

Communauté de Communes de la Région de Saverne



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

*Diagnostic
Orientations
Programme d'actions*

AVRIL 2015



Equilaterre

Sommaire

INTRODUCTION	4
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC	6
1. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES	7
1.1. Une population en croissance.....	8
1.2. Les mobilités résidentielles.....	13
1.3. La structure des âges.....	14
1.4. Composition des ménages.....	15
1.5. Situations socioéconomiques.....	17
1.6. Les mobilités pendulaires.....	19
2. LE PARC DE LOGEMENTS	21
2.1. L'évolution du parc.....	22
2.2. Les logements vacants.....	24
2.3. Les résidences principales.....	25
2.4. Le logement locatif social.....	26
2.5. La rénovation du parc privé.....	27
2.6. le bureau d'accès au logement.....	28
2.7. La construction neuve.....	29
3. LE MARCHÉ LOCAL DE L'HABITAT	32
3.1. Contexte.....	33
3.2. Structure du patrimoine.....	38
3.3. Marché, comportement des produits, prévisions.....	40
3.4. Quelques questions en perspectives.....	55
DEUXIEME PARTIE : ORIENTATIONS	57
1. Rappel des principaux éléments de constats.....	58
2. Rappel des entretiens avec les maires.....	60
3. Table ronde du 20 novembre 2014.....	62
4. Enjeux-Priorités-Orientations.....	62
TROISIEME PARTIE : PROGRAMME D'ACTIONS	71
1. Fiches actions.....	72
2. Récapitulatif du programme d'actions.....	90
3. Répartition territoriale des objectifs de production de logements.....	91

Introduction

La C.C.R.S. (Communauté des Communes de la Région de Saverne) regroupe 28 communes et représente une population de 30 000 habitants. Son armature urbaine se compose d'une zone urbaine de 7 communes (Saverne, Ottersthal, Otterswiller, Gottenhouse, Dettwiller, Steinbourg, Monswiller), d'un pôle d'intermodalité (Hattmatt) et de vingt villages. La ville de Saverne, avec une population de près de 12 000 habitants, exerce un rôle de ville centre d'un bassin de vie qui dépasse les limites administratives de l'EPCI.

Le deuxième PLH (Programme Local de l'Habitat), couvrant la période 2009-2014 et arrivant à échéance, la collectivité a approuvé par délibération du 30 octobre 2013 la procédure d'élaboration de son troisième PLH.

Entre le deuxième et le troisième PLH, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Saverne a été approuvé le 22 décembre 2011 et est aujourd'hui en phase de mise en œuvre et de suivi. Le PLH de la CCRS doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec ce SCOT.

Le P.L.H. est l'outil de définition de la politique locale de l'habitat au niveau intercommunal, pour la période 2015-2020. Il comprend :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et des conditions d'habitat sur le territoire
- la définition des enjeux, objectifs, principes et orientations
- un programme d'actions détaillé

Son élaboration s'est appuyée sur un diagnostic sociodémographique et une analyse du marché de l'habitat, réalisés sur la base d'une compilation des informations statistiques, d'entretiens avec les maires et élus de chacune des communes, de repérages de terrain et d'échanges avec des professionnels de l'immobilier et des acteurs institutionnels.

Il a été jalonné par différentes étapes de présentations et d'échanges avec les élus et leurs partenaires associés :

- Commission Habitat du 5 juin 2014 : présentation de la démarche
- Juin à Septembre 2014 : rencontre de tous les maires dans les communes
- Conseil communautaire du 25 Septembre 2014 : présentation du diagnostic
- Commission Habitat et personnes publiques associées du 21 octobre 2015 : présentation du diagnostic
- Table ronde du 20 novembre 2014: présentation des dispositifs existants et de l'intervention des acteurs locaux et des partenaires de la CCRS, échanges autour de la mobilisation de l'habitat existant et de la production neuve
- Commission Habitat et personnes publiques associées du 17 février 2014 : présentation des enjeux et des orientations
- Commission Habitat et personnes publiques associées du 25 mars 2014 : présentation du programme d'actions

La Communauté de Communes de la Région de Saverne (CCRS) située au nord-ouest du Bas-Rhin, est limitrophe à l'ouest avec la Moselle. Strasbourg est à une cinquantaine de kilomètres, ainsi que l'Allemagne.

Différentes entités composent le territoire et procurent un patrimoine naturel et paysager diversifié : les communes du piémont et collines sous vosgiennes, les communes de la plaine agricole au débouché du Kochersberg, l'arc urbain autour de la ville-centre Saverne



PREMIERE PARTIE

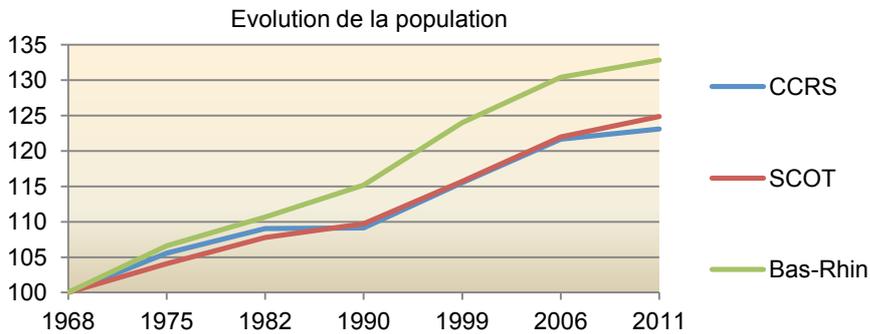
DIAGNOSTIC

DIAGNOSTIC

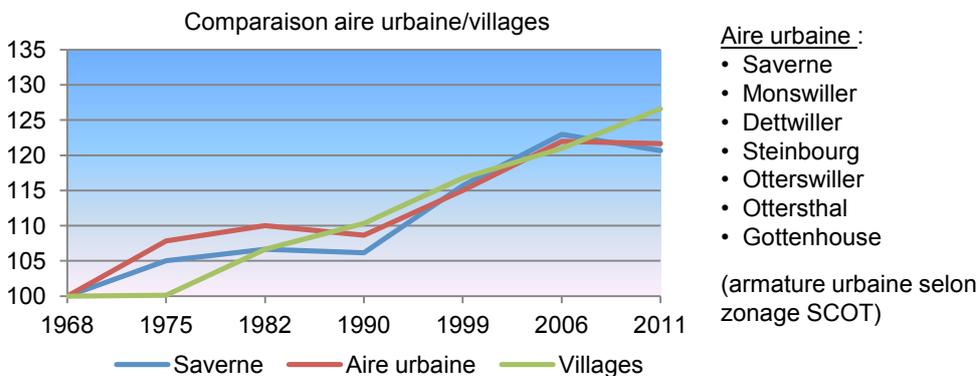
1. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

1.1. Une population en croissance

→ Mais une croissance contrastée, avec des différences selon l'armature urbaine

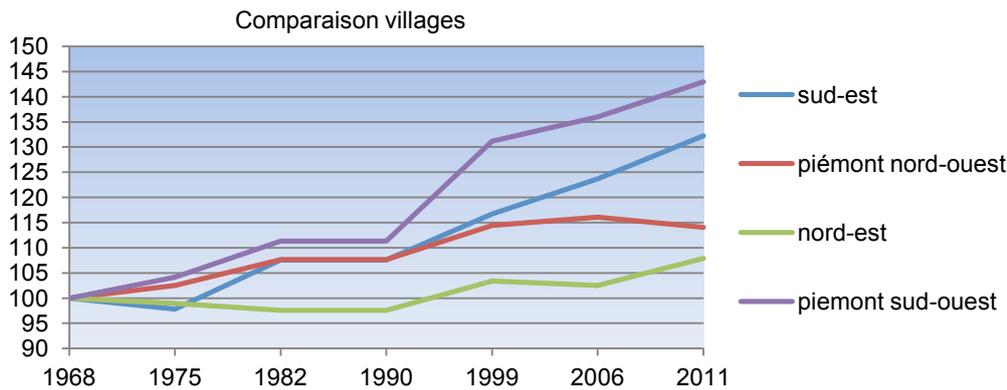


Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et 2011 exploitations principales

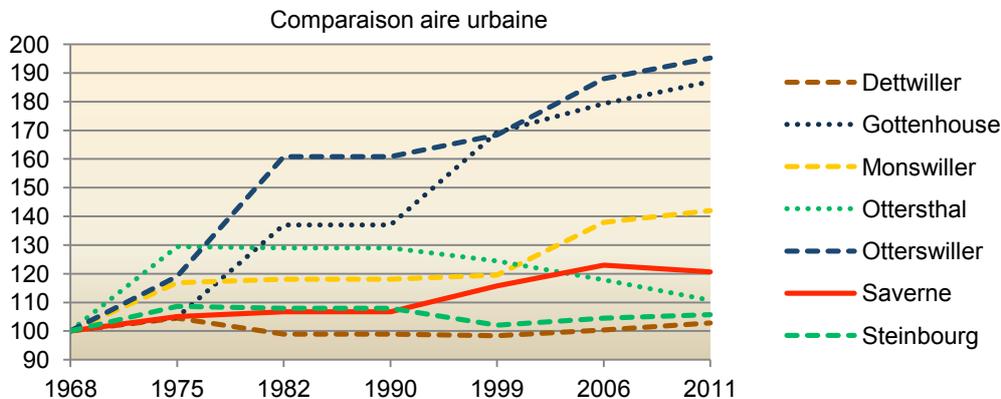


Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et 2011 exploitations principales

- La CCRS se caractérise par une évolution positive de la population à partir 1990, passant de 26 546 à 29 938 habitants en 2011, soit un gain de près de 3 400 habitants (+ 13%) sur cette période, mais qui marque un tassement à partir du milieu des années 2000
- Cette évolution est différenciée selon l'armature urbaine, avec un croisement des courbes en 2006 entre l'aire urbaine et les villages
- Cette inversion des courbes est essentiellement due à Saverne, qui perd de la population entre 2006 et 2011 (11 907 à 11 685)



Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 et 2011 exploitations principales

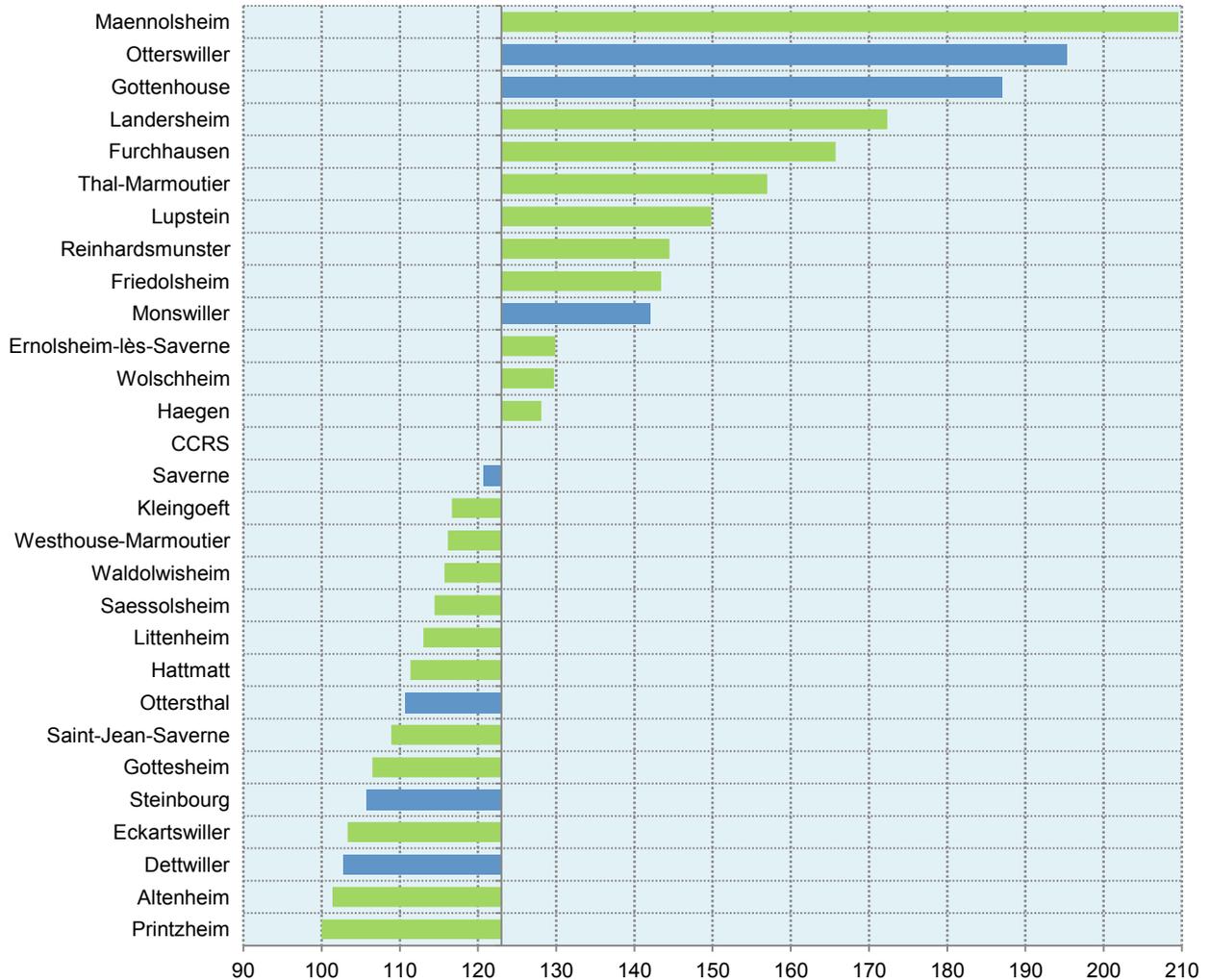


Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 et 2011 exploitations principales

- Aire urbaine : elle est partagée entre des communes avec une faible croissance (Dettwiller, Steinbourg, et dans une moindre mesure Monswiller), des communes avec une forte croissance (Otterswiller et Gottenhouse), et des communes perdant de la population (Ottersthal à partir de 1990 et Saverne à partir de 2006)
- Quatre groupes se distinguent parmi les villages :
 - Nord-Est (Hattmatt-Printzheim-Gottesheim) : faible progression à partir de 1990
 - Sud-Est (de Waldolwisheim et Lupstein jusqu'aux limites du Kochersberg) : forte progression
 - Piémont sud-ouest (Haegen, Thal et Reinhardsmunster) : forte progression
 - Piémont nord-ouest (Eckartswiller, Saint-Jean-Saverne, Ernolsheim) : faible progression, puis stagnation

→ Des évolutions contrastées sur la période longue

Evolution de la population : comparaison par rapport à la moyenne de la CCRS (123)
(période longue : évolution base 100, de 1968 à 2011)

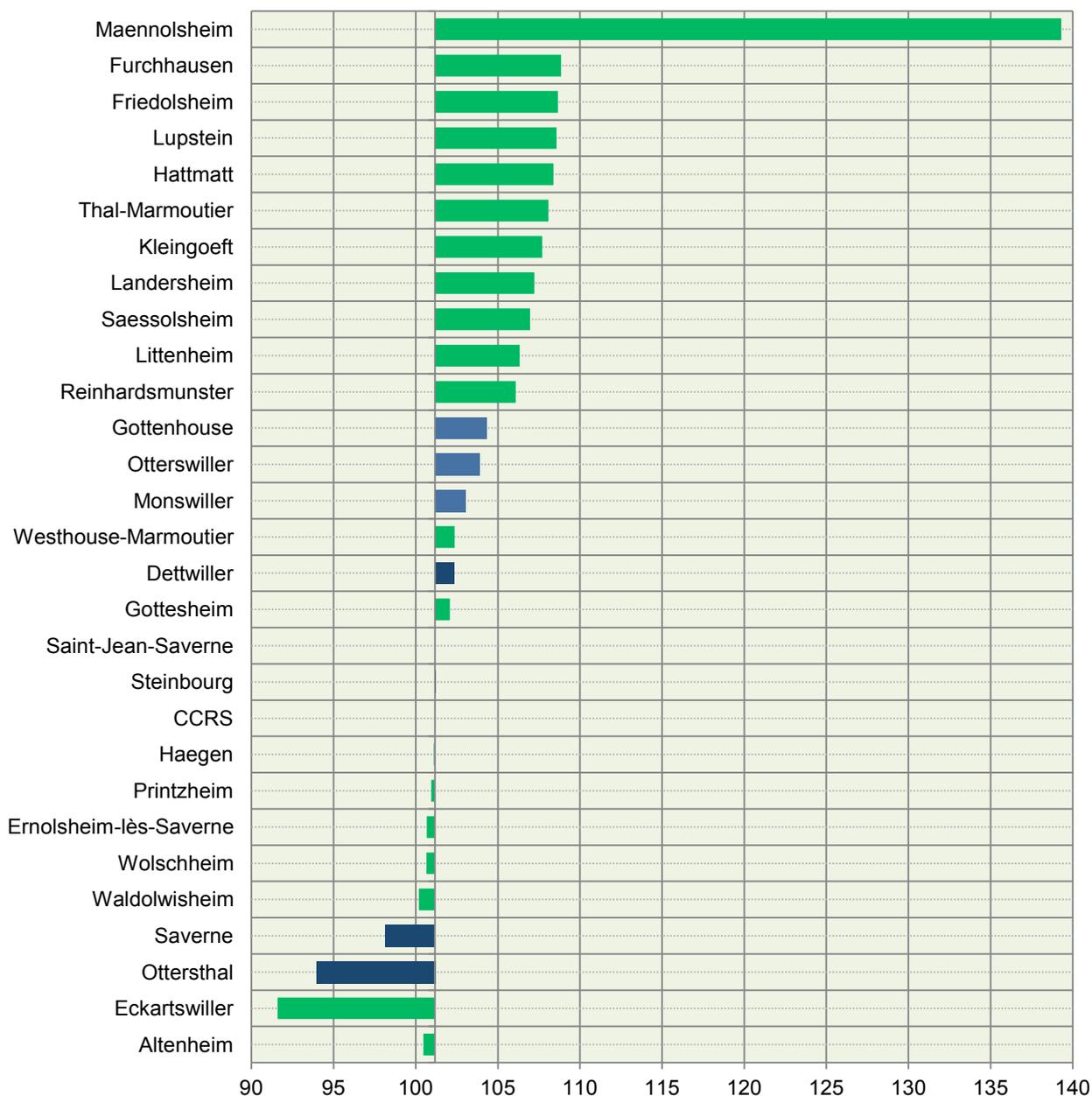


Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 et 2011 exploitations principales

- Sur la période longue (depuis 1968), des communes ont connu des croissances nettement plus fortes que la moyenne de la CCRS, en particulier des villages (en vert), mais aussi certaines communes de la zone urbaine (en bleu) (Otterswiller, Gottenhouse)
- En revanche des communes ont connu une croissance nettement moins prononcée, en particulier Saverne, mais aussi des communes du Piémont et des communes urbaines comme Steinbourg et Dettwiller

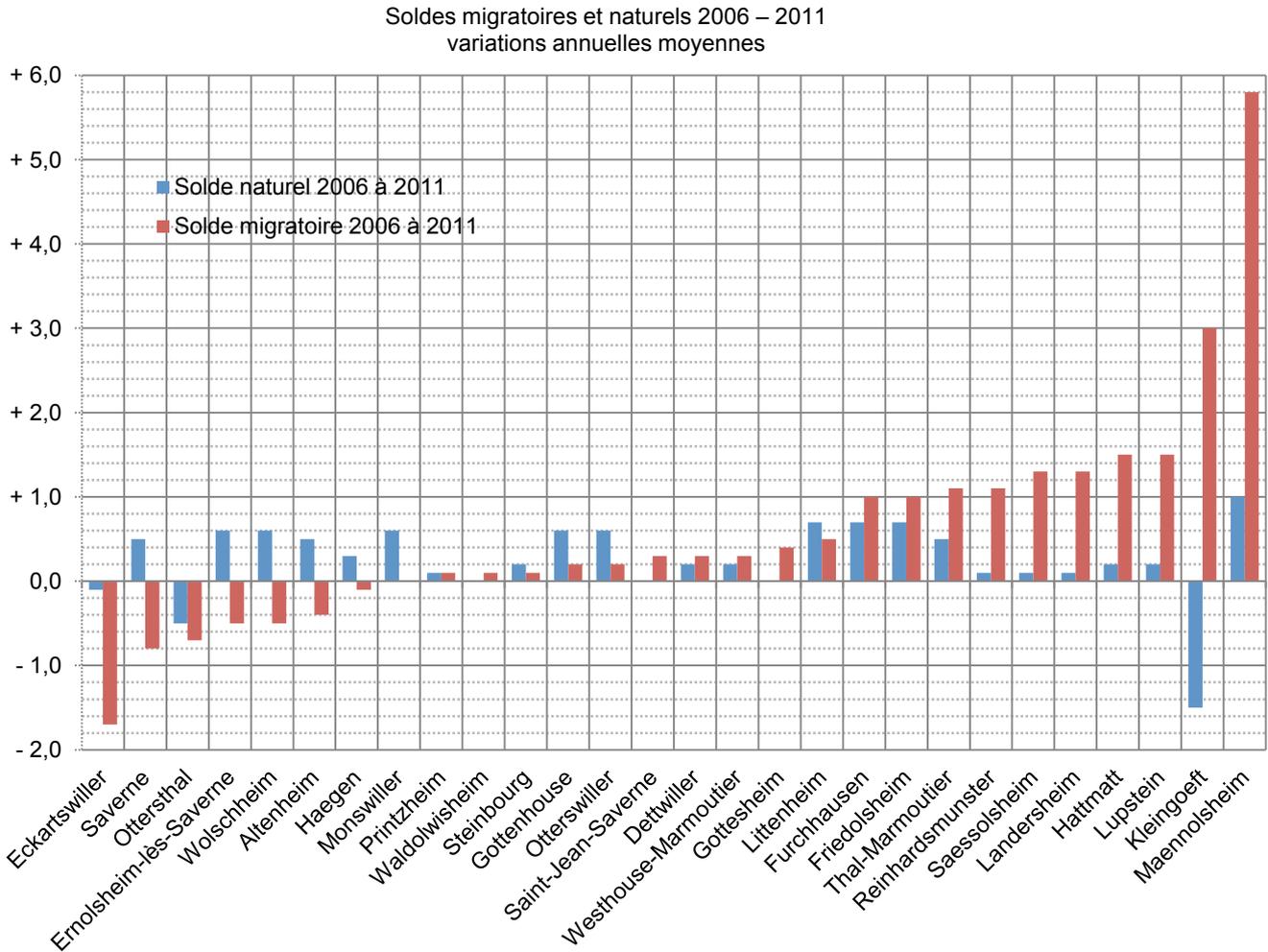
→ **Des communes qui perdent de la population, dont Saverne, mais des villages qui en général progressent, sur la période courte**

Evolution de la population : comparaison par rapport à la moyenne de la CCRS(101)
(période courte : évolution base 100, de 2006 à 2011)



- Sur la période récente, depuis 2006, des communes perdent de la population, en particulier Saverne
- La plupart des villages sont sur une tendance de croissance, en général modérée

→ Des soldes migratoires positifs dans la plupart des communes



Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales

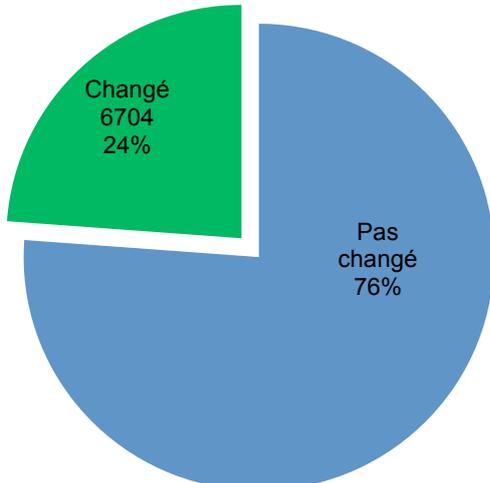
La Communauté de Communes compte essentiellement :

- Des villages avec des soldes migratoires importants, traduisant des apports de population liés à de nouveaux lotissements
- Mais aussi quelques communes avec des soldes migratoires négatifs, non compensés par les soldes naturels : Eckartswiller, Saverne, Ottersthal

1.2. Les mobilités résidentielles

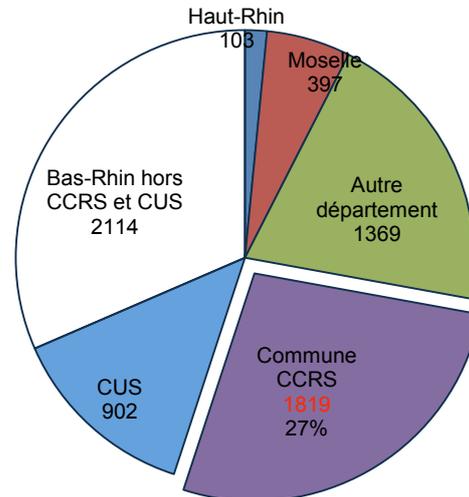
→ Des mobilités résidentielles, en particulier internes à la CCRS

Population âgée de plus de 5 ans au 01/01/2008 :
changement de communes à 5 ans d'intervalle



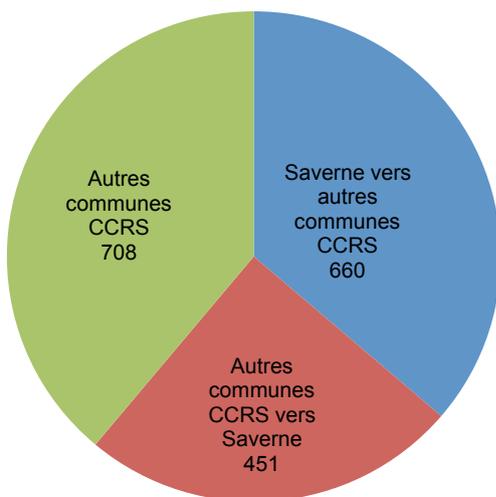
croisements du lieu de résidence l'année n
avec le lieu de résidence au 01/01/n-5

Résidents de la CCRS ayant changé de commune à 5 ans
d'intervalle (6704) : lieu de résidence 5 ans auparavant



Insee, RP2008 exploitation complémentaire (pas de données plus récente
suite à changement de questionnaire)

Les migrations résidentielles internes à la CCRS :
lieu de résidence 5 ans auparavant (1819)

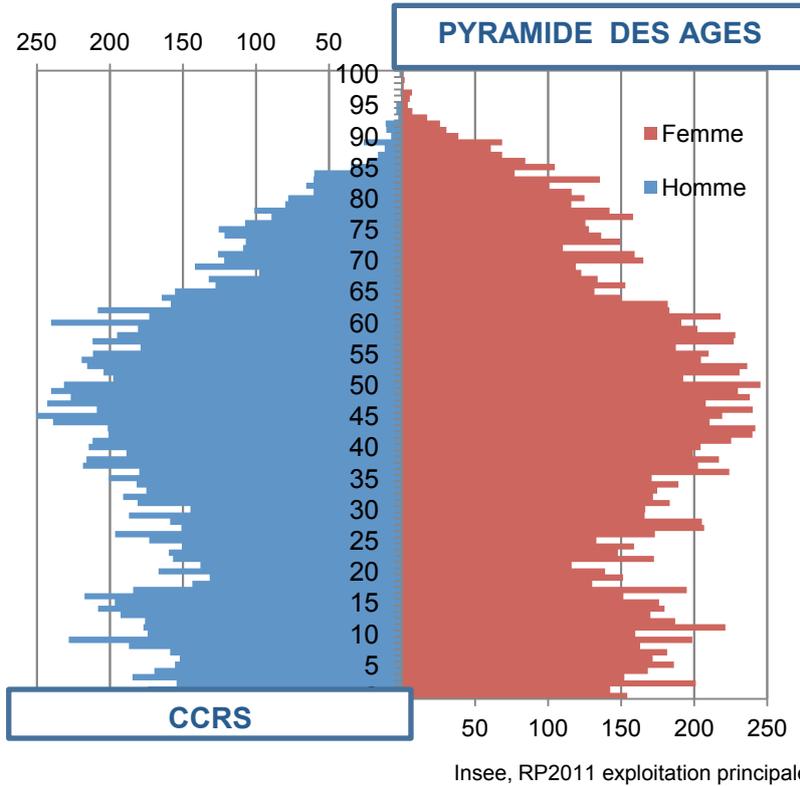


Insee, RP 2008 exploitation

- Près du quart des habitants de la CCRS résidaient dans une autre commune dans l'intervalle de cinq ans avant 2008
- Parmi eux, 27% résidaient déjà dans une autre commune de la CCRS, 13% dans une commune de la CUS et 32% dans une autre commune du département
- Concernant les migrations internes à la CCRS, les flux hors Saverne sont plus importants que les flux vers Saverne

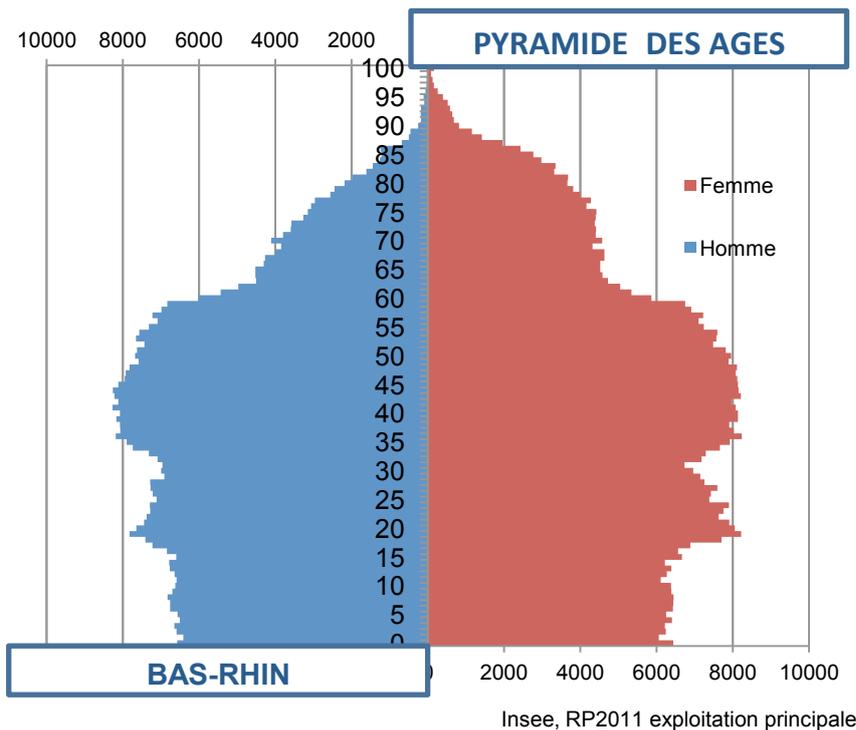
1.3. La structure des âges

→ Une population vieillissante



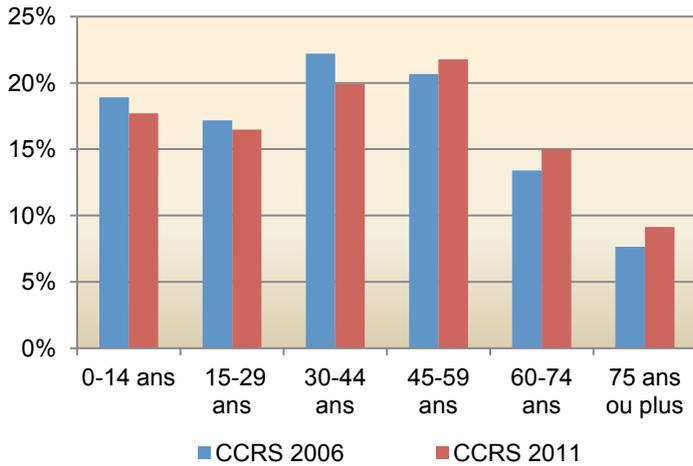
- La population de la CCRS est plus âgée par rapport à la moyenne du département
- Les classes d'âges 20-30 ans sont moins représentées
- Des classes d'âges 0-19 ans sont légèrement moins représentées

jeunes de moins de 20 ans	CCRS	23,3%
	Bas-Rhin	24,4%
personnes de 60 ans et plus	CCRS	24,1%
	Bas-Rhin	19,7%



→ **Structure par âge différenciée selon l'armature urbaine**

Evolution des grandes classes d'âge 2006 - 2011

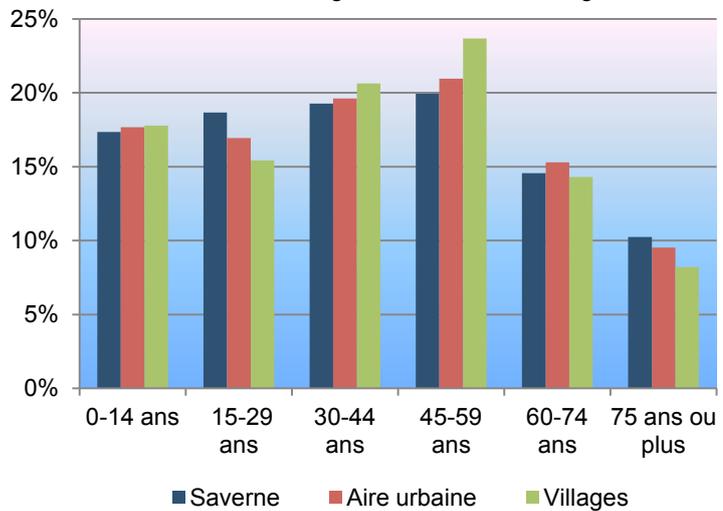


- Les 60 ans et plus progressent entre 2006 et 2011
- Le poids des moins de 45 ans diminue entre ces deux dates

Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales

- Les plus de 75 ans sont davantage représentés dans l'aire urbaine et Saverne
- Les classes d'âge intermédiaires (30 – 59 ans) sont davantage représentées dans les villages
- Les jeunes de 15 à 29 sont davantage représentés à Saverne

Grandes classes d'âge : aire urbaine et villages

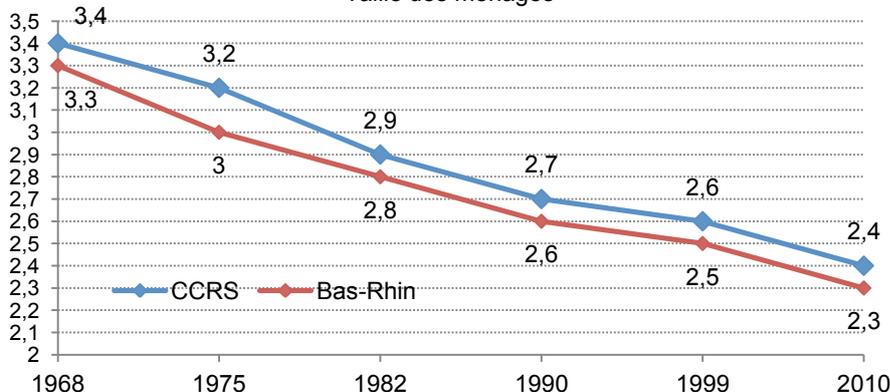


Insee RP2011 exploitation principale

1.4. Composition des ménages

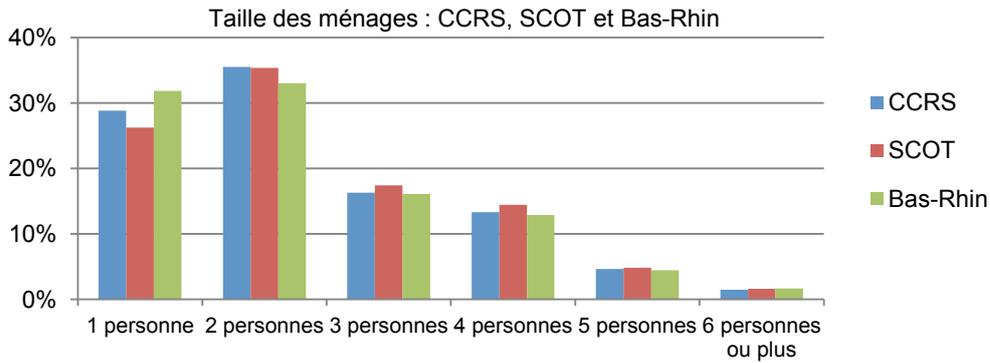
→ **Diminution de la taille des ménages**

Taille des ménages



Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et 2010 exploitations principales

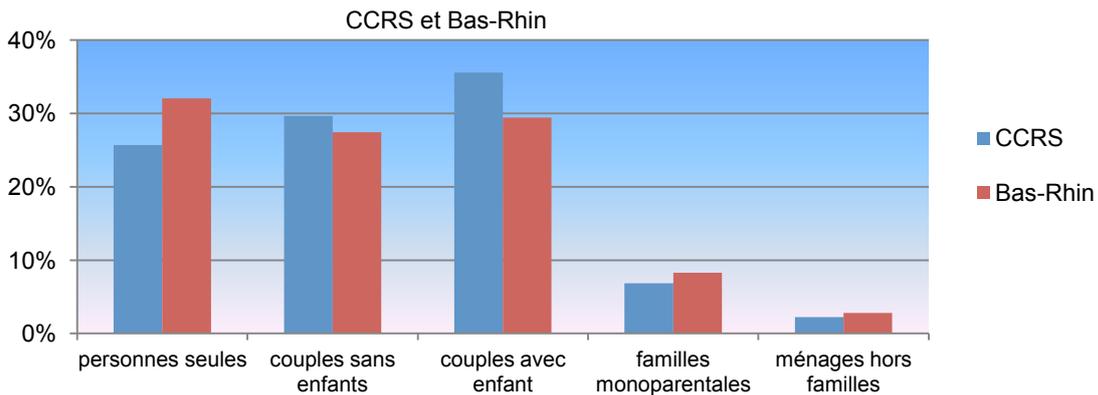
- La taille des ménages a diminué ces quarante dernières années : de 3,4 à 2,4 sur le territoire de la CCRS (même phénomène sur le département)



Insee, RP2011 exploitation complémentaire

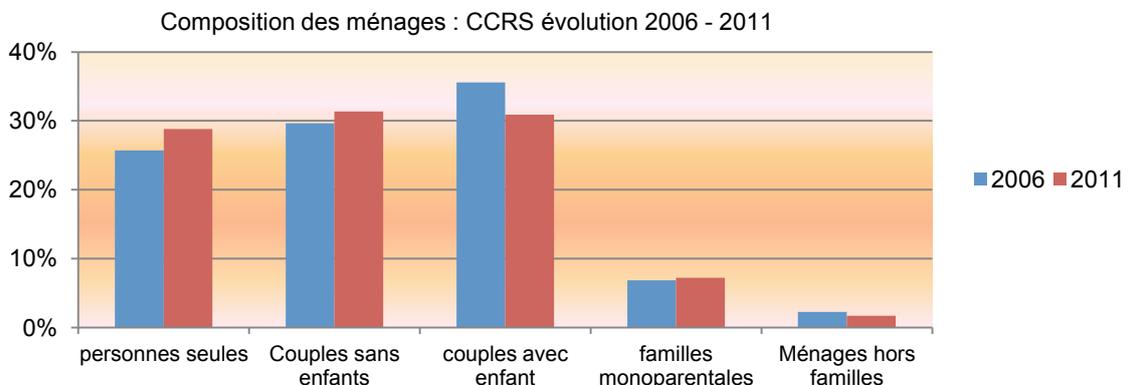
- Les projections de l'INSEE indiquent que la taille des ménages continuera à baisser dans les années à venir : elle passerait pour la France de 2,3 à 2.16 ou 2,14 à l'horizon 2020.
- Partant de l'hypothèse que la CCRS s'inscrit dans ce mouvement, cela générerait, à population constante, 500 ménages supplémentaires du seul fait de cette baisse de la taille des ménages

→ **Composition des ménages**



Insee, RP2011 exploitation complémentaire

- La CCRS compte en proportion davantage de ménages avec ou sans enfants, qu'en moyenne le département

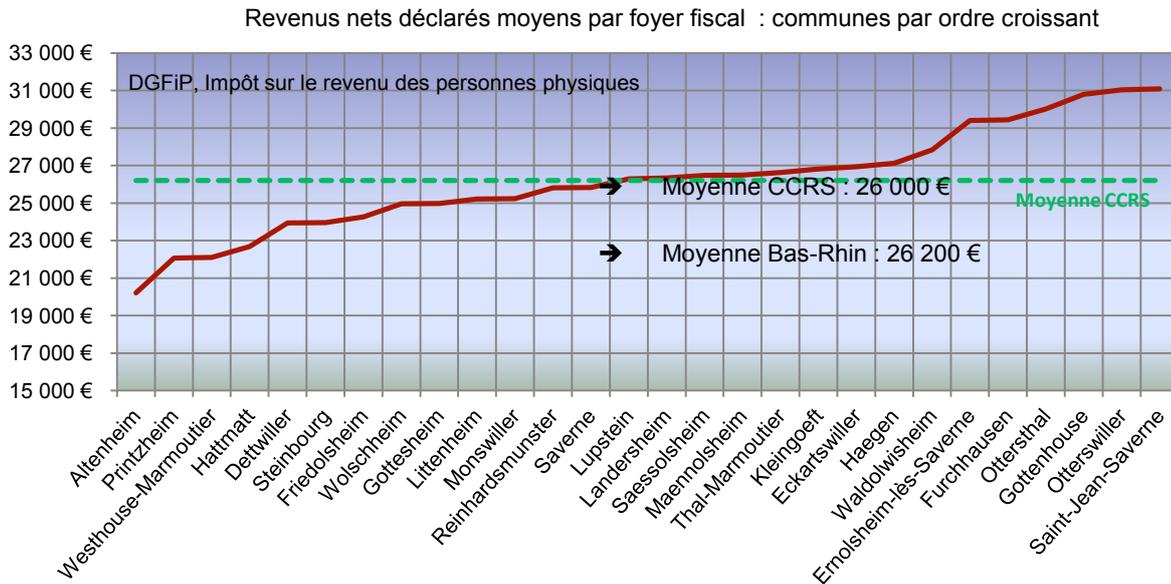


Insee, RP2011 exploitation complémentaire

- Les ménages avec enfants sont en baisse
- Et les ménages de petite taille sont en augmentation

1.5. Situations socio-économiques

→ Les revenus



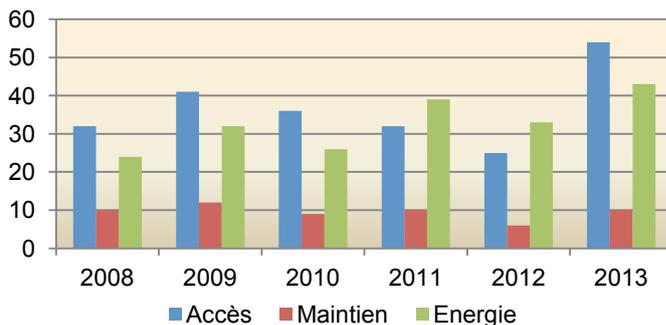
- Les niveaux moyens de ressources par foyer fiscal sont disparates :
 - des communes avec des revenus moyens significativement plus élevés que la moyenne de la CCRS (Saint-Jean-Saverne, Otterswiller, Gottenhouse...)
 - et des communes avec des revenus plus bas que la moyenne de la CCRS, en particulier les communes urbaines de Dettwiller et Steinbourg

→ Les allocataires logement de la CAF

- En 2012, la CAF du Bas-Rhin dénombrait 1827 bénéficiaires des aides au logement, soit près de 15% des ménages, se répartissant comme suit :
 - 90% sur l'aire urbaine (1642)
 - 57% sur le parc locatif privé et 23% du le parc locatif social, et pour le reste essentiellement des accédants (14%)
 - 18% (plus de 300) de ces bénéficiaires d'aides au logement dépendent intégralement des prestations sociales, en particulier parmi les locataires du parc privé où ce taux est plus élevé (21%)

Source : bilan ADEUS juin 2013/CAF du Bas-Rhin 2012

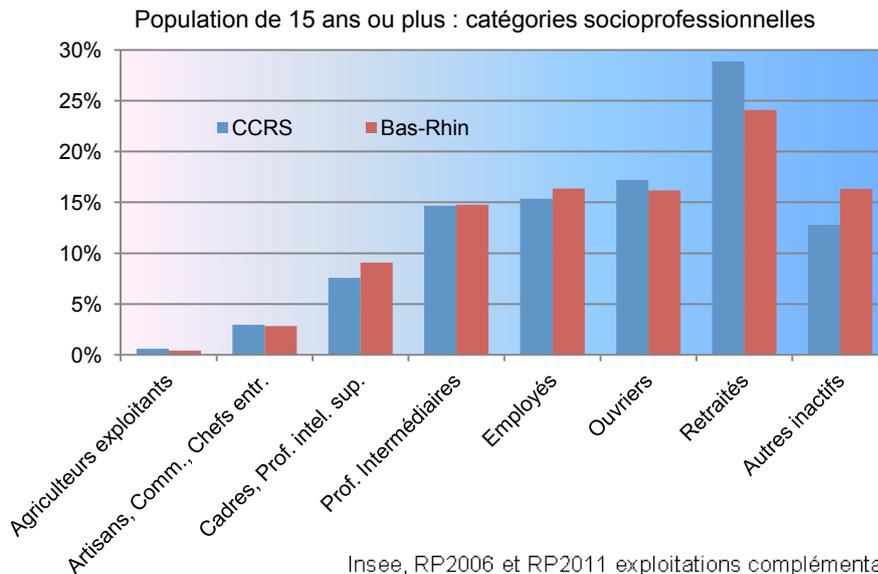
→ Les aides du FSL



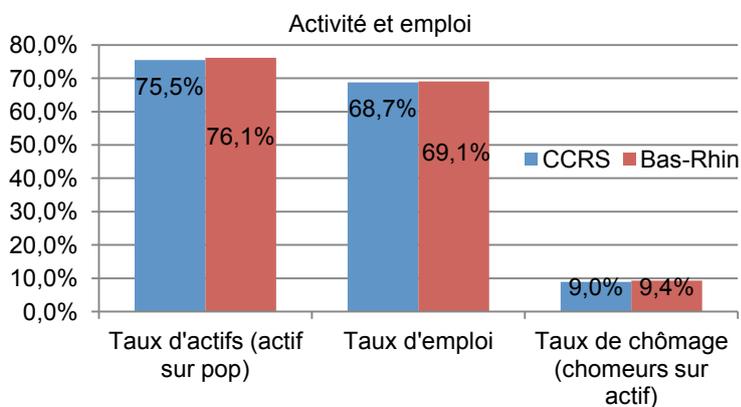
- On constate une augmentation du nombre de dossiers pour les aides à l'accès au logement et les aides énergies

Source : FSL/CG67

→ L'emploi



- Le poids des retraités est plus important à la CCRS 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



Insee, RP 2011 exploitation principale

- Les taux de chômage sont sensiblement identiques à la moyenne du Bas-Rhin
- Le nombre d'emplois sur la CCRS est légèrement supérieur au nombre d'actifs occupés : le secteur de Saverne est un bassin d'emploi
- La seule ville de Saverne, compte 9000 emplois. Avec 4800 actifs ayant un emploi résidant dans la ville, l'indicateur de concentration d'emploi est élevé (189)

	2011
Nombre d'emplois dans la zone	14031
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	13201
Indicateur de concentration d'emploi	106,3

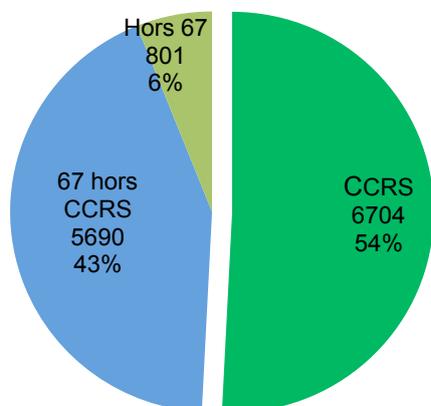
CC Pays de Hanau	74,1
CC Marmoutier-Sommerau	64,8
CC Côteaux de la Mossig	52,6

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

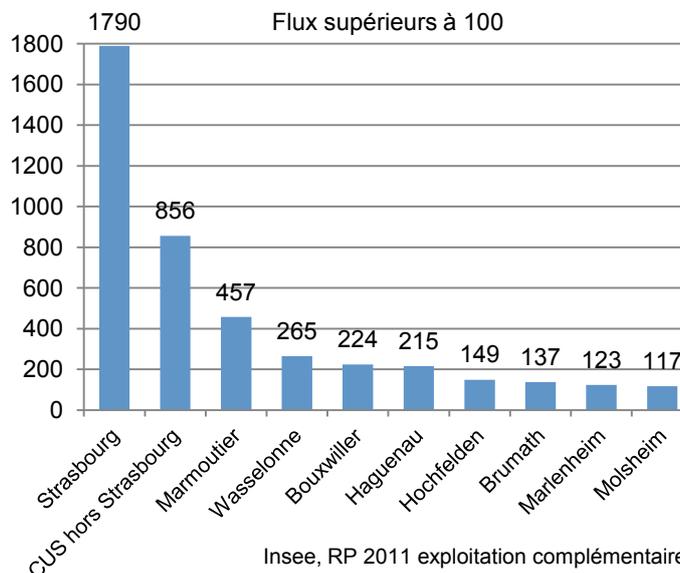
1.6. Les mobilités pendulaires

→ Déplacements domicile CCRS vers lieu de travail

Déplacement domicile-travail, actifs de plus de 15 ans ayant un emploi et résidant dans la CCRS

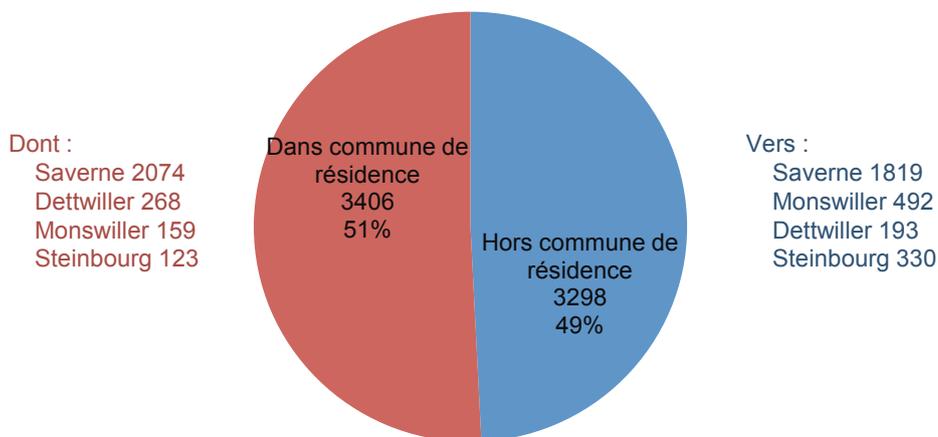


Insee, RP 2011 exploitation complémentaire



Insee, RP 2011 exploitation complémentaire

Actifs de plus de 15 ans résidant et travaillant dans une commune CCRS (6704)



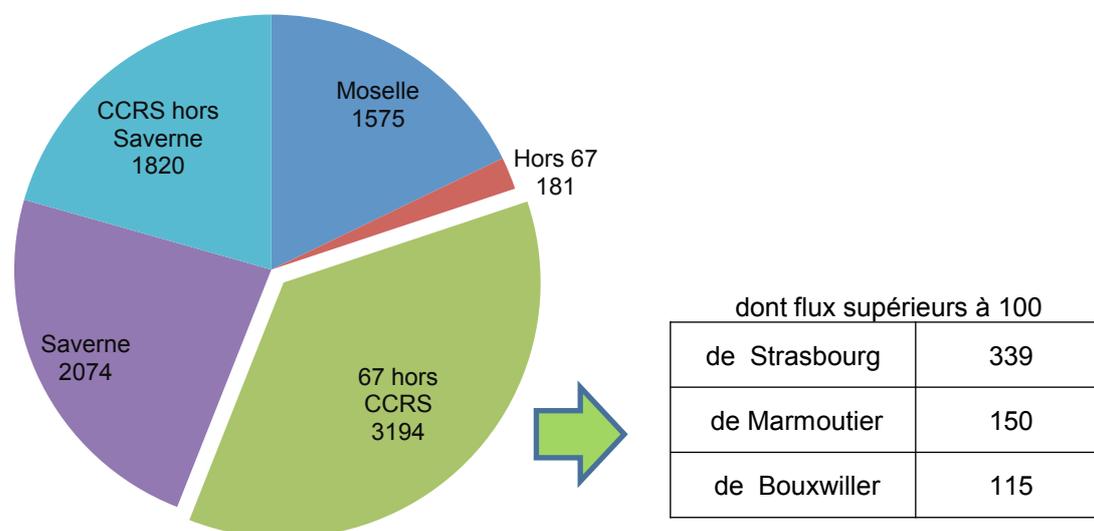
Insee, RP 2011 exploitation complémentaire

Les flux de mobilité sont conséquents, tant internes qu'externes à la CCRS :

- Plus de la moitié des résidents CCRS travaillent au sein de la CCRS
- Plus du quart travaillent dans leur commune de résidence
- Parmi les flux hors CCRS, Strasbourg et la CUS représentent un poids important
- Parmi les flux hors Bas-Rhin figurent des flux vers la Moselle (440) et l'étranger (160, essentiellement l'Allemagne)

→ Déplacements vers lieu de travail Saverne

Déplacement vers Saverne lieu de travail (9000 emplois)



Insee RP2011, exploitation complémentaire

- La CCRS, en particulier Saverne, mais aussi son aire urbaine, s'inscrivent dans un bassin d'emploi qui capte des actifs.
- La CCRS compte 14000 emplois, dont 9000 sur Saverne, ce qui génère des flux, en particulier vers Saverne
- Ces flux proviennent en particulier de Strasbourg et de communes proches comme Marmoutier et Bouxwiller
- Il existe également un flux important de la Moselle vers Saverne, en particulier de Phalsbourg ou Dabo, et des villages mosellans limitrophes

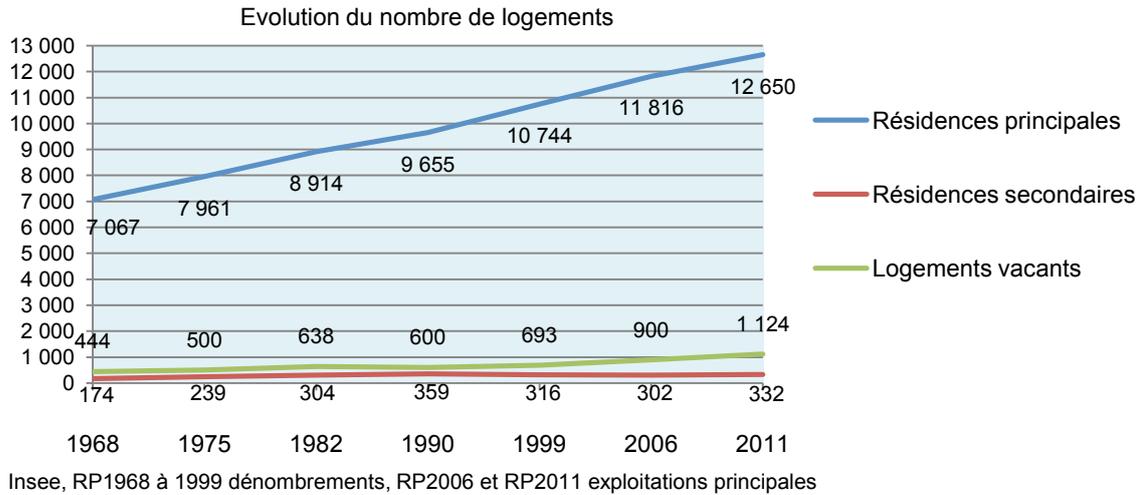
Autres communes bien pourvues en emplois	
Monswiller	1278
Dettwiller	968
Steinbourg	826
Landersheim	454

DIAGNOSTIC

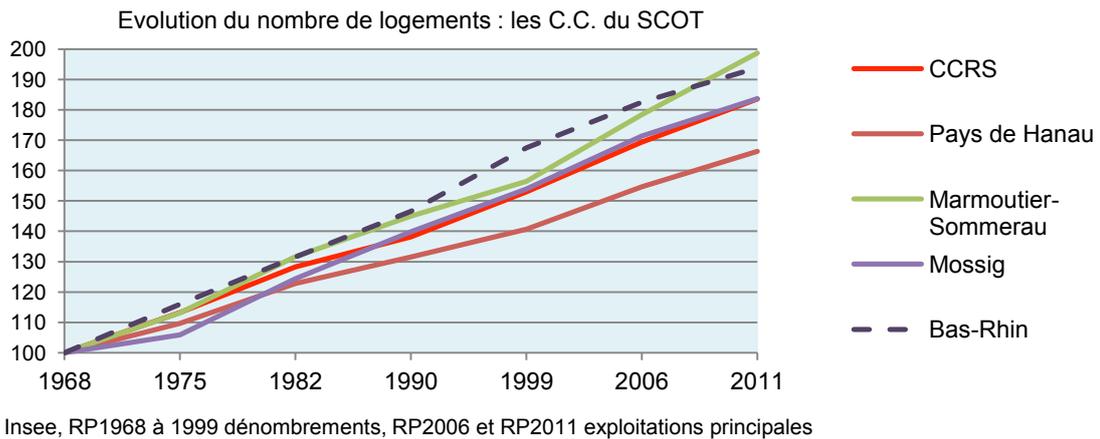
2. LE PARC DE LOGEMENTS

2.1. L'évolution du parc

→ Un parc en constante augmentation



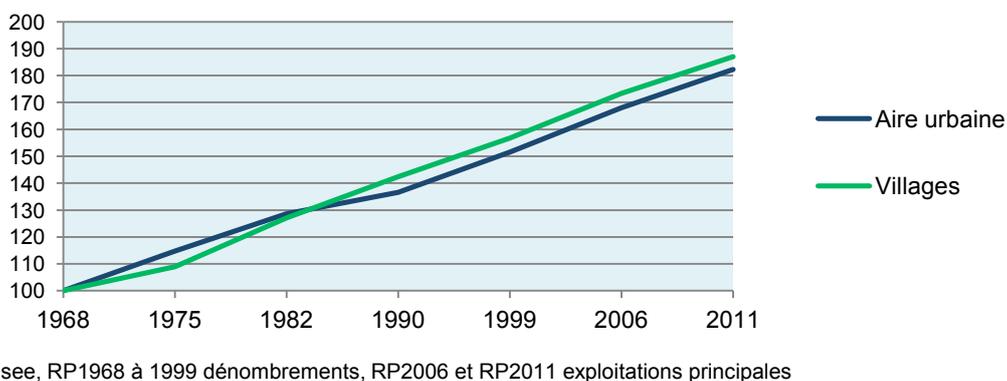
- Le nombre de logements augmente régulièrement depuis 1968
- La vacance progresse à partir de 1999



- L'évolution du nombre de logements est proche de celles des autres communautés de communes du SCOT

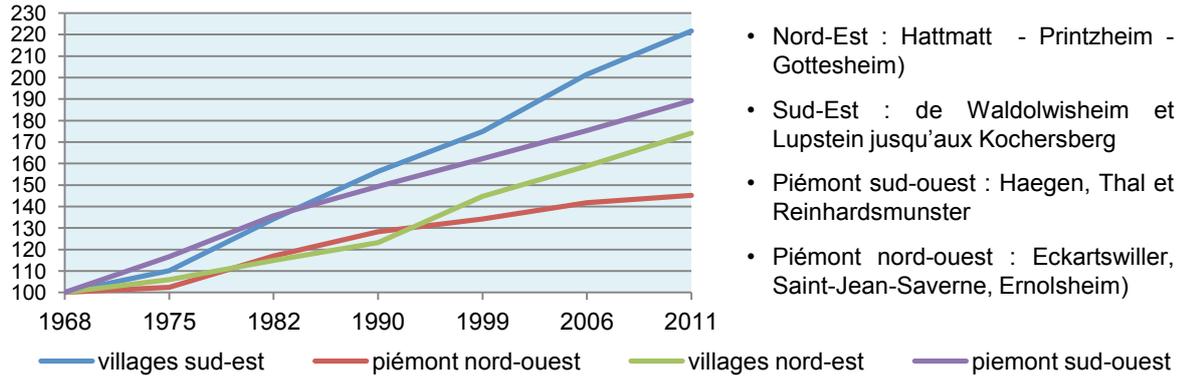
→ Des évolutions différenciées

Les évolutions du nombre de logements : aire urbaine et villages



- A partir de 1982, l'évolution est proportionnellement plus forte dans les villages

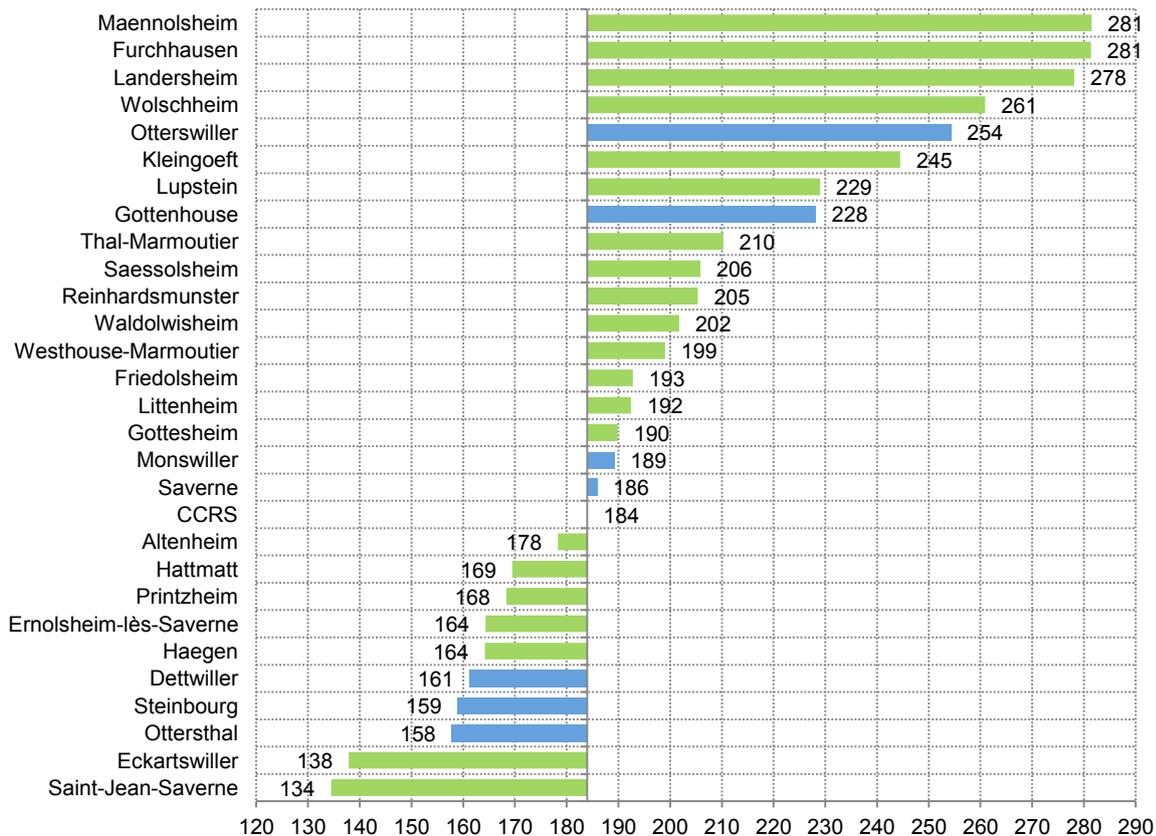
Les évolutions du nombre de logements : les villages



Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales

- Les villages : une évolution différenciée:
 - forte sur le secteur pointant vers le Kochersberg
 - assez forte sur le Piémont sud-ouest
 - en progression plus importante à partir de 1990 pour le nord-est
 - plus faible sur le piémont Nord-Ouest

Evolution du nombre de logements : comparaison à partir de la moyenne de la CCRS (184) , (période longue : évolution base 100 de 1968 à 2011)



Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales

- Des communes sont en forte progression, essentiellement des villages (en vert), compte tenu de la construction de lotissements
- Si les communes urbaines sont en progression (en bleu), celle-ci est, proportionnellement, moins fortes que pour les villages

2.2. Les logements vacants

Etude CG67 sur la vacance dans le parc privé et les potentialités de mutabilité du bâti sur Saverne

Vacance Insee RP 2009	Taux de vacance Insee	Vacance d'après repérage 2012 - 2013	Taux de vacance d'après repérage terrain 2012 - 2013
657	10,8%	170	2,8%

- A part égale entre le centre ancien (logements dans immeubles) et la périphérie (maisons)
- Des spécificités urbaines : quartier de la Zorn, rive ouest de la Grand Rue côté gare, en voie de spécialisation ; secteur rues des cygnes/cinéma/rue des clefs/place et rue St Nicolas : un processus de renouvellement urbain stoppé
- Vacance à relativiser sur le centre : vacance liée à des logements au-dessus de commerces

Bilan CG67 de l'étude sur la vacance et la mutabilité du bâti existant – ensemble de la CCRS

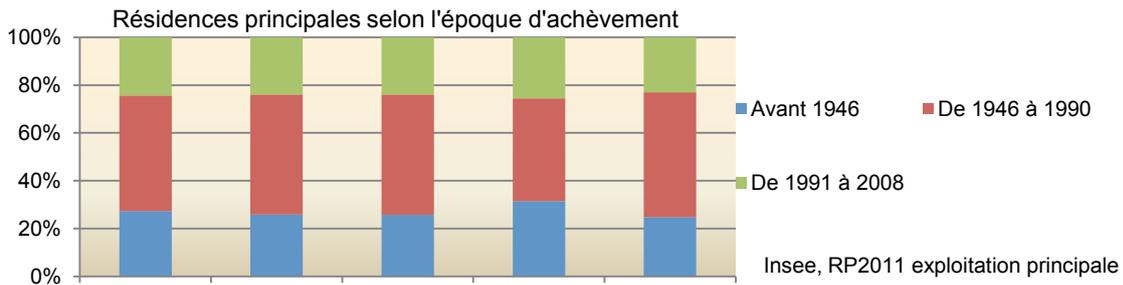
Vacance Insee RP 2009	Taux de vacance Insee	Vacance d'après repérage 2012 - 2013	Taux de vacance d'après repérage terrain 2012 - 2013
1104	8%	430	3,1%

- Hors Saverne : pour une moitié des bâtiments délaissés sans projet (54%), des logements en vente (16%), en projet de travaux (6%), en recherche de locataire (8%), succession (7%)

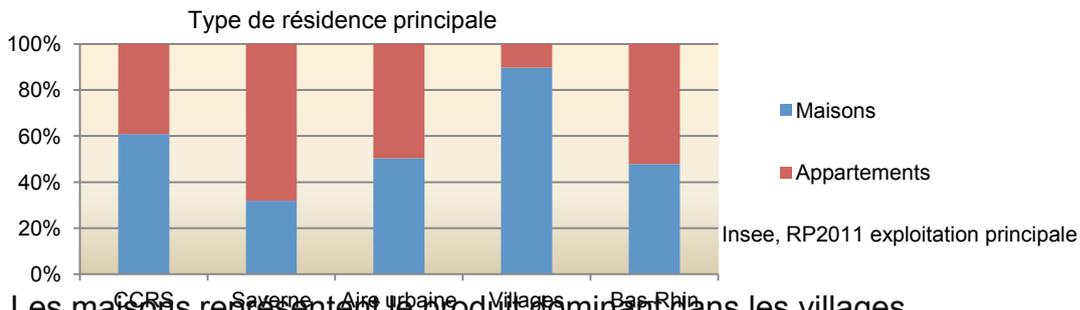
Le repérage terrain constate un nombre significatif de logements vacants (plus de 10) sur :

- Monswiller : 54 Dettwiller : 41 Ottersthal : 18
- Steinbourg : 16 Otterswiller : 15 Eckartswiller : 13
- Haegen : 12 Saint-Jean-Saverne : 11

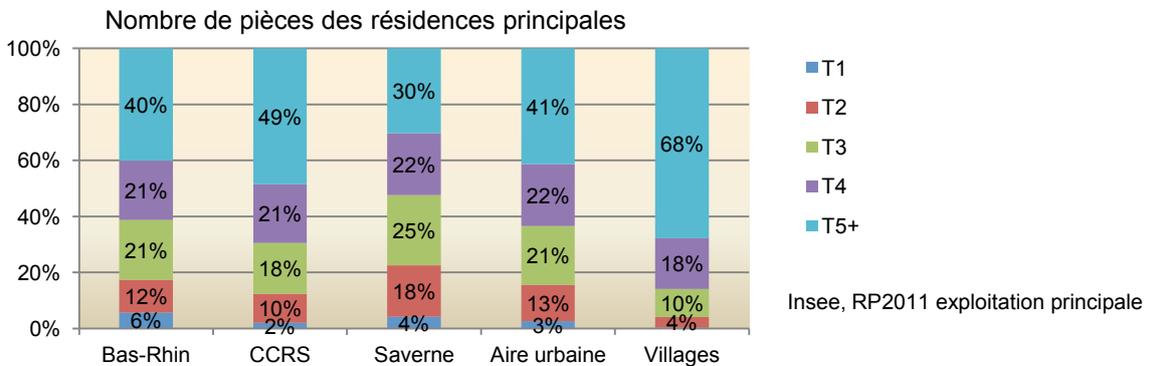
2.3. Les résidences principales



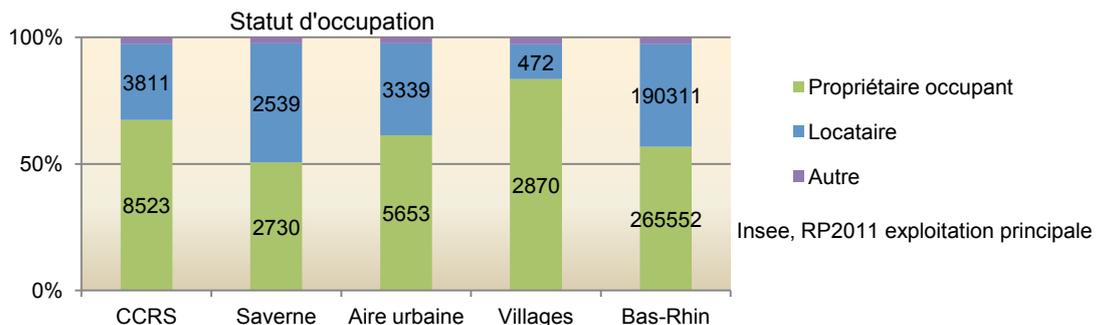
- Le parc ancien construit avant 1946 représente 27% du patrimoine de la CCRS
- Ce parc ancien est un peu plus représenté dans les villages (31%)



- Les maisons représentent le produit dominant dans les villages
- Le logement collectif est surtout présent à Saverne et dans les communes urbaines



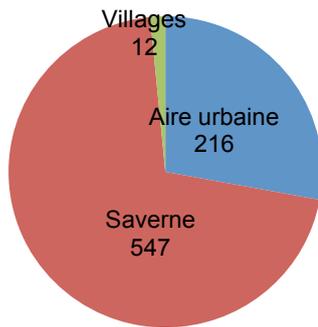
- La CCRS compte proportionnellement moins de petits logements
- Les villages comptent essentiellement des grands logements de 5 pièces et plus



- Le parc locatif est essentiellement représenté dans l'aire urbaine
- Néanmoins ce parc locatif représente 14% du parc des villages, soit 472 logements

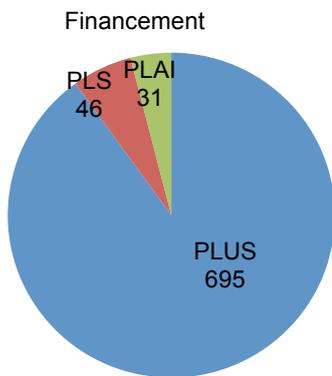
2.4. Le logement locatif social

Logements locatifs sociaux (hors palulos communales)



Source : CG67 - RLS 2014

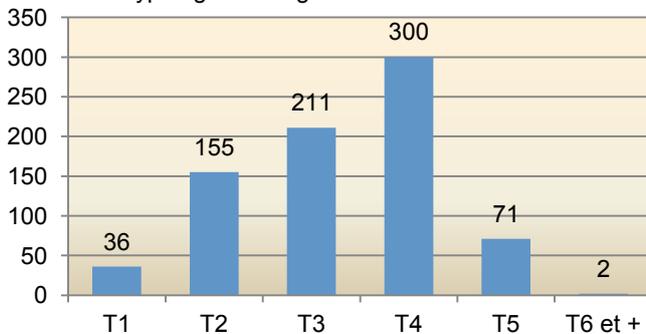
- Le patrimoine locatif social est concentré sur l'aire urbaine
- Ces chiffres ne tiennent pas compte des réalisations communales : des villages ont à leur actif des réalisations de 2 à 4 logements locatifs à loyer modéré
- Entre 2008 et 2013, 80 nouveaux logements sociaux ont été financés (hors EHPAD Thal).



Source : CG67 - RLS 2014

- Les logements sociaux ont été essentiellement financés en PLUS (ou PLA) : financement le plus commun, destiné à des locataires ayant des ressources entre 60 et 100% du plafond HLM
- Peu de logements ont été financés en PLAI : ressources de locataires moins de 60% de ce plafond HLM
- La valeur médiane des loyers sociaux se situe à 5,5€/m² ; sur l'aire urbaine de la CCRS les loyers privés sont autour de 7,5€/m², mais avec de fortes disparités selon la qualité des logements

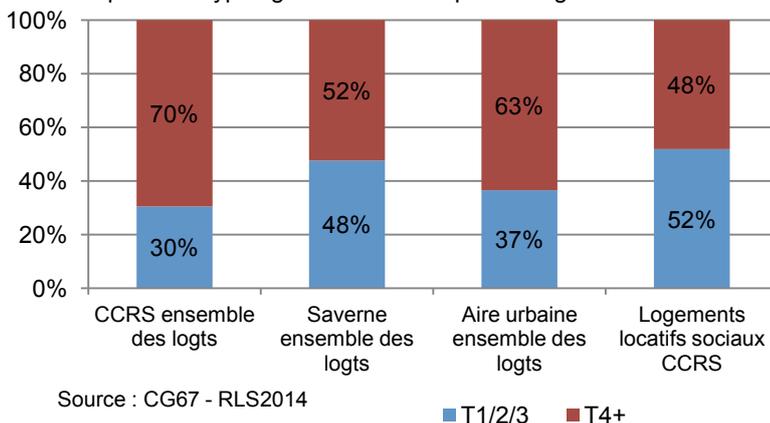
Typologie des logements locatifs sociaux



Source : CG67 - RLS2014

- Le parc locatif social est principalement constitué de T3 et T4. Les petits logements représentent également un nombre significatif.

Comparaison typologie ensemble du parc et logements sociaux



Source : CG67 - RLS2014

■ T1/2/3 ■ T4+

- La typologie des logements locatifs sociaux est davantage orientée vers les petits logements, ce qui distingue le parc locatif social du parc privé

→ La demande de logements sociaux

- Un stock de près de 300 demandeurs de logements sociaux sur la CCRS :
 - 90% des demandeurs résident dans l'aire urbaine
 - Les 2/3 (autour de 200) expriment en premier choix le souhait de rester sur la CCRS
 - Les logements demandés sont essentiellement de petites tailles : 21% T2, 37% T3 et 23% T4
- Le stock de demandes fluctue selon les années, en tendance il est à la baisse (378 en 2005, 212 en 2012, 272 en 2013, près de 300 fin 2014), mais avec peu de logements proposés à l'attribution.
- Cette demande se caractérise par la faiblesse des ressources : une large majorité de demandeurs seraient éligibles au PLAI (80%), alors que l'offre PLAI se limite à 31 logements en 2014 (en-dehors de l'offre récente générée par la MARPA à Monswiller).
- Les bailleurs sociaux sont peu enclins à produire sur ce territoire, au marché relativement détendu, par crainte de disqualifier le parc ancien en le concurrençant par une offre neuve.

2.5. La rénovation dans le parc privé

- Entre janvier 2008 et décembre 2013 , 136 logements ont été subventionnés dans le cadre de l'ANAH :
 - essentiellement des logements propriétaires occupants : 106 logements
 - et des logements locatifs : 30 logements
- Ceci représente un montant de subventions ANAH de 687 000 €, auxquelles se rajoutent les subventions du FART (Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique) de 90 000 €, correspondant à un montant de travaux éligible de 2,7 M€.

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. Une nouvelle convention a été signée entre la CCRS et le CG67 en juillet 2012

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

2.6. Le bureau d'accès au logement

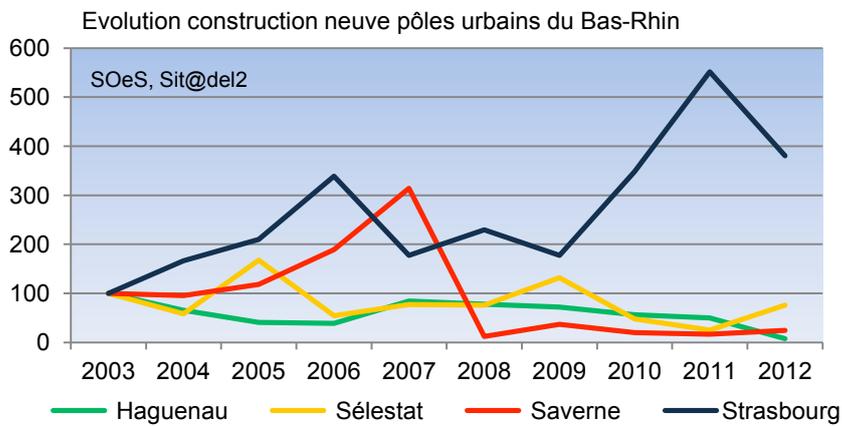
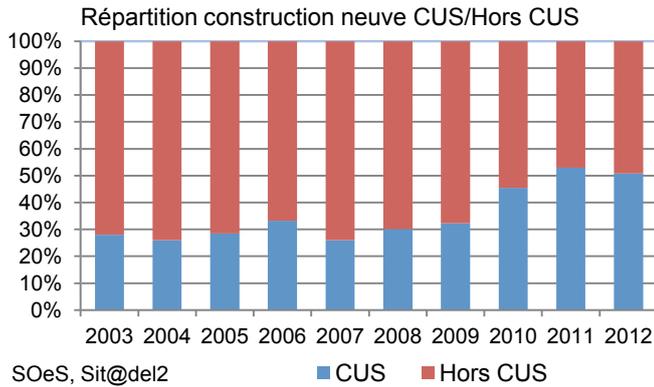
Le Bureau d'Accès au Logement a pour but de soutenir les personnes à la recherche d'un logement au sein du parc locatif privé. Il couvre les communautés de communes des secteurs de Saverne, de Marmoutier, Hanau, Sarre-Union et Alsace Bossue.

- Sur l'ensemble de ce secteur il a suivi en 2014 158 ménages, dont 53 ont été relogés, essentiellement sur le parc privé. Parmi ces ménages, 18 ont bénéficié d'un dossier FSL et 4 d'une mesure d'accompagnement social lié au logement (ASLL).
- Il mobilise un stock de 197 logements (proposés par des propriétaires privés), pour une bonne partie sur le secteur de Saverne, dont près de la moitié de petits logements (T1/T2)
- Le secteur de la région de Saverne concentre les deux tiers de ces suivis, soit une centaine de ménages, parmi lesquels une trentaine avec un suivi régulier (plus de trois visites). Leurs caractéristiques sont les suivantes :
 - pour une moitié ce sont des personnes seules ; on dénombre également une vingtaine de familles monoparentales
 - les demandes émanent pour près de la moitié de personnes sans domicile, en fait essentiellement des hébergés chez des tiers (parents, amis). Une dizaine proviennent de personnes évoquant un motif d'insalubrité ou un problème de chauffage ; une dizaine sont des expulsés
 - 60% ont des ressources liées aux prestations sociales (RSA, AAH) ou aux allocations chômage
- Au courant de l'année 2014, 31 ménages ont été relogés sur la Région de Saverne, essentiellement sur le parc privé.

Sources : B.A.L. 2014

2.7. La construction neuve

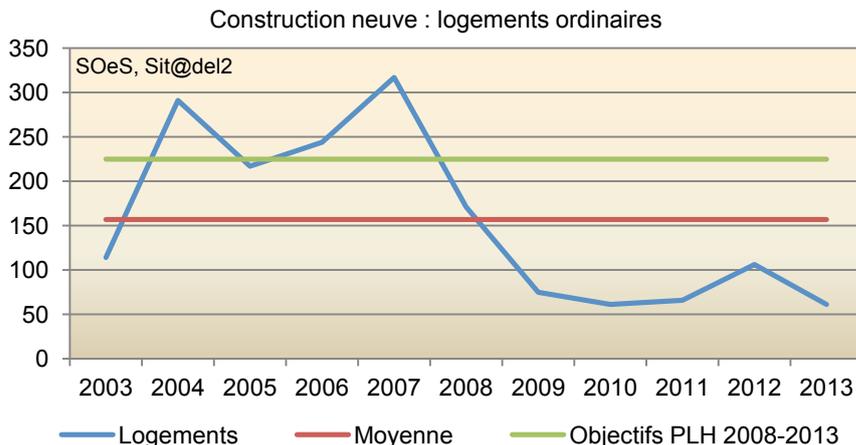
→ La construction neuve : les grandes tendances

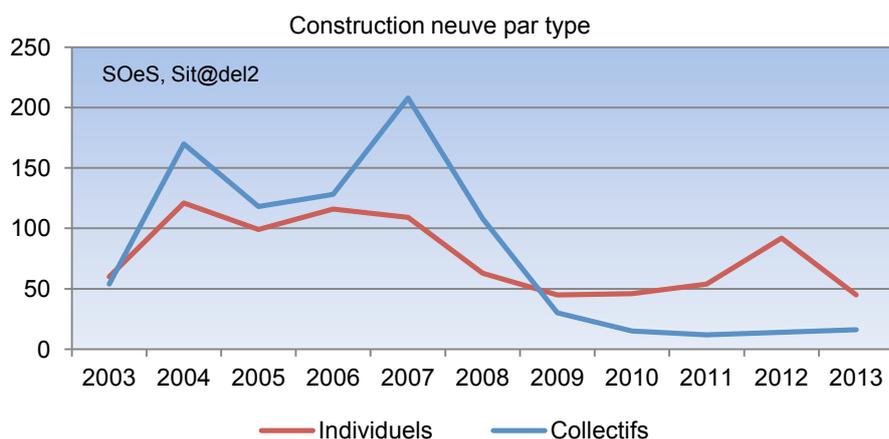


Un renversement de tendance est constaté à partir de 2009 :

- forte progression de Strasbourg et la CUS par rapport aux autres pôles urbains
- la CUS atteint 50% de la construction du Bas-Rhin en 2012
- Affaissement plus important de Saverne par rapport aux autres pôles urbains : cet affaissement est d'autant plus important que Saverne partait de plus haut, proportionnellement, en termes de rythme de construction

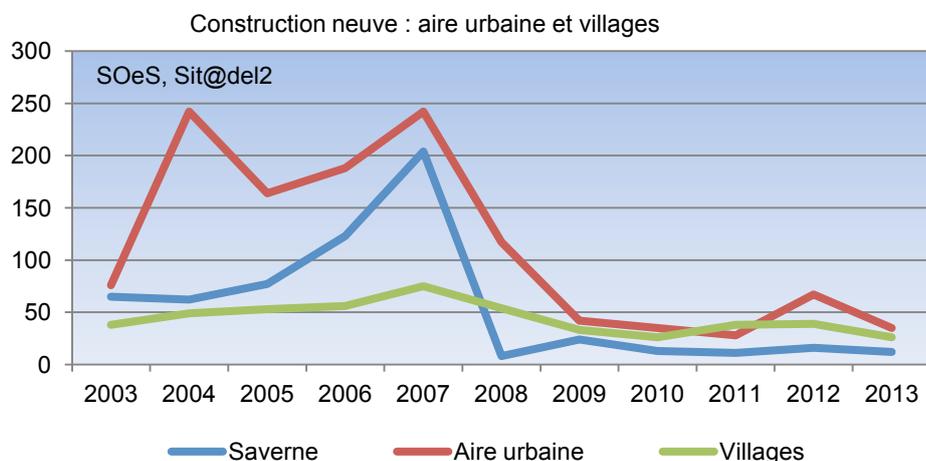
→ Les permis de construire de 2003 à 2013





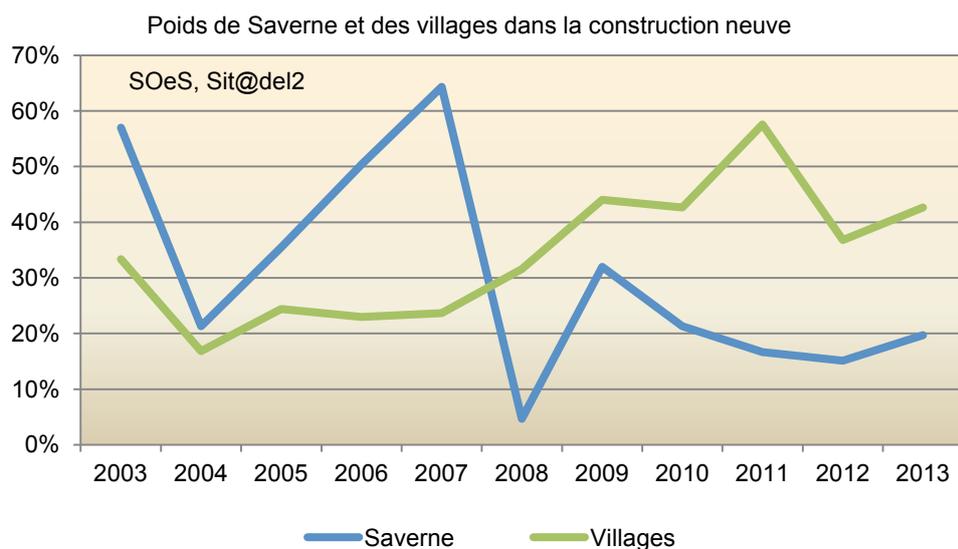
Jusqu'en 2012 logements commencés en date réelle, 2013 : date de prise en compte

- La production chute à partir de 2008. Avant elle était sujette à des variations liées :
 - au démarrage de la construction de logements collectifs à Monswiller, pour l'augmentation 2003 – 2004
 - au démarrage de la construction de logements collectifs à Saverne, pour l'augmentation 2006 – 2007
 - à des démarrages de chantier sur Monswiller, pour la légère reprise sur l'aire urbaine entre 2011 et 2012
- La chute de la production est essentiellement le fait des logements collectifs ; à partir de 2009, on produit davantage d'individuel que de collectif



Jusqu'en 2012 logements commencés en date réelle, 2013 : date de prise en compte

- La chute de la construction à partir de 2008 concerne particulièrement Saverne
- A partir de 2008 les courbes s'inversent entre Saverne et les villages
- La production neuve tend à reproduire la typologie de l'offre existante, à savoir beaucoup de grands logements (T4/T5 : plus de 50% de la production) et peu de petits logements (T1/T2 : 17%)
- La production est plus diversifiée sur l'aire urbaine (davantage de petits et moyens logements (60% de la production), alors que dans les villages les nouvelles constructions concernent surtout des grands logements (plus de 80% de T4/T5)



- La diminution de la production de logements concerne proportionnellement davantage Saverne que les villages :
 - A partir de 2008 les villages produisent davantage de logements que Saverne

	Total nombre de logements commencés ordinaires											
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	juin-14
Saverne	65	62	77	123	204	8	24	13	11	16	12	1
Aire urbaine	76	242	164	188	242	117	42	35	28	67	35	6
Villages	38	49	53	56	75	54	33	26	38	39	26	21
TOTAL CCRS	114	291	217	244	317	171	75	61	66	106	61	27

DIAGNOSTIC

3. LE MARCHE LOCAL DE L'HABITAT

3.1. Contexte

3.1.1. LE CONTEXTE NATIONAL DU MARCHÉ DU LOGEMENT

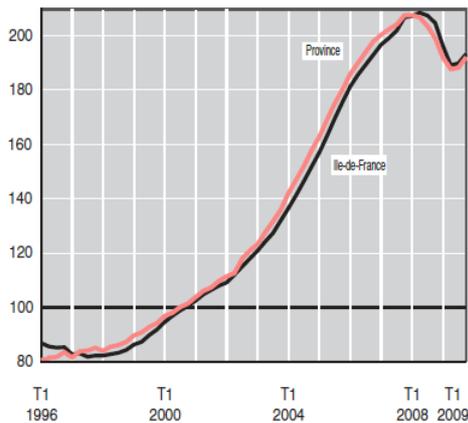
Le marché immobilier local s'inscrit dans un contexte national dont la caractéristique principale de ces récentes années est l'instabilité.

→ **Les années 2000 : croissance du secteur immobilier avec une augmentation sans rapport avec les valeurs "réelles"**

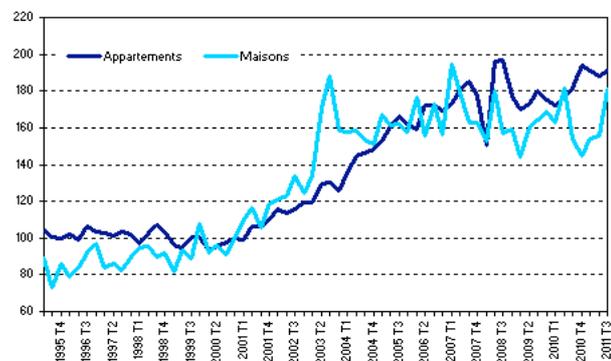
→ **2008 - 2009 : la crise**

① Indice des prix des logements anciens

Corrigé des variations saisonnières ; base 100 = T4-2000
en %



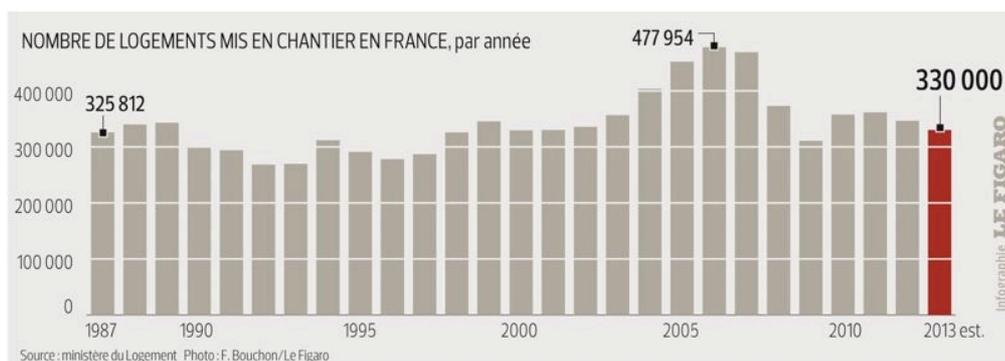
■ Indice des prix des logements neufs : appartements et maisons base 100 : 4^e trimestre 2000



Source : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Dreal)

→ **Aujourd'hui un marché marqué principalement par**

- la réforme du système bancaire et une plus grande difficulté d'accès au crédit
- même si, jamais vu depuis l'après-guerre, les taux des crédits immobiliers sont tombés à 2,7 % en moyenne en France, cependant avec une inflation à 0,5%
- mais, entre le chômage et la stagnation des salaires, la condition financière des ménages s'est dégradée, limitant particulièrement les primoaccédants et les locataires dans leur capacité d'accession
- dans un contexte où les prix des logements restent trop élevés
- et où la production s'affaïsse : en 2013, le nombre de mises en chantier a reculé de 4,2 % sur un an, et même de 33 % depuis le pic de 2007. Le nombre de permis de construire, lui, a chuté de 12,6 % sur un an. Une baisse qui s'est encore accentuée début 2014.



→ le plan de relance / impact sur le territoire

• Encourager l'investissement locatif :

- ✓ Le "Duflo" pas plus que le "Pinel" ne concernent le territoire de la CCRS qui se trouve en zone C
- ✓ pour l'avenir, la confirmation d'une tendance lourde de voir les opérateurs de l'immobilier dans le neuf peu intervenir sur le territoire.

• Aider les primoaccédants :

- ✓ le PTZ amélioré pour le neuf et
- ✓ une perspective de renaissance en 2015 du PTZ dans l'ancien sur certains territoires ruraux (finalement limités aux communes de Dettwiller et d'Haegen)
- ✓ on peut prévoir un impact pour la construction neuve individuelle de jeunes ménages (partout)
- ✓ et si la CCRS était concernée par le PTZ ancien, et si celui-ci n'exige pas trop d'investissement "thermique", un impact sur l'ancien dont le coût d'acquisition est moins cher

• Libérer du foncier : l'abattement de 30% sur les plus-values réalisées lors de la vente de terrains constructibles suppose une acquisition de moins de 22 ans

- ✓ Quel impact dans les villages?
- ✓ Quel impact dans l'aire urbaine dans un contexte de marché non tendu?

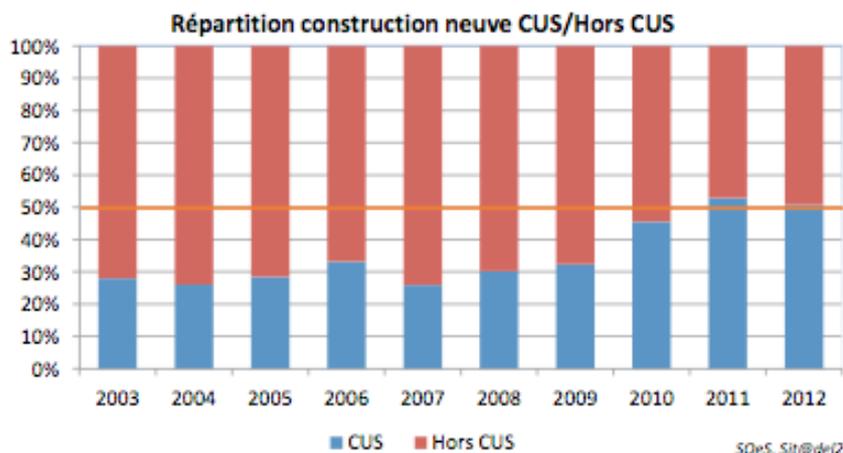
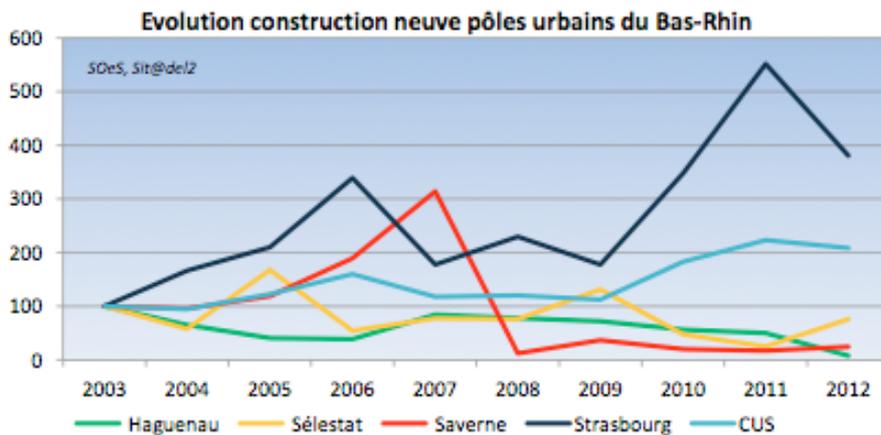
3.1.2. LE CONTEXTE LOCAL DU MARCHE DU LOGEMENT

→ des territoires qui réagissent différemment

- des retours à la hausse dans les territoires métropolitains tendus
- des situations qui se stabilisent
- des fragilités qui subsistent ailleurs

→ La région de Saverne

- inscrite aux franges du territoire métropolitain : un marché à Saverne qui dépend aussi de ce qui se passe à Strasbourg
- avec sa propre dynamique et sa propre logique territoriale qui se fondent sur son bassin d'emploi et créent ses propres logiques de choix résidentiels



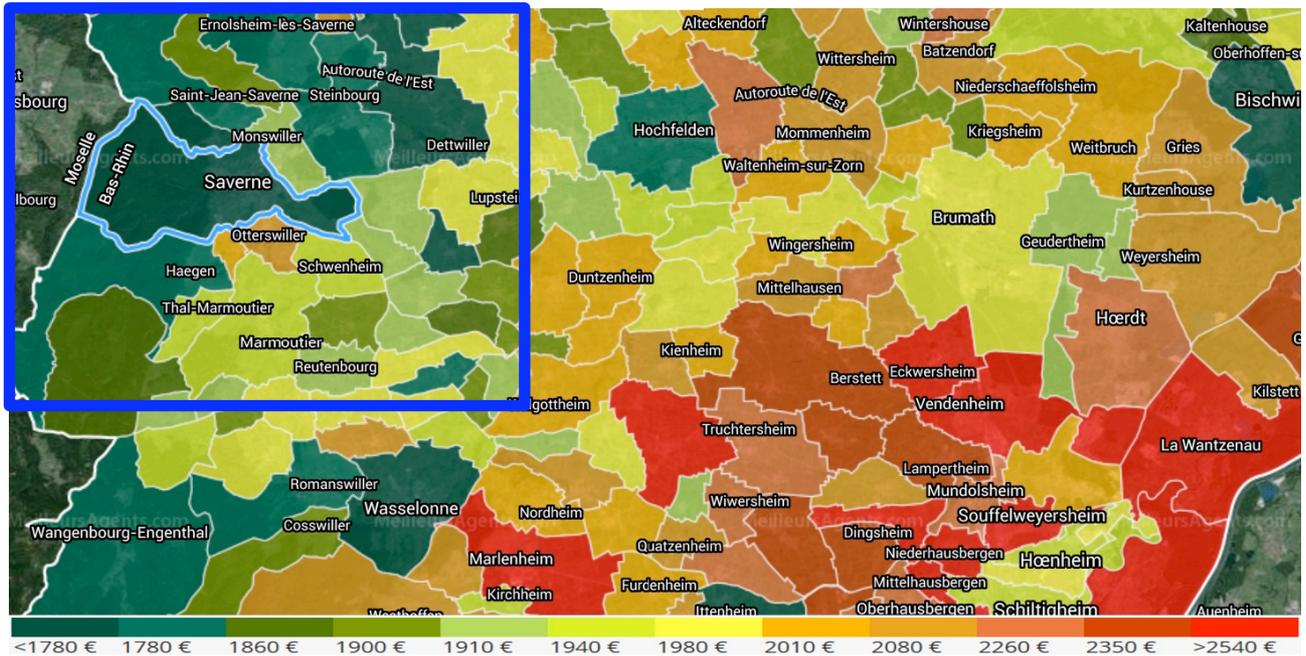
- dans un système de concurrence territoriale où les territoires se discriminent principalement
 - ✓ par le prix du foncier à bâtir et le coût du marché en maison individuelle (en neuf et en occasion)

LUPSTEIN / 193 000€	ILLKIRCH 345 000€
<p>Ensemble terrain + maison neuve</p> <p>Lupstein Bas-Rhin 67</p> <p>Terrain + Maison Neuve</p>  <p>Prix * : à partir de 193 000 €</p> <p>Demander plus d'informations</p> <p>Maison neuve de 95 M² + terrains à bâtir d'une surface de 450 M²</p> <p>Description</p>	<p>Ensemble terrain + maison neuve</p> <p>Illkirch-Graffenstaden Bas-Rhin 67</p> <p>Terrain + Maison Neuve</p>  <p>Prix * : à partir de 345 000 €</p> <p>Demander plus d'informations</p> <p>Maison neuve de 93 M² + terrains à bâtir d'une surface de 400 M²</p> <p>Description</p>

- ✓ beaucoup moins par le coût en appartement neuf (ou équivalent)

COLLECTIF NEUF A STRASBOURG	COLLECTIF A SAVERNE
<p>Programme neuf "Côté Jardin" à vendre à Strasbourg-Cronenbourg</p> <p>De 179 000 à 194 500 € FAI*</p> <p>2 biens disponibles</p>  <p>Photo 1 sur 3</p>	<p>EXCLUSIVITE</p> <p>163 000 € FAI(1) Calculer mes mensualités</p> <p>SAVERNE (67700)</p> <p>Type : Appartement Pièces : 3 pièces Surface : 86 m²</p> <p>Edité le 05/09/2014 par Immo Invest Geyer</p> <p>Envoyer un message Afficher le n° de Tél</p> <hr/> <p>251 680 € FAI(1) Calculer mes mensualités</p> <p>SAVERNE (67700)</p> <p>Type : Appartement Pièces : 4 pièces Surface : 99 m²</p> <p>Edité le 03/09/2014 par OPTIMHOME</p> <p>Envoyer un message Afficher le n° de Tél</p>

- ✓ Et une géographie des prix qui procède par ondes décroissantes entre la métropole, sa périphérie et ses franges.



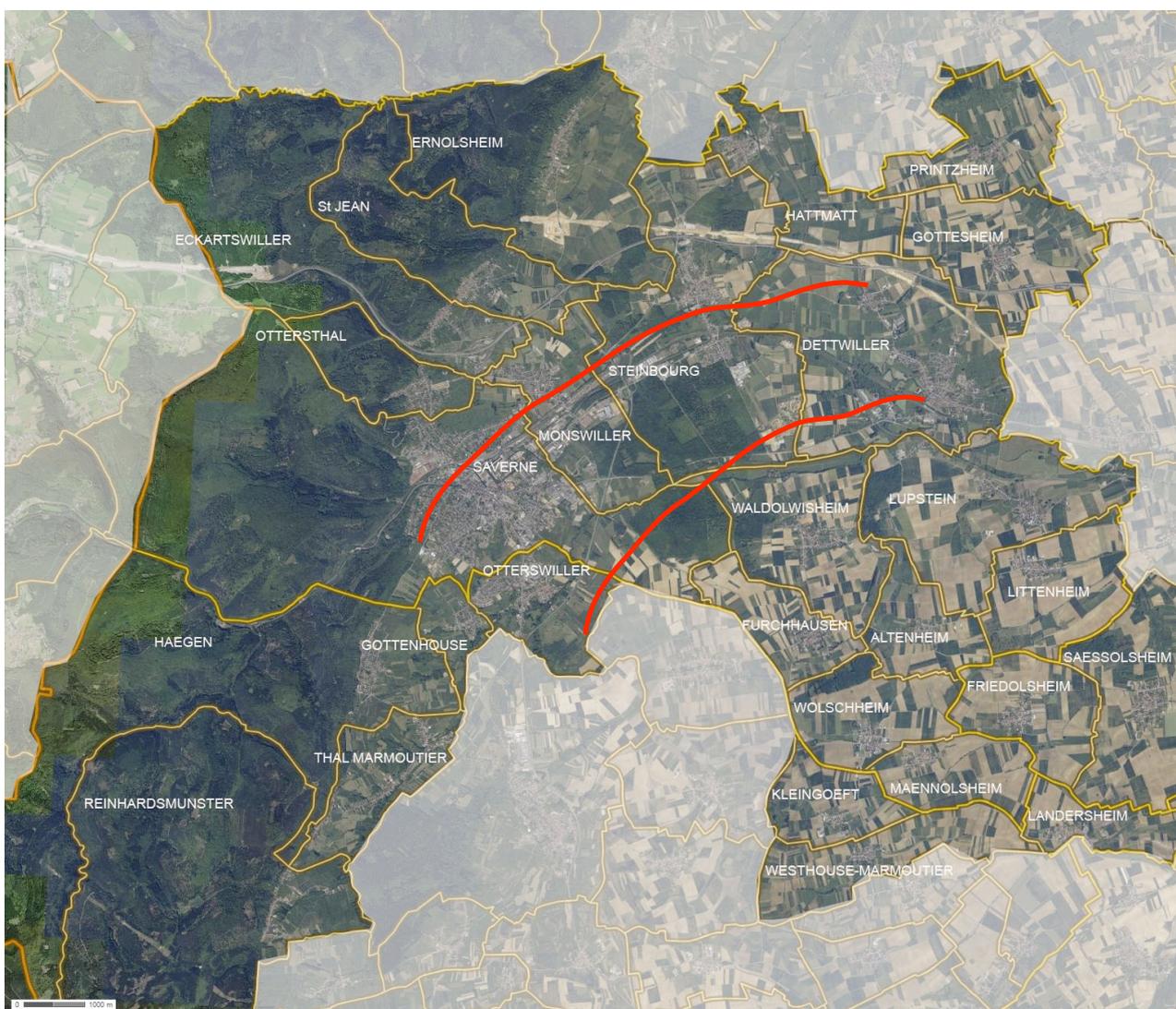
PRIX €/M2	FONCIER	MAISONS			APPARTEMENTS		
		bas	moyen	haut	bas	moyen	haut
Strasbourg		1573	2608	5004	1577	2592	3950
Koenigshoffen		1903	2116	2436	1722	1929	2251
Wolfisheim	30000	1300	2149	3072	1523	2323	2931
Marlenheim ville	18000	987	2141	3549	2334	2645	2790
région	20000						
Saverne ville	16000	839	1625	2450	954	1644	2450
région	13000						

Source : Prix immobilier MeilleursAgents.com

3.2. Structure du patrimoine

Pour créer un aperçu le plus juste possible des situations infra territoriales, observons le territoire suivant un découpage territorial par grandes unités paysagères :

- **le piémont :**
 - Reinhardsmunster, Thal-Marmoutier, Haegen, Gottenhouse, Ottersthal, Eckartswiller, St Jean-lès-Saverne, Ernolsheim
- **la plaine agricole :**
 - Hattmatt, Printzheim, Gottesheim, Waldowisheim, Lupstein, Lixhausen, Altenheim, Littenheim, Wolschheim, Friedolsheim, Saessolsheim, Kleingoeft, Maenolsheim, Landersheim, Westhouse-Marmoutier
- **l'arc urbain :**
 - Otterswiller, Saverne, Monswiller, Steinbourg, Dettwiller



3.2.1. COMPOSITION PAR GRANDS VOLUMES ET PAR GRANDES PÉRIODES

PERIODES	Avant 48	De 48 à 81	De 81 à 2009	TOTAL
Piémont (8 communes)	770	728	594	2092
Plaine (15 communes)	708	533	803	2044
Arc urbain (5 communes)	2822	3665	3114	9601

Nombre de logements créé par grandes périodes en partant du volume existant en 1948.

Source : recensement INSEE

- en gros, quelque soit le secteur, observé sur le long terme, le nombre de résidences principales est multiplié par trois avec des différences d'évolution à l'intérieur des périodes :
 - la période d'expansion économique et urbaine (jusqu'à 1980) qui profite largement à Saverne et davantage au piémont notamment à ses communes agglomérées comme Ottersthal ou Gottenhouse
 - puis la période de périurbanisation qui voit les communes de la plaine agricole évoluer plus vite en tendance que le piémont mais, en valeur absolue, ne participent que modérément à la croissance
 - alors que l'arc urbain, même s'il enregistre un premier tassement, reste en volumes un grand producteur de logements.
- Observé sur un temps long, des évolutions par cycle qui créent une dynamique résidentielle participant à la dynamique de développement du territoire, dans une dimension intercommunale**

3.2.2. PAR TYPOLOGIE ET STATUT D'OCCUPATION

TYPLOGIE (insee 2009)	Maisons	Appartemt.
Piémont (8 communes)	1867	229
Plaine (15 communes)	1846	195
Arc urbain (5 communes)	4712	4838

STATUT D'OCCUPATION (2009)	Prop.	Loc.
Piémont (8 communes)	1543	273
Plaine (15 communes)	1636	241
Arc urbain (5 communes)	5182	3169

- Une composition structurelle du patrimoine qui discrimine massivement l'arc urbain et les villages du point de vue de la caractéristique de "diversité", qu'il s'agisse des typologies ou des statuts d'occupation
- Un arc urbain qui, par le volume et la diversité, joue parfaitement son rôle urbain en proposant une gamme d'offre immobilière permettant de répondre à la diversité des besoins des ménages d'un territoire

- Des villages (piémont et plaine) dont la vocation est davantage "individuelle"
- Ainsi, une bonne complémentarité entre urbain et rural pour offrir aux ménages la perspective de parcours résidentiels qui peuvent les conduire du collectif à l'individuel et du statut de locataire à celui de propriétaire.

3.2.3. PAR LES ÉVOLUTIONS RÉCENTES DE LA PRODUCTION NEUVE

PRODUCTION RECENTE		Ind pur	Ind groupé	Collectif	TOTAL
Piémont (8 communes)	2003/2008	77	2	9	88
	2009/2014	66	2	15	83
Plaine (15 communes)	2003/2008	195	13	42	250
	2009/2014	102	15	15	132
Arc urbain (5 communes)	2003/2008	234	47	735	1018
	2009/2014	86	40	69	196

- Entre 2009 et 2014, on a davantage construit dans les villages que dans l'arc urbain malgré une
 - ✓ stabilité de la production neuve du piémont
 - ✓ et une chute de moitié de la production sur le plateau
- L'écart qui se creuse entre 2009/2014 entre les villages et l'arc urbain, c'est moins une production qui augmente dans les villages, qu'une production qui s'est effondrée dans l'arc urbain
- Il faut noter toutefois que l'augmentation entre 2003/2008 à Saverne est due à une production "fiscale" (dispositifs Scellier, Borloo) surdimensionnée et qui impacte aujourd'hui encore le marché immobilier savernois.

3.3. *Marché, comportement des produits, prévisions*

3.3.1. LE PIEMONT



Patrimoine existant

Il faut distinguer le patrimoine ancien "historique" du patrimoine plus récent d'extension en diffus ou en pavillonnaire.

- Patrimoine historique : mis sur le marché, le patrimoine historique connaît une situation inégale
- marché plutôt fluide dans les communes aux paysages ouverts : piémont du sud
 - plus difficile dans les typologies de "villages rues" aux parcelles contraintes par le relief où les maires expriment une certaine inquiétude
 - qui se manifeste par une vacance "structurelle" (étude CG67) plus importante
 - qui, en l'état, n'est pas alarmante mais en tendance interroge sur la progression d'une certaine désaffection pour cet habitat, concurrencé par le neuf ou l'ancien plus récent



St Jean-Lès-Saverne



Thal-Marmoutier

- Patrimoine d'extension et de pavillonnaire : des transactions dans le marché de l'existant (dominé par la maison individuelle) qui se situe dans une fourchette moyenne de 150 000€ / 200 000€



St Jean-lès-Saverne



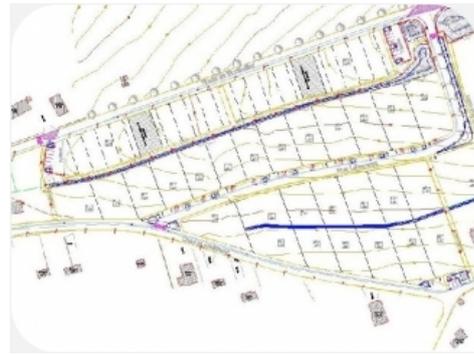
Haegen

Production neuve

- Une production neuve qui ne connaît pas la crise : moins touchée par la surchauffe des années 2000, elle suit un rythme plus lent que dans la plaine mais continu
- dans le piémont, un lotissement en cours de réalisation avec trois lots qui restent à vendre (Ernolsheim)
 - un lotissement en cours de commercialisation (Ottersthal)
 - quelques projets davantage au stade des intentions (St Jean, Eckartswiller)
 - les maires observent que la forme lotissement ne répond pas toujours aux besoins des ménages de la commune (car trop cher)
 - des réalisations en renouvellement urbain



Ernolsheim-lès-Saverne



Projet Ottersthal



St Jean – Neuf hors lotissement



Thal-Marmoutier

Quelques prévisions

L'exercice de prévision sous forme du tableau ci-dessous a été établi par synthèse des informations suivantes :

- ce que nous ont dit les maires
- les informations fournies par les documents d'urbanisme
- les promenades dans les communes
- ce qui peut être prévu dans le cadre du fonctionnement du marché

Communes	Document d'urbanisme							Le prévisible				Stratégie exprimée par les Maires
	Statut	Zones en Hct.			Foncier maîtrisé	Potentiel log.		A l'horizon du PLH à venir (2020)				
		IAU	IIAU	U		IAU	RU	AU	Observation	RU	Observation	
Emolsheim					EPFL			3	invenus	3	hypothèse	modération
St Jean					Non			10	à l'étude (20)	3	"	inquiétude sur ancien
Eckartswiller	PLU app.	4,2	2,8		Non	63		5	foncier non maîtr.	3	"	Inquiétude sur ancien
Ottersthal	PLU app.	3	2		Oui	90		44	Lot en commerci.	6	"	croissance
Gottenhouse	POS	3			Non	90		0		6	"	modération
Haegen	CC	0	0		Non			0		3	"	modération
Thal-Marmoutier	PLU app.	4			DPU	60		0		6	Projet à côté mairie	modération
Reinhardsmunster		4			Non	60		0		3	hypothèse	modération
TOTAL		18,2	4,8			363		62		33		

Une production qui devrait suivre le même rythme que dans la période précédente, soit environ une centaine de logements

Un potentiel d'extension inscrit dans les documents d'urbanisme mais dont les communes disposent de moins en moins de la maîtrise foncière

3.3.2. LA PLAINE AGRICOLE



Patrimoine existant

→ Patrimoine historique :

- un réinvestissement dans le patrimoine ancien qui existe
- des inquiétudes sur la vacance, la tendance à la vacance ou l'abandon des grands volumes bâtis (corps de ferme...)



Saessolsheim



Landersheim



Wolschheim



Saessolsheim



Maennolsheim



Landersheim

- Patrimoine d'extension en diffus ou en pavillonnaire : une bonne attractivité qui produit un marché du logement plutôt fluide à la revente entre 200 000 et 250 000€
 - quelques nuances entre les communes du sud et celles au delà de Dettwiller
- Une activité agricole dynamique qui contraint les possibilités d'extension (périmètre des 100M) et détermine encore les marchés fonciers
- Un train d'activité pour produire du collectif/locatif en immeuble porté par des particuliers investisseurs.



Altenheim



Wolschheim

Production neuve

- Une production neuve qui a connu un tassement dans la période d'après crise mais qu'on peut considérer comme un retour à la normale
 - 4 lotissements en cours de réalisation dont une trentaine de lots à vendre encore
 - 1 en cours de commercialisation (Westhouse-Marmoutier) pour 22 lots
 - peu de projets ou d'intentions de lotissement exprimés
 - des réalisations en renouvellement urbain
 - un prix du foncier à bâtir très homogène sur la zone avec quelques variantes et qui se situe autour de 13 000€ à l'hectare



Lupstein



Waldolwisheim

Quelques prévisions

Le tableau a été établi par synthèse des informations suivantes :

- ce que nous ont dit les maires
- les informations fournies par les documents d'urbanisme
- les promenades dans les communes
- ce qui peut être prévu dans le cadre du fonctionnement du marché

Communes	Document d'urbanisme						Le prévisible A l'horizon du PLH à venir (2020)				Stratégie exprimée par les Maires	
	Statut	Zones en Hct.			Foncier maîtrisé	Potentiel log.		AU	Observation	RU		Observation
		IAU	IIAU	U		IAU	RU					
Hattmatt	PLU app.	1	6		O (IAU)	20		6	invendus	9	UB exploitable	se concentrer en U
Printzheim	PLU app.	0,7	2		NC	10		0		9	UB exploitable	se concentrer en U
Gottesheim	PLU app.	2,5	2,4		N	37		4	Lotisst privé	6	Potentiel en U	au rythme du marché
Lupstein	PLU app.	9,4	1		O (IAU)			14	Lotisst en cours	6		Projet urbain centre
Waldolwisheim	PLU app.	2,4	5,6			36		8	Lotisst en cours	6		croissance
Littenheim								10		6		rythme du marché
Altenheim	PLU étu.	2,7			N	40		0		6	Projet sur UB	modération
Furchhausen	PLU app.	1,3	1,7		NC	20		5	Hypothèse	9	Hypothèse	
Saessolsheim	CC révis.	0	0	2	O (Z2)			0		10	Pér. élargi et U	inquiétude sur ancien
Wolschheim	PLU ann.	0	0					0		15		PLU interco?
Friedolsheim	PLU ?		0,9		N	15		17	Projet	6		
Maennolsheim	CC							3	AFUL	6		
Kleingoeft	PLU app.		0,6					0		6		Compte sur zones U
Landersheim	PLU app.	0	1,2		N	17	7	0		4	Hypothèse	modération
Westhouse-Mar.	PLU							22	commercialisation	6		croissance
TOTAL		20	21,4			195	7	89		110		

Une production qui devrait voir son rythme encore baisser par rapport à la période précédente, soit environ 200 logements.

Compte tenu de l'attractivité du territoire, des hypothèses plus favorables à la production en renouvellement urbain.

Un potentiel d'extension inscrit dans les documents d'urbanisme mais dont les communes disposent de moins en moins de la maîtrise foncière.

3.3.3. L'ARC URBAIN



Patrimoine existant

Communes	Prop.	Loc.	dont social
Dettwiller	850	249	33
Steinbourg	618	241	87
Monswiller	444	82	7
Saverne	2730	2539	482
Otterswiller	623	163	41

Communes	Maisons	Appartemt.
Dettwiller	936	329
Steinbourg	648	291
Monswiller	494	73
Saverne	1971	4199
Otterswiller	693	164

- une diversité d'offre immobilière entre individuel et collectif, entre locatif (privé et social)
- une plus grande sensibilité aux évolutions et tendances du marché
- la ville centre qui concentre les plus grands volumes dans le collectif (4200/5000) et le locatif (2500/3300)
- Une offre neuve importante a été mise sur le marché ces dernières années (avant 2008), qui a eu des impacts sur les différents segments du marché immobilier :
 - aspiration de l'ancien vers le neuf, avec des effets sur la vacance et des ajustements de prix sur les logements de moindre qualité
 - avec des temps de commercialisation qui se sont rallongés et des réajustements de prix

→ Le marché de la maison se maintient, dès lors que les prix s'ajustent au marché

- Avec des prix à la baisse
- Des temps de commercialisation plus longs
- Au-dessus de 200 000 €, le produit devient difficile à écouler



Monswiller



Dettwiller

→ Le marché des appartements est plus difficile que celui de la maison

- Les logements dans des programmes récents s'écoulent difficilement
- Le marché a fléchi : l'offre est supérieure à la demande et les prix baissent
- Les temps de commercialisation se rallongent, car les vendeurs n'ont pas entièrement pris en compte le marché baissier
- Les prix qui se situent autour de 1800 €/m², mais avec une amplitude en réalité importante selon :
 - ✓ la qualité et la localisation du produit (fourchette basse : 1200 €, fourchette haute : 2200 €)
 - ✓ L'ancienneté du produit : ancien 25 à 30% moins cher. Exemple : un F3 autour de 150 000/160 000 €



Saverne



Dettwiller

165 000€



SAVERNE 67700

Appartement 91,0 m²,
4 pièces



Voir détail

216 000€



SAVERNE 67700

Appartement 111,0 m²,
5 pièces



Voir détail

299 000€



SAVERNE 67700

Appartement 213,0 m²,
7 pièces



Voir détail

Nous vous proposons **2** annonces approchant votre recherche.

82 000€



LUTZELBOURG 57820

Appartement 113,0 m²,
4 pièces



Voir détail

159 500€ *



GOTTENHOUSE 67700

Appartement 70,0 m²,
3 pièces



Voir détail

→ **Le marché locatif :**

- la demande locative est orientée vers des petits logements dont l'offre est insuffisante
- La clientèle est locale avec de faibles ressources ou des ressources précaires
- Les niveaux de loyer moyens sont autour de 7,5 €/m², +/- si c'est du neuf ou de l'ancien
- Les loyers sont sensiblement à la baisse dans l'ancien, dont les prix s'ajustent compte tenu de la concurrence du neuf. Exemples (hors charges) :
 - F2 : 400 € (ancien) à 500 € (neuf)
 - F3 : 500 € (ancien) à 600 € (neuf)
 - F4 : 580 à 650 €
- Ce qui ne s'écoule pas sur le marché, ce sont des produits dont les niveaux de loyer ne correspondent pas aux réalités du marché (temps de vacance plus long, le temps que les propriétaires ajustent les loyers).



Monswiller



Steinbourg



Dettwiller



Saverne

La production neuve

PRODUCTION RECENTE		Ind pur	Ind groupé	Collectif	TOTAL
Arc urbain (5 communes)	2003/2008	234	47	735	1018
	2009/2014	86	40	69	196

Les communes disposent de réserves foncières maîtrisées (et non maîtrisées) qu'elles exploitent ou souhaitent exploiter à l'horizon du PLH et au delà.

- Saverne
 - ZAC et zones IAU en cours d'urbanisation
 - Nouveaux investisseurs dans des bâtiments depuis longtemps vacants (garage Ford, hôtel geiswiller)
 - des perspectives : résorption de friches et réaffectation d'équipements publics
- Dettwiller, Steinbourg, Otterswiller
 - Projets de lotissement communal
 - Des potentiels fonciers dans l'emprise urbaine (friches industrielles...)
- Monswiller
 - Friche Grauvogel : pour l'instant les projets n'ont pas abouti
 - Actuellement : plutôt une stratégie de modération



ZAC Fontaine Saubach à Saverne



Lotissement récent à Dettwiller



À Saverne



A Dettwiller



Projet SIBAR à Otterswiller



Logements aidés à Steinbourg



Bâtiment désaffecté à Monswiller



A Saverne (Projet)

Quelques prévisions

Le tableau a été établi par synthèse des informations suivantes :

- ce que nous ont dit les maires
- les informations fournies par les documents d'urbanisme
- les promenades dans les communes
- ce qui peut être prévu dans le cadre du fonctionnement du marché

Communes	Document d'urbanisme							Le prévisible				Stratégie exprimée par les Maires
	Statut	Zones en Hct.			Foncier maîtrisé	Potentiel log.		A l'horizon du PLH à venir (2020)				
		IAU	IIAU	U		IAU	RU	AU	Observation	RU	Observation	
Dettwiller	POS	0			0			40	lotismt. Projet	20		PLU à étudier
Steinbourg	PLU app.	9,7	8,5		0	300		20	lotismt. Projet	20		Projet urbain
Monswiller	PLU app.	4,5	3			135				15		modération
Saverne	PLU app.	13,3	50		?	400		20		40		Effort sur la dégradation de quartiers anciens
	ZAC	31,7				500		40	Commercialisation			
Otterswiller	PLU étude	0			0			30	lotismt. Projet	15		croissance
TOTAL		59,2	61,5			1335		150		110		

Une production pour laquelle nous faisons l'hypothèse d'une augmentation après la diète de 2009 à 2014 autour de 250 logements à l'horizon 2020.

3.4. Quelques questions en perspectives

La production neuve qui reste l'enjeu majeur pour assurer le développement du territoire devrait connaître des évolutions liées aux effets du marché immobilier et du contexte règlementaire dont le PLH pourrait se donner pour objectif de préparer la convergence.

3.4.1. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT

→ Objectif de diversité

- Permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire

→ Objectif de production

- Assurer la production de logements nécessaire au territoire
- Objectif chiffré d'ici 2020 (en extension)
 - Aire urbaine : 125 logements/an
 - Pôle d'intermodalité : 5 logements/an
 - Villages : 30 logements/an

→ Objectif de renouvellement urbain

- Logements vacants, friches urbaine, bâti désaffecté, dents creuses.
- Objectif chiffré
 - réaliser au minimum un logement en renouvellement urbain pour trois produits en extension.

→ Objectif de densité (logements par hectare)

- Aire urbaine : 30
- Pôle d'intermodalité : 20
- Villages : 15

→ Objectif en logements aidés

- 40 logements par an dont
- 20 dans l'aire urbaine

3.4.2. PRODUCTION NEUVE

La période qui s'annonce ne sera pas une période de forte production neuve mais elle pourrait (nous pensons que les conditions sont réunies) se révéler un peu meilleur que la précédente et renouer avec un cycle plus favorable aux communes urbaines.

Donc un cycle de plus faible production dans les villages, non pas pour des facteurs d'attractivité (elle reste bonne) mais par une situation de rareté du foncier maîtrisé par les communes et une volonté de modération, exprimée par certaines, dans le développement résidentiel.

Elle va être impactée par les objectifs de densité fixés par le SCOT et d'équilibre entre production d'extension et production de renouvellement, orientations qui ne s'ajustent pas totalement à la demande du marché, à ce jour.

→ Questions

- Faut-il préparer l'avenir dans la perspective d'une période plus favorable par une démarche de maîtrise foncière ciblée, fixant des priorités et des jalons dans le cadre d'une démarche intercommunale et si oui, comment et avec quels moyens publics?
- Quel impact des nouvelles règles de densité sur la forme de production neuve que représente le lotissement?
- Comment satisfaire aux exigences nouvelles d'économie foncière via la répartition entre renouvellement et extension?

3.4.3. RENOUVELLEMENT URBAIN

L'objectif ne soulève pas les mêmes obstacles en fonction de l'objet à renouveler :

- le bâti désaffecté industriel ou agricole : compte tenu du volume bâti, il y a un besoin d'élaboration de véritables opérations d'aménagement avec l'ensemble des questions qu'elles soulèvent
 - maîtrise foncière
 - équilibre financier
 - investissements/investisseurs (publics, privés) dans un contexte de rigueur budgétaire et de marché détendu
 - opérateurs
 - projet / clientèle / marché
- Logements vacants
 - concurrence entre ancien et neuf en terme d'attractivité et de prix
- Dents creuses
 - elles concernent la construction neuve, on peut faire l'hypothèse suivante, pour celles qui ne sont pas en situation de blocage total (succession...), le marché les résorbera à son rythme.

→ Questions

Quels outils et moyens mobiliser, pour quelles priorités à l'horizon du PLH et au delà, là où le jeu du marché ne joue pas spontanément son rôle

- le bâti désaffecté ou à l'abandon
- les logements vacants

DEUXIEME PARTIE

ORIENTATIONS

1. Rappel des principaux éléments de constat

→ A propos du territoire

- Une attractivité structurelle du territoire qui repose sur trois facteurs :
 - ✓ une attractivité endogène liée au territoire et à son moteur économique que constitue le bassin d'emplois de l'aire urbaine de Saverne
 - ✓ une attractivité par sa situation aux franges du territoire métropolitain qui attire les périurbains de Strasbourg par son prix et son environnement, essentiellement pour des aspirations à l'accession à la propriété
 - ✓ une attractivité liée aux infrastructures de mobilité (route, voie ferrée, bus à haut niveau de service) et de services (petite enfance, équipements scolaires...)
- Cette attractivité se constate par un dynamisme sociodémographique caractérisé par un solde migratoire positif, en particulier dans les villages, mais moins marqué dans l'aire urbaine, en particulier sur Saverne, qui perd même de la population à partir de 2006
- Ce dynamisme migratoire compense en partie le vieillissement de la population, toutefois plus marqué sur le territoire par rapport à la moyenne du Bas-Rhin (24% de 60 ans et plus sur la CCRS, contre 20% sur le Bas-Rhin). Ce vieillissement est plus prononcé sur l'aire urbaine, en particulier à Saverne, du fait d'un moindre apport extérieur de population
- Une complémentarité d'offre résidentielle entre communes rurales et communes urbaines qui répond à la diversité des aspirations résidentielles des ménages.

→ A propos de la structure du parc immobilier

- Une diversité de statuts d'occupation et de typologies.
- Une répartition équilibrée : vocation locative dans les communes urbaines, accession dans les communes rurales. Mais pour les unes et les autres, notamment les communes rurales, un mouvement de diversification est observé (réhabilitation de presbytères ou d'écoles par les communes, opérations locatives privées)
- Une offre diversifiée en gamme, permettant de répondre aux différents segments de clientèle : un stock de produits pour répondre aux besoins de différentes catégories de ménages, des jeunes ménages décohabitants aux catégories CSP+ (cadres...)
- Des difficultés de renouvellement du parc ancien sur l'aire urbaine, en particulier à Saverne sur le quartier de la Zorn, mais aussi dans certaines communes urbaines (Dettwiller, Steinbourg) et communes du piémont
- Un patrimoine locatif social de 780 logements concentrés sur Saverne (547), avec une production (80 logements entre 2008 et 2013, hors EHPAD Thal-Marmoutier), tendant encore à se réduire au regard des faibles perspectives de programmation. Des opérateurs réservés à développer l'offre sur ce secteur, compte tenu d'un marché relativement détendu, mais aussi et surtout par crainte de fragiliser le parc existant ancien

→ A propos de l'offre foncière

- Des réserves d'extension : pour l'ensemble des communes, à ce stade d'information, une centaine d'hectares classés en IAU (ou équivalent), pour un potentiel de production autour de 2000 logements.
- Des réserves en renouvellement urbain évaluées à 250 logements (en l'état incomplet des informations des PLU/POS)
- Mais des situations inégales en matière de maîtrise de cette offre foncière par les communes, qui devraient rééquilibrer la production neuve entre aire urbaine et villages
 - ✓ une diminution de la maîtrise foncière dans les communes rurales
 - ✓ en revanche, une bonne maîtrise dans l'aire urbaine (hors renouvellement urbain)
- Des capacités "potentielles", à l'horizon du PLH, suffisantes pour la production neuve que le diagnostic prévoit non plus en "potentiel" mais en "prévisionnel", soit entre 600 et 700 logements à l'horizon 2020.

→ Sur les nouvelles données réglementaires émanant du SCOT

- Les orientations du SCOT fixent pour les communes deux modalités :
 - ✓ l'aire urbaine : 30 logements à l'hectare et 1 logement en renouvellement urbain pour trois produits en extension
 - ✓ les villages : 15 logements à l'hectare (20 pour Hattmatt) et 1 logement en renouvellement urbain pour trois produits en extension
- Actuellement, les lotissements produisent en moyenne 11 à 12 logements à l'hectare
- Une exigence de compatibilité à l'horizon de 2015 pour les PLU (elle s'impose immédiatement dans les POS)

→ A propos des marchés de l'habitat

- Le marché du neuf en maison individuelle : la demande existe pour une clientèle qui se resserre (classes moyennes, bi-actifs), autour d'un prix + ou - 200 000 € (foncier + maison), d'où le besoin de maîtrise des prix fonciers
- Le marché de l'accession en collectif : une production "fiscale" surdimensionnée dans la deuxième moitié des années 2000 qui a besoin d'être absorbée, notamment à Saverne. En raison de ce surcroît d'offre, un marché qualifié de difficile par les professionnels
- Le marché de l'existant (patrimoine ancien, patrimoine de lotissement) : un marché gagnant en intensité et appelé à se développer notamment par son prix et la raréfaction de la production neuve
- Le marché du locatif privé, en phase d'adaptation et de réajustement : des loyers sensiblement à la baisse dans l'ancien, dont les prix s'ajustent compte tenu de la concurrence du neuf. Les agences immobilières constatent des difficultés à la relocation là où les propriétaires ne réajustent pas les loyers
- Marché locatif social : un stock de demandes plutôt à la baisse sur la durée (378 en 2005, 212 en 2012, 272 en 2013, près de 300 fin 2014), mais avec en regard une faible rotation, et en conséquence peu de logements proposés à l'attribution. Cette demande, essentiellement locale (surtout des résidents de l'aire urbaine), est caractérisée par la faiblesse des ressources (éligible au PLAI), alors que cette offre est faible sur le secteur (31 PLAI au 01/01/2014).

→ Les besoins

Hypothèse basse

- Population constante et baisse de la taille moyenne des ménages (2,36 à 2.26)
- Incidence liée au renouvellement du parc (0.05% par an)
- Compensation liée aux logements vacants et aux résidences secondaires : constante

Les besoins de logement progressent, ne serait-ce que du fait du desserrement des ménages. Ce desserrement génèrerait un besoin de 90 logements annuels supplémentaires, soit autour de 550 logements d'ici 2020. C'est une hypothèse basse, en-dessous de laquelle le territoire ne répondrait plus à la demande endogène.

Rappel : entre 2008, année de la chute de production, à 2012, la construction annuelle moyenne était de 95 logements, dont trois années en-dessous de ce seuil de 90.

Hypothèse haute

- Les mêmes que ci-dessus
- Soldes migratoires positifs calés sur la moyenne de la période 1999 – 2011 (hypothèse optimiste : entre 1999 et 2006 ce solde est positif, entre 2006 et 2011 il est proche de 0)

Mais la communauté de communes est également un secteur qui a un solde migratoire positif, même si cette tendance s'est infléchie depuis 2006 : en faisant l'hypothèse d'une progression linéaire du nombre de ménages prolongeant les tendances enregistrées entre 1990 et 2011, le besoin correspond à 170 logements annuels, soit 1000 logements sur 6 ans (desserrement et besoins exogènes).

2. Rappel des entretiens avec les maires

→ les communes rurales du piémont ou de la plaine agricole

- Une modération d'une large partie des maires dans leur volonté d'extension et croissance (à moduler selon les communes, mais néanmoins la tonalité générale). L'enjeu n'est plus la croissance démographique, notamment pour les communes en regroupement scolaire
- A mettre en relation avec une inquiétude exprimée par certains maires : la forme du lotissement ne répond plus au besoin des jeunes ménages primo-accédants, car trop cher
- A mettre en relation avec un marché du neuf détendu, notamment sur la plaine, confirmant la tendance au ralentissement de la production neuve pour les 6 ans du PLH
- Cette tendance peut-elle dynamiser le marché de l'ancien ? Lequel ? Deux situations :
 - ✓ le marché de l'ancien de particulier à particulier :
 - reste fluide dès lors que le prix est ajusté au marché, même si la vitesse de commercialisation s'est ralentie pour les produits individuels récents (1960/1990)
 - plus difficile pour les patrimoines anciens traditionnels notamment dans les communes de montagne
 - ✓ le marché des gros volumes anciens (corps de ferme, granges, grosses demeures), dont la remise sur le marché nécessite des investissements lourds : bloqué
 - ✓ la relance de ce marché de l'occasion aurait pu trouver une stimulation supplémentaire avec le rétablissement du PTZ dans l'ancien qui finalement ne bénéficie qu'à deux communes : Dettwiller et Haegen
- Une diminution, voire une perte de la maîtrise foncière des zones classées en extension urbaine, principale productrice de l'offre individuelle neuve hors aire urbaine. Sans gravité à court terme, mais à moyen terme, si la situation devait perdurer, ce serait un des facteurs pilier de l'attractivité du territoire qui se fragiliserait.

→ l'arc urbain

Saverne

- La production neuve pour les 15 ans à venir dispose de son espace et de son mode opératoire : la ZAC de la Fontaine Saubach. Son urbanisation avance à un rythme lent, mais constant, les deux premières tranches (35 logements) sont en cours de réalisation et une nouvelle est en préparation (une quarantaine de logements dont 24 en collectif)
- Par ailleurs, le PLU identifie des zones IAU ou U dans le tissu à la périphérie du centre ville, dont l'urbanisation peut être lancée soit spontanément soit par des opérateurs recherchant des volumes plus petits, donc mieux maîtrisés
- Quelques perspectives de réaffectation d'immeubles depuis longtemps vacants (garage FORD, Hôtel Geiswiller), par des investisseurs profitant de l'opportunité de prix du marché de l'ancien abordable par rapport à Strasbourg
- Une entrée dans le dispositif de la politique de la ville qui va probablement accélérer la réhabilitation du patrimoine social situé sur le quartier des Gravières et offrir une opportunité de TVA à 5,5% pour l'accession sociale à la propriété dans la zone des 300 m autour du périmètre
- En revanche, une inquiétude concernant des quartiers de centre ville qui rencontrent des difficultés de renouvellement : le quartier de la Zorn dans la basse ville est dans une spirale de déclin et dégradation, le secteur autour du cinéma connaît également des immeubles dégradés.

Otterswiller

- Une volonté de lancement d'un nouveau lotissement communal en bordure de la frange pavillonnaire attenante (processus d'acquisition foncière communale en cours) : à l'horizon du PLH, un début de réalisation
- Une opération de logement social de la SIBAR dans le tissu ancien en cours de chantier.

Monswiller

- Une volonté de modération

Steinbourg

- Une opération neuve à naître dans la partie sud de la commune sous forme de lotissement
- Une réserve foncière de centre ville à mettre à l'étude pour la période suivante, support des réflexions sur le projet urbain de la commune.

Dettwiller

- Une volonté de définition de projet urbain, se traduisant par le lancement du PLU
- Des réserves foncières pour la réalisation d'un habitat plus dense et plus écologique
- Des friches industrielles.

3. *Table ronde du 20 novembre 2014*

Elle a été animée autour de deux thématiques :

La mobilisation de l'habitat existant :

Une alternative par rapport à la baisse de la production neuve :

- Le réinvestissement des logements vacants
- La performance énergétique du bâti et des logements anciens
- Les perspectives de production d'une offre nouvelle dans le tissu existant, par densification, mobilisation des « dents creuses » et renouvellement urbain.

La production neuve :

Le territoire doit conserver une capacité à produire du logement neuf, dans un contexte de raréfaction du foncier et de transition vers des pratiques de densification.

- La politique foncière sur le territoire : les outils et moyens
- Les prescriptions du SCOT en matière de densification
- Adéquation produit/clientèle : évolutions des pratiques de production et commercialisation.

Cette table ronde a mis en évidence la capacité du territoire à mobiliser des ressources locales :

- En termes d'outils : PIG Rénov'habitat 67 et aides de l'ANAH pour le parc privé, les interventions de l'EPFL (convention avec la CCRS)
- En termes d'ingénierie et d'expertise : les équipes du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, du Pays de Saverne Plaine et Plateau et du SCOT de la Région de Saverne.

Plutôt que d'inventer de nouveaux outils, il conviendra autant que possible de s'appuyer sur cette ingénierie existante pour initier et poursuivre les actions du PLH, en les optimisant en fonction des objectifs dont se dote la collectivité.

4. *Enjeux - Priorités - Orientations*

La période qui s'annonce, au moins pour les 2/3 ans à venir, restera marquée par un contexte de crise. En effet, la relance observée en 2010/2011 après l'effondrement de 2008, connaît un nouveau ralentissement qui ne laisse pas augurer une perspective prochaine de relance.

C'est aussi une période de forte rigueur budgétaire, voire de pénurie, pour les collectivités publiques. Elle exige de l'action publique d'être clairvoyante dans les leviers à actionner pour être efficace, notamment dans un domaine qui :

- s'inscrit dans le cadre d'un marché qui se déploie indépendamment de la décision publique et dont les mécanismes peuvent parfois avoir des effets paradoxaux ou contradictoires
- dispose déjà d'outils nationaux ou locaux actifs à l'échelle du territoire (aides à la réhabilitation, construction neuve aidée, incitations fiscales en direction des ménages...)

C'est aussi une période qui devrait marquer plus fortement la transition entre pratiques de production de logements en extension et pratiques en renouvellement urbain, à l'évidence pour des raisons réglementaires, mais aussi par la volonté des maires.

C'est la raison pour laquelle, nous proposons de retenir des orientations de nature à préparer l'avenir.

- **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**

ORIENTATION 1 : PRODUIRE EN DENSIFIANT DES EMPRISES URBANISEES

CONSTATS

Les communes assistent souvent impuissantes à un phénomène paradoxal :

- production neuve dans des zones d'extension
- mais déclin, voire désaffectation d'un patrimoine ancien quasi sorti du marché, centré dans l'enveloppe urbaine existante, jouxtant les réseaux et à proximité des services.

Un certain nombre de facteurs contrarient le renouvellement de ce patrimoine ancien :

- complexité et coûts de travaux supérieurs à la construction neuve
- propriété foncière figée pour diverses raisons (coût de vente, succession, indivision...)
- produits "habitat" pas toujours ajustés au marché, tant au niveau du profil des logements que des aménités (stationnement, jardins, remises), ou encore de la performance thermique.

OBJECTIFS

Se donner des priorités et se concentrer sur des objets à enjeux urbains, comme la production neuve en opérations complexes à partir de bâti ou foncier désaffecté, industriel ou agricole, composé de gros volumes, dans le cadre d'opérations d'aménagement. Conforme aux prescriptions du SCOT, cette orientation rejoint aussi les préoccupations des maires en matière de maintien des centres anciens.

MODALITES

- Etude de repérage d'ensemble des situations, pour se doter d'une visibilité sur l'ampleur et les problématiques des volumes à traiter
- Evaluation et classement en terme de d'opportunité au regard de leur possibilité de réaffectation : propriété, coût, moyens, offre croisée avec le marché...
- Arbitrage quant aux objets immobiliers à retenir et les moyens et outils à actionner
- Phase opérationnelle, pour les objets dont la faisabilité est à portée de l'action publique.

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

CONSTATS

Le marché de la maison individuelle, bien que ralenti, fonctionne. Les maires en maîtrisent les savoir-faire. Néanmoins, dans le cadre des orientations nationales de développement économique de l'espace inscrites localement dans le SCOT, il faut inventer des formes nouvelles d'habitat, ajustant les aspirations d'une clientèle ne se manifestant pas spontanément sur des produits « denses », les capacités budgétaires des ménages et l'économie de l'espace, et ceci dans un cadre de maîtrise du prix du foncier.

Cette nouvelle donne oblige à inventer de nouvelles formes faisant la synthèse entre :

- Les exigences d'économie d'espace
- Les exigences aux demandes du marché
- L'évolution des pratiques de commercialisation.

Cette inflexion dans la production, dont le mouvement est partiellement engagé, exige de la part des maires de nouvelles approches de l'urbanisation de leurs communes :

- Comment produire du lotissement dense, comment en assurer la commercialisation ?
- Comment conduire des opérations mélangeant réhabilitation de l'ancien, opération neuve en accession ou locatif ?
- Quel foncier mobiliser, "classer" voire "abandonner" (vieilles zones AU) dans les documents d'urbanisme pour assurer cette nouvelle production ?

Certains maires, dotés de PLU récents, disposent de cette "stratégie" par les orientations d'aménagement, d'autres débutent cette réflexion. Tous, à un stade ou à un autre (de définition ou opérationnel), doivent pouvoir s'appuyer sur du conseil et de l'assistance à maître d'ouvrage.

OBJECTIFS

- Accompagner les communes dans la définition des projets, afin de trouver les ajustements entre les orientations du SCOT et les dynamiques du marché immobilier local
- Maintenir une offre en construction neuve, sur le territoire, indispensable pour répondre à la demande endogène et exogène
- Permettre au maire de disposer d'un conseil réactif, d'une ingénierie d'aide à la décision et d'outils pour mener les négociations avec les opérateurs

CONTENU DE L'ACTION/MODALITES

- Animation sur les thèmes de la production et commercialisation de nouvelles formes d'habitat individuel
- Aide à l'ingénierie de projet pour définir les orientations d'aménagement (étude de définition) suivant deux critères :
 - ✓ le développement durable
 - ✓ les besoins du marché
- Mobilisation de nouveaux outils :
 - ✓ cahier des charges en faveur d'un développement durable en matière d'habitat
 - ✓ animation : journée sur l'habitat dense
 - ✓ pratiques d'autopromotion pour la mobilisation de la clientèle

ORIENTATION 3 : LE PARC LOCATIF SOCIAL

CONSTATS

La CCRS compte 780 logements sociaux, quasi exclusivement situés sur l'aire urbaine (hors EHPAD de Thal-Marmoutier, financé en PLS). La production est modérée entre 2008 et 2013 (80 logements sociaux hors EHPAD), et la programmation montre qu'elle va décroître.

Le stock de demandes fluctue selon les années, mais en tendance il est à la baisse (378 en 2005, 212 en 2012, 272 en 2013, près de 300 fin 2014), avec peu de logements proposés à l'attribution. Cette demande se caractérise par la faiblesse des ressources, alors que l'offre PLAI se limite à 31 logements en 2014 (en-dehors de l'offre récente générée par la MARPA à Monswiller).

Les bailleurs sociaux sont peu enclins à produire sur ce territoire au marché relativement détendu, par la crainte de disqualifier le parc ancien en le concurrençant par une offre neuve.

OBJECTIFS

- Pour parer à ces effets de concurrence entre le parc social ancien et récent, contribuant à limiter la production neuve, la requalification du parc social existant est une priorité, en particulier dans le cadre de la politique de la ville à laquelle Saverne est éligible.
- La gestion partenariale de la demande prévue par la loi ALUR peut également limiter cet effet de concurrence entre parcs HLM
- Parallèlement, une production neuve reste nécessaire sur ce territoire, compte tenu des besoins. Mais elle doit être adaptée dans son rythme et son volume, afin de répondre à des demandes de communes relatives à des enjeux stratégiques, comme par exemple :
 - ✓ la valorisation et l'utilisation de bâtiments anciens, désaffectés, ou de friches, ayant une situation stratégique
 - ✓ une problématique de « renouvellement urbain », sur un lieu stratégique de quartier, centre-village ou centre-bourg
 - ✓ la production d'une offre locative de petite échelle à destination de publics spécifiques (jeunes, seniors, catégories modestes).
- Dans ce cadre de nouveaux partenariats sont à rechercher pour rendre le patrimoine attractif pour des clientèles spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées...

CONTENU DE L'ACTION/MODALITES

- Concertation entre la CCRS, la Ville de Saverne, les autres communes urbaines et les bailleurs sociaux pour préciser les priorités:
 - ✓ remise à niveau, là où c'est nécessaire, pour améliorer l'attractivité du parc (à mettre en rapport avec l'éligibilité de Saverne à la politique de la ville)
 - ✓ production neuve ajustée aux besoins du marché, sur des objets ou lieux stratégiques pour les communes.
- Poursuite des aides de la CCRS pour la production d'une offre locative communale à loyer modéré
- Mise en place du plan partenarial de la gestion de la demande de logement social, prévu par l'article 97 de la loi ALUR

ORIENTATION 4 : SOUTENIR L'AMELIORATION DU PARC PRIVE EXISTANT

CONSTATS

- Une situation de vacance dans les communes, non alarmante à ce jour, mais, en tendance, en progression
- L'outil PPPI indique des volumes importants de logements potentiellement indignes sur Saverne, mais aussi non négligeables sur Dettwiller et Steinbourg. Toutefois, en-dehors de Saverne où la situation du centre ville et du quartier de la Zorn est en effet source d'inquiétude, aucune situation n'a été relevée lors des entretiens avec les maires (arrêté de péril ou d'insalubrité)
- La dégradation du parc ancien dans certains quartiers de Saverne (quartier de la Zorn), mais aussi dans des communes du piémont et dans le patrimoine historique de centre bourg, est toutefois pointée dans les entretiens avec les maires, du point de vue de la disqualification de ce parc au regard d'une offre neuve correspondant davantage à la demande exprimée, en particulier dans les villages.
- Ce patrimoine ancien peut trouver une nouvelle vie, dans un contexte d'affaissement de la construction neuve, mais a des difficultés à rencontrer une clientèle.

OBJECTIFS

- Continuer les actions de droit commun et les abondements ciblés de la CCRS (selon les termes de la convention de partenariat au titre du PIG Renov'Habitat 67)
- Renforcer le suivi-animation sur des objectifs ciblés :
 - ✓ Logements vacants
 - ✓ Produits anciens dégradés et vétustes
 - ✓ Produits anciens ne répondant plus aux attentes de performance énergétique
 - ✓ Adaptation de logements aux problématiques de vieillissement, pour le maintien à domicile
 - ✓ Diversification des produits d'accession à la propriété, pour les deux communes éligibles au PTZ dans l'ancien (Dettwiller et Haegen)
- Production de logements conventionnés (très sociaux et sociaux) : à soutenir, dans un contexte où la production locative sociale publique est faible. Permet de produire une offre à loyer modéré à destination des ménages modestes, même si elle ne présente pas les mêmes garanties de pérennité que le parc public (conventionnement 9 ans) et concerne aussi des logements déjà occupés.
- Prévoir un dispositif volontariste d'intervention sur le parc ancien de Saverne, associant des actions incitatives de réhabilitation de l'habitat avec des actions d'accompagnement du renouvellement urbain, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation.

CONTENU DE L'ACTION/ MODALITES

Adapter le niveau de réponse au niveau de difficulté :

- Niveau 1 : suivi animation PIG Rénov'Habitat 67
- Niveau 2 : renforcement du suivi-animation du PIG sur :
 - ✓ les logements vacants
 - ✓ les logements indignes et dégradés

Par des démarches proactives auprès des propriétaires sur la base de :

- ✓ la liste de logements vacants établie par l'étude CG67
- ✓ listes fournies par les communes et repérage (en plus des permanences)
- ✓ listing des logements potentiellement indignes, croisé avec les informations disponibles au niveau des communes
- ✓ liste des candidats primo-accédant, susceptible de bénéficier du PTZ rural
- Niveau 3 : lancement d'une étude préalable d'OPAH Renouvellement Urbain sur Saverne.

Ces réponses doivent également être accompagnées par une sensibilisation et une animation autour de la thématique de la performance énergétique.

ORIENTATION 5 : RECONSTITUER DES RESERVES FONCIERES

CONSTATS

Si un potentiel de réserve foncière, en extension et en renouvellement urbain, existe sur le territoire, les situations sont toutefois inégales en matière de maîtrise par les communes.

Les élus évoquent les difficultés d'organisation et de maîtrise du foncier : parcelles enclavées, multitudes de propriétaires aux intérêts divergents, problèmes d'accès aux parcelles...

En outre, les communes sont de moins en moins en mesure de constituer leur propre réserve, compte tenu des moyens.

OBJECTIFS

- Mise en œuvre d'une politique de réserve foncière à court, moyen et long termes, permettant aux collectivités de constituer progressivement des entités foncières urbanisables :
 - ✓ en priorité 1 : dans les communes dont les PLU font l'objet d'orientations d'aménagement
 - ✓ en priorité 2 : dans l'enveloppe urbaine existante (dent creuse), avec des enjeux particuliers (paysage, patrimoine, risque de mitage...)
 - ✓ en priorité 3 : en zone d'urbanisation future (IAU et IIAU)
- Régulation des prix du foncier à vocation résidentielle, en priorité sur les terrains à réaménager dans le tissu urbain existant, dans un objectif de maîtrise de l'extension urbaine : développement d'une offre foncière à coûts maîtrisés, pour permettre la production de logements en adéquation avec le marché.
- Accompagner les communes pour traduire les objectifs du PLH dans leurs documents d'urbanisme et assurer le lien entre les différents documents (SCOT, PLU) et les actions et outils de maîtrise foncière.

CONTENU DE L'ACTION/MODALITES

Mise en place et utilisation des outils existant, agissant sur la mutabilité des terrains (PLU, droit de préemption, déclaration d'utilité publique...).

- Accompagnement des actions foncières communales (aide aux acquisitions, aide au portage)
- Portage foncier direct par les communes ou délégué dans le cadre de la convention avec l'EPFL, avec son assistance et expertise technique

Le programme des actions foncières à mettre en œuvre pourrait être défini plus précisément par les compilations des conclusions des études et accompagnements des orientations 1 et 2.

ORIENTATION 6 : ANIMATION DU PLH ET OBSERVATION DES MARCHES IMMOBILIERS

CONSTATS

Le P.L.H. s'inscrit sur une période de 6 ans. Il s'avère essentiel d'analyser en continu les évolutions des marchés de l'habitat, d'évaluer la pertinence des actions engagées, de suivre la réalisation des projets, voire de prendre des initiatives nouvelles.

OBJECTIFS

- Assistance au pilotage du Programme Local de l'Habitat : suivi de la réalisation des objectifs et bilans, coordination de l'animation, évaluation de la mise en œuvre des actions, assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre
- Bilans annuels et triennaux du PLH : évaluation des actions et impacts du PLH sur l'évolution structurelle du territoire
- Observation des évolutions sociodémographiques, de l'habitat, du marché immobilier, pour ajuster les interventions et renforcer l'articulation de la politique habitat aux autres composantes des choix communautaires.

CONTENU DE L'ACTION/MODALITES

- Animation des instances de pilotage et assistance à la mise en œuvre des actions
- Bilans triennaux et final de réalisation du PLH
- Observatoire local de l'habitat : convention avec les producteurs de données, formalisation du cadre d'exploitation (indicateurs, découpage territorial), production de tableaux de bord, animation.

TROISIEME PARTIE

PROGRAMME D'ACTION

- 1. Fiches actions*
- 2. Récapitulatif*
- 3. Répartition territoriale des objectifs de production*

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 CCRS
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 CG67) • 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/parteneriat	<ul style="list-style-type: none"> • Pilotage : CCRS • Partenariat : communes, EPFL, CG67, promoteurs, bailleurs sociaux
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • 2015-2016
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • 10 000 € • Financement 100% CCRS <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 15 logements par an, 90 sur la durée du PLH
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Répartition territoriale : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 54 logements en zone urbaine, dont 29 à Saverne ✓ 36 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/parteneriat	<ul style="list-style-type: none"> • CCRS et communes • Partenariat : EPFL, CG67, 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% CCRS
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 : 115 logements /an, 690 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"> ✓ 483 logements en zone urbaine, dont 260 à Saverne ✓ 207 logements dans les villages
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des réseaux d'animation existants (CCRS, SCOT, PNRVN/SYCOPARC, PSPP, CG67) 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/parteneriat	<ul style="list-style-type: none"> • Pilotage : CCRS • Partenaires : communes, SCOT, PNRVN/SYCOPARC, PSPP, CG67, 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/parteneriat	<ul style="list-style-type: none"> • CCRS • Partenaires : communes, SCOT, PNRVN/SYCOPARC, PSPP, CG67
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 CCRS 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"> • CCRS / Bailleurs sociaux • Etat, CG67
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • 2015 - 2016
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 : 10 logements /an, 60 sur la durée du PLH</p> <p>✓ Dont 30 PLUS et 30 PLAI</p>
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Répartition territoriale de la production neuve en extension: <ul style="list-style-type: none"> ✓ 50 logements en zone urbaine, dont 27 à Saverne ✓ 10 logements dans les villages
Moyens et condition de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Partenariat entre la CCRS 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 CCRS 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 CCRS
Pilotage/partenariat	<ul style="list-style-type: none"> • CCRS/communes/bailleurs sociaux • Partenaires : Etat, CG67
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 CCRS 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 /an, 18 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/partenerariat	<ul style="list-style-type: none"> • CCRS
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 CCRS 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 CG67 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 possible 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"> • CCRS, 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 CCRS
Pilotage/parténariat	<ul style="list-style-type: none"> • CCRS/Etat/CG67/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 CCRS
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 (CG67, ANAH, CCRS, 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 CG67) • 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 • CCRS, CG67, 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 % CG67, 50% A.N.A.H, 35% CCRS
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'accession 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"> • CCRS, 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 CG67 ✓ 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/parteneriat	<ul style="list-style-type: none"> • CCRS • Communes, CG67, 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% CCRS
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 Renov'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"> • 120 logements propriétaires occupants • 40 logements propriétaires bailleur, dont 30 logements conventionnés, complétant l'offre de logements sociaux produite par le parc public • 60 logements vacants, dont 45 conventionnés <p>Soit 75 logements conventionnés, dont 5 LCTS, 35 LCS, 35 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" data-bbox="616 1294 1289 1592"> <thead> <tr> <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>Crépiage 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" data-bbox="603 1630 1289 2018"> <thead> <tr> <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 Si T4-T5 avant travaux : 1 000 € HT/m² **</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 Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m² **</td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td>3-Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne</td> <td>400€ HT/m² Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m² **</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 Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m² **</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 Si T1-T2 après travaux : 500 € HT/m² **</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	Crépiage 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 Si T4-T5 avant travaux : 1 000 € HT/m 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 **	5 %	3-Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	400€ HT/m ² Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m ² **	/	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 **	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 **	5 %
Nature des travaux	Aide de la Commune/ CDC	Aide du Département																																						
Les peintures	2,3€ / m ²	2,3€ / m ²																																						
Crépiage 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 Si T4-T5 avant travaux : 1 000 € HT/m 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 **	5 %																																						
3-Travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne	400€ HT/m ² Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m ² **	/																																						
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 **	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 **	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 <i>Si T4-T5 avant travaux : 1 000 € HT/m² **</i>	10 + 2,5 %
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>	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 <i>Si T4-T5 avant travaux : 500 € HT/m² **</i>	10 + 2,5 %
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>	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"> • CCRS • Communes, CG67, 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 CCRS : <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'AMÉLIORATION 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 CCRS ✓ 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 CG67) • 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"> • CCRS • 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 CCRS • 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 CCRS
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 CCRS 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"> • CCRS / 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 CCRS et triennaux transmis à la C.R.H., notes de synthèse
Pilotage/partenariat	<ul style="list-style-type: none"> • CCRS • 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 CG67, 50% CCRS
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Bilans annuels réalisés • Evaluations triennales réalisées • Mise en adéquation du PLH avec les évolutions sociale 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 CCRS 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/parteneriat	<ul style="list-style-type: none"> • CCRS • 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 CG67, 50% CCRS
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de l'observatoire • Production de tableaux de bord

2. Récapitulatif du programme d'actions

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 % CCRS		10 000 €
	Etudes de faisabilité	6 études de faisabilité		5 000 € l'étude	100% CCRS		5 000 €
ORIENTATION 2 : accompagner les communes dans la production d'une offre nouvelle	Objectif production offre nouvelle par densification	15	90				
	Animation/sensibilisation pour la promotion d'une nouvelle approche d'urbanisation	2 jours par an	12 jours				
	Aide à l'ingénierie de projet : définition des orientations d'aménagement, développement durable, marché, commercialisation	4 jours par an	24 jours	750 €/jour	100% CCRS		3 000 €
	Objectif production neuve (promotion immobilière, lotissement, particuliers)	115	690				
ORIENTATION 3 : le parc locatif social	Améliorer la qualité de l'offre du parc social existant						
	Production neuve sociale	10	60				
	Aide intercommunale à la création de logements communaux à loyer modéré	3	18	2000 € pour un F1/F2, 4000 € pour un F3+			8 000 €
ORIENTATION 4 Soutenir l'amélioration du parc privé existant	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
	Etude préalable OPAH RU à Saverne			50 000 €	15% CG67, 50% ANAH, 35% CCRS		17 500 €
	Renforcement suivi-animation sur des objectifs ciblés : 60 dossiers sur 6 ans			500 € /dossier	100 % CCRS		5 000 €
	Patrimoine ancien (avant 1900)	* 120 logements PO					8 000 €
	Amélioration logements propriétaires occupant (convention PIG)	* 40 logements PB				CG 67 / ANAH / CCRS	48 000 €
	Amélioration logements propriétaires bailleurs (convention PIG)	* 60 logements vacants				CG 67 / ANAH / CCRS	72 000 €
ORIENTATION 5 : reconstitution des réserves foncières	Animation, sensibilisation, conseils sur la performance énergétique						10 000 €
	Objectif remise sur le marché de logements vacants	10	60				
ORIENTATION 6 Animation et observation des marchés immobiliers	Programme d'intervention foncier						
	Suivi-animation du PLH						
	Observatoire de l'habitat						
	TOTAL PRODUCTION NOUVELLE	153	918				
	TOTAL PARTICIPATION CCRS						60 000 €
							387 500 €

3. Répartition territoriale des objectifs de production de logements

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

Des objectifs tendant à infléchir les répartitions entre zone urbaine et villages, sur la base des hypothèses suivantes :

- 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, correspondant aux constats de l'étude CG67 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. Celui-ci indique 2 268 logements en extension sur la période 2010-2030 : pour y arriver cela signifie que la production neuve en extension s'accélère après 2021.

		Zone urbaine	dont Saverne	Villages	TOTAL	
Production en renouvellement urbain	Densification des emprises urbanisées	54	29	36	190	90
	Logements vacants	45	24	15		60
	Logements locatifs sociaux * (2/3 en RU, 1/3 en extension)	50	27	10		60
Production en extension	Production neuve par extension	483	260	207	710	690
TOTAL		632	340	268	900	900
En %		70%	41%	30%	100%	100%

Nota bene : le pôle d'intermodalité Hattmatt (défini dans les niveaux d'armature urbaine du SCOT) est intégré dans le chiffrage de la zone urbaine

** non compris logements locatifs sociaux de production communale*

Objectifs de production au sein de la zone urbaine et du pôle d'intermodalité

	Dettwiller	Gottenhouse	Monswiller	Ottersthal	Otterswiller	Saverne	Steinbourg	Hattmatt	TOTAL
Densification des emprises urbanisées	7	1	5	2	3	29	5	2	54
Logements vacants	6	1	4	2	3	24	4	1	45
Logements locatifs sociaux *	6	1	5	1	3	27	5	2	50
Production neuve par extension	60	9	48	16	31	260	44	15	483
TOTAL	79	12	62	21	40	340	58	20	632

** non compris logements locatifs sociaux de production communale*

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

- Renouvellement urbain, vacant et logement sociaux : locatif 100%
- Répartition locatif/accession : 15/85 dans les villages, 40/60 dans l'aire urbaine.

	Zone urbaine	dont Saverne	Villages	TOTAL
Locatif	342	184	92	434
Accession	290	156	176	466
TOTAL	632	340	268	900

Nota bene : le pôle d'intermodalité Hattmatt (défini dans les niveaux d'armature urbaine du SCOT) est intégré dans le chiffrage de la zone urbaine.

Logement locatifs sociaux

logement locatifs sociaux	60
dont PLAI	30
dont PLUS	30
dont PLS	0

*Rappel : au 01/01/2014, les PLAI représentent 4% du parc locatif social, dont la moitié à Saverne
Sur la production récente (2008 – 2013), les PLAI représentent 31%, mais essentiellement concentrés sur deux opérations : la MARPA à Monswiller en 2011 et une opération d'acquisition-amélioration à Saverne en 2008*

	Zone urbaine	dont Saverne	Villages	Total
PLAI	30	16	0	30
PLUS	20	11	10	30
PLS	0	0	0	0
Total	50	27	10	60

Nota bene : le pôle d'intermodalité Hattmatt (défini dans les niveaux d'armature urbaine du SCOT) est intégré dans le chiffrage de la zone urbaine.

Logements conventionnés (parc privé)

	Zone urbaine	dont Saverne	Villages	Total
LCTS	5	4	0	5
LCS	27	14	8	35
LCI	25	13	10	35
Total	57	31	18	75

Nota bene : le pôle d'intermodalité Hattmatt (défini dans les niveaux d'armature urbaine du SCOT) est intégré dans le chiffrage de la zone urbaine.

