



Communauté
de Communes
de **Sélestat**

2^{ème} Programme Local de l'Habitat

2014-2020

Communauté de Communes de Sélestat



Diagnostic

Sommaire

Sommaire	3
Méthode et contexte.....	4
Contexte règlementaire du PLH	5
Méthode d'élaboration du PLH	8
Contexte territorial	11
Les dynamiques de peuplement du territoire.....	14
L'évolution démographique	15
Le profil sociodémographique de la population.....	21
Le profil socio-économique de la population	25
Les modes d'occupation des habitants.....	33
Le parc de logements et les dynamiques urbaines	35
Le parc et les dynamiques de construction	36
Les formes urbaines et l'étalement urbain.....	39
Les gammes de prix et les loyers pratiqués	45
Zoom sur le parc social	47
L'accession sociale et abordable.....	51
Les pratiques de l'aménagement sur le territoire	53
La maîtrise de la qualité du parc et de l'urbanisme	55
L'état des logements du parc	56
Zoom sur Sélestat	61
Zoom sur le parc social	65
Le logement et l'hébergement des publics spécifiques	67
Les ménages en difficulté	68
Des besoins en logements et en hébergement pour les jeunes	70
La problématique des personnes âgées et handicapées.....	71
Les Gens du Voyage	73
Les enjeux du territoire	75
Principaux sigles utilisés	79

Méthode et contexte

Contexte réglementaire du PLH

Un PLH, pourquoi faire ?

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

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

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 aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et à l'accès aux services et aux équipements urbains.

La communauté de communes de Sélestat

Créée le 28 décembre 1995, la Communauté de Communes de Sélestat se compose de 12 communes : Sélestat, Châtenois, Scherwiller, Ebersheim, Muttersholtz, Ebersmunster, Baldenheim, Mussig, Orschwiller, Kintzheim, La Vancelle et Dieffenthal. Avec plus de 36 000 habitants, la CCS constitue, après la Communauté Urbaine de Strasbourg et la Communauté de Communes de Haguenau, le troisième pôle urbain important du département. La commune la plus importante est Sélestat puisqu'elle compte près de 19 200 habitants et tient ainsi une fonction de polarité.

Située au sud du département du Bas-Rhin et limitrophe avec le département du Haut-Rhin, la CCS fait partie du SCoT de Sélestat et sa Région dans lequel elle occupe une position et une fonction centrales.

La CCS dispose de la compétence optionnelle liée au logement. Dans ce cadre, le premier PLH 2008-2014 de la CCS a été adopté en 2008 et s'est articulé autour de 4 grands axes d'orientation, eux même déclinés en 20 actions :

- Maîtriser le développement résidentiel et accompagner la transformation de l'habitat
- Produire une offre diversifiée
- Garantir le droit au logement
- Faire vivre le PLH intercommunale

Voir le bilan du PLH1 de la CCS

Vers un deuxième PLH

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

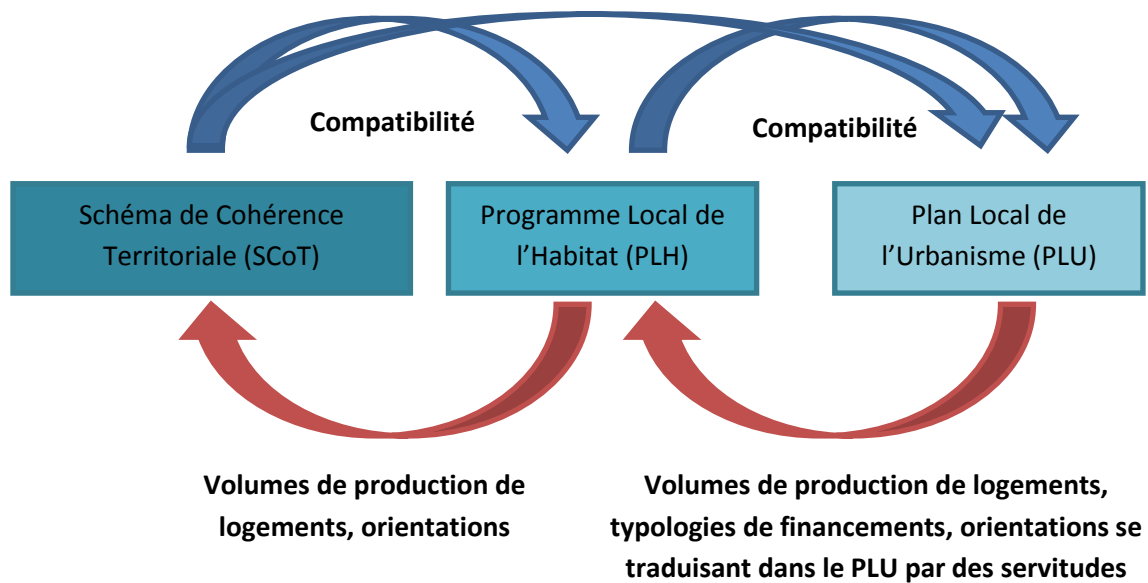
Ainsi, et afin de satisfaire ces besoins, pour assurer la cohérence de la programmation en logement à l'échelle des douze communes de son territoire, mais aussi parce que le 1^{er} Programme Local de l'Habitat de la collectivité est arrivé à son terme, **la Communauté de communes de Sélestat s'est engagée dans l'élaboration de son 2^{ème} PLH.**

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

Si pour les communes de la CCS, l'expérience de l'échelon de l'intercommunalité n'est pas nouvelle, il sera nécessaire de le mettre en avant et de tenir compte des attentes de toutes les communes vis-à-vis de la démarche PLH.

Un SCoT pour un développement maîtrisé et structuré du territoire

Le **Schéma de Cohérence Territorial** est né de la loi SRU du 13 décembre 2000. Il planifie à long terme (15 à 20 ans) l'aménagement du territoire pour un bassin de vie. Le SCoT de Sélestat et sa Région, approuvé le 17 décembre 2013 s'applique au territoire de la CCS ainsi qu'à 3 autres EPCI : la CC du Ried de Marckolsheim, la CC du Canton de Villé et la CC du Val d'Argent. Conçu dans une optique de développement durable, il sert de cadre référence pour toutes les politiques menées en matière d'urbanisme et d'habitat, mais aussi d'environnement, d'économie, de déplacement, et plus généralement d'organisation de l'espace.



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

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

Réglementairement, le PLH doit être compatible avec le SCoT, et devra donc intégrer les objectifs de croissance démographique fixés à l'horizon 2030 traduit formellement dans le DOO. Le SCoT se base sur une croissance qui se poursuit voir qui s'accélère 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 Document d'Orientations Générales comporte un certain nombre d'orientations en matière d'aménagement et d'habitat tels que :

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

Les documents spécifiques

Le **Plan Départemental de l'Habitat** 2010-2014 met en avant des orientations en matière d'habitat à l'échelle du département.

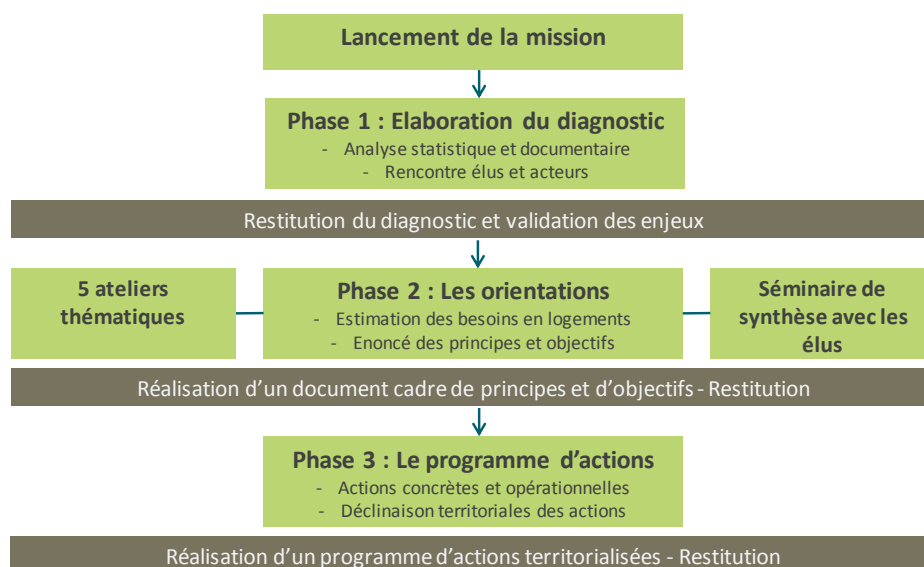
Une déclinaison territoriale de ces orientations et des objectifs ont été établis pour le territoire du SCoT de Sélestat et sa région. Le PDH ne s'imposant ni au SCoT ni au PLH, ces préconisations sont indicatives :

- Développement d'une offre répondant aux besoins des ménages ;
- Accompagnement du parcours résidentiel des ménages ;
- Production de logements à coûts supportables ;
- Réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie.

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

Méthode d'élaboration du PLH

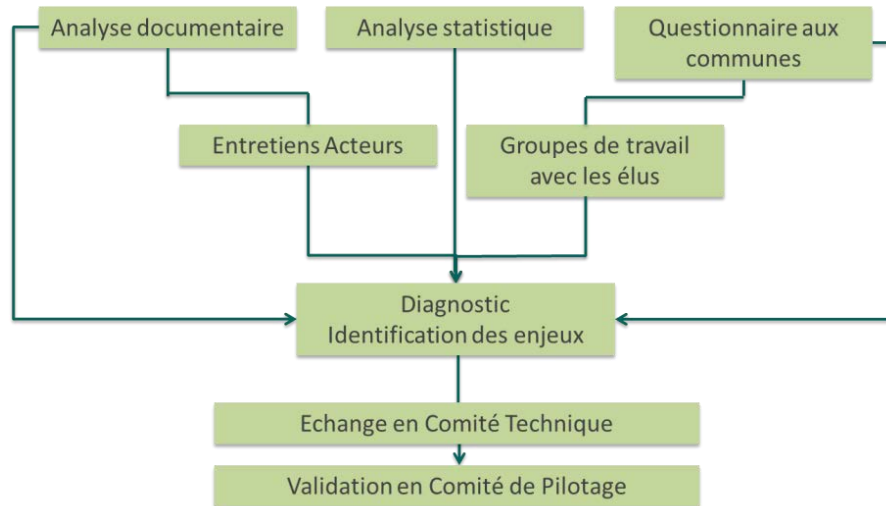
Phasage d'élaboration du PLH



Le diagnostic

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

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



Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire, ou à des échelles plus larges (SCoT et département par exemple), a permis de dégager des grandes tendances et caractéristiques du territoire ainsi que les tendances d'évolutions récentes.

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

L'ensemble de ces éléments, analysés et synthétisés, ont été présentés et débattus lors d'un comité technique avec la Maîtrise d'Ouvrage et les principaux partenaires en juillet 2014, avant d'être présentés le 22 septembre devant le Comité de Pilotage du PLH.

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

Les orientations

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

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

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

Le programme d'actions

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

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

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

Contexte territorial

Un territoire lié en partie au bassin d'emploi des agglomérations voisines

Le territoire de la CCS est polarisé par la ville de Sélestat, dont l'aire d'influence s'étend sur les communes à l'extérieur de la CCS, notamment à l'Est. Dans la CCS, un peu plus de la moitié des flux domicile-travail sont internes au territoire (53%). Sélestat étant le principal pôle d'emploi du territoire (et du bassin), 47% des actifs habitant Sélestat travaillent sur la commune. Cette proportion est faible pour les autres communes de la CCS y compris pour les pôles secondaires ; puisque par exemple, 13% seulement des actifs habitants Ebersheim travaillent sur leur commune.

Bénéficiant d'une situation géographique stratégique à proximité de plusieurs bassins de vie et d'emplois particulièrement importants comme la CUS (45 km de Strasbourg), Colmar (20 km) et Mulhouse (65 km), le territoire est en partie tourné vers les pôles extérieurs.

En effet, les pôles d'emploi secondaires pour les actifs de la CCS sont principalement localisés sur le reste du département (27%, dont 7% à Strasbourg). Les actifs travaillant en dehors du département se rendent majoritairement dans le Haut-Rhin (13%) et dans une moindre mesure de l'autre côté de la frontière (2%).



Une analyse à l'échelle du bassin

Cette position géographique nécessite de considérer le territoire à une échelle plus large que celle de l'EPCI ; le bassin de vie. La CC du Ried de Marckolsheim s'engageant dans une même dynamique de PLH, les deux EPCI ont souhaité s'inscrire dans une réflexion commune d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat. C'est pourquoi, le diagnostic s'attache à analyser les caractéristiques et les évolutions

socio-démographiques et économiques du territoire à l'échelle du bassin d'habitat que constituent la CCS et la CCRM, avant de les détailler à l'échelle communautaire.

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



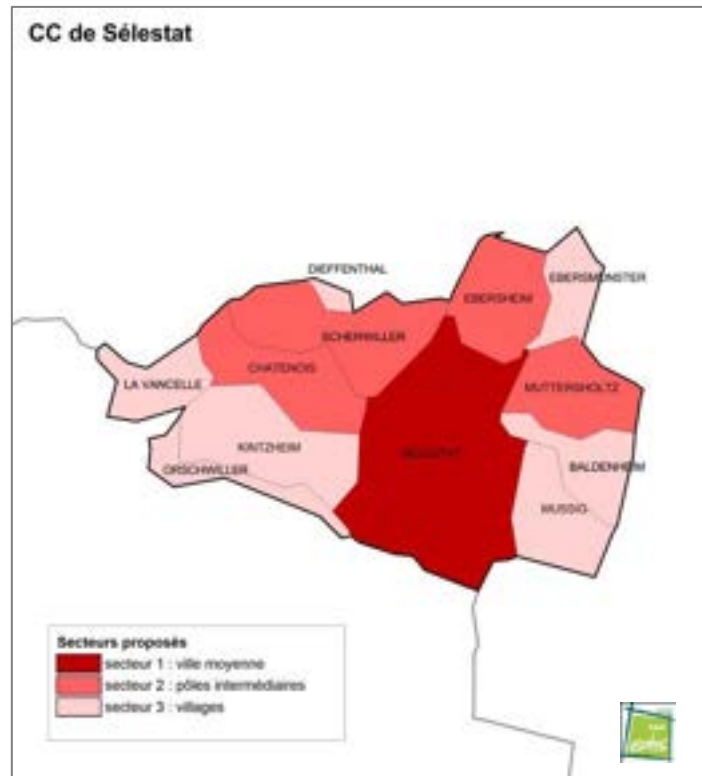
Le bassin de Sélestat et de Marckolsheim constitue un territoire à dominante rurale au pied du massif des Vosges, en bordure de la frontière allemande et limitrophe avec le Haut-Rhin. Bénéficiant d'une desserte routière importante (A35, Rn59 et RD1083) et d'un réseau ferroviaire (TER), le territoire est attractif. Le bassin, qui compte plus de 55 000 habitants et regroupe 29 communes, **occupe une position centrale en Alsace**. Il s'organise principalement autour de trois pôles : Sélestat, principale commune avec ses 19 200 habitants, mais aussi Marckolsheim et l'ensemble Hilsenheim/Wittisheim/Sundhouse, regroupant les activités et les services.

Une analyse à l'échelle intercommunale et communale

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

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

- **La ville moyenne de Sélestat** ; centre intermédiaire dans l'armature régionale, dont la position doit être confortée,
- **Les pôles intermédiaires** ; Châtenois, Ebersheim, Muttersholtz et Scherwiller, dont le rôle est de renforcer le poids de la ville moyenne,
- **Les villages** ; les 7 autres communes de la CCS, qui constituent la base de l'échelon territorial et ont vocation à assurer les fonctions de base pour leurs habitants.



Pour la ville moyenne de Sélestat, un découpage infra communal basé sur les sections cadastrales et s'attachant à se rapprocher des secteurs IRIS permettra une analyse plus fine, notamment concernant le parc de logement et le profil par ressources.

Les dynamiques de peuplement du territoire

L'évolution démographique

Un territoire dynamique à l'échelle du bassin

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

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

Cette forte dynamique sur les communes périurbaines et proches de la frontière, peut s'expliquer par un phénomène de report depuis les agglomérations voisines où le solde migratoire est nettement moins fort, voir négatif (CA de Colmar ; 0,2%/an, CUS ; -0,3%/an, contre +1,2%/an pour la CCRM). Ces observations à l'échelle du bassin confirment ainsi les tendances observées par l'INSEE depuis 1982 sur la région. Elles montrent en effet une croissance démographique dans les espaces périurbains, qui tend à se resserrer vers les zones d'accès à la frontière sur la période récente (2006-2011), comme c'est le cas à l'échelle du bassin, sur les communes de la CCRM.

Une dynamique plus mesurée sur la CCS...

Avec 36 000 habitants sur la CCS en 2011 soit 630 de plus par rapport à 2006, la croissance moyenne annuelle, de 0,4% entre 2006 et 2011, est plus faible que sur le bassin et le département. Comme sur le département, **on observe un ralentissement de la croissance par rapport à la période plus longue**, puisqu'elle est de 1%/an entre 1999 et 2011.

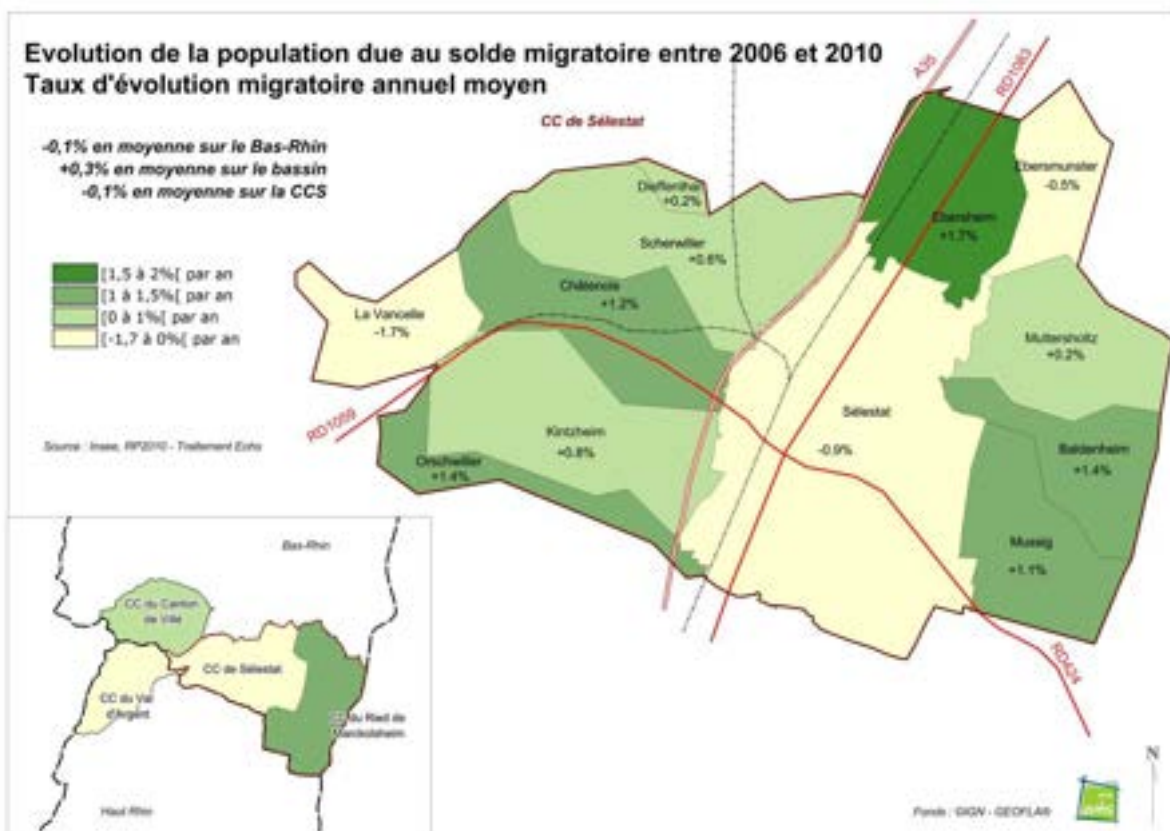
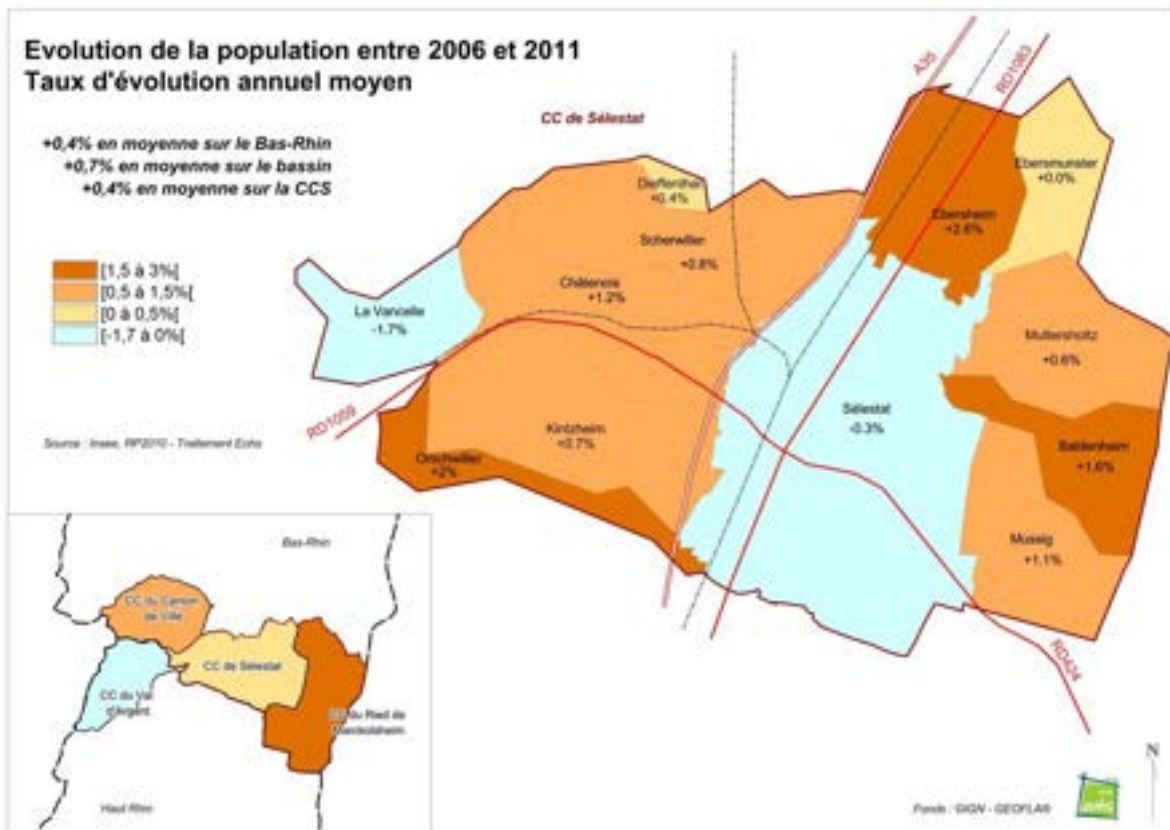
Le solde migratoire traduit une faible attractivité de la CCS puisqu'il est négatif sur l'EPCI (-0,1%/an entre 2006 et 2010). **La croissance observée s'appuie ainsi exclusivement sur un développement naturel** positif sur le territoire et identique au bassin et au département (0,5%/an entre 2006 et 2010). Cet indicateur est révélateur d'une certaine vitalité dans le développement des « familles ».

... peu portée par Sélestat

La croissance n'est pas homogène parmi les communes de l'EPCI. Comme sur l'ensemble du département, elle est, sur la période récente, davantage portée par les communes périurbaines (notamment Ebersheim ; 2,6%/an, Baldenheim ; 1,6%/an, Orschwiller ; 2,0%/an et Mussig ; 1,1%/an). On observe en effet une forte baisse de la croissance à l'échelle de la ville centre de Sélestat, où le taux d'évolution est négatif entre 2006 et 2011 (-0,3%/), alors que la période 1999-2011 montre une croissance (0,9%/an).

Ce déficit sur la ville centre est surtout du fait d'un solde entrées/sorties négatif, avec un solde migratoire de -0,9%/an entre 2006 et 2010. Ce déficit démographique est cependant récent puisque le solde migratoire est de 0,3%/an entre 1999 et 2010. La plupart des autres communes de la CCS affichent un solde migratoire positif au cours de la période 2006-2010, à l'exception de La Vancelle (-1,7%/an) et Ebersmunster (-0,5%/an).

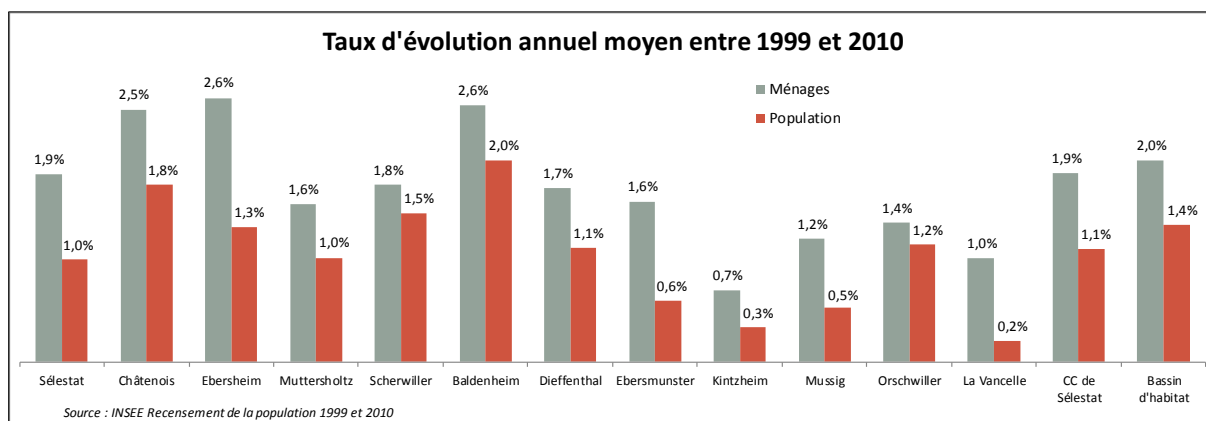
On peut donc parler d'un **phénomène de report depuis Sélestat** en direction de certaines communes périphériques, montrant ainsi **une tendance à la périurbanisation**.



Un desserrement des ménages marqué

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

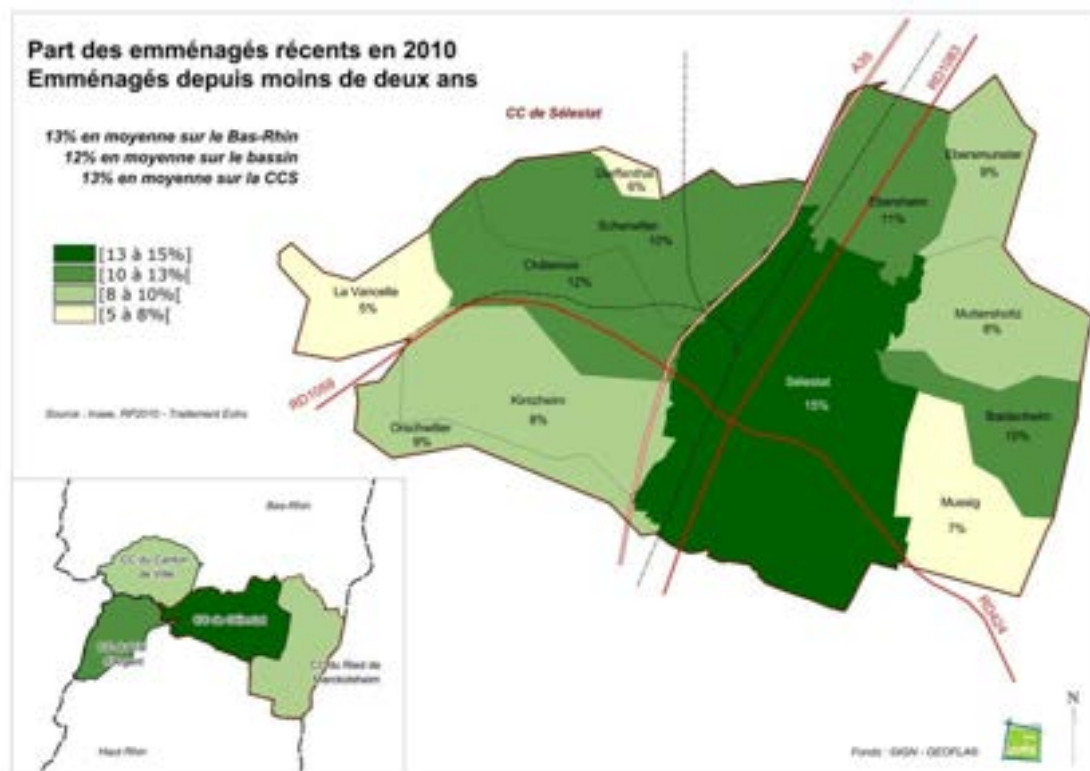
On compte 15 160 ménages sur la CCS en 2010. Du fait d'une croissance du nombre de ménages de 1,9% par an entre 1999 et 2010, soit nettement supérieure à celle de la population (1,1%/an), la CCS subit le phénomène de desserrement des ménages : la taille moyenne des ménages passe effectivement de 2,5 personnes en 1999 à 2,3 personnes en 2010 (soit -0,20 personne par ménage), desserrement identique à celui observé sur le département. Par rapport aux EPCI voisins, la tendance est similaire à la CC du Canton de Villé (-0,18) mais plus marquée que sur la CC du Val d'Argent (-0,13) et celle du Ried de Marckolsheim (-0,12), du fait d'un profil moins familial sur la CCS. Toutes les communes de la CCS sont concernées par ce desserrement des ménages à des degrés divers.



Davantage d'emménagés récents à Sélestat

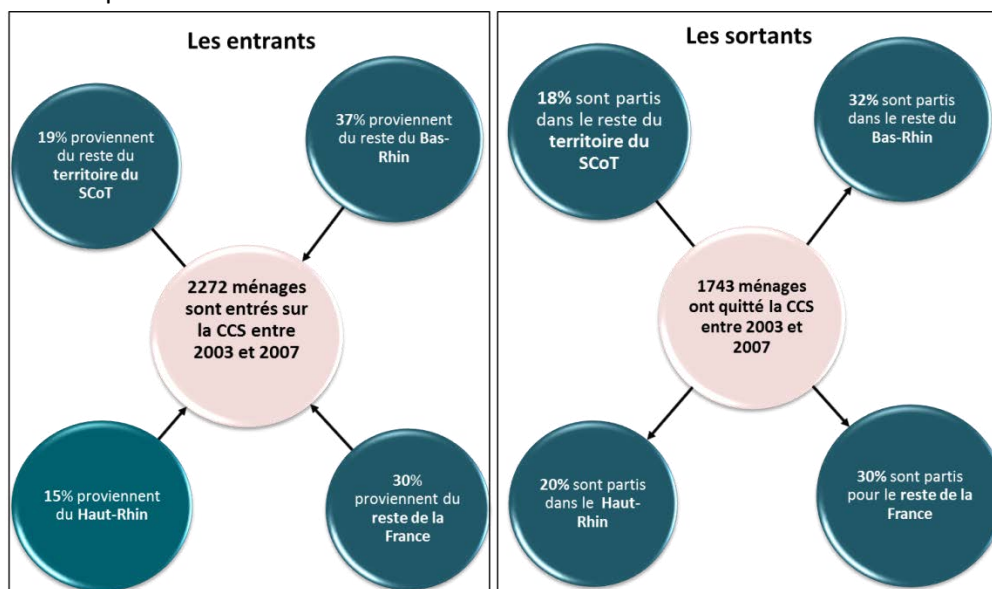
Sur le territoire de la CCS, 1922 ménages ont emménagé depuis moins de deux ans dans leur logement, soit 13% des ménages¹ (contre 12% sur le Bas-Rhin). Cette part d'emménagés récents est plus importante sur la commune de Sélestat (15%) du fait d'un parc locatif plus développé. Elle varie peu entre les autres communes, à l'exception de La Vancelle et Dieffenthal où elle est très faible (5 et 6%) étant donnée la dynamique démographique inférieure à celle des autres communes de l'EPCI.

¹ Concerne également les mouvements internes à l'EPCI.



Des flux résidentiels bénéficiaires

2272 ménages sont entrés sur le territoire de la CCS entre 2003 et 2007². Si l'on observe la provenance de ces flux externes, ils sont issus des principaux pôles d'emploi voisins. A l'inverse, 1743 ménages ont quitté la CCS entre 2003 et 2007. Avec davantage d'entrées que de sorties, les flux sur le territoire sont positifs.



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

Des enjeux à relever

- ***Une dynamique démographique induisant des besoins en logements sur le territoire***
- ***Une démographie à maintenir à Sélestat, pôle à renforcer pour limiter la périurbanisation***

Le profil sociodémographique de la population

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

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

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

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

Un profil un peu moins familial à l'échelle de la CCS

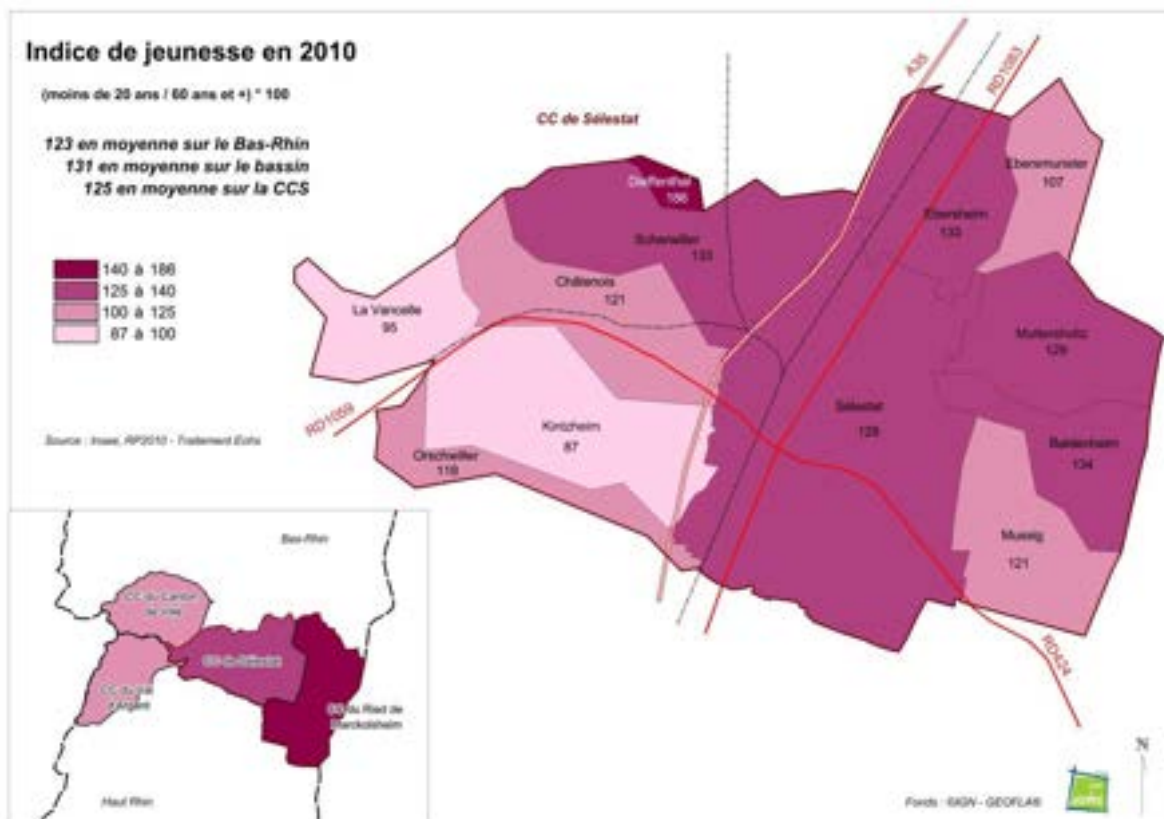
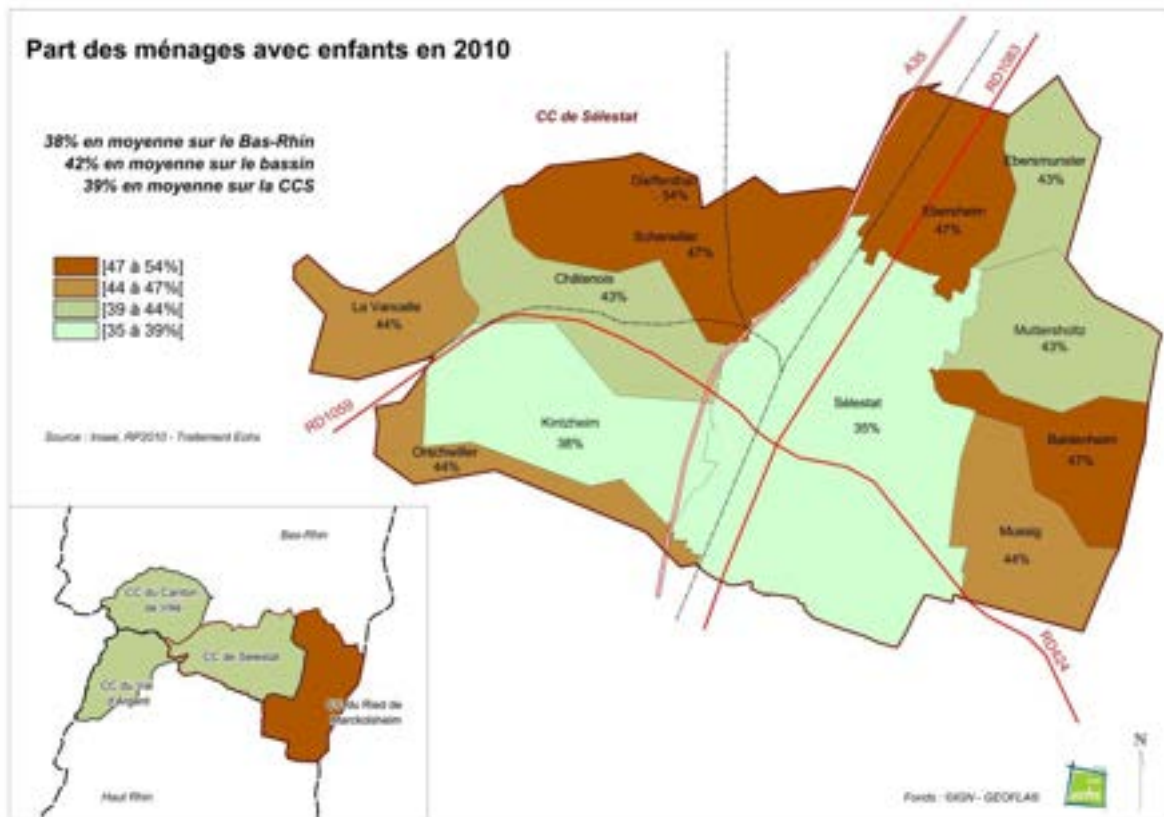
Par rapport au bassin, la composition des ménages de la CCS est un peu moins familiale, mais comparable à celle du département. En effet, 39% des ménages ont des enfants sur la CCS, contre 42% sur le bassin et 38% sur le Bas-Rhin. Cette proportion est plus faible sur Sélestat (35%). Par ailleurs, 22% des familles de la CCS sont des familles monoparentales. Cette proportion est relativement élevée du fait du poids de Sélestat, où le quart des familles sont monoparentales (contre 14% sur les villages).

Les personnes vivant seules sont davantage représentées que sur le bassin (30% sur la CCS, contre 27%). En effet, sur la ville de Sélestat la proportion est particulièrement forte (36%, contre 22% en moyenne sur les autres communes de la CCS). Cette caractéristique de la ville centre est à rapprocher de l'offre en petites typologies, élevée sur Sélestat.

Quelques communes se distinguent par des proportions importantes de personnes vivant seules ; Ebersmunster (27%), Orschwiller, Châtenois (25%), Kintzheim et La Vancelle (23%). Cette observation est davantage à mettre en lien avec l'âge de la population, plus âgée sur ces communes.

Beaucoup de ménages isolés à Sélestat

D'après FILOCOM en 2013, la moitié des ménages habitant le Centre ancien de Sélestat sont des personnes seules (50%), en lien avec des ménages jeunes plus représentés sur ce secteur. Cette proportion est considérable comparée aux autres secteurs, de 30% à 36% sur les 3 secteurs en première couronne et de 28% seulement sur le secteur périphérique, ce dernier concentrant moins de ménages âgés.



Par ailleurs, les familles monoparentales sont particulièrement représentées sur le Centre ancien, avec une proportion qui atteint 39% des familles (contre le quart sur Sélestat) et cette part est en hausse³.

Un territoire marqué par une population plus âgée sur certaines communes

Au global, la CCS se caractérise par une population relativement jeune par rapport au département, avec un indice de jeunesse de 125⁴ en moyenne, contre 123 dans le Bas-Rhin. De par son profil moins familial, la CCS reste cependant plus âgée qu'à l'échelle du bassin.

Plusieurs villages de périphérie se distinguent par un profil particulièrement âgé (La Vancelle ; 95, Kintzheim ; 87, Ebersmunster ; 107) avec une proportion plus élevée de 60 ans et plus (jusqu'à 27% pour Kintzheim, contre 20% pour la CCS). La ville de Sélestat présente à l'inverse un indice de jeunesse plus élevé (128), avec une forte proportion de jeunes (21% de 15-29 ans contre 15% sur le reste de la CCS).

Une population jeune sur le Centre ancien de Sélestat

Le Centre ancien de Sélestat est marqué par une population particulièrement jeune. En effet, les données FILOCOM indiquent 6% de chefs de ménages de moins de 25 ans sur le Centre ancien en 2013, contre 1% à 2% sur les 3 secteurs en première couronne et 3% sur le secteur périphérique. Le Centre ancien concentre également davantage de chefs de ménage en âge de travailler, avec 67% de 25-59 ans contre 63% en moyenne sur Sélestat.

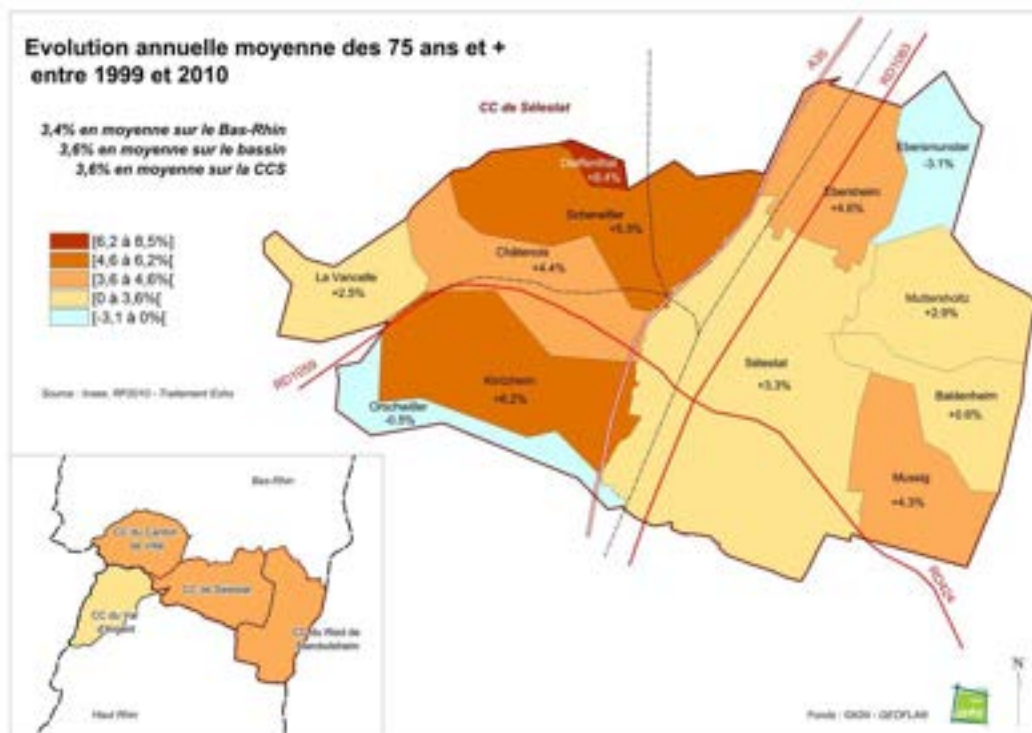
Une problématique de vieillissement de plus en plus prégnante sur le territoire

On relève en 2010 une croissance significative de la part des plus de 75 ans, plus ou moins marquée selon les communes. Ainsi, la classe d'âge 75 ans et plus représente 7% de la population en 2010, soit une croissance annuelle de 3,6% depuis 1999, pour une croissance démographique de 1% sur la même période.

Si quelques communes assurent un rôle d'attraction particulier auprès des seniors, globalement, **le vieillissement de la population est une dynamique de fond et la quasi-totalité des communes est concernée par la croissance de la population des seniors**. Seules les communes d'Ebersmunster et Orschwiller voient leur part des 75 ans et plus diminuer sur la période (-3,1% et -0,5%), tandis que le taux s'élève à 8,4% pour la commune de Dieffenthal et 6,2% pour Kintzheim.

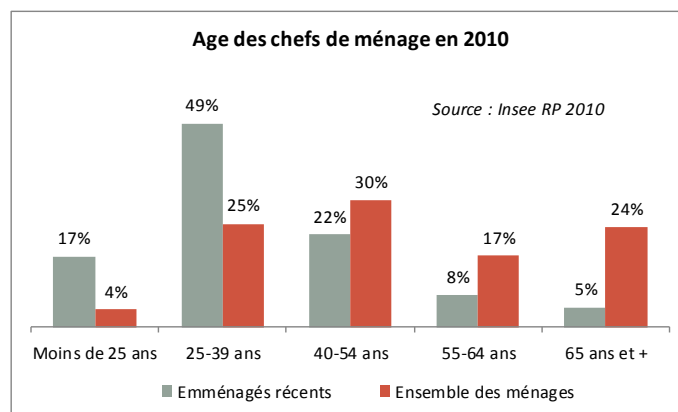
³ Source : Diagnostic social Sélestat - 2013

⁴ Il s'agit du rapport des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus.



Des emménagés récents plutôt jeunes

Par rapport aux ménages déjà en place sur le territoire, les emménagés récents de la Communauté de Communes sont **nettement plus jeunes, correspondant à la plus grande mobilité qui existe en début de parcours résidentiel**. Les 2/3 des ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans dans leur logement ont moins de 40 ans, dont 17% ont moins de 25 ans.



Des enjeux à relever

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

Le profil socio-économique de la population

Une situation socio-économique favorable sur le bassin

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

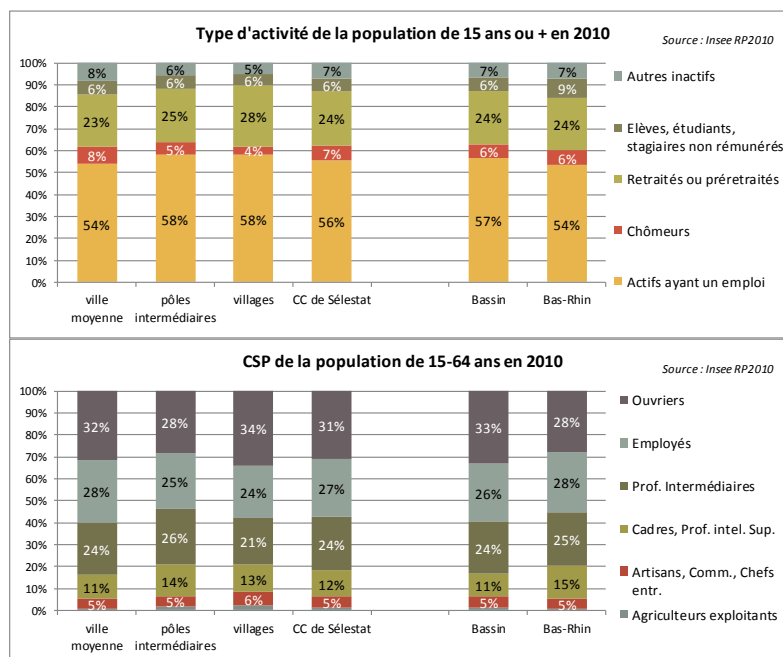
Une précarité est cependant à prendre en compte sur le bassin puisque un ménage sur deux peut prétendre à un logement social (plafond PLUS), et un peu moins du quart à un logement très social (plafond PLAI). Cette précarité se concentre sur les 2 pôles, en lien avec une offre locative plus présente.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

Une situation face à l'emploi comparable au département sur la CCS

En lien avec une part élevée de ménages en âge de travailler, la part d'actifs en emploi parmi les 15 ans et plus est légèrement supérieure à la tendance départementale (56%, contre 54% pour le Bas-Rhin).

Un peu moins de 1950 chômeurs sont recensés par l'INSEE en 2010, soit 6,6% de la population de 15 ans et plus, et 10,6% des actifs. Ces taux sont comparables à la tendance départementale (6,4% et 10,6%). On observe cependant une tendance récente à la précarisation sur le territoire et notamment à Sélestat.

La proportion de professions intermédiaires est élevée notamment sur les pôles intermédiaires, ainsi que celle des ouvriers notamment sur les villages, au détriment des employés et des cadres. 12% de la population occupe un poste de cadres ou professions intellectuelles supérieures, soit une part moindre que sur le département (15%) mais plus élevée que sur les territoires voisins (CC du Val d'Argent ; 6%, CC du Ried de Marckolsheim ; 8% et CC du Canton de Villé ; 10%).



Une situation plus mitigée à Sélestat

Malgré une population jeune, la situation face à l'emploi est moins favorable sur la ville centre, où 54% des 15 ans et plus sont actifs en emploi, avec une proportion plus élevée de chômeurs (8%). L'indice de chômage, c'est-à-dire la proportion des actifs en recherche d'emploi parmi les actifs, est de 13%. Selon le diagnostic social réalisé en mai 2013 sur Sélestat et ses quartiers, le chômage pèse particulièrement sur les jeunes, les étrangers et les populations les moins qualifiées. Des leviers en termes de politiques publiques peuvent être mobilisés, en facilitant d'une part l'attractivité du territoire pour les entreprises, et d'autre part l'accès à l'emploi en termes de mobilité et d'insertion.

Par ailleurs, les employés sont davantage représentés à Sélestat à l'inverse des CSP supérieures (11% de cadres ou professions intellectuelles supérieures à Sélestat contre 13% et 14% sur les villages et les pôles intermédiaires).

De bons niveaux de revenus

Les revenus des ménages de la CCS sont légèrement moins élevés que sur le département, avec un revenu médian qui s'élève à 19 829€ par unité de consommation⁵, contre 20 171€⁶ sur le département. Les ménages des territoires voisins ont des situations assez proches, avec un revenu médian de 20 123€ pour la CC du Canton de Villé et 19 967€ pour la CC du Ried de Marckolsheim. Les ménages de la CC du Val d'argent présentent quant à eux une situation un peu moins favorable (17 047€/UC). En raison de ces revenus, 61% des ménages sont imposés sur le territoire (62% sur le département).

On retrouve de fortes disparités entre les communes de la CCS, avec des villages aux revenus médians plus élevés ; plus de 22 000€ pour Orschwiller et Kintzheim et jusqu'à 26 000 à La Vancelle. Ces hauts revenus présents en périphérie Ouest de Sélestat sont sans aucun doute liés à un phénomène de report de ménages travaillant à Sélestat ou sur les centres d'emploi voisins et étant venu s'installer sur les communes à proximité. Le fait que les revenus les plus élevés soient situés sur les communes bénéficiant d'une faible attractivité auprès des familles et des jeunes (Kintzheim, La Vancelle...) traduit par contre une probable pression sur le marché du logement et du foncier et **une accession au logement de plus en plus réservée aux ménages les plus aisés dans ce secteur périurbain.**

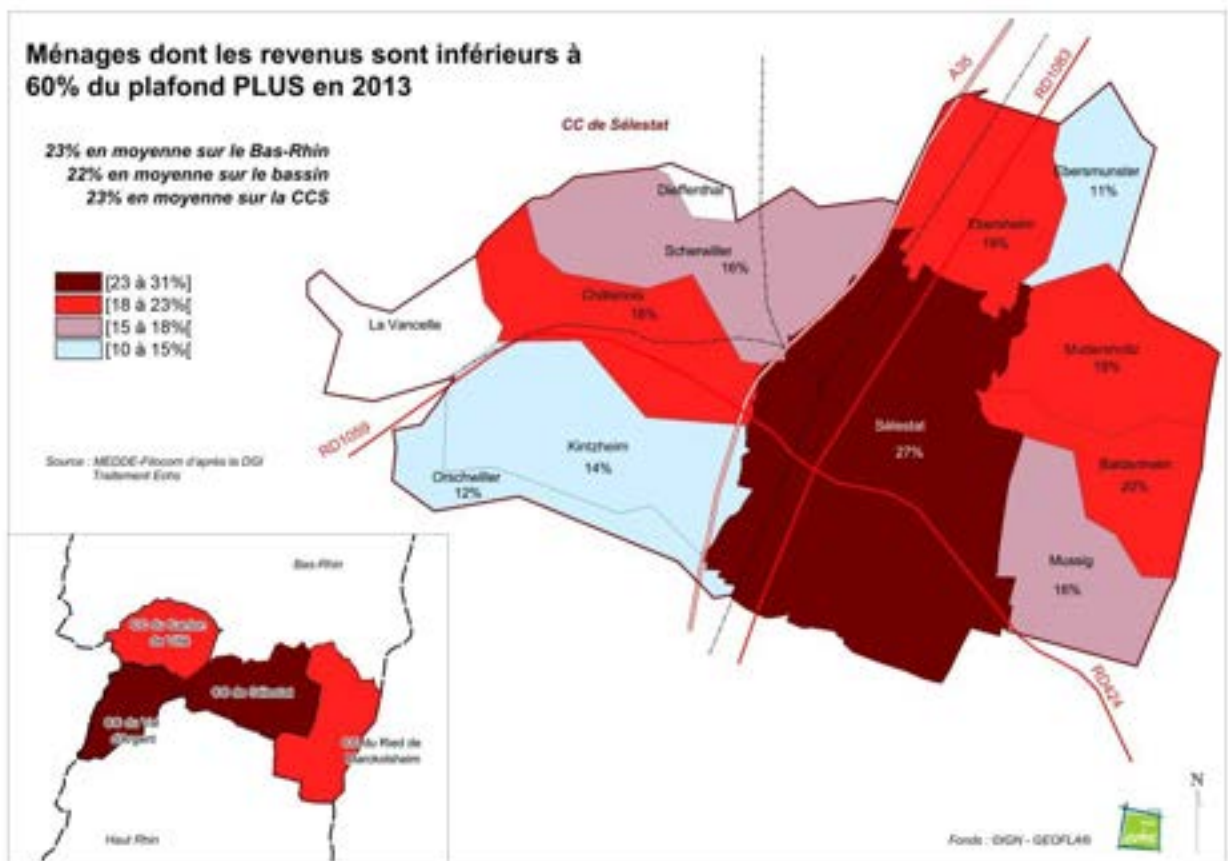
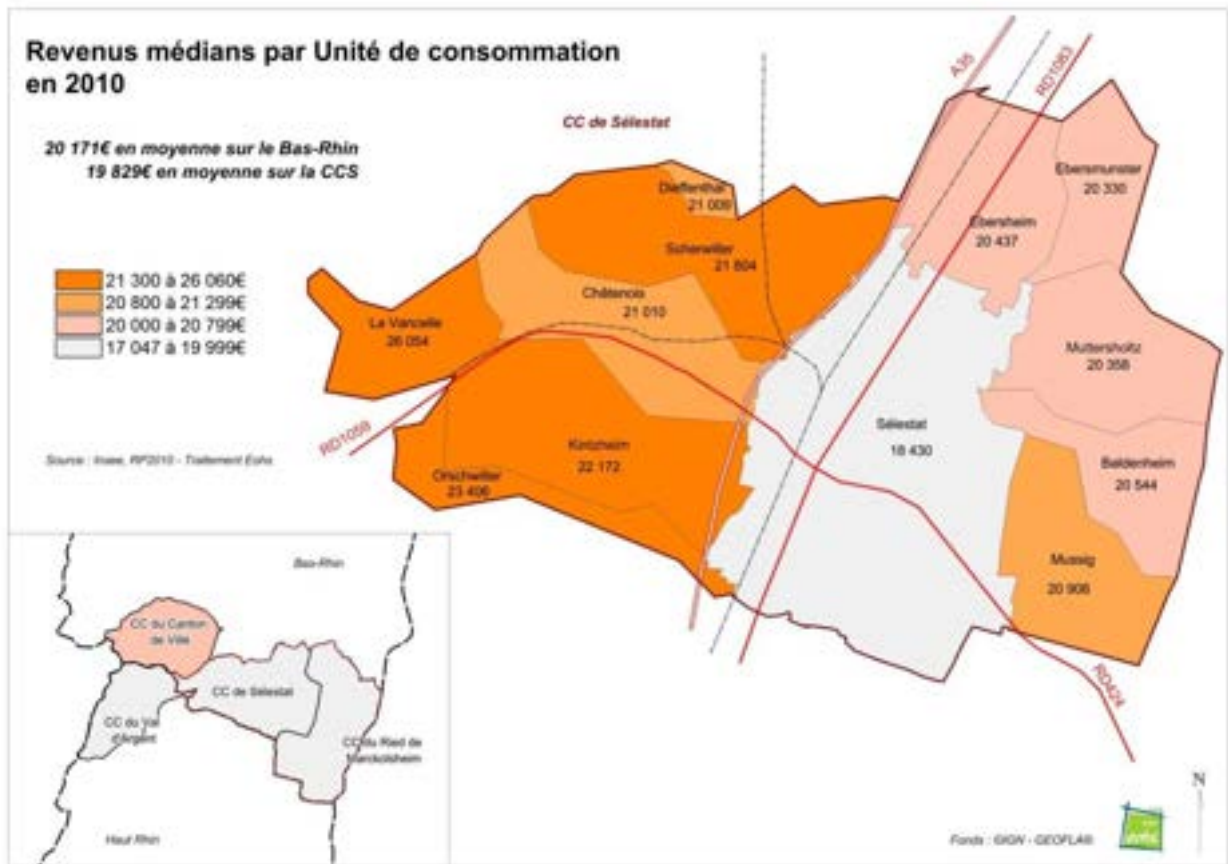
A l'inverse, les revenus médians les plus faibles sont concentrés dans la ville moyenne de Sélestat (18 400€), en lien avec un parc locatif plus développé.

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

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

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

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



Mais néanmoins un réel besoin en logements accessibles

Malgré des revenus élevés pour une partie des habitants de la CCS, il n'en reste pas moins **qu'une famille sur deux peut prétendre à un logement locatif social** (plafonds PLUS) soit 8 300 ménages. 23% des ménages de l'EPCI (3 600 ménages) ont même droit à un logement très social (Plafonds PLAI).

Ces ménages sont davantage représentés à Sélestat (27%), en lien avec une offre locative, et notamment sociale, plus développée.

Les plafonds PLUS et PLAI

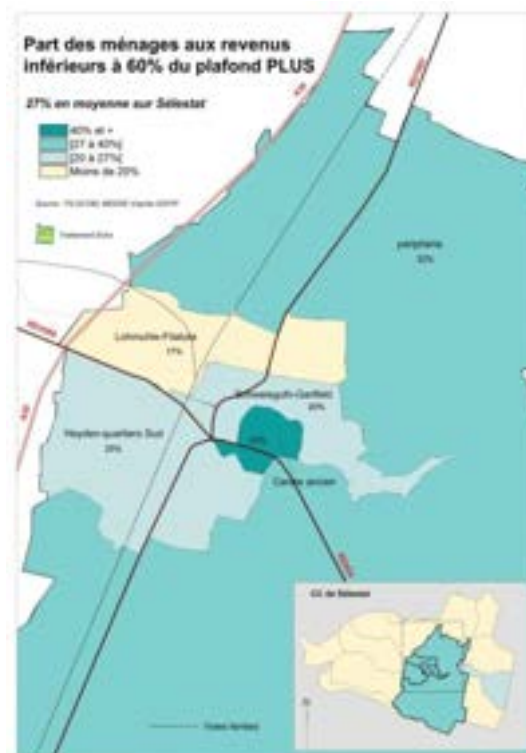
Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) est le type de financement ordinaire pour le logement locatif aidé. L'attribution de ces logements est conditionnée au respect d'un plafond de ressources pour le demandeur du logement (plafond PLUS : environ 20 000€ nets annuels au 01^{er} janvier 2014 pour une personne seule et 26 725€ nets pour un ménage avec 1 enfant). Un logement financé en PLAI, (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est attribué à une personne seule gagnant moins de 11 000€ annuels et 16 000€ s'il s'agit d'un ménage avec 1 enfant (plafond PLAI = 60% du plafond PLUS).

On note une diminution de la part des ménages éligibles à un logement très social entre 2007 et 2011, en partie liée à la modification des barèmes et pas seulement à une amélioration des revenus. Ainsi, la proportion s'élevait à 30% en 2007, soit une baisse de 7 points en cinq ans des ménages pouvant prétendre à un logement très social.

Une paupérisation marquée sur le Centre ancien de Sélestat

Avec 42% de ménages en dessous des plafonds très sociaux, le Centre ancien de Sélestat concentre les ménages précaires de la commune. Le constat d'une paupérisation, particulièrement marquée sur ce centre, est également fait par les acteurs locaux. Ils dénoncent **une jeunesse de plus en plus fragilisée** notamment par un faible niveau de qualification et par des situations courantes de ruptures familiales difficiles.

La proportion des familles monoparentales est également très importante sur le Centre ancien (39% des familles, contre le quart à Sélestat), et en hausse⁷. Cette évolution de la famille est un facteur connu de fragilité puisque la monoparentalité accroît les risques de pauvreté et les difficultés éducatives. Le CCAS, via le Point d'Accueil et d'Ecoute, intervient auprès de ces familles en matière de soutien à la parentalité.



⁷ Source : Diagnostic social Sélestat - 2013

De plus en plus d'allocataires bénéficiant d'aides au logement

Avec plus de 5743 allocataires CAF sur la CCS fin 2013⁸, le taux de couverture des ménages est de 46%. En hausse de 1,3% depuis 2009, il est cependant équivalent à celui observé sur le département. Parmi les allocataires, 16,8% touchent le RSA, (contre 18,3% sur le département), soit 962 ménages.

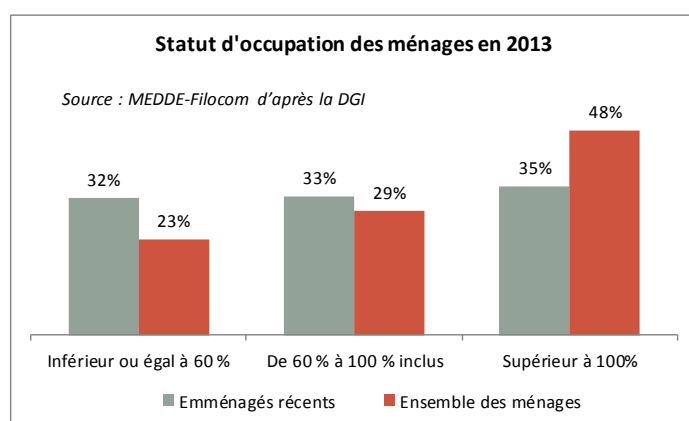
Près de la moitié (49%) de ces allocataires perçoivent une aide au logement et cette proportion est en hausse de 2,3% depuis 2009, contre +1% sur le Bas-Rhin. La majorité de ces allocataires logement (57%) sont locataires dans le privé, tandis qu'un peu plus du quart sont locataires du parc social.

On observe une diminution depuis 2009 (-2,2%) de la proportion de ménage dont le taux d'effort⁹ dépasse 40%, alors qu'elle tend plutôt à se stabiliser voir à augmenter sur le département (+2%). A l'inverse, la proportion d'allocataires affichant un taux d'effort compris entre 0 et 20% a augmenté de 4,4%. Cette évolution est nettement plus forte que sur le Bas-Rhin où elle est de 0,4%.

A Sélestat, on compte 3565 allocataires CAF en 2013, soit un taux de couverture de 48,5%, en hausse de 2 points par rapport à 2009. 20,7% d'entre eux touchent le RSA (contre 16,8% sur la CCS et 18,3% pour le département). 61% de ces allocataires (soit 2165 ménages) touchent une allocation logement. Cette proportion est en hausse de 1,8% par rapport à 2009, contre une hausse de 1% sur le Bas-Rhin. La proportion de ménages dont le taux d'effort est important (+ de 20%), de 39% en 2013, est en forte baisse par rapport à 2009 (44%).

Des emménagés récents au profil économique plus précaire

Une plus grande partie de ces ménages¹⁰ sont en début de parcours professionnel : ils sont effectivement moins aisés que la population en place ; 65% sont en dessous des plafonds pour 52% parmi l'ensemble de la population. Près du tiers des emménagés récents ont même des ressources en dessous de 60% des plafonds, contre moins du quart pour l'ensemble des ménages.



⁸ Source : Observatoire social, CAF du Bas-Rhin, 31 décembre 2013

⁹ La CAF renseigne également sur le taux d'effort net des allocataires logement, c'est-à-dire l'effort financier que doivent consacrer les familles pour payer leur loyer, aide au logement déduite.

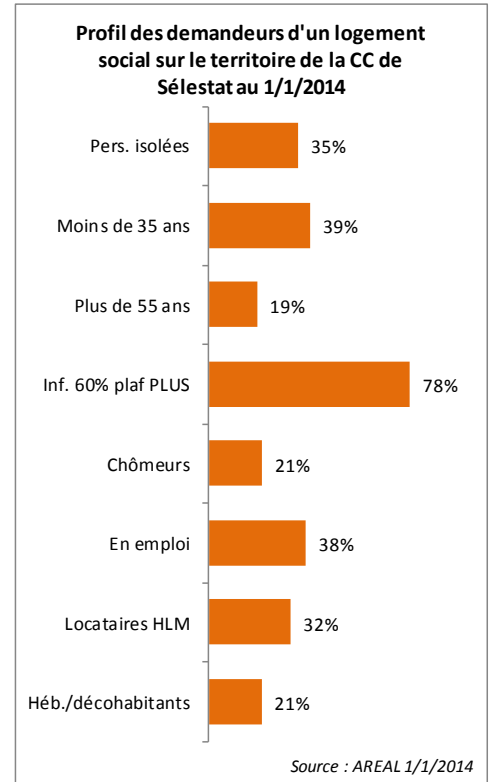
¹⁰ La source FILOCOM considère comme emménagés récents les ménages ayant emménagés sur le territoire il y a 3 ans ou moins.

La demande sociale

Au 1^{er} janvier 2014, 555 ménages sont demandeurs d'un logement social sur la CCS pour 1553 logements sociaux. Avec une rotation sur le parc estimée à environ 10%, on compte 3,5 demandeurs par logement libéré, avec une durée moyenne d'attribution rapide puisque 68% des demandes datent de moins d'un an.

Parmi ces demandeurs, on peut constater :

- Une pression sur les petites typologies :
 - 41% des demandeurs souhaitent des T1-T2 (pour 19% de l'offre) ;
 - 53% de la demande se portent sur des T3/T4 (pour 69% de l'offre)
- Des demandeurs ont un profil plutôt jeune et ont des revenus précaires :
 - 39% des demandeurs ont moins de 35 ans, dont 14% ont moins de 26 ans ;
 - 35% sont des personnes isolées ;
 - De par ces profils, les ménages sont demandeurs de petites typologies
 - 78% ont des revenus en dessous des plafonds PLAI ;
 - 29% des demandeurs sont des locataires du parc privé et 32% sont déjà locataires HLM (pour 5% de propriétaires)



L'AREAL pointe **une paupérisation de la population dans le parc** social et donc de la demande, le constat étant fait que les ressources des demandeurs sont inférieures à celles de ceux qui logent déjà dans le parc HLM. En effet sur le parc de la CCS, 67% des ménages sont en dessous de 60% des plafonds soit ;

- 6 points de moins que pour les emménagés récents (73%) (Source : OPS 2012)
- 11 points de moins que pour les demandeurs.

Le modèle économique du logement social produit serait donc à adapter, via la production de plus de PLAI notamment.

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

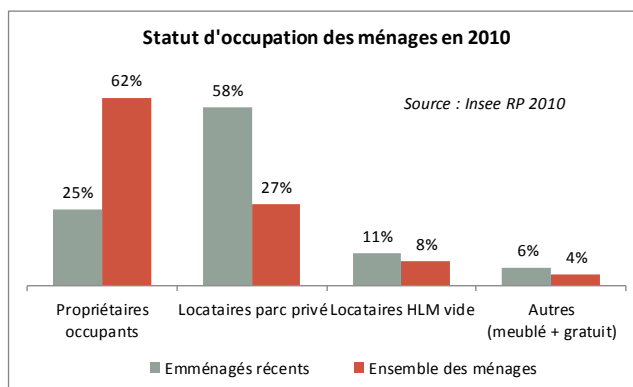
Des enjeux à relever

- ***Répondre aux besoins de ménages modestes et agir contre la paupérisation du Centre ancien***
- ***Développer une offre abordable en nombre suffisant pour faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins des ménages modestes et des jeunes ménages dans toutes les communes***
- ***Poursuivre les types de financements et les typologies les plus adaptés aux besoins des demandeurs***

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

Des emménagés récents majoritairement locataires

Les emménagés récents étant plus souvent en début de parcours résidentiels, s'orientent davantage vers le locatif (58% des emménagés récents vivent dans du locatif privé contre 27% pour l'ensemble des ménages, 11% contre 8% pour le locatif social). Cette différence marquée peut logiquement s'expliquer par le parcours résidentiel, qui débute classiquement par du locatif, les prix en accession étant souvent inaccessibles pour les jeunes ménages.



Un parc privé qui joue un rôle de parc social de fait

Alors que 18% seulement des ménages éligibles à un plafond très social (PLAI) sont locataires du parc HLM, une forte proportion d'entre eux est locataire du parc privé (46%), ce qui laisse apparaître qu'une partie du parc privé joue un rôle de parc social de fait. Cette remarque est d'autant plus vraie à Sélestat, où plus de la moitié des ménages très modestes sont locataires du parc privé (53%).

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

	Propriétaire occupant		Locatif privé		Locatif HLM SEM		Autres	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Sélestat	524	22%	1271	53%	563	23%	49	2%
CCS	1162	32%	1663	46%	638	18%	149	5%
Département	31 909	30%	39751	38%	29877	28%	3812	4%

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

Des enjeux à relever

- Porter une attention sur la précarité des ménages dans le parc privé, notamment à Sélestat

Le parc de logements et les dynamiques urbaines

Le parc et les dynamiques de construction

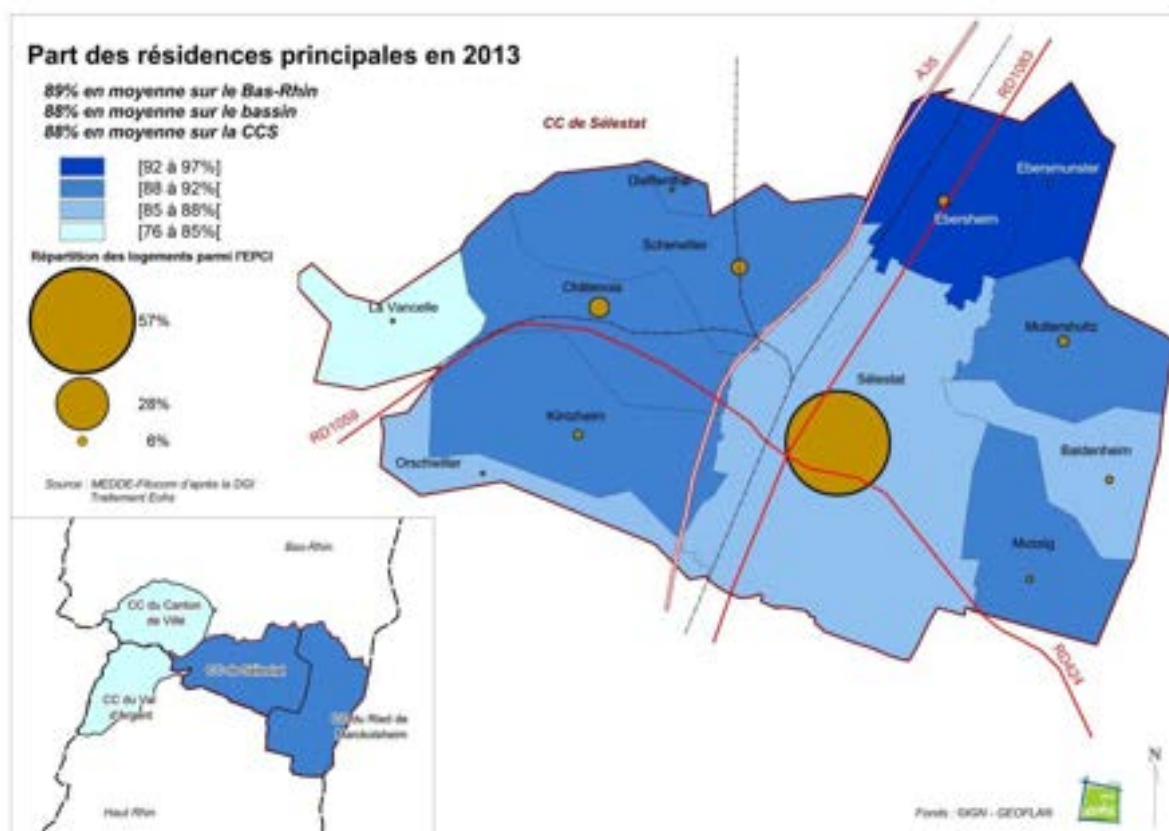
Un parc de logements existants polarisé par Sélestat, mais une dynamique de construction neuve qui se concentre à l'Est du bassin

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

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

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

Parmi les 18 330 logements présents sur la CCS en 2013, une large majorité (88%) joue le rôle de résidence principale et cette proportion est stable depuis 2007. La répartition de ces logements renvoie à une armature polarisée avec la ville moyenne de Sélestat qui concentre 57% des logements de la CCS. La répartition parmi les 11 autres communes correspond à l'armature urbaine définie par le SCoT puisque les 4 pôles intermédiaires concentrent chacun entre 5 et 10% des logements de la CCS et les villages entre 1 et 4%.



Un territoire qui s'inscrit dans une dynamique de construction assez faible

De 2008 à 2013, la production totale de logements sur la Communauté de Communes a atteint une moyenne de 189 logements par an (1134 logements commencés), soit un indice de 5,3 logements construits par an pour 1 000 habitants. **Cette dynamique de construction correspond à une production « a minima », en lien avec une croissance démographique peu élevée (0,4%/an entre 2006 et 2011).** Plus faible que sur la CC du Ried de Marckolsheim (6,2), l'indice de construction est proche de la moyenne départementale (5,6).

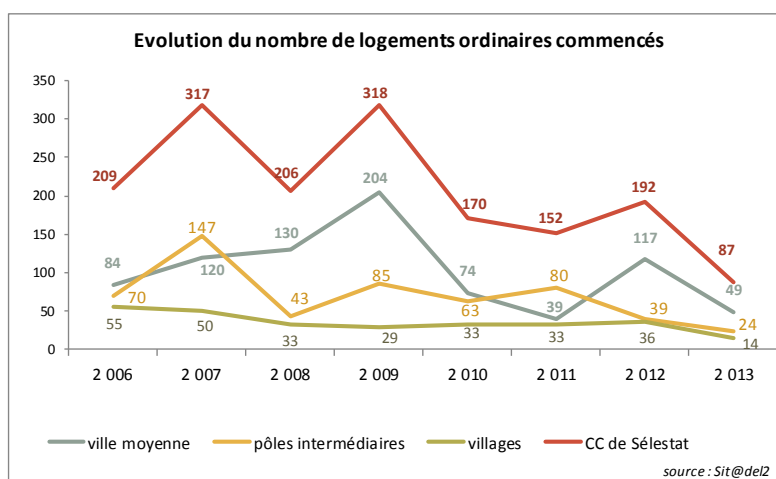
Ratio de production moyenne annuelle de logements pour 1 000 habitants

	Pénurie 0-2	Sous- production 2-4	Production à minima 4-6	Equilibre 6-8	Croissance raisonnée 8-12	Développe- ment 12-16	Sur- production > 16	Production moyenne annuelle 2008-2013
Sélestat			▲					102
Pôles intermédiaires			▲					56
Villages			▲					31
CC de Sélestat			▲					189
CC du Ried de Marckolsheim				▲				113
Bas-Rhin			▲					6 062

Traitement : Eohs

Source : Sit@del2 - MEEDDM/CGDD/SOeS

L'évolution du nombre de logements commencés a été particulièrement forte en 2007 et 2009 sur le territoire de la CCS, essentiellement du fait d'une dynamique à Sélestat et sur les pôles intermédiaires. Après 2009, la construction neuve a très nettement ralenti sur la CCS, en lien avec une forte chute de la construction à Sélestat. 2013 connaît une nouvelle baisse importante de la production, sur Sélestat comme sur les autres communes. La nette diminution du rythme de production de logements depuis 2009 également observée sur le bassin et le département, est en partie liée à la crise immobilière qui a touché le territoire national.

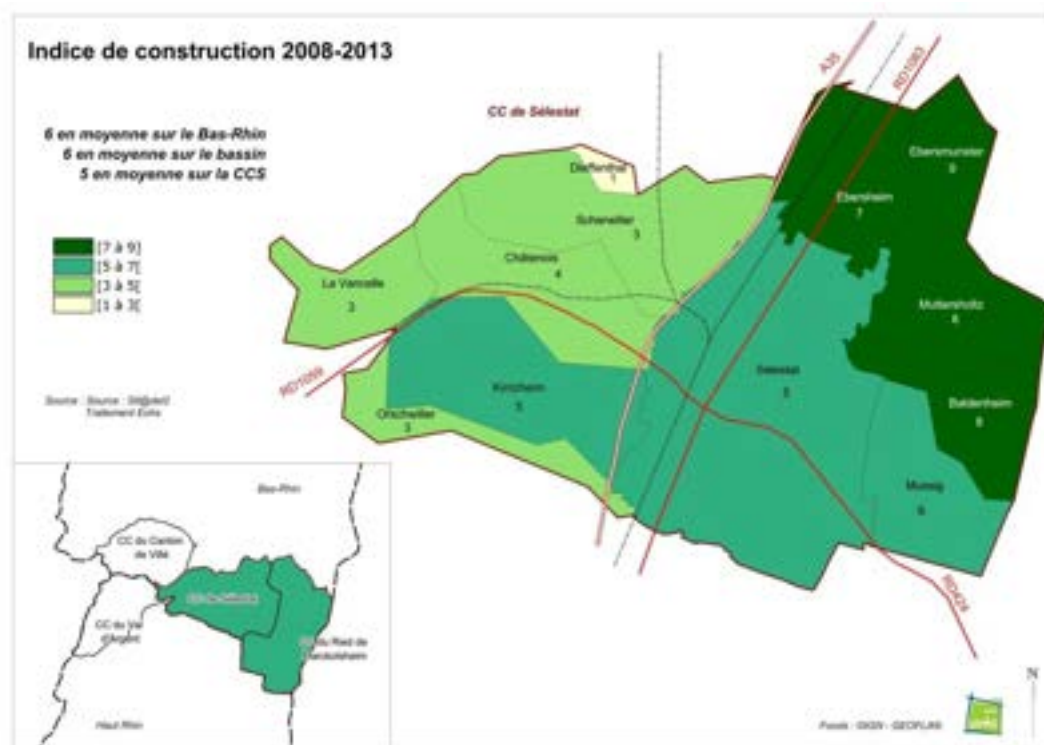


Des dynamiques de construction hétérogènes entre les communes

La cartographie de l'indice de construction montre un développement assez hétérogène entre les communes. Il est faible à Sélestat (5,3) en lien avec la croissance démographique observée auparavant, mais également sur les communes situées à l'ouest de l'axe A35 (Dieffenthal ; 1, Orschwiller, La Vancelle et Scherwiller ; 3), correspondant pour certaines aux communes qui attirent moins les familles et les jeunes ménages mais aussi aux communes plus contraintes vis-à-vis du foncier (manque de foncier constructible, limité par les vignes...).

A l'inverse, la dynamique de construction est plus importante sur les communes situées sur la tranche Nord et Est de la CCS, à proximité de la CCRM, plus abordables en termes de potentiels et de prix du foncier, selon les élus rencontrés. C'est notamment le cas des communes de Ebersmunster (9), Muttersholtz et Baldenheim (8).

Les variations observées entre les communes plus ou moins dynamiques sont donc en partie fonctions de leurs capacités foncières mais aussi de leurs volontés de développement.



Nombre de logements autorisés par an pour 1000 habitants

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

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

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

Des enjeux à relever

- **Maintenir une capacité à produire du logement sur l'ensemble du territoire**
- **Assurer un rôle de pôle structurant pour certaines communes**

Les formes urbaines et l'étalement urbain

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

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

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

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

Un équilibre entre individuel et collectif sur la CCS du fait du poids de Sélestat

Le parc de résidences principales de la CCS présente un équilibre entre individuel et collectif. En effet, un peu moins de la moitié des résidences sont individuelles (48%) contre 52% en collectif. Cette répartition est relativement stable depuis 2007, bien qu'on observe une légère augmentation de la part de l'individuel au dépend du collectif (50% de collectif et 50% d'individuel en 2007).

Le poids de Sélestat influe largement sur ces proportions puisque près des trois quart des RP sont en collectif sur la ville moyenne (71% des RP).

La part de collectif dans le parc existant est également assez élevée sur certaines communes limitrophes de Sélestat comme Ebersheim (40%) et Châtenois (35%).

Parmi les villages, le parc individuel est largement majoritaire puisqu'il représente en moyenne 79% des RP et cette proportion est stable depuis 2007.

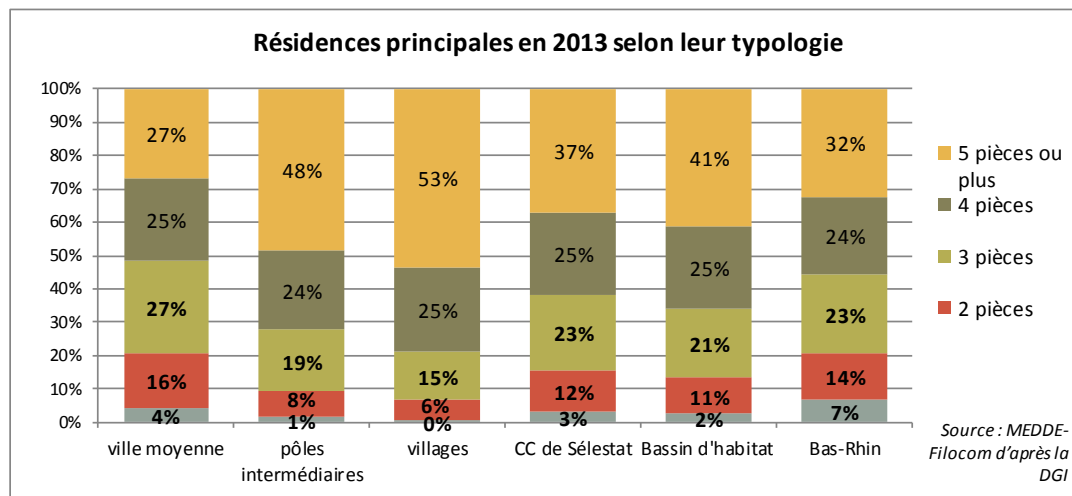


Un collectif à Sélestat



Des maisons individuelles à Ebersheim

Ainsi, les petites typologies se concentrent à Sélestat (20% de T1-T2, contre 15% sur la CCS), en lien avec une prépondérance du collectif et du locatif sur la ville centre. Mais en dépit du caractère urbain de Sélestat, cette proportion reste peu élevée au regard des échelles de comparaison (département).

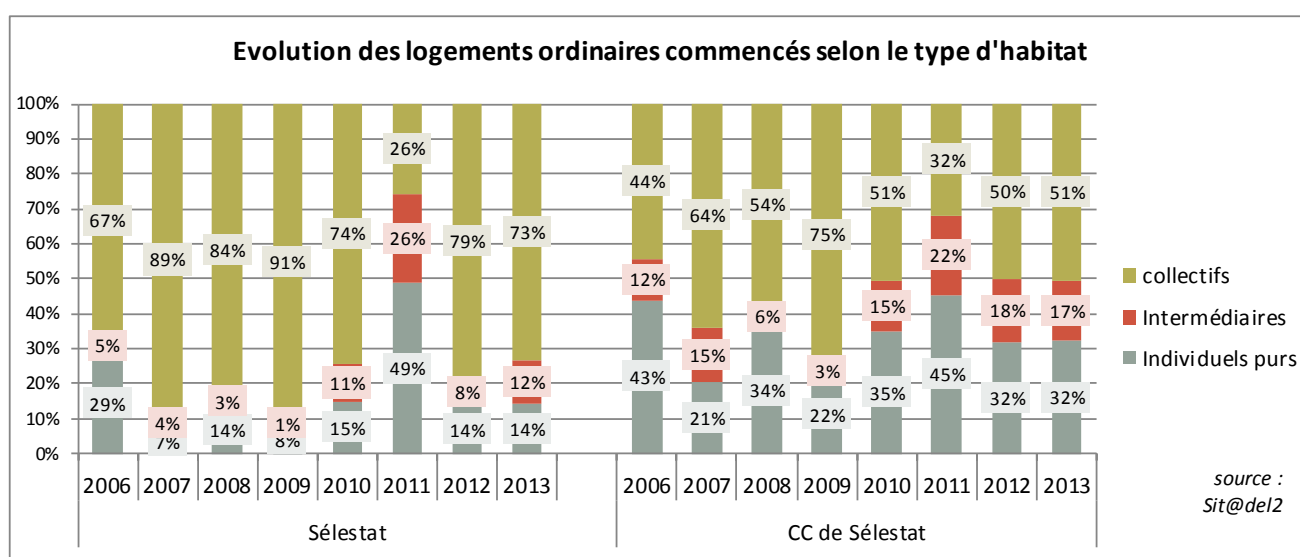


Une production neuve majoritairement en collectif du fait du poids de Sélestat...

Dans la production récente observée à l'échelle de la CCS, 43% des logements sont construits en individuel¹² entre 2006 et 2013, dont 31% en individuel pur, contre respectivement 35% dont 27% d'individuel pur sur le département.

Les logements neufs sont donc majoritairement construits en collectif sur la CCS (56%), et ce du fait du poids de Sélestat où la production est pour plus des ¾ tournée vers du collectif en moyenne entre 2006 et 2013.

Au cours de la période, la part du collectif tend à diminuer à l'échelle de la CCS, au profit de l'intermédiaire. A Sélestat, à l'exception d'un pic de l'individuel en 2011 due à une faible dynamique de production cette année, la proportion de collectif est stable.



¹² Sont entendu par logements individuels ; les logements individuels purs et les logements intermédiaires. Sont entendu par logements intermédiaires ; les formes d'habitat individuel autre que pavillon au milieu de la parcelle : maisons accolées, maisons jumelées, maisons de ville...

...majoritairement en individuel sur les villages et les pôles secondaires

Les pôles intermédiaires de la CCS se tournent quant à eux essentiellement vers le logement individuel (60% entre 2006 et 2013), bien qu'Ebersheim fasse l'exception en ayant produit 62% de logements collectifs sur la période. On constate un recul du collectif ces dernières années en moyenne sur les pôles intermédiaires, au profit de l'individuel groupé.

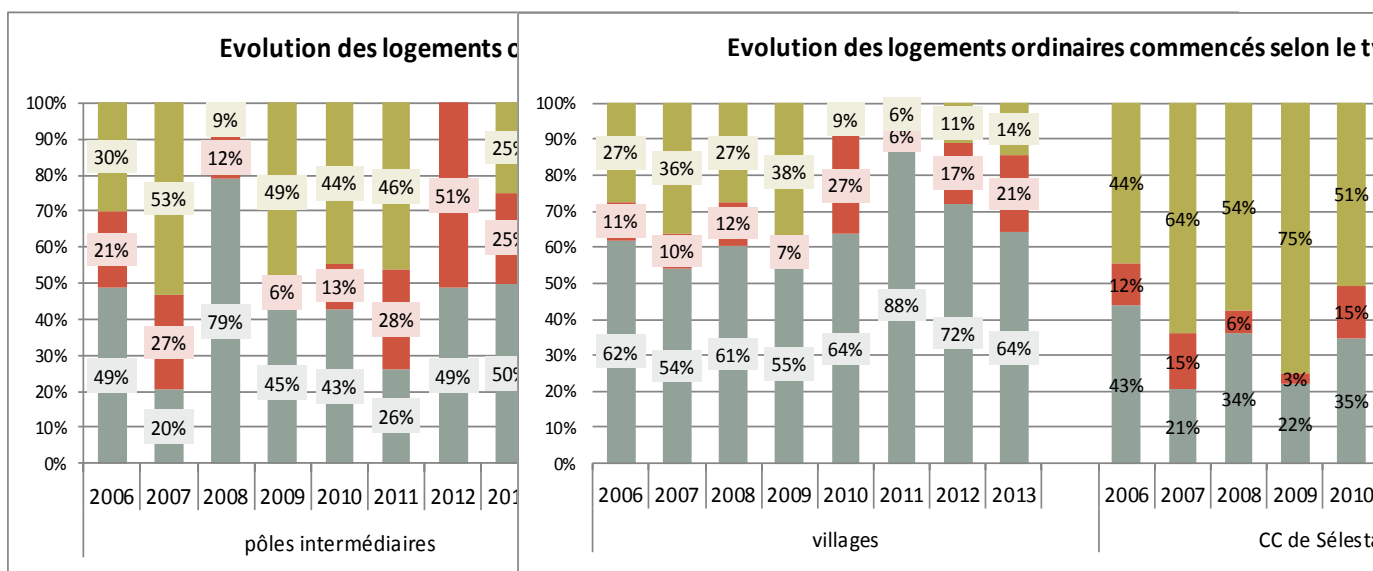


Maisons accolées à Châtenois



Petit collectif à Ebersheim

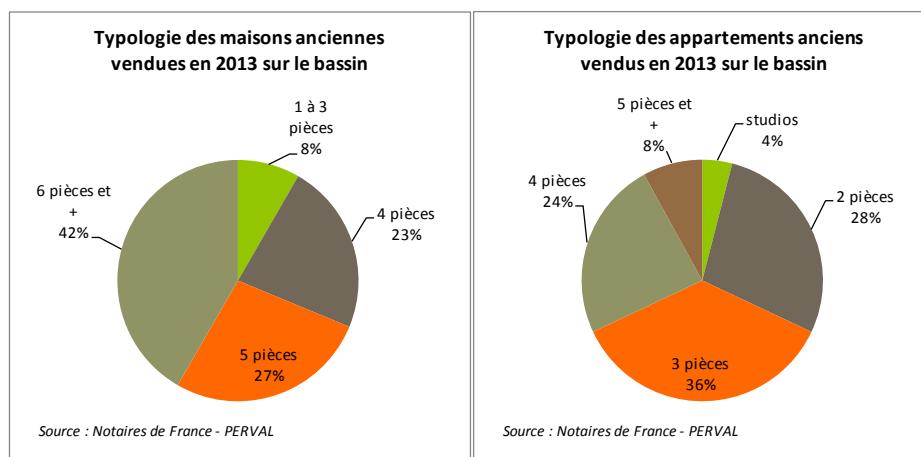
Dans les villages, la production se fait largement en individuel (77%) avec une prépondérance de l'individuel pur (62%). Dans ces communes, **le logement individuel groupé, pouvant être considéré comme une approche plus durable de l'urbanisation que la maison individuelle, est encore assez peu développée**. Sa proportion semble cependant progresser sur les dernières années mais plutôt au dépend du collectif, dont la part diminue.



Des transactions de grandes typologies sur le bassin

94 transactions de maisons ont été effectuées en 2013 sur le bassin selon la base Perval¹³, dont 42 sur la CCS. On compte 87 transactions d'appartements anciens ou neufs, dont 70 sur la CCS. *Du fait de ces faibles volumes, les données suivantes sont analysées à l'échelle du bassin.*

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



Mais des tailles de terrains à bâtir qui diminuent

On recense peu de transactions de terrains à bâtir sur le territoire. A peine 24 terrains se sont vendus en 2013 sur le bassin, dont moins de 5 sur la CCS.

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

Des enjeux à relever

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

¹³ La base Perval renseigne sur les données immobilières. Elle est alimentée par les données des références immobilières du notariat.

Les gammes de prix et les loyers pratiqués

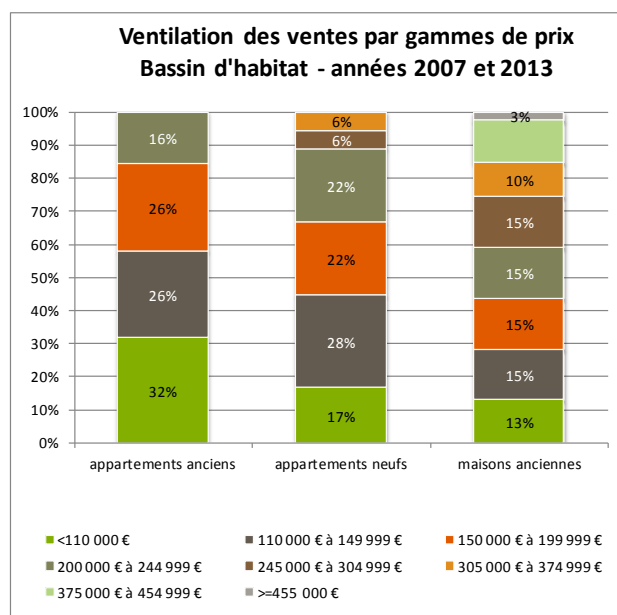
Une partie de l'offre très accessible, une autre pouvant exclure certains ménages sur le bassin

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

Tout d'abord, avec un prix moyen de 1665€/m² sur le bassin, le marché des appartements anciens est en partie occupé par une offre de biens pouvant potentiellement être de qualité moyenne que ce soit du fait de l'état du logement ou de son environnement. Ce niveau de qualité d'une partie de l'offre est suggéré par **un niveau de prix très bas pour le tiers des transactions** ; en dessous de 110 000€.

Parmi les ventes d'appartements neufs, on trouve de l'accession haut de gamme pouvant aller au-delà de 305 000€ notamment sur la CCS. Avec une moyenne de 3 212€/m² sur l'année 2013 (sur 11 transactions seulement), **les prix peuvent facilement exclure une partie des ménages**.

Le marché des transactions de maisons est en moyenne à 203 000€. Une partie des transactions (6%), notamment sur la CCS (9%), dépasse 375 000€, soit des prix très conséquents. A l'inverse, un peu moins du tiers des maisons se vendent en dessous de 150 000€, **soit des gammes de prix très accessibles** et compatibles avec de la primo accession.



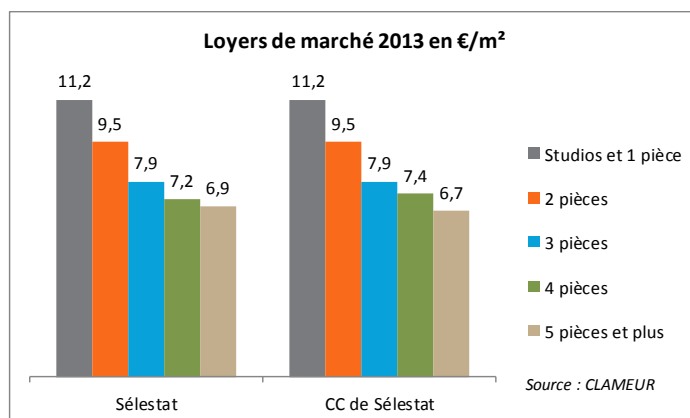
Les prix du foncier en hausse

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

Des niveaux de loyers assez élevés

Sélestat affiche un loyer moyen de 8,7€/m², proche de celui observé sur l'ensemble de la CC du fait de la concentration du parc locatif sur la ville centre. Ce niveau de loyer est comparable à d'autres territoires alsaciens, puisqu'il est par exemple de 9€/m² pour le Pays d'Erstein et 8,4€/m² pour le Pays de Saverne.

Il est nettement plus élevé sur les petites typologies (11,2€/m²), différence classiquement observée sur les territoires.



Les niveaux de loyers dans le parc locatif privé présentent un écart important avec ceux recensés dans le parc social (5,3€/m² en moyenne d'après RPLS). **Le logement social joue donc son rôle de parc plus abordable et n'entre ainsi pas en concurrence avec le parc privé**, puisqu'il répond à un profil de ménage différent en termes de ressources.

Mais une possibilité de développement du locatif intermédiaire

5 communes de la CCS classés en B2 bénéficient de l'agrément au dispositif de défiscalisation Duflot. Il s'agit de Sélestat, Ebersheim, Châtenois, Scherwiller et Muttersholtz. Cette possibilité permettra de faciliter le **développement du locatif intermédiaire et ainsi répondre à une catégorie de ménages** aux ressources situées entre le locatif social et le locatif privé.

Des enjeux à relever

- *Des niveaux de prix pouvant exclure une partie des ménages, impliquant une évolution sociologique des communes*
- *Le locatif intermédiaire à développer pour faciliter les parcours résidentiels*

Zoom sur le parc social

Des logements locatifs aidés concentrés sur les pôles et notamment Sélestat

Le bassin compte, au 1^{er} janvier 2014, environ 1912 logements locatifs publics soit 8% du parc de Résidences Principales¹⁴. Ces logements sont largement concentrés à Sélestat (plus de 70%). Viennent ensuite quelques villes où le logement aidé s'est développé après les années 1975, notamment Marckolsheim (12% du total de logements aidés sur le bassin) et Châtenois (5,5%) mais aussi Sundhouse après les années 2000 (4,4%). Quant aux villages, ils ne comptent pour la plupart (14 sur 20) aucun logement social.

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

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

Répartition des logements aidés publics¹⁵ sur la CCS

Au 1^{er} janvier 2014, le parc locatif social de la CCS compte environ 1553 logements sociaux publics gérés par un bailleur, soit 10% du parc de Résidences Principales.

La ville de Sélestat concentre une grande partie des logements locatifs sociaux publics de l'intercommunalité (1343 dont 65 en résidences pour personnes âgées ou en foyer, soit 86% de l'offre sur cette commune) avec une part de 15% de logements sociaux parmi les RP. Il s'agit et de loin de la commune de la CCS avec le plus fort taux de logements sociaux. A noter également que la commune de Sélestat a des projets de création de logements locatifs sociaux publics à court terme (20 logements).

Châtenois est la 2^{ème} ville de la CCS en matière d'offre en logements locatifs sociaux publics, avec un taux de 6% (102 logements locatifs sociaux).

A noter que selon l'AREAL, peu de vacance est à déplorer sur le parc social de la CCS.

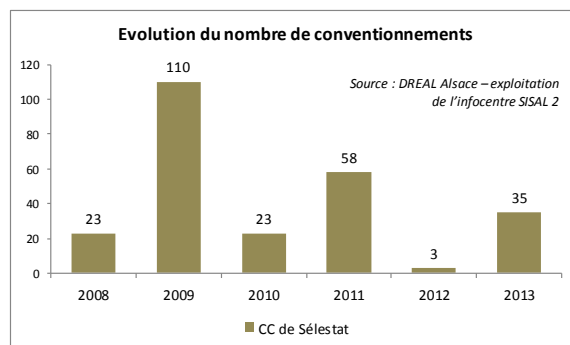
4 communes de la CCS ne proposent aucune offre en logements abordables. Il s'agit des villages de Dieffenthal, Kintzheim, Mussig et La Vancelle. En revanche elles possèdent, comme la plupart des communes de la CCS, quelques logements communaux (Mussig en compte 2, La Vancelle 1 et Kintzheim 6). Ces logements, même s'ils ne sont pas conventionnés, jouent un rôle important de compensation notamment en favorisant une rotation de la population communale, mais aussi en offrant un logement accessible aux plus démunis.

¹⁴ Source : répertoire du logement social de l'ADEUS complété du recensement actualisé réalisé par la ville de Sélestat

¹⁵ Ne sont pas pris en compte ici les logements conventionnés par l'Anah et les logements PALULOS (voir page 48).

Production récente

Sur la période du premier PLH, 289 logements locatifs sociaux auront été financés sur la CCS, soit environ 48 par an. Peu de PLAI ont été agréés (15%), les PLUS ont représentés 60% des financements et les PLS 25%. A noter un pic de production en 2009 à Sélestat (86 logements) mais aussi à Kintzheim (22 logements), qui influe largement sur la moyenne annuelle.



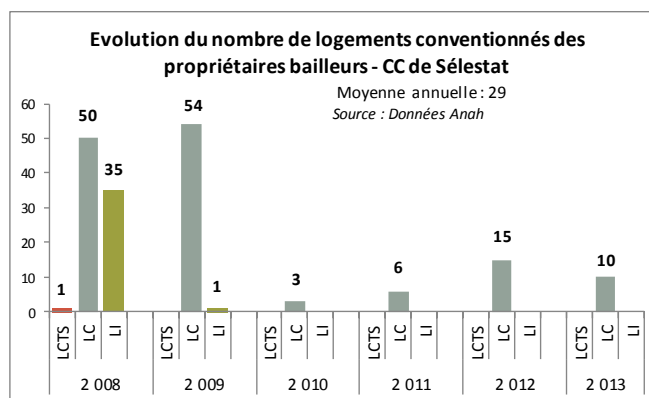
A noter que la programmation 2014 compte en juin 2014, 57 logements locatifs sociaux sur la CCS, dont 39 à Sélestat.

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

La stratégie des bailleurs n'est cependant pas au renforcement de la production sur la CCS. Quelques opérations se développeront mais les bailleurs produiront en priorité sur la CUS. D'après l'AREAL, ils souhaitent rester prudents quant à un développement sur la CCS, considérant que le territoire est déjà bien pourvu.

Une offre complémentaire non négligeable

En complément de cette offre sociale publique gérée par des bailleurs, la CCS compte **10 logements PALULOS** (9 à Sélestat, 1 à Baldenheim) ainsi qu'une offre importante de logements privés conventionnés par l'ANAH puisque **231 logements ont été conventionnés¹⁶** depuis 2006 sur la CCS, dont 149 à Sélestat. Sur ces logements, 60 ont été conventionnés en loyer Intermédiaire, 170 en Social et un en Très Social. On constate cependant une diminution du volume de conventionnements privés sur les dernières années.

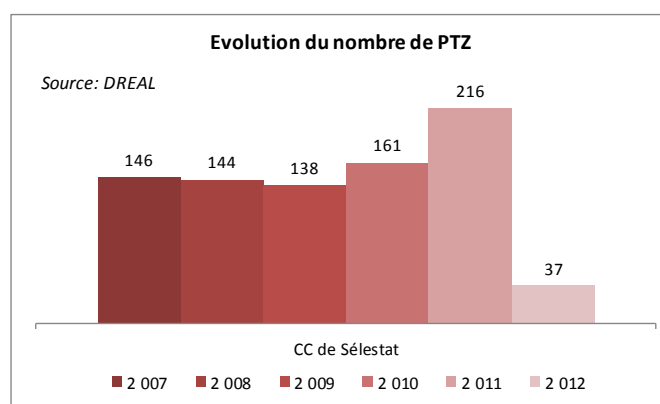


¹⁶ Ce chiffre indique le nombre de conventionnements sur une période et ne prend pas en compte les renouvellements éventuels (stock global inconnu). La durée du conventionnement est de 9 ans, ou 6 ans dans le cas de conventionnement sans travaux.

L'accession sociale et abordable

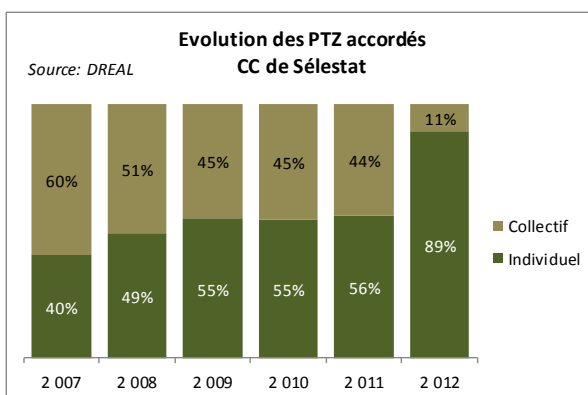
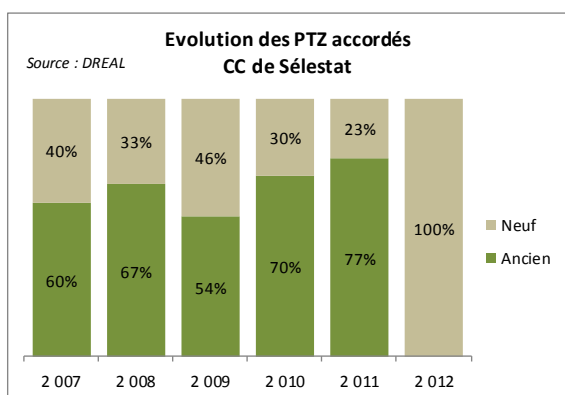
Le nombre de bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro est en hausse entre 2009 et 2011 sur le territoire, en lien avec l'évolution du dispositif. En effet, de 2007 à 2010, le PTZ est octroyé sous condition de ressources et peut être accordé pour l'acquisition d'un bien neuf ou ancien, avec ou sans travaux de réhabilitation. La loi de finances pour 2011 a institué un nouveau prêt à taux zéro dénommé le « Prêt à Taux Zéro + » qui est alors ouvert à l'ensemble des ménages, sans condition de ressources. La hausse constatée en 2011 est donc en partie artificielle et concerne très probablement des ménages qui n'auraient pas pu y prétendre auparavant.

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



A noter qu'un plan de relance du gouvernement prévoit la réouverture du PTZ à l'ancien sous conditions de travaux de réhabilitation, avec des plafonds accessibles à un plus grand nombre de ménages. **L'accession sociale devrait donc être à nouveau facilitée.**

Sur la période 2007-2012, le PTZ aura sur la CCS davantage servi à l'acquisition de biens anciens (64%) que de neufs (36%). Quant au type d'habitat, il s'agit sur cette même période autant d'habitat individuel (53%) que de collectif (47%), en lien avec le parc.



A noter par ailleurs qu'aucun logement en PSLA n'a été réalisé sur le territoire de la CCS (source: DREAL), mais que le CG finance, via des aides à la pierre, les opérations d'accession sociale (PSLA et accession sociale classique). Il y a des velléités à développer une offre en accession sociale, qui

répondrait notamment au besoin des jeunes ménages et faciliterait ainsi les parcours résidentiels.
Les bailleurs publics souhaitent par ailleurs se développer sur le champ de l'accès sociale sécurisée.

Des enjeux à relever

- ***Maintenir une offre sociale publique importante et adaptée en termes de typologie et de financement***
- ***Poursuivre la production de logements conventionnés privés***
- ***Développer l'accès sociale et abordable pour favoriser les parcours résidentiels***

Les pratiques de l'aménagement sur le territoire

Une urbanisation encore peu maîtrisée

Actuellement, 4 communes ont déjà un Plan Local d'Urbanisme et 7 communes se sont lancées (ou s'appêtent à se lancer) dans une démarche d'élaboration d'un PLU ou de révision du document d'urbanisme afin de s'inscrire dans une compatibilité avec le SCoT de Sélestat et sa région.

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

Parmi les 5 POS sur la CCS, tous sont soit en cours de révision, soit la commune a prévu la révision.

Seules 3 communes n'ont, a priori, pas prévu de passer au PLU.

Communes	Document	date	projet
Sélestat	PLU	approuvé en 2007	révision prévu en 2015
Châtenois	PLU	approuvé en 2012	modification en cours (fin 2014)
Ebersheim	PLU	approuvé en 2013	nr
Muttersholtz	POS	approuvé en 1983	PLU en cours échéance 2016-2017
Scherwiller	PLU	approuvé en 2013	nr
Baldenheim	POS	approuvé en 2000	PLU en cours échéance 2017
Dieffenthal	carte communale		nr
Ebersmunster	aucun		non
Kintzheim	POS	approuvé en 2001	révision pour PLU prévu en 2017
Mussig	carte communale		non
Orschwiller	POS	approuvé en 2004	élaboration d'un PLU en 2018-2020
La Vancelle	POS	approuvé en 2001	élaboration d'un PLU d'ici fin 2015

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

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

	surface (en Ha) de l'ordre de :
Sélestat	45
Châtenois	15
Ebersheim	11
Muttersholtz	8
Scherwiller	11
Baldenheim	3
Dieffenthal	1
Ebersmunster	3
Kintzheim	5
Mussig	5
Orschwiller	4
La Vancelle	1

Source: SCoT de Sélestat et sa région

Parmi les 12 communes, 8 ont transmis, par l'intermédiaire du questionnaire, une information sur le foncier actuellement disponible pour l'urbanisation :

- **Sélestat** : 13 Ha en U et 9,85 Ha en IAUa
- **Baldenheim** : 3 Ha
- **Ebersmunster** : pas de disponibilité foncière
- **Muttersholtz** : disponibilité foncière encore inconnue (PLU en cours) mais 4,5 Ha seront aménagés à court/moyen terme
- **Orschwiller** : 47 ares prochainement ouverts à l'urbanisation
- **Kintzheim** : 16 ares maîtrisés par la commune
- **Mussig** : 6,95 Ha de foncier disponible dont 3 Ha maîtrisé par la commune
- **La Vancelle** : 5,5 Ha

Quelques pratiques d'aménagement qui se développent

Les communes ayant pour la plupart peu de foncier communal, **elles maîtrisent assez peu l'aménagement**. Certaines communes sont par ailleurs limitées par la présence d'un PPRI (Muttersholtz, Baldenheim) ou par des vignes (Orschwiller). **La production de logements s'appuie cependant sur des logiques d'organisation**, essentiellement sur des initiatives privées, via l'AFUA (un projet actuellement à Châtenois) ou des lotissements privés. Quelques lotissements communaux sont parfois réalisés lorsque la commune possède du foncier (un projet à Baldenheim). La plupart utilisent par ailleurs l'outil DPU et/ou les emplacements réservés.

Certaines communes possèdent encore sur leur territoire d'anciens corps de ferme (Kintzheim, Baldenheim), dont la réhabilitation permet de créer une dynamique de production de logements et notamment de logements collectifs.

De plus en plus de communes sont membres de l'EPF dans l'objectif notamment de créer des réserves foncières (Sélestat, Scherwiller, Châtenois, Kintzheim, Ebersheim, Ebersmunster et Baldenheim). L'EPF peut également être un outil d'accompagnement et d'aide à la décision. A noter que la loi ALUR a ouvert la possibilité d'adhésion à un EPF aux EPCI ayant la compétence PLH. Par ailleurs, certaines communes font appel aux compétences du SDAUH (Service Départemental de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'habitat), qui les accompagne en matière de droit des sols et de conduite de projets.

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

L'état des logements du parc

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

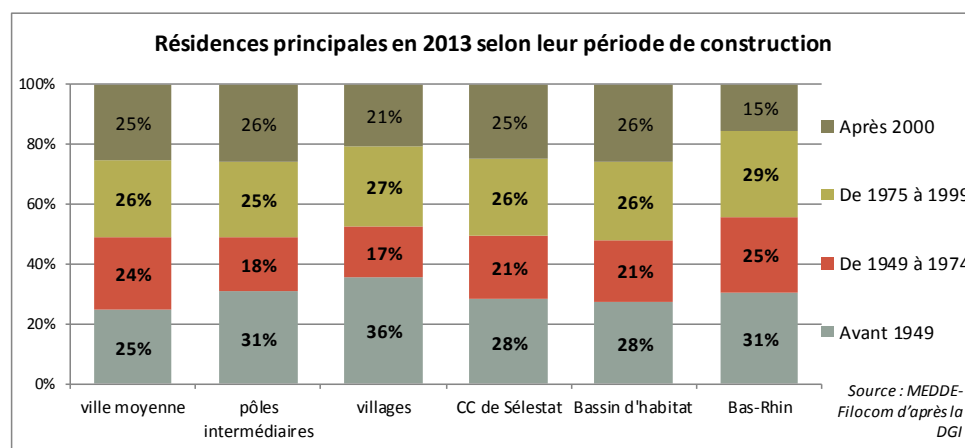
Sur le bassin, près de la moitié (49%) du parc de résidences principales date d'avant 1974, période à laquelle les 1^{ères} réglementations thermiques sont intervenues dans les constructions d'habitation. Cette proportion est un peu plus faible par rapport à ce qui s'observe à l'échelle du département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

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

Un parc de logements potentiellement énergivore

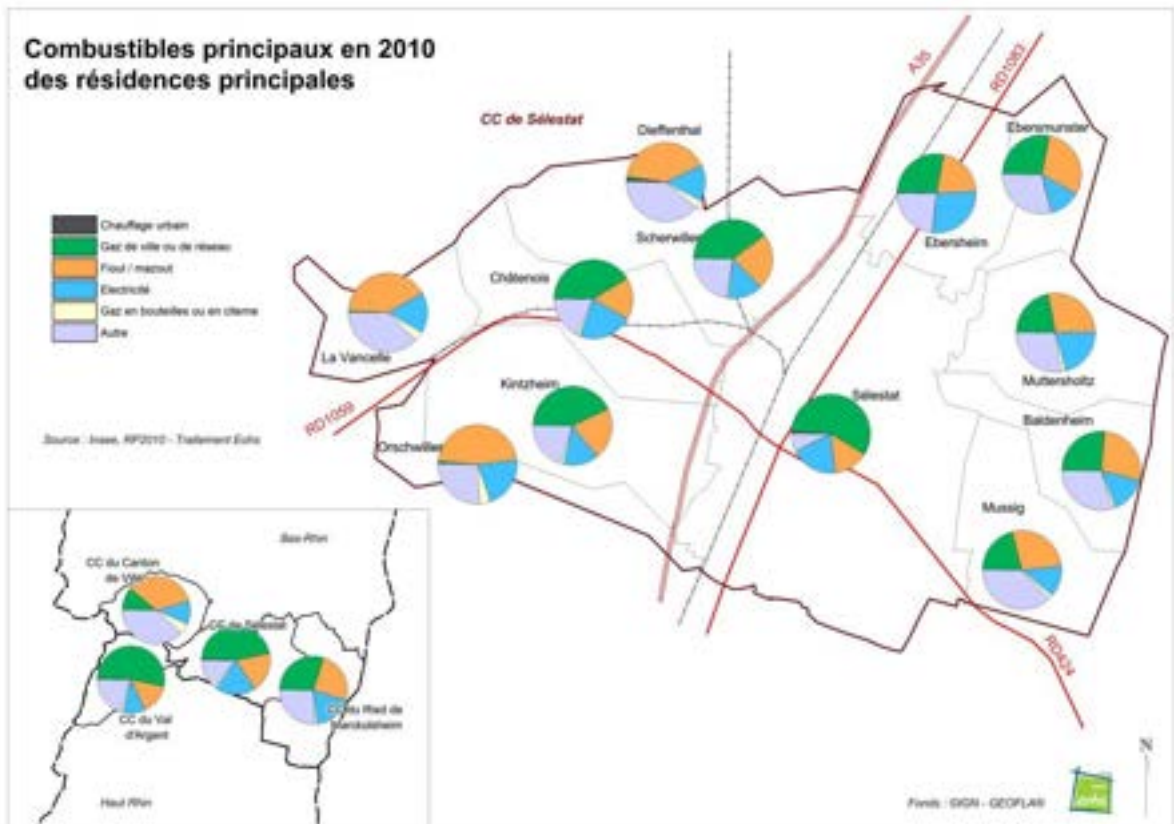
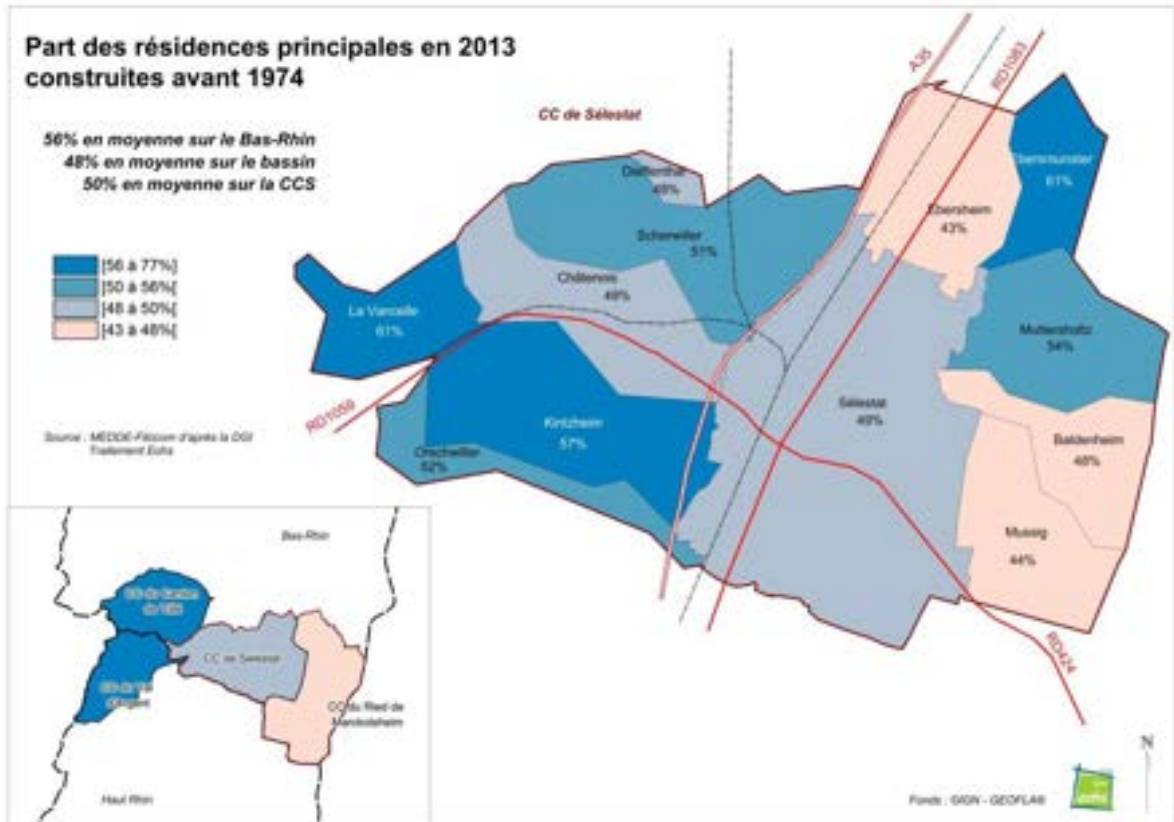
A l'échelle de la CCS, le parc de résidences principales est constitué à 49% de logements construits avant les premières réglementations thermiques de 1974. Parmi ces logements, 28% ont été construits avant 1949, signe d'un habitat très ancien. Cependant, une partie de ce parc ancien a pu bénéficier de travaux d'amélioration (difficilement quantifiable).

Par rapport au département, le parc de résidences principales s'est davantage développé après 2000 (25% contre 15% sur le Bas-Rhin).



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

- Le parc est globalement plus ancien sur les villages, où il s'est davantage développé avant 1949 par rapport aux autres communes. Ainsi, 48% des résidences principales ont été construites avant 1949 à Dieffenthal, et 44% à Ebersmunster.
- A Sélestat, le développement du parc a visiblement été important dans les années 50 à 75 par rapport aux autres communes, puisque 24% des résidences principales ont été construites pendant cette période, contre 17 et 18% pour les villages et les pôles intermédiaires.



- C'est sur les pôles intermédiaires que le développement récent est le plus important ainsi que, mais dans une moindre mesure, à Sélestat. Ainsi, 26% du parc de RP a été construit après 2000 sur les pôles intermédiaires, montrant bien la dynamique globale récente de développement sur ces communes, tandis que le développement semble ralentir sur les villages. Notamment, le tiers du parc de RP date d'après 2000 à Ebersheim.

Un potentiel de précarité énergétique à prendre en compte

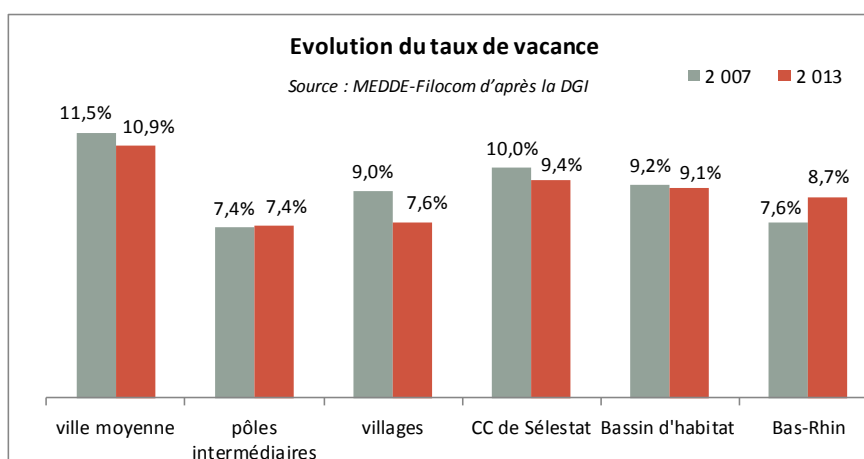
Sur le territoire de la CCS, une majorité de logements (RP) est chauffée à l'électricité¹⁷ (19%), au fioul (19%), ou au bois, charbon ou gaz en bouteille (16%) qui figurent parmi les combustibles les plus chers à l'usage. C'est particulièrement le cas sur les villages, où peu de ménages sont raccordés au gaz de ville ou de réseau, alors que 58% des ménages se chauffent au gaz de ville à Sélestat.

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

Une vacance qui reste élevée sur certaines communes

En 2013 selon FILOCOM, 9,4% des logements sont vacants sur la CCS, soit environ 1739 logements. Ce taux est équivalent à celui observé sur le bassin et le département et est en très légère baisse par rapport à 2007 (10%). Ces données sont cependant à prendre avec précaution, la source FILOCOM recensant les logements déclarés vacants au 1^{er} janvier de l'année.

C'est la ville moyenne qui concentre l'essentiel du volume de cette vacance avec un taux de 11% en lien notamment avec une offre plus importante de logements locatifs, qui implique une vacance conjoncturelle importante mais sans gravité (délais de relocation).



¹⁷ Une étude nationale de l'Anah datant de 2008 montre que les logements chauffés à l'électricité sont parmi les plus énergivores, car ils correspondent souvent à des logements construits avant 1975.

Afin de nuancer ces chiffres, on peut citer la source INSEE qui estime la vacance à 8,2% parmi l'ensemble des logements du parc en 2010, soit un volume de 1389 logements dont 817 à Sélestat. L'INSEE montre une hausse de la vacance entre 2006 (6%) et 2010.

La source FILOCOM permet cependant d'apprécier les caractéristiques du parc vacant et montre que ces logements sont assez anciens puisqu'environ 65% ont été construits avant 1974, contre 50% pour les résidences principales. Les logements vacants concerneraient en effet souvent **des problématiques de succession et des logements très dégradés nécessitant des travaux**.

Par ailleurs, l'analyse des données FILOCOM nous permet aussi d'identifier la durée de la vacance et donc la vacance structurelle. 550 logements n'ont ainsi pas été occupés depuis plus de 3 ans, soit le tiers des logements vacants, contre le quart sur le département (26%). Cette tendance est stable depuis 2007.

En proportion, quelques petites communes ont une part importante de logements vacants depuis plus de 3 ans :

- Orschwiller avec 58% de vacance depuis plus de 3 ans (soit 19 logements)
- Baldenheim avec 42% (soit 22 logements)
- Châtenois avec 41% (soit 54 logements)
- Scherwiller avec 40% (soit 42 logements)

Cependant, en volume, c'est sur la commune de Sélestat que le potentiel de reconquête de la vacance structurelle est le plus conséquent (plus de 320 logements vacants depuis plus de 3 ans).

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

En 2013, le Parc Privé Potentiellement Indigne¹⁸ est estimé à 413 logements sur le territoire, équivalent à un taux de 2,8% des ménages du parc privé. On constate une tendance à la diminution du PPPI ces dernières années puisque ce taux était de 3,0% en 2009. Avec un taux de 2,4%, Sélestat concentre plus de la moitié du PPPI, soit 220 logements.

De 2008 à 2014, les services du DDELIND (Dispositif Départemental d'Éradication du Logement Insalubre ou Non Décent) ont reçus 31 signalements sur le territoire de la CCS, dont 24 à Sélestat, 2 à Châtenois, 1 à Ebersheim, Muttersholtz, Baldenheim, Dieffenthal et Mussig. Mais suite à ces plaintes, seuls 2 arrêtés d'insalubrité ont été pris (à Sélestat), les autres situations présentant plutôt des problèmes liés à l'occupation (*Source : CG*).

Une grande partie des élus rencontrés ont évoqué cette **problématique d'indignité comme restant marginale**. La situation est un peu différente sur la ville de Sélestat, où il semblerait que quelques logements locatifs privés soient en très mauvais état. Certains bailleurs « indécents », qui n'ont pas de mal à trouver preneur, ne souhaitent cependant pas engager de travaux.

Parmi les copropriétés de l'EPCI, 193 sont répertoriées par l'outil de repérage des copropriétés fragiles de l'Anah¹⁹ comme présentant des facteurs de fragilité B, C ou D, dont 87 en C ou D. Ces copropriétés sont exclusivement situées à Sélestat (*cf zoom sur Sélestat*).

¹⁸ Le PPPI, outil de repérage de l'Anah réalisé à partir du fichier Filocom, croise des informations de la DGI entre le classement cadastral du logement et les revenus des occupants.

¹⁹ Outil d'aide au repérage des copropriétés présentant un potentiel de fragilité. Classement fait à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques issus du fichier FILOCOM (concernant les revenus des occupants, le classement cadastral des

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

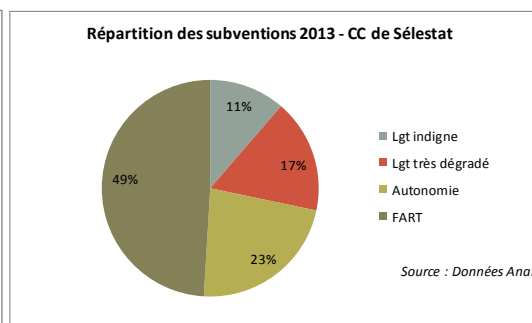
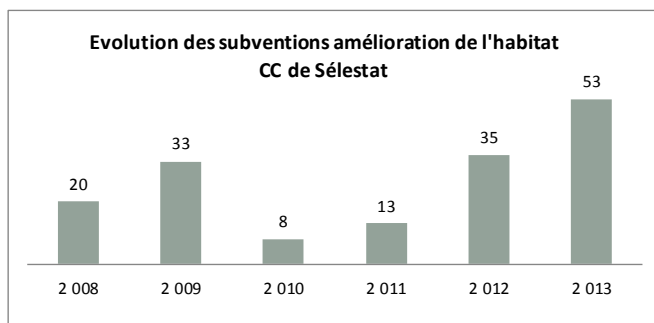
Entre 2004 et 2008, la CC de Sélestat a bénéficié d'une OPAH qui a permis l'amélioration d'une partie du parc, via des aides de l'Anah, de la CCS et du CG ou de la région. 165 dossiers de propriétaires bailleurs ont été financés ainsi que 96 dossiers de propriétaires occupants. Les objectifs ont globalement été atteints mais il reste cependant, selon le bilan de l'OPAH, un potentiel encore important qui pourrait faire l'objet d'une opération plus ciblée.

Actuellement, plusieurs actions sont mises en place par le Conseil Général afin d'intervenir sur le parc privé. Deux Programmes d'Intérêt Général départementaux sont mobilisés sur le territoire.

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

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

Sur la CCS, 162 dossiers ont en tout été financés depuis 2008 par l'Anah et ce volume est en hausse. Ce sont notamment les subventions FART du programme « Habiter Mieux » pour l'amélioration énergétique des logements qui sont le plus sollicitées, le volume de dossiers ayant plus que doublé en 2013 (26 dossiers sur la CCS) par rapport à 2012 (12 dossiers). Cette évolution montre **le potentiel et la volonté d'amélioration énergétique du parc**, notamment parmi les ménages modestes. Les élus souhaiteraient par ailleurs voir ces dispositifs se renforcer sur le territoire.



logements, la vacance, la sur-occupation, la part de familles monoparentales et de familles nombreuses, le taux de logement propriété d'une personne morale de droit privé), chaque indicateur étant pris en compte selon une pondération propre.

Zoom sur Sélestat

Un parc de logements en partie dégradé

A Sélestat, la moitié des logements a été construit avant les premières réglementations thermiques de 1974. Cette proportion est élevée sur le Centre-ancien (66%) ainsi que, à moindre mesure, sur le secteur Heyden-Quartiers Sud (52%).

Concernant le parc ancien, le quart des résidences principales date d'avant 1949 à Sélestat, contre 28% sur la CCS. **Ce parc est largement concentré sur le Centre-ancien** puisqu'il concerne sur ce secteur plus de la moitié des résidences principales, ce qui équivaut à près de 1200 logements anciens. Anciennement ville de garnison, l'essentiel du patrimoine du Centre ancien date en effet du 18^{ème} siècle. Même si une partie de ce parc a pu bénéficier de réhabilitation, **ce chiffre est signe d'un potentiel important de logements à améliorer.**

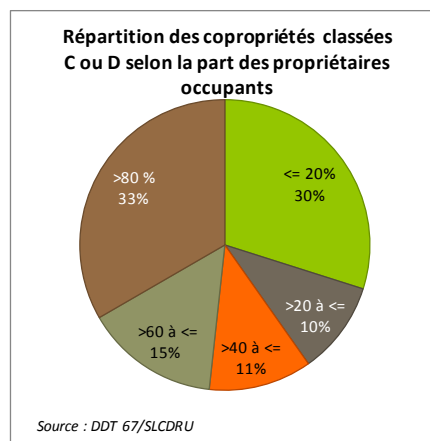
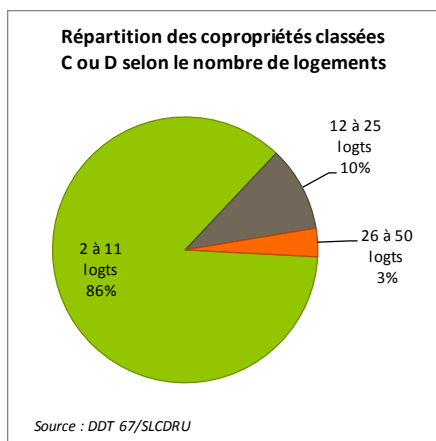
Notamment, 4% des logements du Centre ancien soit un peu plus de 100 logements sont dits « sans confort », c'est-à-dire qu'ils ne sont pas équipés des éléments de confort de base (ni douche, ni baignoire, ni WC affecté au logement). Cette proportion est égale ou inférieure à 1% sur les autres secteurs.



Quelques copropriétés fragiles

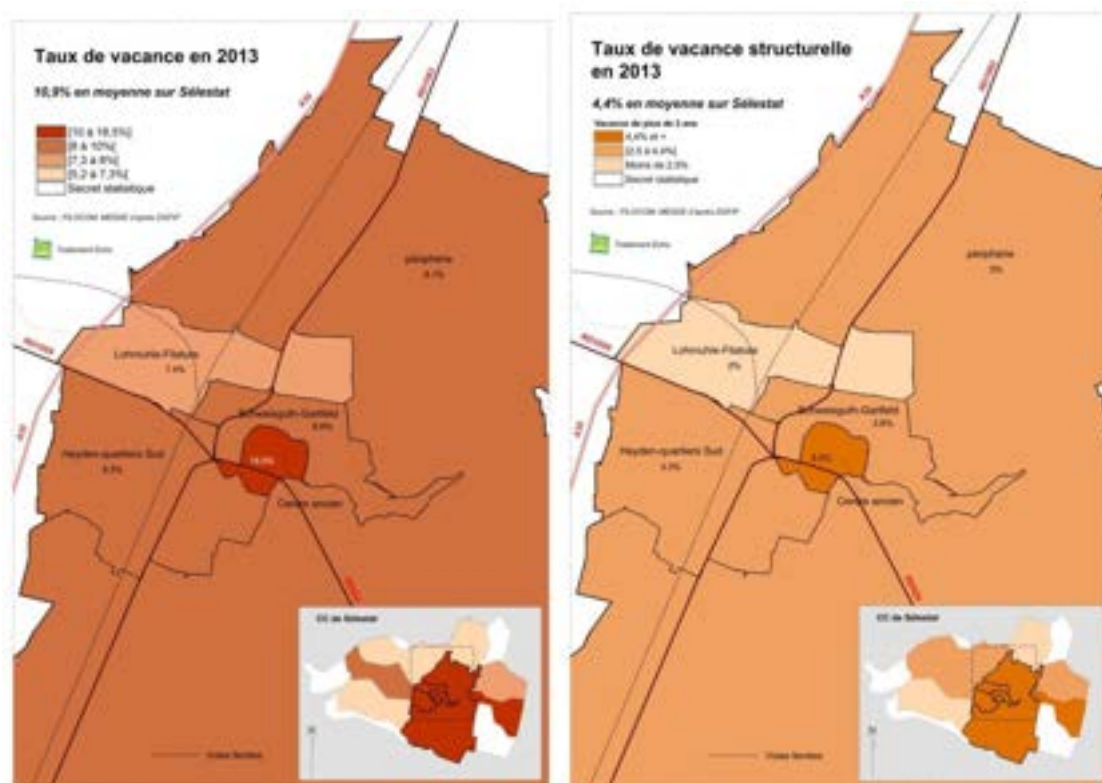
L'outil Anah de repérage des copropriétés fragiles montre que parmi les 400 copropriétés comptabilisées à Sélestat, 87 présentent un risque de fragilité C ou D, soit 23% des copropriétés.

Il s'agit principalement de petites copropriétés 86% d'entre elles comptant moins de 11 logements. Seuls 3 d'entre elles, situées dans le quartier Heyden, comptent plus de 26 logements. A noter que ces copropriétés fragiles sont autant majoritairement occupées par des locataires que par des propriétaires.



Parmi elles, 43 sont même classées en fragilité D, soit présentant le plus grand potentiel de fragilité. **Ces copropriétés très fragiles sont principalement localisées dans le Centre ancien de Sélestat** ainsi que, pour quelques grosses propriétés, dans les quartiers Heyden et Filature à l'Ouest du centre-ville (Avenue L. Pasteur, rue de Châtenois, Bd Paul Cuny). D'après les acteurs et les élus, les logements de ces copropriétés ont souvent été acheté par des marchands de bien et, mal réhabilités, sont loués ou vendus à des prix très bas, notamment sur le Centre-ancien.

Un potentiel de reconquête de la vacance sur le Centre ancien



Dans une logique d'approche par secteurs, **le Centre ancien apparait comme la zone de concentration de la vacance** avec un taux nettement plus élevé que la moyenne de la ville, en lien avec un habitat davantage dégradé. Avec 18,5% de logements vacants, ce secteur concentre 44% de la vacance de Sélestat, ce qui pose la question de la reconquête de ce parc. En effet, près de la moitié

(48%) de ce parc vacant est inoccupé depuis 2 ans ou plus, ce qui correspond à un gisement d'environ 240 logements dont la vacance est dite structurelle.

Par ailleurs, le parc vacant du centre ancien date pour les deux tiers d'avant 1949, contre 56% pour les résidences principales du secteur, mettant en avant l'enjeu que représente la question de la réhabilitation du parc vacant pour permettre sa reconquête.

Avec des taux compris entre 7,4% (Lohmuhle-Filature) et 8,9% (Schweisguth-Gartfeld), la problématique de la vacance est nettement plus faible sur les autres secteurs. Comparable à la moyenne des autres communes de la CCS, cette vacance correspond davantage à de **la vacance liée à des problèmes de succession**. La vacance structurelle est de ce fait sensiblement plus faible sur ces secteurs.

L'étude Habitat-Patrimoine réalisée sur le Centre ancien

L'étude réalisée en décembre 2012 s'attache à évaluer l'état du patrimoine architectural et urbain du Centre ancien.

Le secteur concentre les petits logements ainsi que l'offre locative, notamment le locatif privé en collectif. **Ce marché est en difficulté, ayant considérablement perdu de son attractivité en comparaison de l'offre développée dans le reste de la ville.** Le prix constitue donc le facteur le plus attractif du parc locatif privé du centre ancien.

Le parc comprend également des copropriétés de taille moyenne, souvent en mauvais état. Le parc social ne soulève quant à lui aucune difficulté particulière. Il existe également un petit marché haut de gamme occupé par des propriétaires occupants, souvent âgés. Quelques maisons de ville sont également en accession.

Deux raisons sont avancées pour expliquer la dégradation du marché immobilier du Centre ancien ;

- **La dégradation du tissu social** avec une stigmatisation ethnique et sociale de certains quartiers
- **Le déséquilibre de l'offre avec le reste de la ville** et notamment les constructions neuves en périphérie du centre (déséquilibre en termes de prix et de prestation ; normes énergétiques, parking, terrasse...)

L'enquête sur le bâti a porté sur 857 immeubles privés (hors construction récente). Il recense les immeubles qui doivent être ciblés dans une action publique à venir ;

- Les immeubles commerçants sans logement et les immeubles vacants (90 immeubles)
- Les immeubles présumés sans confort (42 immeubles collectifs et 82 maisons de ville)

Dans une **dimension patrimoniale et énergétique**, seraient également à traiter ;

- Les immeubles dépourvus de double vitrage (186 immeubles)
- Les immeubles à pans de bois recouvert d'enduit (209 immeubles)
- Les immeubles sans confort thermique (302 immeubles)

L'étude met également en avant les facteurs qui ont freiné la requalification urbaine du Centre ancien ;

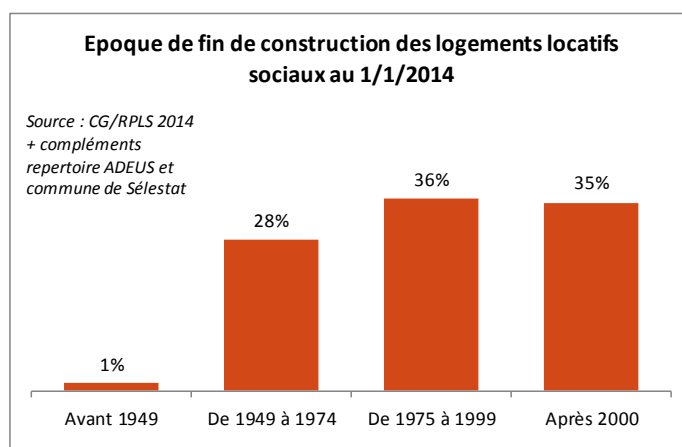
- Des mises aux normes dans les logements anciens difficiles à amortir dans les loyers,
- Des aides apportées au parc ancien qui n'ont pas été assez incitatives et ciblées pour avoir un impact,
- Le manque d'accompagnement auprès des propriétaires, pour les conseiller dans leur démarche sur les plans administratif, technique et patrimonial.

Zoom sur le parc social

Un parc social relativement récent...

Le parc est relativement récent puisque seulement 29% des logements sociaux datent d'avant les premières réglementations thermiques de 1975. Cette offre plus ancienne est exclusivement concentrée à Sélestat, à l'exception de 20 logements à Châtenois. Plus du tiers du parc (35%) s'est développé après 2000²⁰, période à partir de laquelle un véritable effort de construction a été mis en œuvre.

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



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

Une étude énergétique du parc HLM alsacien réalisée par l'AREAL en 2011-2012, **confirme ce bon état thermique sur la CCS**. Le parc HLM est essentiellement situé en classe énergétique C (65% des logements) soit correspondant à une consommation d'énergie primaire chauffage + Eau Chaude Sanitaire de moins de 150kWh/m²/an. Cette proportion est nettement plus élevée qu'en moyenne sur le département, où 26% seulement des logements sociaux sont classés A, B ou C.

Les logements sociaux classés en étiquette E, F, G, soit ceux dont la consommation d'énergie dépasse 230 kWh/m²/an sont au nombre de 176, c'est-à-dire 15% du parc, contre 31% sur le Bas-Rhin.

Le projet de réhabilitation du quartier La Filature à Sélestat

Situé à l'entrée Nord de la ville de Sélestat, la Filature est un ancien quartier d'usines, dont l'architecture est aujourd'hui principalement composée d'anciens immeubles sociaux. Le groupe DOMIAL, propriétaire de ces bâtiments et gestionnaires des locations, se lance dans un projet de réhabilitation du parc. Les travaux viseront principalement une isolation thermique et une économie en terme de consommation énergétique. L'objectif après travaux est d'atteindre la classe énergétique B.

²⁰ 35 mises en location récentes (OPUS 67) à Sélestat non comptabilisé par RPLS et ADEUS ont été intégrées aux données (source : commune de Sélestat)

Dans ce cadre, un accompagnement des locataires est assuré par le CCAS. Un appartement témoin « Fil'appart » a été ouvert à tous, pour sensibiliser aux bons gestes pour faire des économies sur les factures énergétiques.

Des enjeux à relever

- ***Prendre en compte les besoins de rénovation énergétique d'une partie du parc et veiller à lutter contre la précarité énergétique***
- ***Une problématique à traiter spécifiquement à Sélestat, où la dégradation des logements touche à priori les locataires privés du Centre ancien ainsi que les copropriétaires***
- ***Une reconquête d'une partie du parc de logements vacants à Sélestat***

Le logement et l'hébergement des publics spécifiques

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

Les ménages en difficulté

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

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

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

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

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

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

ARSEA "Espérance"

sur le bassin CCS/CCRM

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

A proximité

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

Source : ARSEA

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

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

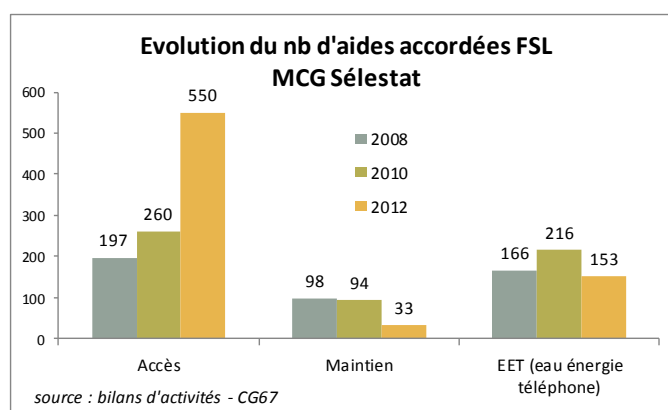
Evolution du Nb de nuités en hébergement insertion

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

source: Rapport d'activité ARSEA 2013

La précarité énergétique

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



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

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

L'hébergement temporaire d'urgence

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

Des enjeux à relever

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

Des besoins en logements et en hébergement pour les jeunes

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

Les 15-30 ans sur le territoire de la CCS représentent, en 2010, 18% de la population, soit 6 630 habitants. Selon les acteurs, une partie de ces jeunes peine à trouver un logement sur le territoire de la CCS.

Le parc de l'EPCI est peu adapté à leurs besoins : les petits logements (au maximum 2 pièces) sont peu nombreux (15% des RP) et concentrés à Sélestat. L'offre locative, qu'elle soit privée ou publique, reste peu développée en dehors de Sélestat. Quant à l'accession, les prix moyens des terrains à bâtir sont en augmentation. Les appartements et maisons anciennes, s'ils sont de qualité, demandent eux également des budgets conséquents. On observe en outre parmi les demandeurs de logement locatif social une surreprésentation des jeunes de moins de 35 ans : ils représentent 39% des demandeurs.

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

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

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

Des besoins pour les étudiants peuvent exister sur la CCS puisque la ville de Sélestat compte quelques établissements d'enseignement supérieur (effectif de 500 étudiants en 2012-2013²¹), et qu'aucune structure pour étudiants n'existe. Il s'agit cependant principalement de filières courtes, avec un recrutement local d'étudiants, ayant souvent des solutions de logements (cohabitation familiale).

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

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

Des enjeux à relever

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

La problématique des personnes âgées et handicapées

Tout comme au niveau national, **la CCS est confrontée au vieillissement de sa population**. Ainsi, la croissance de la part des personnes âgées de 75 et plus est-elle supérieure à la croissance de la population des autres tranches d'âge. Ce vieillissement est constaté sur 9 des 12 communes de la CCS, pour des raisons évoquées précédemment.

Par ailleurs parmi les personnes âgées, on compte une forte proportion de personnes vivant seules, puisque 36% des personnes vivant seules ont 65 ans ou plus, soit 1600 personnes dont près de 660 qui ont 80 ans ou plus.

La plupart des communes font état d'un besoin important de personnes âgées souhaitant des appartements adaptés en centre bourg, près des commerces et des services ou pour des maisons et établissements médicalisés. A noter que 3 communes de la CCS disposent d'un établissement public (EHPAD) pour personnes âgées :

- Sélestat (60 places en maison de retraite + 3 lits en hébergement temporaire et 45 lits en soin de longue durée) ;
- Scherwiller (44 places en maison de retraite + 2 places en hébergement temporaire et 6 places en accueil de jour) ;

²¹ Source : Atlas régional de l'enseignement supérieur 2012-2013

- Châtenois (40 places en maison de retraite)

Il existe également plusieurs résidences privées proposant des logements autonomes (résidences Bien-être et Emmanuel à Sélestat) et des foyers logement pour personnes âgées (Résidence fleurie à Sélestat géré par le CCAS).

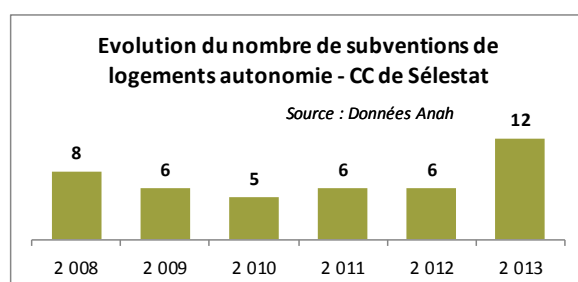
De plus, les communes de Mutterscholtz et Kintzheim ont des projets de création d'une offre spécifique pour le public âgé autonome dans le cadre de l'appel à projet du CG « J'habite et je vis l'intergénérationnel ».

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

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

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

Le PIG départemental « Adapt'logis 67 » étant de plus en plus connu, les demandes pour une aide aux travaux d'adaptation du logement sont toujours plus nombreuses (7 dossiers par an en moyenne sur la CCS).



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

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

Avec plus de 2 650 personnes ayant 75 ans ou plus (Insee 2010), le vieillissement et la gestion des besoins induits constituent un enjeu fort du PLH, en termes d'offre dédiée mais aussi d'adaptation de l'habitat. Ce vieillissement marqué constitue dès aujourd'hui un enjeu majeur pour les politiques publiques.

Des enjeux à relever

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

Les Gens du Voyage

Plusieurs sites de nomades sédentarisés sont recensés sur le territoire ;

- 1 site à Châtenois regroupant 35 personnes
- 3 sites à Sélestat regroupant chacun une famille (l'un d'entre eux n'est actuellement plus occupé)
- Un site à Scherwiller (2 personnes)

Disposant de logements modulaires datant de 2004 et de plus en plus dégradés, le site du lotissement des champs à Châtenois pose d'importants problèmes de gestion. Actuellement, un relogement adapté est à prévoir mais différentes difficultés viennent freiner le projet. **Des solutions seront donc à développer pour faire évoluer cette offre qui aujourd'hui n'est plus satisfaisante.**

Par ailleurs, le territoire dispose une aire d'accueil des gens du voyage de 40 places à Sélestat mais aucune aire de grand passage. A noter que l'ARSEA assure la médiation sociale sur le lotissement des champs.

Le Schéma Départemental des Gens du Voyage 2011-2017 préconise la poursuite des actions de médiation sociale. Aucune commune de la CCS n'est, selon le SDAGV, concernée par l'obligation de réaliser une aire d'accueil ou une aire de grand passage. Le document indique toutefois un manque de 100 à 150 places sur l'arrondissement de Sélestat-Erstein.

Les enjeux du territoire

Maîtriser le développement démographique et assurer la gestion de la ressource foncière

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

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

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

Par ailleurs, il y a nécessité de mettre en place une politique foncière active en s'appuyant sur l'aide de l'EPF régional, véritable atout pour une maîtrise du foncier.

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

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

Cette offre locative sociale sera complétée d'une offre abordable « intermédiaire », qui sera développée tant en locatif qu'en accession. Elle sera prioritairement produite à destination des jeunes ménages en début de parcours résidentiel, des ménages âgés qui accèdent plus difficilement aux logements locatifs sociaux et des ménages moins aisés ou rencontrant des difficultés.

Améliorer le parc et l'urbanisation au regard du Grenelle

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

Il s'agira en premier lieu de poursuivre le travail sur la réhabilitation du parc énergivore. Il est nécessaire également de prendre en compte l'importance du gisement que constituent les logements vacants (vacance structurelle) en termes d'économie foncière. De plus, la vacance comme la précarité énergétique et plus globalement l'état du parc existant constitue une véritable problématique sur le centre de Sélestat, cette problématique impactant nécessairement sur la vitalité démographique mais aussi commerciale, de ce centre ancien.

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

Apporter des réponses aux publics spécifiques

La réponse aux besoins des publics spécifiques constitue également un aspect important du PLH. En premier lieu, il est nécessaire de répondre aux besoins des personnes âgées, de plus en plus nombreuses sur le territoire, en prenant soin de développer une offre spécifique et adaptée et en prenant en compte la perte d'autonomie grandissante d'une certaine partie de la population.

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

La question de l'adaptation des logements des nomades sédentarisés devra aussi faire l'objet d'une réflexion afin de résorber des poches d'insalubrité qui se développent sur des sites où l'habitat qui a été développé n'est aujourd'hui plus acceptable.

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

Le PLH sera également l'occasion de remettre à jour et améliorer l'outil de suivi, permettant de mesurer l'évolution des différentes problématiques ainsi que l'atteinte des objectifs qui seront fixés dans ce cadre.



Principaux sigles utilisés

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

CAF : Caisse d'Allocation Familiale

CG : Conseil Général

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

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

EPFL : Etablissement Public Foncier Local

FART : Fonds d'aide à la Rénovation Thermique

FILOCOM : Fichier des Logements à l'échelle Communale

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

HLM : Habitation à Loyer Modéré

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

PIG : Programme d'intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local D'urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PO : Propriétaires Occupants

POS : Plan d'Occupation des Sols

PTZ : Prêt à Taux Zéro

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

RP : Résidence Principale

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