

Communauté de Communes
Saverne – Marmoutier - Sommerau

EXTENSION DU PERIMETRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

*Diagnostic
Orientations
Programme d'actions*

Septembre 2017

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC	3
1. Dynamiques démographiques	4
2. Parc de logements	11
DEUXIEME PARTIE : ORIENTATIONS	18
1. Les principaux éléments de constats guidant les orientations	19
2. Orientations	21
TROISIEME PARTIE : ACTUALISATION DU PROGRAMME D' ACTIONS	24

INTRODUCTION

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est établi par la Communauté de Communes pour toutes ses communes membres et répond aux objectifs d'une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et de son accroissement à l'échelle du territoire.

L'ancienne Communauté de Communes de la Région de Saverne est dotée d'un PLH validé par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 24 novembre 2015, pour 6 ans.

Suite au regroupement, en 2016, d'Allenwiller, Birkenwald, Salenthal et Singrist, dans la nouvelle commune de Sommerau, la C.C. de Marmoutier-Sommerau compte 7 communes. Depuis le 1er janvier 2017 les communautés des communes de la Région de Saverne (28 communes) et de Marmoutier-Sommerau (7 communes) ont fusionné.

Marmoutier-Sommerau compte différents niveaux d'armature urbaine au sens du SCOT de la Région de Saverne :

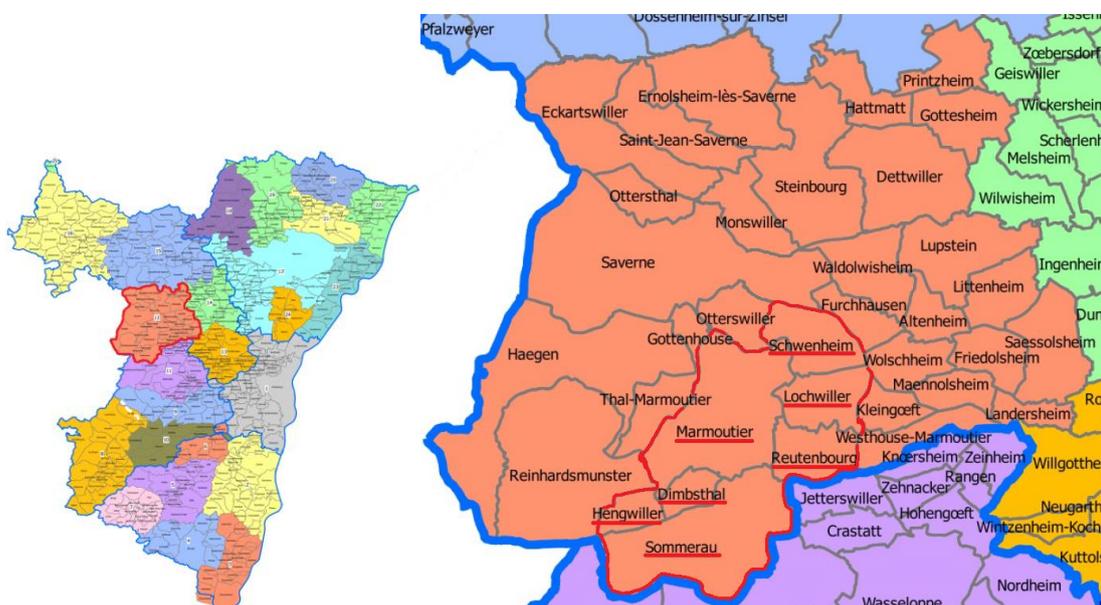
- Marmoutier, pôle d'appui au sein de l'aire urbaine de Saverne
- Singrist, intégré dans la nouvelle commune de Sommerau, est un pôle d'intermodalité, la desserte en transport en commun ouvrant des perspectives de développement et rayonnement
- Les autres communes (Dimbthal, Hengwiller, Lochwiller, Reutenbourg, Schwenheim, et les trois autres communes déléguées de Sommerau, Allenwiller, Birkenwald et Salenthal) constituent des villages.

Pour tenir compte de l'évolution du périmètre de l'EPCI compétent, le P.L.H. est actualisé. Le nouvel EPCI issu de la fusion fait application des dispositions de l'article L. 302-4 du code de la construction de l'habitation, qui en cas d'élargissement, fait évoluer le PLH à partir de celui préexistant à la fusion, selon une procédure simple, rendue possible car les deux conditions suivantes sont remplies :

- les évolutions envisagées ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLH initial
- les communes concernées par l'élargissement représentent moins du cinquième de la population totale de l'EPCI.

Ce document comprend une actualisation :

- du diagnostic habitat et sociodémographique
- de la définition des enjeux et orientations
- du programme d'actions détaillé



PREMIERE PARTIE

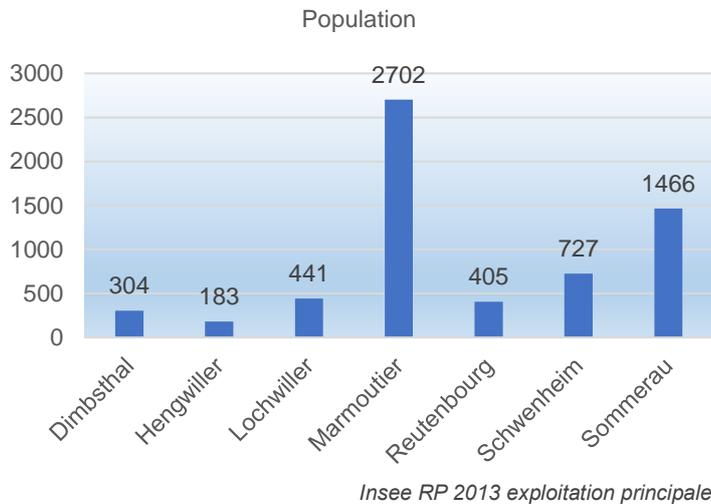
DIAGNOSTIC

DIAGNOSTIC

1. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

1.1 Une population en croissance

→ Un bourg centre et des villages



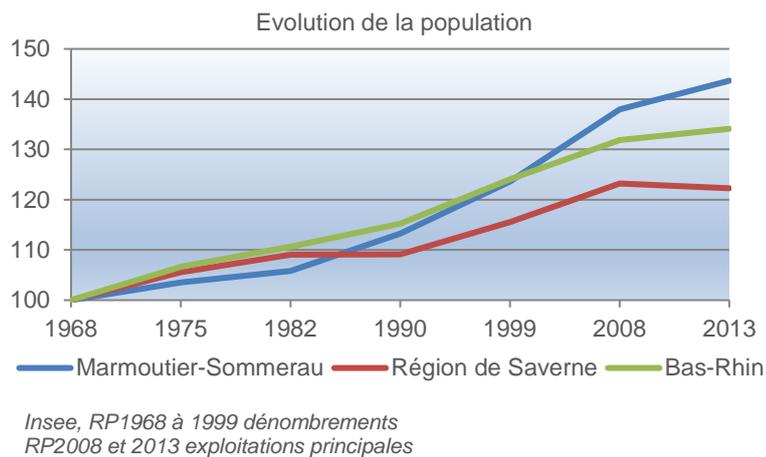
En 2013, la nouvelle CC de Saverne-Marmoutier-Sommerau compte 35 972 habitants.

L'ancienne C.C. de Marmoutier-Sommerau compte 6 228 habitants, ce qui représente 17 % de la population totale de la communauté de communes fusionnée.

La commune de Marmoutier représente 43% de la population de l'ancienne CC de Marmoutier-Sommerau.

Nb : Sommerau est une nouvelle commune issue du regroupement de trois villages Allenwiller, Birkenwald, Salenthal et du pôle d'intermodalité de Singrist

→ Une croissance similaire à celle observée sur l'ensemble du piémont sud-ouest

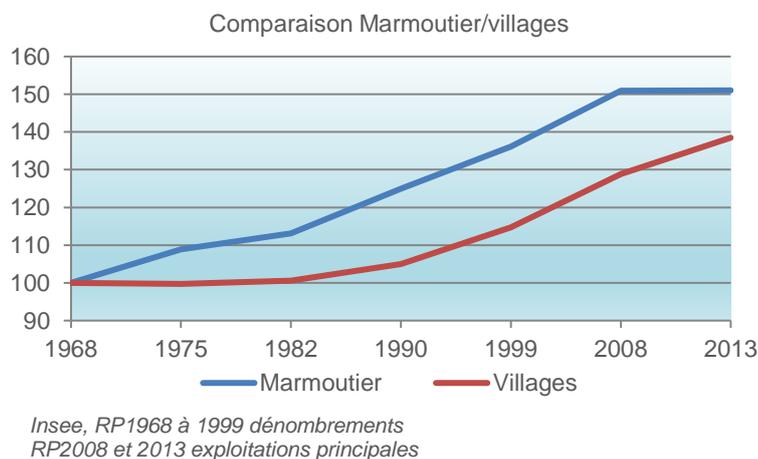


A partir de 1999, la population du secteur de Marmoutier-Sommerau a un rythme de croissance supérieur à l'ancienne CC de la région de Saverne.

Ce rythme est similaire à celui de l'ensemble du Piémont sud-ouest (Reinhardsmunster, Thal-Marmoutier, Haegen).

Cette progression est essentiellement due à des soldes migratoires positifs

→ Un bourg-centre qui se stabilise en population



Le rythme de croissance du bourg-centre était jusqu'en 2008 supérieur à celui des villages alentours.

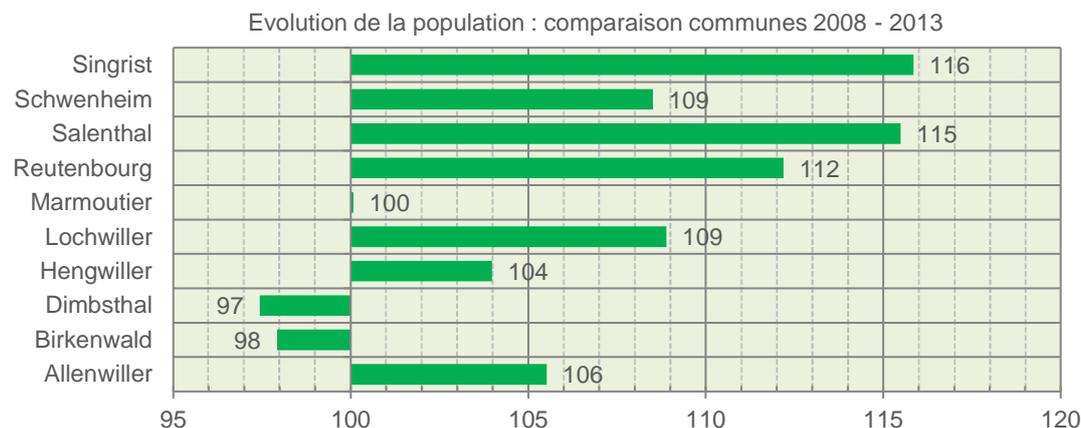
Depuis 2008, ce rythme s'inverse : alors que la croissance se tasse sur Marmoutier, les villages continuent proportionnellement à augmenter leur population

→ Une évolution modérée de la population

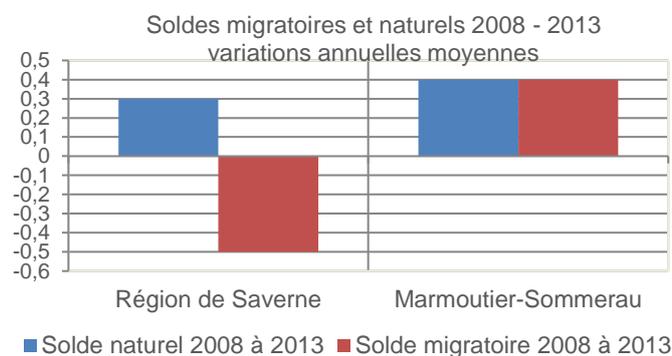
Sur la période récente (2008 – 2013), cette évolution est toutefois modérée : trois communes, dont le pôle d'intermodalité Singrist, ont une croissance de la population supérieure à 10% sur cette période ; le bourg-centre et deux villages (Dimbsthal et Birkenwald) ont une population quasi stable.

Ces évolutions sont très proches de celles observées sur l'ancienne communauté de commune de la Région de Saverne, où le rythme de croissance des villages sur la dernière période observée était en général inférieur à 10%

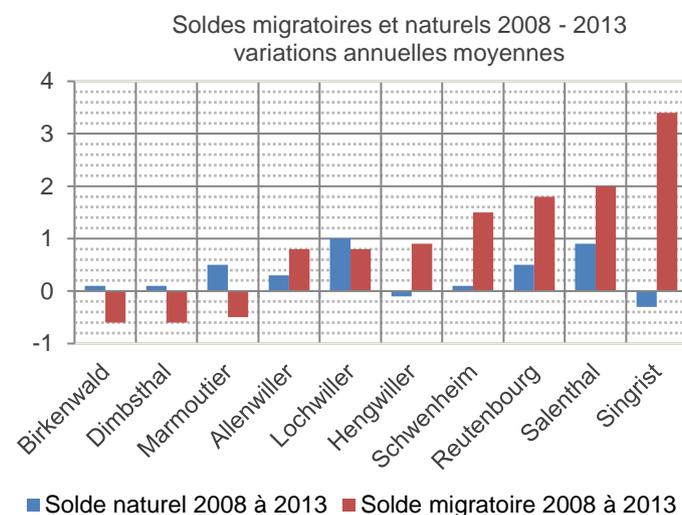
Nota : le graphique ci-dessous, établi sur la base du RGP 2013, distingue les communes de Allenwiller, Birkenwald, Salenthal et Singrist, regroupée au 1^{er} janvier 2016 dans une commune nouvelle (Sommerau)



→ Un solde migratoire positif sur le secteur Marmoutier-Sommerau



Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales



Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales

La croissance modérée observée sur le territoire de Marmoutier-Sommerau est due à la fois aux soldes migratoires et naturels positifs.

Sur le territoire de la région de Saverne la baisse de la population est essentiellement liée au solde migratoire négatif sur la ville centre de Saverne

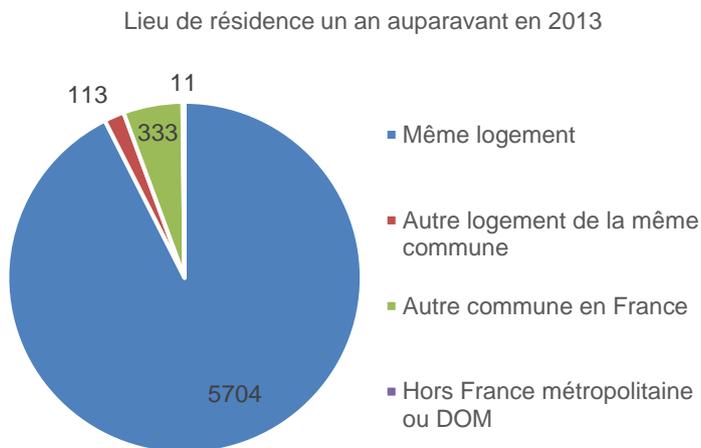
Singrist, qui est également pôle d'intermodalité, du fait de sa desserte en transport en commun, bénéficie du solde migratoire le plus élevé.

Les soldes migratoires sont toutefois assez contrastés selon les villages.

Il est négatif sur le bourg-centre, qui doit la stabilité de sa population au solde naturel positif.

1.2 Les mobilités

→ Mobilité résidentielle



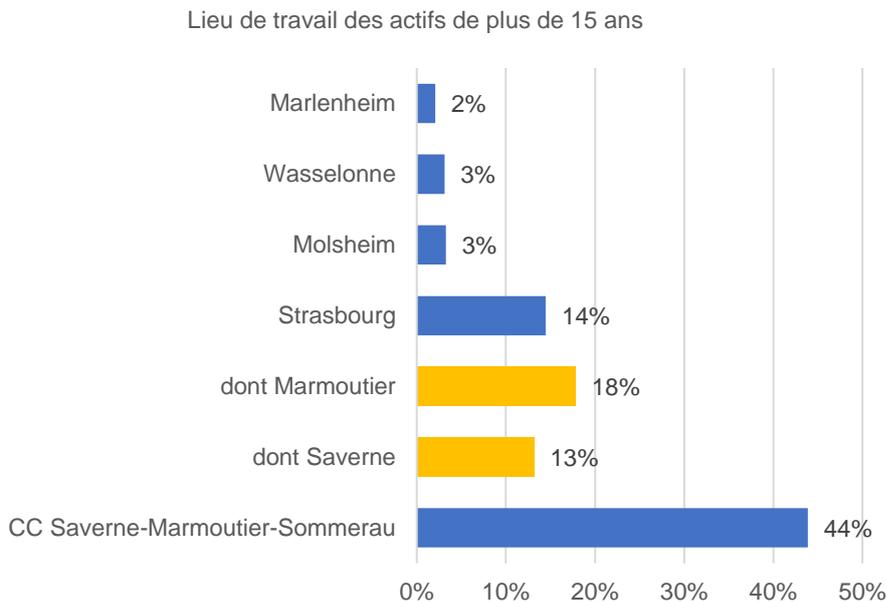
94% des habitants résidaient déjà un an auparavant dans la même commune.

Parmi ceux qui résidaient un an auparavant dans une autre commune (333) :

- 110 résidaient sur une autre commune du territoire de la CC Saverne-Marmoutier-Sommerau (dont une trentaine à Saverne)
- Une vingtaine proviennent de Strasbourg

Les effectifs correspondent aux croisements du lieu de résidence l'année N avec le lieu de résidence au 01/01/N-1, N étant l'année où la personne a été recensée.

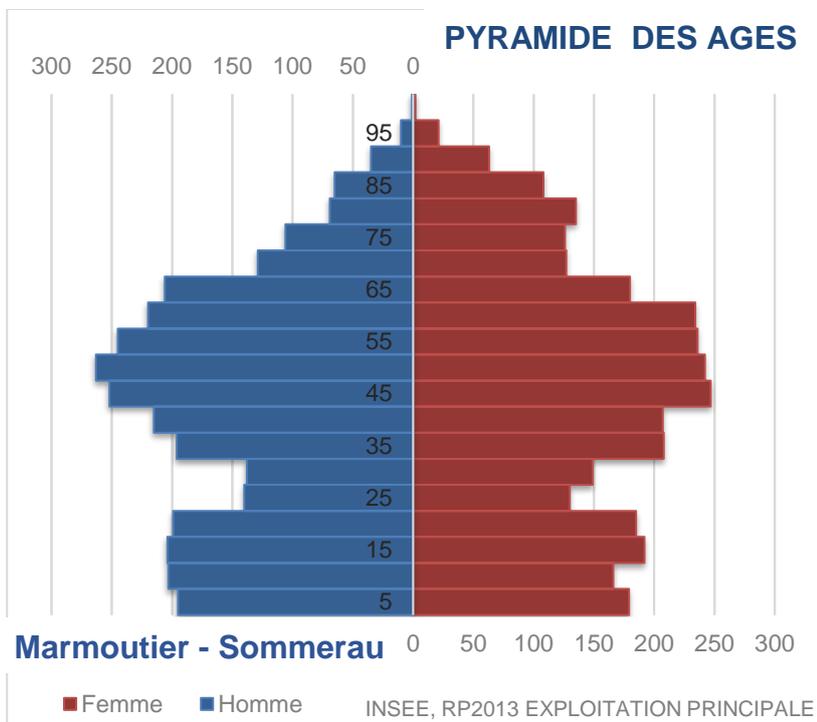
→ Mobilité lieu de résidence – lieu de travail



44% des actifs résidant sur le secteur Marmoutier-Sommerau travaillent à proximité, sur le territoire de l'actuelle CC de Saverne-Marmoutier-Sommerau, parmi lesquels 13% à Saverne et 18% à Marmoutier.

14% des actifs résidant sur le secteur Marmoutier-Sommerau travaillent à Strasbourg.

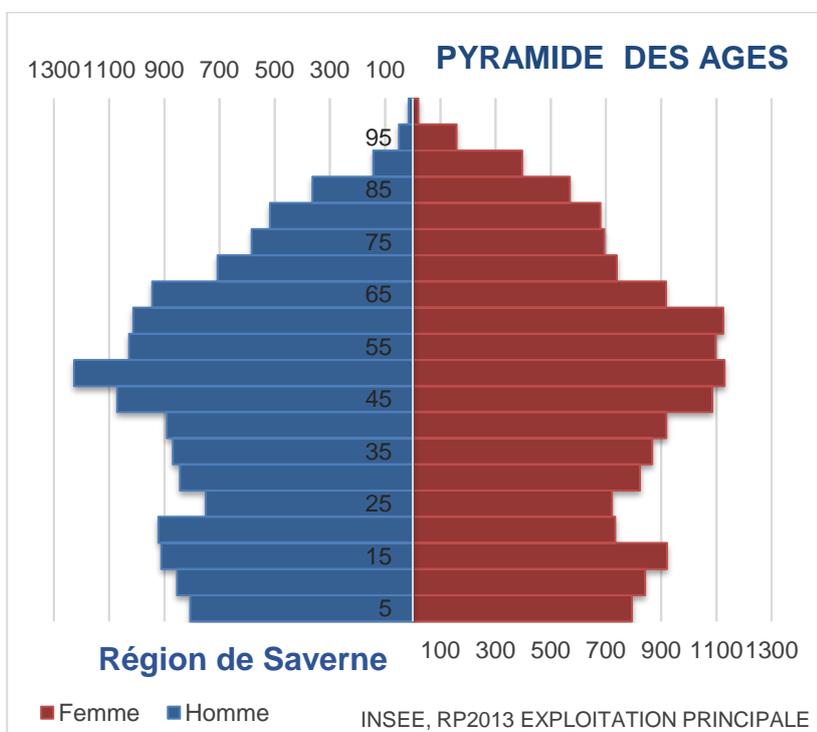
1.3 Une population vieillissante



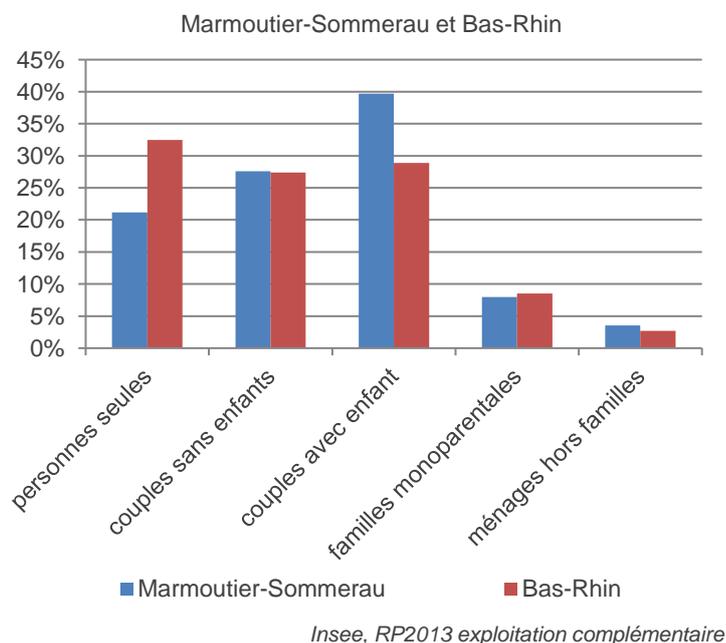
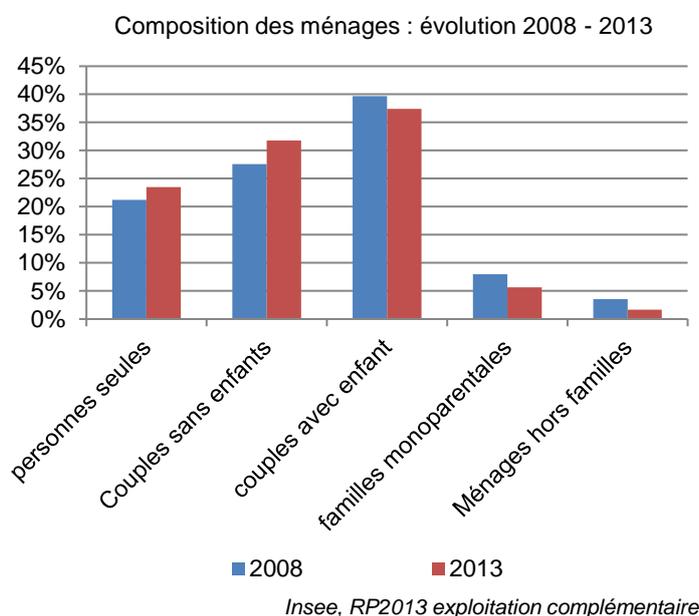
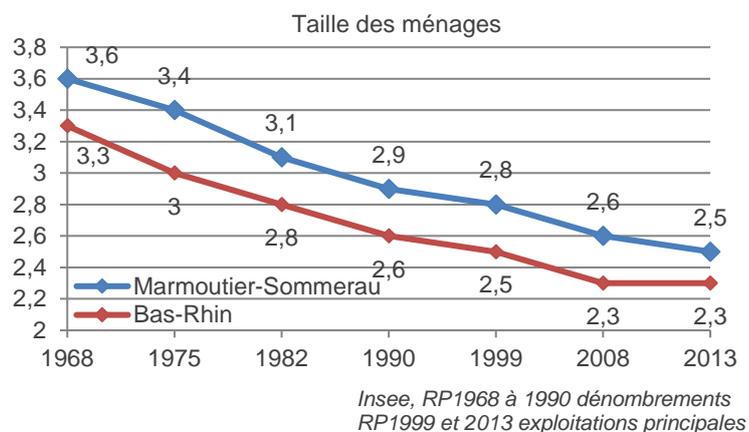
La pyramide des âges du territoire de Marmoutier-Sommerau indique :

- Une population vieillissante
- Une forte représentation des 45 ans et plus
- Une base resserrée traduisant un faible volume de 0 -20 ans
- Un déficit marqué des 25 – 30 ans

Structurellement, elle est proche de la pyramide des âges du territoire de l'ancienne CC de la région de Saverne, avec toutefois un déficit plus marqué de 25-30 ans qui la distingue.



1.4 Diminution de la taille des ménages



La taille des ménages a baissé sur le territoire de Marmoutier-Sommerau, comme sur l'ensemble du Bas-Rhin. Elle est toutefois supérieure à la moyenne du département.

Ce mouvement est similaire à celui observé sur le territoire de la Région de Saverne.

Les projections de l'INSEE indiquent que la taille des ménages continuera à baisser : elle passerait pour la France de 2,3 à 2,16 ou 2,14 à l'horizon 2020.

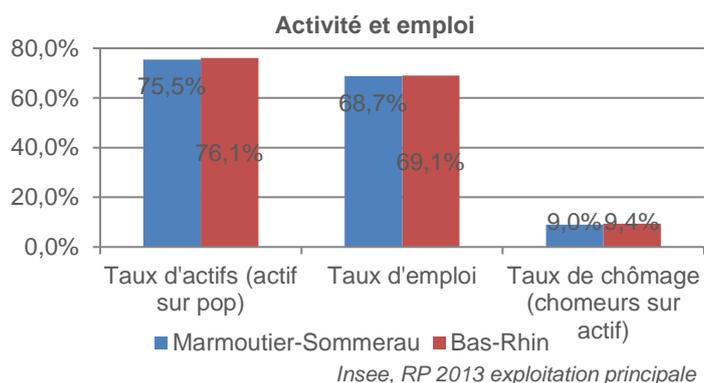
Si le territoire de Marmoutier-Sommerau suit ce mouvement, cela entrainerait, à population constante, autour de 250 ménages supplémentaires du fait de cette baisse de la taille des ménages, voire autour de 400 en supposant que cette baisse rejoigne la projection nationale moyenne.

Les ménages comptant une seule personne ont progressé, alors que couples avec enfants baissent.

Un mouvement similaire avait été observé sur l'ancienne CC de la Région de Saverne, cette tendance étant nationale.

Comparé au département du Bas-Rhin, le territoire de Marmoutier-Sommerau, comme celui de la Région de Saverne, compte en proportion davantage de familles que la moyenne du département.

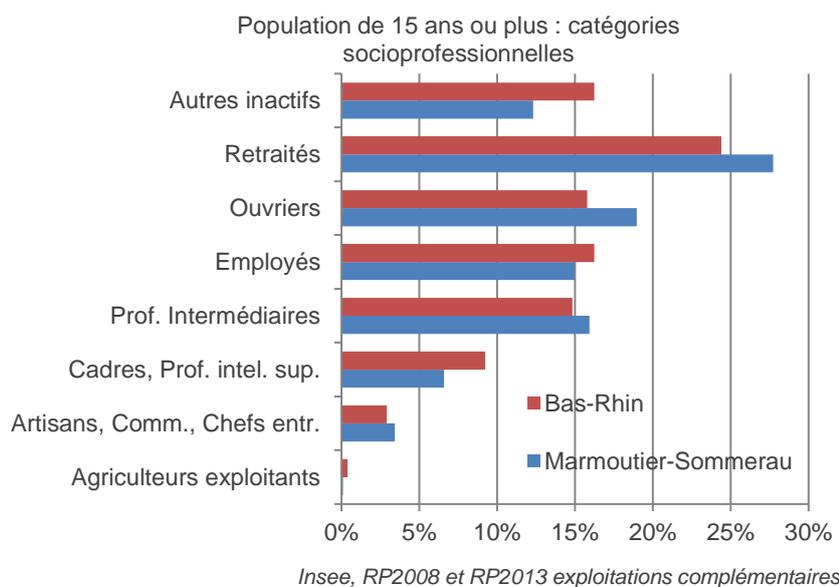
1.5 Activité et emploi



2013	
Nombre d'emplois dans la zone	1812
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2911
Indicateur de concentration d'emploi	62,3

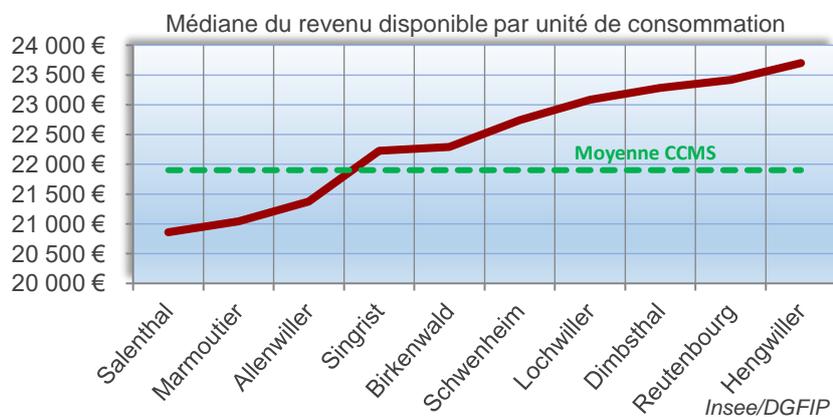
Les taux d'activité, d'emploi et de chômage sont sensiblement identiques à ceux observés sur le secteur de la région de Saverne.

Le nombre d'emplois sur le secteur Marmoutier-Sommerau est inférieur au nombre d'actifs résidant dans la zone (contrairement au secteur Savernois, où le bassin d'emploi fournit un nombre d'emplois légèrement supérieur au nombre d'actifs)



- Le poids des retraités est plus important par rapport au Bas-Rhin
- Parmi les actifs, ce sont les ouvriers qui constituent la catégorie la plus représentée
- Les professions intermédiaires sont également bien représentées

Cette répartition est sensiblement similaire à celle observée sur le territoire de l'ancienne CC de la Région de Saverne.



La médiane du revenu disponible des ménages par unité de consommation est de 21 902 € sur le territoire de Marmoutier-Sommerau, avec des variations selon les communes.

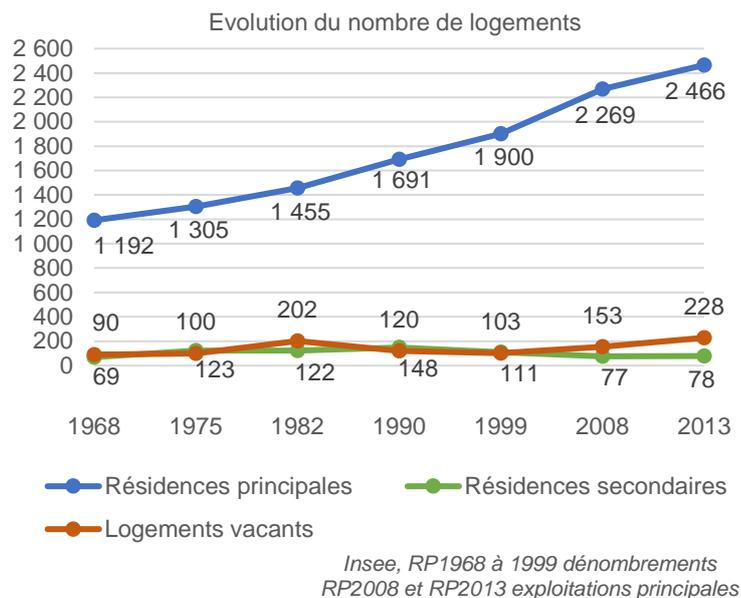
Cette médiane est très proche de celle de l'ancienne communauté de communes de la Région de Saverne (21 489 €) et dans la moyenne du Bas-Rhin (21 495 €)

Revenu disponible d'un ménage : revenus d'activité (nets des cotisations sociales), du patrimoine, les prestations sociales, nets des impôts directs. La médiane est la valeur partageant cette distribution en deux parts égales. L'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage, permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de compositions différentes.

DIAGNOSTIC

2. LE PARC DE LOGEMENTS

2.1 L'évolution du parc de logements

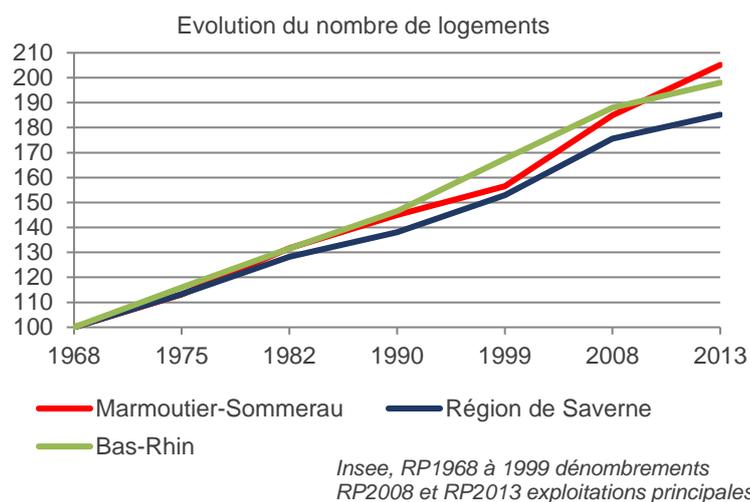


Le parc est en constante augmentation : il a doublé entre 1968 et 2013. Entre 1990 et 2013 il a augmenté de près de 800 unités.

Cette progression est proportionnellement plus importante que celle de la population :

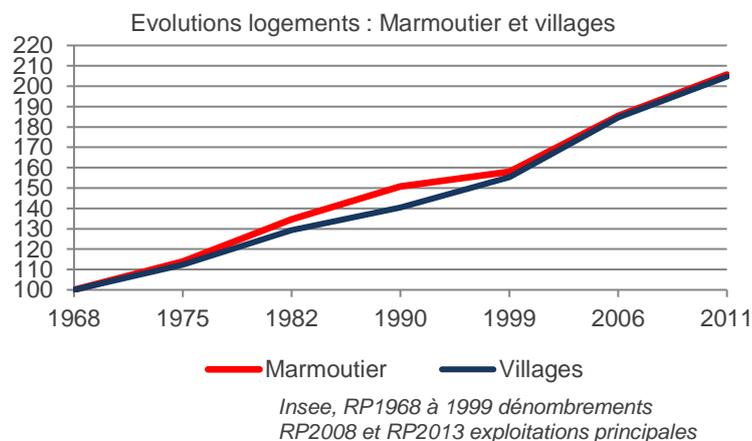
- Entre 1990 et 2013, le nombre de logements a progressé de 41%
- Sur la même période la population a progressé de 27%

Cette différence s'explique par la baisse de la taille des ménages, des transferts des résidences secondaires vers les résidences principales et une hausse tendancielle de la vacance.

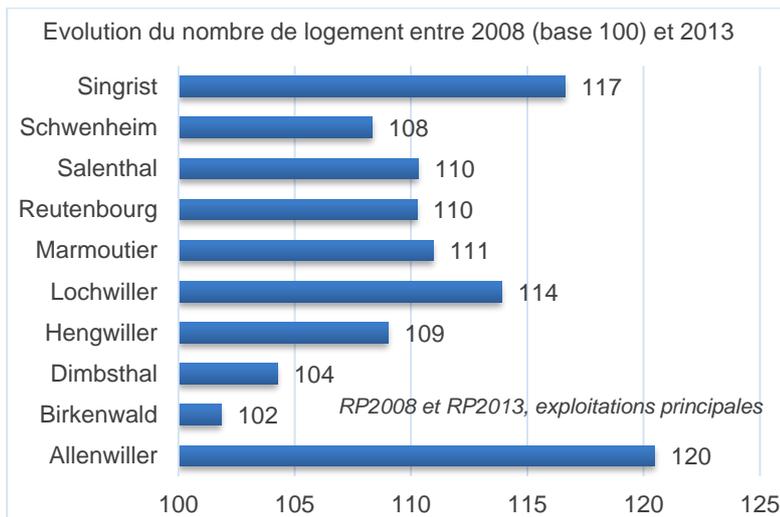


Jusqu'en 2008, la progression du nombre de logements du territoire de Marmoutier-Sommerau est en proportion sensiblement identique à celle du territoire de la région de Saverne.

A partir de 2008, le rythme de progression tend à être plus important sur le secteur Marmoutier-Sommerau, comparé au secteur de Saverne, du fait d'un tassement de la production de logement neufs à Saverne



Les rythmes de croissance sont quasi identiques entre le centre-bourg de Marmoutier et les villages environnants.



En considérant la période récente (2008-2013), la progression du volume de logements marque quelques variations selon les communes, du fait de la réalisation de petits lotissements dans certains villages et du développement du pôle d'intermodalité de Singrist.

Ces différences de progression sont toutefois à pondérer par la taille des villages, en comparaison du centre-bourg.

2.2 Les caractéristiques du parc de logements

→ La vacance

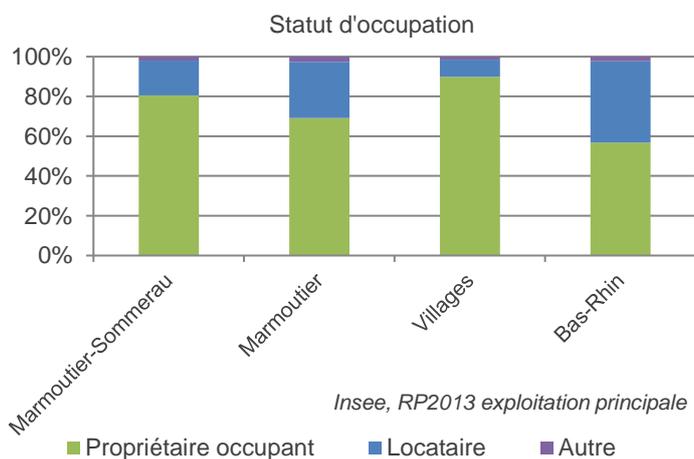
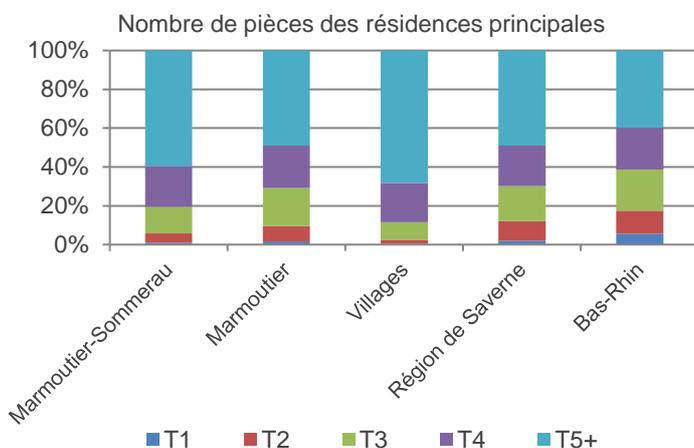
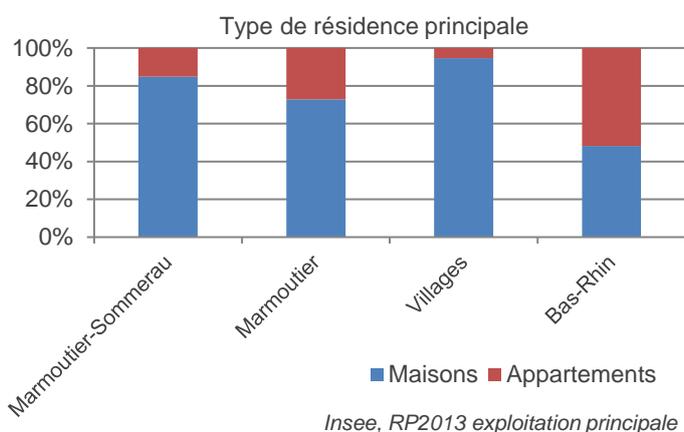
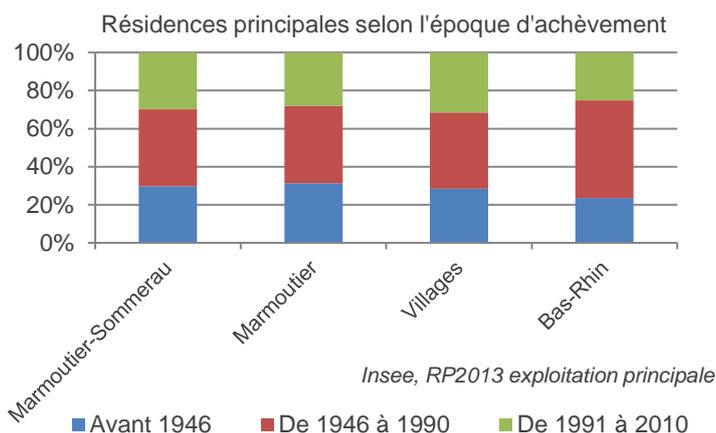
D'un point de vue statistique, la vacance est un phénomène complexe car elle recouvre diverses réalités (vacance conjoncturelle liée à la rotation, vacance structurelle). En 2013, l'INSEE dénombre 228 logements vacants, soit un taux de vacance de 8%. Cette vacance est surestimée, car elle englobe la vacance conjoncturelle.

Une étude réalisée en 2012 par le conseil général du Bas-Rhin, sur la base d'un repérage, identifie une centaine de logements vacants (dont une trentaine à Marmoutier et 36 sur la nouvelle commune de Sommerau), chiffre plus proche de la réalité en ce qui concerne la vacance structurelle.

Selon cette étude le taux de vacance sur le secteur de Marmoutier-Sommerau (3,9%), serait légèrement supérieur à celui du secteur de la région de Saverne, qui est de 3,1%. Pour une moitié il s'agit de bâtiments délaissés sans projet et pour 20% de logements en vente.

Vacance Insee RP 2013	Taux de vacance Insee	Vacance d'après repérage 2012 - 2013	Taux de vacance d'après repérage 2012 - 2013
228	8%	101	3,9%

→ Les résidences principales



Le parc ancien (construit avant 1946) représente 30% du parc immobilier, avec sensiblement les mêmes proportions entre les villages et le centre-bourg.

Le parc récent, construit après 1990, représente également 30% du parc immobilier.

Ces proportions sont légèrement supérieures à celles de la région de Saverne, où le parc intermédiaire ((entre 1946 et 1990) est un peu plus représenté (50% contre 40%)

Le parc immobilier est essentiellement constitué de maisons (85%) :

- quasi exclusivement dans les villages (95%)
- 73% de maisons à Marmoutier

Sur le territoire de la région de Saverne, les maisons représentent 61% du parc, proportion moindre du fait de la ville-centre qui compte 2/3 d'appartements et 1/3 de maisons.

Compte tenu de ces caractéristiques le parc est essentiellement pourvu en grands logements, les 5 pièces et plus représentant 60% du parc du territoire de Marmoutier-Sommerau.

C'est un patrimoine occupé essentiellement par des propriétaires :

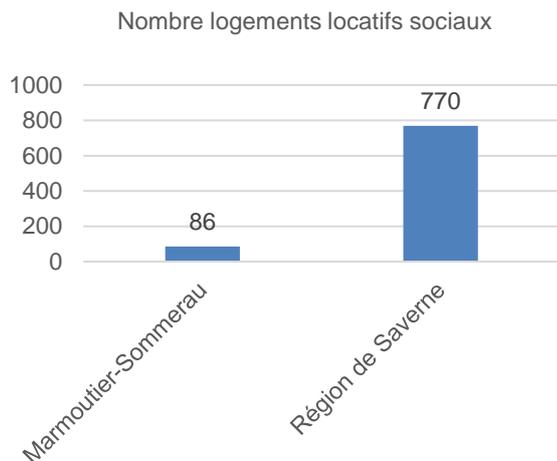
- 81% de propriétaires occupants
- 17% de locataires

A titre de comparaison, l'ancienne CC de la région de Saverne compte 30% de logements locatifs, dont les 2/3 sur la ville-centre de Saverne.

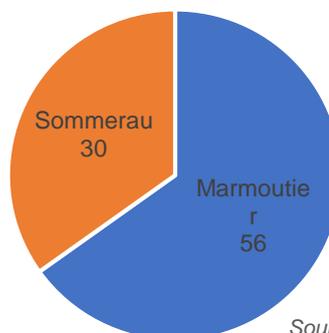
Le parc locatif représente 431 logements, dont 313 sur le centre-bourg de Marmoutier.

Les villages totalisent une centaine de logements locatifs : chaque village ou commune déléguée compte en moyenne entre 10 et 15 logements locatifs.

2.3 Le parc locatif social



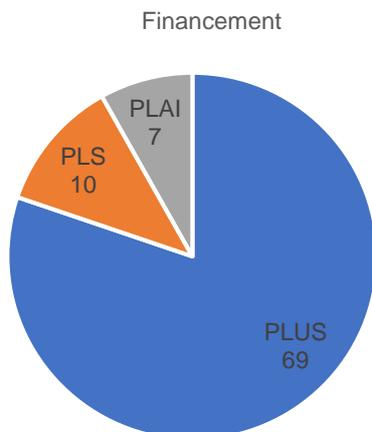
Logements locatifs sociaux (hors palulos communales)



Source : RPLS 2015

Le territoire de Marmoutier-Sommerau compte 86 logements locatifs sociaux. Ajoutés aux 770 logements locatifs sociaux de la région de Saverny, la Communauté de Communes de Saverny-Marmoutier totalise en conséquence 856 logements locatifs sociaux.

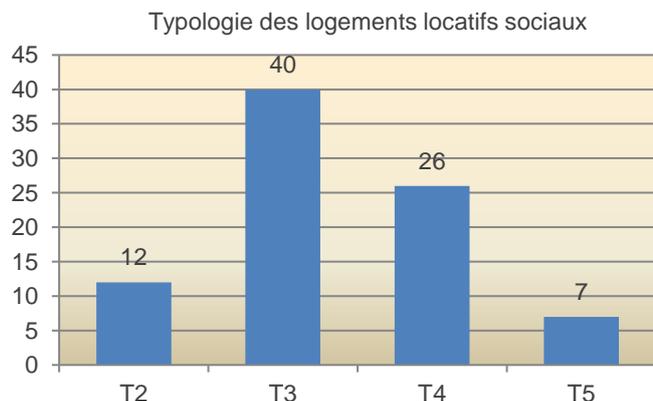
Ce patrimoine est concentré sur les communes de Marmoutier et Sommerau



Source : RPLS 2015

Les logements sociaux ont essentiellement été financé en PLUS ou anciennement en PLA (69 logements), programmes destinés à des locataires ayant des ressources inférieures au plafond HLM.

7 logements ont été financés en PLAI, destinés à des locataires ayant des ressources inférieures à 60% de ce plafond HLM.



Source : RPLS 2015

Ce patrimoine locatif social est composé pour l'essentiel de T3 et T4.

2.4 La réhabilitation du parc privé

Le Conseil Général du Bas-Rhin et l'A.N.A.H. ont mis en place un Programme d'Intérêt Général, le PIG Rénov'habitat 67 pour soutenir les travaux de réhabilitation des logements dans le parc privé

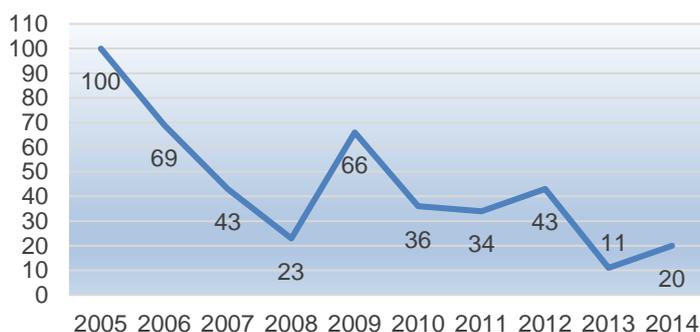
- ➔ Entre 2009 et 2015 : 20 logements ont été subventionnés dans le cadre de l'ANAH
 - Essentiellement des logements propriétaires occupants : 16 logements
 - Et quelques logements locatifs : 4 logements
- ➔ Représente un montant de subventions ANAH de 207 000 €, auxquelles se rajoutent les subventions du FART (Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique) de 30 000 €, correspondant à un montant de travaux éligibles de 634 000 €.

Sources CG67/A.N.A.H. : engagements relatifs aux dossiers agréés, non annulés dans la même année que l'engagement initial

2.5 La construction neuve

Les données de Sit@del proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Sont pris en compte ceux donnant lieu à des créations de logements, sur la base des « logements commencés » (à la réception de la déclaration d'ouverture de chantier).

Construction neuve Marmoutier-Sommerau



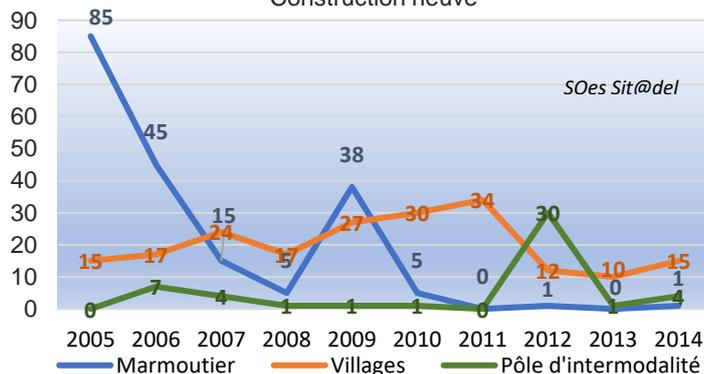
A l'instar du constat sur la région de Saverne et plus généralement sur le territoire du SCOT, la production a chuté en 2008. Malgré un rebond en 2009, le rythme de construction n'a pas retrouvé le niveau d'avant 2008.

Ce renversement de tendance est aussi constaté sur d'autres territoires hors métropole de Strasbourg : alors que la reprise de la construction est nette sur le territoire métropolitain, des territoires comme ceux de Saverne, mais aussi Haguenau ou Sélestat, n'ont pas retrouvé leur rythme de production neuve d'avant 2008.

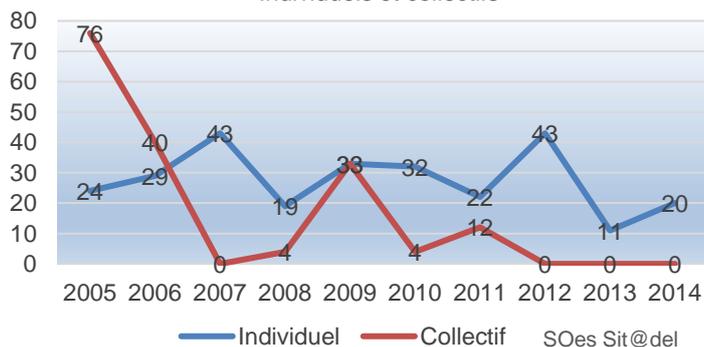
Comme sur le secteur savernois, le rythme de production neuve dans les villages est plus élevé que sur le centre-bourg de Marmoutier.

Le pôle d'intermodalité Singrist connaît en 2012 une pique de construction liée à un programme.

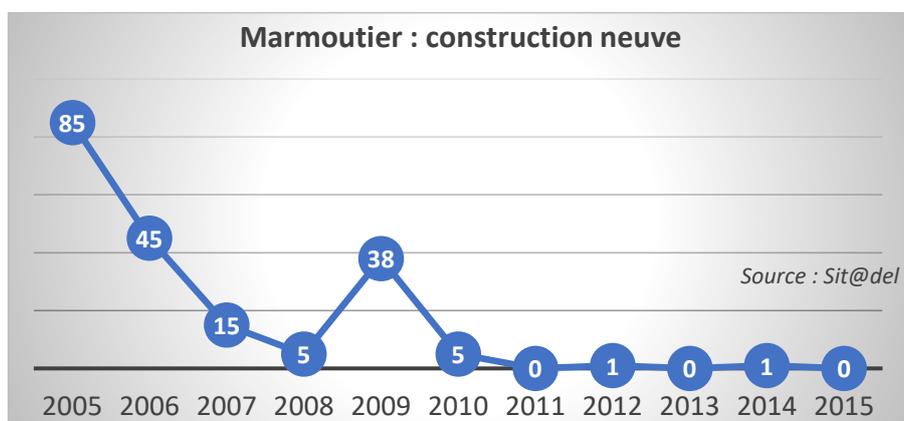
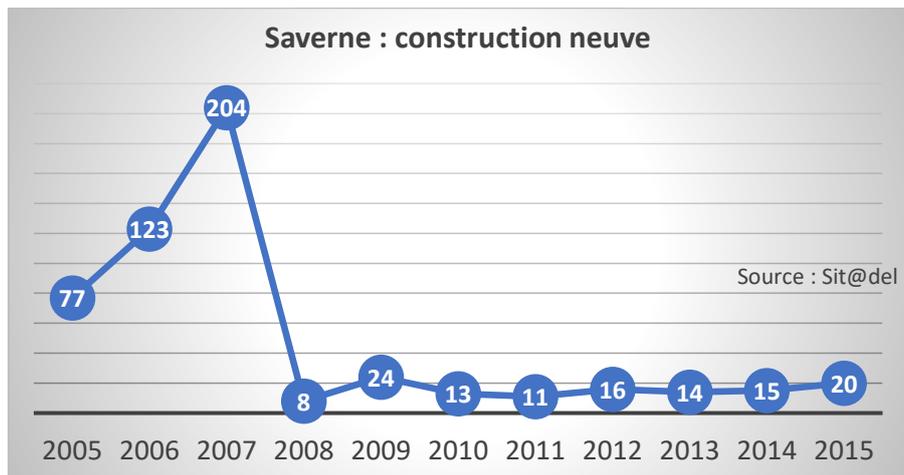
Construction neuve



Individuels et collectifs



Sur la période récente, après 2010, Cette production neuve concerne essentiellement des maisons individuelles



Comme le montre les deux graphiques ci-dessus, la construction neuve est en berne depuis 2008, aussi bien sur Saverne que sur Marmoutier.

Une tendance qui questionne les perspectives de développement :

- Quelle mobilisation du parc existant comme réponse aux besoins, cadre souvent contraint (opérations complexes, coûteuses, reposant sur l'initiative privée, marché) ?
- Quel équilibre entre production en extension et en renouvellement ?
- Anticipation foncière pour produire du neuf maîtrisé (prix, typologie, forme urbaine) ?

DEUXIEME PARTIE

ORIENTATIONS

1. Rappel des orientations du P.L.H.

Les orientations dans le PLH avant extension sont les suivantes :

- Orientation 1 : produire en densifiant des emprises urbanisées
- Orientation 2 : accompagner les communes dans la production d'une offre nouvelle
- Orientation 3 : le parc locatif social
- Orientation 4 : soutenir l'amélioration du parc privé existant
- Orientation 5 : reconstitution des réserves foncières
- Orientation 6 : suivi-animation du PLH, observation des marchés immobiliers

Ces orientations, détaillées dans le document final présenté à la C.R.H.H. du 24 Novembre 2015 pour le territoire de la Région de Saverne, s'appliqueront dans leur ensemble à l'extension de périmètre et en conséquence à la totalité du territoire de la Communauté de Communes de Saverne-Marmoutier-Sommerau.

2. Les principaux éléments de constats guidant les orientations

Le territoire : un bourg centre et des villages

Le secteur de Marmoutier-Sommerau est composé d'un bourg-centre de 2 700 habitants, représentant 44% de la population de ce territoire, et de 6 villages (dont une commune nouvelle regroupant 4 villages), dont la plupart ont moins de 500 habitants.

Cette configuration porte les enjeux sur les fonctions urbaines et de centralité du centre-bourg, et en corollaire l'enjeu de l'articulation de ces fonctions de centralité (en termes de services, commerces, équipement, économie) avec l'ensemble du territoire environnant, les besoins en logements et le maintien de la qualité de vie sur le territoire.

Des tendances socio-démographiques similaires au territoire de la région de Saverne.

Les tendances observées sur le secteur de Marmoutier-Sommerau sont proches de celles du territoire de la région de Saverne :

- Un rythme de croissance démographique semblable à celui observé sur l'ensemble du piémont-ouest de la sphère savernoise,
- Mais supérieur à la croissance démographique observée sur le territoire de l'ancienne CC de la région de Saverne (essentiellement en raison de la baisse de population sur Saverne)
- Le bourg-centre de Marmoutier connaît une population stable depuis 2008, alors que celle des villages, dans leur ensemble, continue à progresser modérément
- Un solde migratoire positif depuis 2008 sur la plupart des villages, mais négatif sur Marmoutier, à l'instar de ce qui est observé sur le territoire de l'ancienne communauté de communes de la Région de Saverne, où la ville centre connaît également un déficit migratoire
- Une pyramide des âges structurellement proche de celle du secteur de Saverne, traduisant le vieillissement de la population, avec toutefois un déficit plus marqué des 25 – 30 ans
- Une baisse de la taille des ménages (générale sur l'ensemble du territoire français), avec comme corollaire une évolution des besoins en logement (desserrement des ménages)
- Malgré cette baisse de la taille des ménages, le territoire de Marmoutier-Sommerau, comme celui de la Région de Saverne, reste caractérisé par une présence plus importante des familles, comparée à l'ensemble du territoire Bas-Rhinois
- Une progression du nombre de logements similaire au rythme observé sur le secteur de la région de Saverne, mais un rythme de progression plus important à partir de 2008 (compte tenu de la forte baisse de la construction neuve à cette date sur la Ville de Saverne)

- Une production neuve qui n'a pas retrouvé son rythme d'avant 2008 : elle est essentiellement le fait des villages (entre 20 et 30 logements par an sur l'ensemble des villages) ; depuis 2011 quasiment aucune construction neuve sur Marmoutier
- Un parc locatif social de 70 logements, principalement situé sur le Marmoutier, dont 15% construit avant 1970, 46% entre 1970 et 1999 et 40% depuis 2000.

Les besoins

Rappel : PLH ancienne CCRS :

Sur le territoire de l'ancienne communauté de communes de la région de Saverne, les besoins avaient été estimés, en tenant compte de la baisse de la taille des ménages, du renouvellement du parc, des compensations liées aux logements vacants et résidences secondaires, à :

- 90 logements annuels (550 sur 6 ans), en ne prenant en compte que le desserrement des ménages (hypothèse basse : ménages supplémentaires lié à la baisse de taille des ménage)
- 170 logements annuels (1000 sur 6 ans), sur la base d'une projection d'un solde migratoire positif en plus du desserrement des ménages (hypothèse haute)

Marmoutier-Sommerau

Selon les mêmes hypothèses, sur le secteur de Marmoutier-Sommerau, les besoins seraient de :

- Hypothèse basse : 20 logements annuels (120 sur 6 ans), en ne prenant en compte que le desserrement des ménages (nombre de ménages supplémentaires lié à la baisse de la taille des ménages)
- Hypothèse haute : 40 logements/an (240 sur 6 ans), sur la base d'une projection d'un solde migratoire positif en plus du desserrement des ménages

20 logements annuels est un seuil minimal en-dessous duquel le territoire ne pourrait plus répondre à la demande endogène. On dénombrait 43 permis en construire en 2012, 11 en 2013, 20 en 2014 : sur ces 2 dernières années ce plafond n'était en conséquence pas ou à peine atteint sur le secteur Marmoutier-Sommerau

Les besoins sont en conséquence, rapportés au nombre de logements existants sur le périmètre, similaires en proportion à ceux du périmètre de Saverne : selon l'hypothèse basse ou haute, une progression du parc entre 4 et 8% sur 6 ans.

Les entretiens avec les maires

Des entretiens ont été réalisés avec les maires, en vue de faire le point sur les problématiques habitat de leur commune et sur leurs projets. Il en ressort des problématiques similaires sur les villages et une problématique particulière sur le bourg-centre de Marmoutier :

Les villages

- Peu ou pas de problématiques sur le patrimoine ancien :
 - Il est en général bien entretenu et ne pose pas de problème particulier de vétusté
 - Quelques transactions sur le patrimoine ancien, que le marché immobilier absorbe sans difficulté (biens qui se vendent en général autour de 150 à 200 K€ selon l'état du bien)
- Modération des maires dans leur volonté d'extension : volonté de maîtriser la croissance, se traduisant par des projets d'extension étalés dans le temps et une dynamique qui s'appuie essentiellement sur des réalisations d'opportunité de particuliers
- Des réserves foncières, maîtrisées ou non maîtrisées, qui sont, selon les maires suffisantes dans les années à venir, au regard des besoins, avec une volonté de modérer la croissance
- La commune nouvelle de Sommerau se démarque de ce point de vue, avec un projet sur sa commune déléguée de Salenthal, associant la revitalisation du village ancien à un projet

d'extension, avec une diversification de l'offre (locatif/accession, privé/social) et une offre résidentielle pour les aînés du territoire, dans le cadre d'un projet intergénérationnel

- Des maires davantage préoccupés par les questions périphériques à l'habitat : réhabilitation et gestion de bâtiments communaux, voirie, école et transport, maintien de la qualité de vie et du « vivre-ensemble », maintien des aînés dans les villages

Marmoutier

Dans l'armature urbaine de ce bout de territoire, Marmoutier est indéniablement investi d'un rôle particulier qu'elle tient de ses différentes fonctions :

- Fonctions de centralité par son rôle de bourg-centre, qui a connu un décentrage ancien de ses fonctions commerciales et de services vers la zone commerciale nord, dont la zone de chalandise dépasse largement le territoire de la commune. Ce mouvement continue d'affecter le bourg par des projets d'implantation dans cette zone (avec l'exemple récent de la pharmacie), qui réinterroge la fonction de centralité de la commune et la réaffectation du patrimoine immobilier ancien vacant.
➔ Ces fonctions de centralité s'affaiblissent
- Fonction historique et patrimoniale qu'elle tient de son église abbatiale et de ses bâtiments conventuels, dont la démarche de mise en valeur (curage des extensions des bâtiments conventuels, mise en visibilité des remparts, entretien de l'abbaye, accueil et stationnement notamment de camping-cars) cherche à développer une fonction touristique, qui ne représente qu'une brève étape (la visite de la façade de l'église) dans le parcours des opérateurs de voyage vers Saverne.
➔ La reconquête de ce patrimoine constitue un enjeu
- Fonction résidentielle plus diversifiée que dans les villages (locatif privé, locatif social, individuel/collectif, typologie plus diversifiée...), qui lui donne une responsabilité particulière dans son projet de modernisation de son parc immobilier ancien comme de ses projets d'extension en neuf pour répondre aux besoins du territoire
➔ Le maintien de la construction neuve, déclinante sur le bourg-centre, est nécessaire

3. Orientations

L'ensemble des orientations du P.L.H. adopté par l'ancienne Communauté de Communes de la région de Saverne, s'appliqueront, par extension de périmètre, à la totalité du territoire, Région de Saverne et Marmoutier-Sommerau réunis.

Les objectifs et leur territorialisation ont été réactualisés sur cette base (voir programme d'actions pages 24 et suite), de même que les fiches-actions du P.L.H., également jointes en annexe.

Les développements ci-dessous résument ces actions selon les villages et le centre-bourg, ce dernier présentant un enjeu particulier.

Villages

- Soutenir l'amélioration du patrimoine ancien privé et la dynamique de réhabilitation, dans le cadre du dispositif existant du Programme d'Intérêt Général (PIG)
 - Continuer les actions de droit commun et les abondements ciblés de la communauté de communes (selon les termes de la convention de partenariat du PIG Renov'Habitat 67)

↳ *Orientation 4 : soutenir l'amélioration du parc privé existant / Fiche action 4.3 : continuation des actions de droit commun dans le cadre de la convention PIG*

- Renforcer le suivi-animation sur des objectifs ciblés :
 - ✓ Logements vacants
 - ✓ Produits anciens dégradés et vétustes, logements potentiellement indignes
 - ✓ Produits anciens ne répondant plus aux attentes de performance énergétique
 - ✓ Adaptation de logements au vieillissement, pour le maintien à domicile

↳ *Orientation 4 : soutenir l'amélioration du parc privé existant / Fiche action 4.2 : renforcement du suivi animation sur des objectifs ciblés*

- Production de logements locatifs conventionnés, pour une offre à loyer modéré à destination des jeunes ménages

↳ *Orientation 4 : soutenir l'amélioration du parc privé existant / Fiche action 4.3 : continuation des actions de droit commun dans le cadre de la convention PIG*

- Accompagner les villages dans la réalisation de projets sur des bâtiments existants, des emprises urbanisées, des zones mutables ou en renouvellement urbain

- Mobilisation de l'ingénierie publique dont dispose la communauté de communes (SCOT, Pays, ingénierie départementale (ATIP), opérateurs...)
- Etudes d'opportunités pour aider à la décision : conseils habitat, expertise sur un bâtiment, préfiguration d'une étude urbaine, étude d'opportunité sur un bâtiment communal

↳ *Orientation 1 : produire en densifiant les emprises urbanisées / Fiche action 1.1 études de repérage et d'opportunité / fiche action 1.2 : Etudes de faisabilité*

- Aide intercommunale à la création de logements communaux à loyer modéré

↳ *Orientation 3 : le parc locatif social / Fiche action 3.3 : poursuite de l'aide intercommunale à la création de logements communaux à loyer modéré*

Marmoutier

- Développer la fonction de bourg-centre en articulant la fonction touristique et les besoins de services liés au tourisme. Il s'agit de soutenir la commune dans la consolidation de son offre touristique :
 - en poursuivant l'extension du périmètre de visite du site vers un parcours historique qui élargit la visite de la façade de l'abbaye pour englober les bâtiments conventuels
 - en développant les services liés à l'économie touristique (restauration, hébergement non hôtelier de particulier...), qui puisse donner une nouvelle dynamique au bourg et apporter des services aux habitants et des opportunités de renouvellement du patrimoine ancien
- Réaliser l'état des lieux du parc immobilier ancien, vacant (recensement, opportunité, coûts...) et conventuel, pour ajuster l'intervention (ANAH, logement social, opportunité pour destination d'hébergement touristique...) aux besoins, définir des priorités de réinvestissement et des jalons opérationnels
 - Doter la collectivité d'une vision globale de son potentiel (mobilisation de la vacance, potentiel de renouvellement, gisements bâtis et non bâtis, friches, potentiel de mutabilité)
 - Mobilisation du potentiel en particulier en faveur de la production de logements locatifs sur le centre, en lien avec les fonctions de centralité (commerces, services)

- Mobilisation d'une capacité d'expertise et d'ingénierie, pour accompagner la collectivité dans l'élaboration de cette vision globale / PNRVN, pays, ATIP (agence territoriale d'ingénierie publique du Bas-Rhin), CAUE

↳ *Orientation 1 : produire en densifiant les emprises urbanisées / Fiche action 1.1 : études de repérage et d'opportunité / fiche action 1.2 : études de faisabilité*

- Assurer le renouvellement du parc immobilier en privilégiant la construction neuve d'investissement
 - Avec une réflexion sur l'optimisation des réserves foncières sur les zones d'extension et les liens avec les fonctions de centralité (services, commerces)
 - En mobilisant une ingénierie existante (PNRVN/SYCOPARC, PSPP, SCOT, CD67) pour accompagner la collectivité dans sa réflexion sur les formes d'urbanisation, en lien avec les orientations du SCOT

↳ *Orientation 2 : accompagner les communes dans la production d'une nouvelle offre de l'urbanisation / Fiche action 2.1 : Animation et sensibilisation pour la promotion d'une nouvelle approche de l'urbanisation / fiche action 2.2 : aide à l'ingénierie de projet*

Etendre les actions du PLH sur le territoire de Marmoutier-Sommerau

- Etendre le projet de Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale à l'ensemble du territoire, en lien avec la Conférence Intercommunale du Logement

↳ *Orientation 3 : le parc locatif social / Fiche action 3.4 : mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande de logement social prévu par la loi ALUR (article 97)*

- Etendre le suivi-animation du PLH à l'ensemble du territoire

↳ *Orientation 6 : animation et observation des marchés immobiliers / Fiche action 6.1 : suivi-animation du PLH*

- Etendre l'Observatoire de l'Habitat à l'ensemble du territoire

↳ *Orientation 6 : animation et observation des marchés immobiliers / Fiche action 6.2 : observatoire de l'habitat*

Sur la base de ces orientations les objectifs spécifiques à Marmoutier-Sommerau ont été estimés (page 25) et injectés dans un nouveau programme d'actions réajusté (page 26 et 27).

Les actions détaillées, avec les objectifs quantitatifs et territoriaux réactualisés et étendus à l'ensemble du territoire, figurent en annexe dans les fiches-actions pages 29 à 48.

TROISIEME PARTIE

PROGRAMME D' ACTIONS

Extension des objectifs

L'extension du PLH conduit à réajuster les objectifs quantifiés et de répartition territoriale de production de logements.

Ces réajustements ont été réalisés sans bouleverser l'économie générale du PLH, compte tenu d'un diagnostic sur le secteur Marmoutier-Sommerau convergent avec celui réalisé lors de l'élaboration du PLH de la Région de Saverne.

En conséquence, les mêmes ratios de répartition ont été utilisés pour actualiser le programme d'actions. Ces réajustements ont été calculés au prorata du nombre de logements des deux territoires fusionnés :

Objectifs Marmoutier-Sommerau à rajouter aux objectifs du PLH

Production neuve	Objectifs en nombre de logements	
	Annuel	Sur les 5 ans restant du PLH
Production offre nouvelle par densification	3	15
Production neuve (promotion immobilière, lotissement, particuliers)	22	112
Production neuve sociale	2	10
Création de logements communaux à loyer modéré	1	3
Remise sur le marché de logements vacants	2	10
TOTAL PRODUCTION NOUVELLE	30	150

Ces estimations se calent sur le ratio utilisé lors de l'élaboration du PLH de la CCRS : objectifs de répartition renouvellement urbain/extension, visant à tendre vers les préconisations du SCOT (1 pour 3)

Objectifs Marmoutier-Sommerau

Le parc privé ancien dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG)

Parc ancien	Objectifs en nombre de logements
	Sur les 5 ans restant du PLH
Logements propriétaire occupant	19
Logements propriétaire bailleur	6
Logements vacants	10
Logements conventionnés	13

Ces objectifs se rajoutent à ceux du PLH initial au tableau de la page suivante.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA C.C.S.M.S. - PROGRAMME D'ACTIONS REAJUSTE

THEMES	ACTIONS	Objectifs		Estimation coût	Financement	Coût CCRS		
		1 année	6 ans			Annuel	6 ans	
ORIENTATION 1 Produire en densifiant des emprises urbanisées	Etude de repérage des situations et études d'opportunités	Une étude de repérage		10 000 €	100 % CCSMS		10 000 €	
	Etudes de faisabilité	6 études de faisabilité		5000 € l'étude	100% CCSMS	5 000 €	30 000 €	
	Objectif production offre nouvelle par densification	17	105					
ORIENTATION 2 : accompagner les communes dans la production d'une offre nouvelle	Animation/sensibilisation pour la promotion d'une nouvelle approche d'urbanisation	2 jours par an	12 jours	Mobilisation des réseaux d'animation existant (PNRVN/SYCOPARC, PSPP, EPFL, CG67)				
	Aide à l'ingénierie de projet : définition des orientations d'aménagement, développement durable, marché, commercialisation	4 jours par an	24 jours	750 €/jour	100% CCSMS	3 000 €	18 000 €	
	Objectif production neuve (promotion immobilière, lotissement, particuliers)	134	802					
ORIENTATION 3 : le parc locatif social	Améliorer la qualité de l'offre du parc social existant			Pour Saverne, dans le cadre du contrat de ville et du QPV				
	Production neuve sociale	12	70	Concertation et convention d'objectif avec les bailleurs sociaux				
	Aide intercommunale à la création de logements communaux à loyer modéré	3	21	2000 € pour un F1/F2, 4000 € pour un F3+		8 000 €	48 000 €	
	Plan partenarial de gestion de la demande de logement social (ALUR art. 97)			Obligation pour EPCI doté d'un PLH exécutoire à compter du 31/12/2015				
ORIENTATION 4 Soutenir l'amélioration du parc privé existant	Etude préalable OPAH RU à Saverne			50 000 €	15% CD67, 50% ANAH, 35% CCSMS		17 500 €	
	Renforcement suivi-animation sur des objectifs ciblés : 60 dossiers sur 6 ans			500 € /dossier	100 % CCSMS	5 000 €	30 000 €	
	Continuation des actions de droit commun (PIG Renov/Habitat67), selon convention PIG	Patrimoine ancien (avant 1900)	* 139 logements PO * 46 logements PB			CD 67 / ANAH / CCSMS	8 000 €	48 000 €
		Amélioration logements propriétaires occupant (convention PIG)	* 70 logements vacants * 88 logements conventionnés			CD 67 / ANAH / CCSMS	12 000 €	72 000 €
		Amélioration logements propriétaires bailleurs (convention PIG)				CD 67 / ANAH CCSMS	10 000 €	60 000 €
	Animation, sensibilisation, conseils sur la performance énergétique	Mobilisation des ressources locales : pôle d'efficacité énergétique, point info énergie						
	Objectif remise sur le marché de logements vacants	12	70					
ORIENTATION 5 reconstitution des réserves foncières	Programme d'intervention foncier	En direct par les communes ou dans le cadre de la convention avec l'EPFL						
ORIENTATION 6 Animation et observation des marchés immobiliers	Suivi-animation du PLH					2 700 €	16 200 €	
	Observatoire de l'habitat	Tranche conditionnelle PLH : sur 6 ans				6 300 €	37 800 €	
TOTAL PRODUCTION NOUVELLE		178	1068					
TOTAL PARTICIPATION CCSMS						60 000 €	387 500 €	

Répartition territoriale des objectifs de production de logements

Objectifs de production nouvelle selon l'armature urbaine et le type d'offre nouvelle

Les objectifs infléchissent les répartitions entre aire urbaine (au sens du SCOT) et villages, sur la base des hypothèses retenues lors de l'élaboration du PLH avant extension :

- Les objectifs de répartition renouvellement urbain/extension, visent à tendre vers les préconisations du SCOT (1 pour 3)
- Renouvellement urbain et logements vacants : ratio 75/25 pour la répartition selon l'armature urbaine (au sens du SCOT), correspondant aux constats de l'étude CD67 sur les logements vacants.
- Logements locatifs sociaux, essentiellement sur l'aire urbaine
- Répartition production en extension : ratio 70/30 pour la répartition selon l'armature urbaine. Sur la période PLH 2015-2021 cette hypothèse reste en-deçà des orientations du SCOT.

		Aire urbaine	dont Saverne	Villages	TOTAL	
Production en renouvellement urbain	Densification des emprises urbanisées	63	29	42	222	105
	Logements vacants	53	24	17		70
	Logements locatifs sociaux (2/3 en RU, 1/3 en extension) *	56	27	14		70
Production en extension	Production neuve par extension	561	260	241	825	802
TOTAL		733	340	314	1047	1047
En %		70%	32%	30%	100%	100%

* non compris logements locatifs sociaux de production communale

Objectifs de production au sein de l'aire urbaine et du pôle d'intermodalité

	Aire urbaine et pôle d'intermodalité									TOTAL
	Dettwiller	Gottenhouse	Monswiller	Ottersthal	Otterswiller	Saverne	Steinbourg	Hattmatt	Marmoutier	
Densification des emprises urbanisées	7	1	5	2	3	29	5	2	9	63
Logements vacants	6	1	4	2	3	24	4	1	8	53
Logements locatifs sociaux	6	1	5	1	3	27	5	2	6	56
Production neuve par extension	60	9	48	16	31	260	44	15	78	561
TOTAL	79	12	62	21	40	340	58	20	101	733

* non compris logements locatifs sociaux de production communale

Objectifs de production selon l'armature urbaine et statut d'occupation

Les hypothèses :

- Renouvellement urbain, logements vacants et logements sociaux : 100% locatif
- Répartition locatif/accession sur la production neuve : 15/85 dans les villages, 40/60 dans l'aire urbaine.

Objectifs de production selon l'armature urbaine et statut d'occupation

	Aire urbaine	dont Saverne	Villages	TOTAL
Locatif	397	184	109	506
Accession	337	156	205	541
TOTAL	733	340	314	1047

Logement locatifs sociaux

logement locatifs sociaux	70
dont PLAI	35
dont PLUS	35
dont PLS	0

	Zone urbaine	dont Saverne	Village	Total
PLAI	35	16	0	35
PLUS	23	11	12	35
PLS	0	0	0	0
Total	58	27	12	70

Logements conventionnés (parc privé)

	Zone urbaine	dont Saverne	Village	Total
LCTS	6	4	0	6
LCS	32	14	9	41
LCI	29	13	12	41
Total	67	31	21	88

ANNEXES

PROGRAMME D' ACTIONS REACTUALISE

Les orientations initiales du P.L.H. s'appliqueront à la totalité du territoire de Saverne-Marmoutier-Sommerau. Ces orientations étaient au nombre de six.

- **Orientation 1 : produire en densifiant des emprises urbanisées**
- **Orientation 2 : accompagner les communes dans la production d'une offre nouvelle**
- **Orientation 3 : le parc locatif social**
- **Orientation 4 : soutenir l'amélioration du parc privé existant**
- **Orientation 5 : reconstitution des réserves foncières**
- **Orientation 6 : suivi-animation du PLH, observation des marchés immobiliers**

Les fiches actions et les objectifs quantitatifs qui en découlent ont été réactualisés.

ORIENTATION 1 : PRODUIRE EN DENSIFIANT DES EMPRISES URBANISEES

Fiche action 1.1 : Etude de repérage

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Doter la collectivité d'une vision globale 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 progressivement effectives les orientations du SCOT en matière de densification (1 logement en renouvellement urbain pour 3 logements en extension) • Disposer des investigations nécessaires pour rendre possibles les arbitrages quant aux objets immobiliers à retenir et les outils à actionner relevant de l'action communautaire en matière de politique de l'habitat
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du territoire de la CCSMS
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Identification du foncier disponible au sein du tissu urbain (cadastre, photographies aériennes, contacts communes, visites de terrain, étude CD67) • Analyse du potentiel de mutabilité des parcelles (état du bâti, propriété, desserte, taille, positionnement dans le tissu urbain) • Identification des causes de la sous-occupation ou non occupation des parcelles • Etudes d'opportunités permettant d'identifier les objets à enjeux et les priorités : caractéristiques, situation, dureté foncière, potentiel d'aménagement, prix estimatifs acquisition et travaux • Hiérarchisation des opportunités en fonctions des enjeux urbains, de la faisabilité et des réaffectations possibles : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Grille d'analyse multicritères permettant de prioriser les opérations : les plus visibles, les moins onéreuses, les moins complexes, les plus rapides
Pilotage/partenerariat	<ul style="list-style-type: none"> • Pilotage : CCSMS • Partenariat : communes, EPFL, CD67, promoteurs, bailleurs sociaux
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • En fonction des besoins
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • 10 000 € • Financement 100% CCSMS <p>Ce dispositif et son financement seront adaptés en fonction des synergies possibles avec le SCOT, qui a engagé une démarche de repérage.</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Outil : référentiel foncier sur les opportunités bâties et non bâties dans les enveloppes urbaines existantes

ORIENTATION 1 : PRODUIRE EN DENSIFIANT DES EMPRISES URBANISEES

Fiche action 1.2 : Etudes de faisabilité

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Engager une phase opérationnelle pour les priorités repérées dans le cadre de l'action 1.1, à portée de l'action publique : opérations les plus visibles, les moins onéreuses, les moins complexes, les plus rapides : <ul style="list-style-type: none"> ✓ réalisation d'études de faisabilité (6 études sur la durée du PLH) ✓ engagement par les communes volontaires, au vu des résultats de ces études, de la phase de mise en œuvre ✓ potentialités foncières ou bâties, même de faible envergure, mobilisables à court terme dans le tissu existant ➔ Production en renouvellement urbain de 17 logements en moyenne par an, 105 sur la durée du PLH
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Répartition territoriale : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 63 logements en zone urbaine, dont 29 à Saverne ✓ 42 logements dans les villages
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation d'une capacité d'étude et d'expertise foncière • Contenu des études de faisabilité : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Analyse des conditions juridiques, administratives, procédurales et financières pour la mutation des parcelles et la maîtrise du foncier ✓ Programmation urbaine : implantations ou transformation de bâtis, desserte, espaces publics, temporalité ✓ Définition des produits logements (typologie, taille, localisation, prix) à promouvoir ✓ Définition des conditions de commercialisation : réponse à des besoins, clientèles-cibles potentielles, prix/produit/clientèle ✓ Choix des outils à mobiliser et des actions réglementaires à entreprendre ✓ Actions à conduire vis-à-vis des opérateurs privés et/ou publics pour construire un partenariat au service de cette stratégie
Pilotage/partenariat	<ul style="list-style-type: none"> • CCSMS et communes • Partenariat : EPFL, CD67, promoteurs privés, bailleurs sociaux
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la durée du P.L.H.
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Coût moyen de l'étude : 5 000 €, soit pour 6 études 30 000 € • Financement 100% CCSMS
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'études de faisabilité réalisées • Nombre de logements produits en renouvellement urbain

ORIENTATION 2 : ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA PRODUCTION D'UNE OFFRE EN EXTENSION

Fiche action 2.1 : Animation/sensibilisation pour la promotion d'une nouvelle approche de l'urbanisation

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • 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 dans le cadre des orientations du SCOT (30 logements/ha sur l'aire urbaine, 15 pour les villages, 20 pour le pôle d'intermodalité Hattmatt) • Faire coïncider cette production de nouvelles formes urbaines avec les demandes du marché, par des évolutions des pratiques de commercialisation <p style="text-align: center;">→ Production neuve en extension : 134 logements par an en moyenne, 802 sur la durée du PLH</p>
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Répartition territoriale de la production neuve en extension : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 561 logements en zone urbaine, dont 260 à Saverne ✓ 241 logements dans les villages
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des réseaux d'animation existants (CCSMS, SCOT, PNRVN/SYCOPARC, PSPP, CD67) pour organiser et animer des rencontres entre élus et acteurs de l'habitat, afin de : <ul style="list-style-type: none"> ✓ échanger sur les différentes pratiques d'aménagement et de lotissement ✓ favoriser l'interconnaissance des projets et dialoguer sur les pratiques locales ✓ développer une culture commune par des échanges d'expérience ✓ mobiliser les outils existants développés par les partenaires locaux pour réaliser un cahier des charges des opérations dites exemplaires (en matière de qualité, de densité, de montage, de commercialisation)
Pilotage/parténariat	<ul style="list-style-type: none"> • Pilotage : CCSMS • Partenaires : communes, SCOT, PNRVN/SYCOPARC, PSPP, CD67, professionnels immobiliers privés et sociaux
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la durée du P.L.H. : réunions bi-annuelles sur la base de thématiques prédéfinies
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des réseaux d'animation existants
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Bilans des réunions dans le cadre du suivi du PLH

ORIENTATION 2 : ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA PRODUCTION D'UNE OFFRE EN EXTENSION

Fiche action 2.2 : Aide à l'ingénierie de projet

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Mise à disposition d'une ingénierie de projet pour accompagner les communes, selon leur niveau d'avancement, dans la définition stratégique (stade du PLU) ou opérationnelle (stade des orientations d'aménagement) du projet (conseil et assistance à maître d'ouvrage • Faciliter la traduction des objectifs du PLH et des orientations du SCOT dans les opérations d'aménagement • Faciliter les échanges entre communes, et aménageurs, lotisseurs et commerciaux immobiliers
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du territoire
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation d'une ingénierie de projet pour l'aide à la définition des orientations d'aménagement (études de définition), suivant des critères de développement durable et les besoins du marché • Conseils personnalisés en fonction des projets (par exemple pour des études d'opportunité, des conseils sur un site, la préparation d'un cahier des charges, l'aide dans le choix d'un prestataire...) • Création et mobilisation d'outils, comme, par exemple : <ul style="list-style-type: none"> ✓ cahier des charges en faveur d'un développement durable en matière d'habitat ✓ convention pour réaliser ces opérations et définir les engagements de chacun des partenaires sur les sites particuliers ✓ mobilisation de nouvelles pratiques de commercialisation ✓ regroupement de particuliers pour concevoir, financer et réaliser un projet immobilier, répondant à leurs besoins en termes d'espaces, de services, de budget (autopromotion)
Pilotage/parténariat	<ul style="list-style-type: none"> • CCSMS • Partenaires : communes, SCOT, PNRVN/SYCOPARC, PSPP, CD67
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la durée du PLH : mise à disposition d'une ingénierie 4 jours par an, soit 24 jours sur 6 ans (hors mobilisation de l'expertise des partenaires publics cités ci-dessus)
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Coût : 3 000 €/an, soit 18 000 €/an
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nature et nombre d'interventions de l'ingénierie • Bilan des interventions d'ingénierie (moyens mobilisés/résultats)

ORIENTATION 3 : LE PARC LOCATIF SOCIAL

Fiche action 3.1 : améliorer la qualité de l'offre du parc social existant

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Consolider l'existant, maîtriser le couple loyer/charges pour conserver l'attractivité du parc et maintenir sa commercialité (ce parc peut être en concurrence avec la production neuve ou récente) • Eviter une désaffectation des logements sociaux existants au profit de l'offre neuve ou récente • Rendre le patrimoine attractif à destination de clientèles spécifiques: personnes âgées (adaptation de logement), personnes handicapées, et recherche de partenariats pour mobiliser des services
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Ville de Saverne (contrat de ville) • Autres communes disposant de parc locatif social ancien
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Rencontres organisées par la CCSMS avec les bailleurs sociaux dans le cadre du PLH, pour : <ul style="list-style-type: none"> ✓ préciser le cadre et les objectifs, en particulier dans le cadre de l'éligibilité de la Ville de Saverne à la politique de la ville ✓ connaître leurs priorités d'intervention (Plans Stratégiques de Patrimoine, Conventions d'Utilité Sociale, réhabilitations, ventes ...) ✓ échanger sur le choix des programmes prioritaires, des modalités d'accompagnement ✓ initier une offre adaptée pour des publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées) et mobiliser des partenariats pour des services et la captation des demandes spécifiques
Pilotage/parteneriat	<ul style="list-style-type: none"> • CCSMS / Bailleurs sociaux • Etat, CD67
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • 2015 - 2018
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des réseaux d'animation existant
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de réhabilitations effectuées

ORIENTATION 3 : LE PARC LOCATIF SOCIAL

Fiche action 3.2 : production neuve sociale

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> 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, plutôt réservés à augmenter leur offre sur ce secteur, compte tenu d'un marché relativement détendu et par crainte de fragiliser le parc existant ancien <p>Production locative sociale nouvelle : 12 logements en moyenne par an, 70 sur la durée du PLH</p> <p>✓ Dont 35 PLUS et 35 PLAI</p>
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> Répartition territoriale de la production neuve en extension : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 58 logements en zone urbaine, dont 27 à Saverne ✓ 12 logements dans les villages
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Partenariat entre la CCSMS et les bailleurs sociaux pour définir les priorités d'actions et aboutir à une convention d'objectifs dans le cadre du PLH : opérations prioritaires, rythme et répartition de la production nouvelle, modalités de réalisation (typologie, intégration dans le cadre d'opérations mixtes) Assurer le lien avec le fichier unique de la demande pour suivre et analyser finement la demande sur le territoire de la CCSMS et caler la production neuve au plus près des besoins Accompagner la production par une l'interface entre les communes et les bailleurs sociaux assurée par la CCSMS
Pilotage/partenariat	<ul style="list-style-type: none"> CCSMS/communes/bailleurs sociaux Partenaires : Etat, CD67
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> Sur la durée du PLH
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> Mobilisation des réseaux d'animation existant
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements sociaux commencés Répartition par aire urbaine et villages

ORIENTATION 3 : LE PARC LOCATIF SOCIAL

Fiche action 3.3: poursuite de l'aide intercommunale à la création de logements communaux à loyer modéré

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Soutien de la CCSMS 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 pour des ménages modestes <p>→ 3 logements en moyenne par an, 21 sur la durée du PLH</p>
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Prioritairement aux communes qui n'ont pas encore obtenu d'aides de la Communauté de Communes
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Aide financière à la création de logements locatifs dont les communes restent propriétaires • Octroi de l'aide conditionnée à un engagement de modération de loyer, pour des logements ou bâtiments de plus de 15 ans • Les opérations de rénovation ou d'entretiens de logements locatifs communaux existants sont exclues de ce dispositif
Pilotage/parteneriat	<ul style="list-style-type: none"> • CCSMS
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la durée du PLH
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Montant des subventions de la CCSMS à hauteur 2 000 € pour les logements F1 et F2 et de 4 000 € pour les logements F3 et plus • 48 000 € sur 6 ans <p>Aide complémentaire à celle du CD67 concernant les travaux de réhabilitation de bâtiments communaux pour y réaliser des logements locatifs sociaux dans le cadre de la prime à l'amélioration de logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS communale).</p>
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements communaux créés, typologie

ORIENTATION 3 : LE PARC LOCATIF SOCIAL

Fiche action 3.4 : mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande de logement social, prévu par la loi ALUR (article 97)

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Doter l'EPCI d'une politique d'attribution du logement social • Élaboration par tout EPCI doté d'un Programme Local de l'Habitat exécutoire d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur de logement social • Création d'une conférence intercommunale du logement, chargée de piloter les attributions sur le territoire, définissant les objectifs d'attribution et de mixité sociale, et élaborant la convention intercommunale de mixité sociale
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • CCSMS, communes comptant des logements locatifs sociaux
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Associer les partenaires à la réflexion de rédaction et de mise en place du plan partenarial • Définir les modalités permettant d'assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins locaux en logement social • Organiser les modalités de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement • Déterminer les actions à mettre en place par chacun des acteurs, en particulier en ce concerne la connexion avec le fichier de la demande (numéro d'enregistrement unique) et le partage de informations • Etudier l'opportunité de création d'une conférence intercommunale du logement rassemblant maires, bailleurs sociaux, Etat, Département et représentants locaux des associations de locataires, coprésidée par le représentant de l'Etat et le président de la CCSMS
Pilotage/partenariat	<ul style="list-style-type: none"> • CCSMS/Etat/CD67/Bailleurs sociaux • Partenariat : association de locataires, réservataires
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Devient une obligation à compter du 31/12/2015
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • En interne à la CCSMS
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place des modalités au 31/12/2015

ORIENTATION 4 : SOUTENIR L'AMELIORATION DU PARC PRIVE EXISTANT

Fiche action 4.1 : Etude préalable O.P.A.H. RU à Saverne

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Etudier l'opportunité d'un dispositif volontariste pour inverser les phénomènes de dévalorisation et favoriser le renouvellement urbain du centre ancien et du quartier de la Zorn à Saverne • Soutenir l'attractivité du centre-ville, par une intervention intégrant des volets urbains, commerciaux, immobiliers, sociaux, des actions foncières, des actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne • Evaluer l'offre locative privée conventionnée à développer, alternative pour proposer une offre supplémentaire à des ménages modestes sur un secteur où la programmation locative sociale nouvelle reste modique • Répondre aux demandes en logements des habitants, notamment aux problématiques de vieillissement, par une évaluation des adaptations et des typologies nécessaires (petits logements) • Evaluer les volumes financiers correspondant aux travaux potentiels et les aides financières à mobiliser (CD67, ANAH, CCSMS, Ville, Région)
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Saverne : centre ancien et quartier de la Zorn (périmètre exact défini à l'issue de l'étude préalable)
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Identification de l'habitat indigne ou dégradé, pour les propriétaires occupants ou les propriétaires bailleurs, et des logements vacants (localisation, caractéristiques des occupants, état du bâti) • Evaluation des perspectives de requalification de ce parc et d'amélioration de ses performances énergétiques • Définition des objectifs quantitatifs d'amélioration du parc privé, en les adaptant aux priorités de l'ANAH : habitat indigne et très dégradé, lutte contre la précarité énergétique, adaptation de logements aux personnes en pertes d'autonomie, logements vacants remis sur le marché, propriétaires occupants modestes, propriétaires bailleurs • Evaluation du potentiel de production de logements conventionnés • Définition des mesures d'accompagnement dans la perspective de travaux de réhabilitation lourde (relogement, accompagnement social...) • Définition des modalités d'interventions possibles sur des copropriétés fragiles (des immeubles sont identifiés dans l'étude CD67) • Identification des trames urbaines pénalisantes sur le plan de la qualité résidentielle, des problèmes de fonctionnement liés à la structure urbaine, des espaces urbains déqualifiés ou à créer par suppression de bâti vétuste, des potentialités de dédensification du tissu bâti • Définition d'interventions urbaines requalifiantes : aménagement d'espaces publics, stationnement, stratégie d'intervention foncière ciblée sur des secteurs de renouvellement, aération du bâti par l'aménagement de liaisons urbaines, action sur les façades et le patrimoine architectural, restructurations d'îlots présentant des dysfonctionnements (l'étude pourra s'appuyer sur celles réalisées par la ville de Saverne en matière d'expertise des dysfonctionnements de son centre) • Proposer un périmètre pertinent pour la phase opérationnelle et un dispositif de suivi-animation

Pilotage/partenariat	<ul style="list-style-type: none"> • Ville de Saverne • CCSMS, CD67, A.N.A.H.
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Choix d'un opérateur : 2015 • Réalisation étude : 2015 - 2016
Budget / financement	<p>L'OPAH-RU se concrétise par une convention d'une durée de cinq ans et bénéficie de subventions pour mener l'étude préalable et la phase opérationnelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coût de l'étude pré-opérationnelle OPAH RU: 50 000 € • 15 % CD67, 50% A.N.A.H, 35% CCSMS
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de l'étude : rapports intermédiaires et final

ORIENTATION 4 : SOUTENIR L'AMELIORATION DU PARC PRIVE EXISTANT

Fiche action 4.2 : Renforcement du suivi-animation sur des objectifs ciblés

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le suivi-animation du PIG Rénov'Habitat67 sur des objectifs ciblés : <ul style="list-style-type: none"> ✓ lutte contre l'habitat indigne et dégradé (propriétaires occupants et bailleurs) ✓ remise sur le marché de logements vacants ✓ amélioration énergétique des logements ✓ adaptation de logements aux problématiques de vieillissement, pour le maintien à domicile • Diversifier les produits d'accèsion à la propriété, pour favoriser la revitalisation de centre anciens via le PTZ rural (deux communes éligibles : Dettwiller et Haegen)
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • CCSMS, hors Saverne (concernée par l'OPAH RU)
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Orienter l'opérateur PIG vers des propriétaires d'immeubles ou de logements, dans le cadre de démarches proactives (en plus des permanences du droit commun), en s'appuyant des listes ciblées : <ul style="list-style-type: none"> ✓ liste de logements vacants établie par l'étude CD67 ✓ listes fournies par les communes sur la base de leur connaissance des situations (logements vacants, dégradés, propriétaires occupant très âgés) ✓ liste de logements potentiellement indigne, sur la base de l'outil « parc privé potentiellement indigne » (PPPI), ciblant en particulier les communes de Dettwiller et Steinbourg davantage concernées ✓ Liste de candidats primo-accédants orientables vers l'acquisition de logement anciens, dans le cadre du PTZ rural (sous conditions de ressources, avec des travaux devant représenter au moins 25% du coût total de l'opération) : Dettwiller et Haegen éligibles • Appuis et conseils de l'opérateur PIG aux propriétaires ou candidats accédants pour la réalisation des opérations et le montage des dossiers de financement
Pilotage/partenerariat	<ul style="list-style-type: none"> • CCSMS • Communes, CD67, A.N.A.H.
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place 2015 • Réalisation : 2016 - 2021
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • 60 démarches ciblées et proactives sur la durée du PLH : coût estimé à 500 € le dossier, soit 30 000 € sur les 6 ans • Financement 100% CCSMS
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de propriétaires contactés, travaux réalisés, logements vacants remis sur le marché, nombre de logements conventionnés, adaptation de logements aux personnes âgées

ORIENTATION 4 : SOUTENIR L'AMELIORATION DU PARC PRIVE EXISTANT

Fiche action 4.3 : continuation des actions de droit commun dans le cadre de la convention PIG

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuite des actions engagées dans le cadre du droit commun : aide à la réhabilitation dans la continuité de la convention de partenariat au titre du PIG Rénov'Habitat 67 et les objectifs prioritaires de l'ANAH : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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, alternative pour proposer une offre à loyer modéré à des ménages modestes et les maintenir sur un secteur situé dans un bassin d'emploi <p>Objectifs globalisés sur 6 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 139 logements propriétaires occupants • 46 logements propriétaires bailleur, dont 35 logements conventionnés, complétant l'offre de logements sociaux produite par le parc public • 70 logements vacants, dont 53 conventionnés <p>Soit 88 logements conventionnés, dont 6 LCTS, 41 LCS, 41 LI</p>																																							
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du territoire 																																							
Moyens et condition de mise en œuvre	<p>Aides pour les propriétaires réalisant des travaux de valorisation de leur patrimoine ancien d'avant 1900 (plafond de subvention à 3 500 €)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #a6a6a6;"> <th>Nature des travaux</th> <th>Aide de la Commune/ CDC</th> <th>Aide du Département</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Les peintures</td> <td>2,3€ / m²</td> <td>2,3€ / m²</td> </tr> <tr> <td>Crépissage et la couverture</td> <td>3,1€ / m²</td> <td>3,1€ / m²</td> </tr> <tr> <td>Fenêtres</td> <td>38,5€ par unité</td> <td>38,5€ par unité</td> </tr> <tr> <td>Paire de volets</td> <td>38,5€ par paire</td> <td>38,5€ par paire</td> </tr> <tr> <td>Porte extérieure</td> <td>77€ par unité</td> <td>77€ par unité</td> </tr> <tr> <td>Réfection de tous les éléments en pierre de taille</td> <td>15% du coût de réfection</td> <td>15% du coût de réfection</td> </tr> </tbody> </table> <p>Aides pour les propriétaires bailleurs</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #a6a6a6;"> <th>Type de projets</th> <th>Plafond des travaux subventionnables de l'ANAH</th> <th>Taux de subvention de la Communauté de communes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</td> <td>800€ HT/m² <i>Si T4-T5 avant travaux : 1 000 € HT/m² **</i></td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td>2-Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</td> <td>400€ HT/m² <i>Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m² **</i></td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td>3-Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne</td> <td>400€ HT/m² <i>Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m² **</i></td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>4-Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé, à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence</td> <td>400€ HT/m² <i>Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m² **</i></td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td>5-Transformation d'usage dont le projet répond aux enjeux du plan départemental de l'habitat</td> <td>400€ HT/m² <i>Si T1-T2 après travaux : 500 € HT/m² **</i></td> <td>5 %</td> </tr> </tbody> </table>	Nature des travaux	Aide de la Commune/ CDC	Aide du Département	Les peintures	2,3€ / m ²	2,3€ / m ²	Crépissage et la couverture	3,1€ / m ²	3,1€ / m ²	Fenêtres	38,5€ par unité	38,5€ par unité	Paire de volets	38,5€ par paire	38,5€ par paire	Porte extérieure	77€ par unité	77€ par unité	Réfection de tous les éléments en pierre de taille	15% du coût de réfection	15% du coût de réfection	Type de projets	Plafond des travaux subventionnables de l'ANAH	Taux de subvention de la Communauté de communes	1-Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	800€ HT/m ² <i>Si T4-T5 avant travaux : 1 000 € HT/m² **</i>	5 %	2-Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	400€ HT/m ² <i>Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m² **</i>	5 %	3-Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	400€ HT/m ² <i>Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m² **</i>	/	4-Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé, à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence	400€ HT/m ² <i>Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m² **</i>	5 %	5-Transformation d'usage dont le projet répond aux enjeux du plan départemental de l'habitat	400€ HT/m ² <i>Si T1-T2 après travaux : 500 € HT/m² **</i>	5 %
Nature des travaux	Aide de la Commune/ CDC	Aide du Département																																						
Les peintures	2,3€ / m ²	2,3€ / m ²																																						
Crépissage et la couverture	3,1€ / m ²	3,1€ / m ²																																						
Fenêtres	38,5€ par unité	38,5€ par unité																																						
Paire de volets	38,5€ par paire	38,5€ par paire																																						
Porte extérieure	77€ par unité	77€ par unité																																						
Réfection de tous les éléments en pierre de taille	15% du coût de réfection	15% du coût de réfection																																						
Type de projets	Plafond des travaux subventionnables de l'ANAH	Taux de subvention de la Communauté de communes																																						
1-Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	800€ HT/m ² <i>Si T4-T5 avant travaux : 1 000 € HT/m² **</i>	5 %																																						
2-Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	400€ HT/m ² <i>Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m² **</i>	5 %																																						
3-Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	400€ HT/m ² <i>Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m² **</i>	/																																						
4-Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé, à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence	400€ HT/m ² <i>Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m² **</i>	5 %																																						
5-Transformation d'usage dont le projet répond aux enjeux du plan départemental de l'habitat	400€ HT/m ² <i>Si T1-T2 après travaux : 500 € HT/m² **</i>	5 %																																						

Aides pour les propriétaires occupants sociaux et très sociaux

Type de projets	Plafond des travaux subventionnables par l'ANAH	Taux de subvention de la Communauté de Communes		
		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	Ménages aux ressources modestes / plafond majoré
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 € HT	*5 %	*5 %	
Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 € HT	*5 %	*5 %	
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	20 000 € HT	/	/	
Travaux d'amélioration : -travaux liés à la sécurité -travaux liés à la santé -travaux liés aux économies d'énergie lorsqu'à l'issue des travaux le gain énergétique est d'au moins 25% (consommation conventionnelle du logement) -autres travaux (non liés aux économies d'énergie)	20 000 € HT	5 %	5 %	
Travaux d'amélioration -travaux liés aux économies d'énergie lorsqu'à l'issue des travaux le gain énergétique est inférieur à 25% ou lorsqu'il n'y a pas de diagnostic	20 000 € HT	5 %	/	

Aides complémentaires pour les propriétaires bailleurs logements conventionnés sociaux et très sociaux

Type de projets	Plafond des travaux subventionnables de l'ANAH	Taux de subvention de la Communauté de communes
1-Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	800€ HT/m ² Si T4-T5 avant travaux : 1 000 € HT/m ² **	10 + 2,5 %
2-Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	400€ HT/m ² Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m ² **	10 + 2,5 %
4-Travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé, à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence	400€ HT/m ² Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m ² **	10 + 2,5 %
5-Transformation d'usage dont le projet répond aux enjeux du plan départemental de l'habitat	400€ HT/m ² Si T1-T2 après travaux : 500 € HT/m ² **	10 + 2,5 %

Aides pour les propriétaires occupants sociaux et très sociaux

Type de projets	Plafond des travaux subventionnables par l'ANAH	Taux de subvention de la Communauté de Communes		
		Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes	Ménages aux ressources modestes / plafond majoré
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 € HT	*10+ 2,5 %	*10 + 2,5 %	
Travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 € HT	*10 + 2,5 %	*10 + 25 %	
Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	20 000 € HT	/	/	
Travaux d'amélioration : -travaux liés à la sécurité -travaux liés à la santé -travaux liés aux économies d'énergie lorsqu'à l'issue des travaux le gain énergétique est d'au moins 25% (consommation conventionnelle du logement) -autres travaux (non liés aux économies d'énergie)	20 000 € HT	10 + 2,5 %	10 + 2,5 %	
Travaux d'amélioration -travaux liés aux économies d'énergie lorsqu'à l'issue des travaux le gain énergétique est inférieur à 25% ou lorsqu'il n'y a pas de diagnostic	20 000 € HT	2,5 %	/	

Pilotage/partenariat	<ul style="list-style-type: none"> • CCSMS • Communes, CD67, A.N.A.H.
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la durée du PLH
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Abondement CCSMS : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Patrimoine ancien : 8 000 €/an, soit 48 000 € sur 6 ans ✓ Propriétaires occupants : 12 000 €/an, soit 72 000 € sur 6 ans ✓ Propriétaires bailleurs : 10 000 €/an, soit 60 000 € sur 6 ans • A.N.A.H.
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de contacts et nombre de logements PO et PB • Type d'intervention : habitat indigne, logements vacants, autonomie de la personne, transformation d'usage, énergie, bâtiment ancien... • Montants des travaux et subventions • Nombre de logements conventionnés

ORIENTATION 4 : SOUTENIR L'AMELIORATION DU PARC PRIVE EXISTANT

Fiche action 4.4 : Animation, sensibilisation, conseils sur la performance énergétique

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir un habitat performant, économe dans sa conception et son utilisation : modes de construction ou réhabilitation, chantiers à faibles nuisances, réduction des niveaux des charges, confort des logements • Encourager les démarches de promoteurs, bailleurs sociaux ou particuliers, par diverses actions de sensibilisation • Diffuser les bonnes pratiques en matière d'économie d'énergie • Information et soutien aux démarches d'amélioration du bâti et de la performance énergétique pour les copropriétés fragiles
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du territoire
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des dispositifs et partenaires locaux sur les thèmes de l'éco-rénovation et l'efficacité énergétique, pour des interventions auprès des communes et du grand public : <ul style="list-style-type: none"> ✓ conseils/informations neutres et gratuits ✓ réalisation de permanences au sein des mairies ou de la CCSMS ✓ organisation d'événements locaux, comme des journées « éco-rénovation » ou « éco-construction », ou des balades thermiques ✓ publications locales • Expérimentation de démarches dans le cadre de la réalisation d'opérations « pilote » et assistance méthodologique auprès des communes et opérateurs en référence aux principes d'éco-construction • Information et soutien aux démarches d'amélioration du bâti et de la performance énergétique pour les copropriétés fragiles (en se référant au repérage de l'étude CD67) • Mobilisation des travailleurs sociaux comme relais auprès des ménages modestes, en les sensibilisant aux «éco-gestes » et en facilitant la diffusion de documentation sur les économies d'énergie • Actions complémentaires à identifier dans le cadre de l'appel à projets «Atelier des territoires» et financements éventuels au travers de l'appel à projets «Territoires à Énergie Positive pour la croissance verte» (l'Alsace du Nord-Ouest a été retenue pour ces deux concours)
Pilotage/parteneriat	<ul style="list-style-type: none"> • CCSMS • Partenariat : pôle d'efficacité énergétique, point info énergie, SYCOPARC, PSPP, communes, aménageurs et promoteurs, bailleurs sociaux, fournisseurs d'énergie, services sociaux
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la durée du P.L.H.
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des ressources locales : pôle d'efficacité énergétique, point info énergie, SYCOPARC, PSPP
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de permanences, de réunions, d'événements, de publications • Nombre de personnes présentes aux évènements et réunions

ORIENTATION 5 : RECONSTITUTION DES RESERVES FONCIERES

Fiche action 5 : Programme d'intervention foncier

Objectifs	<p>En théorie, les réserves d'extension sont d'une centaine d'hectares classés en IAU (ou équivalent), pour un potentiel de production autour de 2000 logements, auquel se rajoutent 250 logements en renouvellement urbain.</p> <p>Mais les situations sont inégales en matière de maîtrise foncière. Les communes ne disposent plus des mêmes ressources que par le passé et la captation du foncier se complexifie, en particulier pour le foncier de renouvellement. D'où un triple objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conduire une politique de l'habitat répondant aux exigences de satisfaction des besoins, maîtrise des prix et développement durable • Constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation de la politique communautaire de l'habitat de la CCSMS • Hiérarchiser et prioriser les projets, en les calant sur les priorités et les objectifs de production du PLH
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du territoire de la CCSMS
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Les investigations qui vont être réalisées dans les orientations précédentes vont permettre de : <ul style="list-style-type: none"> ✓ se doter d'un aperçu complet et hiérarchisé du potentiel foncier susceptible d'être mobilisé pour réaliser les objectifs du PLH ✓ arrêter des arbitrages communautaires selon des priorités : <ul style="list-style-type: none"> - rapport entre renouvellement et extension - échéances (court, moyen et long termes) - degré de maturité dans la réalisation d'un projet ✓ construire une visibilité quant aux moyens et outils à mobiliser : <ul style="list-style-type: none"> - pour la phase amont de "préparation foncière" (négociation, acte, acquisition/préemption/DUP/bail emphytéotique...) - et pour la phase aval (contraintes réglementaires, étude de faisabilité, opérateurs, équilibres économiques...) • Cette visibilité sera mise au service d'un programme d'intervention foncier de niveau communautaire, en mobilisant en priorité le partenariat avec l'EPFL, dont la CCSMS est adhérente. Elle permettra d'anticiper les obstacles, construire une démarche de longue durée, mobiliser cet outil, aujourd'hui indispensable aux communes, dans un cadre programmé plutôt qu'en rang séparé.
Pilotage/parténariat	<ul style="list-style-type: none"> • CCSMS / EPFL
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • 2016/2017 pour la mise en place du programme d'intervention et l'inscrire dans la convention • les années suivantes pour la mise en œuvre
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre de la convention avec l'EPFL
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Les réalisations effectives du programme foncier inscrit dans la convention

ORIENTATION 6 : ANIMATION ET OBSERVATION DES MARCHES IMMOBILIERS

Fiche action 6.1 : Suivi-animation du P.L.H.

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Assistance au pilotage du P.L.H. : suivi de la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs, évaluation de la mise en œuvre des actions, compatibilité PLH/PLU/SCOT, mesure de l'impact des politiques et réajustement éventuel des objectifs en fonction des évolutions locales • Gouvernance partenariale et association des acteurs de l'habitat à la mise en œuvre et au suivi du PLH • Elaboration des outils au service des bilans annuels et triennaux : observatoire de l'habitat (cf fiche 6.2), suivi des moyens mis en œuvre et des résultats, évaluation de l'impact des actions sur le marché immobilier
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du territoire
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Animation des instances de pilotage (préparation des documents et indicateurs, compte-rendu...) et organisation du travail partenarial • Assistance à la mise en œuvre : accompagnement dans l'élaboration des cahiers de charges, collaboration avec les services de l'Etat et du Conseil Général, coordination avec les opérateurs, compatibilité avec le SCOT • Production d'information et d'indicateurs sur : <ul style="list-style-type: none"> ✓ les moyens alloués ✓ la réalisation des objectifs du PLH ✓ le fonctionnement des dispositifs ✓ des retours d'expériences • Assistance à la mise en œuvre de la communication sur le PLH (lettre d'information, exposition, journée PLH...) • Bilans annuels délibérés par la CCSMS et triennaux transmis à la C.R.H., notes de synthèse
Pilotage/partenariat	<ul style="list-style-type: none"> • CCSMS • Communes, partenaires associés à l'élaboration du P.L.H.
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la durée du P.L.H.
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Coût : 2 700 €/an, 16 200 € sur les 6 ans • Cofinancement CD67, 50% CCSMS
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Bilans annuels réalisés • Evaluations triennales réalisées • Mise en adéquation du PLH avec les évolutions sociales et le marché

ORIENTATION 6 : ANIMATION ET OBSERVATION DES MARCHES IMMOBILIERS

Fiche action 6.2 : Observatoire de l'habitat

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Aide à la décision et évaluation des politiques de l'habitat : actualisation d'une base d'indicateurs, afin de connaître les évolutions, anticiper et orienter les actions dans le cadre du PLH • Observation ciblée sur des informations structurelles relatives à la démographie, la production de logements, les tendances du marché immobilier, le parc locatif social, l'offre foncière • Comparaisons du territoire de la région de Saverne à d'autres échelles de politique publique (SCOT, Plan départemental de l'habitat) et comparaisons internes, à l'échelle de l'armature urbaine (aire urbaine et villages)
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du territoire
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Définition du référentiel de l'observatoire et choix des indicateurs avec la CCSMS et les partenaires associés du P.L.H. • Mobilisation des fournisseurs d'information : INSEE, services de l'Etat (DREAL), conseil général, C.A.F., F.S.L., fichier numéro d'enregistrement unique • Mobilisation de partenaires actifs sur le marché immobilier local, pour abonder l'observatoire par des données de tendances du marché local • Formalisation d'un cadre d'exploitation, sur la base duquel seront produits : <ul style="list-style-type: none"> ✓ des éléments de cadrage sociodémographiques et économiques ✓ des indicateurs ciblés sur l'habitat (construction, logement social, réhabilitation, disponibilité du foncier, demande de logements) ✓ des analyses de la conjoncture du marché immobilier ✓ des regroupements géographiques d'analyse (aire urbaine, villages) ✓ un suivi des évolutions par une mise à jour annuelle • Mise en place d'un cadre de communication centré sur les enjeux stratégiques : tableaux de bord, cartographie, graphiques, synthèses
Pilotage/parténariat	<ul style="list-style-type: none"> • CCSMS • Communes, partenaires associés du P.L.H.
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place 2015 • Exploitation sur la durée du P.L.H.
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Coût : 6 300 €/an, 37 800 € sur les 6 ans • Cofinancement CD67, 50% CCSMS
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de l'observatoire • Production de tableaux de bord