



Communauté  
de Communes  
de **Sélestat**

2<sup>nd</sup> Programme Local de l'Habitat  
Communauté de Communes de Sélestat



Programme d'actions



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

|   |           |
|---|-----------|
| Préambule   | 5         |
| La déclinaison du programme d'actions   | 7         |
| <b>Orientation 1 : Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements</b>               | <b>8</b>  |
| Action 1 : S'engager sur une répartition de la production en cohérence avec le SCoT                                 | 9         |
| <b>Orientation 2 : Intensifier la diversification de l'offre en logements</b>                                       | <b>12</b> |
| Action 2 : Produire 16% de logements aidés en neuf ou en réhabilitation   | 13        |
| Action 3 : Intensifier la mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative aidée                         | 16        |
| Action 4 : Soutenir l'accession sociale à la propriété  | 18        |
| Action 5 : Mettre en place la Conférence intercommunale du logement et le Plan partenarial de gestion de la demande | 21        |
| <b>Orientation 3 : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain</b>  | <b>23</b> |
| Action 6 : Assurer la maîtrise des opérations   | 24        |
| Action 7 : Travailler sur les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT                                       | 26        |
| Action 8 : Sortir 80 logements de la vacance  | 28        |
| <b>Orientation 4 : Améliorer la qualité de vie dans le parc existant</b>  | <b>30</b> |
| Action 9 : Améliorer l'efficacité énergétique des logements   | 31        |
| Action 10 : Accompagner les copropriétés fragiles de Sélestat   | 33        |
| Action 11 : Conduire une OPAH RU ORI sur le centre de Sélestat  | 35        |
| Action 12 : Promouvoir une approche « durable » de l'urbanisme  | 37        |
| <b>Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques</b>  | <b>40</b> |
| Action 13 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires                                       | 41        |
| Action 14 : Faciliter le logement des personnes âgées et/ou handicapées   | 43        |

|  |           |
|--|-----------|
| Action 15 : Prendre en compte les besoins des jeunes                         | 46        |
| Action 16 : Optimiser l'accès à l'information                                | 48        |
| Action 17 : Porter une attention sur les besoins des ménages sédentarisés    | 50        |
| <br>   |           |
| <b>Orientation 6 : Observer, évaluer et animer la politique de l'Habitat</b> | <b>51</b> |
| Action 18 : Faire vivre le PLH   | 52        |
| Action 19 : Remettre en place et compléter l'observatoire de l'Habitat       | 54        |
| <br>   |           |
| Récapitulatif des financements   | 56        |
| Glossaire  | 57        |

## Préambule

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. 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 renforce encore la capacité opérationnelle des PLH dans les zones au marché immobilier particulièrement tendu.

Le PLH, élaboré pour une durée d'au moins six ans, doit répondre aux enjeux 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, notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement, à l'accès aux services et aux équipements publics.

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).

**Ce second Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans la continuité des actions initiées par le 1<sup>er</sup> PLH, mais tend également à proposer une politique de l'habitat plus opérationnelle et à intensifier l'intervention de la CCS dans le développement de l'Habitat sur son territoire.**

Le travail d'élaboration de ce deuxième PLH a abouti à la formulation de six orientations :

- Orientation 1 : Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements
- Orientation 2 : Assurer une diversification de l'offre en logements
- Orientation 3 : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain
- Orientation 4 : Améliorer la qualité de vie dans le parc existant
- Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques
- Orientation 6 : Observer, évaluer et animer la politique de l'Habitat

Dans cette troisième partie, les six orientations sont déclinées en actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière opérationnelle.

Ce programme d'actions donne donc une valeur opérationnelle au PLH, permettant à la CCS et à ses communes de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

Ce programme d'actions a été élaboré selon les principes suivants :

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

- L'association étroite des communes lors de réunions de concertation durant toute la durée de l'élaboration du PLH et la prise en compte de leur volonté d'engagement dans des actions d'habitat ;
- La compatibilité des actions du PLH avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région.

Une réelle implication des acteurs et un suivi régulier de la mise en œuvre des actions permettront de réaliser les objectifs traduits dans ce programme d'actions.

## La déclinaison du programme d'actions

Ce tableau reprend les 19 actions identifiées pour répondre aux six orientations du PLH. Certaines actions sont transversales et répondent à plusieurs objectifs du PLH.

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

## **Orientation 1**

### **Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements**

**Fiche Action n° 1 :** S'engager sur une répartition de la production de logements en cohérence avec le SCoT

## Action 1 S'engager sur une répartition de la production de logements en cohérence avec le SCoT

**Eléments de contexte**

La CCS connaît une croissance démographique positive mais contrastée, avec une dynamique plus importante en périphérie. Le desserrement des ménages est également un facteur contribuant au besoin constant de production de logements.

La déclinaison des objectifs de production de logements à l'échelle de chaque commune a été rendue obligatoire par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Le SCoT de Sélestat et sa Région préconise un mode de développement basé sur une armature urbaine : bourg centre, pôles intermédiaires et villages.

**Démarche**

La démarche d'élaboration des objectifs pour la CCS s'est faite en trois temps (cf document d'orientations) :

- Extrapolation des objectifs démographiques du SCoT de 2030 à 2020 et traduction en besoin en résidences principales par an sur la durée du PLH
- Traduction en nombre de logements à construire annuellement, soit environ 270 logements, avec prise en compte d'objectifs de sortie de vacance sur certaines communes
- Traduction en valeur relative de la part vers laquelle chacune des polarités devra tendre dans la production de logements de l'EPCI

Respecter les niveaux de polarité, en maintenant une répartition équilibrée dans la production neuve. Les volumes doivent être entendus comme une capacité de production à prévoir et non comme un objectif précis à atteindre. Les objectifs à considérer sont les proportions de production de logements vers lesquelles les différentes polarités devront tendre afin de maintenir l'armature urbaine définie par le SCoT.

| Territoires                 | Besoin de logements à produire | 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 de production | Dont liés au renouvellement du parc | Sorties de vacance à réaliser | Besoin de RP par an | nb de logements à produire par an |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Sélestat                    | 142                            | 852                                  | 853                            | 67                                  | 73                            | 142                 | 142                               | 51,9%              | 67                                  | 73                            | 142                 | 142                               |
| <b>ville moyenne</b>        |                                | <b>852</b>                           | <b>853</b>                     | <b>67</b>                           | <b>73</b>                     | <b>142</b>          | <b>142</b>                        | <b>51,9%</b>       | <b>67</b>                           | <b>73</b>                     | <b>142</b>          | <b>142</b>                        |
| <b>Objectifs</b>            |                                |                                      |                                |                                     |                               |                     |                                   |                    |                                     |                               |                     |                                   |
| Châtenois                   | 20                             | 12                                   | 147                            | 13                                  | 13                            | 20                  | 25                                | 8,9%               | 3                                   | 3                             | 20                  | 25                                |
| Ebersheim                   | 9                              | 56                                   | 69                             | 7                                   | 7                             | 9                   | 12                                | 4,2%               | 7                                   | 7                             | 9                   | 12                                |
| Muttersholtz                | 27                             | 162                                  | 166                            | 6                                   | 5                             | 27                  | 28                                | 10,1%              | 6                                   | 5                             | 27                  | 28                                |
| Scherwiller                 | 22                             | 130                                  | 154                            | 9                                   | 9                             | 22                  | 26                                | 9,4%               | 9                                   | 9                             | 22                  | 26                                |
| <b>pôles intermédiaires</b> | <b>78</b>                      | <b>469</b>                           | <b>536</b>                     | <b>35</b>                           | <b>5</b>                      | <b>78</b>           | <b>89</b>                         | <b>32,6%</b>       | <b>35</b>                           | <b>5</b>                      | <b>78</b>           | <b>89</b>                         |
| Baldenheim                  | 5                              | 28                                   | 27                             | 4                                   | 5                             | 5                   | 5                                 | 1,6%               | 4                                   | 5                             | 5                   | 5                                 |
| Dieffenthal                 | 2,0                            | 12                                   | 14                             | 1                                   | 1                             | 2,0                 | 2,3                               | 0,9%               | 1                                   | 1                             | 2,0                 | 2,3                               |
| Ebersmunster                | 2,8                            | 17                                   | 19                             | 1                                   | 1                             | 2,8                 | 3,2                               | 1,2%               | 1                                   | 1                             | 2,8                 | 3,2                               |
| Kintzheim                   | 9                              | 58                                   | 68                             | 5                                   | 5                             | 9                   | 11                                | 4,1%               | 5                                   | 5                             | 9                   | 11                                |
| Mussig                      | 10                             | 58                                   | 67                             | 3                                   | 3                             | 10                  | 11                                | 4,1%               | 3                                   | 3                             | 10                  | 11                                |
| Orschwiller                 | 6                              | 36                                   | 44                             | 2                                   | 2                             | 6                   | 7                                 | 2,7%               | 2                                   | 2                             | 6                   | 7                                 |
| La Vancelle                 | 2,7                            | 16                                   | 17                             | 1                                   | 1                             | 2,7                 | 2,8                               | 1,0%               | 1                                   | 1                             | 2,7                 | 2,8                               |
| <b>villages</b>             | <b>37</b>                      | <b>222</b>                           | <b>256</b>                     | <b>17</b>                           | <b>5</b>                      | <b>37</b>           | <b>43</b>                         | <b>15,6%</b>       | <b>17</b>                           | <b>5</b>                      | <b>37</b>           | <b>43</b>                         |
| <b>CC de Sélestat</b>       | <b>257</b>                     | <b>1 533</b>                         | <b>1 645</b>                   | <b>119</b>                          | <b>83</b>                     | <b>257</b>          | <b>274</b>                        | <b>100,0%</b>      | <b>119</b>                          | <b>83</b>                     | <b>257</b>          | <b>274</b>                        |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Pour la ville de Sélestat notamment, il s'agira de montrer une volonté de tendre vers la production de 52% des nouveaux logements de la CCS, afin d'assurer son rôle de bourg centre.</p> <p>S'assurer de la bonne traduction des enjeux du PLH dans les règles d'urbanisme : les documents d'urbanisme communaux doivent évoluer afin de favoriser la diversité des formes d'habitat, la mixité sociale dans l'offre de logements et l'inscription d'outils fonciers</p>   |
| <p><b>Mise en œuvre opérationnelle</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Association de la CCS lors de la révision ou de l'élaboration de documents d'urbanisme</b><br/>Il s'agit pour la CCS, personne publique réglementairement associée à l'élaboration des documents d'urbanisme communaux, d'apporter à ses communes membres - compétentes en matière d'urbanisme - ses conseils lors de l'élaboration ou la révision de leurs documents de planification pour assurer leur compatibilité, permettre une bonne adéquation de leurs objectifs avec le PLH ainsi que les autres documents d'urbanisme ou de planification (SCOT notamment). Par cette association, la CCS permet un apport d'expérience positive pour la mise en compatibilité des documents, par son regard global sur des pratiques efficaces développées sur d'autres communes.</li> <li>• <b>Retranscription des objectifs du PLH en termes de densités, de formes urbaines, de mixité... dans les documents d'urbanisme communaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Introduire et faire référence aux objectifs du PLH dans les Plans d'Aménagement de Développement Durable (PADD) des PLU.</li> <li>• Optimisation des outils à disposition des communes (droit de préemption urbain, emplacements réservés, secteurs de mixité sociale, Orientations d'Aménagement et de Programmation, etc.). voir actions 2, 6 et 7.</li> </ul> </li> <li>• <b>Mobilisation de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) pour les révisions/élaboration/modification de documents d'urbanisme communaux</b><br/>L'ATIP, initié par le Conseil Départemental du Bas-Rhin, sera effective au 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour remplacer les services du département (SDAUH). L'agence s'inscrit dans une logique de mutualisation des moyens et des compétences afin de garantir aux collectivités un accompagnement et une expertise dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement. Cette ingénierie se fonde sur le principe du partenariat entre l'agence et les collectivités et nécessite une adhésion des communes.</li> </ul> |
| <p><b>Priorité</b></p>                     | <p>Sur l'ensemble des communes de la CCS et en priorité sur celles qui ne sont pas encore dotées d'un PLU « grenelle »</p>   |
| <p><b>Calendrier</b></p>                   | <p>Sur toute la durée du PLH</p>   |
| <p><b>Maîtrise d'Ouvrage</b></p>           | <p>Communes et CCS</p>   |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Partenariats</b>             | ATIP , Service urbanisme des communes<br>Personnes publiques associées à l'élaboration des documents d'urbanisme (DDT, Chambres Consulaires, Conseil Régional, Conseil Départemental...)   |
| <b>Budget nécessaire estimé</b> | Sans objet   |
| <b>Moyens humains</b>           | Le service Habitat de la CCS portera une vigilance lors de l'élaboration ou la révision de PLU et accompagnera les communes pour les aider à adapter au mieux leur PLU au regard des enjeux du PLH, avec l'appui technique de l'ATIP.  |
| <b>Liens autres actions</b>     | Action 2 / Produire 16% de logements aidés en neuf ou en réhabilitation<br>Action 4 / Soutenir l'accession sociale à la propriété<br>Action 6 / Assurer la maîtrise des opérations<br>Action 7 / Travailler sur les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT<br>Action 19 / Remettre en place et compléter l'observatoire de l'Habitat  |
| <b>Evaluation</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux de croissance démographique</li> <li>• Nombre, typologie et densité des logements construits</li> <li>• Répartition de la production nouvelle par commune</li> <li>• Indice de construction : nombre de logements commencés pour 1 000 habitants</li> <li>• Evolutions du nombre et de la part des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants</li> <li>• Suivi qualitatif des modifications apportées aux PLU par le Service Habitat de la CCS</li> </ul> |

## Orientation 2

### Intensifier la diversification de l'offre en logements

**Fiche Action n° 2** : Produire 16% de logements aidés en neuf ou en réhabilitation

**Fiche Action n° 3** : Intensifier la mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative aidée

**Fiche Action n° 4** : Soutenir l'accès social à la propriété

**Fiche Action n° 5** : Mettre en place les dispositifs réglementaires pour la gestion de la demande et d'information des demandeurs

| <b>Action 2</b>               | <b>Produire 16% de logements aidés en neuf ou en réhabilitation</b>   |   |  |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
|-------------------------------|---|---|--|---|-------------|----------|-----|-----|----|----------------------|------------|------------|-----------|-----------|-----|----|---|-----------|-----|---|----|--------------|-----|----|---|-------------|-----|----|---|-----------------------------|------------|-----------|-----------|------------|----|---|----|-------------|----|---|----|--------------|----|---|----|-----------|----|---|----|--------|----|---|----|-------------|----|---|----|-------------|----|---|----|-----------------|-----------|-----------|----------|-----------------------|------------|------------|-----------|
| <b>Eléments de contexte</b>   | <p>Environ 10% du parc de résidences principales de la CCS est composé de logements locatifs aidés mais ceux-ci sont répartis de manière inégale sur le territoire, avec notamment Sélestat qui concentre 86% de l'offre.</p> <p>Un ménage sur deux peut prétendre à un logement locatif social (plafonds PLUS) et près d'un quart ont même le droit à un logement très social (plafonds PLAI). Par ailleurs, 555 ménages étaient demandeurs d'un logement social sur la CCS au 1<sup>er</sup> janvier 2014 bien que pour une partie de ces demandes, il s'agisse de mutations au sein du parc.</p> <p>Les coûts du foncier sont de plus en plus élevés et les contraintes dans la construction de logements sociaux de plus en plus élevées.</p>   |   |  |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| <b>Objectifs</b>              | <p>Répondre aux objectifs du SCoT qui prévoit une part de logements locatifs aidés à produire dans la construction de logements, et qui répond à la réalité des besoins en logements sociaux des ménages sur toutes les communes.</p> <p>Diversifier l'offre en développant le logement locatif aidé pour faciliter l'accueil et le parcours résidentiel de toutes les catégories de ménages de la CCS.</p>   |   |  |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| <b>Objectifs quantitatifs</b> | <p>Les objectifs de production découlent des travaux menés dans le cadre des orientations, en lien avec le diagnostic et les objectifs du SCoT : 20% de la production pour la ville moyenne, 15% pour les pôles intermédiaires et 10% pour les villages.</p> <table border="1" data-bbox="592 1285 1286 1906"> <thead> <tr> <th>Territoires</th> <th>Part de logements locatifs aidés à produire (SCoT)</th> <th>Nombre de logements locatifs aidés à produire sur la période du PLH</th> <th>Soit par an</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sélestat</td> <td>20%</td> <td>170</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td><b>ville moyenne</b></td> <td><b>20%</b></td> <td><b>170</b></td> <td><b>28</b></td> </tr> <tr> <td>Châtenois</td> <td>15%</td> <td>18</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ebersheim</td> <td>15%</td> <td>8</td> <td>1*</td> </tr> <tr> <td>Muttersholtz</td> <td>15%</td> <td>24</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Scherwiller</td> <td>15%</td> <td>20</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td><b>pôles intermédiaires</b></td> <td><b>15%</b></td> <td><b>70</b></td> <td><b>12</b></td> </tr> <tr> <td>Baldenheim</td> <td>5%</td> <td>1</td> <td>0*</td> </tr> <tr> <td>Dieffenthal</td> <td>5%</td> <td>1</td> <td>0*</td> </tr> <tr> <td>Ebersmunster</td> <td>5%</td> <td>1</td> <td>0*</td> </tr> <tr> <td>Kintzheim</td> <td>5%</td> <td>3</td> <td>1*</td> </tr> <tr> <td>Mussig</td> <td>5%</td> <td>3</td> <td>1*</td> </tr> <tr> <td>Orschwiller</td> <td>5%</td> <td>2</td> <td>0*</td> </tr> <tr> <td>La Vancelle</td> <td>5%</td> <td>1</td> <td>0*</td> </tr> <tr> <td><b>villages</b></td> <td><b>5%</b></td> <td><b>12</b></td> <td><b>2</b></td> </tr> <tr> <td><b>CC de Sélestat</b></td> <td><b>16%</b></td> <td><b>252</b></td> <td><b>42</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>* Objectifs approximatifs du fait d'arrondis, à ne pas prendre en considération</i></p> <p><i>Pour plus d'informations sur les objectifs, se référer à la partie Orientations.</i></p> | Territoires   | Part de logements locatifs aidés à produire (SCoT) | Nombre de logements locatifs aidés à produire sur la période du PLH | Soit par an | Sélestat | 20% | 170 | 28 | <b>ville moyenne</b> | <b>20%</b> | <b>170</b> | <b>28</b> | Châtenois | 15% | 18 | 3 | Ebersheim | 15% | 8 | 1* | Muttersholtz | 15% | 24 | 4 | Scherwiller | 15% | 20 | 3 | <b>pôles intermédiaires</b> | <b>15%</b> | <b>70</b> | <b>12</b> | Baldenheim | 5% | 1 | 0* | Dieffenthal | 5% | 1 | 0* | Ebersmunster | 5% | 1 | 0* | Kintzheim | 5% | 3 | 1* | Mussig | 5% | 3 | 1* | Orschwiller | 5% | 2 | 0* | La Vancelle | 5% | 1 | 0* | <b>villages</b> | <b>5%</b> | <b>12</b> | <b>2</b> | <b>CC de Sélestat</b> | <b>16%</b> | <b>252</b> | <b>42</b> |
| Territoires                   | Part de logements locatifs aidés à produire (SCoT)  | Nombre de logements locatifs aidés à produire sur la période du PLH | Soit par an  |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| Sélestat                      | 20%   | 170   | 28   |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| <b>ville moyenne</b>          | <b>20%</b>  | <b>170</b>  | <b>28</b>  |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| Châtenois                     | 15%   | 18  | 3  |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| Ebersheim                     | 15%   | 8   | 1*   |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| Muttersholtz                  | 15%   | 24  | 4  |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| Scherwiller                   | 15%   | 20  | 3  |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| <b>pôles intermédiaires</b>   | <b>15%</b>  | <b>70</b>   | <b>12</b>  |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| Baldenheim                    | 5%  | 1   | 0*   |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| Dieffenthal                   | 5%  | 1   | 0*   |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| Ebersmunster                  | 5%  | 1   | 0*   |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| Kintzheim                     | 5%  | 3   | 1*   |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| Mussig                        | 5%  | 3   | 1*   |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| Orschwiller                   | 5%  | 2   | 0*   |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| La Vancelle                   | 5%  | 1   | 0*   |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| <b>villages</b>               | <b>5%</b>   | <b>12</b>   | <b>2</b>   |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |
| <b>CC de Sélestat</b>         | <b>16%</b>  | <b>252</b>  | <b>42</b>  |   |             |          |     |     |    |                      |            |            |           |           |     |    |   |           |     |   |    |              |     |    |   |             |     |    |   |                             |            |           |           |            |    |   |    |             |    |   |    |              |    |   |    |           |    |   |    |        |    |   |    |             |    |   |    |             |    |   |    |                 |           |           |          |                       |            |            |           |

La volonté de poursuivre le développement du parc de logements locatifs aidés se traduit par la réalisation d'un objectif de création d'au moins 16% de logements locatifs publics aidés, en neuf ou en réhabilitation, sur la durée du PLH, soit environ 42 logements par an.

Il s'agit de logements locatifs publics financés en Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) Prêt Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) ou Prêt Locatif Social (PLS). Sont aussi compris les logements communaux conventionnés (PALULOS communal ou conventionnement sans travaux) et les conventionnements du parc privé avec l'ANAH (avec ou sans travaux).

Afin de développer une production de logements à vocation sociale plus affirmée, un objectif minimal de 30% de PLAI (ou conventionnement très social) est défini pour chacune des communes. La part de logement social financé en PLUS (ou conventionnement social) variera autour de 60% et un maximum de 10% de PLS est préconisé à l'échelle de la CCS.

### Mise en œuvre opérationnelle

- **Développement des outils d'urbanisme favorisant la mixité sociale des opérations :**
  - **Prévoir un objectif minimum** de 20% de logements aidés sur les opérations de plus de 1 Ha sur toutes les communes (objectif du SCoT)
    - A Sélestat, tendre vers 30% de logements aidés sur les opérations de plus de 30 logements
    - Sur les pôles intermédiaires, tendre vers 25% de logements aidés sur les opérations de plus de 30 logements
  - Réflexion avec les bailleurs sur l'**utilisation du Droit de Prémption Urbain** (Art. L210 à 213 du code de l'urbanisme)
  - **Exonération partielle ou totale de la taxe d'aménagement pour le LLS** (Art. L331-7 du Code de l'urbanisme) :
    - Exonération totale de la taxe d'aménagement pour les logements financés en PLAI
    - Exonération partielle de la taxe d'aménagement pour les locaux d'habitation et d'hébergement (PLUS, PSLA et PLS)
    - Cette disposition est du fait de la commune, mais il est important que les communes prennent position collectivement quant à cette exonération, afin d'homogénéiser les pratiques sur le territoire.
  - **Elaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** pour les projets identifiés à moyen ou long terme en lien avec la stratégie foncière intercommunale (cf. action 6). Ces OAP devront intégrer une part minimale de logement social.
- **Mobilisation des outils de maîtrise foncière, d'acquisition foncière et/ou de production foncière** en lien avec la stratégie foncière intercommunale (cf. action 6).
  - Imposer des servitudes de mixité sociale (Art. L123-1-5 R123-12 du Code de l'urbanisme).
  - Créer des emplacements réservés (Art. L123-2b du Code de l'urbanisme). Afin de favoriser le développement du logement social dans l'enveloppe bâtie, il serait pertinent de classer en ER pour le logement social les dents creuses et opportunités foncières de densification à court et moyen termes.
- **Mobilisation de la garantie d'emprunt** de l'EPCI ou du CD pour les opérations trop lourdes à porter (en substitution des communes)

|                                 |  |   |
|---------------------------------|--|---|
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Il s'agit d'un engagement juridique qui consiste à se porter garant des emprunts des bailleurs auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations. La CCS (ou le CD) peut intervenir en substitution ou en complément de la garantie d'emprunt par les communes, ce qui permet d'éviter aux bailleurs de solliciter la couverture d'un organisme bancaire, moins avantageuse.</li> <li>○ En contrepartie, la CCS bénéficie d'un droit de réservation pouvant représenter jusqu'à 20% de chaque programme.</li> <li>● <b>Conventionnement des logements communaux sur les villages</b>, notamment sur les petites communes sur lesquelles les bailleurs ne se positionneront pas (lien action 3).             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Identifier les logements communaux susceptibles d'être conventionnés, dans le cadre d'un travail de repérage du foncier/patrimoine stratégique sur les communes (lien action 6)</li> </ul> </li> </ul> |   |
| <b>Priorité</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Mobilisation des outils : sur les communes qui vont produire le plus de logements et qui donc devront produire le plus de logements locatifs aidés.</li> <li>● Conventionnement des logements communaux : sur les villages.</li> </ul>  |   |
| <b>Echéance</b>                 | Tout au long du PLH  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Mise en place des outils d'urbanisme, mobilisation de l'EPF</li> <li>● Association de la CCS avec les communes et des bailleurs dans les discussions relatives aux projets de logements sociaux</li> </ul> |
|                                 | A mi-parcours  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Bilan et réajustement des objectifs et des outils</li> </ul>   |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>       | CCS, communes, bailleurs sociaux   |   |
| <b>Partenariats</b>             | DDT, Anah, Conseil Départemental, Organismes de Logement Social, EPF, Caisse des Dépôts et Consignations, Promoteurs et Aménageurs   |   |
| <b>Budget nécessaire estimé</b> | Sans objet   |   |
| <b>Liens autres actions</b>     | <p>Action 1 / s'engager sur une répartition de la production de logements en cohérence avec le SCoT</p> <p>Action 3 / Intensifier la mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative aidée</p> <p>Action 6 / Assurer la maîtrise des opérations</p> <p>Action 12 / promouvoir une approche « durable » de l'urbanisme</p> <p>Action 13 / Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires</p> <p>Action 15 / Prendre en compte les besoins des jeunes</p>   |   |
| <b>Evaluation</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Nombre de logements locatifs sociaux livrés</li> <li>● Part de PLUS-PLAI-PLS par commune et sur la CCS dans la programmation sociale</li> <li>● Nombre de logements communaux conventionnés</li> <li>● Evolution des taux de logements sociaux pour chaque commune</li> </ul>   |   |

| Action 3                            | <b>Intensifier la mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative aidée</b>   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Éléments de contexte</b>         | <p>Un déficit d'offre locative aidée publique sur certaines communes et des opérateurs publics qui ont des difficultés à produire des opérations adaptées dans les communes rurales.</p>  |
|                                     | <p>Des niveaux de loyers dans le privé élevés par rapport à la capacité financière des ménages, notamment des jeunes.</p>   |
|                                     | <p>Un besoin mesuré de développement de l'offre locative aidée, tout en maîtrisant la consommation foncière.</p>  |
| <b>Objectifs</b>                    | <p>Proposer une offre complémentaire à celle du parc locatif social public et favoriser l'atteinte des objectifs du SCoT (intégrant les logements conventionnés privés).</p>  |
|                                     | <p>Permettre une alternative aux villages pour le développement de l'offre locative aidée.</p>  |
|                                     | <p>Favoriser la reconquête du parc existant et du parc vacant, notamment dans les centres anciens.</p>  |
| <b>Mise en œuvre opérationnelle</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Encourager la mobilisation des aides de l'ANAH pour du conventionnement avec ou sans travaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Information et conseil par un référent au sein de la CCS</li> <li>○ Aide au montage des dossiers ou relais avec le PIG (le rôle de la CCS dans le cadre de la relance du PIG départemental devra être précisé)</li> </ul> </li> <li>• <b>Communiquer sur les avantages du conventionnement avec ou sans travaux</b> à destination des bailleurs privés et des locataires. Il s'agit de valoriser les subventions et les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement, sous condition d'appliquer des loyers plafonnés : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aide financière à hauteur de 25% à 35% du montant des travaux</li> <li>▪ Possibilité de cumuler l'aide de l'Anah pour le conventionnement avec la prime complémentaire « Habiter Mieux » à condition que les travaux réalisés permettent un gain énergétique d'au moins 35% ;</li> <li>▪ Avantage fiscal : déduction fiscale sur les revenus fonciers bruts de 30% (convention à loyer intermédiaire) à 60% (convention à loyer social ou très social) ;</li> <li>▪ Ouverture de droits à l'APL ;</li> <li>▪ Possibilité d'intermédiation locative.</li> </ul> </li> <li>○ <b>Réalisation d'une plaquette d'information</b> et diffusion dans les secteurs cibles : présence de bâti vacant avec un potentiel de réaffectation, propriétaires spécifiques (associations...)</li> <li>○ <b>Sensibiliser les élus sur le conventionnement privé</b> pour qu'ils puissent être le relais</li> </ul> |

|   | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Plafonds de loyers en €/m<sup>2</sup>/mois (2015)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>zone B2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Loyer "intermédiaire"</td> <td>8,74</td> </tr> <tr> <td>Loyer "social"</td> <td>6,02</td> </tr> <tr> <td>Loyer "très social"</td> <td>5,85</td> </tr> </tbody> </table>  |  | Plafonds de loyers en €/m <sup>2</sup> /mois (2015) |  |  | zone B2 | Loyer "intermédiaire" | 8,74          | Loyer "social" | 6,02        | Loyer "très social" | 5,85     |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
|---|---|--|---|--|--|---------|-----------------------|---------------|----------------|-------------|---------------------|----------|----------|----------|--------|----------|----------|----------|-------------------|----------|----------|----------|
|   | Plafonds de loyers en €/m <sup>2</sup> /mois (2015)   |  |   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
|   | zone B2   |  |   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
| Loyer "intermédiaire"                       | 8,74  |  |   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
| Loyer "social"                              | 6,02  |  |   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
| Loyer "très social"                         | 5,85  |  |   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
|   | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Plafonds de ressources zones B2 et C (2015)</th> </tr> <tr> <th>Convention à loyer :</th> <th>intermédiaire</th> <th>social</th> <th>très social</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Personne seule</td> <td>27 120 €</td> <td>20 107 €</td> <td>11 058 €</td> </tr> <tr> <td>Couple</td> <td>36 216 €</td> <td>26 851 €</td> <td>16 112 €</td> </tr> <tr> <td>Famille 2 enfants</td> <td>52 576 €</td> <td>38 982 €</td> <td>21 558 €</td> </tr> </tbody> </table>                                |  | Plafonds de ressources zones B2 et C (2015)         |  |  |         | Convention à loyer :  | intermédiaire | social         | très social | Personne seule      | 27 120 € | 20 107 € | 11 058 € | Couple | 36 216 € | 26 851 € | 16 112 € | Famille 2 enfants | 52 576 € | 38 982 € | 21 558 € |
| Plafonds de ressources zones B2 et C (2015) |   |  |   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
| Convention à loyer :                        | intermédiaire   | social   | très social   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
| Personne seule                              | 27 120 €  | 20 107 €   | 11 058 €  |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
| Couple                                      | 36 216 €  | 26 851 €   | 16 112 €  |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
| Famille 2 enfants                           | 52 576 €  | 38 982 €   | 21 558 €  |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Intégrer à l'observatoire un suivi des loyers</b> (lien action 19). Le territoire ne dispose actuellement d'aucune information fiable concernant les niveaux de loyer à l'échelle de la CCS et des communes. Ce suivi permettra de rendre compte des loyers pratiqués par typologie et de leur évolution, et ainsi d'objectiver l'enjeu de développement du conventionnement privé.</li> <li>• <b>Intégrer un objectif de conventionnement à l'OPAH RU ORI</b> de Sélestat (lien action 11).</li> </ul> |  |   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
| <b>Priorité</b>                             | Villages où l'objectif de production de logements aidés sur le PLH est inférieur à 2 par an   |  |   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
| <b>Calendrier</b>                           | 1 <sup>ère</sup> année  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation de la plaquette d'information et sensibilisation des élus</li> </ul>                              |   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
|   | Tout au long du PLH   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Communiquer sur le conventionnement privé</li> <li>• Suivi des loyers pratiqués dans le parc privé</li> </ul> |   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>                   | CCS, communes   |  |   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
| <b>Partenariats</b>                         | ANAH, Conseil Départemental, communes, bailleurs privés   |  |   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
| <b>Budget nécessaire estimé</b>             | <p><b>Publication d'une plaquette</b> : prévoir 1000€ (mutualisation possible avec la CCRM)</p> <p><b>Information et communication</b> : Cf. action 18</p> <p><b>Suivi des loyers</b> : Cf. action 19</p>   |  |   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
| <b>Liens autres actions</b>                 | <p>Action 2 / Produire 16% de logements aidés en neuf ou en réhabilitation</p> <p>Action 11 / Conduire une OPAH-RU ORI pour la réhabilitation du parc privé de Sélestat</p> <p>Action 12 / Promouvoir une approche « durable » de l'urbanisme</p> <p>Action 13 / Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires</p> <p>Action 15 / Prendre en compte les besoins des jeunes</p> <p>Action 18 / Faire vivre le PLH</p> <p>Action 19 / Remettre en place et compléter l'observatoire de l'Habitat</p>                              |  |   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |
| <b>Evaluation</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réalisation de la plaquette d'information</li> <li>• Nombre de logement locatifs conventionnés avec l'ANAH</li> </ul>  |  |   |  |  |         |                       |               |                |             |                     |          |          |          |        |          |          |          |                   |          |          |          |

| Action 4   | Soutenir l'accession sociale à la propriété  |  |  |                 |         |                |          |             |          |             |          |
|--|--|--|--|-----------------|---------|----------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|
| Eléments de contexte                               | Une augmentation des prix de l'immobilier entraînant des prix d'acquisition élevés sur le territoire, écartant de fait les jeunes ménages et les ménages les plus modestes de l'accession à la propriété.  |  |  |                 |         |                |          |             |          |             |          |
| Objectifs  | Diversifier l'offre en produisant une offre abordable à l'accession pour permettre la réalisation du parcours résidentiel des ménages jeunes et/ou modestes.   |  |  |                 |         |                |          |             |          |             |          |
| Mise en œuvre opérationnelle                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les dispositifs de production d'une offre en accession sociale sécurisée mobilisables</b> (hors vente de logements locatifs sociaux) : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>L'accession sociale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>L'accession sociale sécurisée</b> (Art. L411-2 du code de la construction et de l'habitat).<br/>Ce dispositif permet à des ménages remplissant certaines conditions de ressources, d'accéder à un logement, dont le prix de vente est plafonné. Plafonds de ressources et prix de vente sont fixés réglementairement et actualisés chaque année.<br/>Le ménage accédant bénéficie de plusieurs garanties de la part de l'opérateur social ; le rachat de son logement et son relogement, en cas d'accident de la vie.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <table border="1" data-bbox="730 1048 1209 1272"> <thead> <tr> <th colspan="2">Plafonds de ressources accession sociale<br/>(2015)</th> </tr> <tr> <th>Nb de personnes</th> <th>zone B2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>personne seule</td> <td>24 000 €</td> </tr> <tr> <td>2 personnes</td> <td>33 600 €</td> </tr> <tr> <td>4 personnes</td> <td>48 000 €</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>L'accession sociale sécurisée relevant du PSLA</b> : Le Prêt Social Location-Accession (Art. R331-76-5-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitat).<br/>Ce dispositif permet de sécuriser l'accession à la propriété de ménages, sans apport personnel. Le ménage intègre le logement en tant que locataire et bénéficie d'un délai maximal de 5 ans, pour décider s'il souhaite ou non acquérir le logement.<br/>Le ménage s'acquitte d'une redevance, dont une partie correspond au paiement anticipé du prix d'acquisition, pouvant être assimilé à la constitution d'un apport personnel. Egalement soumis à conditions de ressources et plafonnement du prix de vente à des ménages, ce dispositif ouvre droit à une TVA réduite, ainsi qu'à une exonération de la TFPB pendant 15 ans.<br/>Le ménage accédant bénéficie également des garanties de rachat et de relogement par le bailleur social.</li> </ul> | Plafonds de ressources accession sociale<br>(2015) |  | Nb de personnes | zone B2 | personne seule | 24 000 € | 2 personnes | 33 600 € | 4 personnes | 48 000 € |
| Plafonds de ressources accession sociale<br>(2015) |  |  |  |                 |         |                |          |             |          |             |          |
| Nb de personnes                                    | zone B2  |  |  |                 |         |                |          |             |          |             |          |
| personne seule                                     | 24 000 €   |  |  |                 |         |                |          |             |          |             |          |
| 2 personnes  | 33 600 €   |  |  |                 |         |                |          |             |          |             |          |
| 4 personnes  | 48 000 €   |  |  |                 |         |                |          |             |          |             |          |

| Plafonds de ressources PSLA (2015) |             |
|------------------------------------|-------------|
| Nb de personnes                    | Zone B et C |
| 1                                  | 23 778 €    |
| 2                                  | 31 708 €    |
| 3                                  | 36 667 €    |
| 4                                  | 40 642 €    |
| 5 et plus                          | 44 594 €    |

○ **L'accession abordable**

- **L'accession abordable négociée** : un prix de vente réduit

L'accession abordable négociée se base sur le principe d'un prix de vente réduit grâce à une négociation entre promoteurs, communes, EPCI et propriétaires fonciers (ZAC).

- **Le PTZ : un prêt à taux réduit**

Le PTZ consiste en un prêt à taux réduit. Pour en bénéficier, l'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant la demande de prêt et devra faire du logement acquis sa résidence principale qu'il ne pourra louer qu'une fois le prêt intégralement remboursé. Le montant accordé est fonction des ressources, du nombre d'occupants du logement, de la localisation de celui-ci et du prix du logement. Le PTZ peut financer la construction ou l'achat d'un logement neuf. *A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le PTZ devrait être ouvert à l'ancien sous condition de réaliser des travaux d'amélioration et les plafonds de ressource devraient être élargis.*

● **Les communes et la CCS comme relais d'information**

- Les communes et/ou la CCS devront être un relais d'informations auprès des ménages sur les outils mobilisables pour les aider dans l'élaboration de leur projet.
  - Un référent à la CCS informera les particuliers sur les dispositifs d'accession sociale et abordable (lien action 12)
  - Des actions d'informations à destination des principaux publics concernés (les ménages aux ressources modestes ou intermédiaires...), pourront être mises en ligne sur le site internet
- Une réunion d'information auprès des élus permettra de les sensibiliser sur ces questions

**Priorité**

Toutes les communes sont concernées par le développement de l'accession sociale

**Calendrier**

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| 1 <sup>ère</sup> année | Sensibilisation des élus |
|------------------------|--------------------------|

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Sur toute la durée du PLH | Communiquer sur les dispositifs d'accession sociale et abordable |
|---------------------------|--|

**Maîtrise d'Ouvrage**

CCS

**Partenariats**

DDT, Conseil Départemental, Promoteurs et opérateurs sociaux, Agents immobiliers, notaires

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Budget nécessaire estimé</b> | <b>Communication et information</b> : Cf. action 18  |
| <b>Liens autres actions</b>     | Action 12 / Promouvoir une approche « durable » de l'urbanisme<br>Action 15 / Prendre en compte les besoins des jeunes<br>Action 18 / Faire vivre le PLH<br>Action 19 / Remettre en place et compléter l'observatoire de l'Habitat |
| <b>Evaluation</b>               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Suivi des opérations mixtes réalisées</li><li>• Suivi des programmes en accession sociale sécurisée et en PSLA</li><li>• Suivi des PTZ</li></ul>   |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Action 5</b></p>                     | <p><b>Mettre en place la Conférence intercommunale du logement et le Plan partenarial de gestion de la demande</b></p>  |
| <p><b>Éléments de contexte</b></p>         | <p>L'évolution récente du contexte législatif renforce le positionnement des EPCI dans les domaines de la gestion de la demande en logement social, de l'information du demandeur, et de la « gestion » des attributions.</p> <p>La CCS devra rapidement se doter d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur, qui inclura certainement la mise en place d'une politique intercommunale d'attribution.</p> <p>Au-delà des obligations strictement légales, cette action s'inscrit dans un contexte de manque de lisibilité pour les demandeurs de logements (qui n'est pas propre au fonctionnement communautaire) et à défaut de connaissance partagée de la demande locative sociale et des attributions, qui peut engendrer des erreurs d'appréciation et une dégradation de l'image du logement locatif social.</p>  |
| <p><b>Objectifs</b></p>                    | <p>Définir collectivement les orientations qui assureront la gestion partagée de la demande et qui satisferont le droit à l'information du demandeur selon ses besoins et le contexte local.</p> <p>Améliorer la lisibilité de la politique publique du logement pour les demandeurs mais également pour les acteurs du processus d'attribution des logements sociaux.</p>  |
| <p><b>Mise en œuvre opérationnelle</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre en place des groupes de travail avec les parties prenantes au Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs</b> (les bailleurs, l'AREAL, les services de l'état, le Conseil Départemental, les communes...). Il s'agira de <b>définir le format du PPGDID</b>, qui pourra s'adosser sur les dispositifs déjà existants des bailleurs.             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réflexion sur l'opportunité de <b>mise en place d'un lieu partenarial/commun</b> d'information et d'enregistrement de la demande. Ce lieu peut être commun avec d'autres EPCI et peut servir à une information plus large sur la question du logement en ne se limitant pas au secteur du locatif social.</li> <li>○ Définition des modalités opérationnelles et locales pour la <b>mise en place du fichier partagé de la demande et des attributions</b>. Un guichet unique de la demande existant déjà en Alsace, il sera nécessaire de s'appuyer dessus. Celui-ci devra permettre de collecter les informations nécessaires à une objectivation précise du profil des demandeurs mais aussi des attributaires, afin d'alimenter les réflexions sur les politiques de peuplement.</li> </ul> </li> </ul> |

|                                   |   |  |
|-----------------------------------|---|--|
|                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)</b>, organe décisionnaire pour tout ce qui concerne le Plan Partenarial et la politique de peuplement. Coprésidée par le Préfet et le Président de la CCS elle doit réunir : maires, bailleurs sociaux, représentants du département, réservataires, associations de locataires, représentants des maîtres d'ouvrage d'insertion, représentants locaux des associations spécialisées dans le logement des personnes défavorisées.</li> </ul> |  |
| <b>Calendrier</b>                 | 2016  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboration du PPGDID</li> <li>• Signature du PPGDID</li> <li>• Mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)</li> </ul>      |
|                                   | 2017  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation d'un lieu commun d'accueil du demandeur (complémentarités à trouver avec les actions 12, 16 et 18 – Plateforme Habitat)</li> </ul> |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>         | CCS   |  |
| <b>Partenariats</b>               | Communes, Conseil Départemental, AREAL, autres Réservataires et membres de la CIL   |  |
| <b>Budget nécessaire estimé</b>   | Sans objet  |  |
| <b>Moyens humains nécessaires</b> | Ingénierie interne et accompagnement par le Conseil Départemental   |  |
| <b>Liens autres actions</b>       | <p>Action 13 / Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires</p> <p>Action 16 / Optimiser l'accès à l'information</p> <p>Action 18 / Faire vivre le PLH</p> <p>Action 19 / Remettre en place un Observatoire de l'habitat</p>   |  |
| <b>Evaluation</b>                 | <p>Date de signature du PPGD</p> <p>Evaluation du PPGD à réaliser à mi-parcours, soit 3 ans après sa signature</p>  |  |

## **Orientation 3**

### **Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain**

**Fiche Action n° 6** : Assurer la maîtrise des opérations

**Fiche Action n° 7** : Travailler sur les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT

**Fiche Action n° 8** : Sortir 80 logements de la vacance

| Action 6                     | Assurer la maîtrise des opérations  |
|------------------------------|---|
| Eléments de contexte         | <p>Une volonté du SCoT de poursuivre le développement du territoire tout en limitant la consommation foncière et en produisant du logement social et abordable.</p>   |
|                              | <p>Des logiques d'aménagement qui s'appuient beaucoup sur des initiatives privées, notamment via l'AFUA et le lotissement privé.</p>  |
|                              | <p>L'EPF Alsace peut être sollicité par la CCS pour acquérir du foncier. 7 communes de la CCS sont déjà membres de l'EPF.</p>   |
| Objectifs                    | <p>Passer d'une logique d'opportunité à une logique de projet communautaire afin de disposer d'une stratégie d'urbanisation territorialisée.</p>  |
|                              | <p>Encourager la maîtrise publique du foncier sur l'ensemble des communes et accompagner la réalisation des objectifs de production de nouveaux logements, notamment aidés et abordables</p>  |
| Mise en œuvre opérationnelle | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Elaborer une stratégie foncière intercommunale avec l'aide de l'EPF Alsace.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Identification par chacune des communes du foncier (ou patrimoine) disponible et stratégique pouvant être réutilisé ou densifié</li> <li>○ A partir de cette identification, réflexion à l'échelle intercommunale sur les secteurs stratégiques d'intervention prioritaires et hiérarchisation de ces secteurs. La priorité doit être mise sur les communes qui doivent développer un volume important de logements aidés (Sélestat et pôles intermédiaires).</li> <li>○ Sur ces secteurs, préconisation d'actions foncières opérationnelles en lien avec les PLU : précision des méthodes d'intervention (portage EPF) et des outils adaptés à chaque secteur (emplacements réservés, servitudes, DPU, DUP, négociation amiable...) afin d'avoir un programme opérationnel et pratique.</li> <li>○ Lors de l'élaboration ou la révision de documents d'urbanisme communaux, cette stratégie devra être prise en compte</li> </ul> </li> <li>• <b>Mobiliser l'EPF Alsace</b> pour créer des réserves foncières et anticiper sur des projets d'aménagements. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour permettre une meilleure réactivité lors de l'opportunité d'un projet sur une commune et en cohérence avec la stratégie foncière intercommunale mise en place, l'adhésion se fera à l'échelle de l'intercommunalité.</li> </ul> </li> <li>• <b>Développer des montages d'opération permettant de diminuer les prix de vente</b> (lien action 12) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Utiliser les leviers existants pour rationaliser la consommation foncière et donc les coûts de l'aménagement (optimisation de la construction en jouant sur les densités, le nombre de places de stationnements...);</li> </ul> </li> </ul> |

|                                   |   |  |
|-----------------------------------|---|--|
|                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Valoriser les montages d'opération permettant une baisse des prix de vente par une diminution ou une suppression de l'acquisition foncière du bilan de l'opérateur (habitat participatif, bail emphytéotique...).</li> </ul>   |  |
| <b>Priorité</b>                   | Sur les communes qui doivent développer un volume important de logement aidé (Sélestat et pôles intermédiaires), afin d'identifier les fonciers mobilisables à court ou moyen termes  |  |
| <b>Calendrier</b>                 | 1 <sup>ère</sup> année  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réflexion sur une adhésion à l'EPF Alsace à l'échelle de l'intercommunalité</li> <li>• Mener l'étude de repérage des secteurs stratégiques avec les communes</li> </ul> |
|                                   | 2 <sup>ème</sup> année  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réflexion à l'échelle intercommunale des secteurs stratégiques prioritaires</li> </ul>  |
|                                   | A mi-parcours   | Avoir une stratégie foncière intercommunale  |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>         | CCS   |  |
| <b>Partenariats</b>               | EPF Alsace, DDT, bailleurs sociaux, ATIP, Conseil Régional, Conseil Départemental   |  |
| <b>Budget nécessaire estimé</b>   | <b>Adhésion à l'EPF Alsace</b> : 0 € pour l'intercommunalité. Cotisation à la charge des contribuables (de l'ordre de 1 à 2€ par ménages imposables par taxe)   |  |
| <b>Moyens humains nécessaires</b> | Etude de stratégie foncière : peut être réalisée avec l'EPF Alsace (ou l'ATIP)  |  |
| <b>Liens autres actions</b>       | <p>Action 1 / S'engager sur une répartition de la production de logements en cohérence avec le SCoT</p> <p>Action 2 / Produire 16% de logements aidés en neuf ou en réhabilitation</p> <p>Action 3 / Soutenir l'accession sociale à la propriété</p> <p>Action 7 / Travailler sur les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT</p> |  |
| <b>Evaluation</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de terrains captés par le biais du portage de l'EPF ;</li> <li>• Nombre d'opérations d'habitat social réalisé sur les secteurs stratégiques.</li> </ul>   |  |

| Action 7                     | Travailler sur les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT   |
|------------------------------|--|
| Eléments de contexte         | <p>Un SCoT prescriptif en matière de densités, qui identifie pour chaque commune une enveloppe bâtie et une zone d'extension urbaine.</p>  |
|                              | <p>L'offre récente de logements se concentre en zone périurbaine puisque 56% de la production neuve est localisée en dehors de Sélestat entre 2010 et 2012.</p>  |
|                              | <p>Hors Sélestat, la production de logements est toujours fortement tournée vers de l'individuel, avec des lotissements consommateurs d'espace.</p>  |
| Objectifs                    | <p>Répondre aux attentes du SCoT de Sélestat et sa région :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le développement du parc devra se faire en priorité en renouvellement urbain, par la requalification et la densification des dents creuses</li> <li>• Les constructions nouvelles devront être autorisées exclusivement dans les secteurs identifiés par le SCoT (enveloppe bâtie et zone d'extension urbaine) dans un objectif de développement mesuré de l'urbanisation.</li> </ul>   |
| Objectifs quantitatifs       | <p>Au sein de l'enveloppe bâtie et de la zone d'extension urbaine, le développement devra être priorisé sur les secteurs stratégiques identifiés, en lien avec la stratégie foncière intercommunale (lien action 6).<br/>L'objectif est de tendre vers 52% de la croissance du parc de résidences principales de l'intercommunalité à Sélestat.</p>  |
|                              | <p>Développer l'Habitat intermédiaire et individuel compact selon les objectifs du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un objectif minimum de 40% d'intermédiaire ou collectif sur les opérations de construction sur des surfaces de plus de 1Ha</li> <li>• Un objectif minimum de 75% de collectif et/ou d'intermédiaire à Sélestat, 60% sur les pôles intermédiaires et 40% sur les villages</li> <li>• Trois niveaux de densités en extension urbaine selon la catégorisation de la commune : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 50 logements / hectare à Sélestat</li> <li>○ 30 logements / hectare dans les pôles intermédiaires</li> <li>○ 20 logements / hectare sur les villages</li> </ul> </li> </ul> <p>A titre indicatif, le PLH précise une répartition par formes urbaines vers laquelle tendre (collectif, intermédiaire et individuel) et indique les densités moyennes par formes urbaines (<i>se référer au document d'orientations</i>).</p> |
| Mise en œuvre opérationnelle | <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurer de la <b>mobilisation des outils d'urbanisme</b> dans les documents locaux d'urbanisme pour favoriser le développement d'un habitat plus compact et l'atteinte des objectifs (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), emplacements réservés, DPU, etc.) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Cf. actions n°1 et 2</li> </ul> </li> </ul>  |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En zone d'extension urbaine, développer en priorité l'habitat sous forme d'opérations d'ensemble</b>, au détriment de projets isolés découlant d'opportunités foncières.</li> <li>• <b>S'appuyer sur l'étude de stratégie foncière intercommunale</b> pour identifier les secteurs en renouvellement urbain à vocation habitat en priorité             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Cf. action n°6</li> </ul> </li> <li>• <b>Envisager des études spécifiques</b> sur certaines communes, en associant la CCS à la démarche             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Il peut s'agir d'études urbaines préalables à la définition d'une OAP ou à un projet d'ensemble</li> <li>○ Encourager les communes à la réalisation de ces études sur les secteurs définis comme stratégiques (lien action 6)</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Calendrier</b>           | Tout au long du PLH   |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>   | CCS, communes   |
| <b>Partenariats</b>         | EPF Alsace, ATIP, Communes, DDT, SCoT   |
| <b>Liens autres actions</b> | <p>Action 1 / S'engager sur une répartition de la production de logements en cohérence avec le SCoT</p> <p>Action 2 / Produire 16% de logements aidés en neuf ou en réhabilitation</p> <p>Action 3 / Soutenir l'accession sociale à la propriété</p> <p>Action 6 / Assurer la maîtrise des opérations</p>   |
| <b>Evaluation</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'opérations d'ensemble</li> <li>• Evolution de l'habitat individuel pur, individuel groupé et collectif</li> </ul>   |

| Action 8                     | Sortir 80 logements de la vacance  |
|------------------------------|--|
| Eléments de contexte         | 9% de vacance à l'échelle de la CCS en 2011, soit 1 480 logements.   |
|                              | Une vacance structurelle (supérieure à 3 ans), liée à l'obsolescence ou à une inadéquation avec le marché, principalement localisée à Sélestat (320 logements).  |
|                              | Un étalement urbain à limiter selon les prescriptions du SCoT, ce qui passe entre autre par la reconquête du parc existant.  |
| Objectifs                    | <p>Mobiliser le parc vacant pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Economiser du foncier et lutter contre l'étalement urbain en limitant le volume global de production neuve,</li> <li>• Revitaliser les centres-anciens.</li> </ul>   |
| Objectifs quantitatifs       | <p>Remettre sur le marché 80 logements vacants sur la durée du PLH, principalement dans le centre-ville de Sélestat.</p> <p><i>Objectifs de 73 sorties de vacance pour Sélestat, 5 pour Muttersholtz et 5 pour Baldenheim (cf document d'orientations).</i></p>  |
| Mise en œuvre opérationnelle | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Rédaction du règlement d'octroi d'une prime de la CCS pour encourager la remise de ces logements sur le marché</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Versement d'une <b>prime de sortie de vacance</b> de 800€ par logement, avec un objectif de 13 primes par an</li> <li>○ Information et ingénierie par un référent local rattaché à la plate-forme Habitat (lien action 12)</li> <li>○ Mise en place de critères d'éligibilité : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cibler la vacance structurelle : prime exclusivement versée pour la sortie de vacance de logements vides depuis plus de 3 ans</li> <li>▪ Conditionner à un bon état de remise sur le marché du logement : prime versée sous réserve de la réalisation de travaux et/ou de l'atteinte de normes de performance énergétique (par exemple : un DPE minimal exigible)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• <b>Communiquer sur les dispositifs existants</b> (lien action 12) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Communiquer sur les dispositifs favorisant les sorties de vacance : prime de la CCS et conventionnement ANAH ; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Publication d'une plaquette (commune avec celle de l'action 3)</li> <li>▪ Cibler les secteurs où la vacance est importante</li> <li>▪ Communiquer auprès des syndics professionnels</li> </ul> </li> <li>○ <b>Informers les élus</b> sur ces dispositifs afin qu'ils puissent être le <b>relais de l'information</b> dans leur commune</li> </ul> </li> <li>• <b>Envisager des mesures coercitives : engager une réflexion à l'échelle communautaire sur l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)</b></li> </ul> |

|                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Conditionner la prime à l'instauration par les communes de cette taxe.</li> <li>○ Au préalable, évaluer l'efficacité du dispositif à Sélestat (déjà en place) et Muttersholtz (effectif en 2016).</li> </ul>   |   |
| <b>Calendrier</b>               | 1 <sup>ère</sup> année  | Réunion de travail et mise en place de la prime                     |
|                                 | A mi-parcours   | Evaluation et réflexion sur la mise en œuvre de mesures coercitives |
|                                 | Tout au long du PLH   | Communication et information  |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>       | CCS, ville de Sélestat  |   |
| <b>Partenariats</b>             | ANAH, DDT, Conseil Départemental, communes  |   |
| <b>Budget nécessaire estimé</b> | <p><b>Prime de sortie de vacance</b> : 800€ par logement soit 10 400€ par an<br/>« Redistribution » aux communes envisageable via la taxe d'habitation sur les logements vacants.</p> <p><b>Publication d'une plaquette</b> : budget compris dans l'action 3</p> <p><b>Ingénierie, information et communication</b> : Cf. action 18</p> |   |
| <b>Liens autres actions</b>     | <p>Action 6 / Assurer la maîtrise des opérations</p> <p>Action 8 / Sortir 80 logements de la vacance</p> <p>Action 12 / Promouvoir une approche « durable » de l'urbanisme</p>  |   |
| <b>Evaluation</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de primes sur fonds propres versées par la CCS.</li> <li>• Evolution de la vacance : nombre et part de logements vacants.</li> </ul>  |   |

## Orientation 4

### Améliorer la qualité de vie dans le parc existant

**Fiche action n°9** : Améliorer l'efficacité énergétique des logements

**Fiche action n°10** : Accompagner les copropriétés fragiles de Sélestat

**Fiche action n°11** : Conduire une OPAH-RU-ORI pour la réhabilitation du parc privé de Sélestat

**Fiche action n°12** : Promouvoir une approche « durable » de l'Habitat

| Action 9                     | Améliorer l'efficacité énergétique des logements  |
|------------------------------|---|
| Contexte                     | La nécessité de répondre aux besoins des ménages à ressources modestes (propriétaires occupants et locataires du parc privé).   |
|                              | La nécessité d'une action pour améliorer les performances thermiques du bâti existant, dans un objectif de lutte contre la précarité énergétique mais également de développement durable.   |
|                              | De nombreux dispositifs et aides déjà en place sur le territoire.   |
| Objectifs                    | Inciter et faciliter les travaux d'amélioration de l'habitat dans le parc privé.  |
|                              | Améliorer la visibilité de l'ensemble des dispositifs en place sur le territoire à différentes échelles, visant à améliorer la performance énergétique du parc et à lutter contre la précarité énergétique.   |
| Mise en œuvre opérationnelle | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inciter les propriétaires privés à réaliser des travaux d'amélioration du logement en <b>aidant financièrement les propriétaires occupants ou bailleurs pour la réalisation d'un diagnostic thermique en maison individuelle</b>. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Cette aide doit être soumise à des conditions de ressources qui peuvent être celles de l'Anah, ou, afin de toucher un public plus large, celles du Crédit d'Impôt (plafonds de ressources plus élevés).</li> <li>○ L'aide sera versée sous condition que le <b>thermicien mobilisé soit agréé</b>.</li> <li>○ <b>La prise en charge du coût du diagnostic sera intégrale</b> si des travaux de performance énergétique font suite au diagnostic. Dans ce cas, des conditions sont à définir : DPE minimal après travaux exigible, visite post travaux obligatoire...</li> <li>○ <b>La prise en charge sera partielle (50%)</b> dans les autres situations (pas de travaux post diagnostic, DPE minimal non atteint...)</li> <li>○ Un objectif fixé à 15 diagnostics par an pour des maisons individuelles (une aide spécifique pour les copropriétés est mobilisable auprès de la Région).</li> <li>○ Cette aide, qu'elle soit partielle ou totale, peut être cumulée avec la prime sortie de vacance.</li> <li>○ La communication autour de cette aide devra accompagner l'action.</li> </ul> </li> <li>• <b>Aide à l'ingénierie et communication par un référent local</b> rattaché à la plate-forme Habitat du bassin (lien action n°12) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Ce référent sera en charge de communiquer et d'informer</b> sur l'aide de la CCS comme sur les différents dispositifs départementaux, régionaux et nationaux existants en matière d'amélioration énergétique. Les aides diverses évoluant régulièrement, ce référent devra être en capacité de mettre à jour les informations.</li> <li>○ <b>Ce référent</b> sera en charge du montage et du suivi des dossiers pour l'aide au diagnostic thermique mis en place par la CCS. <i>En fonction du rôle que prendra la CCS dans le cadre de la relance du PIG Renov'Habitat, il pourrait aussi être en charge des dossiers de demande de subvention.</i></li> </ul> </li> </ul> |

|                                 |  |  |
|---------------------------------|--|--|
|                                 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Des formations au niveau des communes</b> (élus, techniciens et personnel communal) sur les dispositifs d'amélioration de l'habitat seront à envisager, afin qu'elles puissent être le relais d'information.</li> <li>● <b>Déployer les ambassadeurs de la précarité énergétique sur le bassin</b> : Des jeunes en service civique sont mobilisés chaque année pour une durée de 6 à 12 mois afin de sensibiliser les particuliers à la réhabilitation de leur logement et aux économies d'énergie. Ces missions peuvent prendre différentes formes (actions de communication sur les éco gestes dans le logement, visites à domicile...).             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ce dispositif peut être déployé en complément du SLIM, dispositif du Conseil Départemental qui intervient spécifiquement auprès des ménages en difficulté pour payer leurs factures</li> <li>○ Le porteur de l'initiative doit être défini, il peut s'agir d'une collectivité (CCS, CD, commune) ou d'une structure associative (la fondation FACE principalement).</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Calendrier</b>               | 1 <sup>ère</sup> année   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Mise en place de l'aide au diagnostic thermique et communication</li> <li>● Définition du rôle de la CCS dans le cadre de la relance du PIG</li> </ul>  |
|                                 | A mi-parcours  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Actualisation de la campagne de communication</li> <li>● Evaluation de l'aide au diagnostic distribué et ajustement des objectifs le cas échéant</li> </ul>   |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>       | CCS  |  |
| <b>Partenariats</b>             | Communes, CCRM, ANAH, DDT, Conseil Départemental, Conseil Régional, EIE, thermiciens   |  |
| <b>Budget nécessaire estimé</b> | <p><b>Pour les aides financières au diagnostic thermique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Objectif de 15 diagnostics/an.</li> <li>○ Audit évalué en moyenne à 1100 euros pour une maison individuelle (<i>source : ALE</i>).</li> <li>○ Prévoir une enveloppe de 16 000€ / an</li> </ul> <p><b>Réalisation d'une plaquette : prévoir 1 000€ pour la CCS</b> (mutualisation possible avec la CCRM)</p> <p><b>Aide à l'ingénierie et communication</b> : Cf. action 18</p> |  |
| <b>Liens autres actions</b>     | <p>Action 3 / Intensifier la mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative aidée</p> <p>Action 8 / Sortir 80 logements de la vacance</p> <p>Action 10 / Accompagner les copropriétés fragiles de Sélestat</p> <p>Action 12 / Promouvoir une approche « durable » de l'urbanisme</p> <p>Action 13 / Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires</p> <p>Action 18 / Faire vivre le PLH</p>   |  |
| <b>Evaluation</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Nombre d'aides accordées pour la réalisation de diagnostics thermique et nombre de diagnostic ayant abouti à des travaux.</li> <li>● Nombre de logements réhabilités dans le cadre du PIG.</li> </ul>   |  |

| <b>Action 10</b>                    | <b>Accompagner les copropriétés fragiles de Sélestat</b>  |
|-------------------------------------|---|
| <b>Eléments de contexte</b>         | La politique publique en matière de logements privés doit s'emparer de la question des copropriétés en voie de fragilisation, pour limiter dans l'avenir le recours à des actions curatives, fortement consommatrices de deniers publics.   |
|                                     | 87 copropriétés potentiellement fragiles à Sélestat (classées C ou D) soit 23% des copropriétés de la commune, et un manque de connaissance et de suivi sur la situation de ces copropriétés.   |
|                                     | Un dispositif POPAC (Programme de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés en difficultés) en cours de réflexion pour les copropriétés fragiles de Sélestat.   |
| <b>Objectifs</b>                    | Assurer une veille sur l'évolution des copropriétés repérées comme potentiellement fragiles afin de prévenir leur dégradation en amont de grandes fragilités.   |
|                                     | Poursuivre une action de lutte contre l'habitat indigne.  |
| <b>Mise en œuvre opérationnelle</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assurer une veille des copropriétés fragiles afin d'être réactif lors du constat de difficulté</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>L'objectif est d'identifier et de suivre l'évolution des copropriétés potentiellement fragilisées</b> afin de mieux appréhender ce phénomène et d'envisager des actions opérationnelles en amont de grandes difficultés.</li> <li>○ Intégration d'un volet « copropriétés » dans le futur Observatoire de l'Habitat. Suivi des copropriétés potentiellement fragiles via l'outil de repérage de l'Anah (information à l'échelle cadastrale)</li> </ul> </li> <li>• <b>Suivre la réflexion sur le dispositif mis en place par le Conseil Départemental</b> intitulé « Programme de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés en difficultés – POPAC ». Dans la continuité du travail de repérage réalisé par l'Anah et la ville de Sélestat, le Département du Bas-Rhin a souhaité s'inscrire dans l'expérimentation proposée par l'ANAH (dont il est le délégataire) pour lancer un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés repérées comme étant fragiles. Un POPAC suit plusieurs objectifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mise en place d'un dispositif de sélection des copropriétés permettant la mise en œuvre de l'accompagnement et du suivi le plus en amont possible ;</li> <li>○ Mise en place d'un accompagnement juridique, social et technique adapté et de sessions d'informations et de sensibilisation, individualisées par copropriété et dans le cadre d'un réseau ;</li> <li>○ Mise en place d'outils de communications ciblés et pédagogiques ;</li> <li>○ Développement d'un appui aux acteurs de terrains (collectivités,...)</li> </ul> </li> <li>• <b>Communiquer sur les aides existantes</b> (lien actions 9 et 12). Le référent local rattaché à la plate-forme Habitat sera aussi en charge de communiquer et d'informer sur les dispositifs existants pour les copropriétés : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aides financières de la région, notamment pour la réalisation d'un diagnostic</li> </ul> </li> </ul> |

|                                 |  |  |
|---------------------------------|--|--|
|                                 | <p>thermique en copropriété (en 2015, aide financière à hauteur de 70% du coût de l'audit, plafonné à 3500€)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Accompagnement proposé par l'EIE (visite technique, analyse des consommations, intervention en AG...)</li> <li>○ Informations à intégrer dans la plaquette de l'action 9.</li> </ul>   |  |
| <b>Calendrier</b>               | 1 <sup>ère</sup> année   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de la réflexion sur la mise en place du dispositif POPAC</li> </ul>   |
|                                 | Tout le long du PLH  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi des copropriétés dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat</li> <li>• Information et communication assurée par la plate-forme Habitat</li> </ul> |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>       | CCS, Sélestat  |  |
| <b>Partenariats</b>             | Syndics de copropriétés, EIE, Partenaires institutionnels : Etat, Anah, Région, Département  |  |
| <b>Budget nécessaire estimé</b> | <p><b>Publication d'une plaquette</b> : budget compris dans l'action 9</p> <p><b>Information et communication</b> : Cf. action 18</p>  |  |
| <b>Liens autres actions</b>     | <p>Action 9 / Améliorer l'efficacité énergétique des logements</p> <p>Action 12 / Promouvoir une approche « durable » de l'urbanisme</p> <p>Action 19 / Remettre en place et compléter l'observatoire de l'Habitat</p>   |  |
| <b>Evaluation</b>               | <p>En lien avec l'outil de l'Anah, évolution des différents indicateurs de la base de données :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• évolution de leur notation: dégradation, stabilité ou amélioration ;</li> <li>• potentiel de changement : faible, moyen, fort ;</li> <li>• évolution du potentiel de changement : diminution, stabilité ou amélioration ;</li> <li>• nombre de logements des copropriétés par tranche ;</li> <li>• date de construction des copropriétés par tranche ;</li> <li>• part des propriétaires occupants par tranche ;</li> <li>• part de logements appartenant à un organisme HLM ou à une collectivité locale.</li> </ul> |  |

| Action 11                                  | Conduire une OPAH RU ORI sur le centre de Sélestat   |
|--|--|
| <p><b>Éléments de contexte</b></p>         | <p>Plus de la moitié des résidences principales date d'avant 1949 sur le centre ancien de Sélestat, avec des logements particulièrement énergivores et parfois indignes.</p>   |
|  | <p>Le centre ancien apparaît comme le secteur de concentration de la vacance, avec un taux de plus de 18% de logements vacants (Filocom 2013) dont environ 240 logements inoccupés depuis 2 ans ou plus.</p>   |
|  | <p>Une étude réalisée fin 2012 sur le patrimoine du centre ancien montre un marché en grande difficulté, qui a perdu de son attractivité en comparaison avec le reste de la ville. Cette observation s'explique principalement par une forte paupérisation et par un bâti dégradé et énergétique.</p>  |
| <p><b>Objectifs</b></p>                    | <p>Lutter contre l'Habitat indigne et la paupérisation du centre ancien de Sélestat, en améliorant la qualité du parc existant.</p>  |
|  | <p>Mobiliser le parc vacant pour redynamiser le cœur de ville de Sélestat.</p>   |
|  | <p>Accompagner les propriétaires bailleurs et occupants pour les inciter à rénover leur bien ou à le remettre sur le marché, en les informant et en les conseillant sur les démarches administratives, techniques et patrimoniales.</p>  |
|  | <p>Permettre le développement d'une offre à loyer maîtrisé dans le parc privé et lutter contre le phénomène des marchands de sommeil.</p>  |
| <p><b>Mise en œuvre opérationnelle</b></p> | <p>Il s'agira d'intervenir dans l'habitat ancien pour le requalifier et ainsi encourager le réinvestissement du centre-ville, en identifiant un secteur cohérent et restreint, afin de délimiter le périmètre de l'opération.</p> <p>Un <b>volet Renouvellement urbain (RU)</b> sera intégré à l'OPAH, définissant des actions d'aménagement des espaces publics, de développement d'équipements et d'actions plus complexes et coercitives sur certains îlots.</p> <p><b>L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)</b> se distingue des opérations à caractère incitatif et financier par son caractère coercitif. Cet outil, couplé à une OPAH, permet à la collectivité d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une étude pré opérationnelle (en cours) permet dans un premier temps d'identifier précisément le potentiel de réhabilitation</b> et de définir les objectifs en termes de sorties de vacance, d'amélioration, de lutte contre l'insalubrité, de traitement du logement indigne, de conventionnement privé.</li> </ul> |

|                                 |  |   |
|---------------------------------|--|---|
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>La mise en œuvre de l'OPAH RU ORI :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'OPAH-RU ORI sera contractée par la CCS (compétente) et la ville de Sélestat, ainsi que d'autres partenaires. La ville de Sélestat assurera le portage de l'opération. Le rôle de chacun des partenaires concernant les financements de l'OPAH RU ORI reste à définir.</li> <li>○ Signature d'une convention entre l'état, l'Anah et les collectivités contractantes (CCS et Sélestat) pour une durée de 3 à 5 ans.</li> <li>○ Le suivi/animation de l'OPAH RU ORI se fera par un prestataire externe (SERM de Mulhouse). Une mutualisation avec la plate-forme Habitat de la CCS est à envisager (en termes de lieu et d'horaires de permanences).</li> <li>○ Les aides devront être suffisamment ciblées et incitatives. Plusieurs financeurs peuvent être mobilisés : l'Anah, le Conseil Départemental, le Conseil Régional, la ville de Sélestat et la CCS.</li> </ul> </li> </ul> |   |
| <b>Calendrier</b>               | 1 <sup>ère</sup> année du PLH  | Signature d'une convention prévue pour la fin du 1 <sup>er</sup> trimestre 2016 |
|                                 | Chaque année   | Bilans annuels de l'OPAH RU ORI   |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>       | Ville de Sélestat  |   |
| <b>Partenariats</b>             | CCS, Conseil Départemental, Conseil Régional, Anah, DDT, SERM Mulhouse, bailleurs sociaux dans le cadre d'opération d'acquisition-amélioration   |   |
| <b>Budget nécessaire estimé</b> | Budget hors PLH ; financement ville de Sélestat et CCS à définir   |   |
| <b>Liens autres actions</b>     | <p>Action 3 / Intensifier la mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative aidée</p> <p>Action 8 / Sortir 80 logements de la vacance</p> <p>Action 9 / Améliorer l'efficacité énergétique des logements</p> <p>Action 10 / Accompagner les copropriétés fragiles de Sélestat</p> <p>Action 12 / Promouvoir une approche « durable » de l'urbanisme</p> <p>Action 19 / Remettre en place et compléter l'observatoire de l'habitat</p>   |   |
| <b>Evaluation</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolution du nombre de logements vacants</li> <li>• Evolution du nombre de logements conventionnés privés</li> <li>• Résultats et bilans de l'OPAH RU ORI</li> </ul>  |   |

| Action 12                                  | Promouvoir une approche « durable » de l'urbanisme  |
|--|---|
| <p><b>Eléments de contexte</b></p>         | <p>Le Grenelle de l'environnement traduit une forte volonté nationale de structurer une approche «durable» autour de l'habitat.</p> <p>Le Pays d'Alsace centrale dispose d'un Plan Climat Energie Territoriale (PCET) avec pour principal objectif de limiter la contribution du territoire au changement climatique, en s'orientant, entre autres, vers un urbanisme moins consommateur d'énergie.</p> <p>Enfin et dans un même objectif, la CCS s'est engagée dans la démarche TEPOS (Territoire à énergie POSitive) en répondant à l'appel à projet de l'Etat. La candidature de l'EPCI a été retenue au titre de « territoire à énergie POSitive en devenir ».</p> <p>De nombreux dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat sont développés à différentes échelles, mais les interlocuteurs sont nombreux et peu lisibles à l'échelle locale.</p>  |
| <p><b>Objectifs</b></p>                    | <p>S'inscrire dans la démarche Territoire à Energie POSitive (TEPOS) engagée sur le territoire.</p> <p>Coordonner l'ensemble des dispositifs existants et allant dans le sens du développement durable.</p> <p>Inciter et soutenir la réalisation d'opérations s'inscrivant dans les logiques du SCOT et du PLH et répondant aux enjeux environnementaux (performance énergétique et limitation de la consommation foncière) et de mixité sociale et intergénérationnelle.</p> <p>Cette action transversale donne la possibilité, par la poursuite de ces objectifs de développement durable, de répondre à d'autres enjeux du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Produire du logement aidé (Actions 2 et 3)</li> <li>• Soutenir l'accession sociale à la propriété (Action 4)</li> <li>• Assurer la maîtrise des opérations et développer des formes urbaines moins consommatrices d'espace (Actions 6 et 7)</li> <li>• Améliorer l'efficacité énergétique des logements (Action 9)</li> <li>• Accompagner les copropriétés fragiles de Sélestat (Action 10)</li> <li>• Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires (Action 13)</li> <li>• Faciliter le logement des personnes âgées et/handicapées (Action 14)</li> <li>• Prendre en compte les besoins des jeunes (Action 15)</li> </ul> |
| <p><b>Mise en œuvre opérationnelle</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Création d'une plate-forme Habitat à l'échelle du bassin.</b> L'objet de cette action est d'avoir un lieu et/ou un contact bien identifié, qui constituera le référent local en matière d'habitat. Son rôle sera de coordonner l'ensemble des actions d'information, de conseil et d'ingénierie en matière d'amélioration de l'habitat (lien actions 8, 9 et 10), de conventionnement privé (lien action 3) et d'accession sociale (lien action 4). Cette plate-forme fera le relais des dispositifs d'envergure nationale, régionale et départementale mais aussi, à terme, d'un réseau de professionnels agréés. <b>En tant qu'acteur central et local de l'habitat, ce service qui s'adressera aux habitants mais aussi aux élus, proposerait un</b></li> </ul>  |

**soutien, une orientation et des conseils.**

- Informations sur :
    - les aides pour l'amélioration de l'habitat et notamment l'aide au diagnostic thermique mise en œuvre par la CCS, les aides de la région pour les diagnostics thermiques en copropriété, les différentes aides de l'Anah dans le cadre du PIG, le programme Habiter Mieux (lien action 9)
    - le conventionnement privé avec et sans travaux : fiscalité et aides mobilisables (lien action 3),
    - la prime sortie de vacance mise en œuvre par la CCS (lien action 8),
    - les dispositifs d'accession sociale : aides et prêts mobilisables (lien action 4).
  - Ingénierie : le référent sera en charge du montage et suivi des dossiers concernant les aides de la CCS (prime sortie de vacance et aide au diagnostic thermique).
  - Relais avec :
    - le PIG départemental d'aide à l'amélioration (le rôle de la CCS dans le cadre de la relance du PIG reste à définir), information sur le dispositif Habiter-Mieux
    - l'Espace Info Energie, sur lequel le référent pourra s'appuyer concernant les questions techniques,
    - le PRIS (Point Rénovation Info Service), numéro unique du Conseil Départemental en matière d'amélioration du logement, sur lequel il pourra également s'appuyer.
  - Sensibilisation des élus sur ces thématiques, pour qu'ils soient en capacité d'orienter les habitants.
  - Le référent sera en charge de la **communication autour de ces thématiques**, qui pourra prendre différentes formes : permanences, publication d'une plaquette informative distribuée lors de forum et d'évènements, information sur le site internet de la CCS, article ou encarts dans les bulletins municipaux (cf. action 18).
- **Cette plate-forme pourra être mise en œuvre à l'échelle du bassin**, la CC du Ried de Marckolsheim s'engageant également dans cette démarche dans son PLH.
    - Cette plate-forme sera assurée par l'embauche d'au moins un temps plein (mutualisé avec la CCRM) et pourra prendre la forme de permanences dans un ou plusieurs lieux bien identifiés et facile d'accès (centre-ville, proximité des transports en commun, ouverture concordante avec les horaires de marché...).
    - Pour la CCS, une réflexion pourra porter sur une mutualisation de la plate-forme pour l'animation de l'OPAH RU ORI (mutualisation des moyens humains, du lieu et des horaires des permanences).
    - Le cas échéant, **cette plate-forme pourrait voir son périmètre d'intervention étendu à l'échelle du SCoT**, incluant également la CC de la Vallée de Villé et la CC du Val d'Argent.
  - Mise en place d'un **groupe de travail avec tous les partenaires de l'Habitat** ainsi que la CC du Ried de Marckolsheim, afin de définir les modalités de mise en place d'une Plate-forme Habitat
  - **Promouvoir une action exemplaire sur la CCS**. Il s'agira de favoriser la mise en œuvre d'une action à valeur d'exemple, répondant aux objectifs du SCoT et du PLH :

|                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
|                                 |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ en matière de mixité sociale et intergénérationnelle (lien actions 2, 14 et 15)</li> <li>▪ du point de vue environnemental ; performance énergétique, formes urbaines, matériaux... (lien actions 7 et 9)</li> <li>▪ du point de vue économique ; rationalisation des coûts de l'aménagement (lien action 6)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'aide à l'ingénierie des partenaires devra être mobilisée, notamment le service Habitat du CD, l'ATIP, l'ADEME.</li> <li>○ Les caractéristiques du projet devront faire l'objet de discussion avec les partenaires :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Choix du secteur en lien avec l'action 6 (secteurs stratégiques à identifier)</li> <li>▪ Attendus du projet ; éco quartier, programme de mixité intergénérationnelle, ...</li> <li>▪ Type de portage ; opérateur privé, bailleur, collectivité...</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Calendrier</b>               | 1 <sup>ère</sup> année  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réflexion avec la CCRM sur les conditions de mise en place de la plate-forme</li> </ul>  |
|                                 | Dès la deuxième année   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réunions de sensibilisation avec les élus</li> <li>• Réflexion sur la mise en œuvre d'une action exemplaire</li> </ul>   |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>       | CCS et CCRM   |   |
| <b>Partenariats</b>             | Communes, Conseil Départemental, Conseil Régional, SCoT, Espace Info Energie, Anah, ADEME, professionnels de l'Habitat  |   |
| <b>Budget nécessaire estimé</b> | <b>Moyens humains complémentaires</b> pour animer la plate-forme Habitat : Cf action 18   |   |
| <b>Liens autres actions</b>     | <p>Action 3 / Intensifier la mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative aidée</p> <p>Action 8 / Sortir 80 logements de la vacance</p> <p>Action 9 / Améliorer l'efficacité énergétique des logements</p> <p>Action 10 / Accompagner les copropriétés fragiles de Sélestat</p> <p>Action 11 / Conduire une OPAH-RU ORI sur le centre de Sélestat</p> <p>Action 13 / Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires</p> <p>Action 18 / Faire vivre le PLH</p> |   |
| <b>Evaluation</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de personnes accueillies sur la plate-forme Habitat</li> <li>• Nombre de réunions de sensibilisation animées auprès des élus</li> <li>• Mise en œuvre effective d'une opération exemplaire</li> </ul>   |   |

## Orientation 5

### Poursuivre la prise en compte des besoins des publics spécifiques

**Fiche Action n° 13** : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires

**Fiche Action n° 14** : Faciliter le logement des personnes âgées et/ou handicapées

**Fiche Action n° 15** : Prendre en compte les besoins des jeunes

**Fiche Action n° 16** : Optimiser l'accès à l'information

**Fiche Action n° 17** : Porter une attention sur les gens du voyage

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Action 13</b>                    | <b>Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires</b>  |
| <b>Eléments de contexte</b>         | <p>Sur le territoire de la CCS, les ménages les plus précaires sont touchés par des <b>difficultés d'accès et de maintien dans le logement</b>. Les acteurs sociaux locaux constatent une augmentation des difficultés de logement, avec notamment une hausse du FSL.</p> <p>Sur l'ensemble du parc hors HLM, près de 3000 ménages peuvent prétendre à rentrer dans un logement dit très social (financé en PLAI) : environ 1 660 ménages du parc locatif et 1 160 propriétaires occupants. Or, l'offre de logements dédiée aux ménages à faibles revenus et en situation de précarité de logements reste limitée sur le territoire.</p> <p>Un territoire bien doté en termes de structures d'hébergement spécifiques pour les ménages en grande fragilité, notamment avec l'association ARSEA.</p>   |
| <b>Objectifs</b>                    | <p>Développer l'offre de logements à destination des populations en situation de fragilité économique et/ou sociale.</p> <p>Poursuivre les relais entre les différents acteurs, rendre lisibles et déployer les dispositifs à l'échelle de l'EPCI.</p>  |
| <b>Objectifs quantitatifs</b>       | <p>Sur chacune des communes ; produire 30% de PLAI (ou conventionnement privé très social) dans l'offre nouvelle en logements aidés.</p>  |
| <b>Mise en œuvre opérationnelle</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Produire 30% de PLAI (cf. Action 2)</b> dans la programmation de logements sociaux (soit un objectif de près de 13 logements PLAI ou conventionnement très privé par an) :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Suivi de la réalisation de l'objectif et des écarts (bilan annuel et évaluation triennal)</li> <li>○ Analyse des projets déposés</li> <li>○ Alerte des communes et organismes HLM pour signaler les écarts</li> <li>○ Porter une attention sur la localisation de ces logements et sur les typologies développées : <b>l'articulation de la production de PLAI avec les objectifs pourra être fixée par la Conférence Intercommunale du Logement</b> (lien action5).</li> </ul> </li> <li>• <b>Relancer la réflexion sur la création d'un CIAS</b> (Centre Intercommunal d'Action Sociale). Cette idée, qui avait déjà été lancée lors du 1<sup>er</sup> PLH, n'a pas aboutie. Le CCAS de Sélestat gère actuellement les demandes émanant de diverses communes de la CCS et fait le relais des dispositifs plus larges. Un CIAS favoriserait l'identification d'un interlocuteur unique pour toute l'intercommunalité, permettrait une mutualisation des moyens et un déploiement de l'ensemble des dispositifs à l'échelle intercommunal.             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réunir les partenaires concernés et les communes lors d'un atelier de réflexion autour de la mise en place d'un CIAS</li> </ul> </li> </ul> |

|                                 |  |   |
|---------------------------------|--|---|
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Suivre le projet du CCAS de Sélestat d'intervention des ménages en impayé d'énergie</b> : aide auprès des ménages en impayés (information des impayés sur la commune par le fournisseur d'énergie) en contrepartie d'un suivi et d'un accompagnement par des acteurs sociaux.             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ En fonction des résultats de ce dispositif, mener une réflexion sur un déploiement à l'échelle de l'EPCI</li> </ul> </li> <li>• <b>Poursuivre les relais entre les acteurs sociaux</b> pour assurer les liens entre l'offre et la demande sur l'ensemble du bassin             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Par exemple, la tenue régulière des « Conseil de solidarité » avec les CCAS.</li> </ul> </li> </ul> |   |
| <b>Calendrier</b>               | 1 <sup>ère</sup> année du PLH  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Relancer la réflexion sur la création d'un CIAS</li> </ul>   |
|                                 | Tout au long du PLH  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi du dispositif du CCAS et au bout d'une ou deux années de mise en œuvre, réflexion sur un déploiement à l'échelle de l'EPCI.</li> <li>• Poursuivre les relais entre les acteurs sociaux.</li> </ul> |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>       | CCS  |   |
| <b>Partenariats</b>             | Communes, CCAS, travailleurs sociaux, Organismes de logement social, Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental.  |   |
| <b>Budget nécessaire estimé</b> | Sans objet   |   |
| <b>Liens autres actions</b>     | Action 2 / Produire 16% de logements locatifs aidés en neuf ou en réhabilitation<br>Action 3 / Intensifier la mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative aidée<br>Action 5 / Mettre en place la Conférence intercommunale du logement et le Plan partenarial de gestion de la demande<br>Action 18 / Faire vivre le PLH<br>Action 20 / Remettre en place et compléter l'observatoire de l'habitat   |   |
| <b>Evaluation</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements PLAI financés par an</li> <li>• Taux de logements PLAI financés par an par commune et par bailleur</li> <li>• Typologie des logements PLAI</li> <li>• Création effective d'un CIAS</li> <li>• Part des ménages sous les plafonds de ressource PLAI et évolution</li> <li>• Suivi du FSL à l'échelle du canton de Sélestat</li> </ul>  |   |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Action 14</b></p>                    | <p><b>Faciliter le logement des personnes âgées et/ou handicapées</b></p>  |
| <p><b>Éléments de contexte</b></p>         | <p>Un important vieillissement de la population avec une croissance des personnes âgées de 75 ans et plus supérieure à la croissance des autres tranches d'âge, et un ratio aidants/aidés qui diminue.</p> <p>Des revenus en baisse après 75 ans : 17 600 € par UC après 75 ans contre 19 800€ par UC pour l'ensemble de la population (revenus annuel médian).</p> <p>L'augmentation du poids des ménages en perte d'autonomie dans la population impacte les politiques de l'habitat dans 4 directions principales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les mobilités résidentielles, le rapport offre/demande sur le marché,</li> <li>• la paupérisation des ménages âgés et la qualité de leur logement (inadaptation, insalubrité),</li> <li>• l'adaptation du logement et le maintien dans les lieux,</li> <li>• les besoins en logement spécifique et adapté</li> </ul> <p>Un territoire bien doté en hébergement (EHPAD, résidences privées, foyer logement, foyers pour personnes handicapées) et en aides diverses (PIG Adapt'Logis pour l'adaptation des logements, CEP CICAT et ESPAS pour l'information et maillage d'associations pour les portages de repas...)</p>   |
| <p><b>Objectifs</b></p>                    | <p>Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées autonomes en favorisant l'adaptation de leur logement, en programmant une offre nouvelle adaptée ou adaptable et en développant des solutions alternatives.</p> <p>Optimiser l'utilisation des différents dispositifs en améliorant la diffusion de l'information.</p>   |
| <p><b>Mise en œuvre opérationnelle</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abonder financièrement les aides de l'Anah pour faciliter l'adaptation des logements pour les personnes âgées et/ou handicapées.</b> L'aide de l'Anah, mobilisée dans le cadre du PIG départemental Adapt'Logis 2012-2016 pour la réalisation de travaux de maintien à domicile, va de 35% à 50% du montant des travaux, en fonction des ressources du ménage (ressources modestes ou très modestes), plafonnés à 20 000€ HT. Ce PIG 2012-2016 devrait être renouvelé avec des conditions qui restent à définir.             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Prévoir une aide forfaitaire de 800€ par ménage</b> avec un objectif de 8 dossiers par an. En abondant l'aide déjà existante, il s'agit de créer un effet levier pour inciter à la réalisation de travaux qui représentent une somme encore trop élevée pour certains ménages.</li> <li>○ Conditionner l'obtention de cette aide à l'éligibilité des ménages aux aides de l'Anah</li> </ul> </li> <li>• <b>Développer l'offre en logement adapté</b></li> </ul> <p>Il s'agit de faciliter la négociation avec les opérateurs publics et privés pour développer une offre adaptée dans le neuf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Encourager les bailleurs à poursuivre leur réflexion sur l'adaptation de leur</li> </ul> |

|                           |  |   |
|---------------------------|--|---|
|                           | <p>patrimoine au vieillissement des locataires en place ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Prévoir dans les opérations nouvelles situées en proximité des centres et des services, la réalisation de logements adaptés à des ménages âgés et/ou à mobilité réduite (logements de plain-pied, logements équipés et accessibles) en fonction des besoins (lien actions 5 et 6 sur la maîtrise foncière et le développement de formes adaptées);</li> <li>○ Poursuivre la création d'une offre en petites typologies (T2-T3) dans la programmation des nouveaux logements notamment sociaux.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Promouvoir la création de résidences intergénérationnelles.</b> Le développement d'opérations de type « résidence intergénérationnelle » réparties sur le territoire, peut venir répondre au besoin des personnes âgées en matière de logement adapté, mais également pallier pour partie, à leur isolement. Cette formule présente l'intérêt de constituer une réponse non seulement au besoin en logement de plusieurs publics cibles ; seniors, jeunes... (cf. action 15), mais favorise également la constitution de liens sociaux et de solidarités entre habitants. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Développer une opération exemplaire sur un site bien identifié (lien action 12), afin d'inciter les opérateurs à développer des opérations similaires.</li> <li>○ Le développement de ce type de résidences devra se faire dans le cadre d'une réflexion à l'échelle intercommunale et avec le Conseil Départemental, afin de ne pas multiplier les projets.</li> </ul> </li> <li>• <b>Relancer la communication sur la colocation intergénérationnelle</b> avec « un foyer deux âges » développé par le Conseil Départemental. Une personne qui dispose d'une chambre de libre, la met à disposition d'un jeune de 18 à 30 ans, moyennant un faible loyer (charges courantes) et des services rendus. Le public d'accueillants visé est celui des seniors (60 ans et plus), désireux d'avoir un peu de compagnie ou d'aide pour entretenir leur jardin... <ul style="list-style-type: none"> <li>○ S'appuyer sur un interlocuteur identifié sur la CCS pour communiquer sur ce dispositif (lien action 16)</li> </ul> </li> </ul> |   |
| <b>Priorité</b>           | L'offre sociale et privée en petits logements à développer en priorité à Sélestat et sur les pôles intermédiaires (en centre bourg).   |   |
| <b>Calendrier</b>         | 1 <sup>ère</sup> année   | Animer une réunion de travail pour la mise en œuvre de l'aide forfaitaire |
|                           | Tout le long du PLH.   | Négociation, communication.   |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b> | CCS  |   |
| <b>Partenariats</b>       | ANAH, Conseil Départemental, MDPH, Organismes HLM, Etat, Conseil Régional, Promoteurs, Professionnels du bâtiment, CEP CICAT, Associations locales, Acteurs du champ médico-social et gérontologique   |   |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Budget nécessaire estimé</b></p> | <p><b>Abondement aides de l'ANAH</b> : prévoir 6400€/an.</p>  |
| <p><b>Liens autres actions</b></p>     | <p>Action 2 / Produire 16% de logements aidés en neuf ou en réhabilitation<br/>                 Action 15 / Prendre en compte les besoins des jeunes<br/>                 Action 16 / Optimiser l'accès à l'information<br/>                 Action 18 / Faire vivre le PLH<br/>                 Action 19 / Remettre en place et compléter l'observatoire de l'habitat</p> |
| <p><b>Evaluation</b></p>               | <p><b>Pour l'anticipation des besoins</b> : indicateurs démographiques (part des plus de 75 ans parmi la population, évolution du nombre de séniors dans le parc publics...).</p> <p><b>Pour le développement d'une offre adaptée</b>: nombre de nouveaux logements adaptés créés, nombre de logement adaptés dans le cadre du PIG Adapt Logis</p>                          |

| <b>Action 15</b>                    | <b>Prendre en compte les besoins des jeunes</b>  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Eléments de contexte</b>         | Des profils multiples renvoyant à des problématiques diverses (apprentis, jeunes en début de parcours professionnel, en situation de décohabitation, jeunes couples, etc.).  |
|                                     | Pas de besoins complémentaires en offre d'hébergement spécifique, mais une offre de logements de droit commun adaptés au public jeune insuffisante: les petites typologies peu développées, des prix de loyers dans le parc locatif privé excluant, et des prix du foncier élevés.   |
|                                     | Les jeunes ménages ont tendance à quitter le territoire pour réaliser leur parcours résidentiel.   |
| <b>Objectifs</b>                    | Promouvoir les dispositifs existants pour les jeunes sur le territoire.  |
|                                     | Favoriser le développement d'une offre locative adaptée aux besoins des différents publics jeunes.   |
| <b>Mise en œuvre opérationnelle</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Développer l'offre locative et sociale en petits logements (T1-T2)</b><br/>Afin de favoriser l'accès à un logement pérenne aux jeunes en début de parcours professionnel, en situation de décohabitation,... il est nécessaire de développer une offre de petites typologies (T1 et T2), à loyers abordables, proche des transports collectifs et des pôles d'emplois. Dans le cadre des nouvelles opérations, privées et publiques, il sera nécessaire de s'assurer de la réalisation d'un quota de logements adaptés à ces jeunes (abordables, typologie adaptée, proche des transports collectifs, etc.).</li> <li>• <b>Soutenir les jeunes ménages dans leur projet de primo accession</b><br/>L'accession fait partie intégrante du parcours résidentiel des jeunes ménages. Ils constituent ainsi un des publics visés par l'action n°4.</li> <li>• <b>Promouvoir la création de résidences intergénérationnelles</b> (lien action 14)<br/>Ce type de résidence, à développer en cœur de ville ou dans les bourgs de village, peut aussi répondre aux besoins de jeunes ménages.</li> <li>• <b>Accompagner et informer les jeunes</b><br/>En lien avec l'action 16 sur l'accès à l'information, il s'agira pour le public jeune principalement de : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Poursuivre l'accompagnement avec le Bureau d'Accès au Logement, à destination de personnes autonomes en recherche d'une location (notamment les jeunes).</li> <li>○ Faire le relais d'information des différents dispositifs existants sur le département et la région (ex : colocation intergénérationnelle, cf. action 14).</li> <li>○ Promouvoir le dispositif de colocation coachée avec l'ARSEA, à destination de jeunes en difficulté sociale.</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Priorité</b>                     | L'offre sociale et privée en petits logements à développer en priorité à Sélestat et sur les pôles   |

|                                 |   |  |
|---------------------------------|---|--|
|                                 | intermédiaires (en centre bourg).   |  |
| <b>Calendrier</b>               | Tout le long du PLH   | Développer l'offre de logements à destination des jeunes et encourager la réalisation d'un programme de mixité intergénérationnelle. |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>       | CCS   |  |
| <b>Partenariats</b>             | ARSEA, CCAS et bureau d'accès au logement, Organismes HLM, Etat, Région, communes, Conseil Départemental  |  |
| <b>Budget nécessaire estimé</b> | Sans objet  |  |
| <b>Liens autres actions</b>     | <p>Action 2 / Produire 16% de logements aidés en neuf ou en réhabilitation</p> <p>Action 4 / Soutenir l'accès sociale à la propriété</p> <p>Action 16 / Optimiser l'accès à l'information</p> <p>Action 18 / Faire vivre le PLH</p> <p>Action 19 / Remettre en place et compléter l'observatoire de l'Habitat</p>   |  |
| <b>Evaluation</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Part des chefs de ménages de moins de 25 ans par statut d'occupation et par commune</li> <li>• Satisfaction de la demande : évolution des attributions des logements locatifs sociaux aux jeunes ménages de moins de 30 ans</li> <li>• Suivi de la typologie des nouveaux logements sociaux produits (T1-T2)</li> <li>• Nombre de logements loués en colocation coachée avec le dispositif de l'ARSEA</li> </ul> |  |

| <b>Action 16</b>                    | <b>Optimiser l'accès à l'information</b>  |
|-------------------------------------|---|
| <b>Éléments de contexte</b>         | Une information liée au logement pour les publics spécifiques qui existe mais qui est dispersée et peu lisible sur le territoire.   |
|                                     | Une nécessité de mettre en lumière les dispositifs d'aide et les actions mises en place sur le territoire à différentes échelles, afin d'en optimiser leur utilisation.   |
| <b>Objectifs</b>                    | Améliorer la lisibilité de la politique publique pour l'accès et de maintien dans le logement tant pour les communes que pour les acteurs de l'habitat ainsi que pour les habitants.  |
| <b>Mise en œuvre opérationnelle</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Communiquer sur l'ensemble des dispositifs existants</b> en matière d'accès et de maintien dans le logement à destination des publics spécifiques <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Définir un interlocuteur privilégié</b> en charge de faire le relais ; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ des dispositifs d'aide (GRL, 67, FSL, CCAS et Bureau d'accès au logement, PIG Adapt'Logis, aide de la CA pour l'adaptation des logements...)</li> <li>▪ de conseil (ESPAS, SLIM, PIJ)</li> <li>▪ et d'hébergement (colocation coachée, colocation intergénérationnelle, hébergements géré par l'ARSEA...).</li> </ul> </li> </ul> <p>La forme que peut prendre cette action reste à définir, il peut s'agir d'un simple contact ou d'un lieu physique bien identifié. Le Plan Départemental de l'habitat inscrit la nécessité de mettre en place des structures de type « Points info habitat ». La réflexion devra donc se faire en lien avec le Conseil Départemental qui souhaite en développer un par territoire SCoT. Par ailleurs, une mutualisation peut être trouvée avec la plate-forme Habitat (lien action 12) en termes de lieux et d'horaires de permanence par exemple, ou encore de moyens humains.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Cet interlocuteur sera aussi en charge de sensibiliser l'ensemble des communes sur les dispositifs existants, afin qu'elles soient en mesure d'orienter les ménages.</li> <li>○ L'organisation régulière de forum habitat ou de stands Habitat dans le cadre de manifestations autres, devra être poursuivie.</li> </ul> </li> <li>• <b>Mobiliser le CEP CICAT sur le bassin.</b> Ce centre d'exposition permanent basé à Eckbolsheim, informe, conseille et accompagne les personnes âgées et/ou handicapées dans le choix d'aides techniques adaptées à leurs pathologies; notamment concernant l'aménagement de l'habitat. Le CEP CICAT peut être mobilisé lors des permanences dans le cadre de manifestations diverses. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Poursuivre l'organisation de permanence du CEP CICAT avec présentation du Diamantic (démonstrateur mobile sur la domotique) ;</li> <li>○ Possibilité d'organiser des ateliers « Habitat-santé » animés par un ergothérapeute ;</li> <li>○ Conventionnement nécessaire avec le Conseil Départemental.</li> </ul> </li> </ul> |

|                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
| <b>Calendrier</b>               | 1 <sup>ère</sup> année  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Réflexion avec le Conseil Départemental sur la mise en place d'une structure locale d'information</li> </ul>           |
|                                 | Tout au long du PLH   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Information sur les différents dispositifs</li> <li>Mobilisation régulière du CEP CICAT lors de permanences</li> </ul> |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>       | CCS, Conseil Départemental  |   |
| <b>Partenariats</b>             | Communes, ANAH, CCAS, Bailleurs sociaux, associations locales, ARSEA, CEP CICAT, PIJ  |   |
| <b>Budget nécessaire estimé</b> | <b>Moyens humains complémentaires</b> : Cf. action 18   |   |
| <b>Liens autres actions</b>     | <p>Action 14 / Faciliter le logement des personnes âgées/handicapées</p> <p>Action 15 / Prendre en compte les besoins des jeunes</p> <p>Action 16 / Optimiser l'accès à l'information</p> <p>Action 18 / Faire vivre le PLH</p> <p>Action 19 / Remettre en place et compléter l'observatoire de l'habitat</p> |   |
| <b>Evaluation</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de personnes accueillies</li> <li>Nombre de permanences du CEP CICAT</li> </ul>   |   |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Action 17</b>                    | <b>Porter une attention sur les besoins des ménages sédentarisés</b>   |
| <b>Éléments de contexte</b>         | Le Schéma Département d'Accueil des Gens du Voyage (2011-2017) définit les obligations pour les communes et les territoires.   |
|                                     | Les communes de la CCS ont remplis leurs obligations. Le territoire dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage à Sélestat et de deux sites de nomades sédentarisés, à Sélestat et Châtenois.  |
|                                     | Doté d'un habitat aujourd'hui très dégradé, le site de Châtenois pose cependant d'importants problèmes de gestion.   |
|                                     | L'ARSEA assure des actions de médiation sociale sur ces sites.   |
| <b>Objectifs</b>                    | S'assurer que la CCS réponde aux prescriptions du SDAGV.   |
| <b>Mise en œuvre opérationnelle</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Poursuivre la réflexion sur le site de Châtenois</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'appel à projet « PLAI adapté » de l'Etat peut être une solution pour assurer la résorption de l'habitat indigne et permettre un accompagnement des ménages.</li> </ul> </li> <li>• <b>Poursuivre les actions de médiation sur les différents sites avec l'ARSEA</b></li> </ul> |
| <b>Calendrier</b>                   | Tout au long du PLH  |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>           | CCS  |
| <b>Partenariats</b>                 | Communes, DDT, Conseil Départemental, ARSEA  |
| <b>Budget nécessaire estimé</b>     | <b>Financement ARSEA</b> : budget hors PLH   |
| <b>Liens autres actions</b>         | Action 19 / Remettre en place et compléter l'observatoire de l'habitat   |
| <b>Evaluation</b>                   | Nombre de PLAI adaptés   |

## Orientation n° 6

### Observer, évaluer et animer la politique de l'Habitat

**Fiche Action n° 18** : Faire vivre le PLH

**Fiche Action n° 19** : Remettre en place et compléter l'observatoire de l'habitat

| <b>Action 18</b>  | <b>Faire vivre le PLH</b>  |                         |                    |   |   |
|---|--|-------------------------|--------------------|---|---|
| <b>Eléments de contexte</b>   | Un manque de visibilité des élus et/ou des habitants sur le contenu du PLH et des actions qui sont menées ainsi que sur les politiques de l'habitat et les dispositifs développés à d'autres échelles.   |                         |                    |   |   |
|   | Un premier PLH qui n'a pas pu être pleinement mis en œuvre du fait notamment du manque de moyens humains mobilisés.  |                         |                    |   |   |
| <b>Objectifs</b>  | Assurer la bonne faisabilité des actions du PLH par la mobilisation des moyens humains nécessaires.  |                         |                    |   |   |
|   | Rendre lisible l'action de la CCS auprès des partenaires et du grand public, en communiquant à la mesure des aides et/ou interventions prévues dans le PLH.  |                         |                    |   |   |
|   | Poursuivre la dynamique territoriale engagée lors de ce premier PLH en réunissant les élus et les partenaires autour de la thématique de l'habitat.  |                         |                    |   |   |
| <b>Mise en œuvre opérationnelle</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prévoir les moyens humains nécessaires à l'ingénierie et à la communication</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Information, conseil et ingénierie via la plate-forme Habitat (lien actions 3, 4, 5, 9 et 12)</li> <li>○ Information sur les dispositifs existants pour les publics spécifiques (lien action 16)</li> </ul> </li> <li>• <b>Mettre en place une communication appropriée autour des actions phares auprès du grand public</b></li> </ul>   |                         |                    |   |   |
|   | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="395 1346 948 1384">Plaquette d'information</th> <th data-bbox="948 1346 1442 1384">Articles de presse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="395 1384 948 1830"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Communiquer sur les aides et les avantages du conventionnement privé et sur la prime sortie de vacance (actions 3, 8 et 12)</li> <li>- Informer sur les aides à l'amélioration du parc privé (action 9 et 12)</li> </ul> </td> <td data-bbox="948 1384 1442 1830">           Communiquer dans les bulletins municipaux et via le site internet sur les aides mises en œuvre par la CCS :           <ul style="list-style-type: none"> <li>- aide au diagnostic thermique (action 9),</li> <li>- prime sortie de vacance (action 8),</li> <li>- abondement des aides de l'Anah pour l'adaptation des logements (action 14)</li> <li>- Communiquer sur la plate-forme Habitat (action 12)</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> | Plaquette d'information | Articles de presse | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Communiquer sur les aides et les avantages du conventionnement privé et sur la prime sortie de vacance (actions 3, 8 et 12)</li> <li>- Informer sur les aides à l'amélioration du parc privé (action 9 et 12)</li> </ul> | Communiquer dans les bulletins municipaux et via le site internet sur les aides mises en œuvre par la CCS : <ul style="list-style-type: none"> <li>- aide au diagnostic thermique (action 9),</li> <li>- prime sortie de vacance (action 8),</li> <li>- abondement des aides de l'Anah pour l'adaptation des logements (action 14)</li> <li>- Communiquer sur la plate-forme Habitat (action 12)</li> </ul> |
| Plaquette d'information   | Articles de presse   |                         |                    |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Communiquer sur les aides et les avantages du conventionnement privé et sur la prime sortie de vacance (actions 3, 8 et 12)</li> <li>- Informer sur les aides à l'amélioration du parc privé (action 9 et 12)</li> </ul> | Communiquer dans les bulletins municipaux et via le site internet sur les aides mises en œuvre par la CCS : <ul style="list-style-type: none"> <li>- aide au diagnostic thermique (action 9),</li> <li>- prime sortie de vacance (action 8),</li> <li>- abondement des aides de l'Anah pour l'adaptation des logements (action 14)</li> <li>- Communiquer sur la plate-forme Habitat (action 12)</li> </ul>  |                         |                    |   |   |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pérenniser le Comité de Pilotage avec les élus pour un suivi du PLH</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Instance qui se réunira régulièrement : à minima une rencontre annuelle pour les résultats de l'observatoire               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un bilan à réaliser à mi-parcours</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>  |                         |                    |   |   |

|                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
|                                 |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ajustement des orientations et du programme d'actions si nécessaire</li> <li>○ <b>Organiser des Comité Technique</b> en amont des Comités de Pilotage : mobilisation et consolidation des partenariats avec les principaux acteurs de l'habitat</li> <li>○ <b>Mutualisation avec le PLH de la CC du Ried de Marckolsheim</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintien du Comité Technique commun aux deux EPCI mis en place pour l'élaboration des PLH afin de mutualiser les réunions à l'échelle du bassin</li> </ul> </li> </ul> |
|                                 | 1 <sup>ère</sup> année  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Publication des plaquettes</li> <li>• Information sur le site internet</li> </ul>  |
| <b>Calendrier</b>               | Chaque année  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Communication dans les bulletins municipaux</li> <li>• Actualisation des plaquettes</li> <li>• Réalisation d'un bilan annuel présenté en Comité Technique puis validé en Comité de Pilotage</li> </ul>   |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>       | CCS, CCRM   |   |
| <b>Partenariats</b>             | Communes, EIE, CCAS, ARSEA, associations locales, Opérateurs publics<br>Partenaires institutionnels : DDT, SCoT, Anah, Conseil Départemental, Conseil Régional,...  |   |
| <b>Budget nécessaire estimé</b> | <b>Un mi-temps complémentaire</b> , mutualisé à l'échelle du bassin : environ 12 000€ par an pour la CCS<br><b>Plaquettes à réaliser</b> : 2000€ pour 2 plaquettes (budget compris dans les actions 3 et 9) |   |
| <b>Liens autres actions</b>     | Cette action est transversale avec l'ensemble des actions du PLH  |   |
| <b>Evaluation</b>               | Réalisation de la plaquette, nombre d'évènementiels, de publications/articles réalisés  |   |

|                                     |  |                            |
|-------------------------------------|--|----------------------------|
| <b>Action 19</b>                    | <b>Remettre en place et compléter l'Observatoire de l'habitat</b>  |                            |
| <b>Eléments de contexte</b>         | Du fait de l'arrêt des financements et de la suppression du poste afférent, l'observatoire de l'habitat de la CCS n'est plus mis à jour.   |                            |
|                                     | Il n'existe pas de dispositif d'observatoire à une échelle plus large, ou ceux-ci ne sont pas mobilisables pour apporter des données à l'échelle de la collectivité (observatoire des loyers...).  |                            |
|                                     | Des données sur l'habitat actuellement dispersées, partielles et difficiles à centraliser.   |                            |
| <b>Objectifs</b>                    | Permettre le suivi des actions mises en œuvre dans le PLH à partir d'indicateurs pertinents, en remettant en place un observatoire de l'habitat mutualisé avec la CCRM (et à terme avec le SCoT).  |                            |
|                                     | Améliorer la réactivité de la politique au vu des phénomènes observés.   |                            |
| <b>Mise en œuvre opérationnelle</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre en place un tableau de bord pour permettre le suivi des actions du PLH</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Une observation dynamique</b> : Recueil de données sur la démographie, la construction, la structure du parc de logements, les caractéristiques des marchés, les niveaux de loyer, etc.</li> <li>○ <b>Un suivi des actions menées dans le cadre du PLH, grâce à la définition d'indicateurs spécifiques</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements locatifs sociaux réalisés, familles de financement et typologies ;</li> <li>▪ Formes urbaines développées : proportion de collectif, d'intermédiaire et d'individuel dans les nouvelles constructions ;</li> <li>▪ Etat du parc et notamment des copropriétés fragiles ;</li> <li>▪ Nombre d'actions réalisées sur le parc privé (amélioration, adaptation, conventionnement) ;</li> <li>▪ Evolution de la vacance notamment sur Sélestat ;</li> <li>▪ Suivi des loyers pratiqués dans le parc privé ;</li> <li>▪ Etc.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• <b>Réflexion sur une mutualisation de l'observatoire à l'échelle du SCoT</b></li> </ul> |                            |
| <b>Calendrier</b>                   | Chaque année   | Réalisation et restitution |
| <b>Maîtrise d'Ouvrage</b>           | CCS et CCRM  |                            |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Partenariats</b>             | Communes, CD, SCoT, bureau d'études, fournisseurs de données  |
| <b>Budget nécessaire estimé</b> | <p>Budget pour la CCS en gestion externalisée avec un bureau d'études :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place (année 1) : 1 160€</li> <li>• Suivi annuel : 7 384€</li> <li>• Soit environ 7 580€ annuellement</li> </ul> |
| <b>Liens autres actions</b>     | Cette action est transversale avec l'ensemble des actions du PLH  |
| <b>Evaluation</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'un tableau de bord par commune et par polarités</li> <li>• Actualisation des tableaux de bord par action du PLH</li> </ul>   |

## Récapitulatif des financements

| Actions  | Coût induit  | Budget annuel   | Total PLH CCS 6 ans | Remarques   |
|--|--|-----------------|---------------------|---|
| Action n° 1 : S'engager sur une répartition de la production de logements en cohérence avec le SCoT                        | Adhésion ATIP (communes)   |                 |                     |   |
| Action n° 2 : Produire 16% de logements aidés en neuf ou en réhabilitation   | Sans objet   |                 |                     |   |
| Action n° 3 : Intensifier la mobilisation du parc privé pour développer l'offre locative aidée                             | Communication et information   |                 |                     | lien action 18  |
|  | Plaquette d'information  | 167 €           | 1 000 €             | Possibilité de mutualisation à l'échelle du bassin                              |
| Action n° 4 : Soutenir l'accession sociale à la propriété  | Communication et information   |                 |                     | lien action 18  |
| Action n° 5 : Mettre en place les dispositifs réglementaires pour la gestion de la demande et d'information des demandeurs | sans objet   |                 |                     |   |
| Action n° 6 : Assurer la maîtrise des opérations   | Adhésion EPFL (taxe contribuable)  |                 |                     |   |
| Action n° 7 : Travailler sur les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT   | sans objet   |                 |                     |   |
| Action n° 8 : Sortir 80 logements de la vacance  | Primes sorties de vacance  | 10 400 €        | 62 400 €            | Redistribution possible aux communes via une taxe                               |
|  | Information dans plaquette action 3  |                 |                     | lien action 3   |
|  | Ingénierie, info et communication  |                 |                     | lien action 18  |
| Action n° 9 : Améliorer l'efficacité énergétique des logements   | Aide financière diagnostic énergétique   | 16 000 €        | 96 000 €            |   |
|  | Plaquette d'information  | 167 €           | 1 000 €             | Possibilité de mutualisation à l'échelle du bassin                              |
|  | Ingénierie, info et communication  |                 |                     | lien action 18  |
| Action n° 10 : Accompagner les copropriétés fragiles de Sélestat   | Information dans plaquette action 9  |                 |                     | lien action 9   |
|  | Information et communication   |                 |                     | lien action 18  |
| Action n° 11 : Conduire une OPAH RU ORI pour la réhabilitation du parc privé de Sélestat                                   | sans objet (hors PLH)  |                 |                     | Un budget et des objectifs spécifiques seront prévus dans l'OPAH RU ORI         |
| Action n° 12 : Promouvoir une approche "durable" de l'urbanisme  | Création d'une plate forme Habitat   |                 |                     | lien action 18  |
| Action n° 13 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires   | Sans objet   |                 |                     |   |
| Action n° 14 : Faciliter le logement des personnes âgées et/ou handicapées   | Abondement aides de l'Anah   | 6 400 €         | 38 400 €            |   |
| Action n° 15 : Prendre en compte les besoins des jeunes  | Sans objet   |                 |                     |   |
| Action n° 16 : Optimiser l'accès à l'information   | Moyens humains complémentaires   |                 |                     | lien action 18  |
| Action n° 17 : Porter une attention sur les besoins des ménages sédentarisés   | Financement ARSEA (hors PLH)   |                 |                     |   |
| Action n° 18 : Faire vivre le PLH  | Plaquettes d'information (budget actions précédentes)                                      |                 |                     | lien actions 3, 4 et 9  |
|  | Moyens humains pour ingénierie et communication : un mi temps complémentaire sur le bassin | 12 000 €        | 72 000 €            | lien actions 3, 4, 8, 9, 12, 14 et 16. Mutualisé à l'échelle du bassin          |
| Action n° 19 : Mettre ou remettre en place un observatoire de l'Habitat  | Observatoire sur le bassin animé par un bureau d'études                                    | 7 580 €         | 45 480 €            | Mutualisé à l'échelle du bassin<br>Réflexion sur une mutualisation avec le SCoT |
| <b>BUDGET PLH</b>  | <b>Total</b>   | <b>52 713 €</b> | <b>316 280 €</b>    |   |

## Glossaire

- AMO** : Assistance à maîtrise d'Ouvrage
- ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat
- APL** : Aide Personnalisée au Logement
- ATIP** : Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
- BBC** : Bâtiment Basse Consommation
- CC** : Communauté de Communes
- CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale
- CCS** : Communauté de Communes de Sélestat
- CCRM** : Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim
- CCH** : Code de la Construction et de l'Habitation
- CD** : Conseil Départemental
- CDC** : Caisse des Dépôts et Consignations
- CHRS** : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
- CIAS** : Centre Intercommunal d'Action Sociale
- CR** : Conseil Régional
- DDT** : Direction Départementale des Territoires
- DPU** : Droit de Prémption Urbain
- EIE** : Espace Info Energie
- EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- EPF** : Etablissement Public Foncier
- ESPAS** : ESPace d'Accueil Seniors
- FSL** : Fonds de solidarité pour le Logement
- GRL** : Garantie des risques locatifs
- HLM** : Habitat à Loyer Modéré
- LLS** : Logements Locatifs Sociaux
- OAP** : Orientation d'Aménagement Programmé
- OPAH** : Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat
- ORI** : Opération de Restauration Immobilière
- PADD** : Projet d'Aménagement et de développement Durable
- PDALPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- PIJ** : Point Information Jeunesse
- 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

**PSLA** : Prêt Social Location-Accession

**PTZ** : Prêt à Taux Zéro

**RP** : Résidence Principale

**RS** : Résidence Secondaire

**RU** : Renouvellement Urbain

**SDAGV** : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**SLS** : Suppléments de Loyers de Solidarité

**SMS** : Secteurs de Mixité Social

**SRU** : (loi du 13 décembre 2000 de) Solidarité et Renouvellement Urbain

**TEPOS** : Territoire à Energie POSitive

**ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté