

BILAN A MI-PARCOURS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	1
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT.....	3
Socio-démographie.....	6
Habitat.....	13
Éléments de marchés.....	22
BILAN DES ACTIONS.....	23
CONCLUSION ET PERSPECTIVES.....	37

INTRODUCTION

Par délibération du 30 octobre 2013, la Communauté de Communes de la Région de Saverne décidait de l'engagement d'un troisième Programme Local de l'Habitat. Ce PLH 2015-2020 a reçu un avis positif du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement en date du 24 novembre 2015, et a été adopté par le conseil communautaire du 17 décembre 2015 pour 6 ans.

Depuis le 1er janvier 2017 les Communautés des Communes de la Région de Saverne (28 communes) et de Marmoutier-Sommerau (7 communes) ont fusionné.

Pour tenir compte de l'évolution du périmètre de l'EPCI compétent, le P.L.H. a été actualisé. Cette extension a fait l'objet d'une modification simple, car elle ne portait pas atteinte à l'économie générale du PLH. Elle a été approuvée par délibération du conseil communautaire du 1^{er} février 2018.

LES OBJECTIFS DU BILAN A MI-PARCOURS

L'article L. 302-3 du CCH fait obligation à l'établissement public de coopération intercommunale de réaliser un bilan à mi-parcours, lors duquel le conseil communautaire délibère sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Le bilan est ensuite communiqué pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Le bilan à mi-parcours permet de mesurer les écarts entre les objectifs affichés et les résultats enregistrés. Il produit des éléments de compréhension de ces éventuels décalages et est composé :

- D'un rappel des orientations du Programme Local de l'Habitat et les évolutions récentes de son contexte en matière d'habitat
- Une actualisation du diagnostic qui analyse les dynamiques territoriales récentes, et dresse un bilan de la réalisation à mi-parcours des objectifs de production de logements,
- Un bilan du plan d'actions, réalisé sous forme de fiches,

Depuis l'élaboration du PLH, il convient de noter que le cadre réglementaire a évolué avec la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017. Celle-ci rappelle dans son article 77 que les territoires tenus de se doter d'un PLH ont l'obligation de mettre en place un dispositif de gestion partagée des dossiers de demande de logement social et un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. Cette loi renforce également, dans l'article dans son article 102, le volet foncier du PLH.

RAPPEL DES ORIENTATIONS ET PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH 2015-2020

Le PLH s'appuie sur 6 orientations, se déclinant en 14 actions :

Orientation 1 : produire en densifiant des emprises urbanisées

- Etude de repérage
- Etudes de faisabilité

Orientation 2 : accompagner les communes dans la production d'une offre nouvelle

- Animation/sensibilisation pour la promotion d'une nouvelle approche de l'urbanisation
- Aide à l'ingénierie de projet

Orientation 3 : le parc locatif social

- Améliorer la qualité de l'offre du parc social existant
- Production neuve sociale
- Aide intercommunale à la création de logements communaux à loyer modéré
- Plan partenarial de gestion de la demande de logement social (loi ALUR)

Orientation 4 : soutenir l'amélioration du parc privé existant

- Etude préalable O.P.A.H. RU à Saverne
- Renforcement du suivi-animation sur des objectifs ciblés
- Continuation des actions de droit commun dans le cadre de la convention PIG
- Animation, sensibilisation, conseils sur la performance énergétique

Orientation 5 : reconstitution des réserves foncières

- Programme d'intervention foncier

Orientation 6 : suivi-animation du PLH, observation des marchés immobiliers

- Suivi-animation du P.L.H.
- Observatoire de l'habitat

LA GOUVERNANCE ET LE PILOTAGE DU PLH

Parmi les compétences de l'EPCI figure celle de la politique du logement et du cadre de vie, qui comprend la mise en œuvre et le suivi du PLH.

Monsieur Alain SUTTER, vice-président en charge des gens du voyage, de l'habitat et du développement durable et maire de Hattmatt, est l' élu de référence du PLH.

Au niveau des services, le Pôle Développement Environnement de la Communauté du Pays de Saverne en assure le suivi : deux personnes sur une diversité de missions, dont ce suivi.

La commission communautaire permanente de l'habitat participe pleinement aux réflexions engagées dans le cadre du PLH et au suivi des actions.

La communauté de communes est assistée, dans le suivi et la mise en œuvre de son PLH, par le groupement FRENE/EQUILATERRE, à qui a été confiée la mission d'observation de l'habitat et de réalisation du bilan triennal.

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Méthode

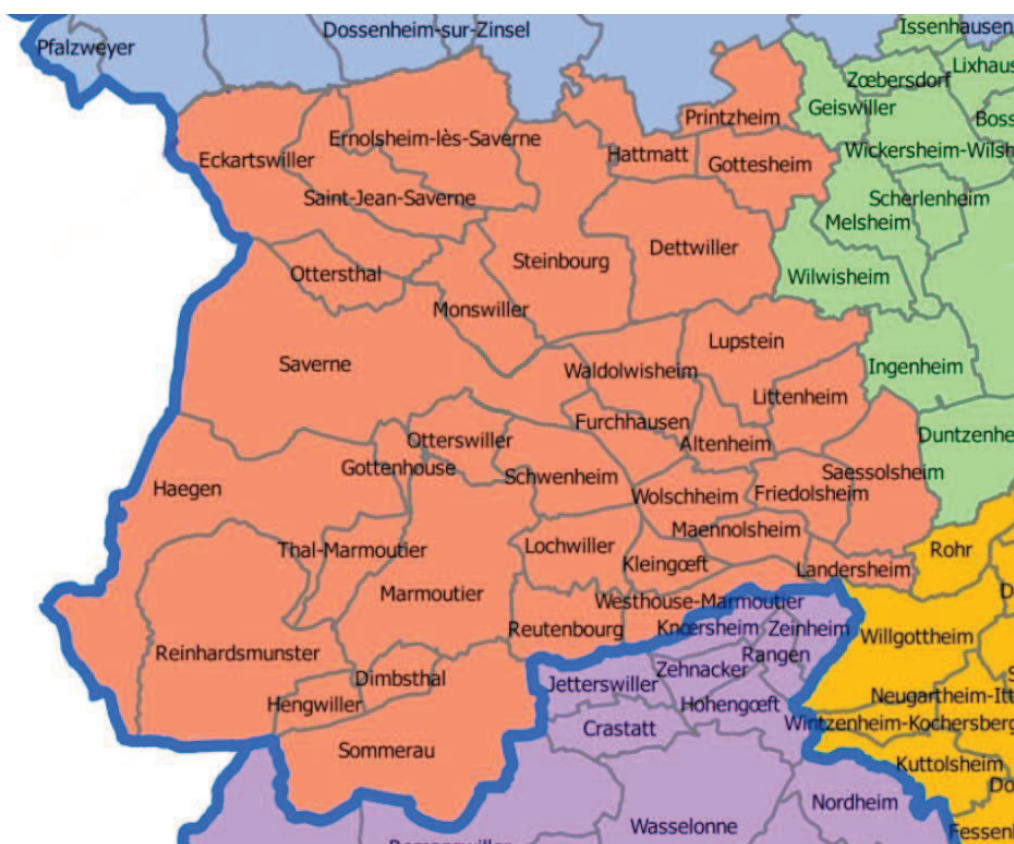
Différentes sources statistiques sont utilisées, sur la base d'une série d'indicateurs similaires à ceux utilisés pour l'observatoire de l'habitat du SCOT. Les années d'analyse varient en fonction de la disponibilité des données :

- INSEE : les dernières données disponibles datent de l'année 2015, comparaison avec 2010 (et les années antérieures : 1999, 1990)
- FILOCOM (fichiers logements de la DGFIP) : les dernières données disponibles sont de 2015 (et des années impaires précédentes : 2013, 2011). L'année 2017 n'est pas disponible
- Le fichier SIT@DEL (permis de construire) : données annuelles disponibles jusqu'en 2016 (données structurelle), complétés par des données conjoncturelles sur 2017
- Le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux : données annuelles disponibles jusqu'en 2017

Les résultats sont présentés :

- Globalement, pour l'ensemble du territoire de la communauté de communes
- Selon les différents niveaux de l'armature urbaine : aire urbaine et villages
- ainsi que par des mises en perspective par rapport à des moyennes départementales

La communauté de communes compte 35 communes et 35 700 habitants en 2015.



Liste des communes, armature urbaine et nombre d'habitants

Nom	Armature urbaine	Population (2015)
Altenheim	Village	208
Dettwiller	Aire urbaine	2 619
Dimbsthal	Village	311
Eckartswiller	Village	422
Ernolsheim-lès-Saverne	Village	563
Friedolsheim	Village	243
Furchhausen	Village	414
Gottenhouse	Aire urbaine	388
Gottesheim	Village	335
Haegen	Village	689
Hattmatt	Village pôle d'intermodalité	676
Hengwiller	Village	188
Kleingœft	Village	149
Landersheim	Village	208
Littenheim	Village	288
Lochwiller	Village	435
Lupstein	Village	795
Maennolsheim	Village	231
Marmoutier	Aire urbaine	2 685
Monswiller	Aire urbaine	2 146
Ottersthal	Aire urbaine	682
Otterswiller	Aire urbaine	1 352
Printzheim	Village	199
Reinhardsmunster	Village	457
Reutenbourg	Village	422
Saessolsheim	Village	556
Saint-Jean-Saverne	Village	577
Saverne	Aire urbaine	11 238
Schwenheim	Village	760
Sommerau	Village pôle d'intermodalité (Singrist)	1 505
Steinbourg	Aire urbaine	2 023
Thal-Marmoutier	Village	792
Waldolwisheim	Village	577
Westhouse-Marmoutier	Village	262
Wolschheim	Village	317
TOTAL		35 712

SOCIO-DEMOGRAPHIE

EVOLUTION DE LA POPULATION

Un arrêt de la croissance...

La population de la communauté de communes croît régulièrement jusqu'en 2010. **Ce rythme de croissance, qui s'accélère à partir de 1990, connaît un arrêt à partir de 2010.** Entre 2010 et 2015, la population baisse de 700.

La progression est légèrement inférieure à celle du Bas-Rhin jusqu'en 2010, pour connaître ensuite un décrochage par rapport à la moyenne départementale

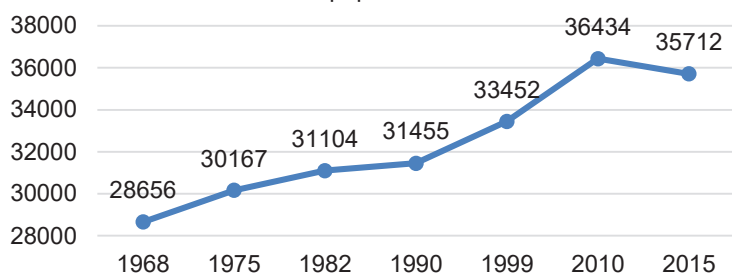
- *Par rapport au constat fait lors de l'élaboration du PLH on constate en conséquence une accentuation des tendances.*

...qui est le fait de l'aire urbaine

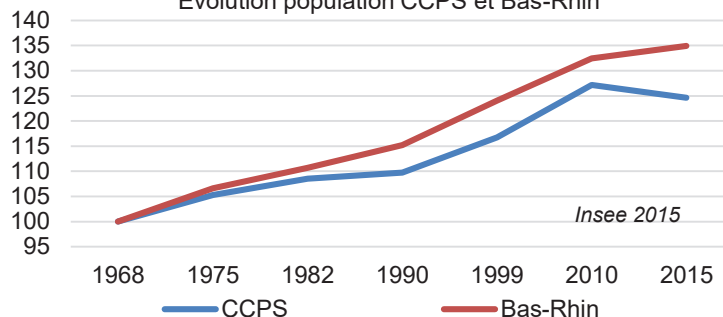
Cette baisse est due à l'aire urbaine, les villages continuant quant à eux à progresser après 2010.

- *Cette tendance, déjà constatée lors de l'élaboration du PLH, s'est encore renforcée.*

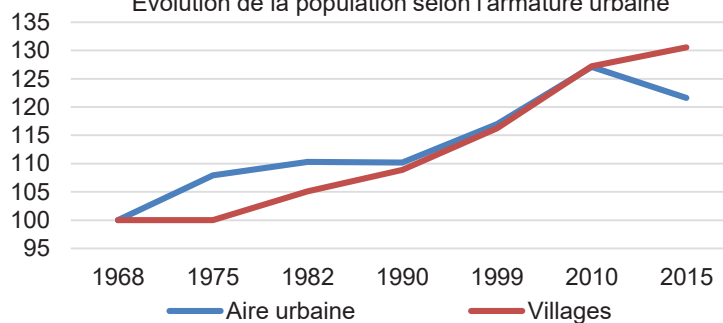
Evolution de la population de la CCPS



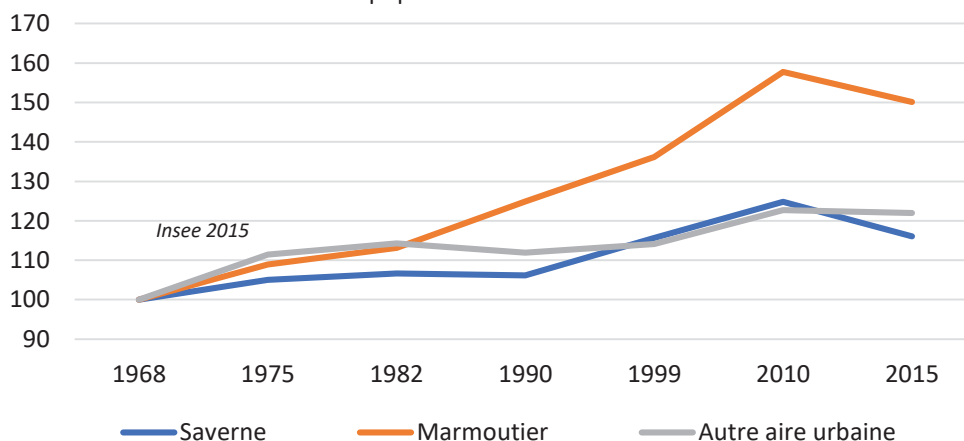
Evolution population CCPS et Bas-Rhin



Evolution de la population selon l'armature urbaine



Evolution population des communes aire urbaine



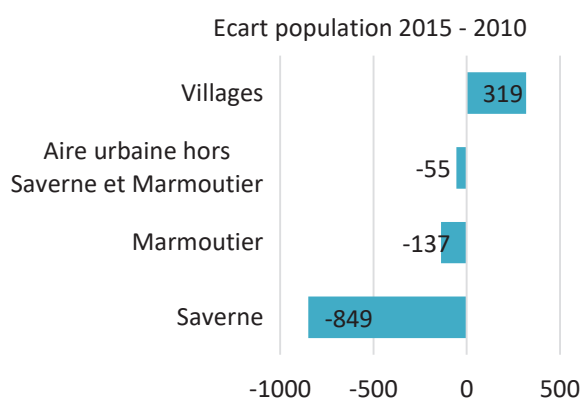
Une évolution différenciée au sein de l'aire urbaine

Cette baisse est essentiellement le fait des deux centralités, Saverne et Marmoutier.

Mais les communes de l'aire urbaine connaissent en général peu ou pas de croissance, à l'exception notable toutefois de Monswiller et Otterswiller.

- *La baisse de la population de Saverne, déjà constatée lors de l'élaboration du PLH, s'est en conséquence encore accentuée depuis.*

EVOLUTION DE LA POPULATION



Les rythmes de croissance sont différenciés, mais l'augmentation de la population sur les villages ne compense pas la baisse sur l'aire urbaine : un gain de 319 personnes sur les villages et une perte d'un peu plus de 1000 personnes sur l'aire urbaine, dont 849 sur Saverne.

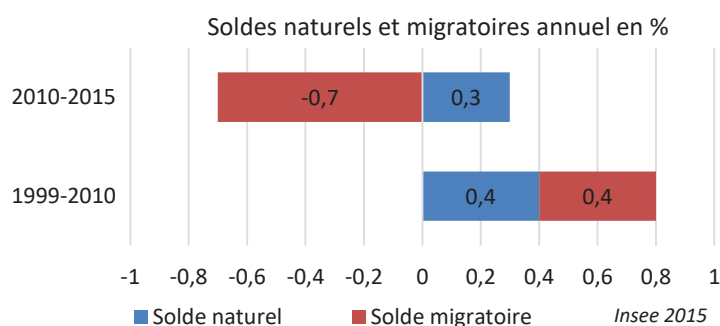
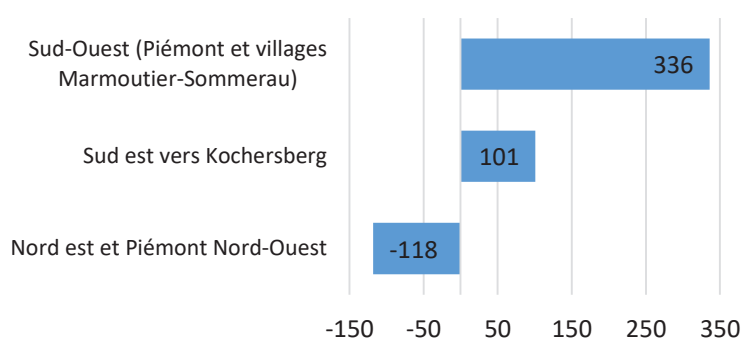
Cette érosion sur Saverne est due principalement aux familles avec enfants, qui quittent la ville pour aller en périphérie : près de 1200 personnes en moins sur cette période pour cette catégorie

Cette baisse de la population est à mettre en regard avec l'augmentation tendancielle de la vacance (v. p 14), même si elle est en partie compensée par le desserrement des ménages

Cette évolution différenciée des villages est à nuancer selon les secteurs géographiques :

- Nord-Est/Piémont Nord Ouest (Hattmatt-Printzheim-Gottesheim, Eckartswiller, Saint-Jean-Saverne, Ernolsheim) : population en baisse (-2,4%)
- Sud-Est (de Waldolwisheim et Lupstein jusqu'aux limites du Kochersberg) : progression de la population (+2,4%)
- Piémont sud-ouest (Haegen, Thal, Reinhardsmunster et villages de l'ancienne CC Marmoutier-Sommerau) : forte progression de la population (+6,4%)

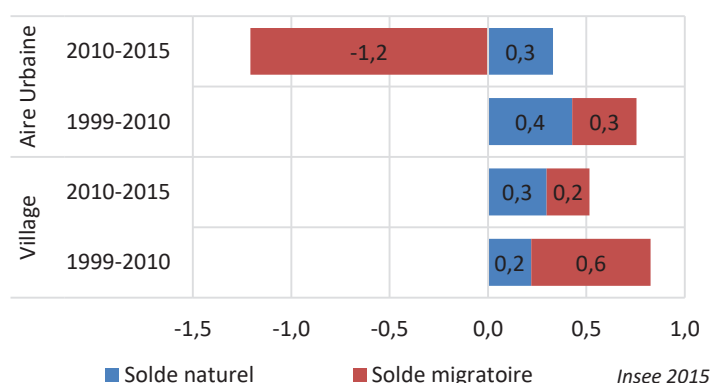
Ecarts 2015 - 2010, villages selon secteurs géographiques



Cette baisse est essentiellement liée au solde migratoire, qui a chuté entre les deux périodes 1999-2010 et 2010-2015. Le solde naturel reste, quant à lui, relativement stable.

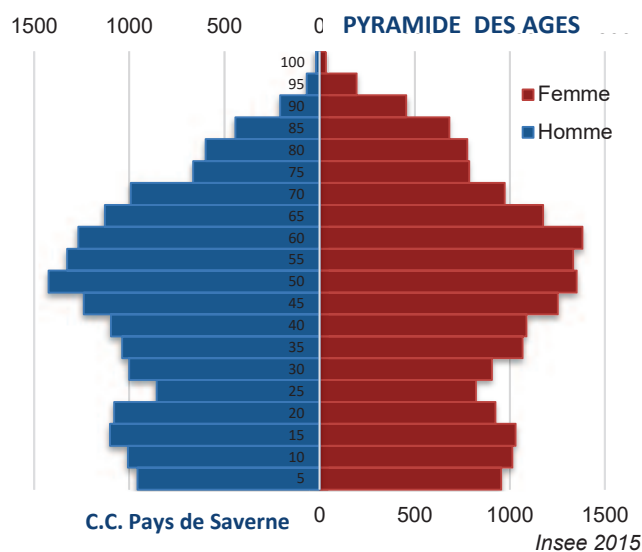
Dans les villages, le solde migratoire continue toutefois à porter encore l'accroissement de la population, mais dans une plus faible mesure que lors de la période précédente.

Soldes naturels et migratoires annuels en % selon l'armature urbaine



➤ Ces tendances étaient déjà amorcées lors de l'élaboration du PLH : la baisse de l'attractivité s'est renforcée sur l'aire urbaine, mais la croissance s'est également ralentie dans les villages

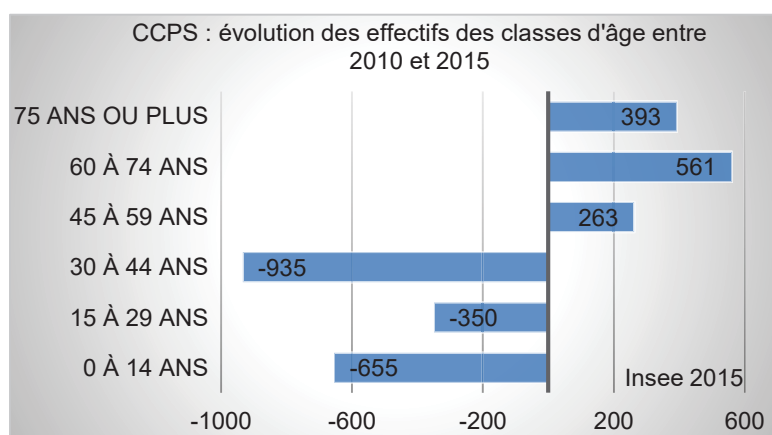
STRUCTURE PAR AGE



Vieillessement

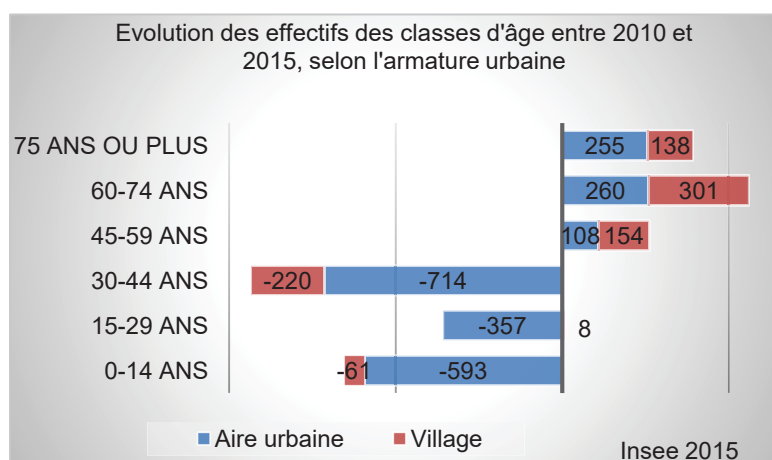
Le vieillissement de la population constatée lors de l'élaboration du PLH se confirme :

- Les classe d'âge de plus de 50 ans sont les plus représentées
- Les classes d'âge 20 -30 ans marquent un recul
- Les moins de 20 ans sont également sous-représentées



Une baisse plus marquée des classes d'âge « jeunes » sur l'aire urbaine

Entre 2010 et 2015 les classes d'âge inférieures à 45 ans perdent de la population, alors que les plus de 45 ans en gagnent



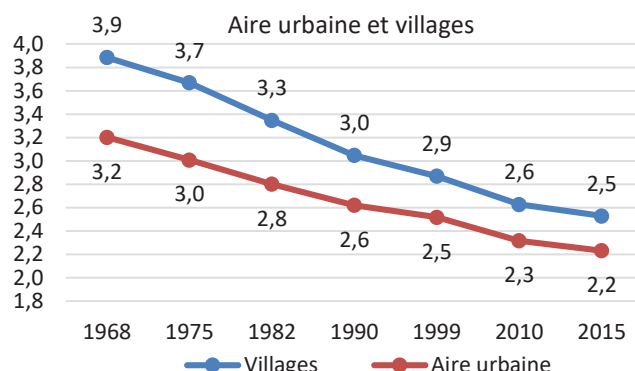
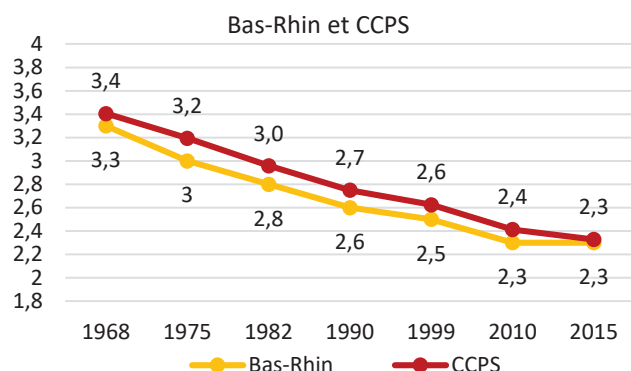
Cette baisse des moins de 45 ans est plus marquée pour l'aire urbaine que pour les villages.

En revanche, l'augmentation des plus de 45 ans est à peu près équivalente pour les villages et l'aire urbaine.

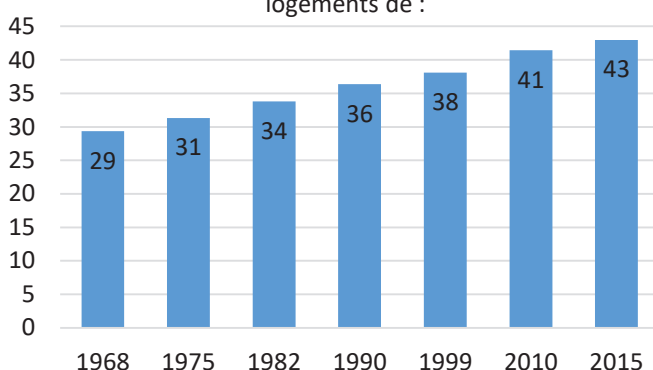
➤ *Un vieillissement de la population également constaté lors de l'élaboration du PLH*

TAILLE DES MENAGES

Taille moyenne des ménages



Pour loger 100 personnes, il faut un nombre de logements de :



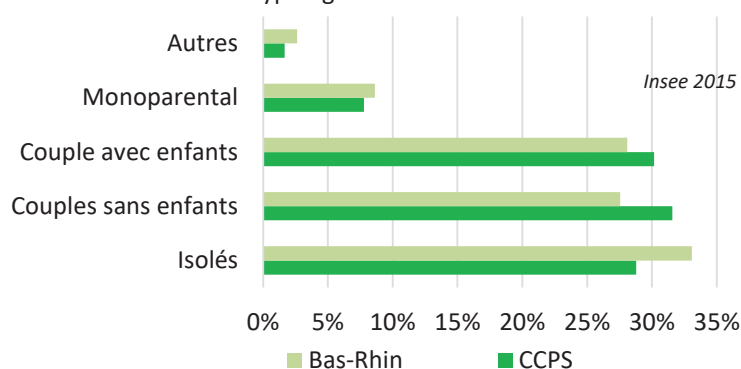
Une baisse de la taille des ménages

Cette baisse est sensible quel que soit l'échelon de l'armature urbaine, conforme en cela au phénomène observable à l'échelle régionale et nationale.

La taille moyenne des ménages rejoint désormais celle du Bas-Rhin en 2015 (2,3), avec des différences selon l'armature urbaine : elle est moins élevée sur l'aire urbaine (2,2) comparée aux villages (2,5).

Ceci a un impact sur les besoins en logements : en nombre et typologie (davantage de logement, plus petits).

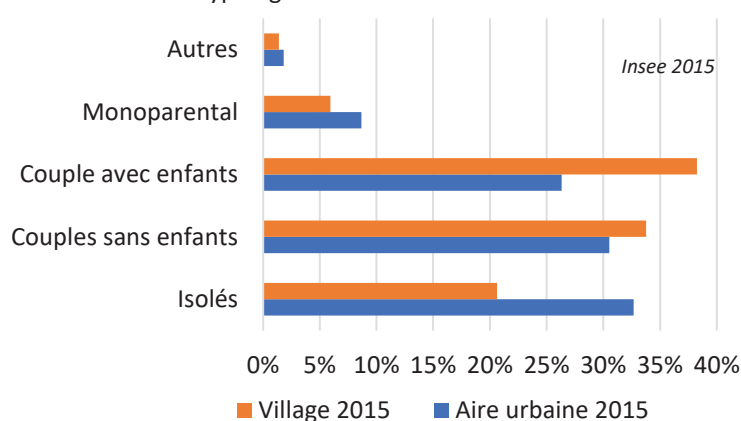
Typologie familiale : CCPS et Bas-Rhin



Les personnes isolées davantage représentées sur l'aire urbaine et les familles sur les villages

Comparée à la moyenne départementale, la CCPS reste néanmoins caractérisée par une représentation plus forte des familles, avec ou sans enfants.

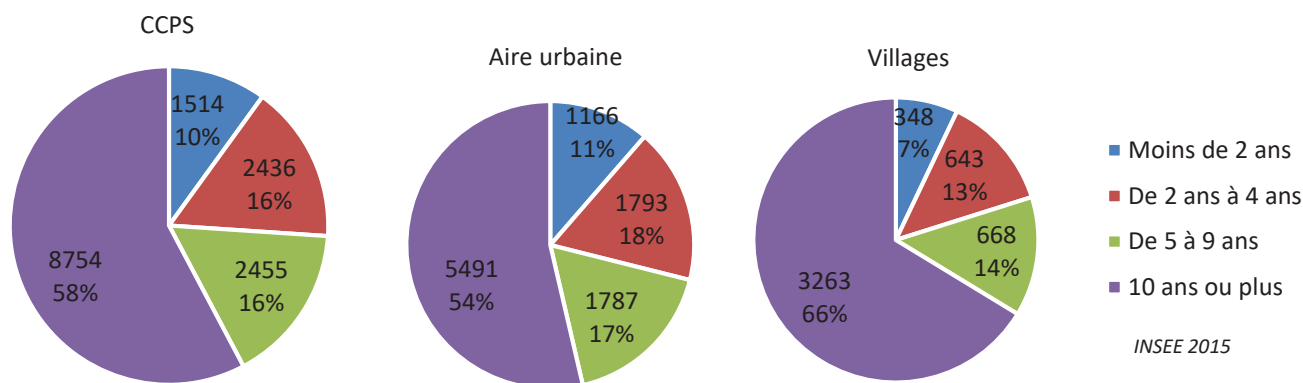
Typologies familiales selon l'armature urbaine



Cette représentation plus forte des familles est due aux villages.

En revanche les personnes isolées sont nettement plus représentées sur l'aire urbaine.

LES EMMENAGEMENTS



58% des ménages ont emménagé sur le territoire depuis plus de 10 ans

Ce taux est supérieur à la moyenne départementale (51%).

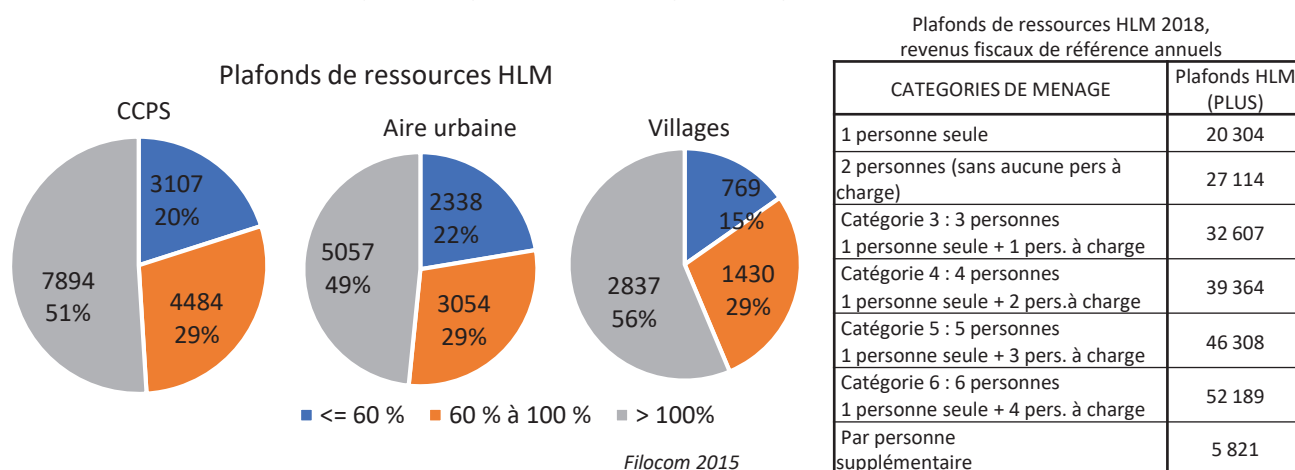
La rotation est plus importante sur l'aire urbaine que sur les villages :

- 11% d'éménagés récents contre 7%
- 54% d'éménagés anciens contre 66%

LES REVENUS

La médiane des revenus disponibles (ensemble des ressources y compris prestations sociales) par unité de consommations est de 21 544 € en 2015 (Insee – filosofi), légèrement supérieure à celui du Bas-Rhin (21 512 €).

Elle est inférieure sur Saverne (19 991 €) et Marmoutier (20 533 €).



49 % des ménages remplissent les conditions d'accès à un logement HLM

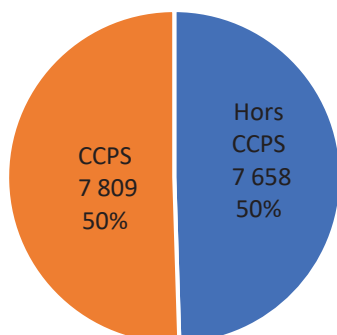
Ce plafond de ressources est celui en-dessous duquel les ménages pourraient prétendre à l'attribution d'un logement HLM. Il dépend à la fois du niveau de ressources et de la composition familiale.

49% des ménages résidant sur la CCPS pourraient y prétendre, soit près 7600 ménages en 2015. 20% sont en-dessous de 60% de ce plafond. Ces proportions sont sensiblement identiques à celle du Bas-Rhin (50% et 23%)

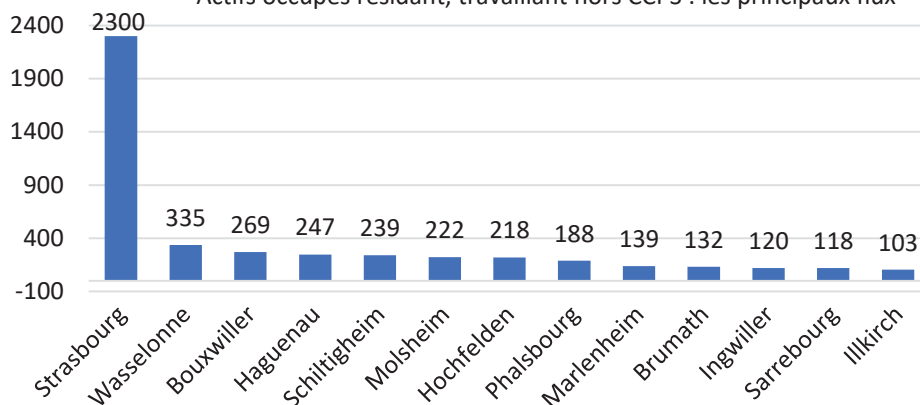
70% de ces ménages résident dans l'aire urbaine, qui est aussi la plus peuplée. En proportion, ils sont un peu plus nombreux sur l'aire urbaine par rapport aux villages (51% contre 44%)

LES MIGRATIONS PENDULAIRES

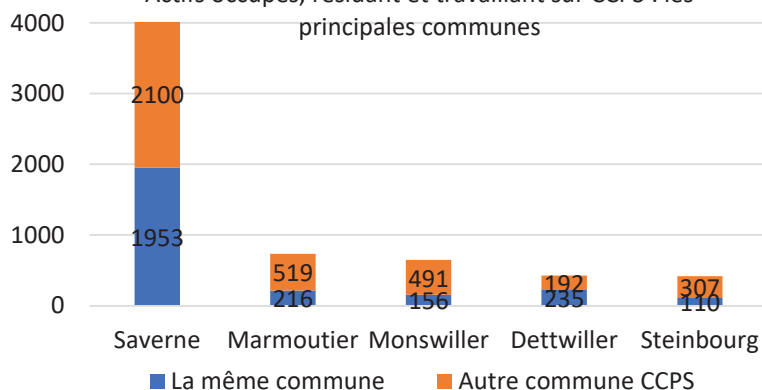
Lieu de travail des actifs occupés résidant sur la CCPS



Actifs occupés résidant, travaillant hors CCPS : les principaux flux



Actifs occupés, résidant et travaillant sur CCPS : les principales communes



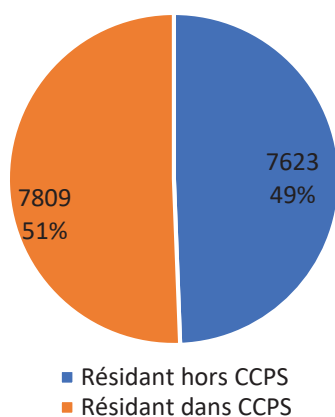
Lieu de résidence et de travail

50% des actifs de la CCPS résident et travaillent sur le territoire de la CCPS

Les migrations pendulaires se font essentiellement avec Strasbourg : 15% des actifs de la CCPS.

➤ Ces proportions sont les mêmes que celles observées lors de l'élaboration du PLH.

Emploi au lieu de travail : lieu de résidence



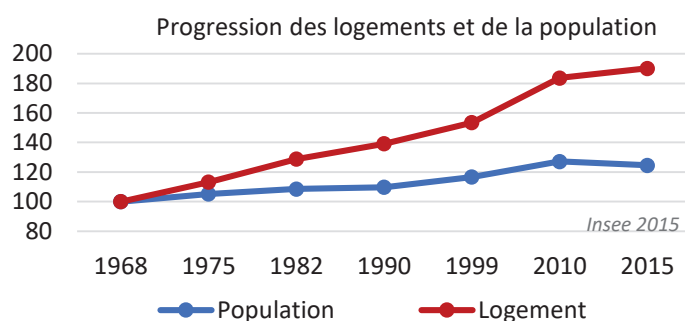
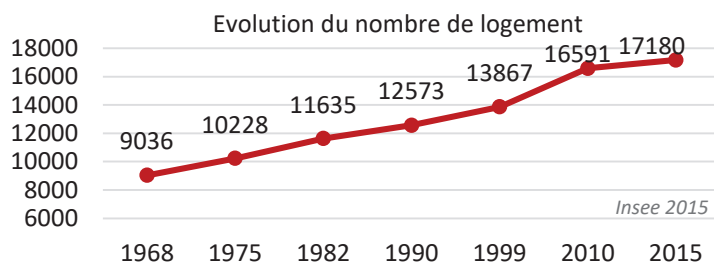
Un bassin d'emploi

Le bassin d'emploi génère un flux dans l'autre sens, en particulier vers Saverne :

- 5000 en provenance du Bas-Rhin hors CCPS
- 2200 en provenance de la Moselle

HABITAT

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DE RESIDENCES PRINCIPALES



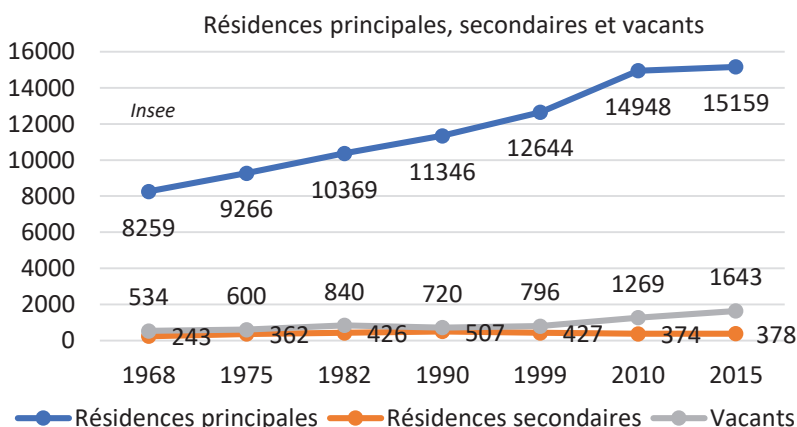
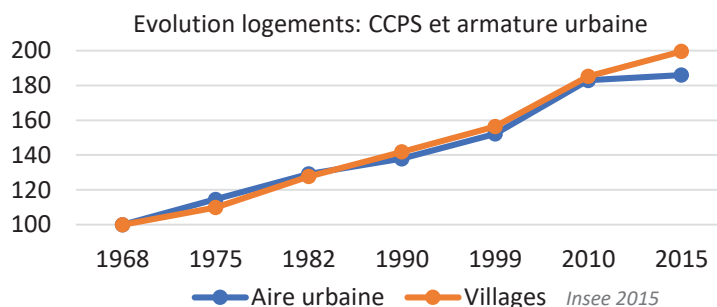
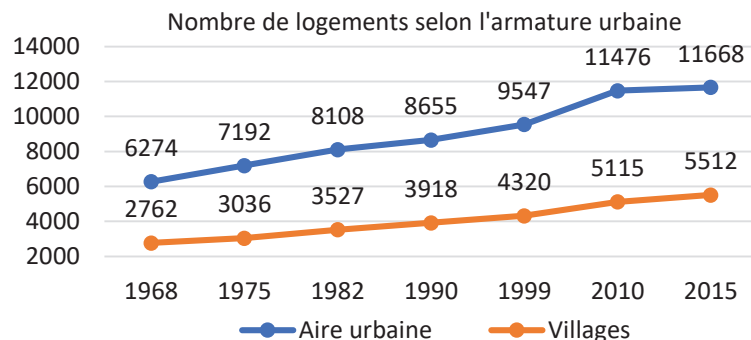
Une croissance se différencie entre l'aire urbaine et les villages

Depuis 2010, la progression se différencie nettement entre l'aire urbaine et les villages :

- + 192 pour l'aire urbaine
- + 397 pour les villages

Comme le montre le graphique comparant l'évolution des courbes à partir d'une base 100, le rythme de progression continue sur les villages et se stabilise sur l'aire urbaine.

➤ Cette tendance était déjà observée, de façon moins prononcées, lors de la l'élaboration du PLH.



Une progression qui se tasse

Entre 2010 et 2015, le nombre de logements continue à progresser, avec +589 logements, soit une moyenne annuelle de 100 logements/ans sur cette période.

Cette progression se ralentit par rapport à la période 1999-2010, où elle était de +2700 logements, soit près de 250 logements/an.

Le nombre de logements augmente ainsi proportionnellement plus vite que le nombre de personnes, du fait du desserrement des ménages (baisse de la taille des ménages)

➤ La progression du nombre de logements a donc tendance à ralentir par rapport aux mêmes observations faites lors de l'élaboration du PLH

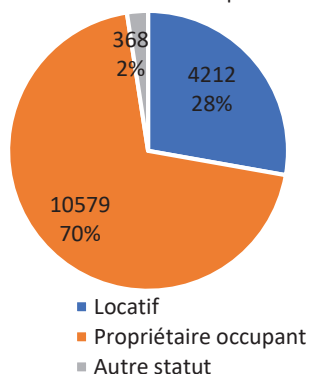
La vacance est tendanciellement à la hausse : elle a doublé entre 1999 et 2015. Cette progression est un peu plus forte sur la CCPS, comparée à la moyenne du Bas-Rhin. Enregistrée sur l'aire urbaine et les villages, elle est plus marquée sur l'aire urbaine.

Cette hausse de la vacance est à mettre en parallèle avec la baisse de la population (p 8), même si elle ne l'explique que partiellement, le desserrement des ménages (baisse de la taille des ménages) la compensant en partie.

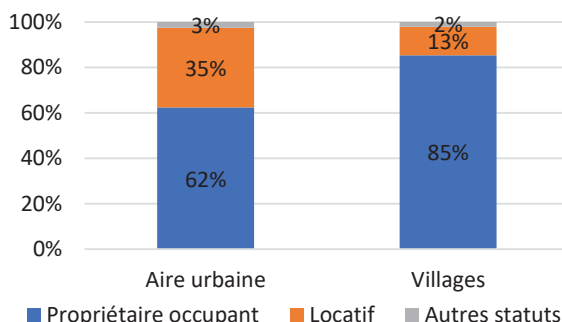
La vacance Insee recouvre des réalités diverses (vente, relocation, succession, logement vétuste...). Elle englobe la vacance conjoncturelle et structurelle.

STATUT D'OCCUPATION ET TYPE D'IMMEUBLE

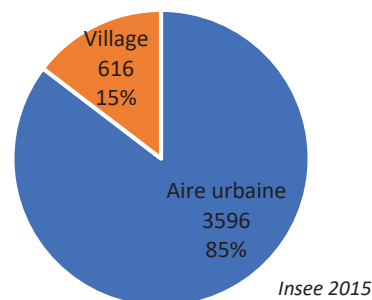
CCPS : statut d'occupation



Répartition du statut d'occupation selon l'armature urbaine



Répartition du locatif selon l'armature urbaine



Un parc immobilier de propriétaires occupants

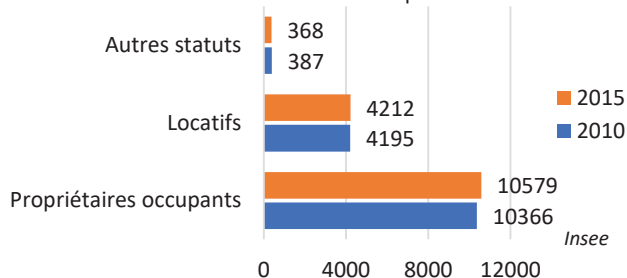
Les propriétaires occupants représentent 70% des résidences principales (62% aire urbaine, 85% villages)

Plus d'un quart des logements sont locatifs (4212 logement), dont 20% de logement sociaux.

Des logements locatifs concentrés sur l'aire urbaine

Les 4212 logements locatifs se situent à 85% sur l'aire urbaine (3596 logements), mais ne sont néanmoins pas absents sur les villages (616).

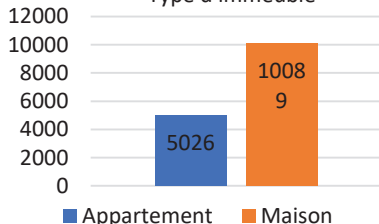
Evolution des statuts d'occupation 2010 - 2015



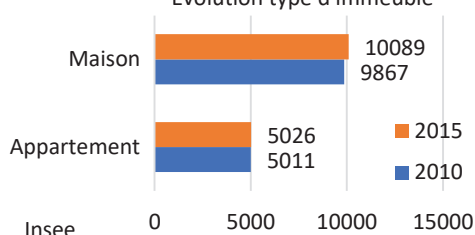
Le nombre de résidences principales locatives a peu progressé entre 2010 et 2015 (+17).

Le nombre de résidence principales propriétaires occupants a augmenté de 213 unités sur cette même période.

Type d'immeuble



Evolution type d'immeuble



Un parc de maisons

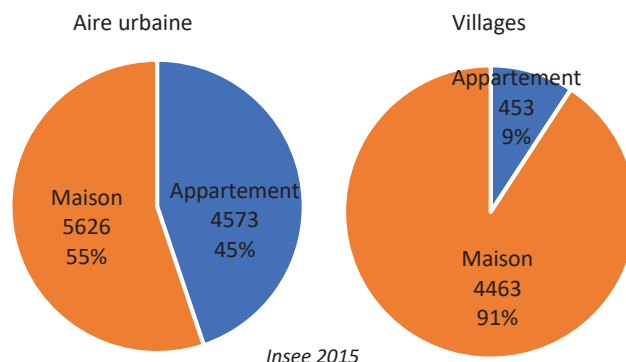
Les maisons représentent 67% du parc.

Entre 2010 et 2015, le nombre d'appartements augmente peu (+15), alors que celui des maisons s'accroît significativement (+222).

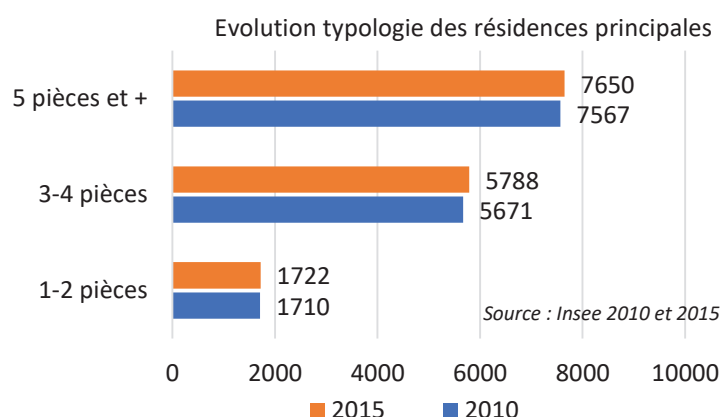
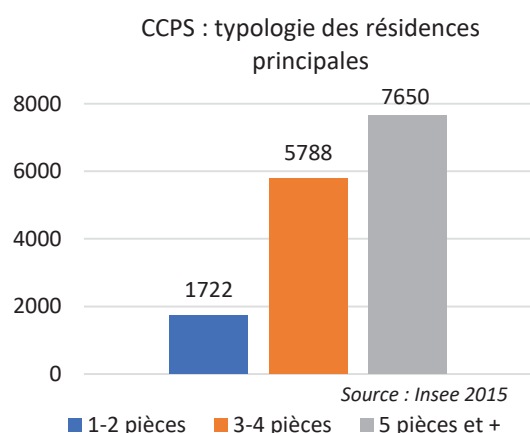
Des logements collectifs surtout sur l'aire urbaine

Le collectif est mieux représenté sur l'aire urbaine : 45% du parc de logements. Et c'est sans surprise, sur les villages qu'il est le moins représenté (9%).

91% des appartements sont concentrés sur l'aire urbaine.



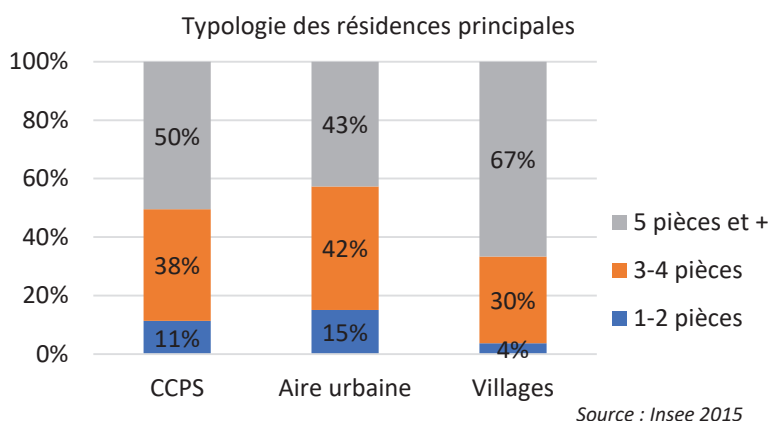
TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES



Un parc de grands logements

Le territoire du Pays de Saverne compte peu de petits logements : 1722 T1/T2, soit 11% du parc (18% sur le Bas-Rhin), à comparer avec les 7650 logements de 5 pièces ou plus.

Le nombre de petits logements a peu progressé entre 2010 et 2015. Le parc des T3 est celui qui a le plus progressé (+117), davantage que celui des T5 et plus (+83). **La typologie des logements tend en conséquence à se diversifier, lentement mais progressivement.**

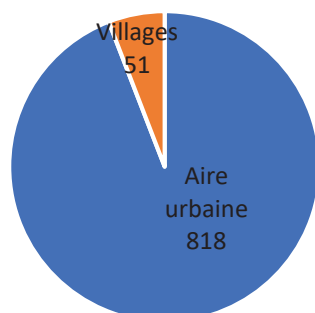


Des petits logements essentiellement sur l'aire urbaine

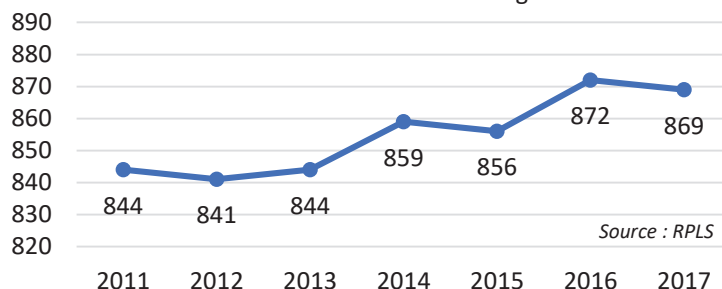
Les petits logements sont essentiellement présents sur l'aire urbaine. (15%) : 89% des T1/T2 sont situés sur l'aire urbaine et les pôles structurants.

LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

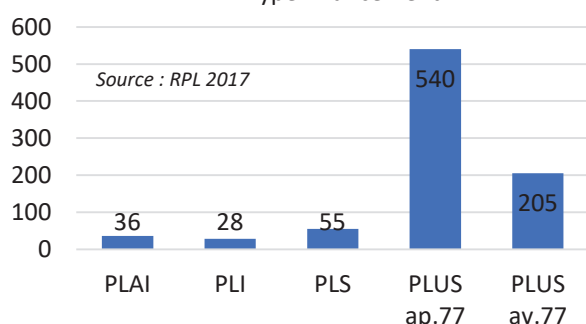
869 logements locatifs sociaux en 2017



CCPS : évolution du nombre de logements sociaux



Type financement



Concentrés sur l'aire urbaine

Ces logements sont concentrés sur l'aire urbaine qui, avec 818 logement locatifs sociaux en 2017 (814 en 2015), regroupe 94% des logements locatifs sociaux de la CCPS.

Avec 546 logements locatifs sociaux, Saverne en représente les deux tiers, dont 340 sur le QPV « Quartier Est ».

Une diversité de typologie

Contrairement au parc privé, le parc HLM dispose d'une plus grande diversité de typologie. Les petits logements sont en particulier bien représentés : 23% de T1 ou T2 parmi les logements sociaux sur le territoire de la CCPS (contre 11% pour l'ensemble du parc). Les grands logements représentent 9% du parc.

Il s'agit d'un parc pour l'essentiel construit avant 2000, dont une part importante avant 1970 (224 logements)

869 logements locatifs sociaux

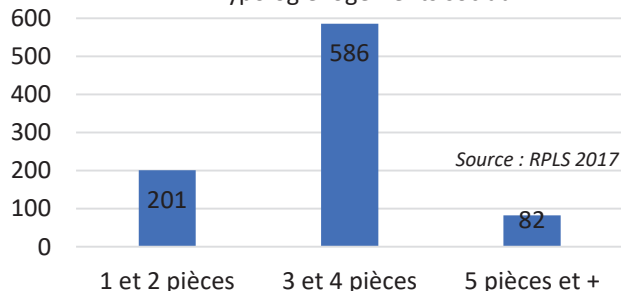
La CCPS compte en 2017 869 logements locatifs sociaux, soit 5% du parc de logements ou 20% des logements locatifs

Le nombre de logement locatifs sociaux a progressé de 13 unités entre 2015 et 2017. Ces 13 logements supplémentaires sont localisés pour 9 d'entre eux à Sommerau et 5 à Otterswiller. Par rapport à la période précédente, la progression du nombre de logements sociaux est similaire (+12 logements entre 2011 et 2015).

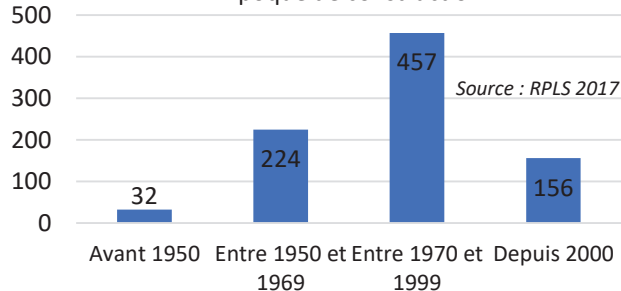
Le nombre de PLAI, de 36 en 2017, est identique à celui constaté lors de l'élaboration du PLH en 2015 et son actualisation en 2017. Le nombre de PLAI n'a pas progressé sur cette période.

➤ Par rapport aux objectifs du PLH actualisé (production de 70 logements locatifs sociaux sur les 6 ans), on est, à mi-parcours, très en-dessous des objectifs. Cette stagnation du nombre de logements locatifs sociaux est à mettre en parallèle avec la faible dynamique de la construction neuve sur le territoire (voir pages 19 et 20)

Typologie logements sociaux



Epoque de construction



LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

Un stock relativement stable de demandes



Environ 800 demandes actives avec un souhait de relogement sur le territoire : **parmi eux 350 sont des résidents du territoire, dont 80 déjà logés dans le parc social**. Ce stock est relativement stable au fil des ans

- Pour une part importante, il s'agit de résidents de Saverne : 205, dont 121 qui demandent Saverne et 84 une autre commune de l'EPCI.
- Les T3 sont les plus recherchés (34% de la demande ces trois dernières années). Viennent ensuite les T2 (27%) et les T4 (23%).
- La demande émane pour une part importante des personnes seules (37%).
- La majorité des demandeurs a entre 25 et 49 ans, avec un pic sur les tranches de 25 à 35 ans
- Les salariés en CDI constituent en moyenne 26% des demandeurs, les chômeurs indemnisés 21%, les personnes en CDD 12% et les retraités 6%. « Les autres inactifs » en constituent 32%

CARACTERISTIQUES	PROFIL DE LA DEMANDE	NB DEMANDES/ATTRIBUTION
Motif de la demande	Divorce, séparation	3,3
	Logement trop petit	4,7
Ancienneté de la demande	< 1 ans	2,9
	> 1 ans	6,1 (< 2 ans), 9,3 (> 2ans)
Type	T4	2,5
	T1	14
Age du demandeur	20-24 ans	2,9
	55-59 ans	7,3
Composition familiale	Couple	3 (croit avec nb d'enfants)
	Isolé	5,5 (décroit avec nb d'enfants)
Situation professionnelle	CDD, CDI	2 (CDD), 3 (CDI)
	Chômeur, retraité	5
Revenu mensuel UC	1000 -1499 €	2,6
	1 – 499 €	8,8
Situation de logement	Locataire parc social	5,1
	Autre situation	3,6
Moyenne		4,1

Source : SNE/PAC PPGDIDLS

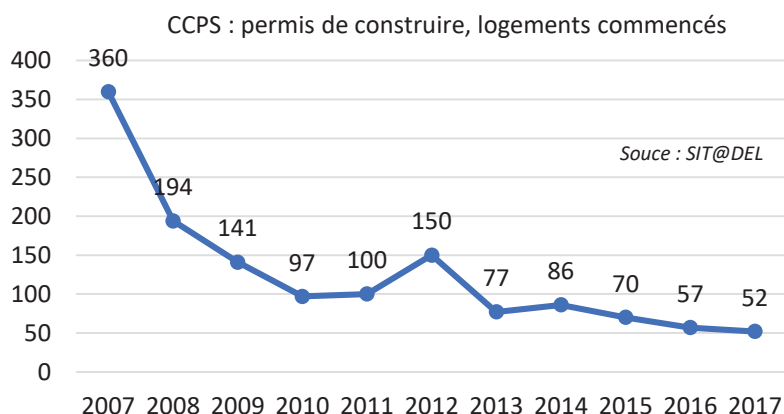
Une tension de la demande plutôt faible, mais différenciée selon les typologie et catégories de ménage

Avec 85 attributions par an, la tension est relativement faible comparées aux territoires métropolitains : 4,1 demandes pour une attribution. Elle est plus forte sur Saverne : 4,7 demandes pour une attribution.

Si marché locatif social est en général peu tendu, les chances de relogement dépendent toutefois de la situation des ménage et la typologie des logements :

- Tension plus forte sur les petits logements, qui représentent une faible portion du parc locatif social : si en nombre il y a moins de demandeurs pour ces logements, il y a encore moins d'attributions.
- Tension plus forte pour les personnes isolées sans enfants ou avec un enfant (1 attribution pour 5 demandeurs) et moindre pour les couples sans enfants ou avec enfants (1 pour 3).
- Tension plus forte pour les demandeurs d'emploi car le traitement des situations abouti à une priorisation des personnes plus proches de l'emploi
- Tension est plus forte pour les plus faibles ressources (inférieures à 500 € mensuel)

LES PERMIS DE CONSTRUIRE



Une baisse de la production neuve

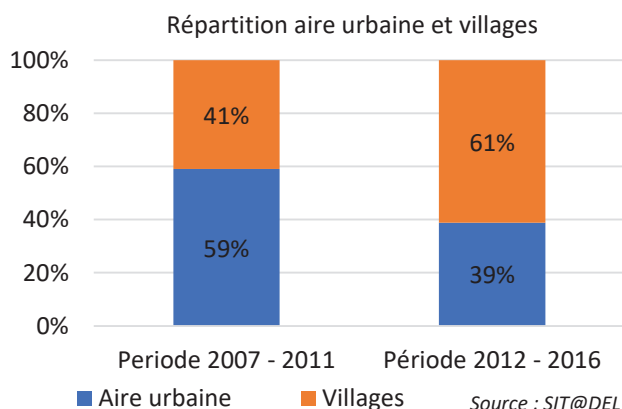
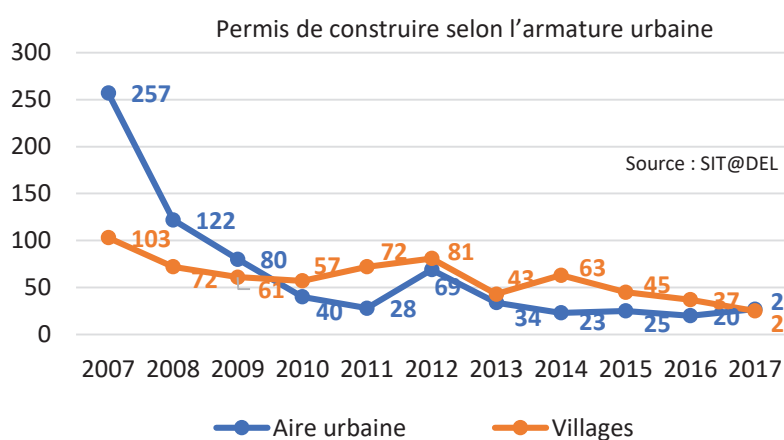
Comme constatée lors de l'élaboration du PLH, la production neuve a chuté à partir de 2008.

Après une augmentation à 150 logements annuels en 2012 (qui s'explique par des chantiers commencés de 30 logements à Monswiller et 27 logements à Singrist), ce chiffre baisse pour se situer autour de 70 en moyenne annuelle à partir de 2013.

➤ L'affaïssement de la production neuve, déjà constatée lors de l'élaboration du PLH, est confirmée : il n'y a pas eu de reprises dans les années récentes

Cette baisse a été plus marquée pour l'aire urbaine, dont le rythme de construction est inférieur à celui des villages à partir de 2010.

➤ Cette tendance, déjà constatée lors de l'élaboration du PLH, se confirme dans les années récentes



Une inversion des tendances déjà constatée lors du PLH précédent

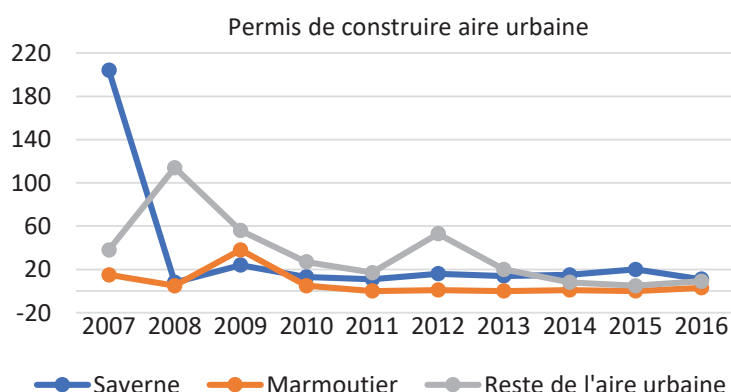
Même si en volume la production neuve baisse aussi bien sur l'aire urbaine que sur les villages, cette baisse est plus marquée pour l'aire urbaine.

En comparant les deux périodes 2007-2011 et 2012-2016, les tendances se sont de ce fait inversées.

Plus précisément sur l'aire urbaine, si la baisse de la production neuve en 2008 est principalement le fait de Saverne, les rythmes restent bas aussi bien pour la Ville de Saverne, celle de Marmoutier et le reste de l'aire urbaine.

La Ville de Saverne, qui représentait 30% de la construction neuve sur la période 2007 – 2011, n'en représente plus que 17% sur la période 2012 – 2017.

Ce phénomène est toutefois loin d'être spécifique à la zone savernoise, car il s'observe aussi sur les autres territoires du Bas-Rhin hors Eurométropole



LES PERMIS DE CONSTRUIRE : OBJECTIFS ET TAUX DE REALISATION

Les objectifs d'offre nouvelle du PLH actualisé (après fusion des deux CC) sont de 1068 logements sur 6 ans. En retranchant les logements vacants, au nombre de 70 (également compté dans cet objectif) et les logements communaux (21), cela fait un objectif de production neuve de 977 logements, avec une répartition 70/30 entre l'aire urbaine et les villages (684 logements pour l'aire urbaine et 293 logements pour les villages)

Les tableaux ci-dessous comparent pour l'ensemble de la CCPS et selon l'armature urbaine le taux de réalisation annuel moyen, estimé à partir de la source Sit@del sur la période 2015 – 2017, avec les objectifs indiqués dans le PLH actualisé.

	Permis de construire logements commencés (source SIT@DEL)			Objectifs sur 6 ans	Objectifs sur 3 ans	Taux de réalisation sur 3 ans
	2015	2016	2017			
CCPS	70	57	52	977	489	37%
Aire urbaine	25	20	27	684	342	21%
Villages	45	37	25	293	147	73%

Aire urbaine	Permis de construire logements commencés (source SIT@DEL)			Objectifs sur 6 ans	Objectifs sur 3 ans	Taux de réalisation sur 3 ans
	2015	2016	2017			
Dettwiller	1	1	0	73	37	5%
Gottenhouse	0	0	0	11	6	0%
Marmoutier	0	3	7	94	47	21%
Monswiller	1	0	0	59	30	3%
Ottersthal	1	3	2	19	10	63%
Otterswiller	1	1	0	37	19	11%
Saverne	20	11	13	318	159	28%
Steinbourg	1	1	5	54	27	26%

Un taux de réalisation en-dessous des objectifs

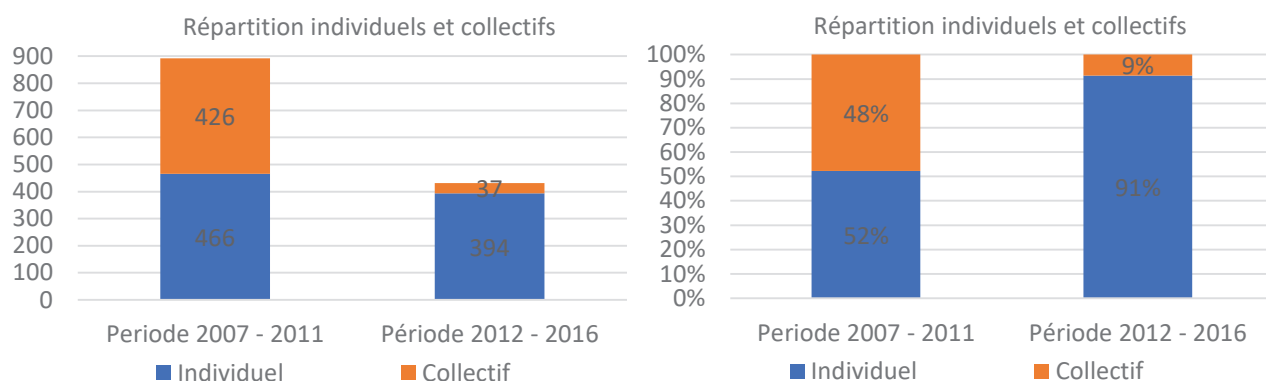
Le taux de réalisation annuel moyen des objectifs sur 2015-2017 est de 37%, avec des différences entre l'aire urbaine et les villages.

Le taux de réalisation est plus important sur les villages (73%) que sur l'aire urbaine (21%).

Ce faible taux de réalisation a plusieurs explications :

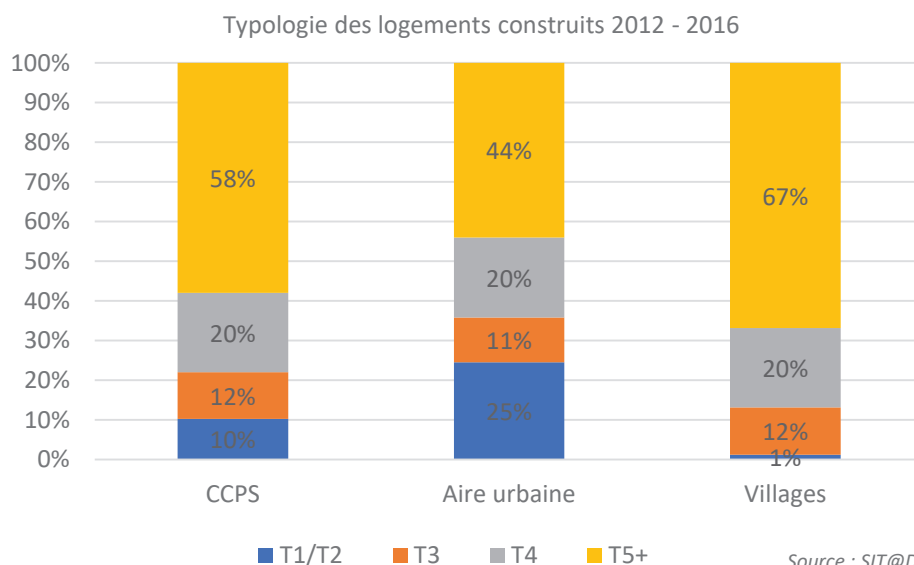
- La reprise de la construction sur l'Eurométropole depuis la fin des années 2000 a eu pour conséquence de freiner la dynamique sur le reste du territoire bas-rhinois
- les objectifs se fondaient sur une hypothèse de reprise de la construction qui n'a pas eu lieu, en particulier sur l'aire urbaine
- Les objectifs étaient calés sur ceux indiqués pour l'ensemble du périmètre du SCOT : or l'ensemble du territoire du SCOT est marqué par les mêmes tendances que celles observées sur le Pays de Saverne

LES PERMIS DE CONSTRUIRE



Une construction de logements collectifs concentrée sur les pôles structurants

Sur la période 2012-2016, ce sont 394 logements individuels et 37 logements collectifs qui ont été construits. Les logements collectifs ont essentiellement été construits sur l'aire urbaine.



Source : SIT@DEL

Des grands logements (maisons)

La construction tend à reproduire la dominante typologique existante, à savoir des grands logements (maisons individuelles) : les T5+ représentent 58% de la construction sur la CCPS.

Néanmoins, la production de logement de petite et moyenne taille progresse, y compris sur les villages.

ELEMENTS DE MARCHE

LE MARCHE DE LA VENTE

Des prix attractifs dans le marché ancien

La production neuve étant aujourd'hui faible, le secteur de Saverne est un réservoir d'opportunités de ventes de biens immobiliers anciens. Les prix sont attractifs comparées aux secteurs proches de Strasbourg, d'autant plus que le territoire est mieux desservi que d'autres en terme de transport.

Les prix de la maison ancienne sont ainsi plus bas sur le secteur de Saverne, comparée à d'autres secteurs : le prix médian d'une maison est de 185 000 € sur la CC du Pays de Saverne, inférieur à la CA Haguenau et à la CC de Sélestat (200 500 € et 200 000 €). Le spectre de produit, du patrimoine historique ancien à la maison de lotissement récente, offre par ailleurs une gamme assez étendue.

La même chose est constatée concernant le prix des appartements : le prix médian, de 1539 € /m² sur la CC du Pays de Saverne, est inférieur à celui de la CA de Haguenau (2166 €) et de la CC de Sélestat (1889 €)

Source : PERVAL/ADEUS, juin 2018

Une érosion des prix qui semble stoppée

Lors de l'élaboration du PLH, il avait été constaté une baisse des prix de l'immobilier sur le secteur savernois. Celle-ci semble stoppée, tendance observée par les agents immobiliers et selon des sources notariales.

Après une période d'attentisme suite à la crise de 2008 et une érosion des prix, on observe depuis 2016 une amélioration du marché de l'existant, dans un contexte où les prix se sont ajustés et de taux d'intérêt attractifs.

La clientèle

Elle se partage entre une majorité d'acquéreurs habitant déjà le secteur et une demande externe :

- Couples avec 1 ou 2 enfants souhaitant rester à proximité du réseau familial
- Clientèle se partageant la route entre deux mobilités opposées, souvent vers la Lorraine pour l'un des conjoints
- Ménages seniors qui se rapprochent de la ville
- Clientèle dont le premier choix était Molsheim/Obernai et qui s'oriente sur la région de Saverne, principalement pour des questions de prix.

LE MARCHE LOCATIF

Le loyer médian est de 7,8 € / m², inférieur à celui de Haguenau (8,5 €/m²) et celui de Sélestat (8,5 €/m²)

C'est un marché essentiellement urbain, dont la médiane est à relativiser, car on trouve également sur ce marché des logements vétustes avec des loyers proches de 6 € /m², en particulier sur le centre ville de Saverne, proches des loyers du locatif social. Les agents immobiliers jugent qu'une partie des logements n'est pas à niveau et que les produits sont vieillissants, même si certains notent une prise de conscience de propriétaires qui réalisent des travaux de rénovation.

Les produits qui se louent rapidement sont ceux qui ont été rénovés, avec cuisine aménagée et salle de bain modernisée, des espaces extérieurs entretenus et des annexes au logement (cave, garage...). Ces produits se louent autour de 8 €/m² selon la taille du logement, à une clientèle diverse :

- jeunes et jeunes ménages décohabitants
- familles recomposées, divorcés
- ménages en mobilité professionnelle choisissant le locatif pour prospecter ensuite en vue d'une acquisition

* *

*

Concernant la construction et la commercialisation du neuf, une réelle reprise n'est pas constatée.

Dans ce contexte de faiblesse de la production neuve, le marché se spécialise dans celui de de l'occasion. Dans un segment de prix réajusté à la baisse, ce marché de l'ancien retrouve une certaine fluidité.

BILAN DES ACTIONS

LE BILAN DES ACTIONS

Le plan d'actions du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Saverne est présenté sous forme de fiches-actions.

Le bilan à mi-parcours reprend cette même disposition, chaque action faisant l'objet d'une fiche-bilan comportant les rubriques suivantes :

- Les objectifs
- Les actions engagées
- Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Les orientations et actions du PLH étaient les suivantes :

Orientation 1 / Action 1.1 : étude de repérage
Objectifs • Doter la collectivité d'une vision du potentiel en renouvellement urbain : bâti ou foncier désaffecté, espaces délaissés, friches industrielles, volumes agricoles, fonds de jardin • Repérer les gisements bâtis et non bâtis dans les enveloppes urbaines existantes, permettant de produire du logement en renouvellement urbain • Rendre effectives les orientations du SCOT en matière de densification • Faciliter les arbitrages quant aux objets immobiliers à retenir et outils à actionner relevant de l'action communautaire en matière de politique de l'habitat
Les actions engagées Cette démarche devait s'articuler avec l'étude des potentialités foncière envisagée par le SCOT. Le changement de périmètre et la révision du SCOT ont reporté la mise en œuvre de cette démarche
Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH Une démarche à relancer en articulation avec le SCOT

Orientation 1 / Action 1.2 : études de faisabilité

Objectifs

- Réalisation d'études de faisabilité, avec des communes volontaires, pour rechercher des solutions de sortie de patrimoine immobilier de la vacance, situés dans le tissu existant

Les actions engagées

Des études d'opportunité ont été réalisées avec 7 communes volontaires dans le cadre d'une mission AMO confiée au groupement FRENE/EQUILATERRE :

- Altenheim : transformation de l'ancienne école maternelle en logement
- Dettwiller : rénovation du logement au-dessus du presbytère
- Lupstein : rénovation du presbytère
- Reinhardsmunster : rénovation du presbytère
- Saverne : maison des sœurs
- Ernolsheim-lès-Saverne : maison propriété de la commune
- Hattmatt : terrain de 21ares comportant un immeuble de deux logements, une annexe et un terrain libre

Ces études comportaient :

- Une visite sur place avec relevé sommaire des lieux
- Un échange avec la commune pour identifier les objectifs et calibrer l'étude
- Une analyse des possibilités physiques de transformation du bâti en logements
- Une approche des coûts par grands ratios
- Le niveau de loyer pour équilibrer l'investissement financé par prêt
- Des observations quant à la faisabilité (clientèle, maîtrise d'ouvrage, hypothèses de travail, premiers arbitrages à rendre pour poursuivre la démarche...)

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Poursuite d'investigations plus approfondies par des études de faisabilité et l'engagement d'un maître d'œuvre.

C'est déjà le cas pour deux communes :

- Reinhardsmunster : le Conseil Municipal a approuvé un avant-projet actant la rénovation de l'immeuble et la réhabilitation du bâtiment annexe et du parking. Le presbytère pourrait accueillir à terme la mairie au rez-de-chaussée avec un accès PMR ainsi que deux logements, l'un au premier étage, le second sous les combles
- Dettwiller : propriétaire du logement, la commune en a financé les travaux. La rénovation de logement s'est concrétisée en 2018 et le premier locataire est entré dans les lieux en août 2018.

D'autres communes pourraient suivre, comme Altenheim : pour l'instant pas de suite, car d'autres priorités, mais le Maire envisage de representer le projet aux élus d'ici l'année prochaine.

Des études d'opportunités sont restés sans suite, faute de financements et vu le resserrement financier des communes

Orientation 2 / Action 2.1 : animation/sensibilisation pour la promotion d'une nouvelle approche de l'urbanisation

Objectifs

- Maintenir une offre en construction neuve sur le territoire, afin de répondre à la demande endogène et exogène, en encourageant une consommation raisonnée du foncier
- Promouvoir de nouvelles approches de l'urbanisation
- Faire coïncider cette production de nouvelles formes urbaines avec les demandes du marché, par des évolutions des pratiques de commercialisation

Les actions engagées

Des animations sur le territoire par les partenaires :

- Parc Naturel Régional des Vosges du Nord : Mut'Archi, conseil aux particuliers et financements de rénovations sur des maisons d'avant 1950.
- Atip : conseil aux collectivités dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme, de gestion de projets complexes sur tout le territoire
- Caue : conseil aux particuliers et aux collectivités qui le souhaitent en matière d'architecture, d'insertion des bâtiments dans l'environnement, sensibilisation par l'intermédiaire d'expositions et d'animations auprès d'un large public
- EPF : conseil et portage foncier

Documents d'urbanisme :

- Plusieurs communes ont engagé l'élaboration d'un nouveau PLU, comme à Dettwiller où le document a été arrêté en janvier 2018 puis approuvé en octobre 2018
- A Saessolsheim, une carte communale a été approuvée en 2016.
- Plusieurs modifications de PLU concernant le zonage, entre 2015 et 2018 : Friedolsheim, Hattmatt, Kleingœft, Saverne
- Des PLU en voie d'élaboration, pour une approbation prévisionnelle d'ici 2019 à 2020 (Marmoutier, Ernolsheim-lès-Saverne, Gottenhouse, Otterswiller, Schwenheim)
- Un SCOT en révision, dont les options d'aménagement seront prises en compte par le PLH. Dans son Document d'Orientations Générales actuel, il prévoit « un développement équilibré de l'habitat », de « privilégier le renouvellement urbain », d'« encadrer la localisation des extensions urbaines » et de « renforcer la densité bâtie », qui trouvent nécessairement leurs transpositions dans les PLU des communes.

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

- Poursuivre les animations, avec notamment des retours d'expériences sur des opérations vues ailleurs et des visites de terrain avec les élus sur des questions d'habitat et d'urbanisme
- La Communauté de Communes réfléchit à l'opportunité d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Cette réflexion est inscrite dans le « Projet de Territoire » de l'intercommunalité. Après plusieurs réunions d'information aux élus sur le sujet, une conférence sur le PLUi est organisée en octobre 2018 et devrait être suivie d'un débat entre les Maires courant 2019.

Orientation 2 / Action 2.2 : aide à l'ingénierie de projet

Objectifs

- Aide aux communes dans la définition stratégique (stade du PLU) ou opérationnelle (stade des orientations d'aménagement) du projet (conseil et assistance à maître d'ouvrage)
- Traduire les orientations du PLH et du SCOT dans les opérations d'aménagement
- Faciliter les échanges entre communes, aménageurs, lotisseurs et commerciaux immobiliers

Les actions engagées

Cette aide n'a pas été mobilisée, car les projets n'ont abouti, pour des raisons diverses : incertitude du contexte immobilier, difficultés à faire émerger des opérations sur des zones denses, diminution des moyens. Le développement est davantage le fait d'opérations individuelles d'initiative privée

Deux communes ont des projets en cours :

- Saessolsheim : négociations pour un nouveau lotissement, qui va se concrétiser en 2019 par la commercialisation de 15 lots
- Dettwiller : en application du PLU approuvé en octobre 2018, la Mairie envisage d'acquérir des terrains pour l'extension d'un lotissement, devant comprendre des petites copropriétés avec des T2 et T3, en réponse à la demande de jeunes ménages que la commune peine à garder. Le lotissement devrait aussi ouvrir un accueil de jour pour les personnes âgées

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Relance de l'information des élus et de la commission habitat sur cette aide et la possibilité offerte aux communes ayant un projet de s'appuyer sur une ingénierie pour la définition du projet.

Un recensement des difficultés des communes dans la réalisation de leur projet, pour mieux calibrer cette aide

Orientation 3 / Action 3.1 : améliorer la qualité de l'offre du parc social existant
Objectifs • Consolider l'existant et maîtriser les loyer/charges pour conserver l'attractivité du parc • Eviter une désaffectation des logements sociaux existants au profit de l'offre récente • Rendre le patrimoine attractif à destination de clientèles spécifiques : personnes âgées (adaptation de logement), handicapées, recherche de partenariats
Les actions engagées • La Communauté de Communes du Pays de Saverne est engagée dans l'élaboration de Conventions d'Utilité Sociale de 6 bailleurs sociaux : 3F, Batigère, Domial, Logiest, Sibar et Opus 67. Elle est associée à leur élaboration et en sera signataire. A ce titre, elle participera notamment à la concertation relative aux politiques patrimoniales et de rénovation • Le QPV et les réhabilitations : la Ville de Saverne a adopté son Contrat de Ville 2015-2020 dont le territoire éligible est le « Quartier Est ». Y figure l'amélioration du cadre de vie et du renouvellement urbain. L'objectif de « poursuite de la politique de réhabilitation des logements, particulièrement sur le volet énergétique », est ciblé. • Opus 67 programme pour 2019 la réhabilitation de 60 logements sur le QPV aux 1-2-3-5-7 rue des Gravières
Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH Continuation des actions engagées sur la deuxième période triennale

Orientation 3 / Action 3.2 : production neuve sociale
Objectifs • Adaptation du rythme de production pour répondre à des demandes de communes relatives à des enjeux stratégiques (valorisation de bâtiments anciens désaffectés, friches, renouvellement urbain, maintiens de séniors à domicile) • Mobilisation des opérateurs sociaux, réservés à augmenter leur offre sur ce secteur, compte tenu d'un marché détendu et par crainte de fragiliser le parc existant ancien • Objectif production : 70 logements locatifs sociaux sur les 6 ans
Les actions engagées • La CCPS compte 869 logements locatifs sociaux en 2017 : 5% des logements, 20% du locatif • Leur nombre a progressé de 13 logements entre 2015 et 2017 (9 sur Sommerau et 5 sur Otterswiller). Par rapport à la période précédente, la progression est similaire (+12 logements entre 2011 et 2015). • Le nombre de PLAI, de 36 en 2017, est identique à celui constaté lors de l'élaboration du PLH en 2015 et son actualisation en 2017 Cette production est en-dessous des objectifs du PLH, mais devrait s'améliorer dans les années à venir avec une programmation de l'OPUS 67 de 12 logements au 46 rue des Sources à Saverne, 5 logements acquisition/amélioration pour fin 2019 et 11 logements au 22a rue de l'Oignon pour 2020
Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH Une question à remettre à plat dans le cadre de la participation de l'EPCI aux conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux (voir action 3.1) et de la réforme des attributions

Orientation 3 / Action 3.3 : aide intercommunale à la création de logements communaux à loyer modéré

Objectifs

- Soutien aux communes dans le cadre d'opérations locatives communales avec encadrement des loyers
- Moyen, pour les communes, dans des zones peu tendues où les bailleurs sociaux ne viennent pas spontanément, de proposer une offre de logements à loyer modéré

Les actions engagées

- Pas d'aide mobilisée, en raison de l'absence de projets (sur les 7 études d'opportunité de l'action 2.1, les deux qui ont débouché sur des réalisations n'ont pas mobilisé cette aide)

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

- Un courrier d'information aux communes pour rappeler l'existence de cette mesure
- Un rappel de cette mesure en Commission Habitat

Orientation 3 / Action 3.4 : plan partenarial de gestion de la demande locative sociale

Objectifs

Obligation pour tout EPCI doté d'un Programme Local de l'Habitat exécutoire :

- Définition des modalités de gestion partagée des demandes de logement social et de satisfaire le droit à l'information des demandeurs de logements sociaux
- Organisation des modalités de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logements sociaux

Les actions engagées

- Un groupe de travail composé d'élus et de partenaires (Etat, CD67, AREAL, Action logement) s'est réuni trois fois entre mai et septembre 2016
- Des contacts établis avec les trois principaux bailleurs sociaux (OPUS 67, DOMIAL, SIBAR)

Ces démarches ont débouché sur un avant-projet de plan partenarial, mis en sommeil, compte tenu de la fusion des deux communautés de communes de la région de Saverne et de Marmoutier-Sommerau, effective en janvier 2017.

Cet avant-projet prévoit :

- Un lieu d'accueil, qui devait initialement être situé à l'antenne savernoise d'OPUS 67, et qui sera finalement situé dans la Maison de Services au Public (MSAP)
- Une mobilisation des outils existants, conformes avec les obligations de la loi ALUR, avec appui de l'AREAL (formulaire commun de la demande, fichier unique, dossier unique regroupant les pièces de la demande de logement social, portail internet créé par l'AREAL)

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

- Le lieu d'accueil sera la Maison de Services au Public (MSAP), en cours de création, et dont le siège sera dans les locaux de la Maison de l'Emploi et de la Formation : à concrétiser
- Mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement, qui fixe la politique d'attribution locale et définit le document cadre de la politique des attributions
- Elaboration d'une Convention Intercommunale d'Attribution qui constitue la déclinaison opérationnelle du document cadre adopté par la conférence intercommunale du logement

Orientation 4 / Action 4.1 : étude préalable d'OPAH RU à Saverne

Objectifs

- Inverser les phénomènes de dévalorisation, favoriser le renouvellement urbain et soutenir l'attractivité du centre-ville de Saverne
- Evaluer les objectifs et volumes financiers correspondant aux travaux potentiels et les aides financières à mobiliser (CD67, ANAH, CCSMS, Ville, Région)

Les actions engagées

La communauté de communes a lancé en 2016 une étude préalable à une OPAH RU sur un périmètre comprenant la ville basse autour du quartier de la Zorn et les rues autour de l'artère principale de la Grand'Rue, de la gare et à la rue Saint Nicolas.

Cette étude a débouché sur la mise en place d'une convention OPAH RU sur la période 2018-2023, visant à revitaliser le centre de Saverne, qui concerne trois axes :

- Soutenir les propriétaires du parc privé ancien dans la montée en gamme de leur patrimoine (qualité, efficacité énergétique, adaptabilité), par des aides incitatives pour traiter la vacance, diversifier l'offre et encourager notamment l'accession
- Mener des actions volontaristes pour traiter l'habitat dégradé et délaissé dans des opérations complexes de recyclage immobilier et/ou de recyclage foncier
- Valoriser l'identité patrimoniale et architecturale.

Elle cible différents secteurs pour développer des opérations de logements de type nouveau et inexistant sur le centre-ville, induisant des démolition-construction, avec création d'espaces publics.

Elle fixe des objectifs quantitatifs de réhabilitation de logements anciens privés :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Propriétaires bailleurs recevables par l'Anah	8	11	16	20	20	75
• dont travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	3	4	5	6	7	25
• dont travaux pour réhabiliter un logement dégradé	3	5	6	8	8	30
• dont travaux d'économies d'énergie	1	1	4	5	4	15
• dont travaux pour transformation d'usage	1	1	1	1	1	5
Propriétaires occupants recevables par l'Anah	2	3	6	8	6	25
• dont travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	0	0	1	2	2	5
• dont travaux pour l'autonomie de la personne	0	0	1	2	1	4
• dont travaux d'économies d'énergie	2	3	4	4	3	16
Nombre de logements vacants remis sur le marché non recevables par l'Anah	6	6	6	6	6	30
Nombre total de logements traités	16	20	28	34	32	130

Elle prévoit des modalités d'accompagnement des occupants (par exemple si relogement, ou en cas de non-décence du logement), ainsi que la mise en œuvre d'un nouveau dispositif d'aides en faveur de la sauvegarde et la valorisation de l'habitat patrimonial.

La collectivité a opté pour le recrutement d'un agent ou chargé de mission Habitat OPAH RU, poste à plein temps dédié au suivi – animation. Cet agent sera accompagné par les services de la Communauté de Communes et de la Ville

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Evaluation et suivi de l'OPAH RU

Orientation 4 / Action 4.2 : renforcement du suivi-animation sur des objectifs ciblés

Objectifs

Orienter l'opérateur PIG vers des propriétaires d'immeubles ou de logements, dans le cadre de démarches proactives, en s'appuyant sur des listes ciblées (logements vacants, logements potentiellement indigne, propriétaires occupants très âgés), fournies par les communes sur la base de leur connaissance des situations

Les actions engagées

- Peu de situations signalées par les communes : des situations lourdes et anciennes (vacance prolongée, maison en mauvais état mais propriétaires qui n'envisagent pas de travaux, problématiques de succession...). Compte tenu de leur complexité et de l'absence d'outils adaptés, les signalements n'ont pas eu de suite.
- Les actions conduites ont essentiellement été des actions de communication, via le site internet de l'intercommunalité ainsi que le journal communautaire

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

- Un nouveau relai possible du dispositif via la Maison des Services
- La problématique de l'habitat dégradé ou vacant trouve son écho dans celle de la vocation des polarités urbaines, avec un couplage de l'action privée de rénovation et d'actions publiques sur l'environnement urbain (espaces publics, dents creuses...). Ce sera le cas à Saverne avec l'OPAH RU

Orientation 4 / Action 4.3 : actions de droit commun dans le cadre de la convention PIG

Objectifs

- Poursuite des actions engagées dans le cadre PIG et les objectifs prioritaires de l'ANAH :
 - ✓ Action en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes
 - ✓ Intervention auprès de propriétaires bailleurs, se concentrant sur les travaux importants et une obligation de maîtrise des loyers
 - ✓ Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
 - ✓ Aide à l'amélioration et l'embellissement de maisons anciennes (avant 1900)
- Production des logements locatifs à loyers maîtrisés

Les actions engagées

Sur la période mai 2015 à octobre 2018 : 98 logements propriétaire occupant ont été ou sont en cours de traitement.

- Dont 2 logements indignes et 2 logements très dégradés

Sur cette même période, 6 logements locatifs ont été ou sont en cours de traitement.

- Dont 3 logements très dégradés
- Les conventionnements sont de type Loyer Conventionné Social (LCS)

	Propriétaire Occupant (PO)						
	Nombre logements	Dont rénovation énergétique	Montant des travaux	Montant des subventions			
				Anah + FART	CD 67	Pays de Saverne	Autres
Mai 2015 à mai 2016	26	25	712 511 €	233 630 €	49 422 €	21 192 €	13 700 €
Mai 2016 à mai 2017	21	19	477 829 €	169 789 €	17 000 €	16 504 €	16 100 €
Mai 2017 à mai 2018	34	32	939 680 €	292 340 €	36 755 €	31 755 €	15 521 €
Mai 2018 à aujourd'hui	17	17	421 314 €	157 831 €	14 659 €	14 659 €	0 €
TOTAL	98	93	2 551 334 €	853 590 €	117 836 €	84 110 €	45 321 €

	Propriétaire Bailleur (PB)						
	Nombre de logements	Dont rénovation énergétique	Dont logement vacant	Montant des travaux	Montant des subventions		
					Anah + FART	CD 67	Pays de Saverne
Mai 2015 à mai 2016	0	0	0	0 €	0 €	0 €	0 €
Mai 2016 à mai 2017	6	5	4	436 155 €	83 833 €	13 524 €	13 524 €
Mai 2017 à mai 2018	0	0	0	0 €	0 €	0 €	0 €
Mai 2018 à aujourd'hui	0	0	0	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	6	5	4	436 155 €	83 833 €	13 524 €	13 524 €

Source : URBAM

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Continuation des actions engagées sur la deuxième période triennale

Orientation 4 / Action 4.4 : Animation, sensibilisation, conseils sur la performance énergétique

Objectifs

- Promouvoir un habitat performant, économe dans sa conception et son utilisation
- Encourager d'opérateurs ou particuliers, par diverses actions de sensibilisation
- Diffuser les bonnes pratiques en matière d'économie d'énergie

Les actions engagées

Des actions partenariales :

- Espace Info Energie du Pays de Saverne Plaine et Plateau : accompagne les particuliers porteurs de travaux de rénovation énergétique de leur habitat, actions collectives, de type ballades thermographiques :
 - 262 contacts différents en 2017 (pour le périmètre du PSPP)
 - 318 contacts différents de septembre 2015 à septembre 2016 (pour le périmètre du PSPP)
 - 332 contacts différents de septembre 2014 à septembre 2015 (pour le périmètre du PSPP)
- Plateforme Locale de Rénovation Énergétique, mise en place en 2015 par le Pays : stands, animations, réunions publiques, visites guidées de bâtiments performants, campagnes médiatiques, montée en compétence des professionnels (ateliers, formations DORÉMI)
 - 2016 : 589 particuliers et 50 professionnels sensibilisés, 31 accompagnements, 9 rénovations engagées (pour le périmètre du PSPP)
 - 2015 : 36 particuliers et 22 professionnels sensibilisés, 11 accompagnements, 5 rénovations engagées (pour le périmètre du PSPP)
- Le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord organise l'opération Mut'Archi, ensemble d'animations et de conseils sur la rénovation énergétique des bâtiments construits avant 1948 : stages pratiques, conseil, expositions, formations, actions pédagogiques

2015

Territoire	Type d'interventions	Nbre interventions	Heures
CCRS	Particuliers	20	106
	Collectivités	3	13
Total dans tout le Parc Naturel	Particuliers	143	659
	Collectivités	13	93
Ratio entre CCRS & total parc	Particuliers	14%	16%
	Collectivités	23%	14%

2016

Territoire	Type d'interventions	Nbre interventions	Heures
CCRS	Particuliers	16	82
	Collectivités	3	19
Total dans tout le Parc Naturel	Particuliers	158	658
	Collectivités	21	284
Ratio entre CCRS & total parc	Particuliers	10%	12%
	Collectivités	14%	7%

2017

Territoire	Type d'interventions	Nbre interventions	Heures
CCRS	Particuliers	16	105
	Collectivités	2	13
Total dans tout le Parc Naturel	Particuliers	131	770
	Collectivités	21	253
Ratio entre CCRS & total parc	Particuliers	12%	14%
	Collectivités	9%	5%

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

- Continuation des actions partenariales

Orientation 5 / Action 5.1 : programme d'intervention foncier

Objectifs

- Conduite de la politique de l'habitat
- Constituer les réserves foncières pour la politique communautaire de l'habitat de la CCSMS
- Hiérarchiser les projets, en les calant sur les priorités et les objectifs de production du PLH

Les actions engagées

L'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPFA) est engagé dans des projets d'acquisition de parcelles, dont certaines vouées à des projets d'habitat. Parmi celles marquantes :

- 2011 : Opération de logements dans un ancien restaurant à ERNOLSHEIM-LES-SAVERNE
- 2013 : Lotissement à SAINT-JEAN SAVERNE et logements dent creuse à HATTMATT
- 2014 : Résidence sénior à SAVERNE sur l'emplacement d'un bâtiment insalubre

D'autres projets sont en réflexion :

- Acquisition de parcelles en vue de remembrements fonciers à Thal-Marmoutier, pour édification d'un cœur d'îlot rue des Bergers. Les premières acquisitions auront lieu dès fin 2018 voire 2019.
- Projet de lotissement à Eckartswiller, pour le moment en suspens
- Ancienne maison à Saessolsheim pour démolition (résorption d'habitat insalubre)

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

- Les objectifs du PLH se déclinent dans une stratégie intercommunale de mobilisation et maîtrise foncière, qui reste à préciser. La convention avec l'EPFA en est un des outils
- La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a musclé le volet foncier du PLH, en y intégrant une analyse et un observatoire de l'offre foncière, la définition d'une stratégie foncière intercommunale et un plan d'actions : ce volet foncier sera une exigence lors de l'élaboration du nouveau PLH, dont il convient d'anticiper la réflexion.

Orientation 6 / Action 6.1 : suivi-animation du PLH

Objectifs

- Assistance au pilotage du P.L.H.
- Gouvernance partenariale et association des acteurs de l'habitat
- Elaboration des outils au service des bilans annuels et triennaux

Les actions engagées

L'équipe d'ingénierie à disposition pour le suivi du PLH

- Le Pôle Développement Environnement de la CC du Pays de Saverne : 2 personnes sur une diversité de missions, dont le suivi du PLH
- Le groupement de bureaux d'études Frene/Equilaterre : assistance à maître d'ouvrage (accompagnement, appui technique)
- Dans le cadre de la mise en place de la convention OPAH-RU, un chargé de mission a été recruté conjointement par la Ville de Saverne et la Communauté de Communes.

Les points PLH de la commission habitat

Composée d'élus, elle se réunit périodiquement, pour faire le point sur le PLH et ses actions

A raison de 3 par an, elles actent le bilan des actions réalisées en matière d'habitat, tant par la Communauté de Communes que par ses partenaires : bilan annuel du conseil mutualisé Mut'Archi, du PIG Renov'Habitat, du Bureau d'Accès au Logement, OPAH RU de Saverne...

Les bilans annuels du PLH

Un bilan annuel réalisé en 2016, présenté en Commission Permanente Habitat le 26 octobre 2016 et approuvé le 10 mai 2017 par le Conseil Communautaire, qui portait sur trois thématiques du PLH :

- Mise en place d'un cahier des charges pour étude pré-opérationnelle OPAH-RU
- Etudes d'opportunité sur des bâtiments avec des communes volontaires
- Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale

Le bilan triennal :

Pour le réaliser, l'intercommunalité a contacté les acteurs suivants :

- Le Parc Naturel des Vosges du Nord
- Le CAUE - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement - du Bas-Rhin
- L'ATIP - Agence Territoriale d'Ingénierie Publique - du Bas-Rhin
- L'Espace Info Energie du Pays de Saverne, Plaine et Plateau
- La responsable du SCoT du Pays de Saverne, Plaine et Plateau
- L'EPF - Etablissement Public Foncier - d'Alsace
- Les bailleurs sociaux du territoire : 3F, Batigère, Domial, LogiEst, Opus67, Sibar.
- Des communes : Erolsheim, Altenheim, Dettwiller, Saverne, Ottersthal, Reinhardsmunster, Thal-Marmoutier, représentatives du territoire, avec des problématiques récentes d'habitat
- Le bureau d'études URBAM CONSEIL, gestionnaire technique du PIG Renov'Habitat

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Mesure de l'atteinte des objectifs et caractérisation des enjeux pour la suite

Orientation 6 / Action 6.2 : observatoire de l'habitat

Objectifs

- Aide à la décision et évaluation des politiques de l'habitat : actualisation d'une base d'indicateurs
- Observation ciblée sur des informations structurelles
- Comparaisons à d'autres échelles de politique publique (SCOT, département) et comparaisons internes, à l'échelle de l'armature urbaine

Les actions engagées

- Mise en place d'un observatoire local de l'habitat, calé sur les indicateurs utilisés pour l'observatoire de l'habitat du SCOT RS
- Cet observatoire de l'habitat a permis de produire les indicateurs, tableau et graphiques, ayant permis la réalisation du bilan triennal
- Mobilisation de sources statistiques diverses

Les enjeux et perspectives pour la deuxième partie de mise en œuvre du PLH

Poursuite de l'observation

LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Sur la période 2015 à novembre 2018

Participation au financement de l'étude OPAH RU	14 364 €
Aides à la rénovation par abondement de subventions dans le cadre du PIG Rénov'Habitat	97 634 €
Accompagnement des communes dans la réalisation d'étude d'opportunité préalables à des projets immobiliers sur du patrimoine communal	9 000 €
AMO suivi animation PLH (observatoire, bilan, AMO PPDLDLS)	24 525 €
Temps agents de la CCPS	p.m.

CONCLUSION ET PERSPECTIVES

Le contexte

Les indicateurs de l'observatoire de l'habitat montrent un arrêt de la croissance de la population à partir de 2010. Si une tendance au ralentissement de la croissance démographique avait déjà été constatée lors de l'élaboration du PLH, elle s'est en conséquence accentuée depuis. Elle est d'abord le fait de l'aire urbaine et de Saverne, mais les villages connaissent également un tassement depuis 2010.

Les soldes migratoires en baisse, sur l'aire urbaine et les villages, même déficitaire à Saverne, expliquent cette évolution. À Saverne, le nombre d'habitants a diminué, en particulier du fait des familles avec enfants qui ont quitté la ville.

Cette tendance s'accompagne d'un vieillissement : les classes d'âge de moins de 45 ans perdent de la population, alors que les plus de 45 ans en gagnent. Si cette baisse des moins de 45 ans est plus marquée pour l'aire urbaine, l'augmentation des plus de 45 ans est à peu près équivalente pour les villages et l'aire urbaine.

Même si le nombre de logements continue à croître après 2010, cette croissance est toutefois ralentie. Ce décalage entre baisse de la population et cette croissance, même ralentie, du nombre de logements, s'explique pour l'essentiel par le desserrement de ménages, mais aussi par l'augmentation tendancielle de la vacance.

Ce ralentissement se traduit par une baisse du nombre de permis de construire engagés, prolongeant la tendance déjà observée lors de l'élaboration du PLH. Ce constat est fait sur l'aire urbaine et les villages, où le développement est lié aux opérations individuelles d'initiative privée. Elle est toutefois plus marquée sur l'aire urbaine, d'où une inversion des tendances : alors qu'elle représentait 59% de la production neuve sur 2007-2011, ce taux n'est plus que de 39% sur la période récente 2012-2016.

Dans cette construction neuve, la part de nouveaux logements sociaux est très faible.

Le bilan à mi-parcours, mitigé quant à la réalisation des objectifs quantitatifs, s'analyse au regard de ce contexte : certaines actions ont été réalisées, d'autres moins, le tout dans un contexte qui rend certains objectifs difficiles à atteindre.

Des actions à l'actif du PLH

- Une convention OPAH RU a été mise en place sur la période 2018-2023
- Le PIG Rénov'Habitat, abondé par la Communauté de Communes, continue à produire ses effets sur le parc des propriétaires occupants, moins sur le parc propriétaires bailleurs et vacants : depuis 2015, une centaine de dossiers propriétaires occupants, 6 logements propriétaires bailleurs (dont 4 vacants)
- Un appui à la définition de projets communaux de valorisation de patrimoine, qui s'est traduit par la réalisation de 7 études d'opportunité, dont deux ayant débouché à ce jour sur des réalisations
- Des animations territoriales partenariales sur la rénovation énergétique, avec les interventions du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, de l'Espace Info Energie et de la Plateforme Locale de Rénovation Énergétique, qui ont généré de nombreux contacts

Des actions moins avancées et des aides peu mobilisées

- Une stratégie foncière qui reste à préciser : La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a musclé le volet foncier du PLH, en y intégrant une analyse et un observatoire de l'offre foncière, la définition d'une stratégie foncière intercommunale et un plan d'actions. Ce chantier est à investir, dans la perspective de la révision à l'échéance du PLH, où ce sera une obligation

- Des aides peu ou pas mobilisées, faute de projets : aide à l'ingénierie pour accompagner les communes dans la réalisation de projets (expertise, conseil, AMO), aide à la création de logements communaux à loyer modéré
- La réforme des attributions : la réflexion sur la mise en d'un plan partenarial est engagée, mais est à concrétiser. La mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement et d'une Convention Intercommunale d'Attribution, nécessitera de définir, en lien avec les services de l'Etat, une stratégie adaptée aux enjeux et flux locaux.

Des objectifs difficiles à atteindre en matière de production de nouveaux logements

Les objectifs de production neuve

Les résultats concernant la production quantitative restent bien en deçà des objectifs. Cette faible réalisation, également constatée au niveau du SCOT, s'inscrit dans un contexte plus large : la reprise n'a pas eu lieu après la crise de 2008, l'effort de construction s'est davantage concentré sur l'Eurométropole, tous les autres territoires étant en recul.

Les objectifs du PLH en matière de construction étaient calés sur ceux du SCOT et de perspectives de croissance, en particulier sur l'aire urbaine, qui ne sont pas réalisées. La révision du SCOT sera l'occasion d'affiner ces objectifs, leur répartition selon l'armature urbaine et selon les différents modes de production (renouvellement urbain et extension urbaine).

Aussi, dans cette perspective, les objectifs initiaux du PLH ne sont-ils pas revus à mi-parcours. Ils le seront, si nécessaire, à l'occasion de la révision à 6 ans du PLH, afin de vérifier si un rééquilibrage de la production a eu lieu et en fonction des nouvelles orientations du SCOT.

La remise à plat des objectifs de production de logements sociaux

Le nombre de logements locatifs sociaux a peu progressé depuis 2015, loin des objectifs indiqués dans le PLH. Ceci ne s'explique pas uniquement par le manque de projets, mais aussi par le fait que la production locative sociale est aujourd'hui concentrée sur l'EMS et que les opérateurs sont moins enclins à se développer sur le secteur savernois et d'autres secteurs, moins tendus.

Ces objectifs de production de logements sociaux sont à calibrer davantage sur le plan qualitatif que quantitatif, en fonction des besoins et enjeux patrimoniaux des communes qui, aujourd'hui, n'arrivent plus ou peu à mobiliser des opérateurs sociaux sur leurs projets. Les communes peinent à attirer les bailleurs sociaux, en particulier sur des projets de réhabilitation de bâtiments communaux. Pallier cette difficulté et accompagner les communes souhaitant engager des projets est en conséquence un enjeu.

Ces questions sont à remettre à plat dans le cadre de la participation de l'EPCI aux conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux et de la réforme des attributions. La Conférence Intercommunale du Logement, qui devrait être un outil pour appréhender finement les besoins, pourrait également permettre de renforcer les liens entre politiques locales de l'habitat et les politiques du logement, en intégrant en particulier cette question des difficultés de production de l'offre sociale.