

Accusé de réception en préfecture
067-246700967-20250520-Del-20250519-06-DE
Date de réception préfecture : 22/05/2025

Programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires

Bilan final du PLH 2017-2022



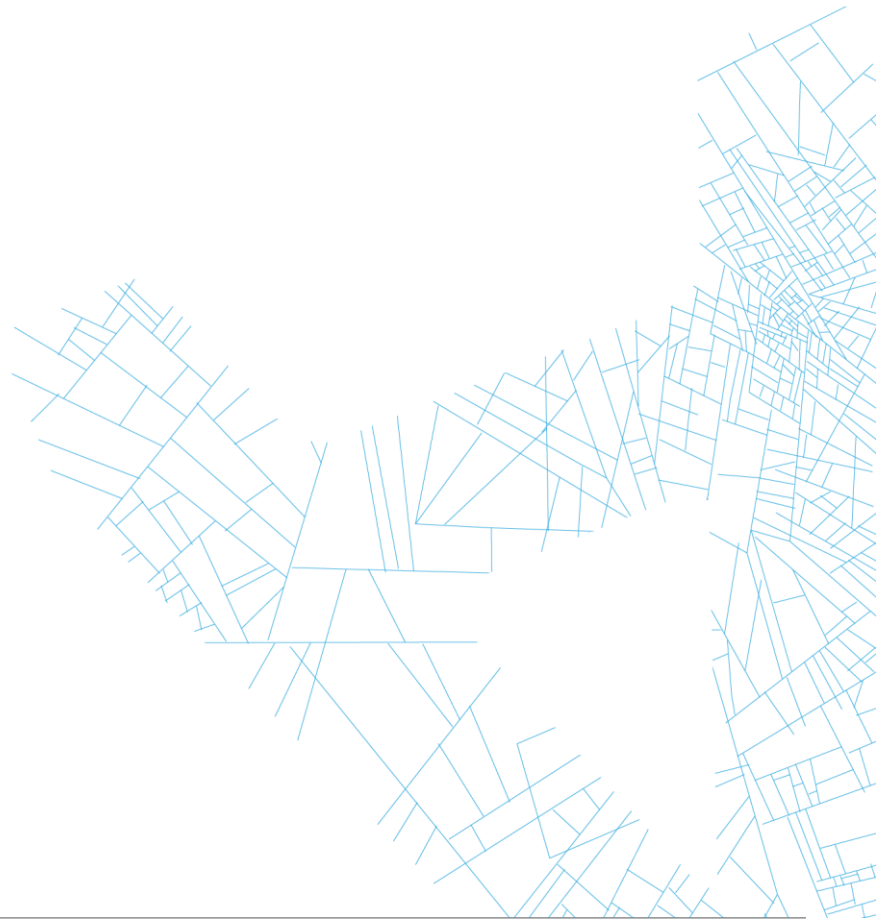
Avril 2025

Sommaire

1. Rappel.....p.3
2. Éléments de contexte et grandes évolutions territoriales.....p.7
3. Bilan des actions du PLH et perspectives pour le nouveau PLH.....p.18
4. Bilan financier.....p.54
5. Points à prendre en compte et perspectives pour le nouveau PLH.....p.56



1. Rappel



Rappel du contexte d'élaboration du PLH

- La Communauté de communes de Sélestat & Territoires (*CCST*) est tenue de se doter d'un Programme local de l'habitat (*PLH*).
- Le **deuxième PLH** de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires couvre la **période 2017-2022** et est caduc depuis février 2023.
- Selon l'article L. 302-3 du Code de la construction et de l'habitation, un bilan à mi-parcours du PLH doit être réalisé ainsi qu'un bilan final.
 - Le bilan triennal, présenté en Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) lors de la séance du 15 septembre 2022, a bénéficié d'un avis favorable à l'unanimité, assorti de quelques recommandations et remarques.
 - Au terme des six ans d'application, le PLH doit faire l'objet d'un bilan final, suivi de l'élaboration d'un nouveau document tenant compte des évolutions législatives, du contexte territorial, du marché du logement et de l'habitat.

Il s'agit de réinterroger les grands enjeux qui fondent la politique locale de l'habitat.
- Les travaux liés à l'élaboration d'un nouveau PLH ont été mis en attente de l'avancement de la révision du Schéma de cohérence territoriale (*SCoT*) de Sélestat Alsace centrale, valant Plan climat air énergie territorial (*PCAET*), lancée en décembre 2022 par le Pôle d'équilibre territorial et rural (*PETR*).



Objectifs et méthode de réalisation du bilan final du PLH

- **Un bilan** doit être réalisé à la fin de la mise en œuvre du PLH
 - Le PLH de la Communauté de communes de Sélestat & Territoires ayant été approuvé début 2017, le bilan porte sur la période 2017-2023. Toutefois, certaines données déjà disponibles pour 2024 seront intégrées.

- **Le bilan final a plusieurs objectifs :**
 - Mesurer l'adéquation entre les actions prévues/réalisées et le contexte territorial : quelles actions ont été mises en œuvre ? Quels résultats ont été obtenus ? Quels facteurs d'explication ?
 - Identifier les grandes évolutions du contexte territorial, du marché du logement et de l'habitat.

- **Le bilan se fera en articulation avec l'élaboration du nouveau PLH** et notamment du diagnostic, permettant une mutualisation méthodologique :
 - Collecte de données de bilan auprès de la CCST et d'autres partenaires (CeA, DDT 67, ADIL 67) .
 - Entretiens avec plusieurs partenaires (CeA, AREAL, PETR Sélestat Alsace centrale, opérateur du PIG, Espace Info Énergie, etc.).
 - Concertation avec les élus et techniciens du territoire (rencontre individuelle de chaque commune et groupes de travail collectifs).



Phase 1. bilan du PLHi, diagnostic et orientations (6 mois)

Présentation de la démarche



Analyse statistique, cartographie, analyse documents cadres, expertise croisée

Entretiens collectifs ou individuels avec les acteurs clefs

AREAL + bailleurs sociaux + Action logement, ESA + CCAS + mission locale, opérateur PIG + France Rénov, CeA, SCoT de Sélestat Alsace centrale, EPF Alsace, DDT, Procvivis

Questionnaire « communes » et traitement

Entretien individuel avec chaque commune

Travail sur plan + diverses thématiques abordées : développement sur les 20 dernières années, perspectives de développement, foncier, enjeux pour la commune

Commission aménagement et attractivité

Autant de fois que nécessaire



Légende



Réunion instance de pilotage précédée d'une réunion de préparation technique



Réunion instance « élus »



Jalon à valider par la CCST



Validation du bilan du PLHi, du diagnostic et des orientations





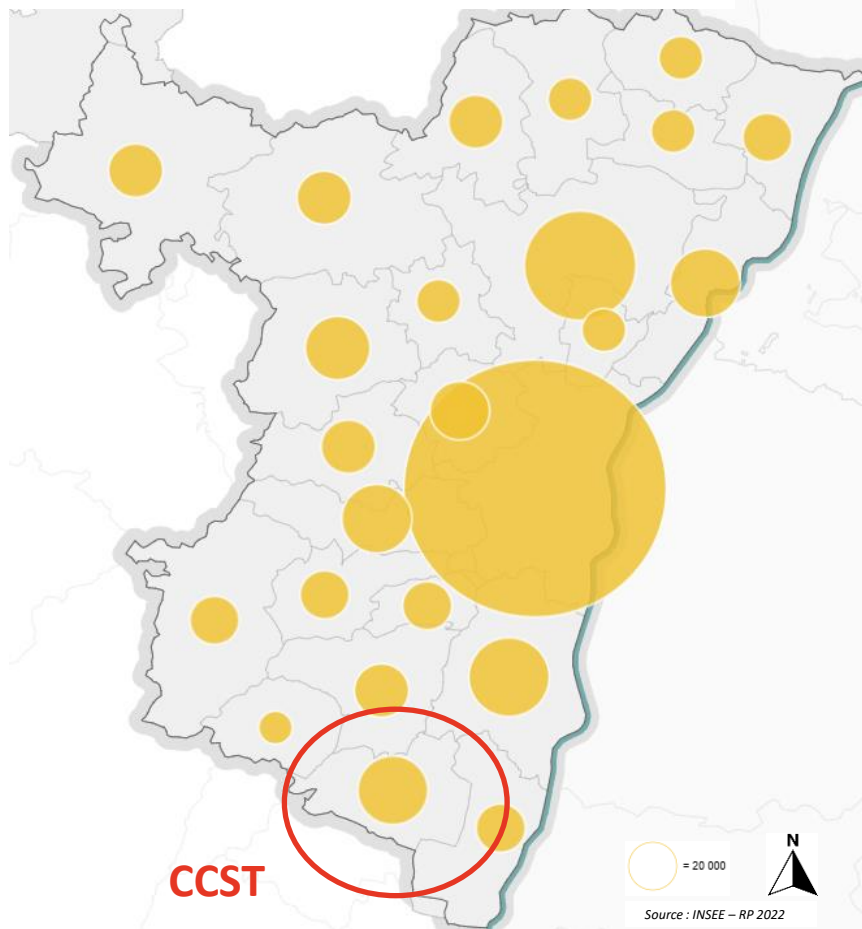
2. Éléments de contexte et grandes évolutions territoriales



Quelques éléments de contexte

- La Communauté de communes est composée de **12 communes**
- Avec **37 404 habitants en 2022**, elle est la cinquième intercommunalité la plus peuplée du Bas-Rhin.
 - Eurométropole de Strasbourg : plus de 500 000 habitants
 - Communauté d'agglomération de Haguenau : près de 100 000 habitants
 - Communauté de communes du Canton d'Erstein : 49 000 habitants
 - Communauté de communes de Molsheim-Mutzig : 40 900 habitants
- La ville de **Sélestat** rassemble **52 % de la population** de l'intercommunalité
- Châtenois est la deuxième commune la plus peuplée
- Seules quatre communes comptent moins de 1 000 habitants en 2022

Population de référence dans le Bas-Rhin par EPCI en 2022

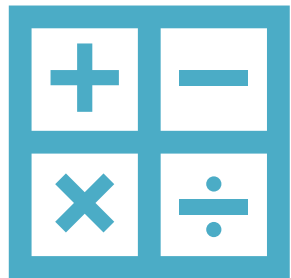


Le solde naturel est le principal moteur de la croissance démographique de la CCST



37 404 habitants en 2022

dont 52 % sur Sélestat



La population continue
d'augmenter
**+163 nouveaux
habitants/an**



Un gain de
l'ensemble des
nouveaux habitants
grâce au solde
naturel



Une perte de
quelques habitants
par an due au solde
migratoire



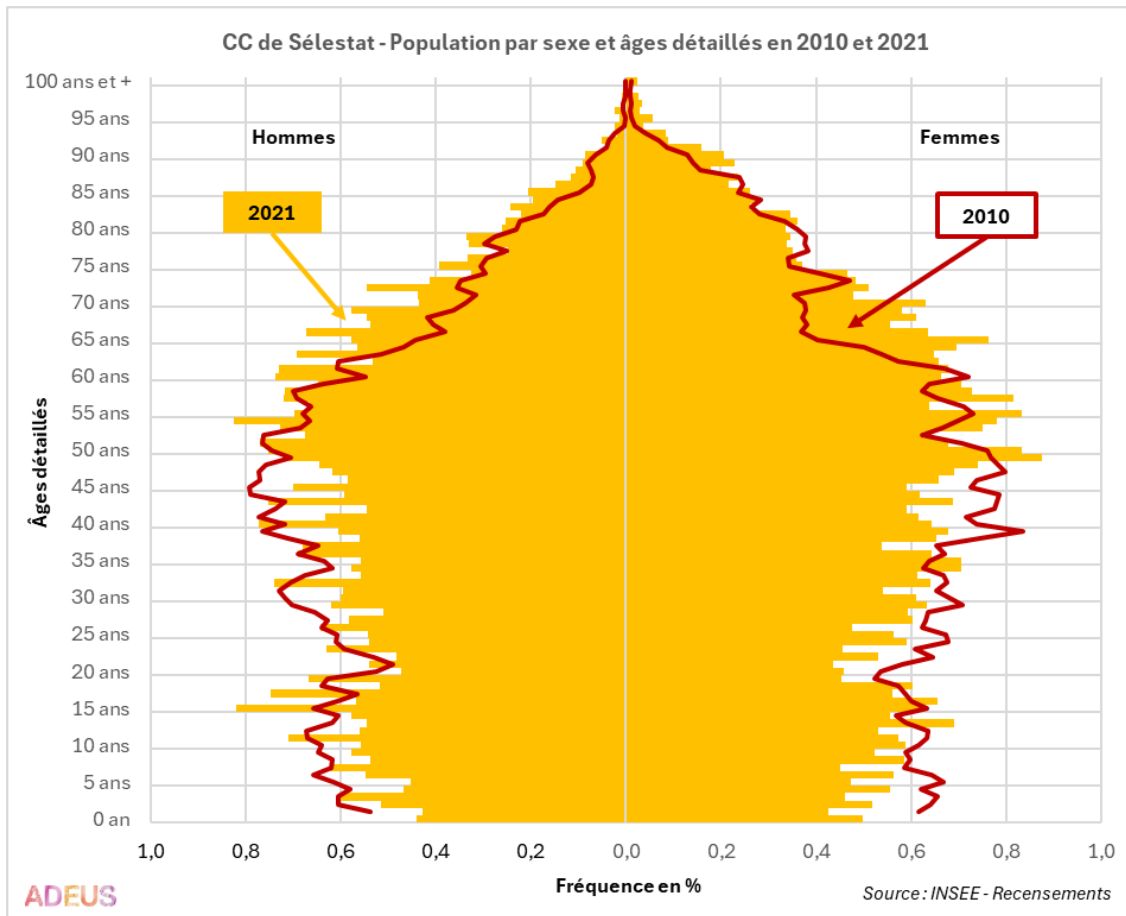
Des inégalités de développement démographique selon les communes

	Population 2014	Prévision PLH		Réalisation			
		Prévision population 2020 ajustée	Évolution 2014-2020 ajustée	Population 2016	Population 2022	Taux annuel moyen d'évolution 2016-2022	Différence prévision-réalisation
Sélestat	19 546	21 002	1,20 %	19 124	19 523	0,34 %	-1 479
Châtenois	4 098	4 925	3,11 %	4 158	4 265	0,42 %	-660
Ebersheim	2 281	2 378	0,70 %	2 239	2 295	0,41 %	-83
Muttersholtz	2 004	2 209	1,64 %	2 023	2 288	2,07 %	79
Scherwiller	3 144	3 291	0,76 %	3 171	3 121	-0,26 %	-170
Pôles intermédiaires	11 527	12 803	1,77 %	11 591	11 969	0,54 %	-834
Baldenheim	1 160	1 229	0,97 %	1 161	1 229	0,95 %	0
Dieffenthal	258	266	0,51 %	257	267	0,64 %	1
Ebersmunster	494	499	0,17 %	516	571	1,70 %	72
Kintzheim	1 603	1 618	0,16 %	1 621	1 691	0,71 %	73
Mussig	1 158	1 258	1,39 %	1 143	1 124	-0,28 %	-134
Orschwiller	625	636	0,29 %	608	627	0,51 %	-9
La Vancelle	396	397	0,04 %	403	403	0,00 %	6
Villages	5 694	5 903	0,60 %	5 709	5 912	0,58 %	9
Total CC de Sélestat	36 767	39 708	1,29 %	36 424	37 404	0,44 %	-2 304

Source : INSEE recensement

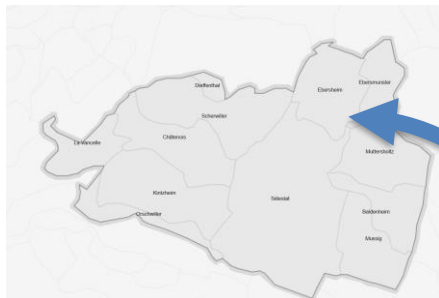
- Les pôles intermédiaires et villages plus dynamiques du point de vue démographique que Sélestat

Un territoire vieillissant

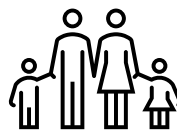


- Un plus fort accroissement des 65 ans et +
- Un déficit de jeunes majeurs entre 18 et 25 ans plus fortement présents à Strasbourg
- Mais davantage de 40 à 55 ans

Davantage de sortants que d'entrants



761 ménages entrants en un an

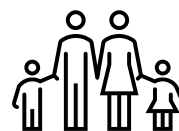


- Des arrivants plus jeunes que la population sédentaire : sur-représentation des 25-39 ans et qui ont des (très) jeunes enfants.
- Des ménages originaires principalement du Bas-Rhin : Communauté de communes du Ried de Marckolsheim (19 %), Eurométropole de Strasbourg (10 %), Communauté de communes de la Vallée de Villé et Communauté de communes du Pays de Barr (7 %), Communauté d'agglomération de Colmar (6 %), Communauté de communes du Canton d'Erstein (5 %), Communauté de communes du Pays de Ribeauvillé (5 %).
- Un rôle primordial d'accueil du parc locatif : 53 % des emménagés depuis moins de ans ans sont locataires du parc privé et 10 % sont locataires du parc social.
- Principalement des actifs, mais aussi une proportion importante de personnes sans activités professionnelles.
- Près de sept ménages sur dix arrivés sur Sélestat (67 %), puis Châtenois (8 %) et Scherwiller (7 %).

Davantage de sortants que d'entrants



**920 sortants
en 1 an**



- Départ en proportion plus élevée de **jeunes actifs de 25-29 ans avec enfants**, qui restent dans le Bas-Rhin, ... mais aussi des personnes seules (40 %).
- Destination : 13 % sur l'Eurométropole de Strasbourg, 10 % Communauté de communes du Ried de Marckolsheim, 10 % Communauté d'agglomération de Colmar, 9 % Communauté de communes du Pays de Barr, Communauté de communes de la Vallée de Villé, 6 % Communauté de communes de Ribeauvillé.
- 58 % sont partis dans le collectif et **41 % dans l'individuel** (pur ou groupé), davantage de personnes qui se sont dirigées vers l'individuel que les entrants
- Notamment des personnes originaires de Sélestat (56 %) et Chatenois (13 %)
- Tout profil de CSP : professions intermédiaires (25 %), ouvriers (21 %), employés (19 %), cadre (16 %)

La CCST, un territoire attractif qui continue à attirer des jeunes ménages, mais :

- Des personnes qui arrivent sur le territoire dans du logement locatif, au démarrage de leur trajectoire résidentielle → des besoins en logements de taille intermédiaire en locatif privé et social notamment
- Des ménages avec enfants qui quittent le territoire pour trouver un logement adapté à leur configuration familiale → un besoin de proposer une offre qui permette de garder ces ménages, si la raison de leur départ est liée à un défaut d'offre abordable et/ou de taille

Chiffres clés du logement



18 694 logements au dernier recensement



Une part de **locataires du parc privé** qui atteint **28,6 %** et 7,5 % pour le parc social, mais une forte disparité entre les communes



Une offre qui reste prédominante sur les **moyennes et grandes surfaces**



138 logements commencés/an en moyenne sur le secteur, dominé encore par l'individuel



Une **vacance** des logements passée de 5,2 % en 1965 à 8,6 % en 2021, mais **stable depuis 2015**

Quelles évolutions de la population et des besoins en logements ?



Une **reprise de croissance démographique** de la CCST depuis le milieu des années 2000, qui reste à confirmer sur la durée.



Sélestat regagne des habitants, après dix ans de décroissance de la population.



Des **nouveaux arrivants** qui sont majoritairement des **petits ménages** (*personnes seules, couples sans enfant*) qui s'installent dans le **locatif privé**.



Une **augmentation forte de la demande en logement social**.

Une part de **familles qui quittent le territoire** pour accéder à la propriété dans les territoires voisins.

Quelles dynamiques d'évolution du parc de logements ?



Une **dynamique de construction de logements fortement ralentie** depuis 2010.



Depuis 2010, l'offre neuve est dominée par **l'habitat individuel**, sauf à Sélestat où le collectif prédomine.



Un parc qui s'est développé plutôt en faveur de la **propriété occupante** au cours des dernières années.



Un **développement récent limité de logements sociaux**.



Une **évolution des emprises urbaines au détriment des emprises agricoles**.

Une **stagnation du taux de vacance**.

Quelles capacités de réponses du parc de logements par rapport aux besoins ?



Un parc relativement ancien et des **besoins de rénovations énergétiques et d'adaptation**.



Une tendance à **l'augmentation des prix de vente** et des prix plus élevés que dans les Communautés de communes voisines, ce qui peut compliquer l'accès à la propriété des ménages.



Des niveaux de loyers du **parc privé** dans la moyenne du Bas-Rhin, mais **un accès de plus en plus complexe** pour les ménages, notamment ceux aux revenus limités.



Une **forte tension de la demande en logement social** dans un contexte d'offre limitée.





3. Bilan des actions du PLH et perspectives pour le nouveau PLH



Un programme d'actions organisé autour de six orientations

- 🌀 **Orientation 1** : Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements
- 🌀 **Orientation 2** : Intensifier la diversification de l'offre en logements
- 🌀 **Orientation 3** : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain
- 🌀 **Orientation 4** : Requalifier le parc de logements existants et promouvoir le développement durable
- 🌀 **Orientation 5** : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques
- 🌀 **Orientation 6** : Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat



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

Les objectifs définis dans le PLH

Produire une **offre en logements suffisante** pour répondre aux **besoins** des ménages et renforcer la **croissance démographique**
274 logements à produire par an en moyenne (déclinaison SCoT)
Action 1 – PLH 2016-2021

Produire une **offre importante dans les centralités** pour relancer leur croissance démographique
Un objectif de 142 logements/an pour Sélestat
Action 1 – PLH 2016-2021

Quel bilan à trois ans ?



Un résultat inférieur aux objectifs (une moyenne de 137 logements par an)



69 logements en moyenne par an **pour Sélestat**, mais une dynamique plus importante dans certaines communes (Châtenois, Baldenheim, Dieffenthal, Ebersmunster)

Quel bilan final ?



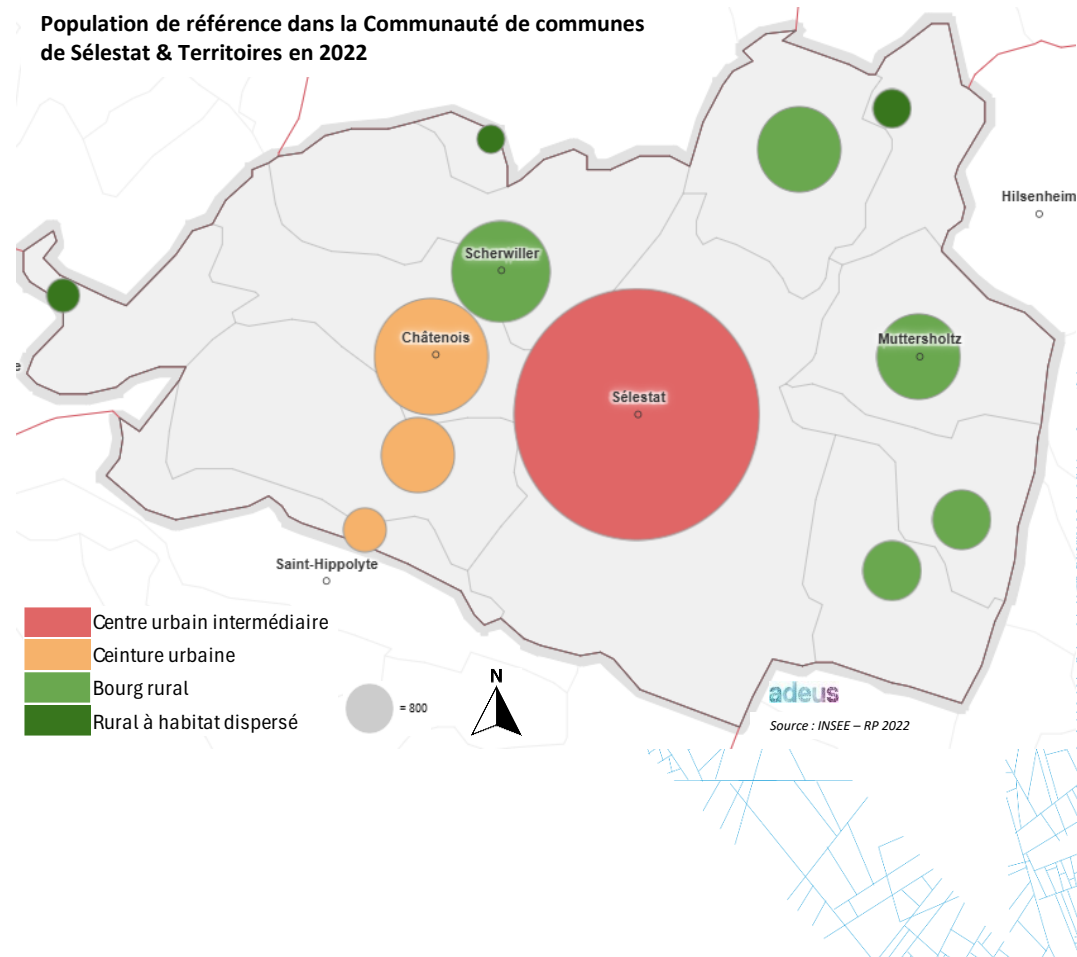
Entre 2017 et 2023, en moyenne **138 logements** ont été produits chaque année, soit une production inférieure de moitié par rapport aux objectifs initiaux



71 logements en moyenne annuelle à Sélestat sur la période 2017-2023 soit une production inférieure de moitié par rapport aux objectifs initiaux

La barre symbolique des 37 400 habitants dépassée en 2022

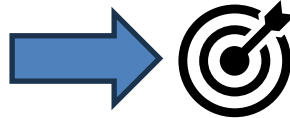
- Les 12 communes de l'EPCI se partagent entre le centre urbain intermédiaire de Sélestat, les trois communes de ceinture et les huit communes rurales
- La population de la communauté de communes compte 37 404 habitants en 2022, soit 3,2 % du Bas-Rhin



Des pôles intermédiaires et villages plus dynamiques du point de vue démographique sur Sélestat



Dans le PLH 2017-2023, le souhait de soutenir la croissance démographique est affiché, mais de façon maîtrisée avec une perspective d'environ **39 078 habitants** à l'horizon 2020 pour la CCST



- > **37 404 habitants** en 2022
- > Une différence de plus de 2 000 habitants par rapport à la prévision
- > Seuls les villages ont atteint les prévisions fixées
- > Deux communes avec une diminution de la population entre 2016 et 2022 : Scherwiller et Mussig

	Population 2014	Prévision PLH		Réalisation			
		Prévision population 2020 ajustée	Évolution 2014-2020 ajustée	Population 2016	Population 2022	Taux annuel moyen d'évolution 2016-2022	Différence prévision-réalisation
Sélestat	19 546	21 002	1,20 %	19 124	19 523	0,34 %	-1 479
Châtenois	4 098	4 925	3,11 %	4 158	4 265	0,42 %	-660
Ebersheim	2 281	2 378	0,70 %	2 239	2 295	0,41 %	-83
Muttersholtz	2 004	2 209	1,64 %	2 023	2 288	2,07 %	79
Scherwiller	3 144	3 291	0,76 %	3 171	3 121	-0,26 %	-170
Pôles intermédiaires	11 527	12 803	1,77 %	11 591	11 969	0,54 %	-834
Baldenheim	1 160	1 229	0,97 %	1 161	1 229	0,95 %	0
Dieffenthal	258	266	0,51 %	257	267	0,64 %	1
Ebersmunster	494	499	0,17 %	516	571	1,70 %	72
Kintzheim	1 603	1 618	0,16 %	1 621	1 691	0,71 %	73
Mussig	1 158	1 258	1,39 %	1 143	1 124	-0,28 %	-134
Orschwiller	625	636	0,29 %	608	627	0,51 %	-9
La Vancelle	396	397	0,04 %	403	403	0,00 %	6
Villages	5 694	5 903	0,60 %	5 709	5 912	0,58 %	9
Total CC de Sélestat	36 767	39 708	1,29 %	36 424	37 404	0,44 %	-2 304

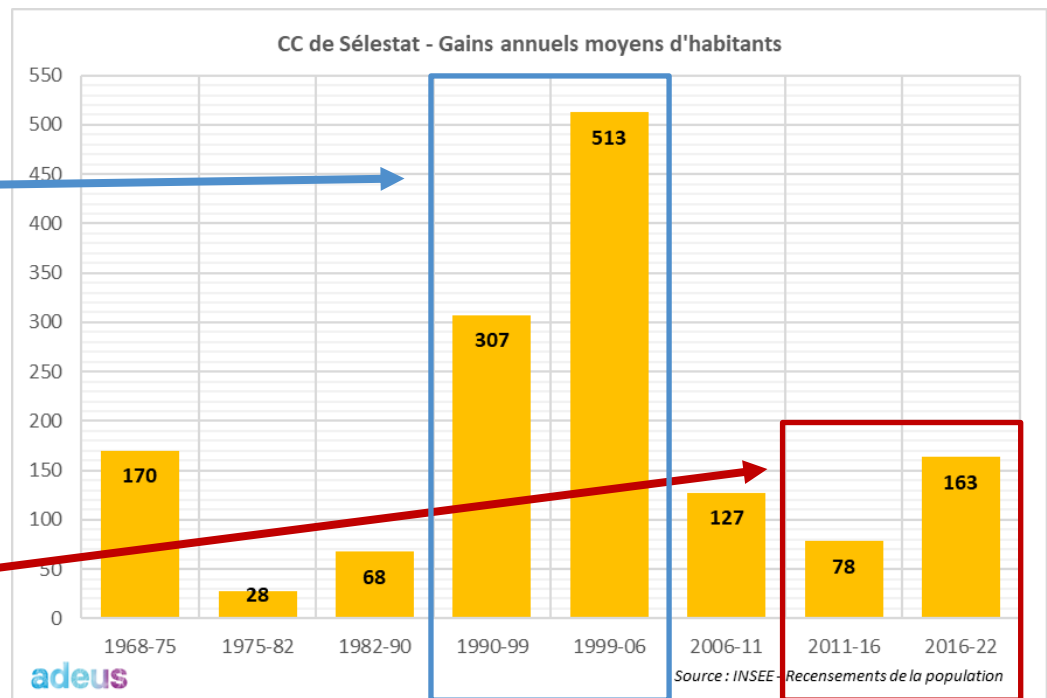
Source : INSEE_RP2022

Un ralentissement de la croissance démographique

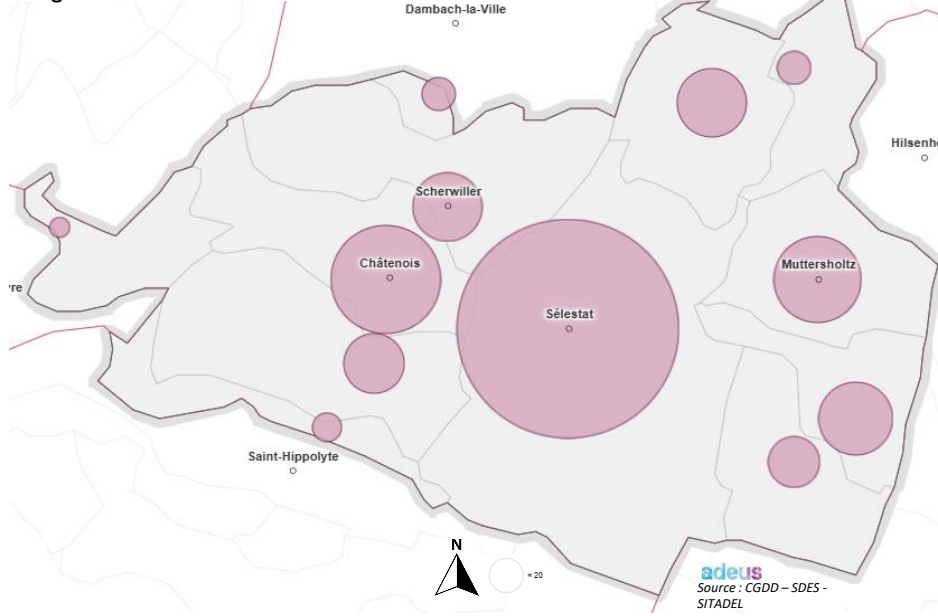
- Plus de 160 nouvelles personnes/an dans l'ensemble de la CCST.
- La population continue d'augmenter, mais moins vite qu'il y a 30 ans.

Les décennies 1990 et 2000 ont contribué le plus fortement à l'augmentation de la population de l'intercommunalité

Les gains de population s'amenuisent dans la première moitié des années 2010, avant de repartir à la hausse, à un niveau comparable à celui des années 1970 et 1980



Logements commencés entre 2017 et 2023



Une baisse de la construction qui a une incidence sur la démographie

Bilan final de la production de logements

- En moyenne **138 logements commencés/an** sur l'ensemble de la CCST (*résidences incluses*) entre 2017 et 2023, **dont environ la moitié à Sélestat.**
- Moins de logements neufs depuis le milieu des années 2000.
- Niveau le plus bas depuis les 40 dernières années, pour des raisons multifactorielles : attractivité, coût, etc.

	nb log à produire / an PLH 2016-2021	Logements commencés entre 2017 et 2023	Moyenne annuelle	Individuel	Collectif	Différence objectif annuel/ réalisation
Sélestat	142	494	71	136	257	-71
Châtenois	25	123	18	86	37	-7
Ebersheim	12	54	8	43	11	-4
Muttersholtz	28	78	11	65	13	-17
Scherwiller	26	50	7	39	11	-19
Pôles intermédiaires	89	305	43	233	72	-46
Baldenheim	5	56	8	52	4	3
Dieffenthal	2,3	14	2	14	0	0
Ebersmunster	3,2	13	2	1	12	-1
Kintzheim	11	42	6	32	10	-5
Mussig	11	29	4	13	16	-7
Orschwiller	7	10	1	10	0	-6
La Vancelle	2,8	5	1	5	0	-2
Villages	43	169	24	127	42	-19
Total CC de Sélestat	274	968	138	496	371	-136

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

Les objectifs définis dans le PLH

Mieux répondre aux ménages modestes et aux jeunes
→ **Développer l'offre en logement locatif (dont petites typologies) :**

- Publique
- Privée à travers le conventionnement

Actions 2, 3 – PLH 2016-2021

Quel bilan à trois ans ?



- Une **production limitée de logements sociaux** (83 en quatre ans)...
- ...mais **un nombre important de conventionnements sociaux dans le parc privé** (67 en quatre ans)...

Quel bilan final ?



Une **production limitée de logements sociaux** (215 en quatre ans), en dessous de l'objectif de production annuel affiché dans le PLH et peu de petites typologies...

- ... mais **un nombre important de conventionnements sociaux dans le parc privé** (un peu plus de 150, dont 96 nouveaux conventionnements sur la période de mise en œuvre du PLH)

Favoriser l'accèsion abordable (PSLA, ...) pour répondre aux difficultés d'accèsion des ménages

Action 4 – PLH 2016-2021



Aucun dispositif spécifique mis en place (sauf vente HLM aux occupants)
A priori pas d'opération en accèsion abordable par les bailleurs sociaux (PSLA)



Plusieurs projets en PSLA développés ces dernières années ou en cours de construction (ex. Baldenheim, Ebersheim,...)
Une volonté et des réflexions engagées par des communes pour proposer des opérations mixtes dans les futurs projets

Mise en œuvre de la réforme des attributions de logements sociaux (CIL, CIA, PPGDID)

Action 5 – PLH 2016-2021



Travaux liés à la réforme non démarrés

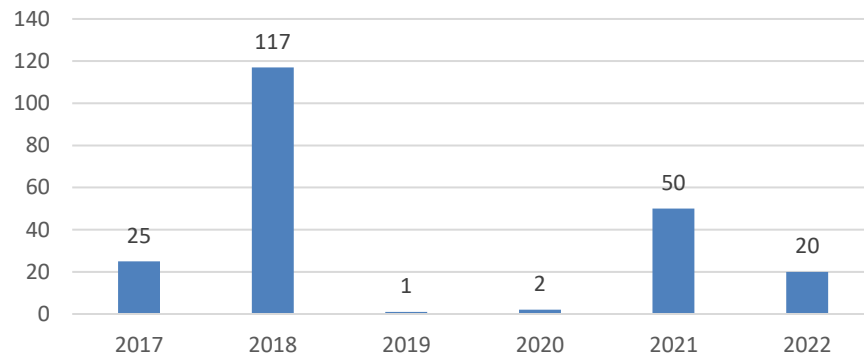


Travaux liés à la réforme non démarrés
À venir à la suite de l'approbation du prochain PLHi

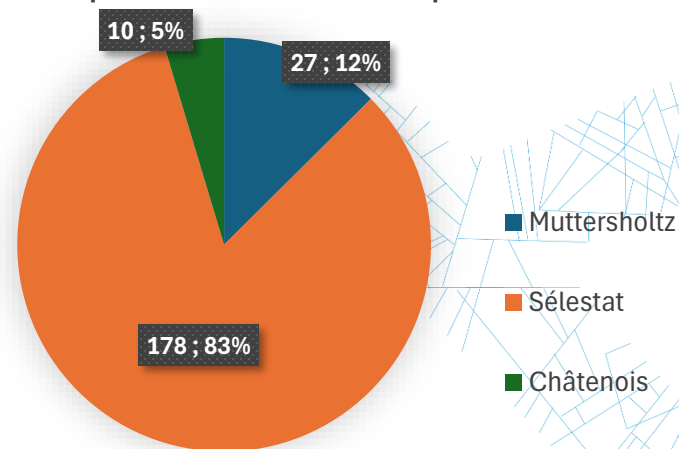
Une offre en logements sociaux qui se développe, mais encore trop peu pour les logements très sociaux/PLAi

- Un objectif inscrit dans le PLH de production de 16 % de la construction en locatif social au cours de la période du PLH, soit environ **42 logements par an** (PLUS, PLAi, PLS, PALULOS, conventionnés ANAH).
- Une production moyenne très inégale selon les années : 35 logements sociaux (hors conventionnement) par an.
- Soit **215 logements au total** dont seulement 1/3 au cours de la 2^e période triennale.
- Une production centrée sur trois territoires : Châtenois, Muttersholtz et notamment Sélestat.
- Moins de 10 % de la production nouvelle de petite typologie (T2), qui ne contribue pas à la diversification du parc total de logements sociaux (16 % de T1-T2).
- 5 % seulement de l'offre nouvelle en PLAi, qui n'a pas permis une diversification de l'offre (pour le reste de l'offre, 2 % de PLS et 93 % de PLUS).

Année de 1^{re} mise en location de logements locatifs sociaux (hors conventionnement)



Répartition de l'offre nouvelle par commune



Typologie des logements produits entre 2017 et 2022

	T2	T3	T4	T5 ou +	TOTAL
Nombre	17	69	107	22	215
Part	8 %	32 %	50 %	10 %	100 %

Une mise sur le marché de logements conventionnés qui permettent d'atteindre les objectifs de logements aidés (source DDT67_2025)

Le stock actuel de logements conventionnés

- 160 logements conventionnés en cours de validité au 7 février 2025
 - Dont 84 % en conventionné social et le reste en intermédiaire
 - 0 % conventionné en très social
- 84 % se situent dans la seule commune de Sélestat
 - Les autres communes : Muttersholtz (12), Mussig (3), Kintzheim (2), Ebersheim (2) et Baldenheim (7)

Les logements conventionnés pendant la période de mise en œuvre du PLH (2017-2022)

- 12 logements conventionnés en intermédiaire (avec et sans travaux) (+10 en 2023-2024)
- 84 logements en conventionné social (+10 en 2023-2024)

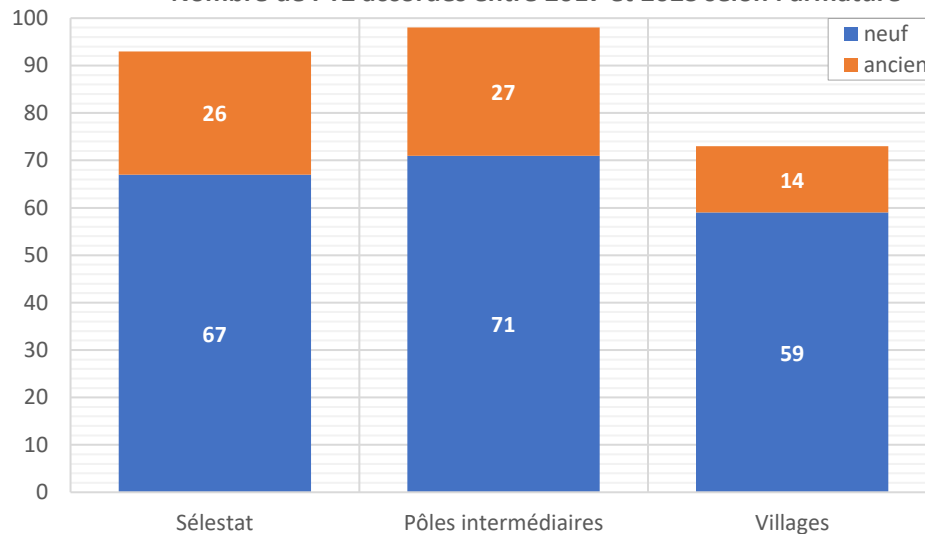
252 logements aidés à produire sur la période du PLH 2016-2021

- Avec 215 logements sociaux produits et 84 logements conventionnés sociaux, **les objectifs sont dépassés**
- Toutefois, la part de locataires du parc social reste inférieure à 8 % → des efforts sont à engager pour accentuer la production de logements sociaux, au regard du reste du parc produit.

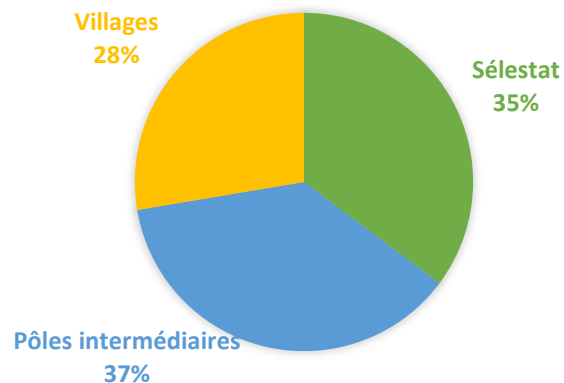


Plus de 260 prêts à taux zéro (PTZ) accordés entre 2017 et 2023

Nombre de PTZ accordés entre 2017 et 2023 selon l'armature



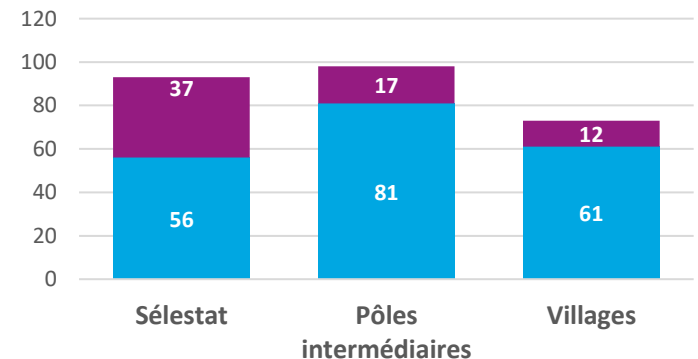
- Trois quarts des PTZ accordés concernent du logement neuf.
- Une répartition assez équilibrée selon les groupes de communes.
- Plus de 80 % d'individuels dans les pôles intermédiaires et les villages, contre 60 % à Sélestat.



75 %



25 %

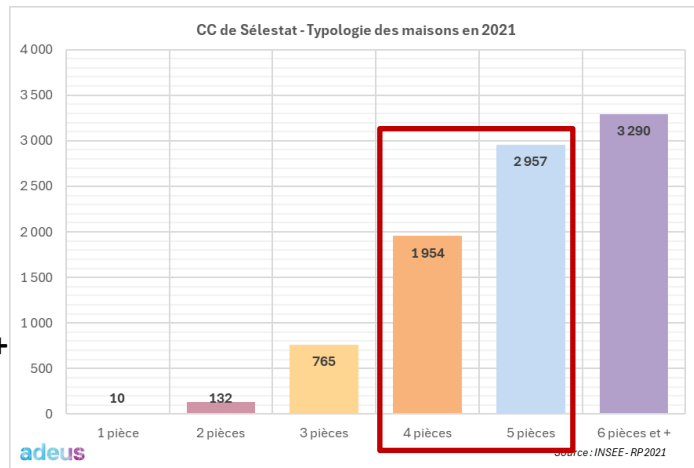


Source : données ADIL67_2025

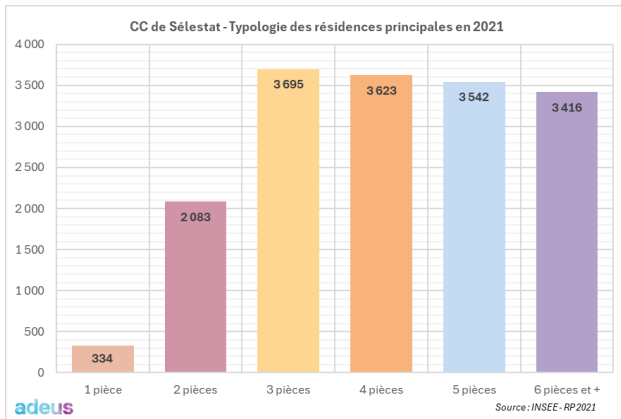
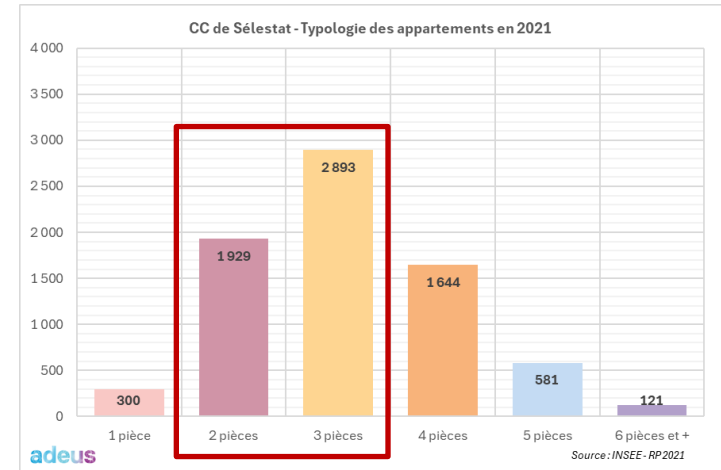
Une offre prédominante pour les moyennes et grandes surfaces



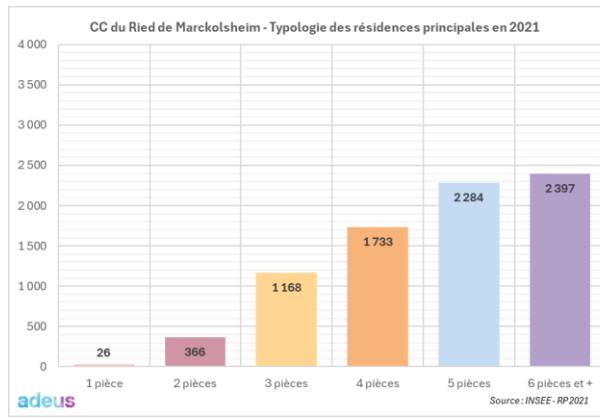
69 % de 5 pièces et +



65 % de 2 et 3 pièces



Communauté de communes de Sélestat & Territoires

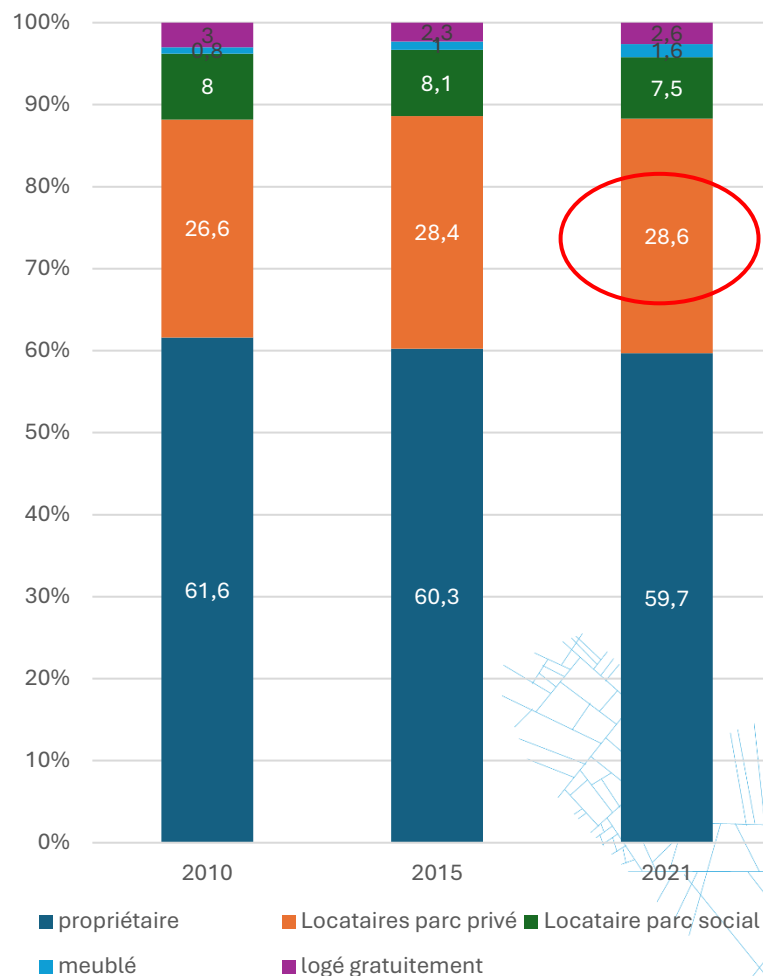


Communauté de communes du Ried de Marckolsheim

Mais qui reste plus diversifiée que dans des territoires voisins (Communauté de communes du Ried de Marckolsheim)

Peu d'évolution des statuts d'occupation

- La part de propriétaires baisse au profit de la part des locataires du parc privé et des ménages logés gratuitement ainsi que des meublés.
- Mais le parc social n'arrive pas à se développer aussi vite que le parc privé.



Source : INSEE - RP 2021

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

Les objectifs définis dans le PLH

- **Diversifier les formes d'habitat** et aller vers des niveaux de densité plus élevée
- Encourager la **maîtrise publique du foncier** sur l'ensemble des communes en lien avec l'EPF

Actions 6, 7 – PLH 2016-2021

- **Sortir 80 logements de la vacance** (dont 73 à Sélestat)
- Mettre en place des dispositifs (prime, taxe d'habitation sur les logements vacants, ...)

Action 8 – PLH 2016-2021

Quel bilan à trois ans ?



- Une production de logements dominée par le logement individuel (57 % entre 2017 et 2020)
- Relativement **peu d'opérations en maîtrise foncière/réalisées en lien avec l'EPF**



- **Des objectifs atteints** en matière de sortie de vacance, principalement portés par les communes de **Sélestat (OPAH-RU)** et **Muttersholtz** (dispositif d'accompagnement propre)

Quel bilan final ?



- Entre 2017 et 2023, la production de logements reste dominée par l'individuel (57 % de l'offre neuve)
- Relativement **peu d'opérations en maîtrise foncière/réalisées en lien avec l'EPF**

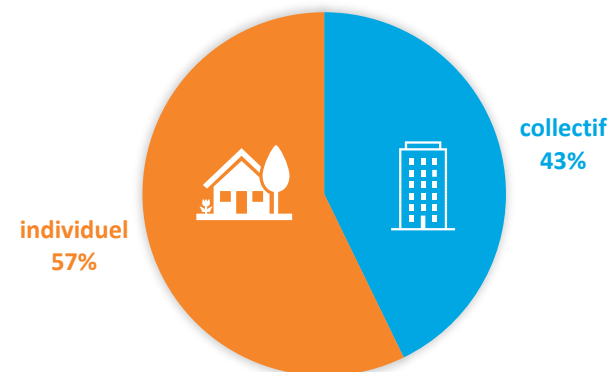


- Sept communes ont mis en place une **taxe sur les logements vacants**
- Une **OPAH-RU** à Sélestat qui a pris fin en 2021 et une nouvelle engagée dès 2024, une poursuite de la démarche engagée par Muttersholtz

La construction neuve dominée par l'individuel, mais un développement du collectif

- Sélestat représente plus de la moitié de la production totale de logements entre 2017 et 2023
- Une baisse de la production du collectif, qui s'explique aussi par la baisse de la production de logements à Sélestat
- Une production de collectif sur quasiment toutes les communes, à l'exception de trois (Dieffenthal, Orschwiller et La Vancelle)

Commune	Logements commencés entre 2017 et 2023	Moyenne annuelle	Individuel	Collectif
Baldenheim	56	8	52	4
Châtenois	123	18	86	37
Dieffenthal	14	2	14	0
Ebersheim	54	8	43	11
Ebersmunster	13	2	1	12
Kintzheim	42	6	32	10
Mussig	29	4	13	16
Muttersholtz	78	11	65	13
Orschwiller	10	1	10	0
Scherwiller	50	7	39	11
Sélestat	494	71	136	257
La Vancelle	5	1	5	0
CC Sélestat	968	138	496	371



Source : SITADEL

NB : Les logements commencés comprennent aussi les résidences

Source : SITADEL

Une vacance qui reste contenue

- Selon l'INSEE, la **vacance** reste **stable** au cours de la dernière période et inférieure par rapport aux territoires environnants (Communautés de communes du Pays de Barr et du Pays de Ribeauvillé).
- Quasiment la **moitié de la vacance structurelle** se concentre dans la seule commune de **Sélestat**, mais toutes les communes sont concernées.
- Selon l'étude pré-opérationnelle d'OPAH réalisée par Urbanis en 2021, la vacance structurelle touche majoritairement les **grands logements**, dont les **propriétaires** sont pour la moitié âgés de **plus de 75 ans**.

Armature du SCoT	Estimation du nombre de logements vacants depuis plus de deux ans (Lovac)	Estimation du nombre de logements vacants mobilisables selon les communes
Ville moyenne/centre intermédiaire : <i>Sélestat</i>	342	Moins de 150 en cinq ans dans le cadre de l'OPAH-RU
Pôles intermédiaires d'agglomération : <i>Châtenois, Ebersheim, Kintzheim, Muttersholtz, Scherwiller</i>	267	Moins de 100
Villages : <i>Baldenheim, Dieffenthal, Ebersmunster, La Vancelle, Mussig, Orschwiller</i>	101	Une cinquantaine

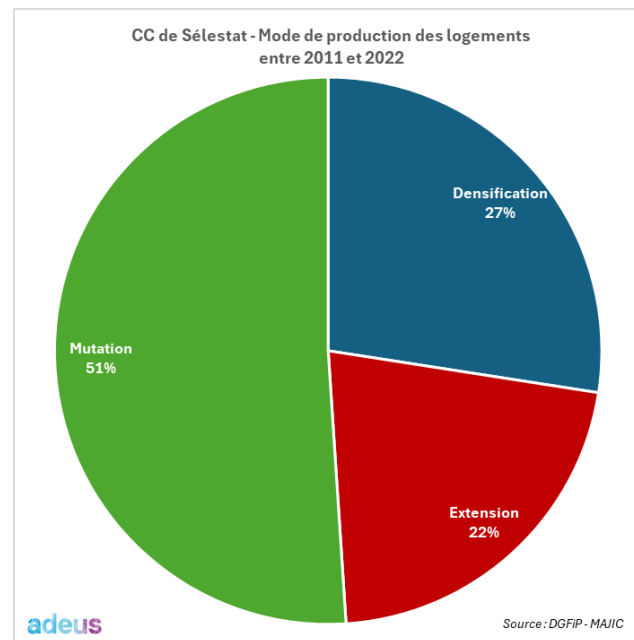
Source : LOVAC_2024 et enquêtes communes CCS

Moins d'un quart des logements produits en extension

Les modes d'occupation du sol et leur évolution entre 2010 et 2021 dans la CC de Sélestat

Surface	Depuis 2010	2021
 Emprises agricoles	-1.88 % -159.64 ha	48.92 % 8 321.59 ha
 Espaces forestiers et semi-naturels	-0.52 % -30.77 ha	34.77 % 5 913.84 ha
 Emprises urbaines	+8.13 % +177.75 ha	13.91 % 2 365.34 ha
 Milieux naturels liés à l'eau	+0.66 % +1.51 ha	1.36 % 231.31 ha
 Surfaces en eau	+6.69 % +11.15 ha	1.05 % 177.8 ha

Source : Région Grand Est – BD OCS









- Un recul de l'emprise agricole au profit de l'emprise urbaine.
- Entre 2011 et 2022, une production de logements qui s'est faite pour plus de **moitié en mutation** et plus **d'un quart en densification**. Finalement les logements en extension ne concernent que 22 % du parc entre 2011 et 2022.

Mais encore des difficultés de densification de la production de logements

	Densification			Extension		
	Logements	Surface uf	Densité de logements	Logements	Surface uf	Densité de logements
Sélestat	189	55 646	34	125	60 476	21
Châtenois	168	70 238	24	49	15 665	31
Ebersheim	46	24 644	19	6	3 104	19
Muttersholtz	14	8 248	17	91	36 906	25
Scherwiller	60	39 209	15	11	7 276	15
Pôles intermédiaires	288	142 339	20	157	62 951	25
Baldenheim	20	17 196	12	10	12 148	8
Dieffenthal				11	6 491	17
Ebersmunster	12	6 598	18	1	1 635	6
Kintzheim	17	10 246	17	74	35 224	21
Mussig	9	9 048	10	29	18 789	15
Orschwiller	11	9 773	11	1	1 291	8
La Vancelle	3	3 991	8	5	8 207	6
Villages	72	59 852	12	131	83 785	16
CC de Sélestat	549	257 837	21	413	207 212	20

- De manière contre-intuitive, dans les pôles intermédiaires et les villages, **une densité de logements produits supérieure dans les espaces en extension**, par rapport aux **espaces en densification**.
Seule la ville de Sélestat produit plus densément en densification qu'en extension.
- Les niveaux de densité sont inférieurs aux objectifs.

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

Les objectifs définis dans le PLH	Quel bilan à trois ans ?	Quel bilan final ?
<p>Améliorer l'efficacité énergétique des logements <i>Action 9 – PLH 2016-2021</i></p>	<p> - Une couverture par le PIG Rénov'Habitat (CeA) - Un PIG renforcé à Châtenois, Muttersholtz et Sélestat</p>	<p> Une couverture par le PIG Rénov'Habitat (CeA) - Aide complémentaire à la réalisation de travaux d'amélioration du logement versée par la CCST - Un PIG renforcé à Châtenois, Muttersholtz et Sélestat</p>
<p>- Conduire une OPAH-RU-ORI à Sélestat - Accompagner les copropriétés fragiles de Sélestat <i>Actions 10, 11 – PLH 2016-2021</i></p>	<p> - Une OPAH-RU-ORI mise en place à Sélestat et des résultats mitigés - Deux copropriétés accompagnées à Sélestat (POPAC)</p>	<p>- Mise en œuvre de l'OPAH-RU 2016-2021 de Sélestat - Réalisation du bilan final de l'OPAH-RU de Sélestat 2016-2021 et d'un diagnostic de l'habitat privé à l'échelle de la CCST  - Cinq logements subventionnés (à une même adresse) dans le cadre de l'accompagnement des copropriétés</p>
<p>Renforcer l'information sur les dispositifs existants avec la création d'une plateforme habitat <i>Action 12 – PLH 2016-2021</i></p>	<p> La plateforme habitat n'a pas été mise en place Un Espace Info Énergie (EIE) existe à l'échelle du PETR Sélestat Alsace centrale</p>	<p> - L'Espace France Rénov existe à l'échelle du PETR Sélestat Alsace centrale et intervient dans le secteur de la CCST - Réunions publiques organisées par la CCST pour informer sur les dispositifs financiers, auxquelles étaient invités l'EIE, l'ADIL, la CeA, etc. - Un projet de Maison de l'habitat en partenariat avec la CeA</p>

L'activité de l'Espace France Rénov'

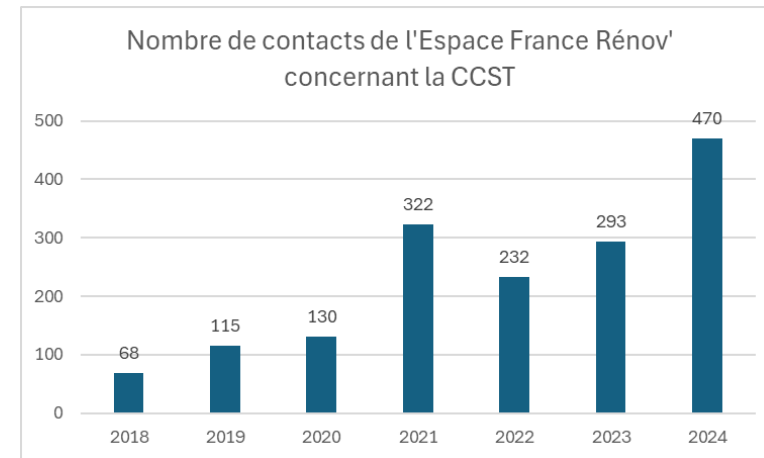
- Un espace à l'échelle du PETR.
- Activité principale de **conseil aux particuliers** dans leurs projets de rénovation énergétique et sensibilisation aux écogestes :
 - Accompagnement personnalisé, principalement sur rendez-vous + contacts en visio,
 - Animation d'évènements de sensibilisation, salons et réunions publiques.

Bilan sur la fréquentation

- Près de 500 contacts en 2024, une montée en puissance de l'activité.
- Forte demande dans la CCST avec un profil majoritairement de propriétaires occupants, en particulier dans les zones périurbaines et rurales.
- Des acheteurs très motivés pour engager des travaux de rénovation globale.
- Des difficultés à accompagner les personnes âgées dans leurs projets, malgré un grand nombre de demandes initiales, découragement devant l'ampleur des travaux et des démarches à effectuer.
- Multiplication des événements : salons, réunions publiques, ...

Les besoins :

- Un renforcement nécessaire pour pouvoir effectuer des visites à domicile + organisation davantage d'évènements et d'animations
- Des pistes identifiées : mobilisation d'un réseau d'artisans, accompagnement à l'auto-rénovation, ...

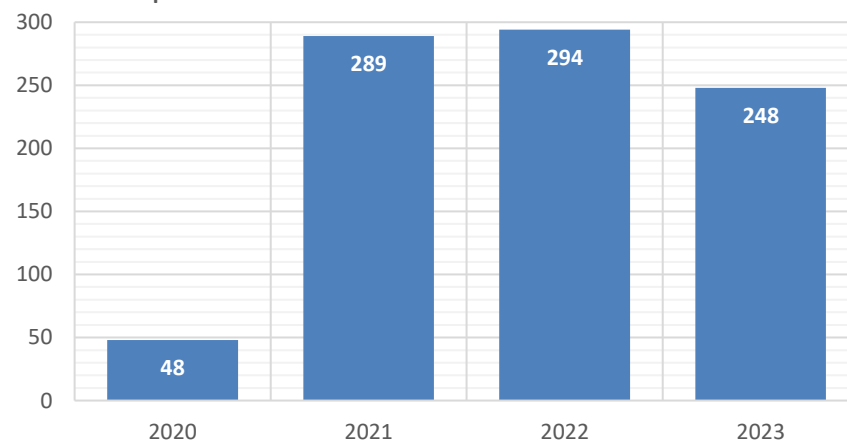


Source : Espace France Rénov' Alsace Centrale, 2025

Les chiffres clés du PIG Rénov’Habitat

- Une couverture par le PIG Rénov’Habitat et soutien à l’autonomie pour la période du 01/6/2020 au 31/12/2024 (CeA).
- Un PIG renforcé à Châtenois, Muttersholtz et Sélestat (centre-ville).
- Les actions menées : réunions, cafés-rencontres des acteurs de l’habitat, permanence à l’UTAMS de Sélestat, visites énergétiques et expertise d’immeubles.
- Près de 600 contacts par an, dont plus des trois-quarts de propriétaires occupants.
- 879 dossiers déposés entre 2020 et 2023 pour un moment total d’aides de 3,7 millions d’euros.

Nombre de dossiers “Ma Prime Rénov’” déposés dans la CC de Sélestat & Territoires



Source : Comité de suivi PIG Renov’Habitat_2024

Quelques dossiers dans le cadre du dispositif du « *Fonds de sauvegarde de la maison alsacienne et du bâti traditionnel* »

- Adhésion des communes de Châtenois et Muttersholtz au dispositif mis en place par la CeA en 2024, le « *Fonds de sauvegarde de la maison alsacienne et du bâti traditionnel* »
 - Accompagne les porteurs de projet dans des travaux de préservation et valorisation du patrimoine en subventionnant à hauteur de 20 % des dépenses éligibles,
 - Partenariat renforcé avec la CeA en cas d'adhésion pour l'identification du patrimoine du territoire.
- Quatre dossiers engagés pour 2024 dont trois à Châtenois (qui fait la promotion du dispositif) et un à Sélestat (des demandes à venir).

Un projet de Maison de l'habitat au service des particuliers

- Des réflexions engagées en partenariat avec la CeA, les intercommunalités aux alentours et les acteurs de l'habitat, pendant plusieurs mois, pour la création d'une **Maison de l'habitat**, dont les objectifs sont :
 - Porte d'entrée simplifiée pour les particuliers pour répondre aux problématiques rencontrées et les accompagner dans leurs parcours
 - Mise en réseau des professionnels de l'habitat
 - Les citoyens peuvent bénéficier de conseils techniques, juridiques et financiers et être accompagnés sur divers sujets, dont :
 - ↗ Construction et achat d'un logement,
 - ↗ Adaptation du logement,
 - ↗ Rénovation énergétique,
 - ↗ Remise en location d'un logement vacant,
 - ↗ Éco-rénovation,
 - ↗ Valorisation d'une maison à caractère patrimonial,
 - ↗ Accès à un logement social, etc.
- Inauguration officielle prévue au printemps 2025. L'espace France Rénov' du PETR y est installé depuis début février.



Bilan de mise en œuvre de l'OPAH-RU 2016-2021 de Sélestat

- Une OPAH-RU a été menée de 2016 à 2021 sur le centre-ville de Sélestat. La ville de Sélestat en assurait la maîtrise d'ouvrage avec la SEM CITIVIA comme maître d'œuvre.
- Les objectifs initiaux de l'OPAH-RU 2016-2021 : réhabilitation de 320 logements sur cinq années → 202 logements propriétaires bailleurs | 98 logements propriétaires occupants | 20 logements propriétaires occupants 25 %.
- Bilan sur la durée de l'OPAH
 - Nombre de contacts pris : 395
 - Nombre de dossiers montés PO/PB : 100
- Un objectif de 5 947 K€ de subventions (ANAH, CD67/CeA et ville de Sélestat) et ce sont globalement **40 % des subventions qui ont été mobilisées**, tous financeurs confondus :
 - ↳ 1 959 K€ de l'ANAH
 - ↳ 344 K€ du CD 67/CeA
 - ↳ 271 K€ de ville de Sélestat

Globalement, **2 574 K€ de subventions** ont été engagés, qui ont généré **8 345 K€ de travaux**
- **Des actions de communication** et de **promotion** du dispositif : flyer-bâche, salon Habitat Déco Sélestat (2018/2019), réunion de présentation aux agences immobilières, articles de presse, site internet CITIVIA/ville, DIA (courriers acquéreurs).

Un fort engagement de la collectivité autour des actions liées à l'amélioration de l'habitat qui se poursuit

- Continuité de **l'abondement des aides de la CeA** comme énoncé dans la convention cadre 2024-2029
 - 110 000 € annuels, dont 65 000 € pour les propriétaires occupants, 35 000 € pour les propriétaires bailleurs et 10 000 € pour le maintien à domicile (soutien à l'autonomie).
- Continuité du **pilotage de l'OPAH-RU** animée par Urbam Conseil et l'abondement des aides
 - Un objectif important de réhabilitation de 245 logements sur cinq ans (2024-2029), soit environ 10 % du parc privé du centre historique de Sélestat dont 145 logements à destination du marché locatif (propriétaires bailleurs), 60 logements occupés à titre de résidence principale (propriétaires occupants) et 40 logements en copropriété
 - Une première année très encourageante : neuf dossiers déjà accompagnés, représentant 20 logements subventionnés, dont 17 de propriétaires bailleurs et trois de propriétaires occupants
- Diverses **actions de communication**
 - Au titre de l'OPAH-RU : réunions d'information à destination des copropriétaires, des professionnels du bâtiment et de l'immobilier, conférence de presse, présentation du dispositif aux partenaires (ex. CCAS), articles dans les journaux locaux, présence au Salon Habitat Déco, stand aux prochaines Journées du Patrimoine, ...
 - Organisation d'une réunion publique pour présenter la stratégie habitat de la CCST

Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques

Les objectifs définis dans le PLH

Ménages modestes : Renforcer l'offre en logements très sociaux et poursuivre les **relais entre partenaires**

Action 13 – PLH 2016-2021

Personnes âgées :

Abonder les **aides du PIG Adapt'Logis** pour l'adaptation des logements et développer l'offre en **logements adaptés**

Action 14 – PLH 2016-2021

Jeunes : Développer l'**offre en petits logements** et mieux les accompagner et les **informer**

Action 15 – PLH 2016-2021

Gens du voyage : Poursuivre la réflexion sur le lotissement des champs de Châtenois

Action 17 – PLH 2016-2021

Ensemble des publics aux besoins spécifiques : accès à l'information

Action 16 – PLH 2016-2021

Quel bilan à trois ans ?

- Une **production limitée de logements très sociaux**
- Des actions portées par le CCAS de Sélestat

Des résultats limités pour le PIG Adapt'Logis (32 logements sur quatre ans)

- **Trois résidences seniors**
- La **Maison des aînés** et aidants

- Une production limitée de petits logements
- Des dispositifs d'information existants pour les jeunes

- Une mission d'accompagnement par l'ARSEA mais des solutions partiellement trouvées pour l'instant

- Mobilisation des acteurs sociaux, permanences, réunions publiques, informations dans les journaux communaux

Quel bilan final ?

Une **production limitée de logements très sociaux (5 % de l'offre nouvelle)**

Une moyenne de dix logements subventionnés par an dans le cadre de travaux d'adaptation, mais de nombreux dossiers en attente

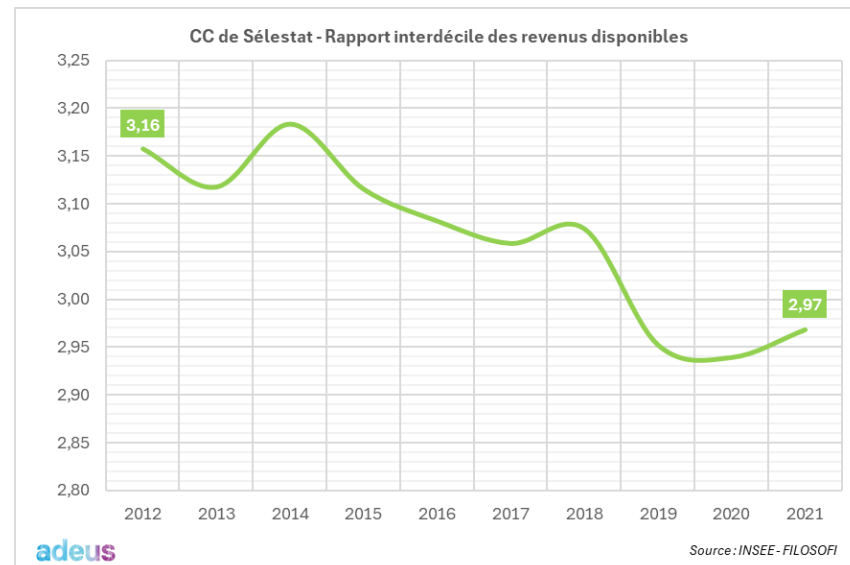
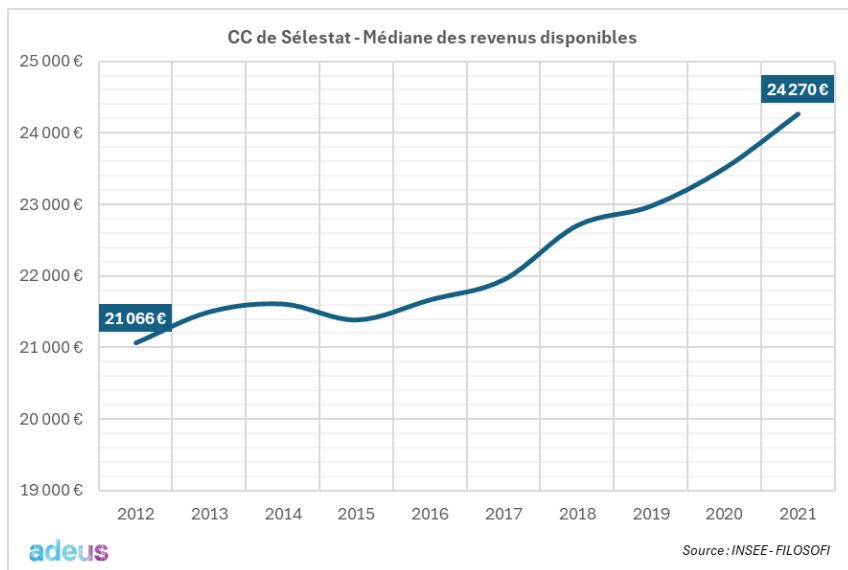
- **Trois résidences seniors, des projets en cours de réflexion**
- La **Maison des aînés** et aidants

- Une accentuation des jeunes (18-29 ans) dans la demande en logement social
- Un logement d'urgence à destination des jeunes à Sélestat et géré par l'ARSEA

Une mission d'accompagnement toujours en cours par l'ARSEA et un site en voie de résorption (quelques familles encore à reloger)

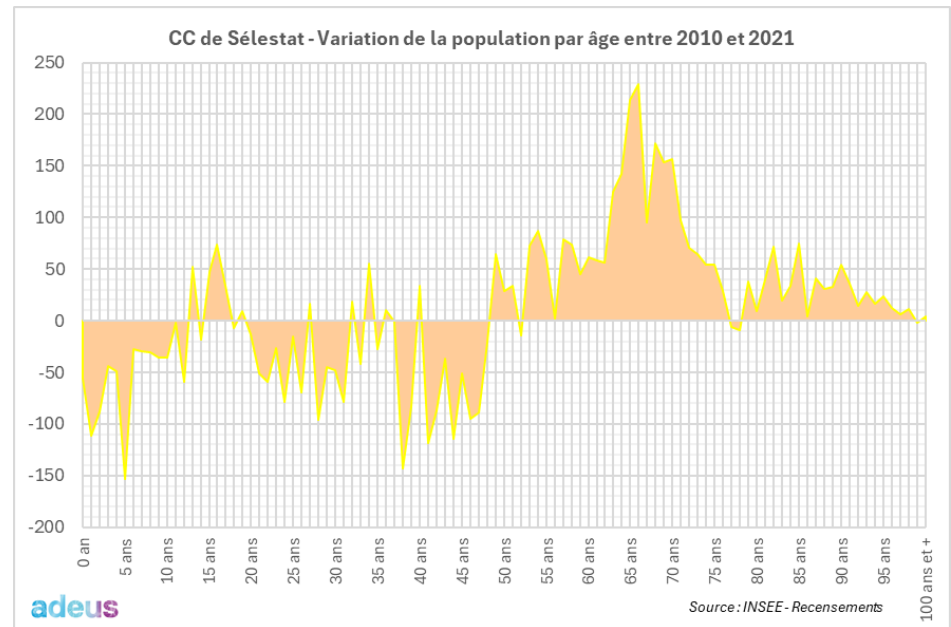
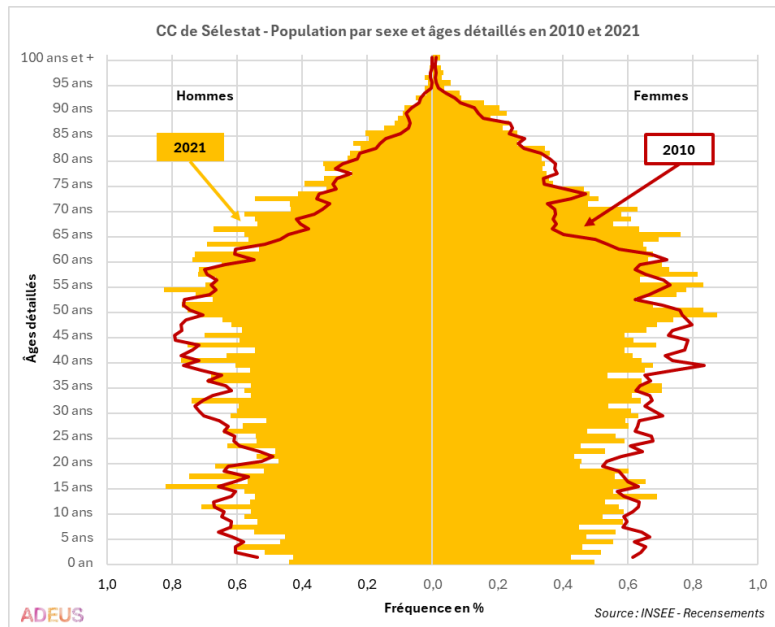
Poursuite des démarches engagées dès le démarrage du PLH : mobilisation des acteurs sociaux, permanences, réunions publiques, informations dans les journaux communaux

Des revenus qui augmentent, mais des inégalités qui demeurent



- Les revenus disponibles par unité de consommation sont en augmentation entre 2012 et 2021.
 - Les augmentations concernent tous les déciles de revenus.
 - Les inégalités de revenus disponibles se résorbent progressivement (*diminution de l'écart interdéciles*).

Un vieillissement de la population qui se poursuit



- La population vieillit sous les effets conjugués de deux phénomènes :
 - L'augmentation du nombre de personnes de 65 ans et plus.
 - La diminution du nombre de jeunes de moins de 15 ans.
- La population vieillit par le haut et par le bas de la pyramide.

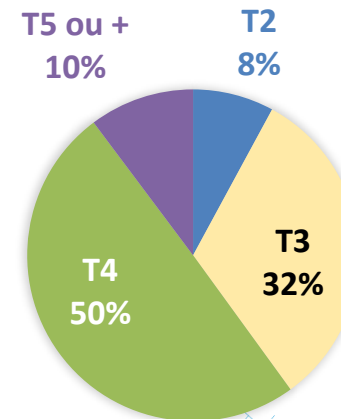
Une tension particulièrement importante de la demande sociale sur le territoire

- **834 demandeurs** de logements sociaux au 1^{er} janvier 2024 **en hausse de 24 %** par rapport à 2021
 - Une hausse plus élevée que la moyenne départementale pour la même période
- Une **tension très élevée** avec **sept demandes pour une attribution** : part bas-rhinoise la plus élevée après l'Eurométropole de Strasbourg (7,8)
- La plus grosse part des demandeurs (39 %) **vit actuellement dans le parc privé**
 - Leur nombre a plus particulièrement augmenté entre 2021 et 2024, signe de la tension sur le marché locatif privé actuellement et de la précarisation des ménages
- Des familles monoparentales sur-représentées dans la demande en logement social et un fort besoin en logements pour les jeunes
 - **21 % de moins de 30 ans** dans la demande en logement social, soit 178 demandeurs au total
 - La CCST se démarque de ces territoires voisins (*Communautés de communes du Val d'Argent et du Ried de Marckolsheim*) avec une forte croissance de cette tranche d'âge

Une offre nouvelle en logements sociaux peu diversifiée

- 215 logements sociaux développés entre 2017 et 2023 sur trois communes : Châtenois, Muttersholtz et Sélestat.
- Moins d'un logement sur dix d'une petite surface (T2) dans l'offre nouvelle, alors que 45 % de la demande concerne des T1 et T2.
- 5 % de l'offre nouvelle en PLAi, alors que près des trois quarts de la demande en logement social concerne des ménages sous les plafonds PLAi.

TYPOLOGIE DE L'OFFRE DÉVELOPPÉE
ENTRE 2017 ET 2023



Source : RPLS_2024

Un PIG peu mobilisé pour l'adaptation des logements

En moyenne dix dossiers « adaptation du logement » déposés par an entre 2021 et 2024 uniquement pour des propriétaires occupants

Un nombre de dossiers déposés en augmentation, mais des difficultés d'instruction qui retardent grandement le versement des subventions

Enjeux sociaux repérés par les partenaires intervenants dans le secteur



Seniors en précarité

- Augmentation du nombre de personnes âgées avec de faibles revenus, baisse des revenus à la retraite.
- Isolement social.
- Besoin de logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite (PMR).
- Expulsions et ruptures familiales menant à une hausse des SDF seniors.



Personnes sans domicile fixe

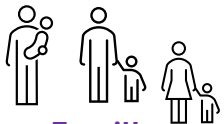
- Sélestat, ville de passage sans infrastructure d'accueil suffisante.
- Manque d'espaces de stockage, de douches publiques et d'accueils de jour.
- Saturation des hébergements d'urgence, personnes dormant dans la rue.



Jeunes en difficulté d'accès ou de maintien

- Des jeunes en rupture familiale, qui se « débrouillent » un temps pour se faire héberger.
- Manque de logements d'urgence, refus d'aller à Strasbourg pour insécurité.
- Augmentation des jeunes avec RQTH (handicap reconnu), saturation des centres d'accueil.

Enjeux sociaux repérés par les partenaires intervenant sur le secteur



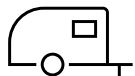
Familles monoparentales et grandes familles

- 12 % du parc social seulement en T5+, forte concurrence entre publics.
- Bailleurs réticents à accueillir des familles nombreuses, selon les services sociaux.



Personnes en situation d'urgence

- Un seul logement d'urgence mobilisable et très fréquemment occupé.
- Plusieurs situations qui peuvent se présenter en même temps.
- Système actuel « à la débrouille » pour trouver une solution d'accueil d'urgence.
- Divers publics concernés.



Nomades sédentarisés

- Des situations de familles ne pouvant vivre dans du logement classique.
- Risques liés à la cohabitation de différentes familles, habitudes de vie en extérieur, ...
- Besoins de solutions adaptées au mode de vie, mais besoin de solutions équitables.

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

Les objectifs définis dans le PLH

Relancer **l'observatoire de l'habitat** pour un suivi du PLH et une mise à jour des besoins

Action 19 – PLH 2016-2021

Assurer une démarche régulière de **mobilisation des partenaires** et de communication autour du PLH et de sa mise en œuvre

Action 18 – PLH 2016-2021

Quel bilan à trois ans ?

- Pas de démarche de suivi annuelle de la mise en œuvre du PLH
- **Une démarche d'observatoire** engagée à l'échelle du **PETR** mais qui peine à se lancer



- **Une chargée de mission habitat** recrutée à temps complet depuis juillet 2021
- Les instances de suivi n'ont pas été mises en place



Quel bilan final ?

Un **observatoire de l'habitat à l'échelle du PETR** qui contribue à améliorer la connaissance en matière d'habitat et mettre en relation les acteurs et les communes du territoire : fiches expériences, visites, rencontres, ...

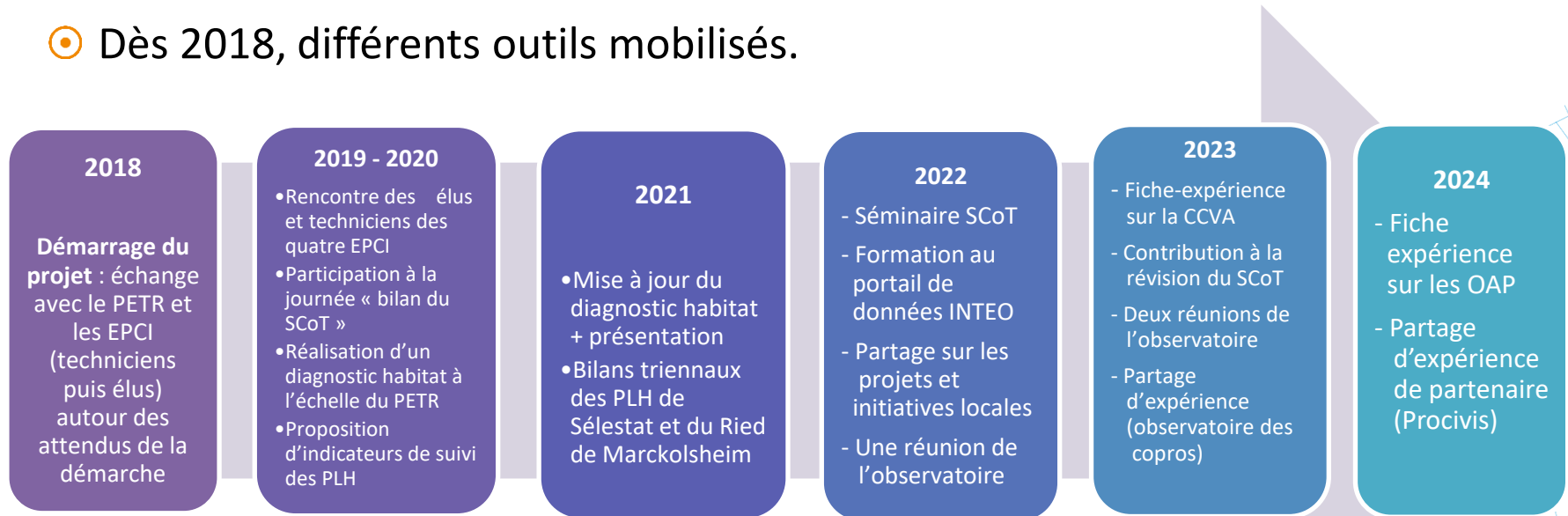


- **Un chargé de mission habitat** à temps complet
- Les instances de suivi qui sont progressivement mises en place
- Projet de Maison de l'habitat (ouverture début 2025)

Un observatoire de l'habitat à l'échelle du PETR qui contribue à l'observation du PLH de la CCST

Les objectifs :

- Améliorer la connaissance des enjeux en matière de logement et sensibiliser les élus et techniciens à la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat à l'échelle du PETR.
- Améliorer les démarches de suivi et d'animation des PLH du territoire.
- Dès 2018, différents outils mobilisés.



Un observatoire de l'habitat à l'échelle du PETR qui contribue à l'observation du PLH de la CCST

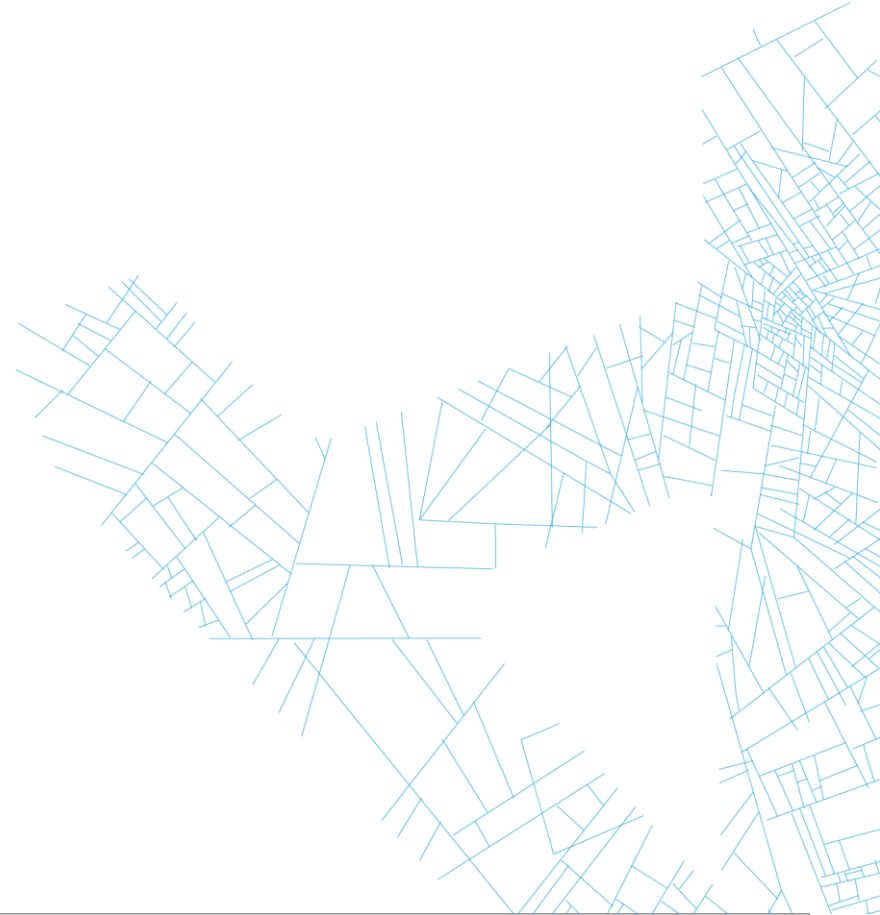
- Améliorer la connaissance en matière d'habitat sur les différents territoires composant le PETR.
- Faire vivre le partenariat et l'échange entre les élus locaux de l'habitat.
- Contribuer aux travaux de révision du SCoT de Sélestat Alsace centrale.

L'observatoire de l'habitat, c'est :





4. Bilan financier



Bilan financier du PLH 2017-2022

- Environ 134 000 € mobilisés chaque année par la CCST pour la mise en œuvre du PLH.
- Sans compter les engagements des communes (aides directes aux particuliers, financement/adhésion à des dispositifs), 1^{re} OPAH-RU portée et financée par la ville de Sélestat notamment, ...
- Soit plus de 800 000 € (hors frais de personnel) engagés par la CCST au titre du PLH sur ces six années de mise en œuvre.

	Budget prévisionnel PLH 6 ans	Reste à charge CCST 2017-2022	Reste à charge CCST 2023 pour information
Orientation 1 - maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements	0 €	0 €	0 €
Orientation 2 - intensifier la diversification de l'offre en logements	1 000 €	0 €	0 €
Orientation 3 - maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain	62 400 €	0 €	0 €
<i>Adhésion EPF Alsace</i>		*	*
Orientation 4 - améliorer la qualité de vie dans le parc existant	97 000 €	33 744 €	0 €
<i>Etude "Diagnostic du logement privé ancien à l'échelle de la CCS et préconisations d'intervention" (subventionnée à hauteur de 50% par CEA)</i>		33 744 €	0 €
<i>Etude "Evaluation de l'OPAH-RU ORI du centre historique de Sélestat et préconisations d'intervention" - copilotage CCS/Ville de Sélestat, financement Ville de Sélestat</i>		0 €	0 €
Orientation 5 - poursuivre la prise en compte des besoins des publics spécifiques	38 400 €	717 273 €	164 477 €
<i>Aides complémentaires CCS - PIG soutien à l'autonomie - dossiers soldés en 2021</i>		10 965 €	*
<i>Aire d'accueil des gens du voyage de 40 emplacements à Sélestat - coordination de la gestion(déléguée à la société VAGO) et de la médiation sociale animée par l'ARSEA - (autres financeurs Etat, CEA, redevances des usagers)</i>		279 246 €	79 908 €
<i>Lotissement des champs - mission de médiation sociale et locative confiée à l'ARSEA (subventionnée à hauteur de 5000€/ an par le Fonds solidarité pour le logement FSL)</i>		79 038 €	17 523 €
<i>Lotissement des champs - entretiens divers</i>		4 237 €	0 €
<i>Lotissement des champs - site des nomades sédentarisés - MOUS départementale</i>		3 000 €	0 €
<i>Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) - concours financier de la CCS au Fonds de solidarité pour le logement (FSL)</i>		10 800 €	1 800 €
<i>Financement de l'ARSEA Espérance par la CCS dans le cadre de l'hébergement des ménages en situation d'urgence / accompagnement social</i>		329 987 €	65 246 €
Orientation 6 - observer, évaluer et animer la politique de l'habitat	117 480 €	37 850 €	0 €
<i>Observatoire de l'habitat ADEUS (2019-2020)</i>		37 850 €	*
<i>Ingénierie - 0,5 ETP sur la période 2017-2020 Passage à 1 ETP depuis le 15/07/2021</i>		NC	NC
Bilan triennal du PLH - mission confiée à l'ADEUS	0 €	11 925 €	0 €
TOTAL	316 280 €	800 792 €	164 477 €
	avec frais de personnel	hors frais de personnel	hors frais de personnel






5. Points à prendre en compte et perspectives pour le nouveau PLH



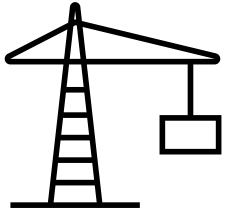
Conclusions du bilan du PLHi

Orientation	Actions prévues	État des réalisations	Bilan et enseignements
1. Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements	<ul style="list-style-type: none">- Produire une offre suffisante et notamment dans les centralités.- Relancer la croissance démographique.		<p>Des pôles intermédiaires et des villages assez dynamiques et une baisse globale de la construction à l'échelle de la CCST, qui a pu freiner le dynamisme démographique.</p> <p>⇒ Nécessité d'engager une politique territorialisée de développement de logements et en fonction des disponibilités foncières, notamment dans le tissu existant en lien avec les enjeux du ZAN et les objectifs du SCoT.</p>
2. Intensifier la diversification de l'offre en logements	<ul style="list-style-type: none">- Développer l'offre locative et notamment les petites typologies.- Favoriser l'accession abordable.		<p>Des objectifs de production de logements sociaux non atteints et un parc qui ne se développe pas aussi vite que le parc privé. En revanche, l'accession sociale s'est développée avec plusieurs projets en PSLA, au-delà de la seule ville de Sélestat.</p> <p>⇒ Poursuivre les efforts de diversification avec un renforcement de l'offre sociale et des besoins en taille de logement et profils de publics visés à affiner dans le futur PLH.</p>
3. Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain	<ul style="list-style-type: none">- Diversifier les formes d'habitat et avec des densités plus élevées.- Encourager la maîtrise foncière publique.- Sortir des logements de la vacance et mettre en place des dispositifs.		<p>Une production de logements qui reste encore dominée par l'individuel, mais un développement du collectif dans quasiment toutes les communes. Une production de logements qui s'est faite pour moitié en mutation et un quart en densification, mais des niveaux de densification inférieurs aux objectifs.</p> <p>⇒ Une appropriation des enjeux de densité à travers les travaux d'élaboration du SCoT à poursuivre dans le PLH et des réflexions à engager pour mieux accompagner les communes dans leurs déclinaisons locales et les futurs projets.</p>

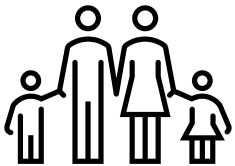
Conclusions du bilan du PLHi (suite)

Orientation	Actions prévues	État des réalisations	Bilan et enseignements
<p>4. Améliorer la qualité de vie dans le parc existant</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir les dispositifs départementaux type PIG et mettre en place les dispositifs adaptés aux réalités locales. - Accompagner les copropriétés fragiles de Sélestat. - Renforcer l'information sur les dispositifs existants. 		<p>Une participation plus importante de la CC aux dispositifs en faveur de la rénovation de l'habitat et rénovation énergétique : le PIG Rénov'Habitat déployé à l'échelle de la CCST (abondement des aides aux travaux de la CeA), renouvellement de l'OPAH dans le centre ancien de Sélestat (aides aux travaux et à l'ingénierie), réunions d'information, ...</p> <p>⇒ Poursuivre les différentes actions menées par la CCST et les communes pour l'amélioration de l'habitat, à travers des aides directes et indirectes, en allant au devant des propriétaires et locataires et en apportant une information adaptée.</p>
<p>5. Poursuivre la prise en compte des besoins des publics spécifiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Proposer une offre adaptée aux différents profils de publics : logements très sociaux, logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie, petits logements, gens du voyage sédentarisés. - Mieux informer sur les aides et dispositifs existants. 		<p>Des besoins qui se confirment et s'accroissent pour des ménages en difficulté d'accès et de maintien dans le logement. Des projets qui émergent mais qui ne permettent pas de répondre à l'ensemble des besoins.</p> <p>⇒ Renforcer la connaissance des difficultés rencontrées par les ménages, identifier de manière partenariale et développer les réponses les plus appropriées pour que les ménages ne se retrouvent pas en concurrence sur les mêmes types d'offres.</p>
<p>6. Observer, évaluer et animer la politique de l'habitat</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Relancer l'observatoire de l'habitat pour un suivi du PLH. - Développer les partenariats et l'information autour du PLH. 		<p>Une reprise en main récente de l'observation et du suivi du PLH à la CCST, aussi grâce aux outils mis en place par le PETR (observatoire de l'habitat) et avec la création de la Maison de l'habitat.</p> <p>⇒ Poursuivre les actions menées pour consolider les partenariats, mettre en relation les acteurs et les communes, améliorer la connaissance partagée du territoire.</p> <p>⇒ Mettre en place l'OHF pour un meilleur suivi du PLH (bilan annuel, bilan triennal et bilan final).</p>

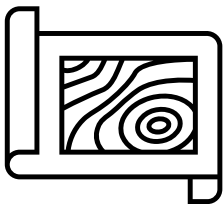




Agir sur la production de logements -notamment de logements sociaux- afin de répondre au besoin de diversification de l'offre, susceptible de soutenir la croissance démographique.



Poursuivre le développement du logement abordable (accession, locatif), pour répondre aux besoins des jeunes et des familles.



Renforcer la connaissance du foncier disponible et **le développement d'une culture commune en matière de stratégie foncière afin d'anticiper les enjeux liés au ZAN** à l'échelle de la CCST en lien avec la révision du SCoT.



Renforcer la **démarche de suivi et d'animation du PLH** et la mise en place d'un **Observatoire de l'habitat et du foncier**.

The Adeus logo features the word 'adeus' in a lowercase, sans-serif font. The letters 'a', 'd', 'e', and 's' are filled with a blue, intricate pattern of lines, while the 'u' is a solid purple color.

L'agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

A large, abstract graphic on the left side of the page consists of numerous thin, curved lines that create a sense of depth and movement, resembling a stylized fingerprint or a topographical map. The lines are light blue and grey, and they curve upwards and then downwards, creating a large, irregular shape that occupies the left half of the page.

www.adeus.org



Directeur de publication : Pierre LAPLANE, Directeur général
Responsable éditorial : Yves GENDRON, Directeur général adjoint
Équipe projet : Magali BISET (cheffe de projet), Vincent FLICKINGER,
Camille MULLER, Hyacinthe BLAISE

PP 2025 – Projet n° 3.1.6
Adeus – Avril 2025

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'Adeus www.adeus.org