



Communauté
de Communes
de **Sélestat**

2nd Programme Local de l'Habitat
Communauté de Communes de Sélestat



Orientations stratégiques

Juillet 2015



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

Sommaire

Sommaire	3
Méthode et contexte.....	4
Contexte règlementaire du PLH	5
Méthodologie d'élaboration des orientations	8
Rappel des enjeux issus du diagnostic	12
Les orientations stratégiques	13
Orientation 1 : Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements	14
Orientation 2 : Intensifier la diversification de l'offre en logement	19
Orientation 3 : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain.....	24
Orientation 4 : Requalifier le parc de logements existants et promouvoir le développement durable	30
Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques	32
Orientation 6 : Prolonger le pilotage et le suivi du PLH	35

Méthode et contexte

Contexte réglementaire du PLH

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

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

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

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le **Code de la Construction et de l'Habitation** (CCH) aux articles L 302-1 à L 302-4 (partie législative) et R 302-1 à R 302-13 (partie réglementaire).

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

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

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

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

Créée le 28 décembre 1995, la Communauté de Communes de Sélestat se compose de 12 communes et compte plus de 36 000 habitants dont près de 19 400 à Sélestat.

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.**

La loi grenelle II et le développement durable

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

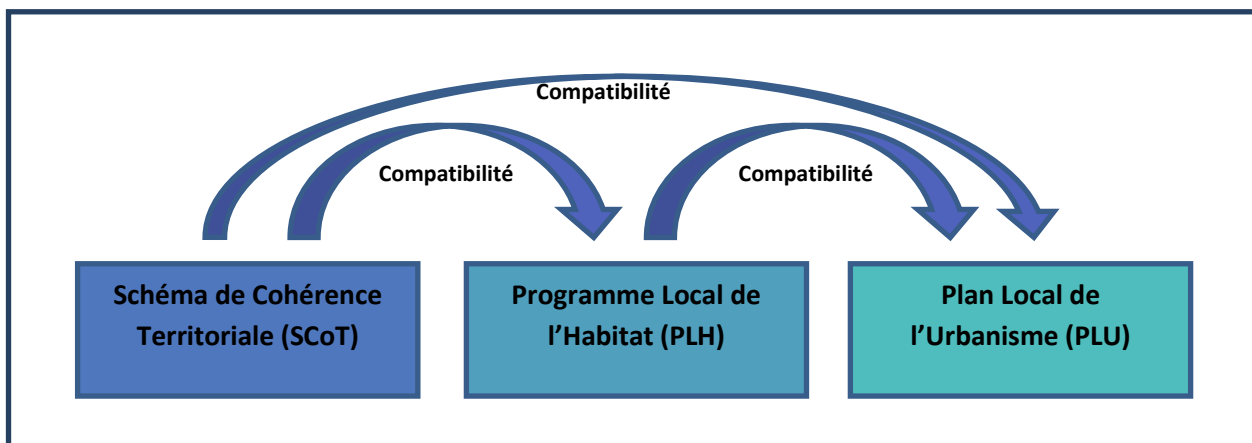
Le PLH doit donc s'en emparer, en intégrant dans ses orientations des composantes du développement durable telles que la recherche de la densité grâce à de formes urbaines moins consommatrices de foncier ou la réhabilitation des logements les plus énergivores

Un SCoT pour un développement maîtrisé et structuré du territoire

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

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

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



Le SCoT de la région de Sélestat a été approuvé en décembre 2013. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** du SCoT s'articule autour de cinq axes clés :

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

- Faire des transports publics l'outil de la cohérence, de la cohésion et du développement maîtrisé du projet de territoire.

Réglementairement, le PLH doit être compatible avec le SCoT et intègre donc les objectifs de croissance démographique fixés à l'horizon 2030. Le SCoT se base sur une croissance élevée mais qui doit être nuancée selon les types de communes, afin de conforter et structurer l'armature urbaine du territoire autour des pôles définis.

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

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

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

- La **ville Moyenne** (ou bourg centre) : Sélestat ; centre intermédiaire dans l'armature régionale et véritable moteur urbain de ce territoire, le poids de la ville moyenne doit être renforcé.
- Les **pôles intermédiaires** : Châtenois, Ebersheim, Muttersholtz et Scherwiller, ces communes doivent renforcer le poids et le rôle de la ville moyenne.
- Les **villages** constitués des 7 autres communes, constituent la base de l'échelon territorial et ont pour vocation d'assurer leur fonction de base pour leurs habitants.

Ces polarités ont guidé la définition des objectifs de logements et de logements locatifs sociaux du PLH. Le développement de l'offre est ainsi adapté à l'importance des pôles.

Méthodologie d'élaboration des orientations

Les objectifs de ce document

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

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

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

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

La prise en compte des éléments de cadrage

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

La politique de la Communauté de communes de Sélestat est cadrée par les prévisions issues du SCoT, qui préconise pour chaque commune un développement démographique et un volume de Résidences Principales à produire, en fonction de leur classement en pôles secondaire, relais ou village et en fonction des vocations et des attractivités résidentielles et économiques de chacune d'entre elle.

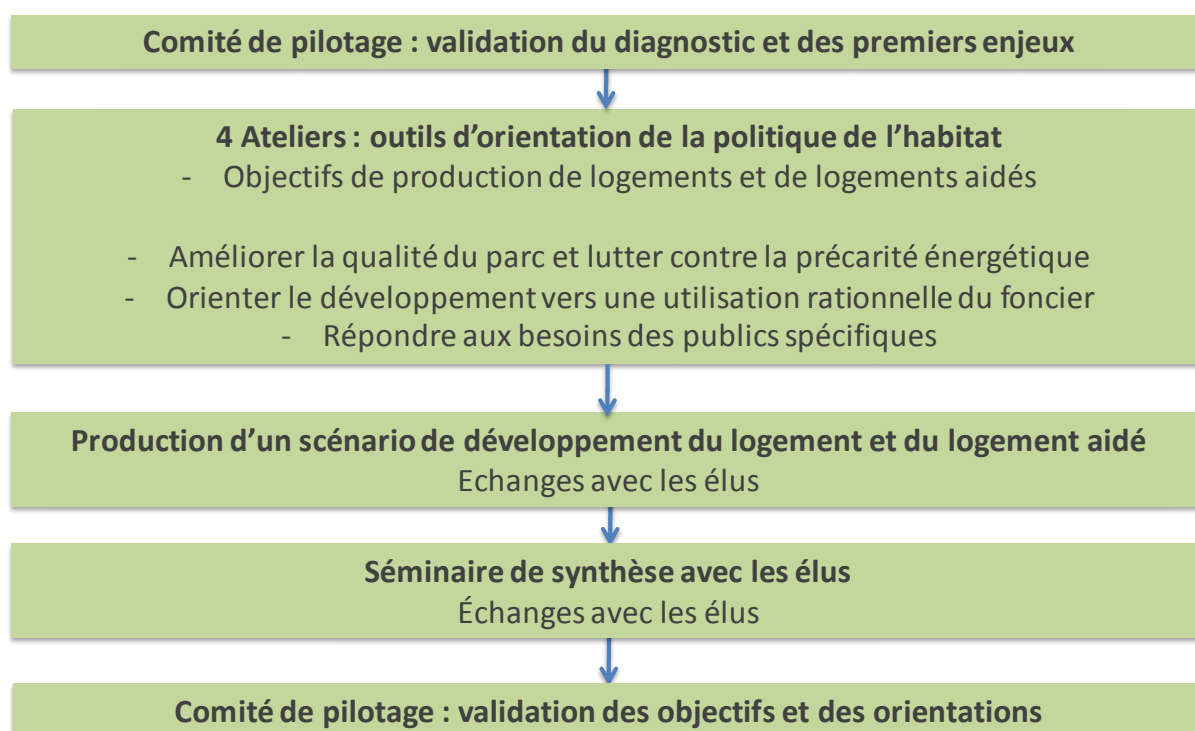
Ce développement démographique et ce volume de Résidences Principales prévu à échéance 2030 ont été travaillés en concertation avec les élus de chaque commune avant l'approbation du SCoT en décembre 2013.

Le PLH s'appuie donc sur les prévisions du SCoT et leur déclinaison par commune, en termes démographie et de résidences principales. L'élaboration du PLH est une occasion pour la collectivité de s'organiser sur un temps plus court pour atteindre les objectifs fixés à plus long terme par le SCoT (2030).

L'estimation de la situation de départ

Afin d'évaluer le plus justement les possibilités de développement du territoire de la CCS pour la période de son 2nd PLH, une estimation du volume de production nécessaire pour le développement démographique a été réalisée. Pour ce faire, un travail d'estimation des logements à créer sur la durée du PLH ainsi que de la population présente sur le territoire au 1^{er} janvier 2014 a dû être effectué. Ces estimations permettront d'orienter la production future et d'établir les divers objectifs à atteindre.

Approfondissement des enjeux avec les acteurs



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

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

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

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

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

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

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

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

Des interventions ont permis de présenter les dispositifs existants :

- Le Conseil Général 67 : présentation de la politique départementale d'amélioration du parc existant et des dispositifs existants pour la rénovation, la sensibilisation et la lutte contre la précarité énergétique
- L'Espace Info Energie : présentation des différentes actions de sensibilisation développées. Illustration d'actions possibles par la présentation des aides développées par la CC du Pays de Brisach avec l'EIE dans le cadre de son PLH

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

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

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

- Le CAUE 67 : présentation de modèles urbanistiques permettant de développer un urbanisme dense et de qualité
- L'EPF 67 : présentation du principe de l'outil EPF et de l'intérêt du portage pour les collectivités et illustration par des exemples d'intervention ayant permis l'émergence de projets

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

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

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

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

Validation des orientations retenues pour le territoire

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

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

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

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

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

Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques

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

Ces orientations stratégiques ont été présentées et débattues en Séminaire avec les élus le 16 avril 2015, puis ajustées avant validation en Comité de pilotage le 12 Mai 2015.

Rappel des enjeux issus du diagnostic



Les orientations stratégiques

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

Eléments de méthode et objectifs généraux

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

- le renouvellement du parc (reconstruction ou réhabilitation) ;
- l'évolution de la part du parc de Résidences Secondaires (RS) ;
- l'évolution de la part de Logements Vacants (LV) ;
 - considérée comme stable pour 9 communes
 - intégration d'un effort de diminution de la part de LV sur 3 communes (diminution de 1 à 2 points de la part de LV)

Eléments de contexte

La croissance démographique de la CCS a été mitigée entre 2006 et 2011, avec un taux de 0,4% par an (INSEE, 2011), s'appuyant exclusivement sur un développement naturel positif (0,5% par an entre 2006 et 2010). Comme sur le bassin, on observe un ralentissement de la croissance par rapport à la période plus longue, puisqu'elle est de 1% entre 1999 et 2011. Cette croissance n'est pas homogène parmi les communes de l'EPCI et est peu portée par Sélestat, notamment en fin de période (-0,3%/an entre 2006 et 2011, 0,9%/an entre 1999 et 2011).

On observe par ailleurs, entre 1999 et 2010, un desserrement des ménages sur le territoire de la CCS: la taille moyenne des ménages passe de 2,5 personnes en 1999 à 2,3 en 2010 (chiffres : INSEE). Suivant la tendance nationale, ce desserrement se poursuivra jusqu'à la fin du SCoT et du PLH.

Pour répondre à l'ensemble des besoins liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages, plus de 200 nouveaux logements ont été créés annuellement dans les 12 communes de la CCS entre 2006 et 2013 (d'après la base de données SITADEL). Cette production a été particulièrement importante entre 2007 et 2009 du fait d'une dynamique sur Sélestat et les pôles intermédiaires. Mais après 2009, la construction neuve a très nettement ralenti avec une chute de la production à Sélestat, en partie au profit des villages illustrant la périurbanisation du territoire, mais aussi en lien avec la crise immobilière qui a touché le territoire national.

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

Déclinaison de l'orientation stratégique

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

1- Un peu plus de 39 000 habitants d'ici fin 2020

Estimation démographique au 1^{er} janvier 2014

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

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

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

- La Vancelle et Orschwiler : ces deux communes ont fait état dans le questionnaire d'un décalage entre la réalité de leur commune et les estimations en 2014. L'estimation a donc été ajustée en fonction.
- Ebersheim : l'estimation 2014 dépassant les objectifs de population du SCoT à 2020, nous l'avons revue à la baisse en considérant une évolution 2011-2014 selon l'évolution souhaitée par le SCoT.
- Sélestat : afin de ne pas afficher une décroissance, la ville centre ayant perdu des habitants entre 2006 et 2011 selon la source INSEE, nous avons fait le choix de partir sur une évolution nulle entre 2006 et 2014 en estimant une reprise démographique sur les dernières années (2011-2014).

	INSEE 2006	INSEE 2011	Estimation pop 2014	Evolution 2006- 2014
Sélestat	19459	19181	19460	0,0%
Châtenois	3810	4040	4185	1,2%
Ebersheim	1952	2222	2317	2,2%
Muttersholtz	1877	1938	1976	0,6%
Scherwiller	2958	3074	3146	0,8%
pôles intermédiaires	10597	11274	11624	1,2%
Baldenheim	1060	1147	1203	1,6%
Dieffenthal	244	249	252	0,4%
Ebersmunster	470	471	472	0,1%
Kintzheim	1509	1564	1598	0,7%
Mussig	1088	1149	1187	1,1%
Orschwiler	* 564	624	630	1,4%
La Vancelle	407	374	390	-0,5%
villages	5342	5578	5732	0,9%
TOTAL CCS	35398	36033	36815	0,5%

Estimation évolution démographique

Afin d'appliquer les prévisions du SCOT dans le cadre du PLH à horizon 2020, nous avons extrapolé les objectifs à partir de l'évolution linéaire du nombre d'habitants prévu entre 2008 et 2030. L'évolution 2008-2030, de 0,8%/an sur la CCS, a été appliquée sur la période 2008-2020. Le SCoT prévoit au global sur la CCS une démographie plus dynamique que l'évolution actuelle (de 0,4%/an entre 2006 et 2011).

- Un ajustement a dû être réalisé pour la commune de Orschwiler, l'objectif à horizon 2020 calculé selon cette méthode étant plus faible que la population 2014.
- Des ajustements faits suite au séminaire et aux retours des communes :
 - Châtenois : objectif 2020 réduit à 4295, soit une évolution de 0,4%/an entre 2014 et 2020
 - La Vancelle : objectif 2020 réduit à 397, soit une évolution de 0,3%/an entre 2014 et 2020

Cette méthode estime **une perspective d'environ 39 078 habitants à horizon 2020, sur la CCS.**

	Objectifs du SCoT à 2030		déclinaison 2020	soit évol annuelle 2014-2020	Objectifs PLH	
	obj. popu SCoT 2030	soit évol. Annuelle 2008-2030	soit objectif popu en 2020		objectif popu 2020 ajusté	soit évol 2014-2020 ajustée
Sélestat	22522	0,7%	21002	1,3%	21002	1,3%
Châtenois	5000	0,9%	4552	1,4%	4295 *	0,4% *
Ebersheim	2750	1,5%	2378	0,4%	2378	0,4%
Muttersholtz	2500	1,2%	2209	1,9%	2209	1,9%
Scherwiller	3500	0,6%	3291	0,8%	3291	0,8%
pôles intermédiaires	13750	1,0%	12430	1,1%	12173	0,8%
Baldenheim	1350	0,9%	1229	0,4%	1229	0,4%
Dieffenthal	280	0,5%	266	0,9%	266	0,9%
Ebersmunster	540	0,8%	499	0,9%	499	0,9%
Kintzheim	1700	0,5%	1618	0,2%	1618	0,2%
Mussig	1350	0,7%	1258	1,0%	1258	1,0%
Orschwiller	655	0,6%	636 *	0,2%	636	0,2%
La Vancelle	450	0,6%	425	1,4%	397 *	0,3% *
villages	6325	0,7%	5931	0,5%	5903	0,5%
TOTAL CCS	42597	0,8%	39363	1,1%	39078	1,0%

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

* objectif ajusté

Traduction en besoins en Résidences Principales

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

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

Le calcul se base sur :

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

L'objectif est d'environ 17 830 RP sur la CCS en 2020, soit environ 1540 ménages supplémentaires

	2014 estimations	2020 PLH			2030 SCoT
	taille ménages	taille ménages	population	total RP	taille ménages
Sélestat	2,10	2,08	21002	10097	2,04
Châtenois	2,41	2,31	4295	1859	2,26
Ebersheim	2,48	2,4	2378	991	2,34
Muttersholtz	2,55	2,36	2209	936	2,27
Scherwiller	2,51	2,38	3291	1383	2,31
Baldenheim	2,38	2,31	1229	532	2,25
Dieffenthal	2,63	2,46	266	108	2,36
Ebersmunster	2,29	2,24	499	223	2,19
Kintzheim	2,38	2,23	1618	726	2,15
Mussig	2,62	2,46	1258	511	2,38
Orschwiller	2,50	2,21	636	288	2,11
La Vancelle	2,38	2,2	397	180	2,12
TOTAL CCS	2,26	2,19	39078	17834	2,14

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

2- Produire 270 logements par an sur la CCS

Pour répondre aux besoins de 1 540 ménages supplémentaires attendus d'ici 2020, il sera nécessaire de produire environ 1645* logements et de sortir 80 logements de la vacance.

NB : Afin de permettre à la CCS de prolonger son second PLH à 2021 si celle-ci le souhaite, les objectifs de logements sont présentés en nombre de logements à produire annuellement.

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

Territoires	Besoin de RP lié aux évolutions démographiques	Nombre de logements à produire	Dont liés au renouvellement du parc	Sorties de vacance à réaliser	Besoin de RP par an	nb de logements à produire par an	Part production Lgts
Sélestat	852	853	67	73	142	142	51,9%
ville moyenne	852	853	67	73	142	142	51,9%
Châtenois	121	147	13		20	25	8,9%
Ebersheim	56	69	7		9	12	4,2%
Muttersholtz	162	166	6	5	27	28	10,1%
Scherwiller	130	154	9		22	26	9,4%
pôles intermédiaires	469	536	35	5	78	89	32,6%
Baldenheim	28	27	4	5	5	5	1,6%
Dieffenthal	12	14	1		2,0	2,3	0,9%
Ebersmunster	17	19	1		2,8	3,2	1,2%
Kintzheim	55	68	5		9	11	4,1%
Mussig	58	67	3		10	11	4,1%
Orschwiller	36	44	2		6	7	2,7%
La Vancelle	16	17	1		2,7	2,8	1,0%
villages	222	256	17	5	37	43	15,6%
CC de Sélestat	1 543	1 645	119	83	257	274	100,0%

La répartition de cette croissance se fait dans le respect du Grenelle de l'Environnement avec une **répartition équilibrée des nouveaux logements** donnant un rôle moteur à la ville moyenne et aux pôles intermédiaires :

- **Ville moyenne** : 52% des nouveaux logements ;
- **Pôles intermédiaires** : 33% des nouveaux logements ;
- **Villages** : 16% des nouveaux logements.

Il s'agira dans le cadre de ce PLH :

- de respecter les niveaux de polarités, en maintenant une répartition équilibrée dans la production neuve ;
- pour la ville de Sélestat, de montrer une volonté de tendre vers cet objectif, dont le volume annuel doit être considéré comme un maximum absorbable.

*Détail du calcul :

Nombre de résidences principales nécessaires soit 1543 résidences principales (lié à l'accueil de nouveaux habitants et au desserrement des ménages) + nombre de logements nécessaires pour permettre le renouvellement du parc (+ 119 logements) + nombre de résidences secondaires supplémentaires (+ 25

résidences secondaires) – nombre de logements vacants (- 42 logements vacants, résultant des 83 remises sur le marché et de l'évolution du reste du parc de LV) = 1645 logements.

Détail des objectifs de sortie de vacance :

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

- Objectif de diminution de 1 point du taux de vacance à Sélestat, soit 73 logements à sortir de la vacance, diminution de 1 point à Muttersholtz¹, soit 5 logements à sortir de la vacance, et diminution de 2 points à Baldenheim, soit 5 logements à sortir de la vacance.

Territoires	2 006	2 011	Estimation 2014		Objectif 2020
	% de LV	% de LV	Nb de LV	% de LV	% de LV
Sélestat	5%	9%	923	9%	8%
ville moyenne	5%	9%	923	9%	8%
Châtenois	8%	8%	152	8%	8%
Ebersheim	8%	8%	83	8%	8%
Muttersholtz	7%	9%	81	9%	7%
Scherwiller	6%	7%	101	7%	7%
pôles intermédiaires	7%	8%	418	8%	8%
Baldenheim	9%	11%	66	11%	10%
Dieffenthal	4%	5%	5	5%	5%
Ebersmunster	3%	6%	12	6%	5%
Kintzheim	7%	8%	58	8%	8%
Mussig	3%	7%	34	7%	7%
Orschwiller	6%	8%	25	8%	8%
La Vancelle	4%	6%	13	6%	6%
villages	6%	8%	213	8%	8%
CC de Sélestat	6%	9%	1 554	9%	8%

Source: INSEE 2006 et 2011

Point de vigilance

Dans le cadre du zonage PINEL, 5 communes de la CCS, classées en B2, ont l'agrément pour être éligibles au dispositif de défiscalisation. Il s'agit de Sélestat et des 4 communes du pôle intermédiaire (Châtenois, Ebersheim, Muttersholtz, Scherwiller). Ces communes pourront ainsi attirer des investisseurs privés souhaitant défiscaliser. Les investisseurs « fiscaux » sont plus nombreux que les investisseurs « patrimoniaux ». Ils sont également plus volatiles géographiquement et privilégieront les territoires éligibles. Le développement sera ainsi facilité sur ces communes et notamment sur Sélestat, qui devrait pouvoir profiter de ce dispositif pour dynamiser sa production de logements.

Il s'agira donc de rester attractif vis-à-vis des investisseurs, ce qui est d'autant plus important que le territoire est en carence de logements locatifs intermédiaire. Pour assurer cette production, qui se concentrera sur les communes éligibles, il sera nécessaire de se rapprocher notamment des bailleurs institutionnels collecteurs du 1%.

¹ A noter que la commune de Muttersholtz, dans son PLU en cours d'élaboration, prévoit de sortir 15 logements de la vacance. Pour cela, la commune a instauré la taxe sur les logements vacants (effective pour 2016) et réfléchit à la mise en place d'une prime sortie de vacance, dans le cadre de sa candidature à l'appel à projets 'Territoire à Energie Positive' (idée de redistribution de la taxe).

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

Eléments de contexte

La communauté de Communes de Sélestat, dans un contexte d'augmentation des prix de l'immobilier, enregistre plus de 550 demandes au 1^{er} janvier 2014, pour 1553 logements sociaux. En outre, une famille sur deux peut prétendre à un logement locatif social (plafonds PLUS) sur le territoire et près du quart (23%) est même éligible à un logement très social (plafonds PLAI) soit 3600 ménages. En lien avec une offre déjà développée, on trouve davantage de ménages sous les plafonds très sociaux sur la ville moyenne avec 27% des ménages éligibles au PLAI et un volume particulièrement important d'aides au logement (FSL). C'est notamment sur le centre ancien de Sélestat que la paupérisation est marquée (42% des ménages sous les plafonds très sociaux).

Sur la période du 1^{er} PLH (2008-2014), près de 50 logements locatifs sociaux auront été produits annuellement sur la CCS, principalement à Sélestat, mais peu de PLAI ont été agréés (15%). A noter également que des **conventionnements de logements privés** avec l'Anah ont permis de créer une offre complémentaire au logement HLM « classique » dont le développement a été plus important à Sélestat.

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

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

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

Déclinaison de l'orientation stratégique

1- Développer l'offre locative sociale

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

Territoires	Besoin de RP lié aux évolutions démographiques	SCoT	Objectif 2014-2020	
		Part de logements locatifs aidés à produire	Nombre de logements locatifs aidés à produire	Soit par an
Sélestat	852	20%	170	28
ville moyenne	852	20%	170	28
Châtenois	121	15%	18	3
Ebersheim	56	15%	8	1 *
Muttersholtz	162	15%	24	4
Scherwiller	130	15%	20	3
pôles intermédiaires	469	15%	70	12
Baldenheim	28	5%	1	0 *
Dieffenthal	12	5%	1	0 *
Ebersmunster	17	5%	1	0 *
Kintzheim	55	5%	3	1 *
Mussig	58	5%	3	1 *
Orschwiller	36	5%	2	0 *
La Vancelle	16	5%	1	0 *
villages	222	5%	12	2
CC de Sélestat	1 543	16%	252	42

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

Il s'agira de produire 16% de la construction en locatif social sur la période du PLH, soit environ 42 logements par an. Cette proportion comprend la production de logements locatifs sociaux ;

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

A noter que le PDH, plus ambitieux mais non prescriptif, préconise de produire 110 logements locatifs sociaux publics par an sur le territoire du SCoT² ainsi que 30 logements conventionnés ANAH.

- Etant entendu que l'objectif (16% de la production) est peu important au regard des besoins et de la production récente, notamment sur la ville moyenne (objectif de 20% de la production), il doit être, dans le cadre de ce PLH, **considéré comme un seuil minimum**.
- Pour les 7 communes situées en polarité « village » et dont l'objectif ne dépasse pas 3 logements sociaux, la production de ces logements se réalisera par le biais du conventionnement privé, dans la mesure où les organismes publics ne développeront que difficilement ce type d'opérations.

² Pour rappel, le territoire du SCoT comprend les CC de Sélestat, du Ried de Marckolsheim, du Canton de Villé et du Val d'argent.

2- Promouvoir le conventionnement privé

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

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

3- Diversifier la typologie des logements locatifs sociaux

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

- Afin de se concentrer sur une production de logements à vocation sociale plus affirmée, **un objectif minimal de 30% de PLAI** (ou de conventionnement très social ANAH) est défini pour chacune des communes la CCS.
- Afin de ne pas bloquer le développement de certaines opérations, **un maximum de 10% de PLS est préconisé à l'échelle de la CCS**. Le PLS est un type de financement qui correspond au budget d'une partie des ménages locaux. Par ailleurs, ce financement est adapté aux petites typologies de logements, qui sont à développer (41% des demandeurs de logement social souhaite un T1-T2, pour 19% de l'offre).
- Enfin la part de logement social en **PLUS variera autour de 60%**.

4- Développer une offre en accession sociale

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

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

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

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

La vente de logement HLM à leur occupant :

La vente de patrimoine HLM dédiée en priorité aux locataires-occupants dans le cadre de leur parcours résidentiel est une autre forme d'accès sociale, ce dispositif permettant une opportunité de devenir propriétaire. Il est cependant nécessaire que les communes soient dotées d'un patrimoine important.

L'accès abordable :

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

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

Le **PTZ rural** ; ouverture du PTZ dans l'ancien en milieu rural. Il peut être mobilisé sur les 5 communes éligibles à ce nouveau dispositif (Baldenheim, Châtenois, Ebersheim, Muttersholtz et Orschwiller). Ces communes ont été sélectionnées pour leur caractère rural, leur niveau de services et d'équipements existants et leur potentiel de logements pouvant être remis sur le marché.

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

5- Adapter la production à la demande

La demande sociale fait apparaître d'importants besoins en T1 et T2 (41% de la demande, *AREAL*). Compte tenu de la répartition des typologies dans le parc existant (19% de T1/T2 dans le parc, *RPLS*), la poursuite du développement de l'offre en petites typologies de type T1-T2 dans les opérations immobilières permettra d'adapter la taille des logements aux besoins et aux moyens des jeunes en début de parcours résidentiel mais également des personnes âgées et handicapées aux ressources les plus modestes. Ces nouveaux logements pourront également être produits sous la forme de logements adaptés afin de satisfaire la demande grandissante des personnes âgées pour une offre intermédiaire (entre le domicile et l'établissement). Le logement intergénérationnel pourra également être promu (voir également orientation 5 ci-après).

6- Développer le locatif intermédiaire

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

La production d'une offre locative libre intermédiaire sera **facilité pour les 5 communes ayant obtenu l'agrément pour l'investissement locatif** (loi Pinel), notamment Sélestat.

7- Agir sur le peuplement

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

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

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

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

Éléments de contexte

L'offre récente de logements se concentre en zone périurbaine puisque qu'entre 2010 et 2012, 56% de la production neuve est localisée en dehors de Sélestat. Ce phénomène d'étalement urbain induit entre autres une forte progression des déplacements pendulaires entre le lieu d'habitation et les secteurs centraux qui concentrent les activités (emplois, équipements, services). En dehors de Sélestat, la construction neuve est très majoritairement individuelle. Le développement de ce type d'occupation, fortement consommateur d'espace, est contraire aux prescriptions du SCoT : densification des espaces urbanisés et limitation de la consommation foncière.

Quelques communes s'assurent une certaine maîtrise des opérations via des ZAC ou des lotissements communaux. 7 communes sont membres de l'EPF, dans l'objectif de créer des réserves foncières. Mais avec peu de foncier communal, les logiques d'aménagement sur la CCS s'appuient beaucoup sur des initiatives privées, notamment via l'AFUA ou le lotissement privé.

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

Déclinaison de l'orientation stratégique

1- Privilégier le développement dans le tissu urbain existant

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

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

Pour ce faire, différents moyens sont à privilégier :

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

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

CCS	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
TOTAL CCS	112

Source: SCoT de Sélestat et sa région

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

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

2- Inciter aux sorties de vacance

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

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

Toutes les communes doivent poursuivre cet objectif de prévention et de résorption de la vacance mais 3 communes concentrent les principaux potentiels et besoins, de par un stock important et/ou une augmentation marquée du taux de logements vacants : Sélestat (et notamment son centre ancien), Baldenheim et Muttersholtz. L'objectif sera de sortir environ 80 logements de la vacance sur la durée du PLH sur la CCS (cf orientation 1).

Pour le centre de Sélestat où la vacance touche principalement un habitat ancien, dégradé voir indigne, l'OPAH-RU-ORI permettra d'agir en intégrant un objectif de sortie de vacance et en prévoyant des outils incitatifs et coercitifs pour favoriser cette reconquête du parc. La ville a déjà mis en place une taxe d'habitation sur les logements vacants, mais son efficacité reste à démontrer.

Dans les autres communes, la vacance est davantage liée à un parc ancien ne répondant plus à la demande. Muttersholtz dans le cadre de l'élaboration de son PLU, prévoit d'instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants assortie d'une prime sortie de vacance incitative. La CCS pourra également porter une réflexion quant aux mesures coercitives à éventuellement instaurer pour

faciliter la reconquête du parc vacant sur la CCS (prime sortie de vacance, taxe sur les logements vacants par toutes les communes).

3- Diversifier les formes d'habitat

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

Trois grands types de formes urbaines existent :

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



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

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



Photo : Des maisons en individuels groupés à Châtenois (Crédit photo : Eohs)

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



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

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

Le SCoT fixe les modalités de répartition des types de logements à construire par une part minimale de logements intermédiaire et/ou collectif dans la construction. Le PLH propose une répartition plus précise entre intermédiaire et collectif, vers laquelle tendre.

Objectifs SCoT	Proposition de traduction des objectifs dans le cadre des PLH			Rappel production 2006-2013 sitadel			
	part d'individuel pur à ne pas dépasser	part d'intermédiaire dans la production	part de collectif dans la production	individuel	intermédiaire	collectif	
Part minimale de logements intermédiaires et/ou collectif dans la construction							
CCS							
Ville moyenne Sélestat	75%	25%	10%	65%	14%	6%	79%
Pôles intermédiaires	60%	40%	20%	40%	38%	21%	40%
Villages	40%	60%	25%	15%	63%	13%	23%
CCRM							
Sur les zones d'extension urbaines, le SCoT préconise de prévoir un minimum de 40% d'intermédiaire ou collectif sur les opérations de construction sur une surface de plus de 1 Ha.	60%	40%	20%	40%	33%	21%	47%
Pôles relais	50%	50%	25%	25%	40%	16%	44%
Villages	40%	60%	25%	15%	71%	16%	13%

4- Tendre vers une densité plus ambitieuse

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

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

CC de Sélestat	Densité globale de la construction (Obj SCoT)	<i>densité globale en individuel pur</i>	<i>densité globale en intermédiaire</i>	<i>densité globale en collectif</i>	Estimation du foncier nécessaire sur le PLH	Rappel surface mobilisable en extension urbaine à horizon 2030				
Sélestat	50	25	50	80	17	45				
Châtenois	30	18	35	70	5	15				
Ebersheim					2	11				
Muttersholtz					6	8				
Scherwiller					5	11				
pôles intermédiaires					18	45				
Baldenheim	20	15	30	60	1	3				
Dieffenthal					1	1				
Ebersmunster					1	3				
Kintzheim					3	5				
Mussig					3	5				
Orschwiller					2	4				
La Vancelle					1	1				
Villages					13	22				
TOTAL CCS									48	112

Source: SCoT de Sélestat et sa région

Les densités moyennes par formes urbaines sont données par le PLH à titre indicatif.

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

Retranscrire les objectifs du PLH et du SCoT dans les PLU

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

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

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

Développer des pratiques plus raisonnées

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

Développer un travail partenarial avec les promoteurs

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

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

Une aide sous forme d'ingénierie peut être apportée aux communes par les services de l'ATIP³, notamment lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme pour assurer leur

³ Agence Territoriale d'Ingénierie Publique du Bas Rhin, service dépendant du Conseil Départemental.

compatibilité au PLH ainsi qu'aux autres documents de planification (SCoT), mais aussi lors de la mise en œuvre de projets d'aménagement.

6- Mettre en place une politique foncière à l'échelle de la CCS

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

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

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

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

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

Eléments de contexte

Même s'il a déjà fait l'objet de travaux de réhabilitation dans le cadre du PIG départemental, le parc de la CCS reste ancien (près de la moitié des résidences principales construit avant les premières réglementations thermiques), avec un potentiel de précarité énergétique important pour une partie des ménages. Le parc privé potentiellement indigne est estimé à 413 logements sur le territoire en 2013 et parmi les 400 copropriétés comptabilisées à Sélestat, 87 présentent un risque de fragilité et sont donc à surveiller.

Le centre ancien de Sélestat apparaît comme le secteur de concentration des difficultés liées au logement (forte vacance, indignité, marchands de sommeil...) avec pour conséquences une paupérisation marquée, une dégradation du tissu social et un marché du logement en difficulté.

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

Déclinaison de l'orientation stratégique

1- Améliorer la qualité de vie dans le parc existant

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

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

La politique de l'habitat de la CCS pourra aller plus loin en **appuyant et optimisant ces dispositifs**, ce qui peut passer par un renforcement de l'information et de l'aide à l'ingénierie à une échelle plus locale (plate-forme Habitat par exemple) ou par un soutien financier à la réalisation d'un diagnostic thermique afin d'inciter les ménages à réaliser des travaux d'amélioration énergétique.

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

Cette orientation pourra s'inscrire en parallèle à la démarche TEPOS (Territoire à Energie Positive), dans laquelle s'est engagée la CCS et qui pourra permettre de faire aboutir un projet via un apport de financement important.

2- Suivre et intervenir sur les copropriétés dégradées

Il s'agira de suivre l'évolution de copropriétés repérées comme étant potentiellement dégradées ou fragilisées, afin d'agir en amont des difficultés. La CCS pourra pour cela s'appuyer sur le dispositif expérimental mis en place par le Conseil Départemental intitulé POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des copropriétés).

3- Mettre en place une OPAH-RU-ORI sur le centre de Sélestat

A Sélestat, l'OPAH-RU-ORI qui concernera le centre ancien devra intégrer les orientations et objectifs du PLH en termes de sorties de vacance, de conventionnement, de lutte contre la précarité énergétique, mais aussi d'éradication du logement indigne en lien avec le Dispositif Départemental d'Eradication du Logement Indigne et Non Décent.

Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques

Eléments de contexte

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

- Les ménages précaires

Les besoins spécifiques des **ménages les plus précaires** doivent être pris en compte, avec près d'une famille sur 4 éligible au logement très social, dans un contexte d'augmentation des prix du logement et des charges énergétiques. Le centre de Sélestat est particulièrement touché par cette paupérisation constante. Moins visible sur les autres communes de la CCS du fait de la concentration des structures d'aide sociale à Sélestat, elle n'y est pas à négliger pour autant. A noter par ailleurs que l'offre en structures d'hébergement d'urgence et adapté est bien développée sur le territoire, avec l'association ARSEA.

- Les personnes âgées et/ou handicapées

Le diagnostic a pointé un vieillissement constant de la population, induisant un **besoin accru en logements adaptés aux personnes âgées autonomes**. La part de population âgée de 75 ans et plus augmente plus rapidement (+3,3%/an) que le reste de la population sur le territoire (+0,4%/an) et le ratio aidants/aidés va fortement diminuer (de 7 en 2006 à 4 en 2021 sur le département) C'est donc en orientant la réflexion sur une adaptation du parc que l'on pourra anticiper ce phénomène et répondre aux besoins des personnes âgées. Le schéma gérontologique estime l'offre en matière de structures spécialisées pour les personnes âgées dépendantes suffisante sur le territoire. Il met cependant en avant le besoin de favoriser le maintien à domicile et de développer une offre en logement intermédiaire adaptée pour des seniors autonomes.

- Les jeunes

Bien que le public jeune ne soit pas particulièrement important sur la CCS (18% de la population a entre 15 et 30 ans dont 43% à Sélestat), il constitue une **des catégories de ménages les plus touchées par la paupérisation** et la problématique de l'accès au logement, avec des itinéraires de vie de moins en moins linéaires et stables. En effet, au-delà des chiffres, les acteurs de l'habitat, élus et professionnels confirment la difficulté à accéder à un logement autonome pour une partie des jeunes, notamment du fait du manque d'offre adapté (petits logements à prix abordable). A noter qu'aucune structure d'hébergement spécifique pour les jeunes n'existe sur le bassin mais qu'une étude avait démontré une demande insuffisante.

- Les gens du voyage

Enfin, les **Gens du Voyage** constituent également un public spécifique dont les besoins doivent être considérés. En la matière, la CCS doit poursuivre la bonne mise en œuvre des actions prescrites par le Schéma d'accueil des Gens du Voyage du département.

Déclinaison de l'orientation stratégique

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

Produire une offre sociale et très sociale

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

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

Il s'agira de s'assurer du bon relais entre les différents acteurs (CCAS, travailleurs sociaux, UTAMS, CG, communes, bailleurs, ARSEA...) afin d'assurer les liens entre l'offre et la demande. La réflexion autour de la mise en place d'un CIAS à l'échelle intercommunale, initiée lors du 1^{er} PLH, pourra être relancée, dans un objectif de mutualisation des moyens notamment.

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

Par ailleurs, le projet du CCAS d'intervention auprès des ménages en impayé d'énergie devra être suivi.

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

On compte plus de 3 300 personnes de plus de 75 ans et ce chiffre ne va faire qu'augmenter dans les prochaines années. Il est donc nécessaire d'anticiper le vieillissement à venir.

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

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

Le développement d'appartements adaptés en rez-de-chaussée ou d'immeubles desservis par ascenseur, dans le cadre par exemple de programme de mixité intergénérationnelle sont également des pistes à affiner. Ces logements devront être localisés en centre bourg, à proximité des services.

Concernant le PIG Adapt'Logis pour l'adaptation des logements, la politique de l'habitat de la CCS pourra aller plus loin en appuyant ce dispositif, par un abondement financier auprès des ménages.

Enfin, il s'agira de faire le relais des dispositifs existants afin de mieux les déployer à l'échelle de la CCS (CEP CICAT, PIG Adapt'Logis).

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

3- Permettre le maintien des jeunes sur le territoire

La CCS et ses communes devront veiller à intégrer la construction de petites typologies dans les nouvelles programmations de logements privés et publics, en fixant des objectifs et engagements à atteindre. La production de typologies adaptées aux jeunes devra être localisée de préférence dans les secteurs proches ou bien reliés aux principales zones d'emploi du territoire.

Le développement de l'accession sociale est aussi une démarche qui vient répondre à la problématique du maintien des jeunes sur le territoire (cf. orientation 2). Des programmes de mixité intergénérationnelle pourraient également être développés pour répondre aux besoins de jeunes.

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

4- Prendre en compte les besoins en matière d'habitat des gens du voyage

Aujourd'hui, la CCS est conforme aux volontés du SDAGV concernant l'offre en aire d'accueil.

La CCS devra cependant poursuivre la réflexion sur le besoin en relogement adapté sur le site de nomades sédentarisés de Châtenois, ce qui pourra se faire via l'appel à projet de l'Etat « PLAI adapté ».

Par ailleurs, les actions de médiation sur les sites devront être poursuivies.

Orientation 6 : Prolonger le pilotage et le suivi du PLH

Eléments de contexte

La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige une organisation pérenne du pilotage. N'ayant pas été doté de moyens, les actions du 1^{er} PLH n'ont pas pu être véritablement mises en œuvre et suivies. Afin d'obtenir des résultats positifs lors de la mise en œuvre de ce deuxième PLH, il conviendra de relancer l'observatoire de l'habitat, pour un suivi précis et une mise à jour des besoins et objectifs. La mise en œuvre de cet observatoire pourra se faire à l'échelle du bassin. Il s'agira aussi de renforcer la communication autour des actions de la CCS et de ses partenaires en matière d'habitat.

Déclinaison de l'orientation spécifique

1- Assurer le pilotage opérationnel du PLH

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

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

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

1- Communiquer autour du PLH

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

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

2- Observer et suivre

L'évaluation du PLH et la mise en œuvre de son programme d'actions seront grandement facilités par l'observatoire de l'habitat, qui devra être remis en place sur la CCS et complété afin de traiter de l'ensemble des thématiques du programme. Cet outil pourra être mutualisé à l'échelle du bassin, la CCRM étant dans l'obligation de mettre en place un observatoire dans le cadre de son 1^{er} PLH.

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

L'Observatoire doit notamment permettre de suivre :

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