes et des dynamiques très positives pour certaines d'entre elles (Ebermunster ou La Vancelle notamment).

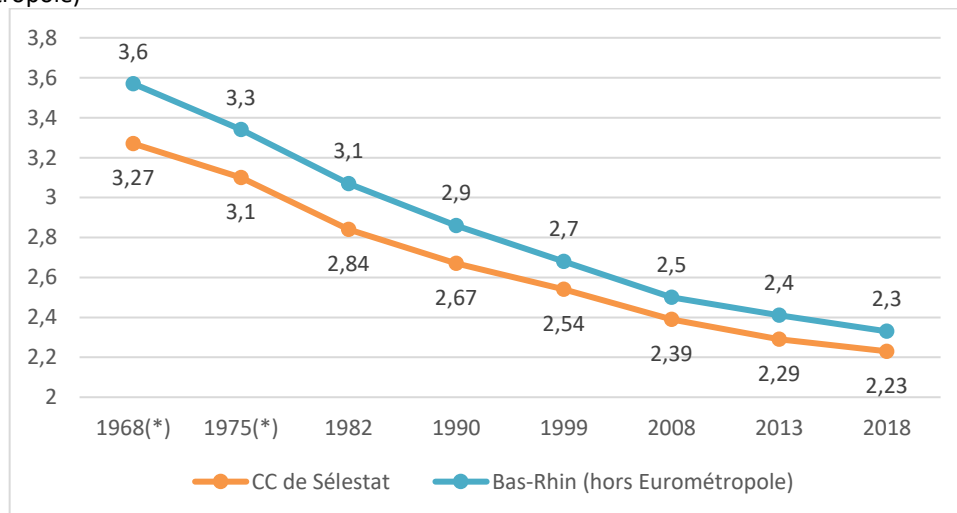
Communes	Objectifs PLH 2014-2020		Constat 2013-2018	
	Population 2020	Evolution moyenne 2014-2020	Population 2018	Evolution moyenne 2013-2018
Sélestat	21 002	1,3 %	19 360	0,03 %
Châtenois	4 295	0,4 %	4 191	0,8 %
Ebersheim	2 378	0,4 %	2 261	-0,3 %
Muttersholtz	2 209	1,9 %	2 075	0,9 %
Scherwiller	3 291	0,8 %	3 206	0,5 %
Baldenheim	1 229	0,4 %	1 178	0,6 %
Dieffenthal	266	0,9 %	254	-0,08 %
Ebersmunster	499	0,9 %	525	1,7 %
Kintzheim	1 618	0,2 %	1 644	0,6 %

Mussig	1 258	1,0 %	1 168	0,05 %
Orschwiller	636	0,2 %	590	-1,4 %
La Vancelle	397	0,3 %	402	0,9 %
Total CCS	39 078	1 %	26 854	0,2 %

1.2. Des évolutions des modes de vie qui suscitent de nouveaux besoins en logements

Depuis les années 60, les modes de vie ont beaucoup évolué : augmentation des séparations, allongement de la durée des études et de l'espérance de vie. Ces évolutions se répercutent sur la taille des ménages qui diminue. Dans la CCS, **la taille des ménages a fortement diminué** pour atteindre 2,2 personnes en 2018. Alors que la population se stabilise, le nombre de ménages est en augmentation, ce qui engendre **un besoin en logements supplémentaires**.

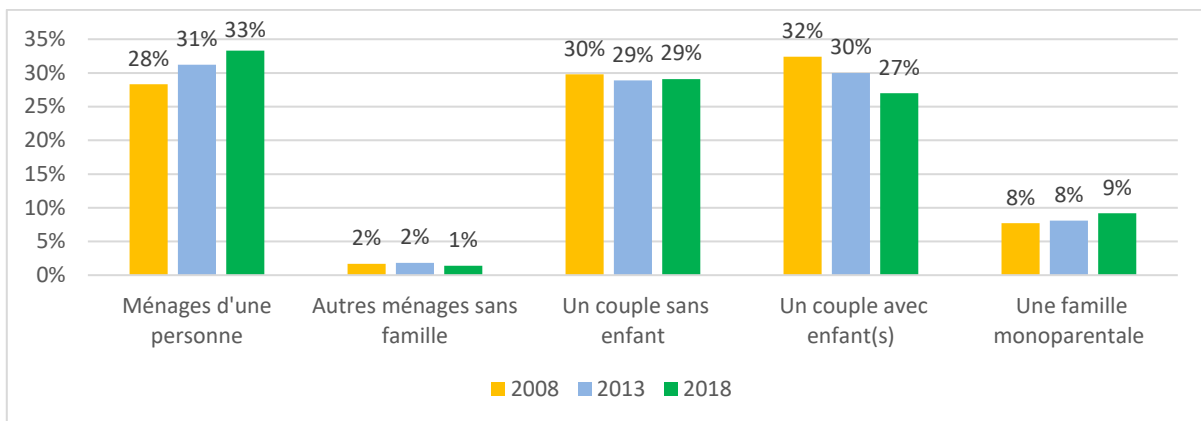
Graphique n°3. Taille moyenne des ménages entre 1968 et 2018 dans la CC de Sélestat et le Bas-Rhin (hors Eurométropole)



Source : INSEE, Recensement de la population.

La CCS abrite plus de 16 000 ménages en 2018. A la différence des profils plus familiaux du département hors Eurométropole et du PETR, **la CCS compte davantage de ménages seuls et de familles en constitution (couples sans enfant)**. Cette tendance tend à s'accroître, bien qu'il y ait des disparités au sein du territoire. Les communes limitrophes situées au Nord et à l'Ouest de Sélestat (notamment Châtenois et Scherwiller) sont plus familiales, et captent davantage de couples avec et sans enfant(s). Liée à l'augmentation des séparations, **les familles monoparentales sont de plus en plus présentes** de manière assez uniforme sur le territoire (légèrement plus représentées à Sélestat).

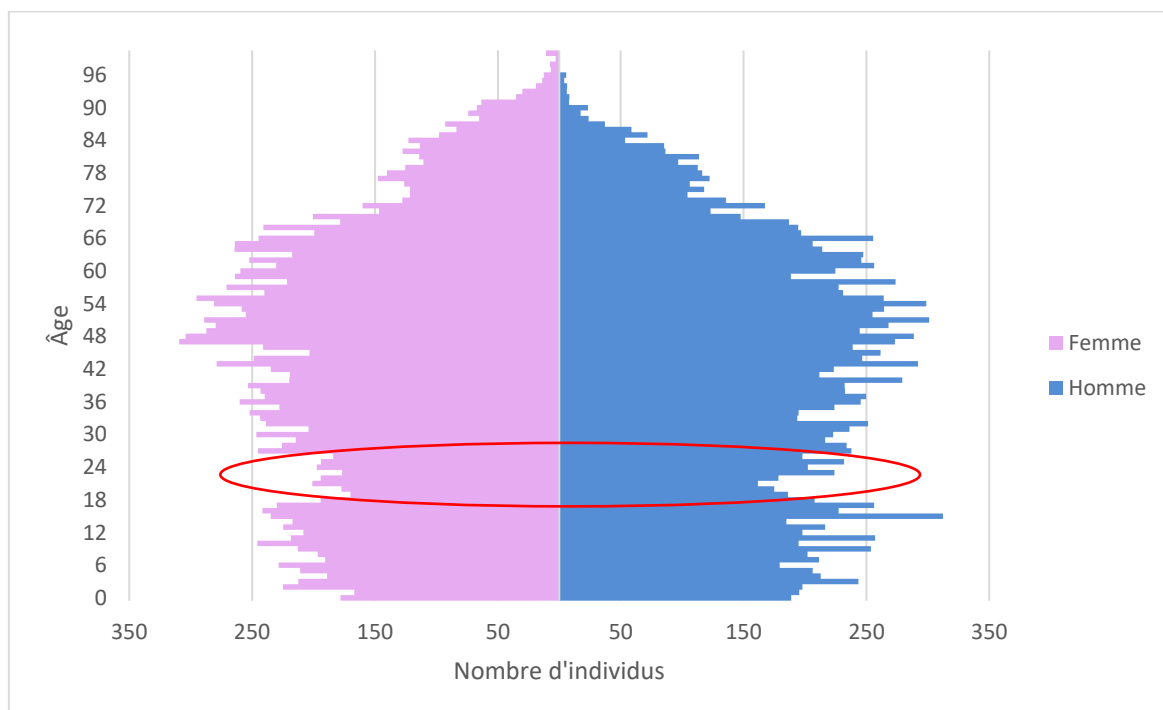
Graphique n°4. Evolution des ménages selon leur composition dans la CC de Sélestat entre 2008 et 2018



Source : INSEE, RP2018.

Le territoire est relativement jeune du fait de l'accueil d'un certain nombre de familles avec enfant(s). Cependant, la pyramide des âges révèle une légère perte des jeunes âgés de 18 à 30 ans, plus marquée chez les femmes, qui correspond aux déménagements des étudiants et jeunes actifs vers les grandes villes qui proposent une offre, en formation et en emploi, plus riche.

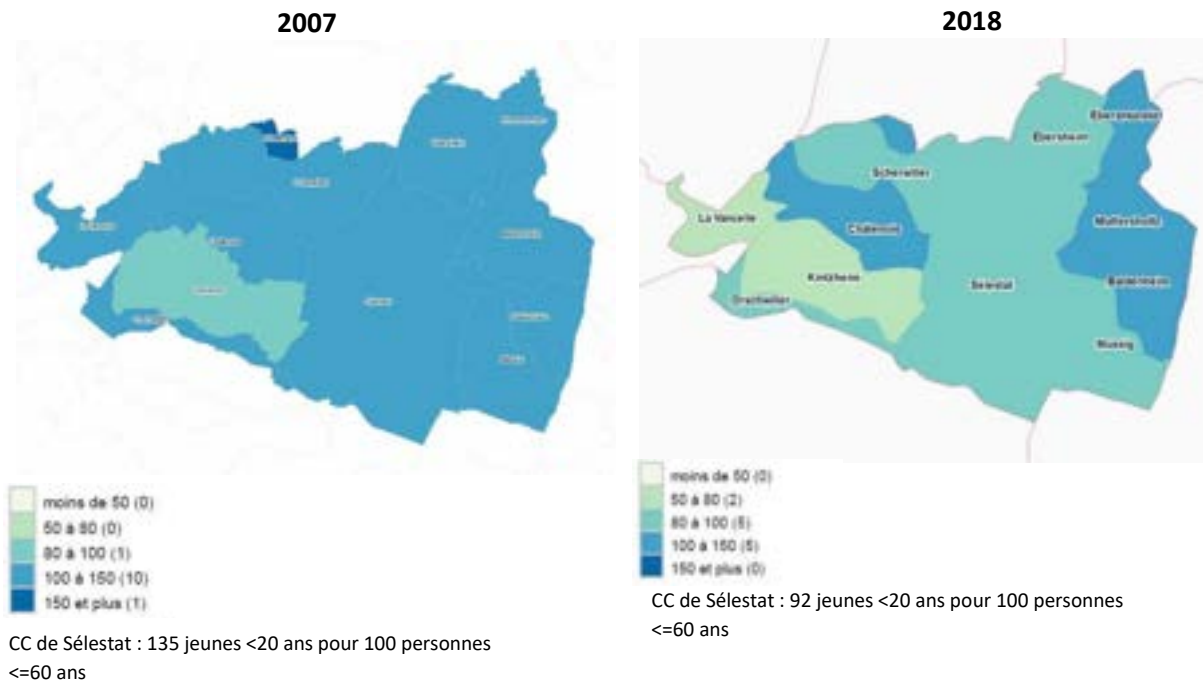
Graphique n°5. Pyramide des âges de la population de la CCS par sexe en 2018



Source : Insee, Recensement de la population, 2018.

Bien que la CCS reste un territoire assez jeune, **depuis plusieurs années, sa population vieillit**. La part des personnes âgées de plus de 60 ans est relativement importante (25%) et n'a cessé d'augmenter depuis une dizaine d'années. Ce phénomène est ressenti dans l'ensemble de la CCS bien qu'il y ait des disparités territoriales. Actuellement, les communes de Kintzheim et La Vancelle abritent une part importante de séniors, à l'inverse les communes situées à l'Est de Sélestat comptent davantage de jeunes de moins de 20 ans que de séniors. L'allongement de l'espérance de vie et le vieillissement de la population soulèvent l'enjeu majeur de **l'adaptation des logements et des services pour les séniors**.

Carte n°2. Indice de jeunesse en 2007 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population, 2007-2018.

Lecture : Si le taux est supérieur à 100, il est favorable aux jeunes de moins de 20 ans, s'il est inférieur à 100 il est favorable aux personnes de plus de 60 ans.

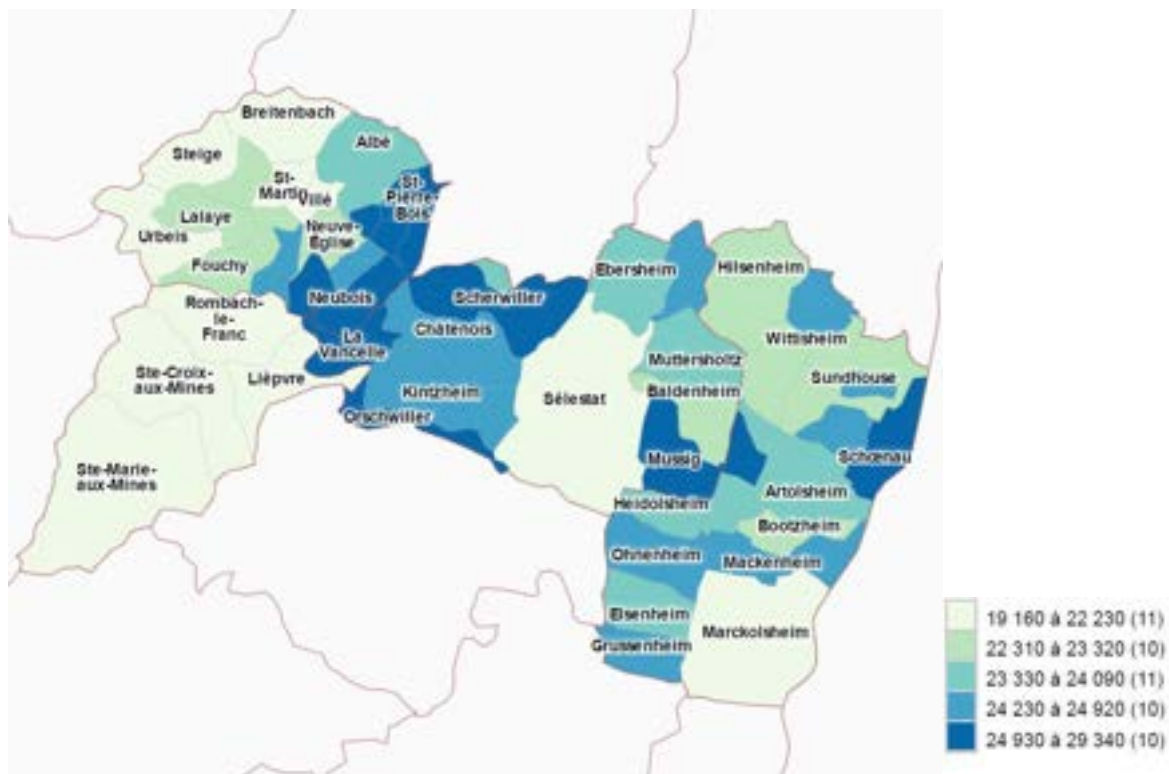
Cette tendance va continuer à évoluer et la demande générale liée au vieillissement de la population va s'accroître dans les années à venir. L'adaptation des logements, des équipements et des services à ces nouveaux besoins est un enjeu essentiel.

1.3. De fortes disparités de niveaux de vie entre la ville-centre et le reste de l'intercommunalité

Le niveau de vie de la population a augmenté en moyenne de 20% en 10 ans. Il s'élève en 2018 à 22 710 €, soit **un niveau de vie plus faible que celui des intercommunalités voisines** (hormis le Val d'Argent) et qu'en moyenne dans le Bas-Rhin hors Eurométropole (23 725 €). La répartition est inégale sur le territoire avec **un nombre important de ménages à très faibles revenus (1^{er} et 2^{ème} décile) concentrés principalement à Sélestat.**

Par ailleurs, les niveaux de revenus n'ont pas augmenté à la même vitesse que les prix du marché immobilier, ce qui a renforcé les inégalités sociales et les disparités territoriales.

Carte n°3. Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) en 2018



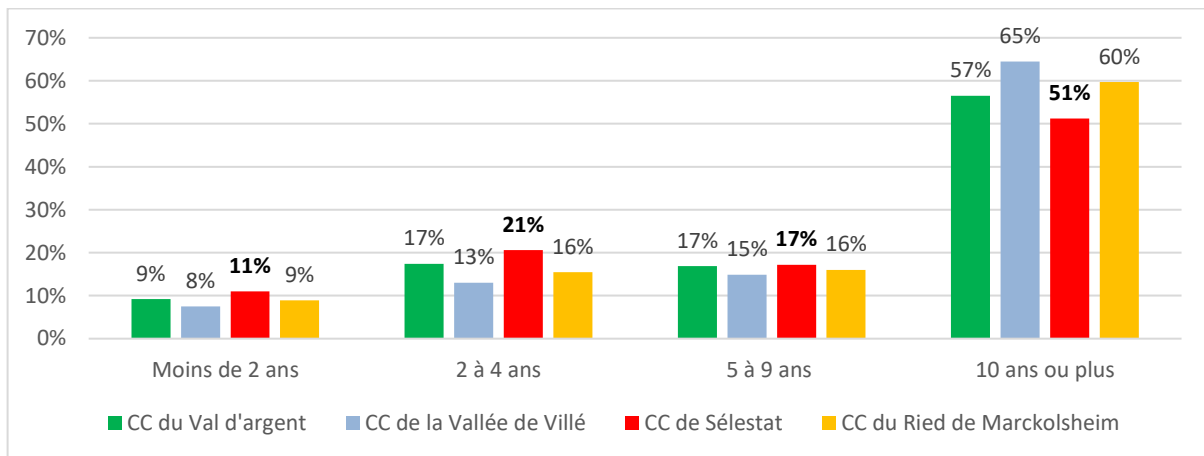
Source : Insee, Fichier localisé et fiscal, 2018.

Sélestat abrite des ménages plus modestes : 16% de sa population est considérée comme étant pauvre (Insee). L'offre locative du parc privé et du parc social est plus en adéquation avec leurs besoins et cette offre se concentre particulièrement dans la ville centre. A contrario, les communes plus résidentielles avec une majorité de logements individuels concentrent, sans surprise, une population plus aisée.

1.4. Un territoire attractif auprès des petits ménages et des familles en constitution

La CC de Sélestat est attractive, mais le taux de rotation de sa population est important. Par rapport aux intercommunalités voisines, les ménages de la CCS résident moins longtemps dans leurs logements. C'est particulièrement le cas à Sélestat et de plus en plus dans les communes situées à l'Est. Ce turnover peut s'expliquer par **l'attrait auprès des jeunes actifs entre 25 et 39 ans**, plus souvent seuls ou en couples sans enfant. C'est une **population particulièrement mobile** dont le lieu de résidence dépend avant tout de leur lieu de travail, encore évolutif.

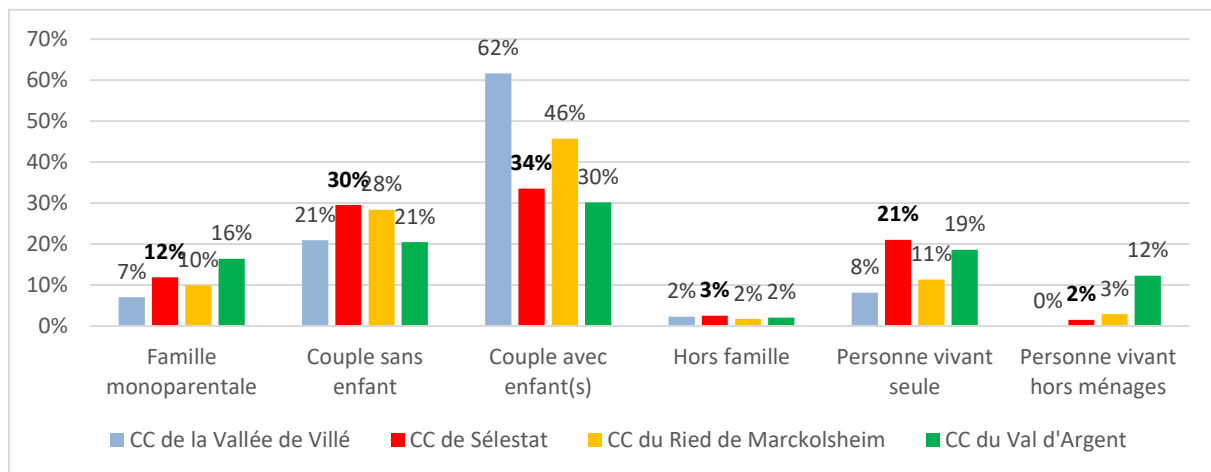
Graphique n°6. Ancienneté d'emménagement des ménages en 2018



Source : INSEE, Recensement de population, 2018.

La composition familiale des nouveaux arrivants est singulièrement hétérogène dans la CCS, avec une **tendance à la hausse des ménages seuls et des couples sans enfants**. La CCS semble proposer une offre de logements adaptée pour les petits ménages (ménages seuls, couples sans enfant, familles monoparentales), mais s'avère être une « zone transitoire » pour les familles en constitution. Les couples avec enfant(s) se dirigent davantage vers le Ried de Marckolsheim et la Vallée de Villé, des territoires moins denses avec une offre plus importante de logements individuels et à des prix plus attractifs.

Graphique n°7. Profils des emménagés récents par composition familiale en 2018



Source : Insee, Fichier détails Individus, 2018.

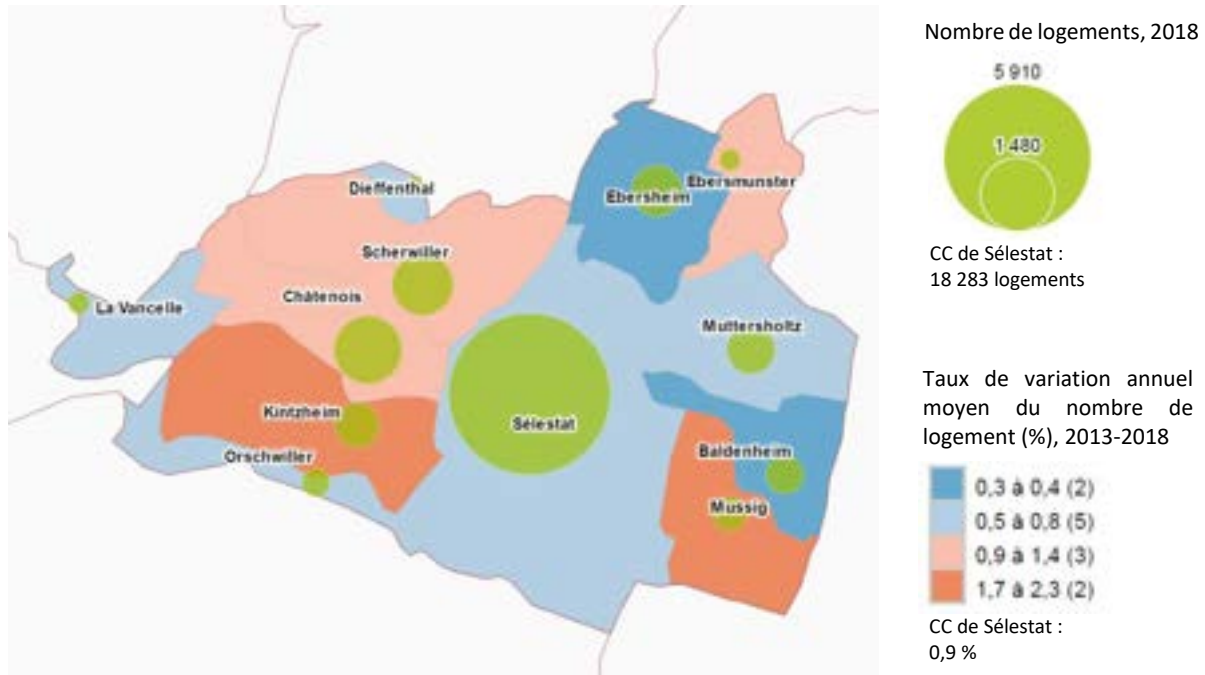
Ces dynamiques résidentielles creusent des différences entre la CCS et les intercommunalités voisines et renforcent la vocation de la CCS dans l'accueil des petits ménages et des familles en constitution.

2. Les évolutions du parc de logements

2.1. Un parc de logements diversifié mais des enjeux d'adaptation

La production de logements est en étroite relation avec l'évolution démographique d'un territoire. Depuis les années 2010, **la production de logements a ralenti dans les communes de Sélestat, Ebersheim, Baldenheim et Orschwiller**, ce qui explique en partie leur ralentissement démographique.

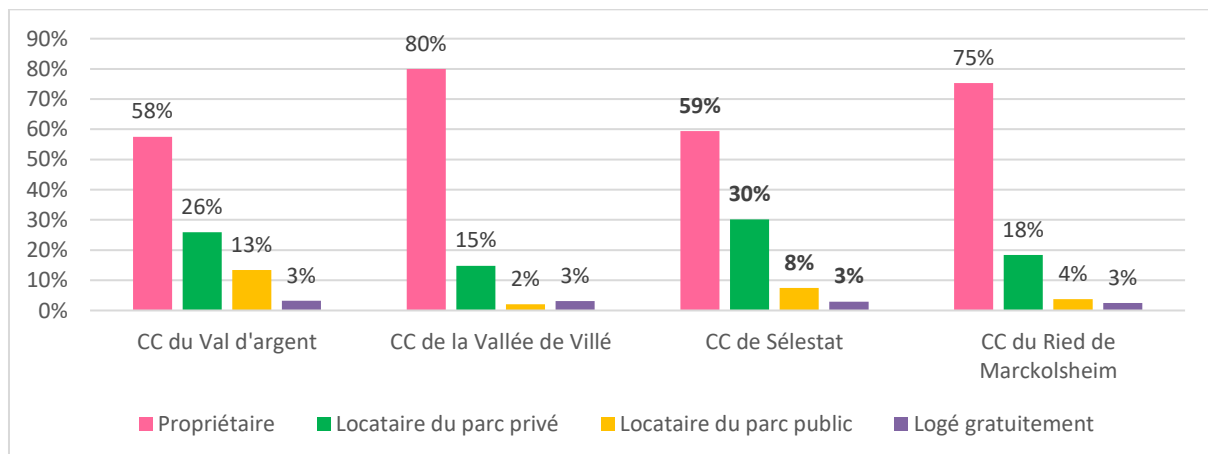
Carte n°4. Nombre de logements en 2018 et son évolution entre 2013 et 2018



Source : INSEE, Recensement de la population, 2013-2018.

La CCS constitue un territoire structurant dans l'accueil de ménages diversifiés grâce à **un parc locatif important**. Mais depuis une dizaine d'années, **le parc se développe plutôt en la faveur des propriétaires occupants que des locataires du parc privé**. En revanche, **le parc social s'est légèrement renforcé, mais dans des communes déjà bien dotées**.

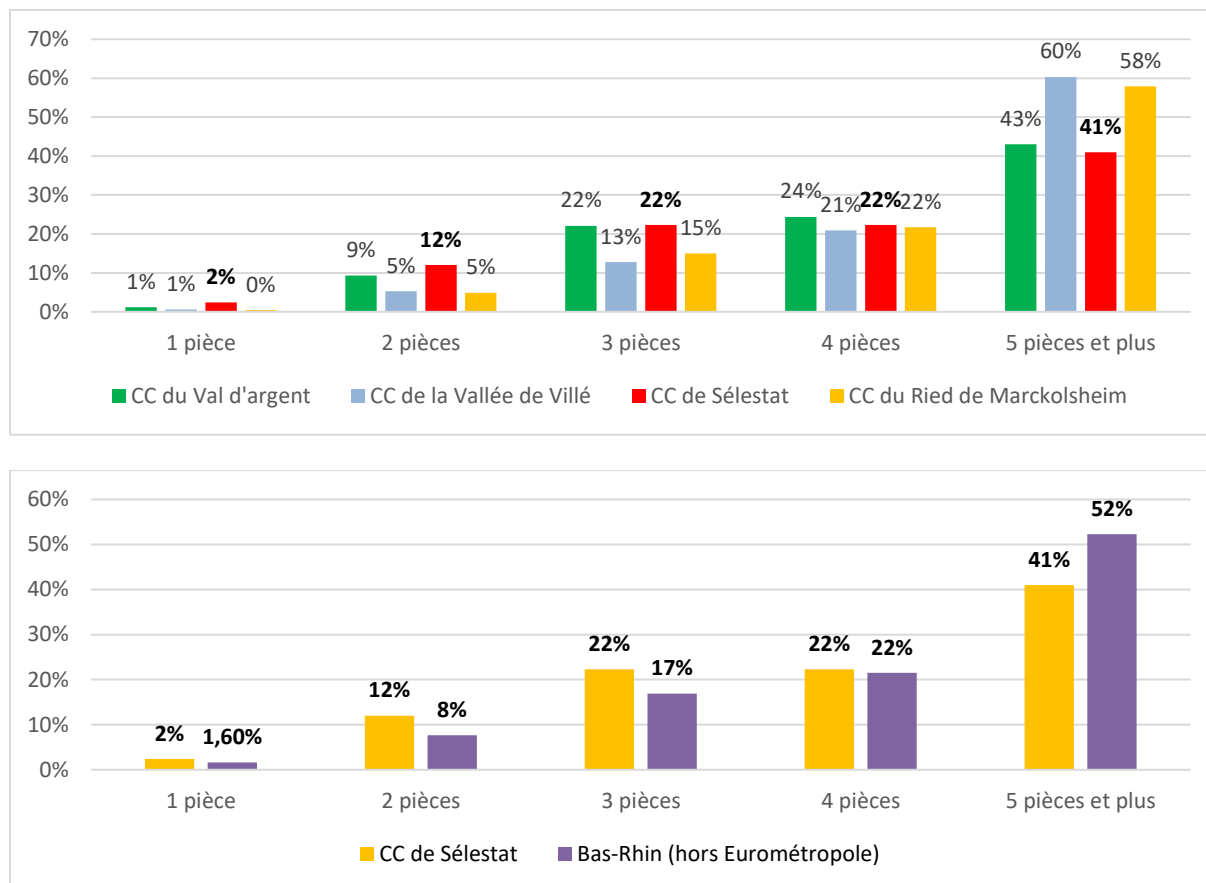
Graphique n°8. Type d'occupation des résidences principales en 2018



Source : INSEE, Recensement de la population, 2018.

En adéquation avec la composition des ménages, **l'offre de logements petits et intermédiaires est plus importante dans la CCS que dans les intercommunalités voisines et que dans le Bas-Rhin hors Eurométropole**. D'ailleurs, depuis 2007, la part des logements collectifs a augmenté de 22% contre 7% pour les maisons.

Graphique n°9. Taille des résidences principales en 2018



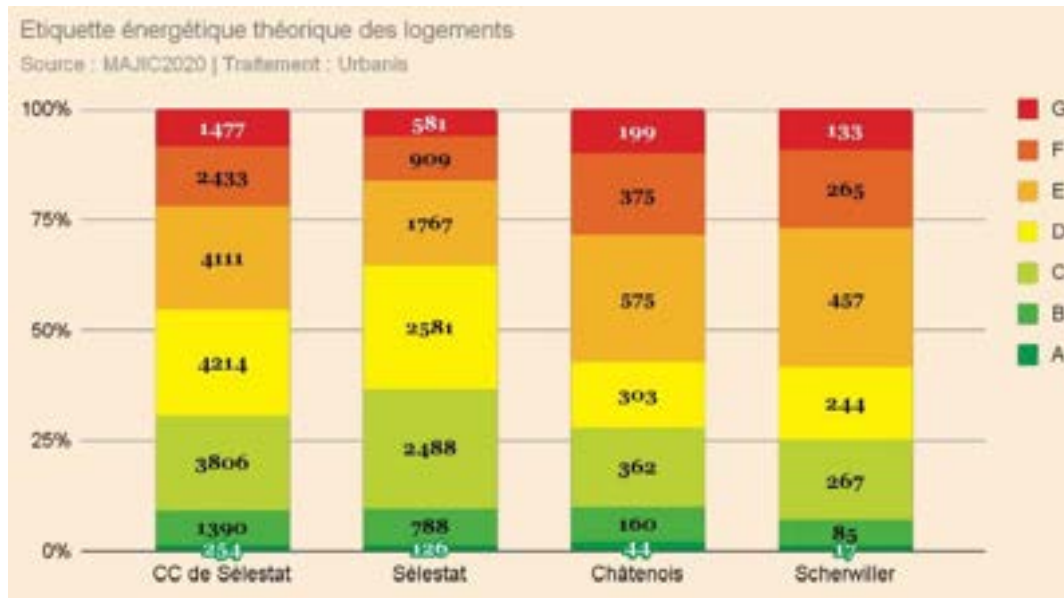
Source : Insee, Recensement de la population, 2018.

2.2. Des besoins de rénovation des logements anciens dans le parc privé

Le parc de logements de la CCS est assez ancien avec 40% du parc construit avant 1971 (donc avant les premières réglementations thermiques de 1974) dont 19% avant 1945. Les communes d'Ebermunster et de Kintzheim possèdent une part de logements construits avant 1971 légèrement supérieure par rapport aux autres communes. De plus, le centre-ville et le quartier de l'hôpital de Sélestat montrent un parc plus ancien.

Une OPAH-RU ORI a été mise en place dans le centre historique de Sélestat. Le PIG Rénov Habitat porté par la CeA couvre également le territoire de la CCS. Cependant, de nombreux problèmes d'habitats privés anciens subsistent encore. Une étude de diagnostic de l'habitat privé a été réalisée par le bureau d'études Urbanis en novembre 2021. Cette étude comprend une modélisation de la performance énergétique des bâtiments afin d'identifier les logements les plus énergivores.

D'après cette étude, 44% des logements privés de la CCS seraient classés en E, F ou G, donc potentiellement énergivores. Les communes de Scherwiller et Châtenois concentreraient plus de la moitié de ces logements. Toujours d'après cette étude, 15% des logements du territoire sont probablement en situation de précarité énergétique, principalement à Sélestat (centre historique et quartiers Ouest), Châtenois et Scherwiller.



Source : étude de diagnostic de l'habitat privé, Urbanis, novembre 2021

L'étude de diagnostic de l'habitat privé réalisée par le bureau d'études Urbanis identifie également des **besoins importants d'adaptation des logements**. Selon cette étude, une très grande majorité des logements occupés par des propriétaires de plus de 75 sont peu accessibles pour ces derniers.

Concernant les copropriétés, ces dernières sont principalement concentrées à Sélestat (82% des logements en copropriétés) et Châtenois. D'après l'étude de diagnostic de l'habitat privé réalisée par le bureau d'études Urbanis, **les copropriétés du territoire ne semblent pas présenter une grande vulnérabilité dans l'ensemble**. Mais Sélestat, particulièrement dans le centre ancien, enregistre plus de copropriétés potentiellement vulnérables qu'ailleurs. Cela peut s'expliquer par la concentration des copropriétés dans la commune centre.

2.3. Un enjeu important de lutte contre la vacance

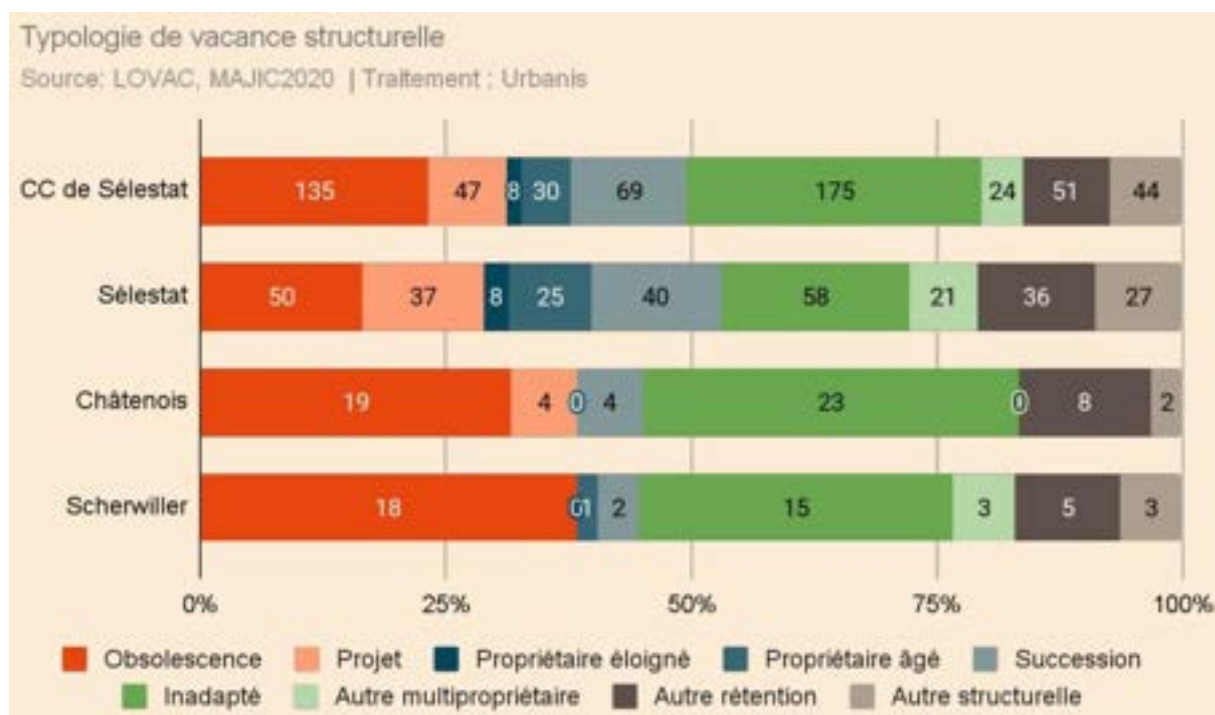
On constate **une tendance à l'augmentation du taux de vacance sur le territoire** qui concerne, d'après l'Insee, 8,9% des logements en 2018 contre 7,3% en 2008. Ce taux est légèrement supérieur à celui du Bas-Rhin mais demeure relativement limité et raisonnable pour permettre la fluidité des parcours résidentiels.

D'après l'étude de diagnostic de l'habitat privé réalisé en novembre 2021 par le bureau d'études Urbanis sur la base des données Lovac, la part de la vacance structurelle (logements vacants depuis au moins 2 ans) s'élève à 3,3% et est relativement homogène entre les communes de la CCS.

Les communes de Sélestat (centre historique notamment), Châtenois, Kintzheim et Orschwiller connaissent des taux de vacance structurelle plus importants.

La vacance structurelle concerne principalement les anciens logements construits avant 1946 qui représentent 66% des logements vacants du territoire (source : étude Urbanis).

Les logements vacants sont également principalement des grand logements (T4 et plus) qui représentent 62% des logements en vacance structurelle (source : étude Urbanis). Cette vacance s'explique surtout par un nombre important de logements obsolètes ou inadaptés (53%) : insalubrité, inconfort, caractéristiques atypiques, difficile d'accès, isolés... Ces logements vétustes sont davantage présents dans les communes de Châtenois et Scherwiller. A Sélestat, les motifs de vacance structurelle sont plutôt liés à des raisons de succession ou à l'âge avancé des propriétaires.



Source : étude de diagnostic de l'habitat privé, Urbanis, novembre 2021

2.4. Un parc social relativement tendu

En raison de l'augmentation des prix immobiliers, l'accession à la propriété ou la location dans le parc privé devient difficile pour certains ménages. De plus en plus de ménages se tournent vers le parc social ne pouvant se loger ailleurs et une part importante de locataires du parc social restent plus longtemps dans leur logement ne pouvant le quitter. Ces situations créent **une certaine tension dans le parc social**.

Tableau n°1. Pression de la demande dans le parc social entre 2019 et 2020

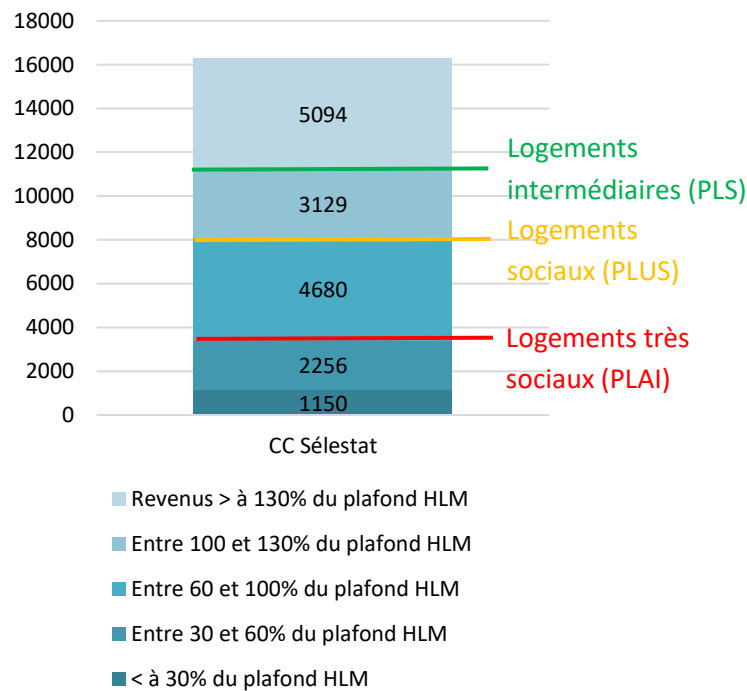
Territoire	Nombre de demandes pour une attribution de logement
CC de la Vallée de Villé	2,8
CC de Sélestat	5,3
CC du Ried de Marckolsheim	2,2
CC du Val d'Argent	0,9
Bas-Rhin (hors Eurométropole)	3,3

Source : AREAL, demandes de logements sociaux – RPLS – 2020.

Au-delà des demandes en logement social exprimées, **50% des ménages du territoire sont éligibles au logement social**, dont 21% au logement très social.

Répartition des ménages de la CC de Sélestat selon leurs revenus par rapport au plafond HLM

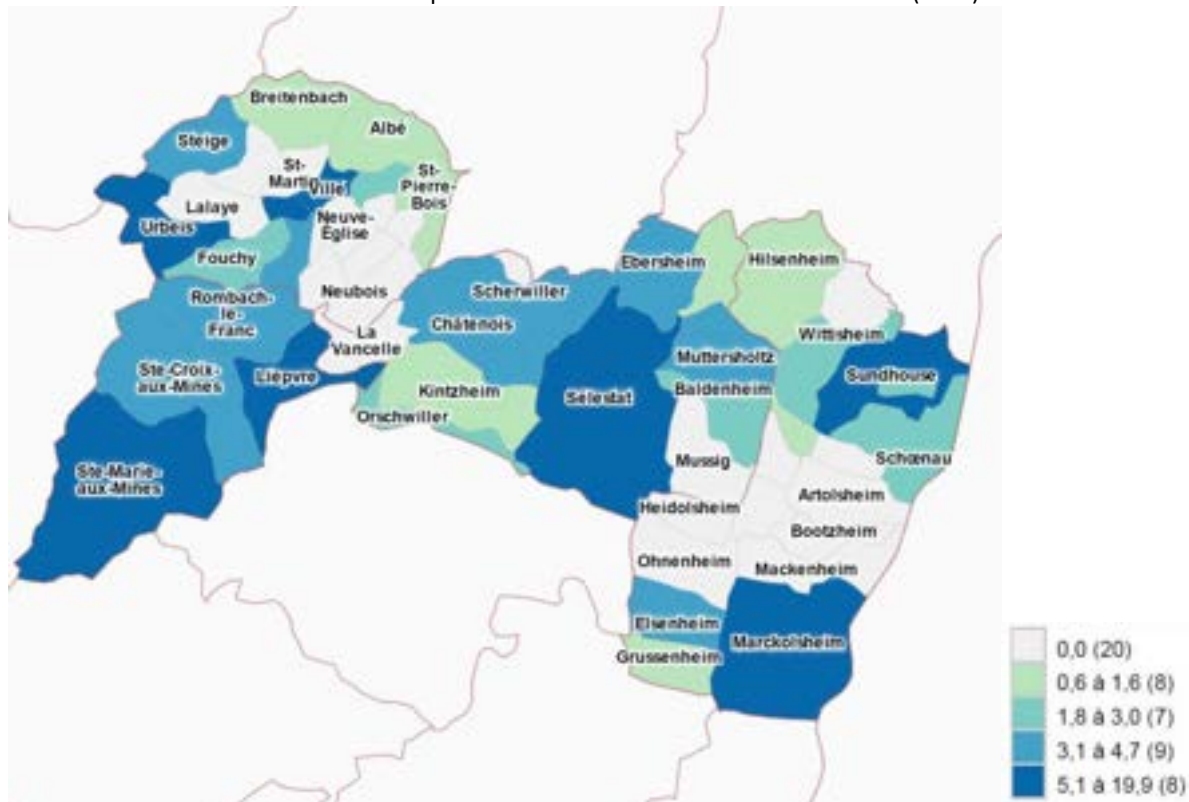
Source : FILOCOM 2015



La CCS comptabilise 1 411 logements sociaux en 2021, soit 8% de l'ensemble du parc de logements. La majorité des logements sociaux sont des logements PLUS, l'intercommunalité compte **seulement 60 logements très sociaux (PLAI)**.

Le parc social du PETR est surtout concentré dans la CCS et plus principalement à Sélestat. Cependant, **le parc est limité et évolue peu**, ce qui peut expliquer cette tension.

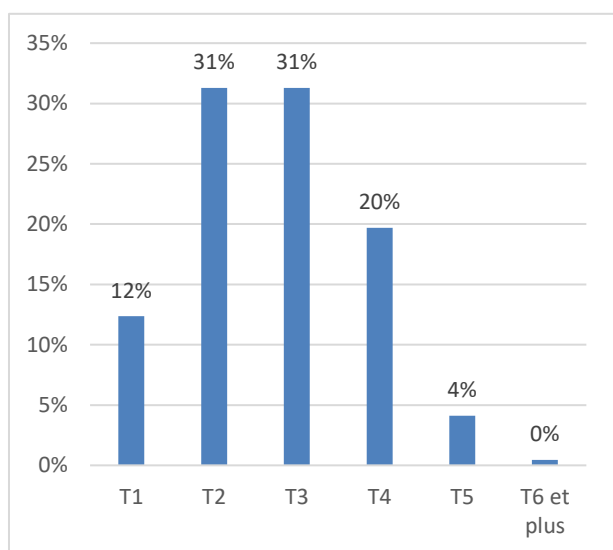
Carte n°5. Part des locataires du parc social en 2018 dans le PETR de Sélestat (en %)



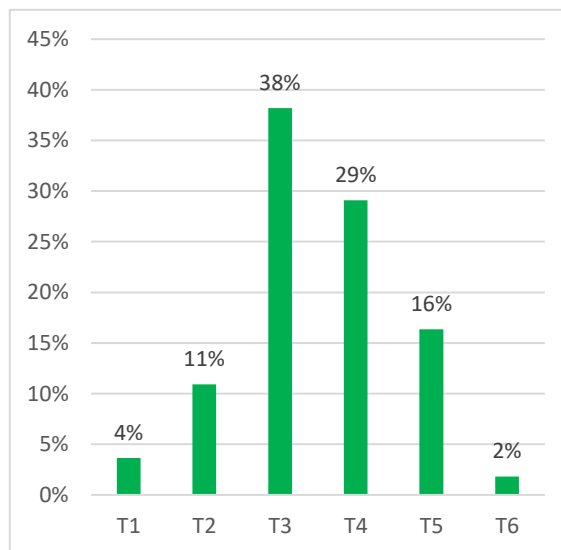
Source : Insee, Recensement de la population, 2018.

Au sein de la CCS, **la ville-centre est la commune où la demande est la plus notable**. Le besoin en logements de petite taille ou intermédiaire est le plus important, correspondant à une majorité de demandes de ménages célibataires. **L'offre disponible (T1 et T2) en petits logements paraît insuffisante face à la demande** et à l'évolution à la hausse des ménages seuls.

Graphique n°10. Typologie des logements demandés pour la CC de Sélestat en 2020



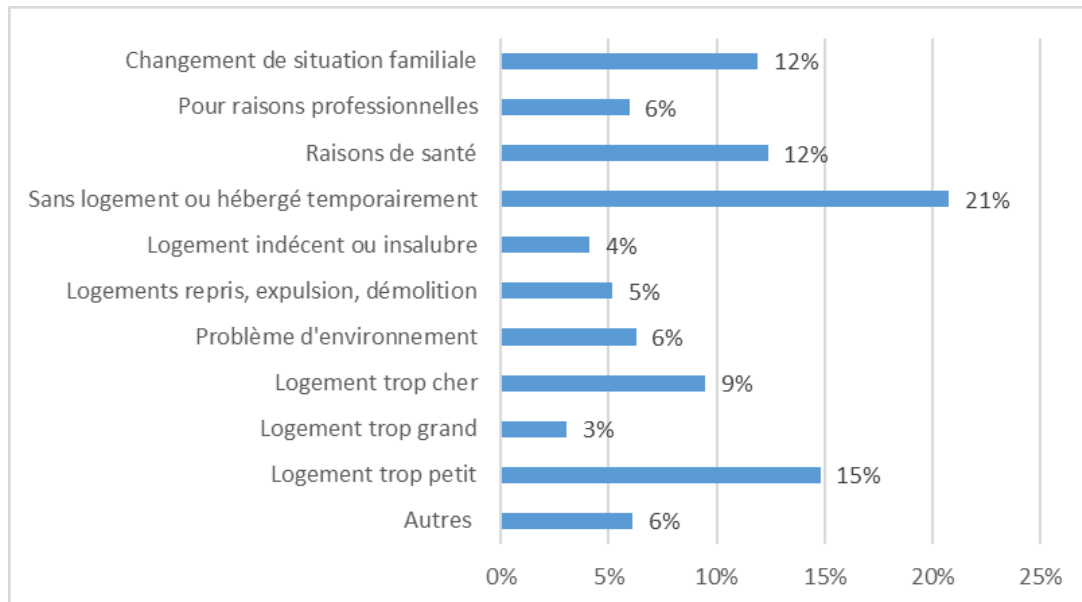
Graphique n°11. Typologie des logements disponibles dans la CC de Sélestat en 2019



Source : RPLS, 2020 / Fichier de la demande, AREAL, 2020

Concernant les motifs de la demande en logement social, 21% des demandeurs (soit 136 demandeurs) évoquent une situation précaire dû à une absence de logement ou un logement temporaire (motif le plus déclaré). La plupart des autres motifs renvoient à des parcours résidentiels standards : le changement de la situation familiale, des raisons professionnelles, un logement trop petit, etc... A noter que la part des demandeurs déclarant avoir un logement trop petit est placée à la deuxième position parmi les motifs.

Graphique n°12. Demandes de logements sociaux dans la CCS réparties par motifs déclarés en 2020



Source : Fichier de la demande, AREAL, 2020.

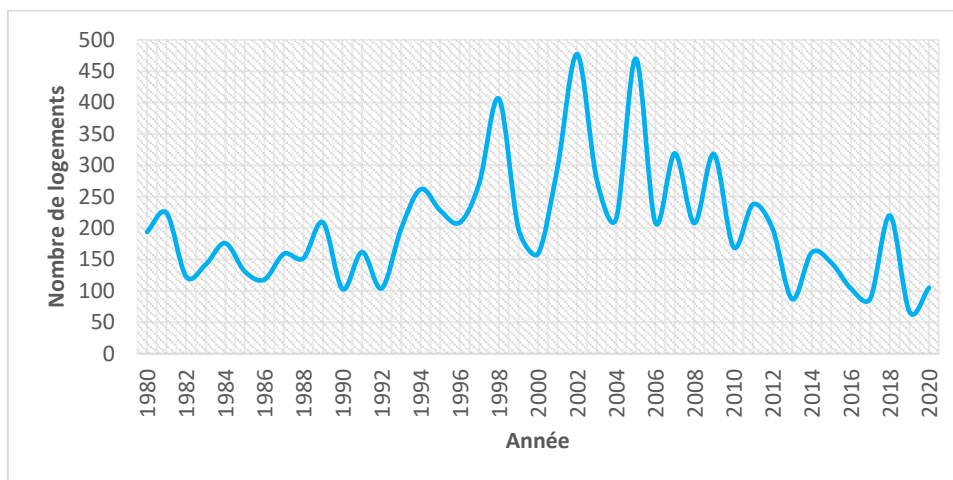
Vigilance : Ces données sont déclaratives. Exemple : un logement dit « trop petit » n'est pas nécessairement relatif à une situation de sur-occupation, mais peut-être dû à un ressenti.

2.5. Une production de logements qui s'est fortement ralenti depuis les années 2010 et moins diversifiée qu'auparavant

Le rythme de la production de logements s'est très fortement ralenti depuis 2010 en comparaison d'un niveau de production très élevé au début des années 2000. Cette dynamique de diminution du rythme de production de logements est commune au reste du département. Les années 2010 ont en effet été marquées par un recentrage de la production de logements au sein de l'Eurométropole et par une forte diminution de la construction dans le reste du département, par un effet de vase communicant, sous l'effet de plusieurs facteurs (politique locale volontariste, dispositifs fiscaux incitatifs, ...).

Cependant, la CC de Sélestat a connu une diminution particulièrement forte de sa production de logements par rapport aux intercommunalités voisines. Actuellement, en moyenne, 170 logements sont annuellement mis en chantier dans la CCS, mais le rythme est très variable d'une année sur l'autre.

Carte n°6. Mises en chantier des logements entre 1980 et 2020 dans la CC de Sélestat



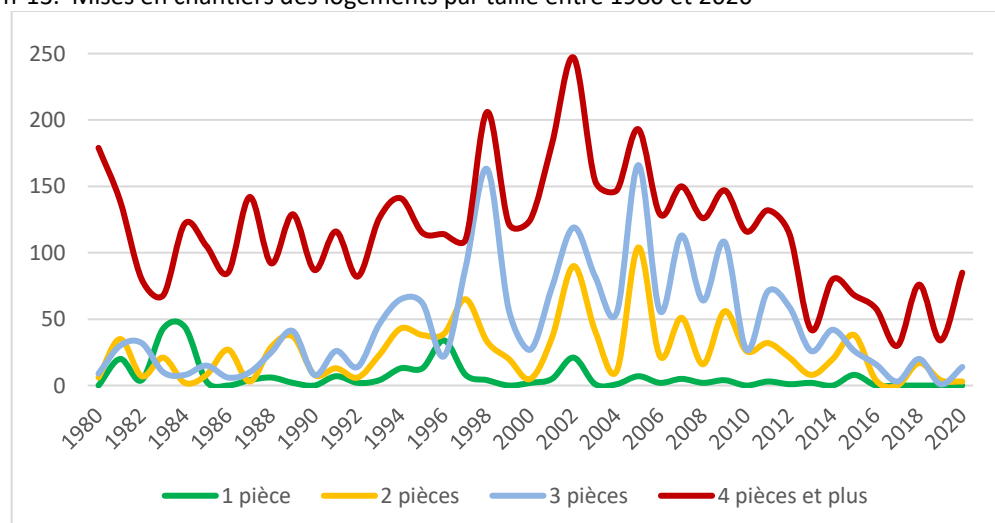
Source : Sitadel, logements commencés.

Vigilance : les données de l'année 2020 sont susceptibles d'être actualisées par le ministère et donc d'évoluer.

Par ailleurs, l'équilibre entre le logement collectif et le logement individuel s'est inversé avec **une production plus importante de maisons. Sélestat est l'une des seules communes à produire une majorité de logements collectifs** pour répondre à la demande des nouveaux profils des ménages. D'ailleurs, au sein du PETR, 85% du marché des appartements neufs est concentré dans la CCS, principalement à Sélestat et Châtenois.

La majorité des logements produits dans les autres communes correspond à des maisons. Les grands logements (4 pièces et plus) sont historiquement les plus produits, ce constat reste vrai malgré la hausse des petits ménages. Entre 2010 et 2020, la construction de grands logements représente 63% de la construction neuve, contre 14% pour les petits logements (1 et 2 pièces).

Graphique n°13. Mises en chantiers des logements par taille entre 1980 et 2020



Source : Sitadel, logements commencés.

Vigilance : les données de l'année 2020 sont susceptibles d'être actualisées par le ministère et donc d'évoluer.

La construction neuve participe peu au développement de logements collectifs petits ou intermédiaires depuis les années 2010, sauf à Sélestat. En revanche les ménages trouvent cette offre dans le parc ancien. Parmi les transactions immobilières de logements neufs et anciens la quantité d'appartements dépasse celle des maisons, c'est dire son attrait pour les ménages.

Tableau n°2. Part des logements dans les transactions immobilières par type entre 2013 et 2019

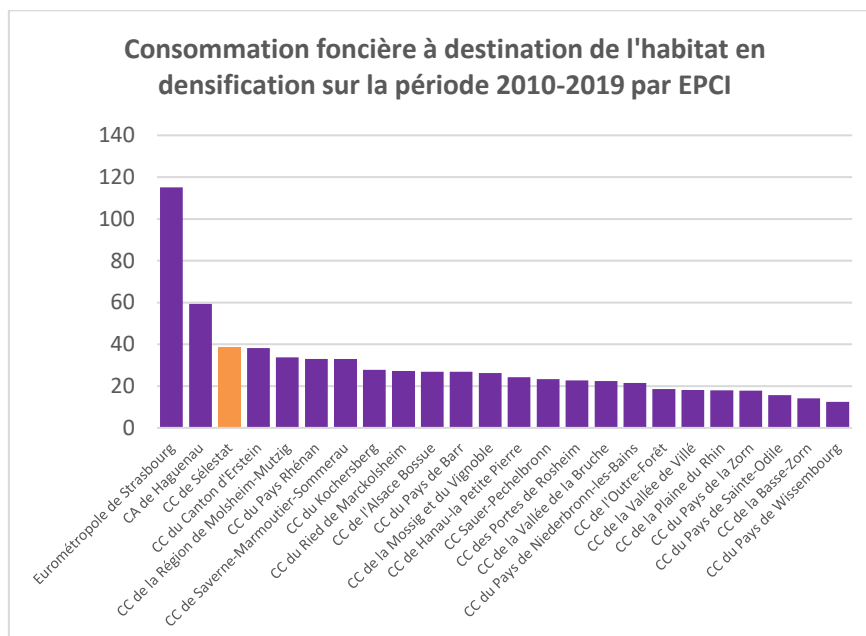
	Poids du marché des appartements	Poids du marché des maisons
CC de Sélestat	60%	40%
CC du Ried de Marckolsheim	29%	71%
CC du Val d'Argent	17%	83%
CC de la Vallée de Villé	10%	90%
Total Petr	42%	58%

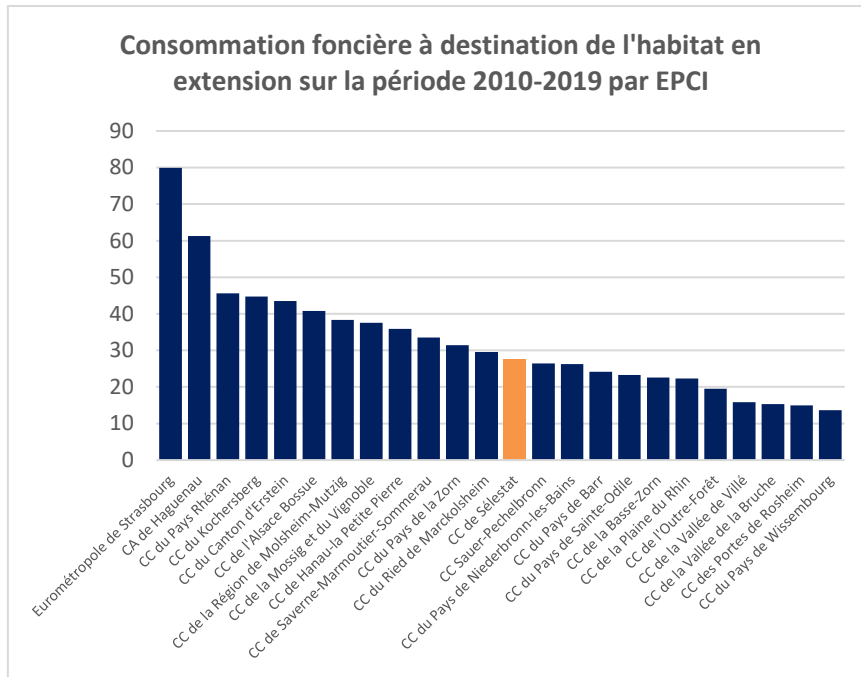
Source : Perval, 2013-2019

2.6. Une consommation foncière relativement limitée

La consommation foncière a été de **7,7 hectares par an en moyenne au sein de la CCS au cours des 9 dernières années (2010 – 2019) pour l'habitat.** La consommation foncière a été légèrement moins importante sur la dernière période 2017 – 2019 avec une moyenne de 6,5 hectares par an.

58% de la consommation du foncier s'est faite en densification (urbanisation de dents creuses, densification de terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine, etc.) contre 42% en extension. **La CC de Sélestat fait partie des EPCI du Bas-Rhin qui ont le plus privilégié l'urbanisation en densification.**

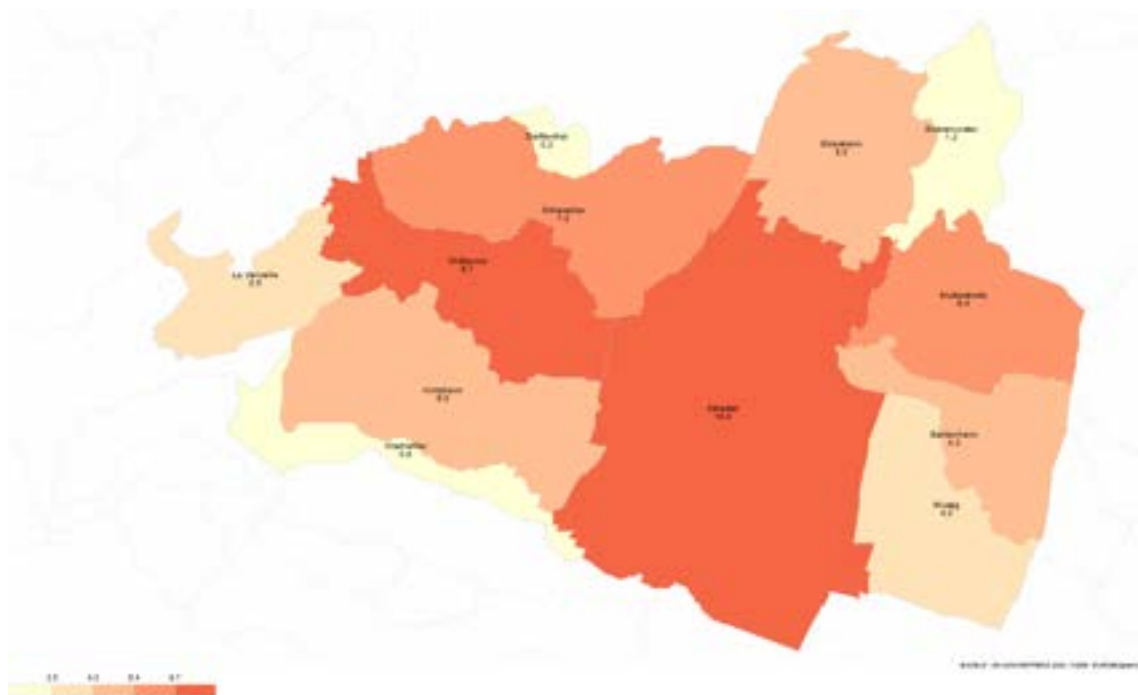




La densité moyenne des logements construits en densification était de 20 logements/ hectare et d'environ 17 logements/ hectare en extension. Ces niveaux de densité sont supérieurs à ceux observés à l'échelle du département du Bas Rhin hors Eurométropole (16,7 en densification et 14,3 en extension).

La consommation foncière a été principalement le fait des polarités (28% à Sélestat, 15% à Châtenois, 11% à Scherwiller et 10% à Muttersholtz) mais a également été relativement importante dans des communes de taille plus petite (Baldenheim, Kintzheim).

Répartition de la consommation foncière par commune (2010 – 2019)



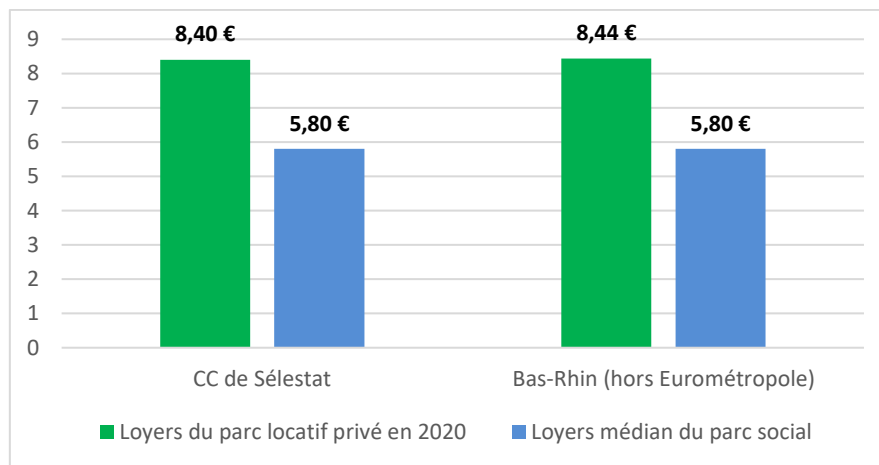
2.7. Des prix du marché immobilier à la hausse

2.7.1. Le marché locatif

Le marché locatif est un facteur important pour l'attractivité du territoire. Le parc locatif privé est composé en majorité de jeunes couples, de jeunes actifs ou d'étudiants, et le parc social accueille de plus en plus de familles monoparentales. L'adéquation entre les loyers et les capacités financières des ménages peut devenir problématique car le niveau de vie n'a pas augmenté à la même vitesse que les prix immobiliers.

Les niveaux de loyers du parc privé et du parc social de la CCS équivalent à ceux du Bas-Rhin hors Eurométropole, mais sont plus élevés que les intercommunalités voisines. Ces écarts de prix ne reflètent pas les écarts de revenus entre les EPCI. Pour rappel, le niveau de vie de la CCS est plus faible que les intercommunalités de la Vallée de Villé et du Ried de Marckolsheim, et elle abrite une part plus importante de ménages modestes.

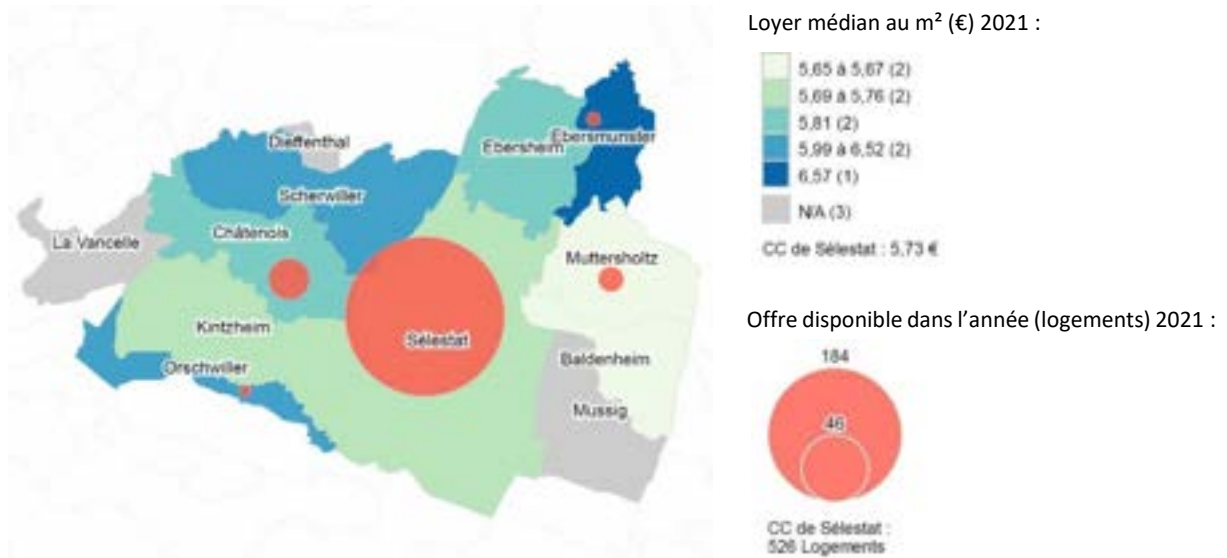
Graphique n°14. Loyers du parc privé et du parc public en 2020



Source : ADEUS, Observatoire local des loyers du parc privé, 2020 – RPLS, 2020.

Les niveaux de loyers du parc social dans la CCS sont légèrement plus élevés que la moyenne du PETR. Au sein de la CCS, les différences de loyers entre communes peuvent aller jusqu'à 1€/m². Ces disparités territoriales ne semblent pas dépendre de l'offre disponible. Les communes les plus accessibles aux demandeurs de logements sociaux sont Sélestat, Muttersholtz et Châtenois, les seules qui réunissent à la fois une offre de logements disponibles et des loyers peu élevés.

Carte n°7. Logements disponibles et loyers médians dans le parc social en 2021



Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)

L'accessibilité des logements locatifs dans le parc privé est essentielle pour les ménages de moins de 30 ans, principaux occupants de ces logements (même si une part de la population des moins de 30 ans résident chez leur parent, une tendance plus marquée dans le Bas-Rhin). L'adéquation entre leur niveau de vie et le prix des loyers pourrait atteindre ses limites avec l'augmentation des prix du marché immobilier.

Carte n°8. Niveau de vie médian des moins de 30 ans en 2017



Carte n°9. Loyers du parc locatif privé en 2020 (€/m²)



Source : Insee, Recensement de la population, 2017.

A noter qu'il y a une concurrence entre les moins de 30 ans et les séniors sur les logements de même typologie (T2/T3) et niveau de loyer. La trajectoire résidentielle des séniors n'est plus aussi linéaire et standard qu'avant. De plus en plus de séniors recherchent des logements locatifs mieux adaptés à leur condition de vie et plus proches des services.

2.7.2. L'accèsion à la propriété

Depuis plusieurs années, le budget d'achat pour une maison ou un appartement poursuit sa hausse. Cette augmentation concerne surtout les logements neufs. **Le coût moyen des logements neufs dans la CCS est plus élevé que dans le Ried de Marckolsheim. Et les prix d'achat dans l'ancien sont moins attractifs dans la CCS que dans les autres intercommunalités du PETR.**

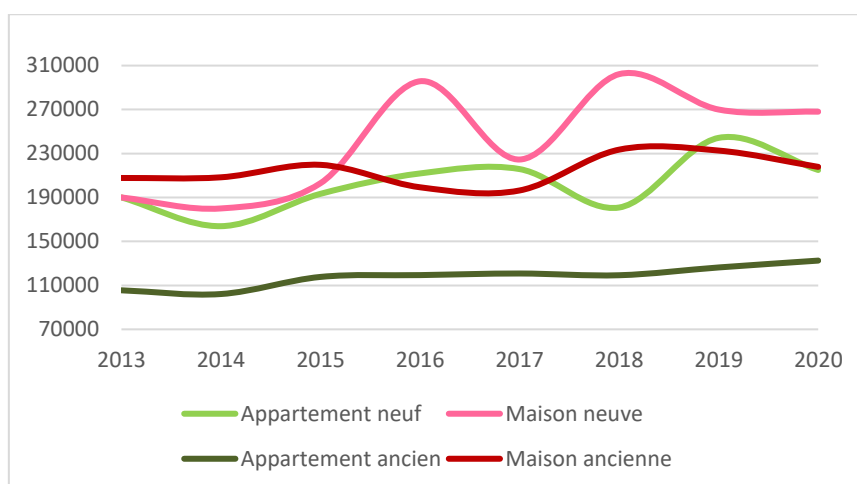
Tableau n°3. Prix de vente médian entre 2013 et 2019

	CCRM	CCS	Bas-Rhin (hors EMS)
Appartements anciens	1 627 €/m ²	1 803 €/m ²	1 909 €/m ²
Maisons anciennes	210 150 €	240 000 €	214 143 €

Source : Perval, 2013-2020.

Le prix des maisons anciennes est élevé mais ce sont les appartements anciens qui ont pris le plus de valeur entre 2013 et 2020. En cause, un marché de l'immobilier en hausse et une offre de logements collectifs de plus en plus limitée, puisque la production neuve ne soutient plus autant qu'avant la construction de logements collectifs.

Graphique n°15. Evolution moyenne des prix d'achat (TTC) dans la CC de Sélestat entre 2013 et 2020



Source : Perval, 2013-2020.

Avec des prix nettement inférieurs à ceux du neuf, et des dispositifs d'aides dans le cas de rénovation, le marché de l'immobilier ancien est plus attractif. Les primo-accédants et les investisseurs se dirigent plus favorablement sur ce type de marché malgré des coûts de rénovation et des charges plus élevées. Il faut aussi ajouter que l'offre neuve est limitée.

3. Synthèse des grands constats des évolutions et perspectives pour la mise en œuvre du PLH

	Principaux constats	Perspectives pour la mise en œuvre du PLH
Production de logements et dynamique démographique	Une croissance plus faible de la population de la CCS depuis les années 2010 ; Une stagnation de la croissance démographique de la ville-centre	Produire une offre en logements suffisante pour renforcer la croissance démographique, notamment de la ville-centre
	Une dynamique de construction de logements fortement ralentie depuis 2010 ; Une offre dominée par l'habitat individuel mais une consommation foncière relativement limitée	
Diversification de l'offre en logements	<u>Locatif</u> : Un territoire attractif pour les petits ménages (jeunes, personnes seules et couples sans enfant) qui s'installent surtout dans le parc locatif Une demande importante en logements sociaux et une offre relativement limitée, notamment en petites typologies	Encourager le développement de l'offre locative abordable, notamment en logements sociaux Favoriser le développement de l'accession abordable
	<u>Accession</u> : Une part de familles qui quittent le territoire pour accéder à la propriété et des prix moins élevés dans les CC voisines	
Amélioration et rénovation du parc existant	Des enjeux forts de rénovation énergétique et d'accompagnement des propriétaires modestes Des besoins d'adaptation des logements occupés par des personnes âgées et/ ou handicapées Un stock de logements vacants, notamment dans les centres bourgs	Poursuivre les actions menées en matière de soutien à la rénovation énergétique, à l'adaptation et à la lutte contre la vacance Renforcer l'information et l'accompagnement des habitants dans leurs démarches

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PLH : LE BILAN DES ACTIONS

Rappel de la structure du PLH :

Déclinaison des orientations en actions	
Orientations	Actions
1 - Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements	Action n° 1 : S'engager sur une répartition de la production de logements en cohérence avec le SCoT
2 - Assurer une diversification de l'offre de logements	Action n° 2 : Produire 16% de logements aidés en neuf ou en réhabilitation
	Action n° 3 : Intensifier la mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative aidée
	Action n° 4 : Soutenir l'accession sociale à la propriété
	Action n° 5 : Mettre en place les dispositifs règlementaires pour la gestion de la demande et d'information des demandeurs
3- Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain	Action n°6 : Assurer la maîtrise des opérations
	Action n° 7 : Travailler sur les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT
	Action n°8 : Sortir 80 logements de la vacance
4- Améliorer la qualité de vie dans le parc existant	Action n° 9 : Améliorer l'efficacité énergétique des logements
	Action n° 10 : Accompagner les copropriétés fragiles de Sélestat
	Action n° 11 : Conduire une OPAH RU ORI pour la réhabilitation du parc privé de Sélestat
	Action n° 12 : Promouvoir une approche "durable" de l'urbanisme <i>Action transversale aux orientations 2, 3 et 4</i>
5- Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques	Action n° 13 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires
	Action n° 14 : Faciliter le logement des personnes âgées et/ou handicapées
	Action n° 15 : Prendre en compte les besoins des jeunes
	Action n° 16 : Optimiser l'accès à l'information <i>Action transversale à l'orientation 5</i>
	Action n° 17 : Porter une attention sur les besoins des ménages sédentarisés
6- Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat	Action n° 18 : Faire vivre le PLH <i>Action transversale</i>
	Action n° 19 : Remettre en place et compléter l'observatoire de l'Habitat <i>Action transversale</i>

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

Orientation n°1	Action n°1 - S'engager sur une répartition de la production en cohérence avec le SCoT			
Les objectifs fixés et les modalités prévues				
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir une répartition équilibrée de l'offre en logements sur le territoire <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter la répartition de la production de logements définie par commune (cf. tableau ci-après) correspondant à la traduction des objectifs définis dans le cadre du SCoT : <ul style="list-style-type: none"> o Un rôle particulier à jouer pour la commune de Sélestat qui doit tendre vers la production de 52% des nouveaux logements de la CCS afin d'assurer son rôle de bourg centre - S'assurer de la bonne traduction des enjeux du PLH dans les documents d'urbanisme et favoriser l'association de la CCS lors de la révision/ l'élaboration de documents d'urbanisme - Mobiliser l'ATIP pour l'élaboration/ le suivi des documents d'urbanisme communaux 				
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus				
<ul style="list-style-type: none"> - 549 logements ont été produits sur l'ensemble de la CCS, au cours des 4 premières années de mise en œuvre du PLH, soit une moyenne annuelle de 137 logements/an. La production de logements a été environ de moitié inférieure aux objectifs fixés. 				
	Nombre de logements à produire (par an)	Nombre de logements produits entre 2017 et 2020	Moyenne annuelle de logements produits	% d'atteinte de l'objectif
Sélestat	142	274	69	48%
Ville moyenne	142	274	69	48%
Châtenois	25	92	23	92%
Ebersheim	12	32	8	67%
Muttersholtz	28	61	15	54%
Scherwiller	26	17	4	16%
Pôles intermédiaires	89	202	51	57%
Baldenheim	5	16	4	80%
Dieffenthal	2,3	10	3	109%
Ebermunster	3,2	13	3	102%
Kintzheim	11	21	5	48%
Mussig	11	7	2	16%
Orschwiller	7	5	1	18%
La Vancelle	2,8	1	0	9%
Villages	43	73	18	42%
CCS	274	549	137	50%
<i>Source : Sit@del</i>				

- La CCS est associée aux démarches de révision des documents d'urbanisme des communes en tant que Personne Publique Associée.
- L'ATIP a été mobilisée pour l'élaboration / le suivi d'un certain nombre de documents d'urbanisme communaux :
 - o Châtenois : modification n°2 du PLU (approuvé le 25/06/2020) ; études en cours pour une éventuelle modification n°3
 - o Ebersheim : modification n°1 du PLU (approuvé le 08/04/2021) ; DP MEC pour le projet VVK (appro 28/02/2020) ; DP MEC pour l'ouverture de la zone IIAU (en cours)
 - o Kintzheim : révision du POS en PLU (approuvé le 12/09/2017) ; modification n°1 du PLU (appro 10/03/2021)
 - o Muttersholtz : révision du POS en PLU (approuvé le 28/03/2019)
 - o Orschwiller : révision du POS en PLU (en cours)
 - o Scherwiller : modification 2 du PLU (approuvé le 03/03/2020) ; modification simplifiée n°1 du PLU (approuvé le 28/09/2021)
 - o Sélestat : révision n°3 du PLU (en cours) ; modification simplifiée n°1 du PLU (approuvé le 28/03/2019) ; modifications n° 4 (approuvé le 19/12/19) et n°5 (en cours) du PLU

Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH



Synthèse :

Une dynamique de production de logements inférieure aux objectifs fixés, notamment pour la ville-centre.

Une production plus importante dans certaines communes (Châtenois, Baldenheim, Dieffenthal, Ebersmunster).

Perspectives :

Produire une offre en logements suffisante pour maintenir et relancer la croissance démographique, notamment au sein de la ville-centre dont la croissance démographique stagne sur la dernière période.

Une opération de près d'environ 185 logements prévue sur la friche Celluloïd qui va contribuer à la production de logements à Sélestat.

Focus sur la production de logements :

La production de logements est dominée par les logements individuels. Les logements collectifs produits l'ont été quasi exclusivement par les communes de Sélestat et Châtenois.

	Nombre de logements produits entre 2017 et 2020	Dont part logements individuels (purs et groupés)	Dont part logements collectifs
Sélestat	274	36%	64%
Ville moyenne	274	36%	64%
Châtenois	92	60%	40%
Ebersheim	32	75%	25%
Muttersholtz	61	92%	8%
Scherwiller	17	100%	0%
Pôles intermédiaires	202	75%	25%
Baldenheim	16	100%	0%
Dieffenthal	10	100%	0%
Ebersmunster	13	8%	92%
Kintzheim	21	90%	10%
Mussig	7	100%	0%
Orschwiller	5	100%	0%
La Vancelle	1	100%	0%
Villages	73	81%	19%
CCS	549	57%	43%

Source : Sit@del

Orientation 2 : Assurer une diversification de l'offre en logements

Orientation n°2	Action n°2 - Produire 16% de logements aidés en neuf ou en réhabilitation				
Les objectifs fixés et les modalités prévues					
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversifier l'offre en développant le logement locatif aidé pour faciliter l'accueil et le parcours résidentiel de toutes les catégories de ménages de la CCS <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter les objectifs de % de logements sociaux par groupe de communes : <ul style="list-style-type: none"> o Prévoir un objectif minimum de 20% de logements aidés sur les opérations de plus de 1 Ha sur toutes les communes (objectif du SCoT) o A Sélestat, tendre vers 30% de logements aidés sur les opérations de plus de 30 logements o Sur les pôles intermédiaires, tendre vers 25% de logements aidés sur les opérations de plus de 30 logements o Un objectif minimal de 30% de PLAI (ou conventionnement très social) est défini pour chacune des communes. La part de logement social financé en PLUS (ou conventionnement social) variera autour de 60% et un maximum de 10% de PLS est préconisé à l'échelle de la CCS - Mobiliser divers outils : Droit de Préemption Urbain, exonération de la taxe d'aménagement pour le logement social, élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU, secteurs réservés dans les PLU (Servitudes de Mixité Sociale, Emplacements Réservés), garantie d'emprunt, conventionnement des logements communaux 					
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus					
<ul style="list-style-type: none"> - Une production de logements sociaux presque équivalente aux objectifs fixés à l'échelle de la CCS et pour la ville-centre de Sélestat. - Une création de logements sociaux portée en grande partie par le conventionnement dans le parc privé (concentré à Sélestat) et une production limitée de logements sociaux publics. - Parmi la production de logements sociaux publics, 60% l'ont été en financement PLUS (logement social), 20% en PLAI (logement très social) et 20% en PLS. L'objectif de 30% de PLAI n'a donc pas été atteint. A Sélestat plus particulièrement, les PLAI n'ont représenté que 13% des logements sociaux produits (contre 63% de PLUS). 					
	Nombre de logements locatifs aidés à produire sur la période du PLH	Objectifs de production de logements aidés par an	Nombre de logements sociaux publics agréés (2017 – 2020)	Nombre de logements conventionnés dans le parc privé (2017 – 2020)*	Moyenne annuelle de logements produits
Sélestat	170	28	46	56	25
Ville moyenne	170	28			
Châtenois	18	3		2	
Ebersheim	8	1*	15		4
Muttersholtz	24	4	15	9	6
Scherwiller	20	3	7		2

Pôles intermédiaires	70	12			
Baldenheim	1	0*			
Dieffenthal	1	0*			
Ebermunster	1	0*			
Kintzheim	3	1*			
Mussig	3	1*			
Orschwiller	2	0*			
La Vancelle	1	0*			
Villages	12	2			
CCS	252	42	83	67	37

Source : logements agréés CeA

* : logements conventionnés sociaux. Aucun logement n'a été conventionné en très social.

NB. En plus des logements conventionnés en social, 4 logements ont été conventionnés en intermédiaire à Sélestat.

- La Communauté de Communes a signé 3 Conventions d'Utilité Sociale (CUS) : avec DOMIAL pour la période 2019 – 2025, avec Alsace Habitat en 2017 et avec CDC Habitat en 2020. Les autres leviers prévus n'ont pas été mis en œuvre à l'échelle de la CCS.
- La CCS a récemment mis en place des rencontres avec les bailleurs sociaux qui ont vocation à être organisées de façon régulière.

Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH



Synthèse :


Une production de logements sociaux presque équivalente aux objectifs fixés, portée en grande partie par le conventionnement dans le parc privé et peu par les logements sociaux publics. Une production de logements aidés concentrée à Sélestat, Châtenois et Muttersholtz.


Perspectives :


Favoriser le développement de l'offre en logements sociaux pour répondre aux besoins existants sur le territoire, à travers notamment le renforcement des partenariats avec les bailleurs sociaux.

Plusieurs projets dans certaines communes, notamment :


- Environ 30 logements sociaux prévus à Sélestat sur la friche Celluloïd
- Un projet en plusieurs tranches prévu à Muttersholtz
- Un projet de 12 maisons en logement social et un projet mixte sur 20 ares (locatif social/ accession/ ...) à Châtenois


Orientation n°2	Action n°3 - Intensifier la mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative aidée
Les objectifs fixés et les modalités prévues	
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Encourager le conventionnement de logements privés afin de diversifier l'offre en logements en s'appuyant sur le parc existant <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'information et la communication sur le conventionnement auprès des propriétaires à travers la sensibilisation des élus et la réalisation d'une plaquette d'information pour les habitants - Intégrer à l'observatoire un suivi des loyers pour objectiver l'enjeu de développement du conventionnement privé - Intégrer un objectif de conventionnement à l'OPAH RU ORI de Sélestat 	
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus	
<ul style="list-style-type: none"> - 67 logements ont été conventionnés dans le parc privé (conventionnements sociaux) (cf. fiche-action 2), ce qui représente un volume relativement important. En plus de ces logements conventionnés en social, 4 logements ont été conventionnés en intermédiaire à Sélestat sur la période. - La CCS participe à l'Observatoire Local des Loyers du Bas-Rhin porté par l'ADEUS, qui lui permet d'obtenir des éléments chiffrés sur les loyers au sein de son territoire et des territoires alentours. Ces données pourraient être utilisées afin de mieux identifier les besoins en logements conventionnés. - Du fait d'une Opération de Revitalisation en cours sur le territoire, le centre historique de Sélestat est concerné par le dispositif Denormandie qui vise à favoriser l'investissement locatif et la mise en location à des prix maîtrisés dans l'ancien 	
Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH	
	<p><u>Synthèse :</u> Une dynamique non négligeable de conventionnement dans le parc privé qui ne concerne toutefois que Sélestat, Châtenois et Muttersholtz.</p> <p><u>Perspectives :</u> Poursuivre et encourager la dynamique de conventionnements dans le parc privé et renforcer la communication auprès des propriétaires dans le cadre des dispositifs existants (OPAH, PIG)</p>


Orientation n°2	Action n°4 - Soutenir l'accèsion sociale à la propriété																																																														
Les objectifs fixés et les modalités prévues																																																															
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversifier l'offre en logements en proposant une offre en logements abordables <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Encourager le développement de logements en accession sociale et abordable en mobilisant les différents leviers : accession sociale sécurisée, PSLA, PTZ, ... - Sensibiliser les élus et communiquer sur les dispositifs d'accèsion abordable à la propriété 																																																															
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus																																																															
<ul style="list-style-type: none"> - Aucun logement n'a été produit en PSLA entre 2017 et 2020. - Entre 2018 et 2020, 121 ménages ont bénéficié du Prêt à Taux Zéro (PTZ) au sein de la CCS selon les données de l'ADIL 67 : 																																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baldenheim</td> <td>4</td> <td>11</td> <td>n.d</td> </tr> <tr> <td>Châtenois</td> <td>4</td> <td>11</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Dieffenthal</td> <td></td> <td>n.d</td> <td>n.d</td> </tr> <tr> <td>Ebersheim</td> <td>3</td> <td>5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ebersmunster</td> <td>n.d</td> <td>6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kintzheim</td> <td>3</td> <td>n.d</td> <td>n.d</td> </tr> <tr> <td>Mussig</td> <td></td> <td></td> <td>n.d</td> </tr> <tr> <td>Muttersholtz</td> <td>10</td> <td>6</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Orschwiller</td> <td>n.d</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Scherwiller</td> <td></td> <td>n.d</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sélestat</td> <td></td> <td></td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>42</td> <td>51</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>%/ Total PTZ</td> <td>3,3%</td> <td>3,4%</td> <td>2,9%</td> </tr> <tr> <td>Nombre Offres PTZ émises dans le 67</td> <td>1 257</td> <td>1 507</td> <td>970</td> </tr> </tbody> </table>					2018	2019	2020	Baldenheim	4	11	n.d	Châtenois	4	11	3	Dieffenthal		n.d	n.d	Ebersheim	3	5	3	Ebersmunster	n.d	6		Kintzheim	3	n.d	n.d	Mussig			n.d	Muttersholtz	10	6	3	Orschwiller	n.d			Scherwiller		n.d		Sélestat			14	Total	42	51	28	%/ Total PTZ	3,3%	3,4%	2,9%	Nombre Offres PTZ émises dans le 67	1 257	1 507	970
	2018	2019	2020																																																												
Baldenheim	4	11	n.d																																																												
Châtenois	4	11	3																																																												
Dieffenthal		n.d	n.d																																																												
Ebersheim	3	5	3																																																												
Ebersmunster	n.d	6																																																													
Kintzheim	3	n.d	n.d																																																												
Mussig			n.d																																																												
Muttersholtz	10	6	3																																																												
Orschwiller	n.d																																																														
Scherwiller		n.d																																																													
Sélestat			14																																																												
Total	42	51	28																																																												
%/ Total PTZ	3,3%	3,4%	2,9%																																																												
Nombre Offres PTZ émises dans le 67	1 257	1 507	970																																																												
<i>Source : ADIL 67</i>																																																															
Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH																																																															
	<p><u>Synthèse :</u> Des outils prévus en matière d'accèsion sociale qui n'ont pas été mobilisés.</p> <p><u>Perspectives :</u> Encourager le développement de l'accèsion abordable en s'appuyant notamment sur le Bail Réel Solidaire (BRS) mis en place par 2 Offices Fonciers Solidaires sur le territoire (dont l'EPFA).</p>																																																														

Orientation n°2	Action 5 : Mettre en place la Conférence intercommunale du logement et le Plan partenarial de gestion de la demande
Les objectifs fixés et les modalités prévues	
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre une politique intercommunale d'attributions, correspondant aux attendus de la loi Egalité et Citoyenneté, afin d'améliorer l'information des demandeurs et la gestion de la demande en logement social <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Élaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) - Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) 	
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus	
<ul style="list-style-type: none"> - La CCS a pris contact avec l'AREAL en vue de la mise en œuvre à venir de ces démarches, qu'elle souhaite engager prochainement - La CCS a adhéré à l'AAGEFIPADE (Association Alsacienne de Gestion du Fichier Partagé de la Demande de logement social) 	
Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH	
	<p><u>Perspectives :</u></p> <p>La CCS souhaite engager prochainement les démarches de mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et d'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).</p> <p>La CCS est également concernée par l'élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions.</p>

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

Orientation n°3	Action 6 : Assurer la maîtrise des opérations
Les objectifs fixés et les modalités prévues	
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Encourager la maîtrise publique du foncier sur l'ensemble des communes et accompagner la réalisation des objectifs de production de nouveaux logements, notamment aidés et abordables <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Réfléchir à une adhésion à l'EPF Alsace à l'échelle de l'intercommunalité - Réaliser une étude et définir les secteurs prioritaires pour l'habitat à l'échelle de la CCS avec l'accompagnement de l'EPF Alsace ou l'ATIP - Mobiliser l'EPF pour créer des réserves foncières et anticiper sur des projets d'aménagement - Développer des montages d'opération pour diminuer les prix de vente (habitat participatif, bail emphytéotique...) 	
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus	
<ul style="list-style-type: none"> - La CCS a adhéré à l'EPF en 2017 mais n'a pas sollicité l'EPF pour des opérations de portage foncier au cours de la première période de mise en œuvre du PLH. - Certaines communes ont sollicité l'EPF ou l'ATIP dans le cadre de leurs opérations d'aménagement ou d'études (Sélestat et Muttersholtz ont sollicité l'EPF, Châtenois l'ATIP pour une étude de densification). - Le droit de préemption urbain est mis en place par certaines communes (Sélestat, Muttersholtz, Kintzheim notamment). 	
Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH	
	<p><u>Synthèse :</u> Des outils fonciers et d'aménagement qui ne sont mobilisés que par quelques communes sur le territoire.</p> <p><u>Perspectives :</u> La mise en œuvre d'une stratégie foncière est un enjeu important pour la CCS en cohérence avec la loi Climat et Résilience. L'objectif est notamment d'avoir un meilleur suivi de la consommation foncière et des disponibilités foncières à travers le renforcement de l'observatoire (cf. fiche-action 19). Pour ce faire, la CCS envisage de réaliser un diagnostic des potentiels fonciers.</p>

Orientation n°3	Action 7 : Travailler sur les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT
Les objectifs fixés et les modalités prévues	
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir un développement mesuré de l'urbanisation, en cohérence avec les orientations et les secteurs identifiés dans le SCoT (enveloppe bâtie et zones d'extension urbaine) <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter les objectifs de répartition par forme urbaine définies dans le cadre du SCoT : <ul style="list-style-type: none"> o Un objectif minimum de 40% d'intermédiaire ou collectif sur les opérations de construction sur des surfaces de plus de 1Ha o Un objectif minimum de 75% de collectif et/ou d'intermédiaire à Sélestat, 60% sur les pôles intermédiaires et 40% sur les villages o Trois niveaux de densités en extension urbaine selon la catégorisation de la commune : <ul style="list-style-type: none"> • 50 logements / hectare à Sélestat • 30 logements / hectare dans les pôles intermédiaires • 20 logements / hectare sur les villages - S'assurer de la mobilisation des outils d'urbanisme dans les PLU (OAP, ...) et favoriser la réalisation d'opérations d'ensemble dans les zones d'extension urbaine. Envisager des études spécifiques si besoin. 	
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus	
<p>Les densités moyennes observées entre 2017 et 2019 sont inférieures aux objectifs du SCoT : 15,87 logements par hectare en extension et 16,59 logements par hectare en densification en moyenne entre 2017 et 2019 à l'échelle de la CCS.</p> <p>La majorité des logements ont été produits en individuel et la part des logements collectifs est limitée à l'échelle de la CCS sauf pour Sélestat et quelques communes (cf. fiche-action 1).</p> <p>Cependant, certaines communes comme Châtenois et Muttersholtz ont réalisé des études sur le potentiel de densification de secteurs de leurs communes. Muttersholtz a mis en place un sursis à statuer sur certains secteurs du PLU pour travailler sur une « densification douce ».</p> <p>Par ailleurs, les objectifs de mixité des formes urbaines et de densités ont été pris en compte dans le cadre d'opérations d'ampleur telles que le projet de la friche Celluloïd de Sélestat.</p>	
Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH	
	<p><u>Synthèse :</u></p> <p>Des opérations mixtes en termes de formes urbaines et de densités limitées et concentrées que dans certaines communes du territoire.</p> <p><u>Perspectives :</u></p> <p>Encourager la production de formes urbaines plus diversifiées et de densités adaptées aux territoires, en lien avec le SCoT.</p>

Orientation n°3	Action 8 : Sortir 80 logements de la vacance
Les objectifs fixés et les modalités prévues	
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la reconquête du parc vacant dans un objectif de sobriété foncière - Remettre sur le marché 80 logements vacants sur la durée du PLH (73 à Sélestat, 5 à Muttersholtz et 5 à Baldenheim) <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place d'une prime de sortie de vacance de 800€ par logement avec un objectif de 13 primes par an - Communiquer sur les dispositifs existants - Réflexion sur la mise en place de la Taxe d'Habitation sur les Logements vacants (THLV) 	
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus	
<p>Entre 2017 et 2020, 57 logements ont été soutenus par l'ANAH en sortie de vacance, notamment dans le cadre du PIG Rénov'Habitat.</p> <p>Le PIG Rénov'habitat porté par la CeA couvre l'ensemble de la CCS et prévoit des aides pour le conventionnement de logements en sortie de vacance (dont convention de « PIG renforcé » avec les communes de Muttersholtz, depuis 2018, et Sélestat et Châtenois, depuis 2020, qui prévoit davantage de permanences d'information).</p> <p>Des démarches plus poussées sont mises en œuvre à Sélestat et Muttersholtz :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une OPAH-RU-ORI (2016 – 2021) sur le centre historique de Sélestat qui a permis de remettre sur le marché 80 logements sortis de vacance (au 28/06/2021) et qui cible également des immeubles vacants dans le cadre de l'ORI. - Une démarche très aboutie d'accompagnement des propriétaires de biens vacants mise en place à Muttersholtz depuis 2017 qui a permis la sortie de vacance de 18 logements <ul style="list-style-type: none"> o Un projet soutenu financièrement par le Ministère de la Transition Ecologique dans le cadre de la labellisation de la commune comme Territoire à énergie positive pour la croissance verte o La commune a mis en place la Taxe d'Habitation sur les Logements vacants o Parallèlement, elle a mis en place un dispositif d'accompagnement complet, gratuit et individualisé des propriétaires à la sortie de vacance avec la mobilisation d'un comité d'experts (Maison de la nature, CAUE, CD, notaire, ...). 	
Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH	
	<p><u>Synthèse :</u></p> <p>Des objectifs atteints en termes de sortie de vacance mais principalement portés par les communes de Sélestat et Muttersholtz</p> <p><u>Perspectives :</u></p> <p>La vacance des logements est un enjeu d'attractivité du territoire. La CCS souhaite améliorer sa connaissance des situations de vacance structurelle de logements (> à 2 ans). La réalisation d'une étude à l'échelle de la CCS permettrait de qualifier cette vacance et de définir les dispositifs adéquats.</p>

Orientation 4 : Améliorer la qualité de vie dans le parc existant

Orientation n°4	Action 9 : Améliorer l'efficacité énergétique des logements		
Les objectifs fixés et les modalités prévues			
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Inciter et faciliter les travaux d'amélioration de l'habitat dans le parc privé <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place une aide aux propriétaires pour la réalisation de diagnostics thermiques en maison et communiquer sur le dispositif (réfèrent local de la plateforme habitat au sein de la CCS) - Déployer des ambassadeurs de la précarité énergétique pour sensibiliser les particuliers (en parallèle du SLIME porté par la CeA) - Définir la participation de la CCS dans le cadre de la relance du PIG 			
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus			
<ul style="list-style-type: none"> - La CCS a été couverte par le PIG Rénov'habitat porté par la CeA. Ce dispositif a permis de financer 225 dossiers entre 2017 et 2020, dont une quasi-totalité de propriétaires occupants. Une convention de PIG renforcé a été mise en place avec Muttersholtz depuis 2018 et avec Sélestat et Châtenois depuis 2020, qui prévoit davantage de permanences d'information. La plupart des dossiers concernent les 3 communes couvertes par le PIG renforcé, montrant l'intérêt de ce dispositif et l'importance de la diffusion de la communication auprès des habitants. 			
	Propriétaires Occupants	Propriétaires Bailleurs	Total
BALDENHEIM	6	0	6
CHATENOIS	17	1	18
EBERSHEIM	13	0	13
EBERSMUNSTER	6	0	6
KINTZHEIM	4	0	4
LA VANCELLE	3	0	3
MUSSIG	8	0	8
MUTTERSOLTZ	29	9	38
ORSCHWILLER	1	0	1
SCHERWILLER	16	0	16
SELESTAT	105	7	112
CCS	208	17	225
<ul style="list-style-type: none"> - La mise en œuvre de l'OPAH-RU sur le centre historique de Sélestat a également permis d'accompagner un certain nombre de propriétaires dans la rénovation de leurs logements (cf. fiche-action 11). - Une étude de diagnostic de logement privé ancien à l'échelle de la CCS a été réalisée en 2021/2022 par le bureau d'études Urbanis 			

- Sur la période 2018 – 2020, 28 visites à domicile ont également été réalisées par le SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie) porté par la CeA qui accompagne les ménages modestes ayant des difficultés à chauffer leurs logements
- L'Espace Info Energie mis en place à l'échelle du PETR réalise des rendez-vous téléphoniques ou physiques à Sélestat et a mis en œuvre d'autres actions (balades thermiques, stands à des fêtes de villages, ...)
- L'aide aux propriétaires pour la réalisation de diagnostics thermiques a été mise en place mais aucun dossier n'a été déposé.
- La commune de Châtenois participe au dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial mis en place par la CeA (aides financières et accompagnement technique)

Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH




Synthèse :

Des rénovations concentrées dans le cadre du PIG et de l'OPAH-RU dans les communes de Sélestat et Muttersholtz.

Perspectives :

La CCS souhaite renforcer ses actions dans le domaine du soutien à la rénovation énergétique, en participant à la mise en œuvre d'une nouvelle OPAH-RU à Sélestat et à travers d'autres dispositifs spécifiques à l'échelle de la CCS (en cours de définition au moment de la rédaction du bilan triennal du PLH).

La CCS souhaite également renforcer l'information des habitants dans leurs démarches à travers la mise en place d'un guichet unique/maison de l'habitat.

Orientation n°4	Action 10 : Accompagner les copropriétés fragiles de Sélestat
Les objectifs fixés et les modalités prévues	
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévenir la dégradation des copropriétés afin de limiter, à l'avenir, le cours à des actions curatives <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer une veille des copropriétés fragiles en intégrant un volet « copropriétés » dans le cadre de l'observatoire de l'habitat - Suivre la réflexion sur la mise en place du dispositif POPAC (Programme de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés en difficultés) mis en place par la CeA - Communiquer sur les aides existantes (réfèrent local plateforme habitat) 	
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus	
<ul style="list-style-type: none"> - La CCS a effectivement participé au POPAC porté par la CeA. Dans ce cadre, 2 copropriétés ont été accompagnées à partir de 2018 : <ul style="list-style-type: none"> o Copropriété Le Colombier, 19 avenue Louis Pasteur à Sélestat – 6 logements, syndic Nexity ; o Copropriété Erbe 15-17-19 rte de Ste-Marie-aux-Mines à Sélestat - 30 logements, syndic Nexity - Dans le cadre du POPAC, plusieurs autres actions ont également été réalisées : <ul style="list-style-type: none"> o Une réunion d'information en 2018 à Sélestat et une formation sur la réforme de la copropriété en 2020 et des animations en pieds d'immeubles o 2 diagnostics flash en 2019 pour la Résidence Thiers, 18 boulevard Thiers à Sélestat et pour Le Giessen, 2 rue du Cimetière à Sélestat - La veille sur les copropriétés fragiles n'a pas été réalisé dans le cadre du PLH. 	
Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH	
	<p><u>Synthèse :</u> Une démarche d'accompagnement des copropriétés engagée à Sélestat via le POPAC</p> <p><u>Perspectives :</u> Poursuivre l'accompagnement des copropriétés qui le nécessitent dans le cadre du POPAC notamment. La CCS peut s'appuyer sur l'observatoire des copropriétés mis en place par l'ADEUS pour réaliser un suivi des copropriétés fragiles sur son territoire.</p>

Orientation n°4 Action 11 : Conduire une OPAH-RU ORI sur le centre de Sélestat

Les objectifs fixés et les modalités prévues

Objectif :

- Lutter contre l'habitat indigne et la paupérisation du centre ancien de Sélestat, en améliorant la qualité du parc existant.

Modalités prévues :

- Mettre en œuvre l'OPAH-RU ORI s'appuyant sur une convention, un cofinancement des partenaires et un suivi-animation par un prestataire externe

Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus

Une étude pré-opérationnelle et une OPAH-RU ORI ont été mises en place sur le centre historique de Sélestat sur la période 2016-2021, avec un suivi-animation assuré par CITIVIA. Une ORI a été intégrée dans l'OPAH comme outil coercitif sur les situations les plus vétustes.

- L'OPAH-RU prévoyait un objectif d'environ 300 logements (dont 202 logements de propriétaires bailleurs) à réhabiliter sur 5 ans. Les objectifs quantitatifs n'ont pas été atteints et 50 dossiers ont été déposés, représentant 101 logements. Cela a permis la remise sur le marché de 85 logements en locatif, dont 80 étaient vacants.

Un Comité Technique de l'Habitat Indigne (CTHI) a été mis en place.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ces résultats en deçà des objectifs : un reste à charge important pour les propriétaires ou encore une faible communication sur le dispositif de manière générale.

Cependant, l'OPAH a permis d'engager une masse de travaux conséquente sur des immeubles et logements très dégradés, dont une grande partie étaient vacants, et d'améliorer le travail partenarial autour des situations d'habitat indigne au sein du CTHI.

	2016	2017	2018	2019	2020/21	TOTAL
Objectifs en logements	32	66	68	68	68	302
Nombre de dossiers (logements) effectifs	14	24	19	19	25	101
% de réalisation	44%	36%	28%	28%	37%	33%

- L'ORI porte sur 60 immeubles, correspondant à environ 150 logements. L'ORI a été mise en place de manière tardive, près de deux ans après le démarrage de l'OPAH. Fin 2021, 24 immeubles ont été traités ou sont en cours de traitement dans le cadre de l'ORI :
 - o 4 immeubles dont les travaux ont été réalisés
 - o 20 immeubles en cours de travaux
 - o 36 immeubles n'ont pu se poursuivre pour des questions de blocages techniques, financiers ou des raisons sociales.
- Une évaluation de l'OPAH-RU a été réalisée dans le cadre de l'étude de diagnostic de logement privé ancien

Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH




Synthèse :


Une OPAH-RU qui a des résultats quantitatifs en deçà des objectifs mais une dynamique positive de réhabilitation et de sortie de vacance d'immeubles dégradés dans le cadre de l'ORI.


Perspectives :


Poursuivre la mise en œuvre d'une OPAH-RU sur le centre ancien de Sélestat.


Orientation n°4	Action 12 : Promouvoir une approche « durable » de l'urbanisme
Les objectifs fixés et les modalités prévues	
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la réalisation d'opérations répondant aux enjeux environnementaux dans le cadre notamment de la démarche TEPOS - Renforcer l'information des élus et habitants sur les dispositifs existants <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer une plateforme Habitat à l'échelle du bassin, autour d'un référent local habitat, qui sera en charge de la communication, auprès des élus et des habitants, sur les dispositifs en matière d'habitat - Promouvoir un projet exemplaire sur la CCS du point de vue social, environnemental et/ ou économique 	
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus	
<ul style="list-style-type: none"> - Il n'y a pas eu de plateforme Habitat mise en œuvre à l'échelle du bassin. - Un Espace Info Energie (EIE) existe toutefois à l'échelle du PETR Sélestat-Alsace centrale et accompagne les particuliers dans leurs projets de rénovation énergétique. 	
Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH	
	<p><u>Synthèse :</u> Une plateforme habitat qui n'a pas été mise en place</p> <p><u>Perspectives :</u> Renforcer les actions de communication et d'information en direction des habitants à travers la mise en place d'un guichet unique/maison de l'habitat. Relayer auprès des habitants intéressés les informations sur l'habitat participatif et vers les partenaires dans ce domaine.</p>


Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques

Orientation n°5	Action 13 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires
Les objectifs fixés et les modalités prévues	
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer l'offre de logements à destination des ménages les plus fragiles <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Produire 30% de PLAI dans la programmation de logements sociaux - Relancer la réflexion sur la création d'un CIAS (Centre Intercommunal d'Action Sociale). Le CCAS de Sélestat gère actuellement les demandes émanant de diverses communes de la CCS et fait le relais des dispositifs plus larges. - Suivre le projet du CCAS de Sélestat de développement d'une aide aux ménages en impayés d'énergie et mener une réflexion sur le déploiement à l'échelle de l'EPCI - Encourager les relais entre les acteurs sociaux 	
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus	
<p>Cf. fiche-action 2 concernant l'objectif de 30% de PLAI. La réflexion n'a pas été engagée sur la création d'un CIAS. Le CCAS de Sélestat met en place un certain nombre de dispositifs : soutien pour le paiement des factures d'énergie, actions collectives auprès des personnes en situation d'impayés, ...</p>	
Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH	
	<p><u>Synthèse :</u> Des dispositifs prévus qui n'ont pas été mis en place</p> <p><u>Perspectives :</u> Répondre aux besoins en logements très sociaux et favoriser les partenariats entre acteurs du logement et de l'accompagnement social</p>


Orientation n°5	Action 14 : Faciliter le logement des personnes âgées et/ou handicapées
Les objectifs fixés et les modalités prévues	
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les parcours résidentiels des personnes âgées et/ ou handicapées en favorisant à la fois le maintien à domicile et le développement d'une offre adaptée <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Abonder financièrement les aides de l'Anah pour faciliter l'adaptation des logements pour les personnes âgées et/ou handicapées (aide de 800€/ ménage avec un objectif de 8 dossiers/ an) - Développer l'offre en logement adapté (logements de plain-pied, T2/T3) en facilitant la négociation avec les opérateurs publics et privés - Promouvoir la création de résidences intergénérationnelles - Relancer la communication sur la colocation intergénérationnelle avec « un foyer deux âges » développé par le Conseil départemental 	
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus	
<ul style="list-style-type: none"> - La CCS a participé à la mise en œuvre du PIG Adapt Logis porté par la CeA. Ce dispositif a permis l'adaptation de 32 logements dans le parc privé entre 2017 et 2020 La CCS a mis en place une aide complémentaire pour l'adaptation des logements dans le cadre du PIG (600€ pour les ménages modestes, 1 000€ pour les ménages très modestes) - 32 logements ont été adaptés à la perte d'autonomie dans le parc public - Trois résidences seniors ont été financées ou sont en projet : <ul style="list-style-type: none"> o Une résidence senior financée par le CD67 a ouvert en 2018 à Kintzheim o Une résidence senior à Sélestat o Une résidence senior est en réflexion à Muttersholtz - Une maison des aînés et des aidants a ouvert il y a 1 an environ. Elle a vocation à être un lieu d'information unique pour les personnes de plus de 60 ans et leurs aidants. Plusieurs types d'actions sont menées : des entretiens individuels avec des travailleurs sociaux, des actions de prévention et des permanences du CEP-CICAT tous les 15 jours notamment. 	
Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH	
	<p><u>Synthèse :</u> Une thématique bien investie par la CCS (aide complémentaire, maison des aînés) mais des résultats très limités en termes d'adaptation des logements dûs probablement à un manque de communication.</p> <p><u>Perspectives :</u> Poursuivre et renforcer l'accompagnement des personnes âgées dans leurs démarches d'adaptation de logements.</p>


Orientation n°5	Action 15 : Prendre en compte les besoins des jeunes
Les objectifs fixés et les modalités prévues	
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'une offre adaptée aux jeunes et renforcer leur information sur les dispositifs existants <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer l'offre locative et sociale en petits logements (T1-T2) - Soutenir les jeunes ménages dans leur projet de primo accession (cf. fiche-action 4) - Promouvoir la création de résidences intergénérationnelles - Accompagner et informer les jeunes, à travers l'accompagnement dans le cadre du Bureau d'Accès au Logement notamment. Promouvoir les dispositifs existants, notamment la colocation coachée. 	
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus	
<p>Le Bureau d'Accès au Logement (BAL) a été mis en place mais a pris fin l'année dernière. La Mission locale de Sélestat est un des acteurs clefs dans l'accompagnement des jeunes du territoire. D'autres dispositifs existent sur le territoire concernant le logement des jeunes, comme notamment la colocation coachée.</p>	
Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH	
	<p><u>Synthèse :</u> Des acteurs présents sur le territoire pour l'information et l'accompagnement des jeunes</p> <p><u>Perspectives :</u> Poursuivre les actions menées en faveur de l'information et de l'accompagnement des jeunes et encourager le développement des petites typologies, qui manquent, notamment dans le logement social</p>

Orientation n°5	Action 16 : Optimiser l'accès à l'information
Les objectifs fixés et les modalités prévues	
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer l'information des élus des communes et des habitants sur l'ensemble des dispositifs existants en matière d'habitat <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Communiquer sur l'ensemble des dispositifs existants en matière d'accès et de maintien dans le logement à destination des publics spécifiques (une structure à imaginer en lien avec la CeA qui promeut la mise en place de « Points info habitat ») - Mobiliser le CEP CICAT sur le bassin, en charge de l'accompagnement des personnes âgées et/ou handicapées dans le choix d'aides techniques adaptées à leurs pathologies 	
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus	
<p>Le Bureau d'Accès au Logement (BAL) a été mis en place mais a pris fin l'année dernière. Le CEP-CICAT réalise des permanences tous les quinze jours à la Maison des aînés et des aidants. La « plateforme habitat » prévue dans le cadre du PLH n'a pas été mise en place.</p>	
Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH	
	<p><u>Synthèse :</u> Des dispositifs existants mais pas de dispositif global mis en place</p> <p><u>Perspectives :</u> Renforcer les actions de communication et d'information en direction des habitants à travers la mise en place d'un guichet unique</p>

Orientation n°5	Action 17 : Porter une attention sur les besoins des ménages sédentarisés
Les objectifs fixés et les modalités prévues	
<p><u>Objectif :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - S'assurer que la CCS réponde bien aux prescriptions du SDAGV <p><u>Modalités prévues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la réflexion sur le site de Châtenois - Poursuivre les actions de médiation sur les différents sites avec l'ARSEA 	
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus	
<p>Une mission MOUS a été mise en place avec l'ARSEA sur le lotissement des Champs pour le relogement des ménages sédentarisés. Cette mission se poursuit avec un marché (période 2014-2017/ 2018-2021/ 2022-2024) et est financée par le FSL, Domial et la CCS. Elle prévoit des actions individuelles et collectives.</p> <p>En 2020, une étude a été réalisée et montre un état de dégradation du bâti. Il a été acté la suppression progressive du lotissement dans le projet de territoire du mandat 2020/2026 de la CCS.</p>	
Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH	
	<p><u>Synthèse :</u></p> <p>Une mission d'accompagnement par l'ARSEA mais des solutions partiellement trouvées pour l'instant.</p> <p><u>Perspectives :</u></p> <p>Un objectif de suppression progressive du Lotissement des Champs affichés dans le projet de territoire du mandat 2020/2026 de la CCS. Une nécessité de préparer et d'accompagner les habitants à la sortie.</p>

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

Orientation n°6	Action 18 : Faire vivre le PLH
Les objectifs fixés et les modalités prévues	
<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir les moyens humains nécessaires à l'ingénierie et à la communication (plateforme habitat + information vers publics spécifiques) - Mettre en place une communication appropriée autour des actions phares auprès du grand public - Pérenniser le Comité de Pilotage avec les élus pour un suivi du PLH - Organiser des Comités Techniques en amont des Comités de Pilotage (mutualisés avec la CC du Ried de Marckolsheim) 	
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus	
<p>Les instances prévues (Comités de pilotage et Comités techniques) n'ont pas été mises en place de manière régulière.</p> <p>Une chargée de mission habitat à temps complet a été recrutée depuis juillet 2021 afin de mettre en place une démarche régulière de suivi-animation du PLH.</p>	
Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH	
	<p><u>Synthèse :</u> Les instances prévues (Comités de pilotage et Comités techniques) n'ont pas été mises en place de manière régulière.</p> <p><u>Perspectives :</u> Instaurer des moments réguliers de rencontre et de partage autour de la mise en œuvre du PLH avec les opérateurs/ partenaires de l'habitat (COPIL/ COTECH)</p>

Orientation n°6	Action 19 : Remettre en place et compléter l'observatoire de l'Habitat
Les objectifs fixés et les modalités prévues	
<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place un tableau de bord pour permettre le suivi des actions du PLH - Réfléchir à une mutualisation de l'observatoire à l'échelle du SCoT 	
Détail des actions mises en œuvre et résultats obtenus	
<p>La CCS n'a pas mis en place de démarche régulière de suivi annuel des actions du PLH. Une démarche d'observatoire habitat est en cours de structuration à l'échelle du PETR.</p>	
Synthèse et perspectives pour la 2ème période de mise en œuvre du PLH	
	<p><u>Synthèse :</u> Une démarche régulière de suivi régulière qui n'a pas été mise en place.</p> <p><u>Perspectives :</u> Mettre en place une démarche régulière de suivi annuel du PLH à travers le renseignement des principaux indicateurs de suivi</p>

IV. BILAN FINANCIER

	Budget prévisionnel PLH 6 ans	Reste à charge CCS 2017-2018- 2019-2020	Reste à charge CCS 2021
Orientation 1 - maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements	0 €	0 €	0 €
Orientation 2 - intensifier la diversification de l'offre en logements	1 000 €	0 €	0 €
Orientation 3 - maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain	62 400 €	0 €	0 €
<i>Adhésion EPF Alsace</i>		*	*
Orientation 4 - améliorer la qualité de vie dans le parc existant	97 000 €	0 €	16 872 €
<i>Etude "Diagnostic du logement privé ancien à l'échelle de la CCS et préconisations d'intervention" (subventionnée à hauteur de 50% par CEA)</i>		0 €	16 872 €
<i>Etude "Evaluation de l'OPAH-RU ORI du centre historique de Sélestat et préconisations d'intervention" - copilotage CCS/Ville de Sélestat, financement Ville de Sélestat</i>		0 €	0 €
Orientation 5 - poursuivre la prise en compte des besoins des publics spécifiques	38 400 €	387 400 €	106 065 €
<i>Aides complémentaires CCS - PIG soutien à l'autonomie - dossiers liquidés en 2021</i>		0 €	7 965 €
<i>Aire d'accueil des gens du voyage de 40 emplacements à Sélestat - coordination de la gestion (déléguée à la société VAGO) et de la médiation sociale animée par l'ARSEA - (autres financeurs Etat, CEA, redevances des usagers)</i>		92 000 €	25 000 €
<i>Lotissement des champs - mission de médiation sociale et locative confiée à l'ARSEA (subventionnée à hauteur de 5000€/an par le Fonds solidarité pour le logement FSL)</i>		54 000 €	13 500 €
<i>Lotissement des champs - entretiens divers</i>		3 200 €	800 €
<i>Lotissement des champs - site des nomades sédentarisés - MOUS départementale</i>		3 000 €	0 €
<i>Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) - concours financier de la CCS au Fonds de solidarité pour le logement (FSL)</i>		7 200 €	1 800 €
<i>Financement de l'ARSEA Espérance par la CCS dans le cadre de l'hébergement des ménages en situation d'urgence / accompagnement social</i>		228 000 €	57 000 €
Orientation 6 - observer, évaluer et animer la politique de l'habitat	117 480 €	18 868 €	9 434 €
<i>Observatoire de l'habitat ADEUS (2019-2020)</i>		18 868 €	9 434 €
<i>Ingénierie - 0,5 ETP sur la période 2017-2020 Passage à 1 ETP depuis le 15/07/2021</i>		NC	NC
Bilan triennal du PLH - mission confiée à l'ADEUS	0 €	0 €	11 925 €
TOTAL	316 280 €	406 268 €	144 296 €
	<i>avec frais de personnel</i>	550 564 € <i>hors frais de personnel</i>	

V. SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

Orientation	Synthèse du bilan	Perspectives pour la mise en œuvre du PLH
Orientation 1 : Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements	Une production de logements inférieure aux objectifs fixés au niveau de la CCS, notamment pour la ville-centre de Sélestat	A poursuivre tout au long du PLH : Produire une offre en logements suffisante afin de maintenir et relancer la croissance démographique à l'échelle de la CC et de la ville-centre
Orientation 2 : Assurer une diversification de l'offre en logements	<u>Logements sociaux :</u> Une production limitée, en grande partie portée par le conventionnement de logements privés	A renforcer à moyen terme : Développer l'offre en logements sociaux et renforcer les partenariats avec les bailleurs sociaux
	<u>Accession abordable :</u> Des dispositifs qui n'ont pas été mis en place	A renforcer à moyen terme : Encourager l'accession abordable et s'appuyer sur le Bail Réel Solidaire
Orientation 3 : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain	Des outils fonciers et d'aménagement utilisés seulement par certaines communes (Droit de Préemption Urbain, partenariat avec EPF, ...)	A renforcer à moyen terme : Mieux connaître les disponibilités foncières et réaliser un suivi de la consommation foncière et des logements produits
Orientation 4 : Améliorer la qualité de vie dans le parc existant	Une OPAH-RU mise en œuvre à Sélestat 1 PIG Rénov Habitat de la CeA qui couvre le territoire mais seulement 3 PIG renforcés avec les communes de Châtenois, Muttersholtz et Sélestat	A poursuivre/ renforcer à court terme : Poursuivre et amplifier les dispositifs d'aides à la rénovation, à l'adaptation des logements et à la sortie de vacance à l'échelle de la CCS Mettre en place un guichet unique d'information des habitants
Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques	<u>Personnes âgées et/ ou handicapées :</u> Des actions menées en faveur de l'adaptation (soutien PIG Adapt Logis, Maisons des aînés et aidants, résidences seniors)	A poursuivre tout au long du PLH : Poursuivre les actions en faveur de l'adaptation
	<u>Jeunes :</u> Des acteurs présents sur le territoire pour l'information et l'accompagnement des jeunes	A poursuivre tout au long du PLH : Renforcer l'offre en logements très sociaux et en petites typologies, à destination notamment des jeunes
	<u>Sédentarisation des gens du voyage :</u> Une mission d'accompagnement en cours par l'ARSEA sur le lotissement des champs de Châtenois (gens du voyage)	A poursuivre/ renforcer à court terme : Poursuivre le travail d'accompagnement du lotissement des Champs
Orientation 6 : Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat	Une démarche de suivi régulier du PLH qui n'a pas encore été mise en place mais un recrutement récent d'une chargée de mission Habitat à temps complet qui vise à atteindre cet objectif	A poursuivre/ renforcer à court terme : Mettre en œuvre une démarche d'observation et de suivi régulière du PLH et des instances de suivi et d'échanges entre les partenaires