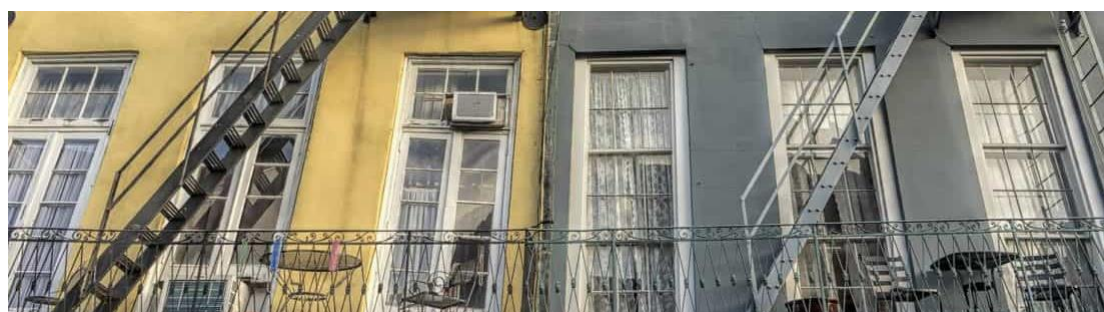




PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)



4^{ème} Programme Local de
l'Habitat (2024-2030)

Communauté de Communes
du Pays de Saverne



Communauté de Communes
du Pays de Saverne

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	3
UN PLH, TROIS PHASES.....	4
LE TERRITOIRE DU PLH.....	5
PORTRAIT DU TERRITOIRE	6
HABITANTS	6
ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE.....	6
LA PYRAMIDE DES ÂGES.....	12
MUTATION DES FAMILLES & IMPACTS SUR LE LOGEMENT.....	14
TERRITOIRE(S) & REVENUS.....	15
EMMÉNAGEMENTS (SOUVENT PEU) RÉCENTS.....	16
MIGRATIONS PENDULAIRES.....	17
HABITAT	19
LE PARC D'HABITAT & SON ÉVOLUTION.....	19
MAISONS, APPARTEMENTS & TAILLE DES LOGEMENTS.....	26
RESIDENCES PRINCIPALES, SECONDAIRES & VACANTES.....	27
LOGEMENTS AIDÉS.....	31
ADAPTATION DU LOGEMENT, INCLUSION PAR LE LOGEMENT.....	39
MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER	47
LE MARCHÉ IMMOBILIER.....	47
LE MARCHÉ FONCIER.....	52
LE POTENTIEL INTRAMUROS DU TERRITOIRE.....	53
DOCUMENT D'ORIENTATIONS	62
LES ORIENTATIONS DU SCOT.....	63
UN SCÉNARIO D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉ.....	64
LES ENJEUX DU TERRITOIRE.....	65
RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR UNE PRODUCTION NEUVE MAÎTRISÉE.....	68
LES ORIENTATIONS.....	70
PROGRAMME D'ACTIONS	72
TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ACTIONS	86

PRÉAMBULE

Le PLH – ou Programme Local de l’Habitat – est le document de référence de la politique intercommunale du logement de la Communauté de Communes du Pays de Saverne.

Orienté autour d’une première partie de diagnostic du territoire, le PLH se décline ensuite par un volet d’orientations et l’écriture d’un plan d’actions, dont il ambitionne la réalisation sur l’ensemble de sa durée légale.

Il est initialement applicable pour 6 années (2016-2021), sur un territoire de 28 communes, ensuite élargi à 35 communes (dès 2018), puis prorogé de deux années (jusque début 2024).

Une évolution de durée pour un PLH 2016-2023

C’est son 3^{ème} PLH que la collectivité a approuvé en date du 17 décembre 2015. Le document, devenu exécutoire début 2016, était censé s’appliquer jusque début 2022. Notre Conseil Communautaire a néanmoins approuvé la prolongation du PLH, pour une durée supplémentaire de deux ans, jusque début 2024, afin de permettre, dans cet intervalle, sa révision pour élaboration d’un nouveau PLH.

Un territoire élargi à 35 communes

À l’origine élaboré par la Communauté de Communes de la Région de Saverne, laquelle couvrait 28 communes, le document s’établit actuellement sur les 35 communes de la Communauté de Communes du Pays de Saverne, à la suite de la fusion avec la Communauté de Communes du Pays de Marmoutier Sommerau, survenue au 1^{er} janvier 2017.

Ayant élargi son territoire et sa vision à plus long terme, le PLH poursuit son application jusqu’à l’arrivée d’un nouveau programme. Le 3^{ème} PLH de l’intercommunalité 2016-2024 parvient à son échéance, d’où la nécessité de sa révision.

Et maintenant, le 4^{ème} PLH...

Le Programme Local de l’Habitat, ici présenté, est le 4^{ème} de l’intercommunalité. Outil d’évolution de la politique du logement de la communauté de communes, ce document sera constitué de trois parties :

- Un portrait du territoire, volet de diagnostic de l’habitat et de la population habitante, des modes d’habiter et du fonctionnement du marché local
- Un volet d’orientations, découlant des enjeux et objectifs préalablement établis
- Un plan d’actions applicables sur le territoire

Le Programme Local de l'Habitat est co-élaboré par le Pôle Economie et Environnement de la Communauté de Communes du Pays de Saverne et un groupement de bureaux d'études associé, composé du Frêne et d'inSitu. L' élu référent au sein de l'intercommunalité est Monsieur Alain Sutter, Vice-Président à l'Habitat, au Logement, à l'Accueil des Gens du Voyage et au Transport à la Demande, et Maire de Hattmatt.

Ce document a été présenté aux élus membres de la Commission Communautaire Permanente Habitat, à de nombreuses reprises, notamment via la mobilisation :

- D'une première CCP Habitat en date du 22 juin 2022, relative à la présentation du diagnostic, des enjeux et pistes d'actions du PLH
- D'une seconde CCP Habitat s'étant tenue le 30 novembre 2022, relative à la présentation et à l'échange autour du futur plan d'actions du PLH

Un comité de pilotage élargi aux partenaires et acteurs locaux du logement, a également été organisé le 30 novembre 2022, sous la forme d'un temps d'échanges autour du diagnostic, des enjeux et actions du PLH.

UN PLH, TROIS PHASES

Le PLH comprend un portrait du territoire, un volet d'orientations et un plan d'actions.

Le portrait actualisé du territoire consiste en un diagnostic, partagé en deux axes :

- HABITANTS : tendances démographiques, typologie des familles
- HABITAT : parc de logements et de logements sociaux, typologie des résidences, caractéristiques de la demande de logement social, tendances du marché immobilier

Les orientations, en lien avec l'analyse du marché local et les concertations plurielles des élus et des acteurs locaux de l'habitat, constituent l'étape sur laquelle l'accompagnement du bureau d'études a été particulièrement mobilisé. Elles marquent une transition des constats réalisés vers des actions concrètes.

Le plan d'actions part des actions ayant fait leurs preuves dans le présent PLH qui seront pérennisées, de celles non mobilisées qui pourront l'être à l'avenir et sur lesquelles l'on valorisera davantage de moyens et de communication, ainsi que de nouvelles actions.

Nouvelle composante de tout PLH, un volet foncier est intégré en annexe. Cartographie des potentiels en renouvellement urbain de chaque commune, doublée d'un comptage des surfaces potentiellement libérables, ce volet foncier constitue une partie réglementaire du programme, prévue au code de la construction & de l'habitation.

LE TERRITOIRE DU PLH

L'ensemble des 35 communes de l'intercommunalité, est couvert par le 4^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de Saverne.

C'est sur l'ensemble de ce territoire qu'il s'établit et porte son action.

Au dernier recensement, partiel, l'intercommunalité abrite 35 836 habitants (2019).

À des fins statistiques, le présent bilan reprendra l'armature urbaine du SCOT 2021-2041 de la Région de Saverne, lequel prévoit trois niveaux de communes :

- Le pôle majeur de Saverne (Saverne, Otterswiller, Ottersthal, Monswiller)
- Les pôles intermédiaires (Dettwiller, Steinbourg, Marmoutier)
- Les villages (28 autres communes de l'intercommunalité)

Place des communes dans l'armature urbaine



Sources : SCOT de la Région de Saverne – données démographiques Insee 2019, recensement partiel

Le PLH 2024-2030 est approuvé par le conseil communautaire réuni le 14 mars 2024.

PORTRAIT DU TERRITOIRE

HABITANTS

« Dis-moi qui sont tes habitants, je te dirai qui tu es... » Tandis que la population de la communauté de communes connaît un léger regain, lequel est le fait d'une certaine reprise de dynamisme de la ville-centre, les tendances démographiques générales se précisent et se confirment. L'évolution des familles et le vieillissement national de la population engendrent un lent desserrement des ménages. L'air de la campagne attire mais aussi celui de notre plus grande ville. Dans ce contexte, le territoire se spécialise. Le pôle majeur et les pôles intermédiaires reculent tandis que les villages gagnent le plus souvent en population et attirent les jeunes familles.

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

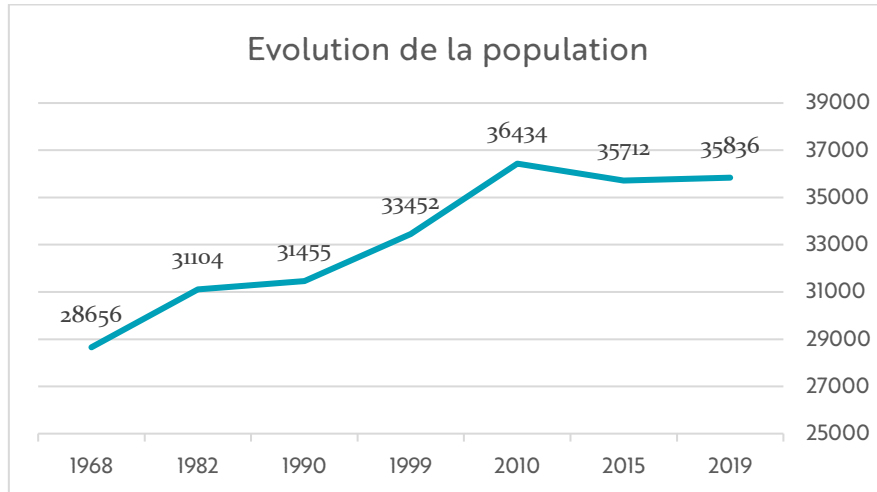
L'évolution de la population depuis 50 ans

Au nord-ouest de l'Alsace, la communauté de communes du Pays de Saverne accueille de plus en plus d'habitants depuis 1968. La dynamique démographique est en faveur du territoire. 28 656 résidents en 1968, 31 104 en 1982, 33 452 en 1999, 35 836 en 2019 : cela témoigne d'un gain de plus de 7000 habitants en 50 ans (plus de 140 hab. par an en moyenne).

Intacte jusqu'en 1990, la croissance de population s'accélérait encore entre 1990 et 2010, vingt années où l'on gagnait 2000 habitants entre 1990 et 1999, 3000 habitants entre 1999 et 2010. L'attractivité de la communauté de communes était indéniable jusqu'en 2010 : la croissance démographique était ininterrompue.

À l'inverse, entre 2010 et 2015, la démographie se tasse, l'on perd 500 habitants en 5 ans seulement, un retrait particulièrement marqué à Saverne, la ville-centre, qui perd 1000 habitants sur cette ère. Un regain de 2017 jusqu'en 2019 est à noter.

Attendue après une première baisse entre 2010 et 2015, **une très légère progression de la population** teinte sans éclat les années plus récentes. La démographie intercommunale progresse de 60 habitants entre 2015 et 2018. C'est 124 habitants de plus entre 2015 et 2019. Cela marque une reprise faible mais relativement durable à compter de l'année 2016 (regain dès le recensement au 1^{er} janvier 2017).



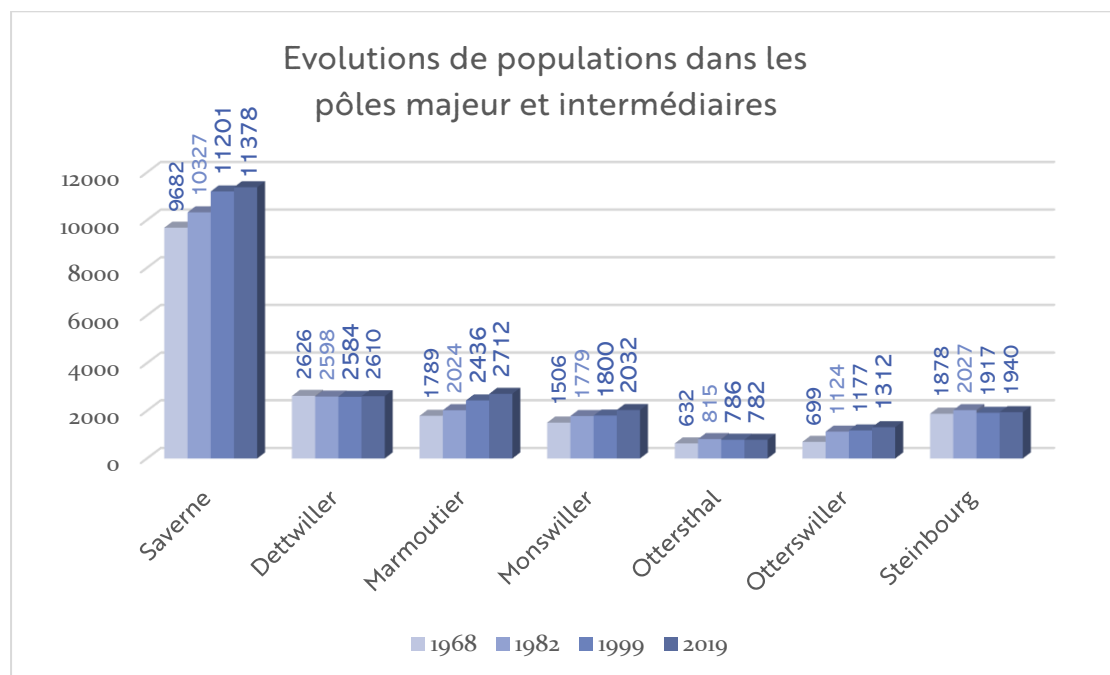
	POP°2019	POP°2018	POP°2017	POP°2016	POP°2015	POP°2010
Total CCPS	35 836	35 772	35 726	35 633	35 712	36 434
Evolution	↑+64	↑+46	↑+93	↓-79	↓-722	

Source : Insee

La tendance démographique depuis 2015 semble proche de celle connue dans les années 80, plus modérée que sur l'ensemble des autres périodes avant 2010.

D'un point de vue démographique, les villes qui connaissent la plus forte croissance en 50 ans sont également les plus peuplées, le plus souvent dans l'aire urbaine principale, à savoir le pôle majeur et les pôles intermédiaires.

Ainsi, Saverne passe de près de 9700 habitants en 1968 à 11 378 habitants en 2019. Marmoutier de 1789 résidents à 2712 en 2019. Monswiller de 1506 à 2032 sur l'intervalle.



Source : Insee

Les 4 villages à présent réunis de Sommerau, abritent 1530 habitants, contre 1014 en 1968.

En valeur absolue, ce sont toutefois les communes de Maennolsheim (+202%), Hengwiller (+196%), Otterswiller (+191%), Gottenhouse (+183%), Furchhausen (+172%) ou encore Landersheim (+173%) qui ont le plus grandi par rapport à leur taille initiale en 1968. Ce sont le plus souvent des villages légèrement éloignés de l'aire urbaine. Le nord de l'intercommunalité a lui moins progressé sur ce temps long de 50 années.



Source : Insee

L'évolution de la population entre les deux derniers recensements

À l'inverse des décennies antérieures, notre territoire perd en population sur cette période : 200 habitants de moins en 5 ans, entre les deux recensements officiels de 2013 et 2018. Le pôle de Saverne y connaît un déclin démographique particulièrement marqué. Les villages dans l'ensemble progressent, qu'importe la période.

Des territoires, plusieurs trajectoires démographiques...

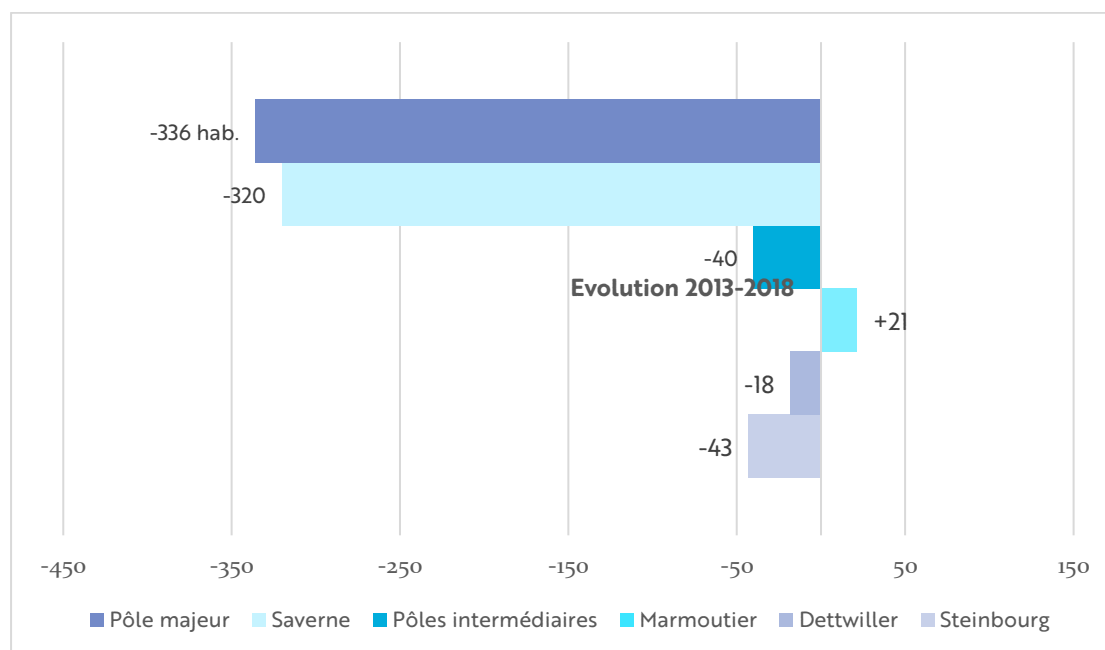
Le pôle majeur de Saverne, comprenant Saverne et 3 communes proches, perd près de 340 résidents (-2%) entre les derniers recensements de 2013 et 2018.

Les pôles intermédiaires, constitués des communes de Dettwiller, Steinbourg et Marmoutier, marquent une perte de 40 habitants (-0,5%) entre 2013 et 2018.

On y dénombre parmi les plus grandes pertes d'habitants du territoire intercommunal sur ces 5 années, à Saverne, Steinbourg, Monswiller et Otterswiller qui respectivement égarent entre 2% et 3% de leur population.

Une ville et un village de ces deux pôles ont néanmoins gagné en population de 2013 à 2018 : Marmoutier (+1% soit +21 habitants) ainsi qu'Ottersthal (+15% soit +64 habitants).

5 communes sur 7 de ces deux pôles ont un nombre d'habitants en 2018 inférieur à 2013.



Source : Insee

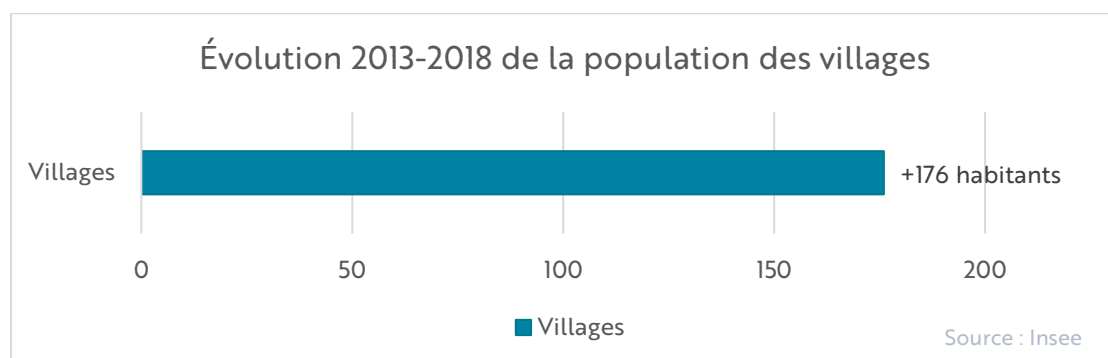
Une désaffectation récente pour la ville-centre semble s'être installée sur plusieurs années, trouvant ses raisons probables dans une perte d'attractivité de cette partie du territoire, et la concurrence d'autres secteurs, notamment les

intercommunalités plus proches de l'Eurométropole de Strasbourg, ou encore la Moselle, où l'offre de services et commerces s'est récemment étoffée et les prix de l'immobilier sont moins élevés. L'imperméabilité relative des centres-villes sur les années 2010, parfois au profit de logiques périphériques ou extraterritoriales, ainsi que la faiblesse de nouveaux programmes de construction, corrélée à une certaine vieillissement du parc d'habitat dans ces centralités, confirmée par exemple par l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU du centre-ville de Saverne, aurait également favorisé leur désertion progressive. L'inadéquation du parc d'habitat s'est fortement illustrée sur les jeunes ménages peinant notamment à trouver de petits logements. Le pôle majeur a perdu 627 habitants de 0 à 29 ans entre 2013 et 2018. Cette logique s'est révélée prégnante lorsque la création de l'AIVA – Académie Internationale des Vins d'Alsace - a engendré les projets de rénovation de la Maison Saint-Florent (36 logements) et du Lycée Chappe (150 logements), pour accueillir ses étudiants. Aussi, les moindres proportions de grands logements en centre-ville n'ont pas favorisé l'arrivée dans nos centres de jeunes familles. 404 habitants de 30 à 44 ans ont déserté le pôle majeur de 2013 à 2018, ce qui représente une perte de 9% de cette tranche d'âge, une proportion équivalente au déclin sur les pôles intermédiaires de l'ordre de 130 personnes.

Les villages gagnent dans l'ensemble en population.

Alors qu'ils représentent un peu plus d'un tiers de la population de l'intercommunalité, concentrée pour le reste dans le pôle majeur de Saverne et les pôles intermédiaires, les villages ont gagné +176 habitants entre 2013 et 2018.

Sur la dernière décennie, depuis 2010, la tendance était positive dans les villages. La tendance globale est à la croissance des villages et leur accueil de nouvelles familles. La natalité y est aussi traditionnellement plus élevée.



Les villages ne poursuivent pas unanimement les mêmes trajectoires démographiques. Les bourgs du proche Kochersberg et plusieurs du Nord de l'intercommunalité, ainsi que plusieurs villages limitrophes de Marmoutier et

Sommerau, tirent leur épingle du jeu sur ces années. À titre d'exemples de villages, entre 2013 et 2018, on pourra citer favorablement Altenheim, Dimbsthal, Eckartswiller, Gottesheim, Hattmatt, Hengwiller, Kleingœft, Saessolsheim, Sommerau, Waldolwisheim ou encore Westhouse-Marmoutier.

17 de nos 28 villages ont un nombre d'habitants en 2018 supérieur à 2013.

À l'inverse, plusieurs villages de l'intercommunalité ont perdu en population entre les années 2013 et 2018 : Friedolsheim (-2% soit -6 habitants), Gottenhouse (-3% soit -11 habitants), Haegen (-1% soit -6 habitants), Landersheim (-5%, -11 hab.), Lochwiller (-8%, -35 hab.), Maennolsheim (-2,5%, -6 hab.), Reinhardsmunster (-3%, -15 hab.), Saint-Jean-Saverne (-7%, -41 hab.) n'y ont pas gagné en population. Cependant, ces trajectoires démographiques en berne sont à relativiser au vu du faible intervalle statistique à notre disposition : la tendance pourra être plus positive sur une durée plus longue à l'avenir.

L'évolution de la population dès 2015

Un léger regain de population se fait connaître à partir de 2017 sur le territoire, au vu des recensements partiels de l'Insee, la communauté de communes gagnerait +124 habitants entre 2015 et 2019, là où elle égarait -722 résidents entre les années 2010 et 2015.

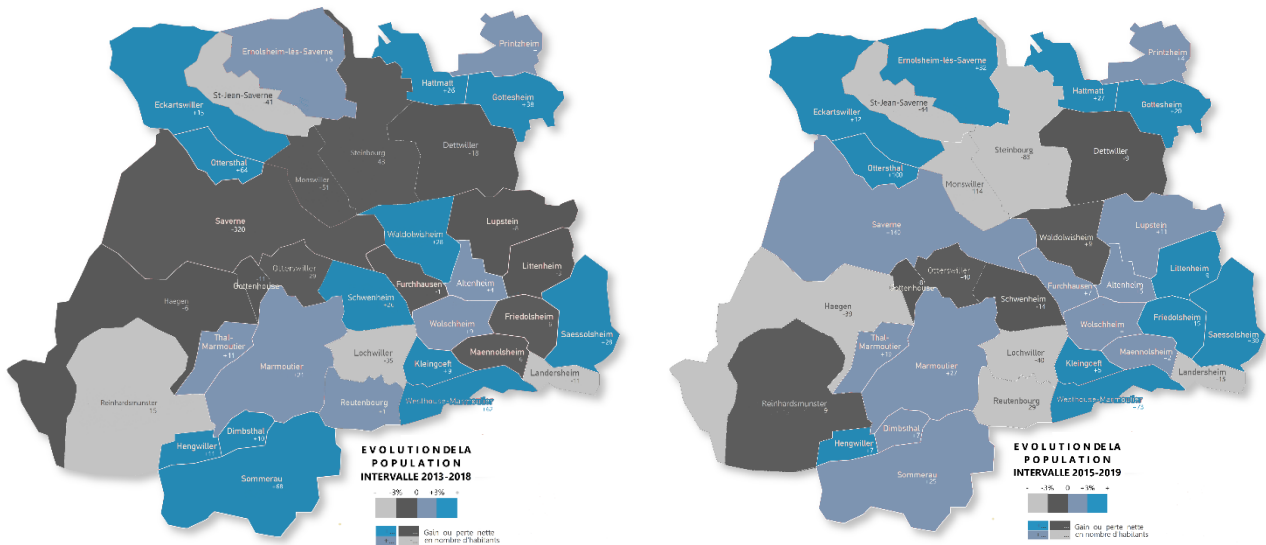
Cette inversion supposée de la tendance démographique, semble entraînée par un regain de la ville-centre, à partir des recensements partiels de 2017 : +140habitants entre 2015 et 2019 (-136 sur 2013-2019). Saverne tire ainsi légèrement la démographie de l'intercommunalité à la hausse sur cette plus courte période.

21 de nos 28 villages gagnent en population entre 2015 et 2019, au vu de ces données partielles ; une tendance légèrement supérieure à celle constatée sur la période 2013-2018.

L'ensemble de ces conclusions restera à consolider, notamment au vu d'un prochain recensement global de la population de 2023. La tendance amorcée par les recensements partiels, pourrait néanmoins se confirmer lors de ce recensement, au vu d'une hausse constatée du volume de nouvelles constructions de logements sur une large partie du territoire, particulièrement marquée à Saverne dès 2019.

Cartes d'évolution de la population

intervalles 2013-2018 et 2015-2019



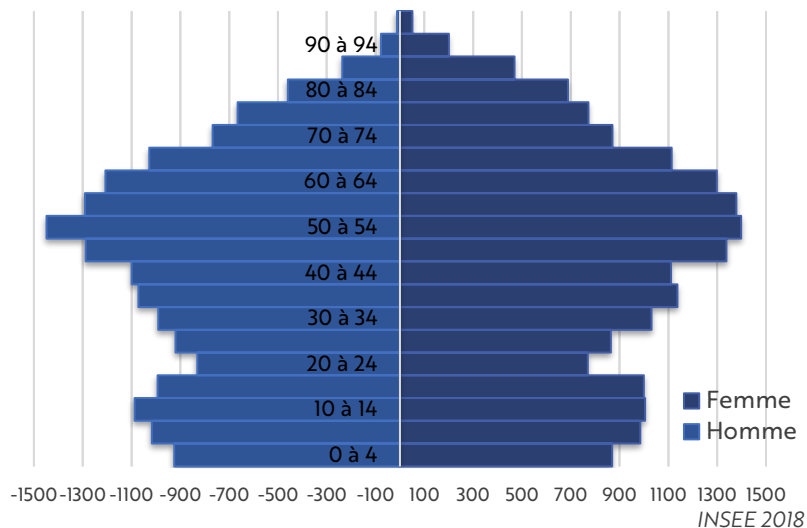
Source des données : Insee

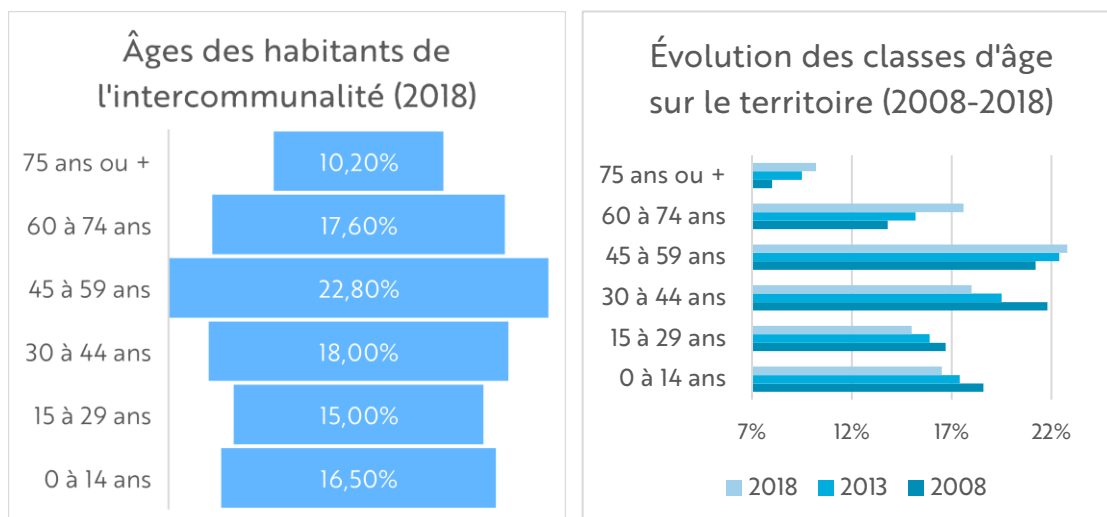
LA PYRAMIDE DES ÂGES

Tendance observée à l'échelle européenne, la prolongation de l'espérance de vie, ainsi que la désertion des jeunes vers les grandes villes, du moins jusqu'à l'âge de construire une famille, engendrent des mutations profondes de nos manières d'habiter le territoire.

Les villages ainsi que notre ville-centre ne sont pas exempts de cette dynamique. Ainsi, la pyramide des âges évolue en conséquence. Nos aînés sont de plus en plus nombreux. Dans notre intercommunalité, la progression de ces tranches d'âge est manifeste. Les tranches d'âge intermédiaire, autour de 30 à 65 ans, restent toutefois les plus représentées.

Pyramide des âges (2018)





Source : Insee

Les jeunes ménages sont de moins en moins présents sur le territoire, que ce soient les jeunes de 0 à 14 ans, ou les 15 à 29 ans. Leur proportion dans la population diminue de près d'un point, en pourcentage de la population générale, que ce soit sur 2008-2013 ou sur 2013-2018.

La génération des 30 à 44 ans, laquelle délaissait le plus fortement le territoire entre 2008 et 2013 (22% contre 19,5% de la population intercommunale, soit -2,5 points, ainsi plus de 8% de cette classe d'âge a quitté le territoire en 5 ans...), enregistre une baisse moins nette entre 2013 et 2018 (-1,5 point).

La tranche d'âge 45-59 ans est à peu près stable entre 2013 et 2018. Elle est même majoritaire : le territoire continue à être leur lieu de vie.

Entre fin de carrière et jeunes retraités, la tranche d'âge des 60 à 74 ans, est celle qui s'annonce la plus représentée sur notre territoire, et celle en plus forte progression (+13% en 5 ans, +21% en 10 ans). Cette tranche d'âge représentait 14% des habitants en 2008 ; ils en représentent 17,5% en 2018. À l'origine minoritaires dans la pyramide des âges, ils jouent maintenant en proportion, à jeu égal avec d'autres tranches de la population plus jeune, voire pour certaines les dépassent.

Tout en haut de la pyramide des âges, nos aînés progressent également. Ils passent de 8% de la population générale à 10,2% en 2018. Le territoire leur propose un lieu de vie agréable, une offre de soins adaptée. Autant d'arguments qui les font pour la plupart rester sur le territoire. L'indice de vieillissement connu par notre intercommunalité, de l'ordre de 67, est supérieur à celui du Bas-Rhin. On relève cependant dans la pratique de nombreuses situations d'habitats inadaptés au vieillissement ou à la perte d'autonomie, ou encore précaires d'un point de vue global ou simplement énergétique : ce constat doit être enregistré comme l'une des priorités de notre PLH, dans un contexte de vieillissement généralisé, de notre population mais également de notre parc d'habitat.

MUTATION DES FAMILLES & IMPACTS SUR LE LOGEMENT

L'éclosion de nouvelles dynamiques familiales et individuelles, se poursuit peu à peu selon des tendances proches à celles des décennies précédentes. Elles sont similaires à celles que l'on connaît à l'échelle française comme européenne.

Le jeu des recompositions familiales et de l'isolement accentué, notamment du fait du vieillissement progressif de la population, impacte nos besoins d'habitat.

Ayant chuté jusqu'aux années 2010, la taille des ménages continue sa descente mais selon une dynamique tendant à se stabiliser, jusqu'en 2018, autour de 2,5 personnes par foyer dans les villages et de 2,2 personnes par foyer dans le pôle majeur et les pôles intermédiaires.



Alors que 29 logements suffisaient à loger 100 personnes en 1968, ce taux est donc proportionnellement monté à 43 logements pour 100 personnes en 2018.

Un adulte à la maison, ce n'est pas la tendance majoritaire sur le territoire, pourtant c'est celle qui progresse le plus sur les dernières années, via :

- les familles monoparentales (8,4% des ménages en 2018 contre 7,4% en 2013)
- les personnes seules (30,1% en 2018, contre 28,2% en 2013, 25,5% en 2008)

Leur représentation reste de loin plus importante dans le pôle majeur, d'un tiers.

Le nombre de familles avec enfants (29%) est désormais inférieur au nombre de couples sans enfants (31%). De manière générale, la part des familles avec enfants est la seule à diminuer sur le territoire ; cela représentait 35% des ménages en 2008.

Ces évolutions sur l'intercommunalité sont plus marquées que celles du Bas-Rhin.

En 10 ans, entre 2008 et 2018

+1,4% de FAMILLES MONOPARENTALES
(+0,8% DANS LE BAS-RHIN)

+1,1% DE COUPLES SANS ENFANTS
(+0,3% DANS LE BAS-RHIN)

+4,5% de PERSONNES VIVANT SEULES
(+3,2% DANS LE BAS-RHIN)

-6% DE COUPLES AVEC ENFANTS
(-3,7% DANS LE BAS-RHIN)

Miroir ou reflet de la société, et de la démographie française, la mutation progressive des ménages amène à la problématique de créer davantage de logements, de petite ou moyenne taille, afin de répondre aux besoins croissants de petits foyers. Elle pose également la problématique de la reconversion des corps de fermes de nos villages, originellement bâtis pour de grandes familles, et dont l'activité agricole n'a généralement pas perduré jusqu'à nous.

TERRITOIRE(S) & REVENUS

Tandis que le revenu médian dans la Communauté de Communes était de 21 544 € en 2015, celui-ci progresse à 22 780 € en 2018. Soit +5,7% d'augmentation (contre 1,8% pour le taux d'inflation sur cette période). Un fait positif, par conséquent.

Le territoire présente de réelles disparités, entre Saverne (20540€ médians), le pôle majeur (21274€), les pôles intermédiaires (22217€) ou les villages (25082€).

Le revenu médian du territoire intercommunal (22780€) en 2018 est similaire à celui du Bas-Rhin (22620€). Il progresse davantage hors de la ville-centre.

Le Porter à Connaissance de l'Etat rappelle qu'« entre 2009 et 2017, on constate que les revenus médians des ménages ont augmenté. Cette augmentation est toutefois moins importante pour les locataires du parc public. Le phénomène est accentué dans la ville de Saverne. » On observe ainsi un décrochage des revenus des occupants du parc social par rapport au reste des habitants. Les écarts de revenus continuent à se creuser.

Pourcentage d'augmentation du revenu médian entre 2009 et 2017				
	Total ménages	Propriétaires occupants	Locataires parc privé	Locataires parc public
Saverne	12,1%	14,1%	15,2%	4,5%
CC du Pays de Saverne	16%	17,6%	15,1%	8,4%
Bas-Rhin	12,3%	14,5%	10,9%	-2,7%

Source : Insee – revenu par unité de consommation, sur la base des ménages fiscaux

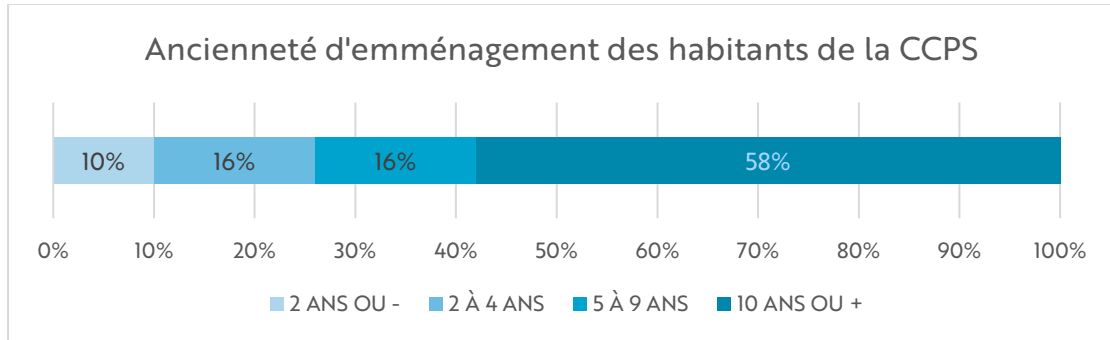
47,6 % des familles sont éligibles à un logement HLM en 2018 ; ce taux était de 49% en 2015 ; au titre de leurs ressources financières et de leur composition familiale. Leur part à Saverne, plus importante (54,3%), se rapproche de celle du Bas-Rhin hors EMS (56,4%).

25,8% des foyers sont éligibles à un logement très social à Saverne, 19,2% dans la CCPS. Ce taux s'élève à 21,9% dans le Bas-Rhin, hors Eurométropole de Strasbourg.

À noter que comme le rappelle le Porter à Connaissance de l'Etat, « la ville de Saverne comprend beaucoup plus de ménages en dessous du seuil de pauvreté (17,5%) que l'ensemble de l'EPCI (12%). En comparaison, ce pourcentage est de 13,2% pour le Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg ».

EMMÉNAGEMENTS (SOUVENT PEU) RÉCENTS

Le Pays de Saverne est un territoire sur lequel on reste. A fortiori depuis 10 ans ou plus, pour 58% de nos habitants. Cette proportion est effectivement supérieure à la moyenne départementale, dans le Bas-Rhin, autour de 50%.

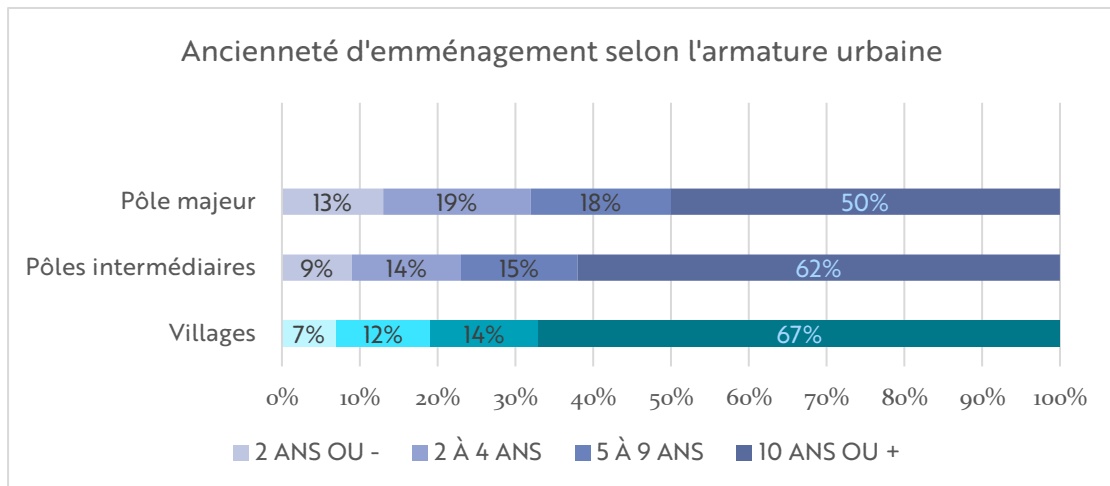


Source : Insee

La proportion d'emménagés récents, depuis moins de 2 ans, est de l'ordre de 10%. Cela traduit une attractivité modérée pour notre territoire, pour les nouveaux arrivants.

Toutefois, il est important de mettre en parallèle :

- Les emménagés depuis moins de 2 ans sur notre territoire, plus nombreux dans les pôles majeur (13%), intermédiaires (9%), que dans les villages (7%),
- Les emménagés depuis 10 ans ou plus, moins nombreux dans le pôle majeur (50%) en particulier à Saverne (45%), que dans les villages (67%).



Source : Insee

Une famille emménagée depuis 10 ans ou plus, disposera en moyenne d'un logement de 5 pièces contre 3,5 pièces pour un foyer s'étant installé sur le territoire depuis moins de 2 ans. D'où la possibilité de parcours résidentiels à l'intérieur même du territoire.

L'aire urbaine apparaît ainsi comme un espace de passage ou d'installation pour des primo-arrivants – c'est aussi là où la rotation est la plus importante, tandis que les villages, moins plébiscités dans le cas de nouveaux emménagés, semblent les attirer davantage pour des installations véritables, sur de plus longues durées.

Cependant, toutes les trajectoires résidentielles coexistent. Une grande partie d'arrivants dans le pôle majeur de Saverne, s'y installe également (un habitant sur deux y est tout de même depuis 10 ans ou plus).

D'autres en partent à un moment donné, pour d'autres villages de l'intercommunalité, ou plus loin, vers d'autres territoires.

MIGRATIONS PENDULAIRES

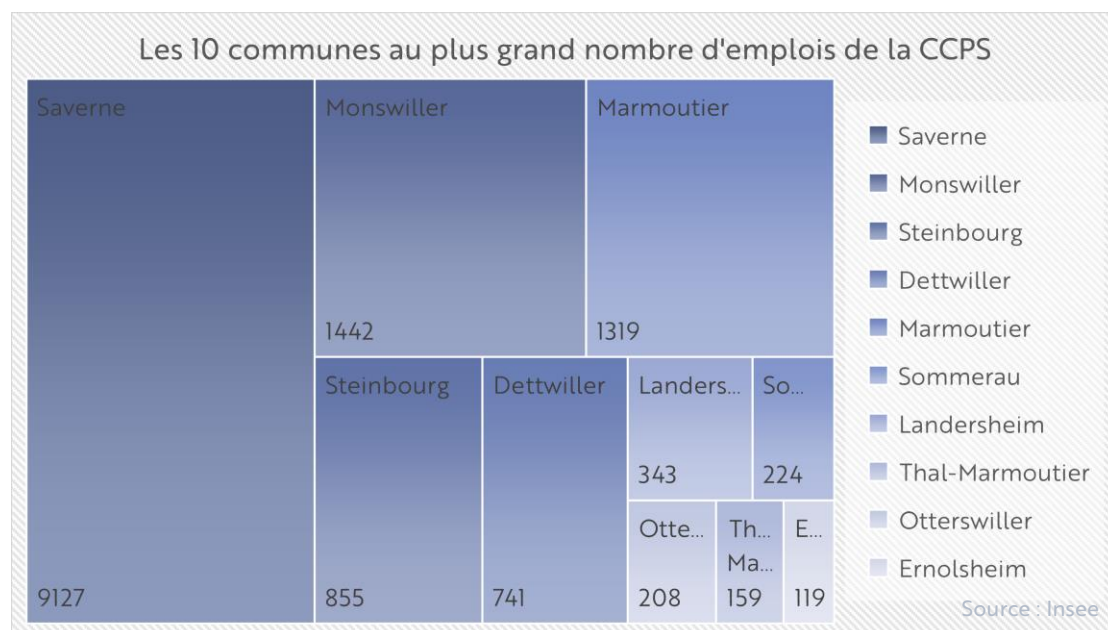
Attractivité du territoire par l'emploi

Le territoire du Pays de Saverne est un territoire relativement attractif pour les entreprises, en témoigne un taux de concentration d'emploi sur le territoire (99,7) relativement plus important que celui du Bas-Rhin (96).

Logiquement, la ville-centre est celle au meilleur taux de concentration d'emploi (199,7) de même pour Monswiller (166,7), Marmoutier (114,4) ou Steinbourg (100,3).

Ce taux de concentration d'emploi, calculé par l'Insee en 2018, correspond au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs résidant dans la zone, ayant un emploi.

Un nombre de 15 600 emplois est relevé au total dans la communauté de communes, pour 15 982 habitants actifs ayant un emploi sur le territoire.



Ici & ailleurs / où travaillent les habitants

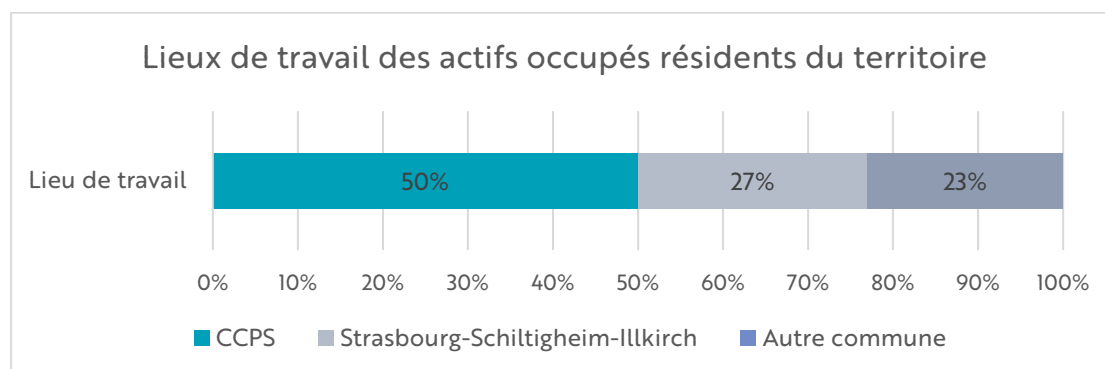
22% des actifs de la communauté de communes, travaillent dans leur commune de résidence ; c'est 32,4% dans le Bas-Rhin mais des taux à peu près similaires dans des communautés de communes de taille équivalente comme celles de Hanau La Petite Pierre (21%), Mossig-Vignoble (19%), d'Erstein (19%) ou de Sélestat (29%).

Le potentiel d'attractivité se concentre assez largement sur le territoire lui-même. La marge de progression auprès des actifs non-résidents, est limitée selon une étude Adeus de juillet 2020 : la potentialité de captage demeure faible au vu des distances modérées qui les séparent de leur lieu de travail et d'un statut partagé à 75% d'entre eux de propriétaires de leur logement principal (0,5% d'entrants captables contre 1,8% dans le Bas-Rhin hors Eurométropole).

Les actifs à travailler dans leur commune sont plus nombreux à Saverne (42%) que dans les villages, où ce taux oscille globalement (entre 5 et 15%).

Les axes de transport desservent tout le territoire, et les transports en commun, une large partie des communes. Outre l'A4 qui traverse le nord du territoire, le train sur un axe Strasbourg-Nancy-Metz est un marqueur d'accessibilité dominant par les transports en commun dont pour les déplacements domicile-travail. Saverne dispose d'une navette électrique nommée e-lico depuis 2021 qui relie les points marquants de la Ville toutes les 40 minutes. Un bus à la demande « Comete » dessert aussi toutes les communes du territoire pour des déplacements toutefois ponctuels. Une ligne de car TER Saverne-Bouxwiller-Haguenau s'arrête à Monswiller et Hattmatt. Le réseau de bus Fluo couvre également trois lignes quotidiennes n°420 Saverne-Wasselonne, 404 Saverne-Truchtersheim et Saverne-Saessolsheim-Duntzenheim.

Le bilan triennal à mi-parcours du PLH, nous avait montré que 50% des actifs résidant sur l'intercommunalité, y travaillaient également. Les communes vers lesquelles les actifs vont travailler sont Strasbourg (2300 actifs occupés en 2015), puis dans l'ordre Wasselonne (335), Bouxwiller (269), Haguenau (247), Schiltigheim (239), Molsheim (222) et Hochfelden (218).



Source : Insee

HABITAT

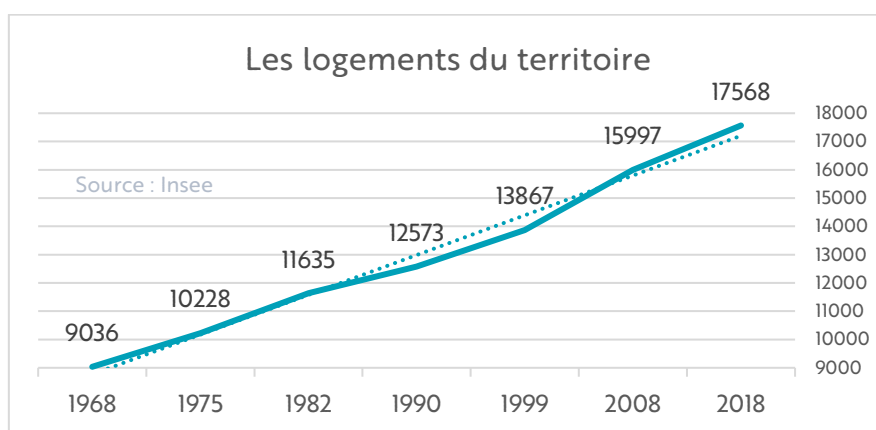
« Un habitat, des manières d’habiter » À chacun son chez soi, et à chaque logement, ses caractéristiques. Qu’il soit agréable à vivre, trop grand, trop étroit, bien ou mal isolé, le logement est source de disparités, c’est aussi souvent un révélateur de situation sociale, familiale et de notre rapport au quotidien. Tandis que la population de notre intercommunalité fluctue ces dernières années, le nombre de logements ne cesse de s’accroître selon une tendance progressive. L’analyse des typologies de logements, de leur occupation, des nouvelles constructions et de l’évolution du marché immobilier nous informe sur la ou les manières dont le parc d’habitat s’adapte ou non pour répondre aux aspirations nouvelles des habitants pour se loger, rénover et habiter le territoire.

LE PARC D’HABITAT & SON ÉVOLUTION

Un parc d’habitat en légère progression

Notre parc d’habitat a presque doublé en 50 ans. Ainsi, en 1968, la communauté de communes dénombrait plus de 9000 logements (environ la moitié avant 1915).

Accroissant leur nombre d’année en année, selon une tendance cependant ralentie sur les cinq dernières années statistiques à notre portée, plus de 17 550 logements sont repérés en 2018 sur le territoire de l’intercommunalité.



	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
LOGEMENTS	9 036	10 228	11 635	12 573	13 867	15 997	17 003	17 568
EVOLUTION		↑+1192	↑+1407	↑+938	↑+1294	↑+2130	↑+1006	↑+565
EVOLUTION MOY. /AN		↑+170	↑+201	↑+117	↑+143	↑+236	↑+201	↑+113

8532 nouveaux logements ont été érigés en 50 ans sur le territoire de l'intercommunalité. La période la plus productive en termes de construction fut entre 1999 et 2013. L'élan de construction était là au plus haut, avec 1000 logements érigés tous les 5 ans, soit plus de 200 logements par an en moyenne : un niveau déjà atteint sur l'intervalle 1968-1982. Depuis, cette dynamique s'est ralentie avec une progression de 565 logements entre 2013 et 2018. La construction sur les 5 dernières années statistiques s'est réduite de moitié.

Ce tassement s'explique par la perte nette de 200 habitants du territoire sur cette ère.

Une hypothèse à ce ralentissement de la construction, pourrait tenir dans un effet de « rattrapage » à la suite de cette période de forte construction, d'essoufflement temporaire, corrélé à celui de la démographie, connu par l'intercommunalité de 2010 à 2015, engendrant la frilosité des investisseurs, jusqu'à la connaissance d'une certaine reprise de la tendance démographique positive plus récemment. Nous évoquerons plus loin les données à notre portée sur les constructions nouvelles érigées depuis 2019 : celles-ci attestent de la reprise de la construction sur le territoire, a fortiori à Saverne, et donc d'un accroissement attendu du parc de logements sur les années à venir.

Création de logements par commune

Le parc d'habitat ne cesse de se développer mais à des rythmes divergents selon les villes, villages et secteurs qui composent le territoire.

Créations de logements autour de Saverne

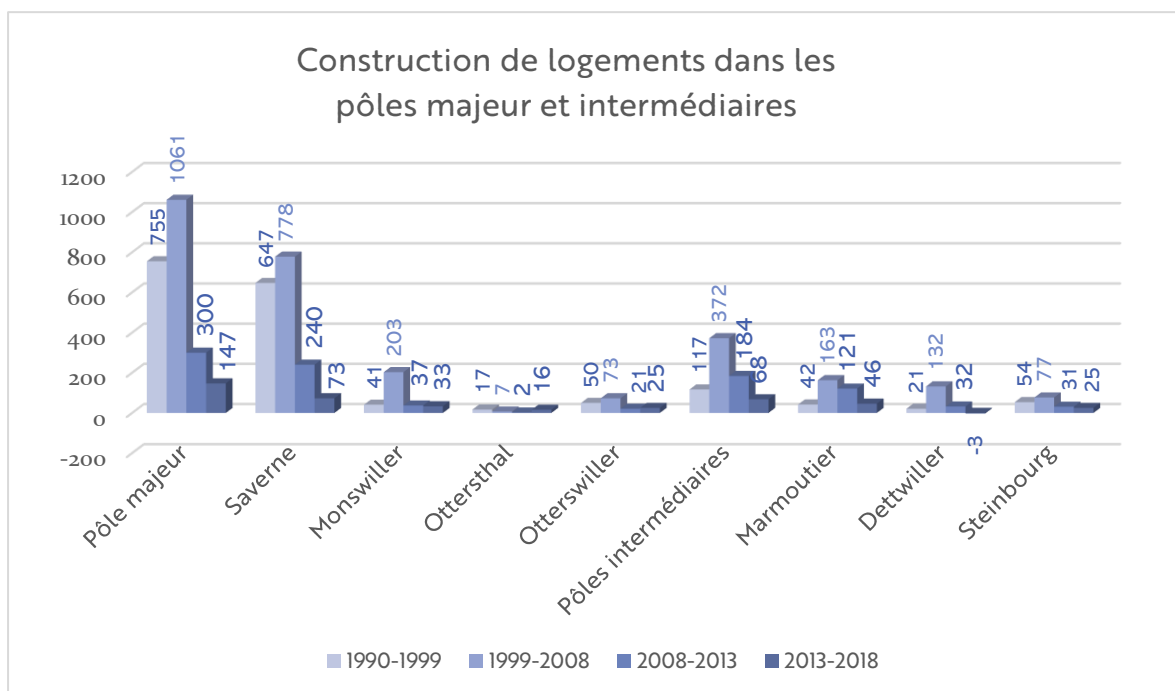
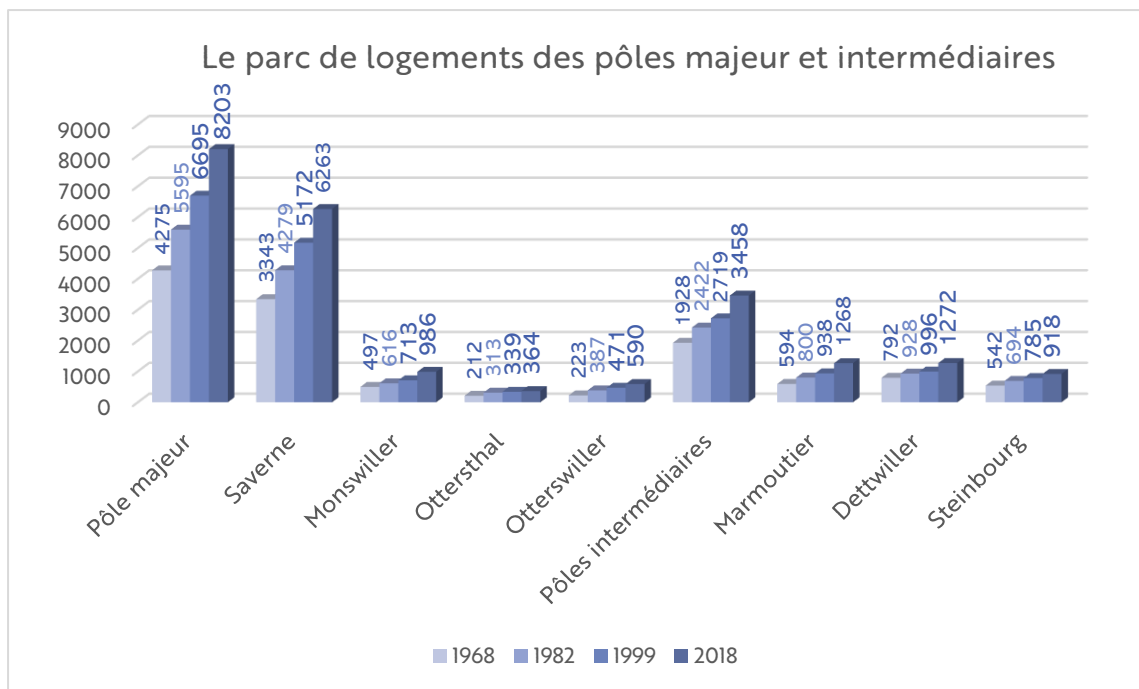
Le pôle majeur de Saverne est l'ensemble qui s'est le plus développé.

On y compte près de 8 000 logements. Près de 4000 logements y ont été érigés en 50 ans (45% de la construction sur la CC dans le pôle majeur, contre 20% dans les pôles intermédiaires et 35% dans les villages).

Les plus fortes périodes de construction y furent dans les années 70, 90 et 2000.

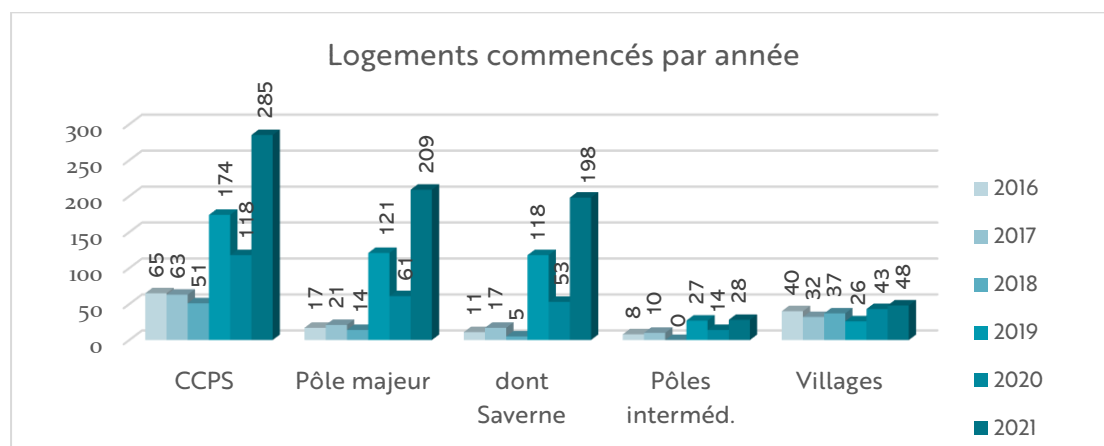
La ville principale, Saverne, connaît la plus grande croissance sur cette longue période entre 1968 et 2018 (+2920 logements) mais également l'un des plus forts tassements sur l'ère 2008-2018 (+73 logements) au regard de sa croissance jusqu'alors. Des pôles intermédiaires comme Marmoutier ou Dettwiller suivent la même trajectoire sur ce temps récent. Toutefois, le nombre de logements ne cesse d'augmenter à l'échelle de chaque ville et sur chaque intervalle de temps,

depuis 50 ans, à de très rares exceptions, avec une dynamique de construction positive sur le territoire, de l'ordre de 170 logements/an en moyenne sur les cinquante dernières années, moins forte cependant, sur deux échelles de temps plus récentes : dans les années 1980 (120 logements/an dans l'aire urbaine) puis dans les années 2010, sur l'intervalle 2013-2018 (110 logements/an).



Source : Insee

& après ? À partir de 2019, sur la base des permis « logements commencés », on note un réel rebond de la construction dans le pôle majeur, largement dominé par Saverne.



Source : Sitadel 2

L'atteinte des objectifs de construction du PLH, de 977 logements sur les 6 années de 2016 à 2021, est ainsi approchante, en grande partie grâce aux dernières opérations de nouveaux logements à Saverne, notamment la transformation de la friche SAIT rue du Zornhoff face au centre-ville et au port de plaisance.

Ainsi, si l'on reprend l'armature urbaine du SCOT 2011-2021, sur laquelle le PLH 2016-2021 structure ses ambitions, l'aire urbaine qui comprenait Saverne et 7 communes proches, atteint à 78% ses objectifs de construction de logements, surtout à Saverne et Ottersthal où ils sont dépassés sur ces 6 années du PLH.

533 logements sur les 754 érigés sur le territoire, l'ont été dans l'aire urbaine telle que définie dans le SCOT 2011-2021, soit 70%, une réalisation conforme sur cet aspect à la proposition de répartition des nouvelles constructions à 70% dans l'aire urbaine, et 30% dans les villages, prévue dans le précédent PLH.

Avec 402 logements créés en 6 ans, Saverne porte fortement l'effort de construction sur ce secteur. A contrario, les objectifs de construction du PLH ne sont pas atteints sur le reste de l'aire urbaine, autour de 50% à Marmoutier et Steinbourg, autour de 17% à Monswiller et 12% à Dettwiller.

Atteinte des objectifs de construction du PLH | sur la base des logements commencés | Aire urbaine du SCOT 2011-2021

Objectif & taux de réalisation à 6 ans (2016 à 2021) et à 3 ans (2016 à 2018)

**Gottenhouse est exceptionnellement exclu des taux de réalisation du présent tableau, à fin de comparaison sur le périmètre des villages jusqu'alors fixé par le SCOT 2011-2021*

	OBJECTIF 6 ANS	REALISE 6 ANS	TAUX REALISATION 6 ANS	OBJECTIF 3 ANS	REALISE 3 ANS	TAUX REALISATION 3 ANS
Total CCPS	977	754	77%	489	179	37%
AIRE URBAINE	684	533	78%	342	72	21%
Dont Saverne	318	402	126%	159	33	21%
Dettwiller	73	9	12%	37	1	3%
Gottenhouse	11	5	45%	6	2	33%
Marmoutier	94	53	56%	47	10	21%
Monswiller	59	10	17%	30	3	10%
Ottersthal	19	23	121%	10	12	120%
Otterswiller	37	10	27%	19	4	21%
Steinbourg	54	26	48%	27	7	26%

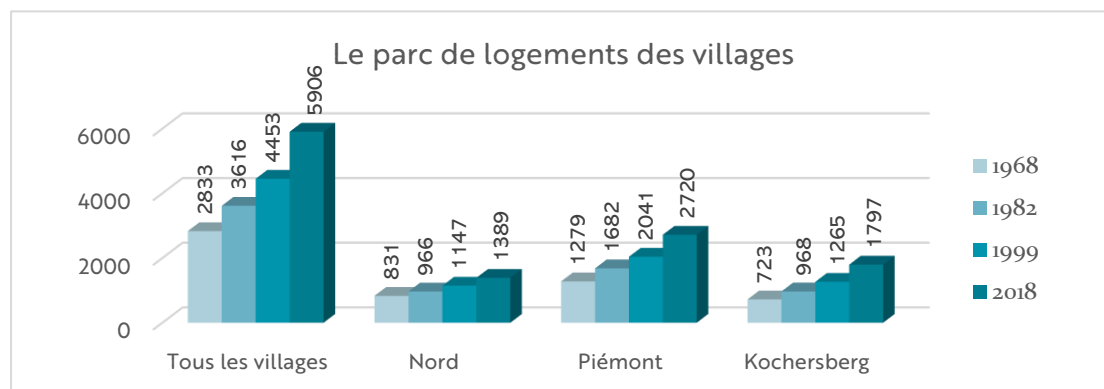
Source des données : croisement PLH - Sitadel 2

Création de logements dans les villages

Les villages, hors du pôle majeur de Saverne et des pôles intermédiaires de Dettwiller, Steinbourg et Marmoutier, tirent leur épingle du jeu avec une croissance moyenne plus progressive des constructions. 3074 logements y ont été érigés en 50 ans.

On y compte plus de 5900 logements. Leur nombre a ainsi plus que doublé (+209%) contre une dynamique approchante (+192%) dans le pôle majeur, toujours sur 50 ans.

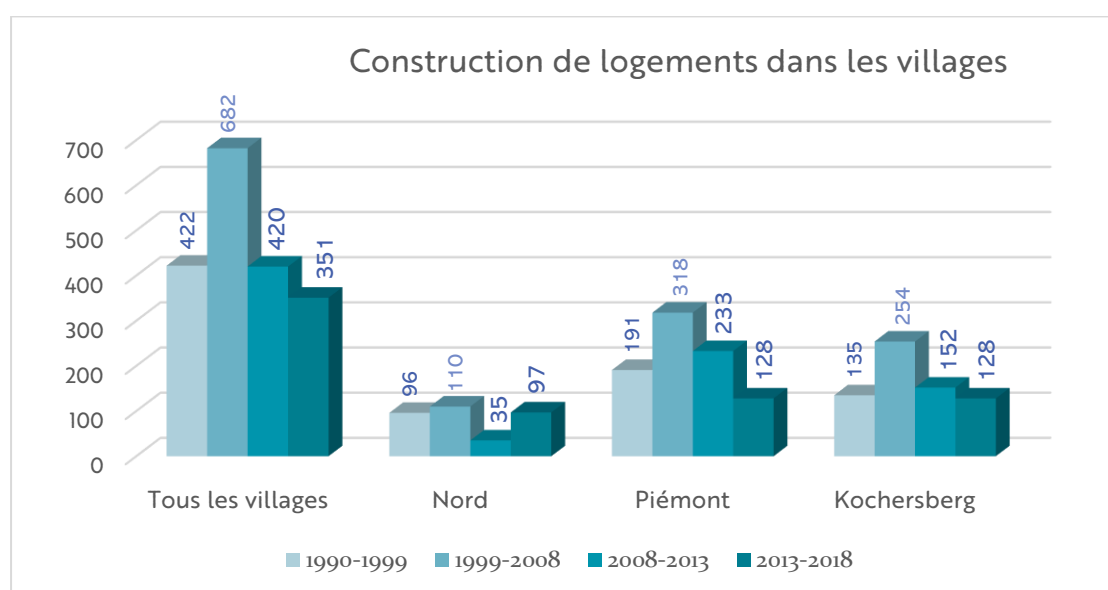
Les 20 dernières années ont marqué la période de plus forte construction dans les villages. 25% des créations de logements se concentrent de 2008 à 2018, et 22% de 1999 à 2008, soit 47% des constructions nouvelles depuis 50 ans érigées sur les 20 dernières années. On crée en moyenne 75 logements par an dans nos villages, contre 50 de 1968 à 1999. On note de grandes disparités selon les communes et les échelles de temps considérées.



Source : Insee

La tendance sur les vingt dernières années montre des divergences par territoires. Les villages du Kochersberg n'ont pas vu leur construction faiblir depuis 1999 (25 logts/an). Le Piémont est également marqué par deux décennies qui jouent à part égale dans la construction totale sur le secteur (30 logts/an en moyenne). L'élan a toutefois été plus fort sur la courte période de cinq ans entre 2008 et 2013 (avant un repli de moitié de 2013 à 2018).

Le nord du territoire a été marqué par une chute de la construction sur l'ère 2008-2013, avant une reprise sur l'ère 2013-2018 où l'on revient à des niveaux proches d'avant crise. À noter que ces villages du nord n'ont pas connu l'essor des années 1999 à 2008 où la construction avait doublé en moyenne sur le reste des communes hors de l'aire urbaine.

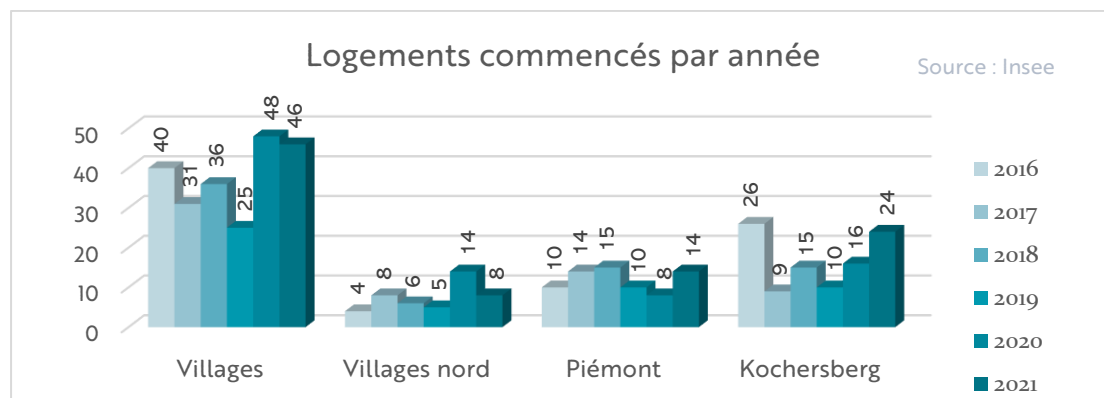


Source : Sitadel 2

Les constructions se réalisent au gré des opérations développées dans les territoires, le plus souvent par phases, dans le cadre de la création de lotissements ainsi que par l'investissement de parcelles libres. Le Porter à Connaissance note une consommation foncière de l'ordre de 172,7 hectares artificialisés, ce qui représente une progression annuelle de 0,7% supérieure aux 0,5% de moyenne dans le Bas-Rhin. L'opportunité d'extension a été une clé et un marqueur de développement des villages sur les dernières décennies. La prise de conscience des enjeux fonciers est déjà présente et de plus en plus prégnante dans les communes, incluant des tailles de lots et de logements souvent plus modérées qu'auparavant. L'objectif de diminution des consommations de nouveaux espaces libres, voire de « Zéro Artificialisation Nette » développé au niveau national aura des conséquences sur la localisation, ainsi que potentiellement la typologie et le nombre futur des nouveaux habitats créés.

& après ? Attractifs pour les jeunes familles, notamment, les villages poursuivent pour la plupart, leur expansion modérée à moyenne sur les années 2019 à 2021, au titre des données des permis de construire à notre portée recensant les « logements commencés ».

Le développement des villages est relativement constant, leur dynamique étant même plus forte de 2016 à 2018, et même de 2010 à 2015, que celle du pôle majeur de Saverne ainsi que des pôles intermédiaires.

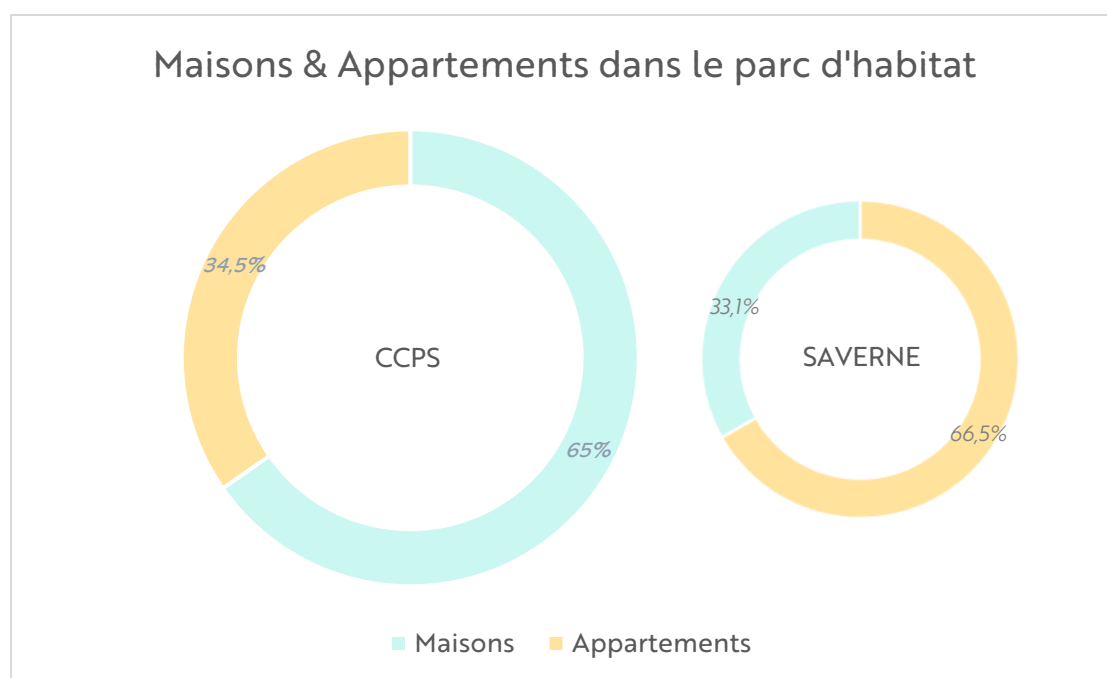


Atteinte des objectifs de construction du PLH sur la base des logements commencés Villages du SCOT 2011-2021*						
Objectif & taux de réalisation à 6 ans (2016 à 2021) et à 3 ans (2016 à 2018)						
	OBJECTIF 6 ANS	REALISE 6 ANS	TAUX REALISATION 6 ANS	OBJECTIF 3 ANS	REALISE 3 ANS	TAUX REALISATION 3 ANS
Total CCPS	977	754	77%	489	179	37%
VILLAGES	293	222	76%	147	107	73%
Participation des trois secteurs de villages aux réalisations de logements commencés Villages du SCOT 2011-2021*						
<i>*Gottenhouse est exceptionnellement exclu des taux de réalisation du présent tableau, à fin de comparaison sur le périmètre des villages jusqu'alors fixé par le SCOT 2011-2021</i>						
PARTICIPATION SUR 6 ANS (2016 à 2021)			PARTICIPATION SUR 3 ANS (2016 à 2018)			
Villages Nord	45	20%	18	17%		
Villages Piémont	77	35%	39	36%		
Villages Kochersberg	100	45%	50	47%		

MAISONS, APPARTEMENTS & TAILLE DES LOGEMENTS

Deux logements sur trois se trouvent en maison, un sur trois en appartement. Adaptée au mode de vie d'une grande part de nos familles, la maison individuelle reste le type de logement le plus plébiscité. Elle représente toujours depuis 50 ans, environ 65% des résidences du territoire, contre 35% pour les appartements.

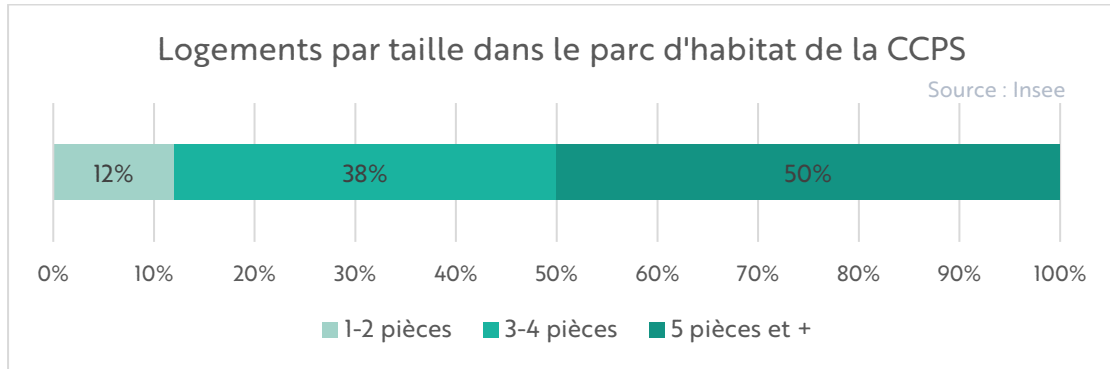
La tendance est à l'inverse dans les mêmes proportions à Saverne, la ville-centre.



Source : Insee

C'est 65% de maisons à Monswiller, puis 70% à 80% de maisons dans les petites villes de l'aire urbaine, à Marmoutier, Dettwiller et Steinbourg. On dénombre environ 85% à 95% de maisons dans le reste de l'aire urbaine ainsi que dans les villages.

Le grand logement reste la norme. Les 5 pièces et plus représentent 50% du parc. Intermédiaires, les 3-4 pièces forment le toit de 38% des familles, les 2 pièces 9% ainsi que les tout petits logements, d'1 pièce ou moins, 2,5%.



La part des plus grands logements a diminué d'1% sur la dernière décennie tandis que celle des petits logements a progressé d'1% sur la même période. Ces évolutions suivent modestement la tendance de l'évolution des compositions familiales, vers davantage de personnes isolées et une part moins importante de familles nombreuses (vieillesse de la population, recompositions familiales, érosion de la natalité). L'adaptation par la taille de nos logements s'avère nécessaire pour répondre aux nouvelles demandes des habitants. Nombreuses demandes de petits logements émergent sur le territoire et l'évolution lente du nombre de petits logements suit donc mais timidement.

RESIDENCES PRINCIPALES, SECONDAIRES & VACANTES

Un parc habité : la résidence principale majoritaire

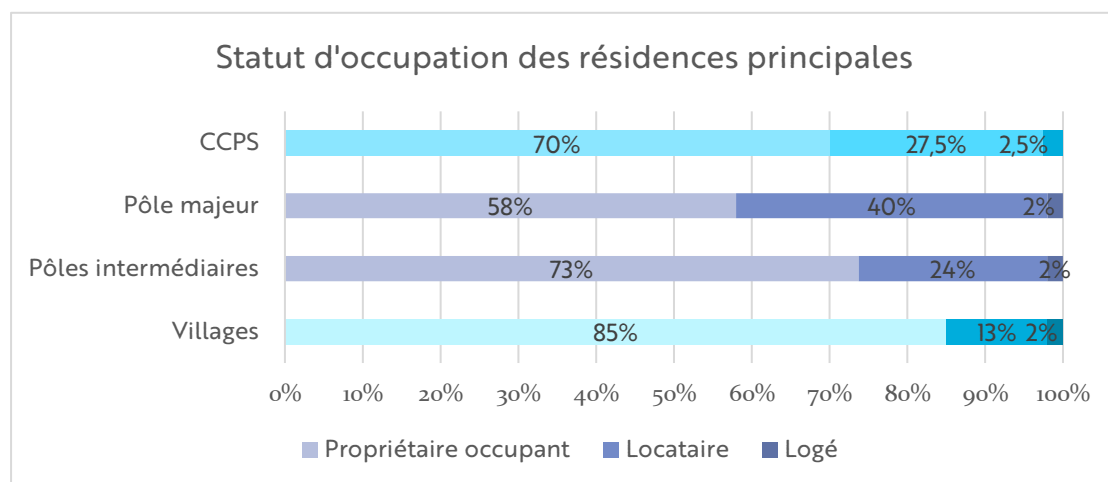
9 logements sur 10 sont des résidences principales. Ainsi, 88% du parc habité est occupé par des personnes qui vivent et se logent dans l'intercommunalité.

Ce taux d'occupation à titre de résidence principale est toutefois en léger recul depuis 20 ans, perdant régulièrement un point entre les années 1999, 2008, 2013 puis 2018. D'amenuisement faible, la part de résidences principales reste à surveiller, surtout au regard de la tendance stagnante ou fluctuante qui prévalait dans les années 70 à 90. Cette diminution est particulièrement marquée à Saverne la ville-centre, laquelle entraîne en partie la perte de représentation générale des résidences principales.

La résidence principale dans le parc de logements		source : Insee						
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
CC du Pays de Saverne	91,4%	90,6%	89%	90,2%	91,2%	90,4%	89,2%	88%
Saverne	92,2%	92,4%	91%	91%	90%	87,6%	86,6%	85,4%
Bas-Rhin	92,7%	91,3%	91,2%	90,9%	90,5%	91,4%	90,2%	89%

Le territoire se démarque toujours par sa capacité à fédérer les habitants autour de la résidence principale, ce mode d'occupation demeurant très largement majoritaire. L'intercommunalité joue un rôle de capteur d'habitants travaillant aussi sur le territoire et relativement peu de résidence secondaire. Cela retrace ainsi sa place de ville-centre de l'ouest bas-rhinois et de pôle urbain dans l'espace nord-vosgien, massivement à titre de lieu de vie au quotidien.

7 sur 10 des résidences principales appartiennent à des propriétaires occupants, contre près de 3 sur 10 qui sont louées. C'est environ 6 contre 4 dans le pôle majeur.



Source : Insee

L'ancienneté moyenne d'emménagement des habitants se hisse à près de 20 années sur le territoire, 15,7 années dans le pôle majeur contre environ 22 années dans les pôles intermédiaires et environ 26 années dans les villages. Durablement, les villages attirent davantage de familles et de propriétaires occupants.

À nouveau, Saverne se démarque par l'ancienneté moyenne la plus faible de ses habitants, à moins de 14 années d'emménagement.

Les résidences secondaires, seconds lieux minoritaires

Les résidences secondaires ne représentent qu'une part secondaire, voire minoritaire, du parc de logements. La tendance est là aussi à une diminution, plus marquée encore, amorcée dès les années 90. Alors que la maison secondaire représentait, après une progression forte dans les années 70, 4% du parc en 1982 ou 1990, cette proportion chute à 3% en 1999 puis autour de 2% aux recensements de 2008, 2013 et 2018.

Une tendance à peu près similaire à celle du Bas-Rhin comme de la ville de Saverne, mais pas sur la dernière décennie. Le territoire a perdu de son attractivité pour les résidences secondaires et de villégiature, un marqueur faible pour le tourisme dans le secteur.

La résidence secondaire dans le parc de logements								source : Insee
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
CC du Pays de Saverne	2,7%	3,5%	3,7%	4%	3,1%	2,1%	2,3%	2,3%
Saverne	1,7%	1,6%	1,7%	2,1%	2,5%	1,7%	2,9%	2,8%
Bas-Rhin	2,2%	2,7%	3,4%	3,6%	3%	2,3%	2,5%	3,1%

Ainsi, en dépit de la progression du parc total de logements, les résidences secondaires n'ont pas réellement augmenté en nombre sur les quarante dernières années. Elles restent établies autour de 300 à 500 unités sur notre territoire depuis les années 80, avec des fluctuations selon les décennies. 411 résidences secondaires sont recensées en 2018.

La part de logements vacants a augmenté dans le même temps.

Logement vacant : vers les 10%

Autour de 9,5% du parc est noté comme vacant sur l'intercommunalité. Cette proportion est équivalente à celle enregistrée à l'échelle du Bas-Rhin (données Insee 2018). La plupart des intercommunalités proches connaissent des taux de vacance inférieurs ; ainsi le taux de vacance de la communauté de communes du Pays de Saverne se rapproche d'autres territoires excentrés de Strasbourg, comme celui de Hanau-La-Petite-Pierre (9,3%) ou Wissembourg (9,8%).

Le logement vacant dans le parc de logements							source : Insee
LOGEMENT VACANT	2018	2013	2008	1999	1982	1968	
CC Alsace Bossue	12%	10,4%	8,7%	7%	7,7%	6,9%	
CC Wissembourg	9,8%	9,7%	7%	5,9%	5,7%	7%	
CC Pays de Saverne	9,6%	8,5%	7,5%	5,7%	7,2%	5,9%	
CC Petite Pierre	9,3%	8,5%	7,4%	5,2%	5,7%	4,9%	
CC Sélestat	8,9%	8,30%	7,3%	7%	7,3%	5,2%	
CC Haguenau	7,8%	6,90%	5,7%	5,3%	4,9%	5,1%	
CC Mossig Vignoble	7,3%	7,1%	6,2%	5,3%	7,7%	7,3%	
CC Erstein	6,8%	6,80%	6,1%	4,9%	5,5%	5,4%	
CC Kochersberg	5,7%	5,1%	4%	2,8%	4,9%	5,1%	

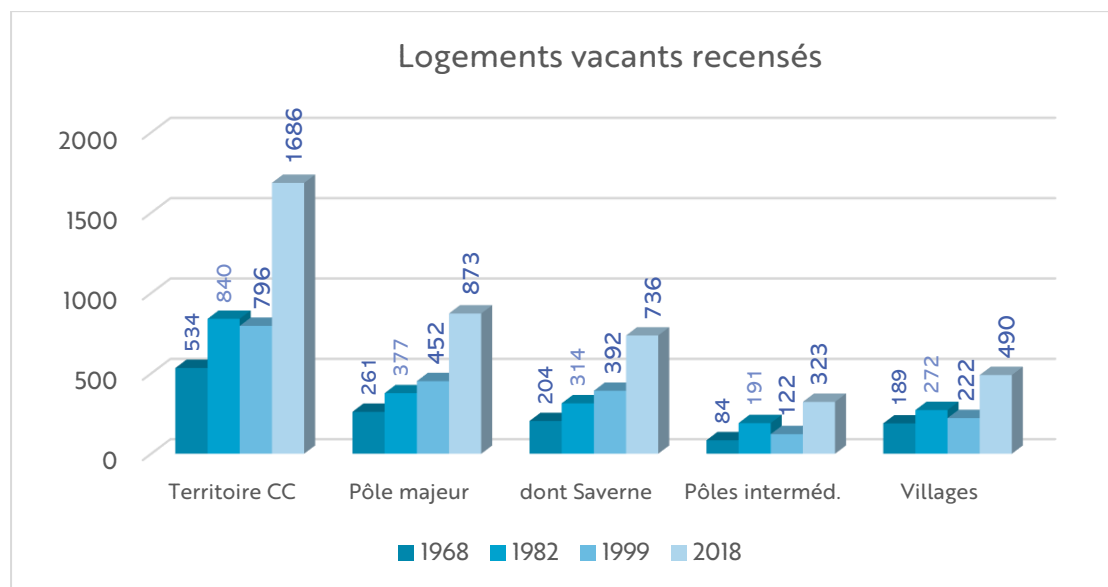
Notre parc de logement marque une tendance à la vacance. 6% des logements étaient libres d'occupant jusqu'en 1999, contre 7,5% du parc en 2008, 9,5% en 2018.

Ainsi, en évolution seule, le nombre de logements vacants progresse de +34% entre 1999 et 2008, de +20% entre 2008 et 2013, puis de +17% entre 2013 et 2018.

11% des logements s'avèrent libres d'occupant à Saverne, alors que ce taux est de 7% à 11% dans les pôles intermédiaires (Steinbourg 7%, Marmoutier 9%, Dettwiller 11%) et s'élève à 8% en moyenne dans l'ensemble composé par les villages.

La vacance longue, caractérisant les logements libres depuis plus de 2 ans, est plus prégnante dans notre ville-centre, où comme le rappelle le Porter à Connaissance de l'Etat, « elle atteint 4%, dans la fourchette haute des communes du Bas-Rhin ».

La vacance longue sur l'ensemble du territoire de la CCPS est toutefois moins prégnante que sur les autres territoires du Bas-Rhin, hors Eurométropole.



Source : Insee

L'Insee dénombre près de 1700 logements vacants sur le territoire en 2018, contre près de 800 au recensement de 1999. Le potentiel de mobilisation est d'autant plus prégnant pour les 600 logements vacants depuis plus de deux ans. Ce ne sont pas autant de logements mobilisables sur le territoire, compte tenu des situations particulières d'inoccupation, souvent dues à des circonstances individuelles freinant le relogement ou la location. Ce sont toutefois autant d'opportunités manquées de loger des habitants sur notre territoire, un indice de vigilance et un indicateur d'actions possibles à partir de l'existant.

Au-delà de l'habitat vacant, le territoire dénombre environ 6000 logements sous-occupés (38% du parc) dont près de 3000 fortement sous-occupés (18% du parc). La plupart d'entre eux se trouvent dans les villages, qui concentrent 50% des T5. A contrario, la ville-centre rassemble 86% des T1 et 73% des T2. Logiquement ce sont les T5 et T4, fortement présents dans les villages, qui concentrent les plus grands potentiels de mobilisation des logements pour accueillir plus d'habitants.

LOGEMENTS AIDÉS

Un parc social en relative stagnation

Le parc de logements aidés aspire à loger des familles ou personnes, aux ressources limitées ou contraintes, souhaitant s'installer ou déménager sur le territoire. L'éligibilité à un logement social dépend des ressources, ne devant pas dépasser des seuils fixés au niveau national.

Portrait du parc & ses variations

Eparpillé en onze communes, le parc social du territoire se compose de 873 logements aidés conventionnés (908 logements appartenant à des bailleurs sociaux).

D'après les répertoires RPLS, celui-ci varie peu de taille depuis plusieurs années. Peu d'opérations ont vu le jour et plusieurs logements ont été vendus par les bailleurs à leurs locataires, dans le cadre d'accessions à la propriété. L'élan de construction de logement social sur le territoire se veut cependant plus positif (projets de nouvelles opérations à Saverne dès 2022/2023, implantation de 21 logements sociaux livrés en novembre 2021 rue du Général Leclerc à Marmoutier).

L'objectif du PLH de création de 70 logements aidés en 6 ans est d'ores et déjà dépassé. 130 logements sociaux ont reçu un agrément sur les cinq premières années du PLH de 2016 à 2020. Parmi ceux-ci, on retrouve deux agréments obtenus par la SAHLM Vilogia, pour une opération de 50 logements en PLUS pour personnes âgées ainsi que pour 21 autres logements, le tout à Saverne en 2020.

Toutes opérations confondues, 18% des nouveaux logements financés le sont en PLAI, contre un objectif de 30% au niveau national, alors même que 25,8% des ménages à Saverne y sont éligibles (19,2% pour les ménages de la CCPS).

Agréments de logements sociaux de 2016 à 2020 CC du Pays de Saverne				
	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL PAR AN
2016	0	0	0	0
2017	0	17	0	17
2018	7	10	0	17
2019	9	4	0	13
2020	8	73	2	83
TOTAL SUR 5 ANS	24	104	2	130
OBJECTIF PLH SUR 5 ANS	35	35	0	70

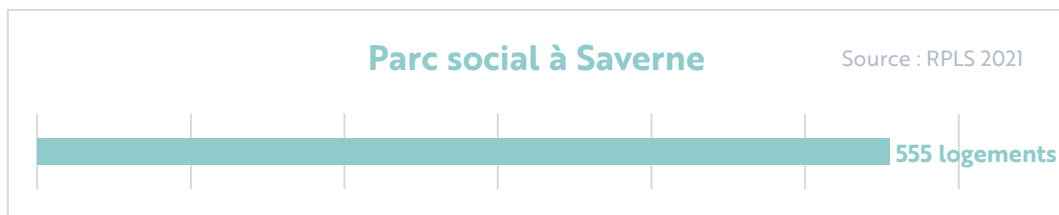
Source : PAC de l'Etat

Répartition par ville et par bailleur

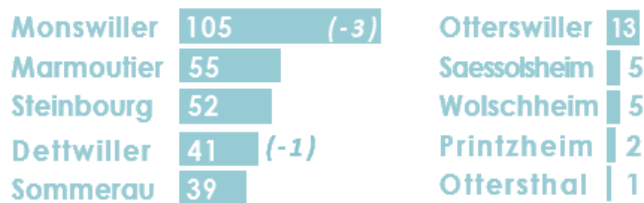
Ensemble, les pôles majeur et intermédiaires accueillent 94% des logements aidés du territoire.

Saverne concentre à elle seule 63 % du parc, à savoir 555 logements sociaux dont 340 dans son Quartier Prioritaire de la Ville. Les communes de Marmoutier, Monswiller, Dettwiller, Steinbourg, sont celles accueillant le plus grand nombre de logements aidés, hors de la ville-centre (29% sur ces 4 villes).

Sommerau suit avec Otterswiller, comme le montre le diagramme suivant. À peine 13 logements aidés se répartissent dans quatre autres villages (1% du parc).

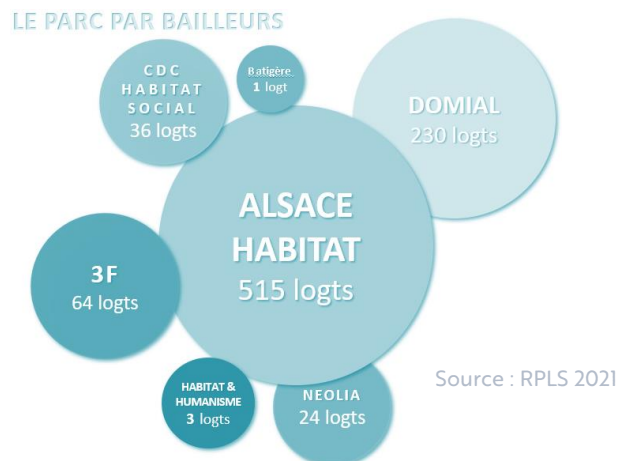


Répartition des logements sociaux, hors Saverne



(-3) (-1) indications de ventes de logements sociaux depuis 2018

7 bailleurs restent fidèles au territoire, parmi lesquels Alsace Habitat. Emanation des deux principaux organismes de logement aidé du territoire, celui-ci est le premier acteur du logement social du secteur, avec 515 logements à son compte. Il reste le seul à disposer d'une agence locale de proximité à Saverne.



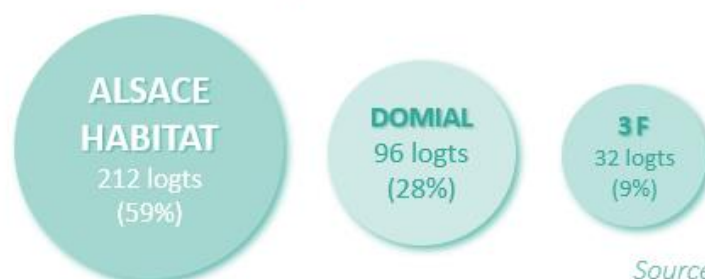
Le Quartier Prioritaire des « Gravières »

Quartier Prioritaire de la Ville, objet d'une attention particulière des pouvoirs publics dans le cadre d'un Contrat de Ville « Quartiers Est », les Gravières se concentrent sur plusieurs blocs de 340 logements au total au plus proche du centre ancien savernois.

Cette entité de la ville, formant un quartier à part entière, identifié en tant que tel par les savernois, a été essentiellement érigée avant les années 1980.

Trois bailleurs sociaux sont présents dans le quartier. Le parc des Gravières est majoritairement détenu par Alsace Habitat (59%), Domial (28%) puis 3F (9%).

3 bailleurs sociaux présents dans le QPV



Source : RPLS 2021

88% des logements y sont financés en PLUS, contre 77% sur le reste du parc. À peine 1% est financé en PLAI « très social ».

Les habitants du Quartier Prioritaire de la Ville relèvent davantage de critères sociaux que sur le reste du parc. On retrouve à titre de marqueurs (OPS 2018) :

- 55% de personnes dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds PLUS (contre 45% sur le parc social entier),
- 30% de majeurs en situation d'emploi (43% sur le parc social entier),
- 15% de familles monoparentales (11% sur le parc social entier).

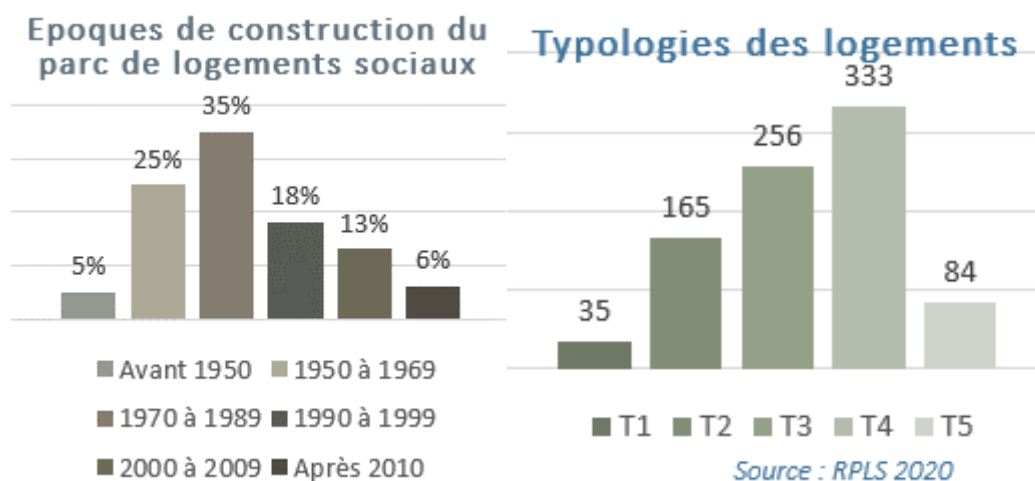
Près d'un tiers des résidents du Quartier Prioritaire de la Ville y logent depuis 20 années ou plus (contre 15% d'ancienneté supérieure à 20 ans sur le parc global). L'ancrage au quartier reste donc plus important qu'ailleurs.

L'objectif de mixité sociale prévaut dans le quartier prioritaire : en application de la loi Egalité et Citoyenneté, un logement sur deux, qui s'y libère, doit être réattribué à un ménage n'appartenant pas au premier quartile, des demandeurs aux plus faibles ressources : cet objectif est atteint et même dépassé sur notre QPV (79% d'attribution aux trois derniers quartiles en 2019, 72% d'attribution à ces ménages en 2020). Cependant, le taux de rotation des logements dans le quartier prioritaire demeure plus faible que sur le reste du parc social ; de plus, il est en

diminution, à savoir que moins de logements se libèrent : 58 attributions en QPV en 2018, 36 (2019), 29 (2020). Nombreux habitants des Gravières sont attachés à leur quartier, ou n'ont pas les moyens nécessaires pour se loger dans un autre logement social du territoire, d'où une ancienneté moyenne des résidents plus importante qu'ailleurs, ainsi que la difficulté d'atteinte à terme d'une réelle mixité sociale telle que prévue par la loi.

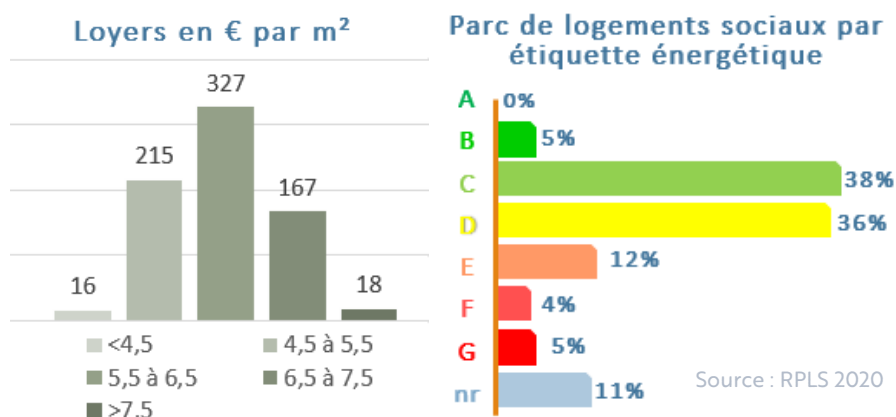
Habitabilité du parc social

Principalement érigé dans les années 50 à 80, le parc social du territoire hérite de caractéristiques d'habitabilité propres à son ancienneté. L'effort de construction a été progressivement moins soutenu à partir des années 90 jusqu'à nous.



Les logements sont principalement destinés aux familles, du fait de leur taille davantage en T3 & T4. Les T1 sont largement minoritaires (4%) de même pour les T5 et plus (10%). Ce sont également les personnes ou familles en recherche de ce type de logement, qui ont le plus de mal à se voir attribuer un logement dans le parc social. Autre fait intéressant, le QPV se spécialise largement dans les T2 et T4 qui représentent près de la moitié de ces typologies de logements dans le parc social du territoire, peu dans les T1.

Le loyer au m² habitable moyen est de 5,9€, légèrement plus élevé qu'au national. Assez peu de contraste est observé entre les loyers QPV et HORS QPV.



Hérité de ces époques de construction, le parc social se concentre sur les étiquettes énergétiques C et D (plus de 7 logements sur 10). Aucun logement n'est en étiquette A. Les logements dits énergivores, E-F-G, représentent tout de même 1 logement sur 5.

Une opération d'ampleur a été menée ces dernières années dans le Quartier Prioritaire des Gravières, permettant la réhabilitation de 60 logements sociaux :

- ✓ Dont 40 au 1-2-2a-3 rue des Gravières
- ✓ Dont 20 au 5-7 rue des Gravières.

D'autres travaux d'amélioration sont également menés ponctuellement sur certains biens ciblés par les organismes de logement social. Les bailleurs anticipent également la réhabilitation partielle de logements énergivores de leur parc, en étiquettes E, F ou G, présents sur notre territoire, à travers leurs conventions d'utilité sociale.

Point positif, les habitants du parc social se disent en majorité satisfaits par leur logement dans leur quartier, à près de 9 personnes sur 10 dans les différentes enquêtes de satisfaction des bailleurs. Des efforts sont cependant à mener sur certains immeubles, où les retours positifs des habitants et le niveau de confort des logements et des parties communes s'avèrent sources de difficultés, d'insatisfactions ou d'incertitudes pour l'avenir. Aménagement et adaptation des bâtiments, mixité sociale et parcours résidentiels sont des leviers à mobiliser pour permettre aux habitants de bien vivre dans leur quartier et leur donner les possibilités d'en sortir.

Attributions & demandes, l'évolution des flux

À tension modérée, le parc de logements aidés est actuellement à la croisée d'une hausse de la demande et d'une diminution des attributions. En résulte un certain déséquilibre par rapport à une situation de relative accessibilité du parc qui prévalait jusque-là : celui-ci devient moins facilement abordable, avec des temps d'attribution allongés.

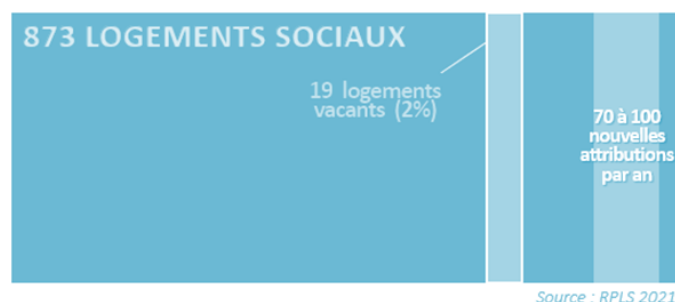
Le temps d'attente pour obtenir une proposition de logement aidé était de 7 à 8 mois en 2017, il est passé à 10 ou 11 mois en 2018 ou 2019, puis à 12 mois en 2020.

Ce temps d'attente moyen rejoint celui des intercommunalités hors Eurométropole, de l'ordre de 12,5 mois. Il est inférieur au temps d'attente moyen sur le Bas-Rhin, de 19 mois.

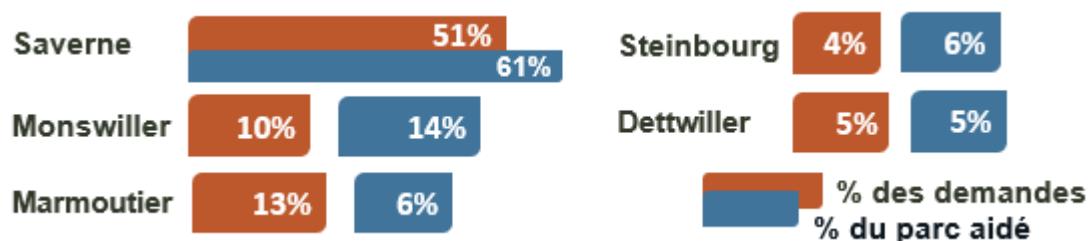
Les attributions ont effectivement diminué de manière forte sur les dernières années : 103 attributions étaient relevées en 2017 (1,6% des attributions du Bas-Rhin), 72 en 2019 (1,4% des attributions du département), puis 65 en 2020 (1,3% des attributions). C'est tant une diminution en nombre qu'en proportion sur le département.

Le taux de rotation est aussi passé de 10,5% à 6,7% sur la CCPS entre 2017 et 2022.

501 demandes ont été recensées en mars 2021, plaçant le territoire en 1^{er}, 2nd ou 3^{ème} choix. Là encore, c'est en forte augmentation : 107 demandes en plus par rapport à avril 2019.



Dans le détail, les villes demandées sont également celles qui concentrent le plus de logements aidés, comme Saverne ou Monswiller.



Source : fichiers de la demande et des attributions

A contrario, certaines communes ne disposant pas de logement aidé sont recherchées par certains demandeurs : l'absence d'offre décalera forcément la réponse vers d'autres communes qui disposent de logements aidés sur leur ban.

Tensions d'attributions et respect des objectifs de la loi Égalité et Citoyenneté

25% des demandeurs sont des locataires du parc social. Leur relogement est pour partie plus ardu, du fait d'attentes plus fortes vis-à-vis des propositions qui pourront leur être faites, une plus grande proportion d'entre eux se retrouve dans les demandes en temps anormalement long.

De manière générale, les tensions d'attributions sont divergentes selon le profil des demandeurs, comme le rappelle le tableau suivant, principalement à l'égard des personnes isolées, des grandes familles. Le revenu reste également, malgré la vocation sociale du parc, un frein à l'accès à un logement aidé.

Tension d'attribution par profil		
CARACTERISTIQUE	PROFIL DE LA DEMANDE	TENSION EN 2021
Ancienneté de la demande	< 1 an	5,5
	> 1 an	3,3
Typologie	T1	21
	T2	5,5
	T3	3,9
	T4	3,8
	T5+	4
Âge	20-24 ans	5,4
	55-59 ans	25,7
Composition familiale	Monoparental	3,5
	Isolé	6,5
Ressources	Chômeur, retraité	3,4
	1-499€	1,1
Situation du logement	Locataire parc social	6,5
	Non locataire parc	4,5

Les tensions d'attributions plus importantes à l'égard de certains publics, appellent à la création de nouveaux logements ciblés pour une meilleure correspondance et adaptation du parc aux nouveaux besoins des demandeurs :

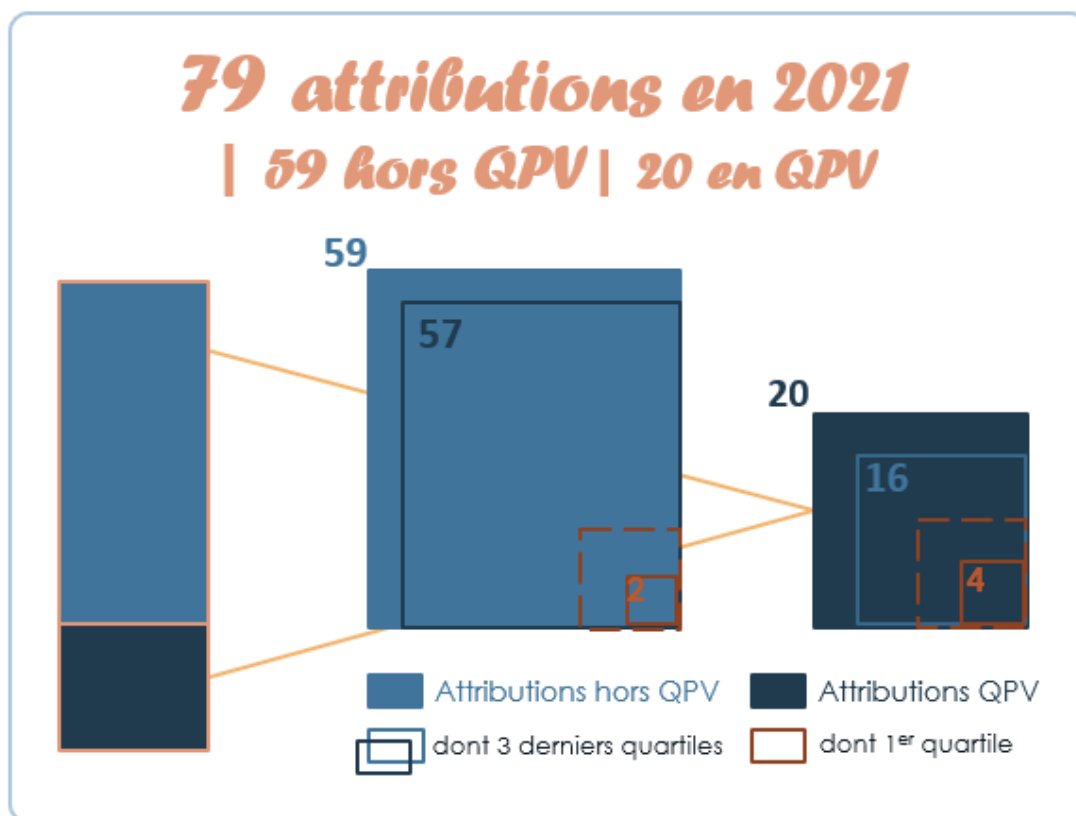
- Par type de programme, les PLAI représentent un manque sur le territoire : objectif de 30% de PLAI non atteint sur les opérations récentes (18%) et seulement environ 5% de PLAI libérés parmi les logements réattribués
 - ➔ Les logements très sociaux type PLAI pourraient répondre aux besoins de logement de personnes du premier quartile des revenus (25%) ou encore des publics prioritaires (8% des demandeurs en 2021).
- En termes de typologies de logements, les T1 et T2 restent sous-représentés dans le parc social alors même que la taille moyenne des ménages a diminué (42% des demandeurs en 2021 recherchent un T1 ou T2 sur le territoire, et aucune demande satisfaite en T1 en 2020 pour 30 demandes, à titre d'exemple)
 - ➔ Les petits logements pourraient pourtant répondre aux besoins de personnes seules (50% des demandeurs en 2021) ou des familles monoparentales (19%) parmi lesquels une forte part de jeunes ménages et de personnes âgées

La création de nouveaux logements sociaux pourrait répondre à cette demande. L'équilibre des opérations est toutefois difficile à atteindre pour les bailleurs, bien que plusieurs projets récents se soient concrétisés sur notre territoire.

Les objectifs de mixité sociale de la loi « Egalité et Citoyenneté » obligent par ailleurs à :

- 25% a minima d'attributions suivies de baux signés à des demandeurs appartenant au quartile des demandeurs à plus faibles revenus, hors QPV
- 50% a minima d'attributions à des demandeurs appartenant aux trois quartiles de revenus supérieurs, en QPV

Le respect des objectifs est largement tenu pour le relogement des ménages les moins modestes dans le Quartier Prioritaire de la Ville des Gravières. Il n'est en revanche atteint qu'à 17% des attributions en 2020, et même 3% en 2021, contre un objectif de 25%, en-dehors du QPV.



ADAPTATION DU LOGEMENT, INCLUSION PAR LE LOGEMENT

Jeunes & âgés : l'inclusion des générations

À deux extrémités de l'âge adulte, la jeune génération et celle de nos aînés rencontrent, à leurs échelles, de plus grandes difficultés de logement. Un dénominateur commun : la décohabitation à des degrés antagonistes, la proportion pour une partie d'entre eux de revenus modestes, précaires pour de nombreux jeunes mais aussi une partie de nos aînés.

Alors que la population du territoire vieillit, la part des 75 ans et plus représente 10,2% des ménages (8% en 2008). Les jeunes de 15 à 29 ans 15% (16,7% en 2008).

Aucun logement spécifique aux jeunes n'existait jusqu'à l'annonce de création de deux résidences de 36 et 150 places par l'AIVA – Académie Internationale des Vins d'Alsace – pour ses étudiants, inaugurées respectivement en 2019 et 2021. La Communauté de Communes a aussi repéré une légère recrudescence de logements proposés en colocation, depuis 2020-2021. La faible proportion de TI (2,5%) est néanmoins un frein au logement.

La synthèse du diagnostic territorial 2020 sur l'état des lieux de la démographie des seniors et des aidants en Alsace, avait relevé une unique résidence senior sur le territoire, à Monswiller. Cette offre limitée tend à s'étoffer ces dernières années, essentiellement dans la ville-centre, avec la création :

- D'une résidence senior de 122 logements d'ici 2023 rue du Zornhoff à Saverne
- D'un agrément pour 50 logements senior conventionnés en PLUS en 2020, prévus rue du 19 novembre à Saverne

Adapter les logements est un défi majeur face au vieillissement.

C'est aussi un défi en termes de plus grande adaptation au handicap, voire aux handicaps, pouvant toucher tous les âges. C'est un fort indice d'exclusion par le logement. Le territoire est essentiellement composé de maisons avec étages non adaptées à une mobilité réduite. Les aménagements extérieurs des maisons construites, des rues, les terrains souvent en pente, se révèlent comme des obstacles potentiels.

Concernant les personnes âgées, la plupart d'entre eux/elles sont propriétaires de leur bien. Dans le même temps, 61% des plus de 60 ans bénéficient de « l'aide personnalisée à la perte d'autonomie », d'où un objectif d'adaptation que le PLH ne devra pas perdre de vue. Nos retours de terrain montrent qu'une grande partie des habitants qui se renseignent sur les aides à la rénovation et les mobilisent sont des personnes retraitées.

Enjeu d'avenir : la rénovation des logements

Adapter le logement, continuer à l'investir et réinvestir des logements dégradés, passera à l'avenir par davantage de rénovations et réhabilitations. Avant tout, c'est le parc existant qui le premier doit contribuer à loger les nouveaux habitants et ainsi répondre à l'objectif national de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050.

La loi Climat acte l'extinction des logements énergivores dits « passoires thermiques » :

- 2022 : gel des loyers pour les logements très énergivores, à savoir classés en étiquettes énergétiques F et G
- 2023 : interdiction de location des logements > 450 kWh classés en étiquette G
- 2025 : interdiction de location des logements classés en étiquette G
- 2028 : interdiction de location des logements classés en étiquette F
- 2034 : interdiction de location des logements classés en étiquette E

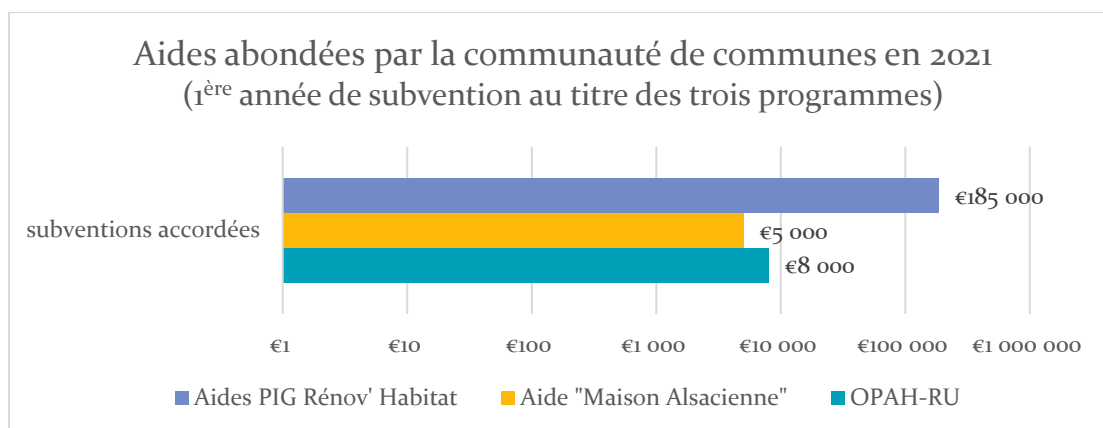
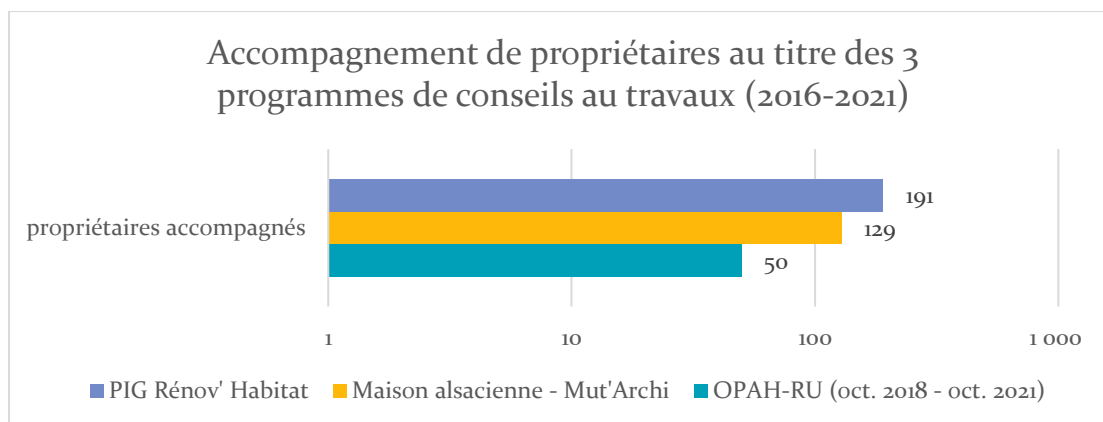
Ces logements énergivores couvrent 23% du parc du territoire intercommunal.

La Communauté de Communes participe activement à 3 dispositifs d'aides aux travaux :

- Le Programme d'Intérêt Général « Rénov' Habitat » :
 - Aide mise en place depuis 2012 sur le territoire, à l'attention des propriétaires occupants modestes et propriétaires bailleurs, pour financer les travaux d'amélioration du logement et d'éco rénovation
 - 191 dossiers financés sur nos 35 communes par l'Anah, la Collectivité européenne, la Communauté de Communes et leurs partenaires (CAF, caisses de retraite...) sur la durée initiale du 3^{ème} PLH (2016 à 2021)
 - 2 000 000 € de subvention aux travaux dont environ 220 000 € de financements intercommunaux sur cette même période
 - 184 500 € financés par la CCPS aux propriétaires occupants (PO, 84%) et 35.500€ environ, financés aux propriétaires bailleurs (PB, 16%)
 - 14% de PO modestes et 18% de PO très modestes parmi les dossiers engagés et un fort impact du PIG par conséquent sur ces publics
 - Un conseiller permanent aux travaux et à la réalisation des dossiers de demande de subvention, qui suit les dossiers de A à Z, du premier conseil jusqu'au financement final
 - Près de 400 dossiers engagés sur la période 2016-2021 ; jusque fin 2020 un nombre de 70 logements vacants remis sur le marché, 3 logements indignes et 1 logement très dégradé, 64 dossiers autonomie.
- L'aide à la Maison Alsacienne du XXI^{ème} siècle :
 - Nouvelle aide instaurée dès 2021 sur le territoire, elle finance les travaux sur les maisons érigées avant 1948, respectueux du patrimoine et de l'identité bâtie du territoire
 - 3 premiers dossiers financés sur le territoire en 2021 (15 000 € d'aide de la CeA, 5000 € de subvention intercommunale, soit 20 000 €), un dossier unique subventionné en 2022 (1200 € d'aide totale), et près d'une dizaine de dossiers annoncés en réserve dès 2023
 - Application du conseil « Mut'Archi », mutualisé sur les 7 intercommunalités du parc, à l'appui de la réalisation des dossiers « Maison Alsacienne du XXI^{ème} siècle » : les deux architectes-conseil du Parc sont mobilisées
 - 129 propriétaires privés de vieilles bâtisses et 11 collectivités locales accompagnés dans le cadre du programme de conseil « Mut'Archi » sur la durée initiale du PLH de 2016 à 2021
 - Animations thématiques, cafés bavards, stages, ateliers pratiques, formations certifiantes et professionnelles, résidences architecturales, publications organisées chaque année sur le territoire des 7 intercommunalités partenaires dont la CCPS, à fréquence stable

- L'Opération Programmée de Réhabilitation de l'Habitat et de Revitalisation Urbaine (OPAH-RU) du centre-ville de Saverne :
 - Opération de prospection et d'incitation à la réhabilitation à l'attention des propriétaires du centre-ville, de soutien et d'accompagnement des propriétaires du parc privé et de traitement de l'habitat dégradé
 - 50 logements diagnostiqués entre octobre 2018 et octobre 2021
 - 16 logements traités dont 10 en cours de traitement sur cette période, 23 nouveaux logements potentiels estimés en 2023
 - Opération de Restauration Immobilière (ORI), rue de l'Oignon : 5 immeubles ciblés à la suite d'un diagnostic pré-opérationnel en 2021
 - Projet de modification du volet « copropriétés » de l'OPAH-RU dans le cadre de travaux à mener sur les très petites et moyennes copropriétés (enveloppe OPAH-RU de 5000€ maximum) ainsi que d'un accompagnement renforcé pour 2 à 3 copropriétés fragiles ciblées par le POPAC (enveloppe OPAH-RU de 7000€ maximum)

2021 est la première année d'application sur notre territoire de la nouvelle aide « Maison Alsacienne », la première année également d'aboutissement d'une subvention intercommunale au titre de l'OPAH-RU commencé fin 2018.



source : bilans CCPS

En prolongement des missions menées au titre de l'OPAH-RU, d'autres centres anciens pourraient également être ciblés à l'avenir, plus particulièrement dans nos pôles intermédiaires tels que Marmoutier, Dettwiller, Steinbourg, où la concentration de biens vétustes voire parfois délabrés, nécessite une action forte pour remise sur le marché. D'autres centralités villageoises ou communales pourraient également faire l'objet d'une action coordonnée. Un lien peut ainsi être créé avec une idée qui naît sur le territoire, celui d'un recalibrage éventuel du territoire d'action de l'opération. Une réflexion doit être menée quant à un potentiel renouvellement de l'OPAH-RU, et la possibilité d'investir des polarités complémentaires, notamment les pôles intermédiaires qui n'ont pu bénéficier du programme « Petites Villes de Demain ».

Davantage de conventionnements seront visés à l'avenir : seulement 13 logements ont bénéficié d'un conventionnement entre 2016 et 2021, contre 23 pendant le précédent PLH dont 7 en « logement intermédiaire ».

L'objectif fixé par le PLH 2016-2021 était de 88 logements conventionnés dont 6 LCTS (conventionnement « très social » réalisé : 2 LCTS), 41 LCS (conventionnement « social » réalisé : 11 LCS) et 41 LI (aucun conventionnement « logement intermédiaire » réalisé).

Le logement indigne

Outil d'évaluation & de pré-repérage, élaboré à partir des fichiers Filocom, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) représenterait 3,1% des logements de l'intercommunalité. Au titre de cet indicateur, croisant le classement cadastral d'un terrain et le revenu de ses habitants, le logement indigne serait davantage représenté dans l'EPCI que dans le département du Bas-Rhin (2,3%), et toutefois plus important à Saverne (3,9%).

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) en 2017			
	Logements PPPI	Part dans l'ensemble des résidences principales	Evolution depuis 2013
Saverne	197	3,90%	+8,8%
Marmoutier	37	3,40%	0%
CCPS	470	3,10%	+0,20%
Bas-Rhin	10 091	2,30%	-6,80%

source : Anah – fichiers PPPI (PAC de l'Etat 2022)

Parmi les territoires considérés, c'est seulement à Saverne que la part du PPPI dans les résidences principales augmente. En outre, c'est dans le pôle majeur et les pôles intermédiaires qu'on recense le plus grand nombre de signalements d'habitat insalubre, au titre de l'exploitation de la base ORTHI (Outil de Repérage & Traitement de l'Habitat Insalubre).

84 signalements DDELIND (dispositif départemental d'éradication du logement indigne et non décent) sont répertoriés sur 13 communes, 28 arrêtés d'insalubrité et 3 arrêtés de péril ont été pris sur le territoire de la communauté de communes.

Les signalements et arrêtés relatifs à l'habitat insalubre en 2017				
	Signalement DDELIND	Arrêté préfectoral d'insalubrité	Arrêté municipal de mise en sécurité	Constat de non-décence CAF
Saverne	49	15	2	1
Pôle majeur	53	18	2	2
Pôle intermédiaire	17	4	0	0
Villages	14	6	1	0
CCPS	84	28	3	2

source : ORTHI – DDT67 (PAC de l'Etat 2022)

L'indice de fragilité des copropriétés est un facteur à surveiller tout particulièrement.

Au nombre de 282, les copropriétés fragiles sont fortement représentées à Saverne (195). 74 copropriétés sur 282 sont classées « D » (grande fragilité) dont 49 situées à Saverne.

Les programmes d'aide & conseil aux travaux, financés par l'Anah et les collectivités, ont amené à la rénovation d'une dizaine de logements relevant de l'habitat indigne. L'OPAH-RU a engagé 1 dossier PO de LHI/TD ainsi que 9 dossiers PB de LHI/TD entre ces trois premières années de mise en œuvre de 2019 à 2021.

Hébergement et logements adaptés

À destination des personnes rencontrant des difficultés dans leur parcours de logement, l'habitat adapté ou l'hébergement donne une opportunité alternative de résidence. Agissant souvent comme une solution de relogement, il permet d'améliorer la situation économique et/ou sociale de foyers dont le coût du loyer ou les conditions d'habitat du parc classique ne répondent généralement pas à leurs possibilités à l'instant T.

L'hébergement concerne 2,4% des situations de logement sur le territoire en 2019 (pourcentage d'habitants déclarant être logés gratuitement) : ce taux ne couvre pas toutes les difficultés liées au logement, mais donne une indication du potentiel de progression du logement autonome sur le territoire.

L'étude de la DREAL Grand Est 2019 sur l'offre et les besoins de logements adaptés, recensait 16 places dans la CCPS pour les personnes en difficulté sociale et/ou économique ; un ratio faible par habitant, par rapport à d'autres territoires. Il s'agit de 12 studios et 2 appartements couple, comprenant un accompagnement à la vie quotidienne pour les personnes isolées ou désocialisées.

Comme le rappelle le Porter à Connaissance de l'Etat, « ces places sont essentiellement constituées de logements en pensions de familles : 50 à 75% des résidents occupent ces logements depuis au moins deux ans. Le territoire compte aussi des logements d'insertion : 4 logements conventionnés "allocation logement temporaire", 3 logements en intermédiation locative, à destination des sortants de l'aide sociale à l'enfance. ». Cette typologie d'hébergement couvre des logements savernois allant du F1 au F3, sur un bail de 6 mois renouvelable.

L'accueil de jour est concentré sur la métropole strasbourgeoise.

La Communauté Emmaüs dispose à Saverne, en plus de ses 3 places en hébergement d'urgence, de 10 places pour les compagnons.

Le handicap est aussi une thématique sur laquelle plusieurs structures d'hébergement spécialisé ou adapté apportent leur concours.

Le territoire compte deux structures d'hébergement, matérialisées par le FTH Le Rennweg, pour les adultes handicapés travaillant en milieu protégé ou ordinaire, et le FAS La Licorne, dédié aux adultes en situation de handicap mental sans nécessité d'assistance médicale importante et de présence éducative constante.

L'hébergement en cas de handicap lourd ou juvénile est principalement assuré au domicile, lorsque c'est possible, faute de structure dédiée, ou reporté vers des structures spécialisées, au plus proche dans l'Eurométropole.

Le SAVS (Service d'Accompagnement à la Vie Sociale) développé par l'Apedi Alsace à Saverne accompagne le maintien à domicile pour une partie des publics en situation de handicap, comme une alternative à l'obligation d'admission en institution, par l'aide à l'autonomisation de l'utilisateur et à son inclusion sociale.

Le territoire s'est ainsi fortement spécialisé dans l'accompagnement des publics adultes. Cela se traduit aussi à travers plusieurs entreprises d'insertion accueillant

des travailleurs en situation de handicap à Saverne (EA Optimal ST, ESAT Restaurant Les Trois Relais).

À la fois association et groupement d'entreprises solidaires, Entraide Emploi emploie des personnes éloignées de l'emploi dans ses structures. Un accompagnement social, professionnel et dans le domaine du logement leur y est aussi proposé.

Un centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) accueille, enfin, 126 personnes sur le territoire. Les places peuvent être attribuées pour des demandes émanant de tout le territoire national. L'hébergement en logement dure le temps de la procédure.

Mobilisable par vagues, en lien étroit avec l'Etat, cette typologie d'hébergement est fortement dépendante du contexte géopolitique international.

Nomadisme et gens du voyage

À l'approche d'échanges entre collectivités, s'étant tenus courant 2022, une réévaluation du Schéma Directeur d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) a été opérée, sans évolution forte concernant nos aires d'accueil sur le territoire.

Terre de passage, conformément à ce schéma, la communauté de communes dispose d'une aire d'accueil aménagée de 40 places à Saverne, rue d'Otterswiller. Elle est occupée une partie de l'année. D'autres terrains ont également accueilli des campements de gens du voyage, ces dernières années, sans aménagement à cet effet. L'intercommunalité est compétente en matière de police de stationnement des gens du voyage, à l'exception du ban d'Otterswiller.

La Communauté de Communes, par délibération en date du 7 février 2019, a décidé de poursuivre sa réflexion sur la création d'une aire de moyen passage sans solliciter son inscription au SDAGV 2019-2024. La réflexion est en cours à ce stade.

L'éventuelle réévaluation des besoins, à l'aune d'un prochain schéma, pourra donner lieu à des propositions de créations de places complémentaires, dans le cadre d'un accord entre collectivités, dans la mesure où les études et retours de terrain des élus tendent à montrer que celles-ci viennent à manquer,

MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER

Le marché immobilier est un caractère essentiel de l'attractivité d'un territoire. Porte de l'Alsace, à l'interface entre plusieurs espaces de vie, le Pays de Saverne s'inscrit dans une situation intermédiaire en termes de prix des maisons, appartements et loyers par rapport à d'autres territoires alsaciens proches. Fortement dépendant de la demande, elle-même liée à l'image du territoire et à l'évolution des besoins des acheteurs, le potentiel du marché immobilier et foncier se heurte à des résistances conjoncturelles, comme le ralentissement de la dynamique de construction dans l'aire urbaine, constaté dans la dernière décennie statistique, ou la forte pression exercée sur les terres disponibles, qui présentent un frein tant à la création de nouveaux quartiers qu'à la mobilisation des dents creuses et du potentiel en renouvellement urbain. Les lois Egalité et Citoyenneté (2017) et Climat et Résilience (2021) nous obligent à une observation foncière dans l'objectif d'une maîtrise de l'étalement urbain et d'une sobriété dans la consommation de l'espace. Avant d'en venir à nos propositions, l'analyse du marché immobilier et foncier permet de mieux comprendre les dynamiques à l'œuvre sur le territoire et son potentiel restant à mobiliser.

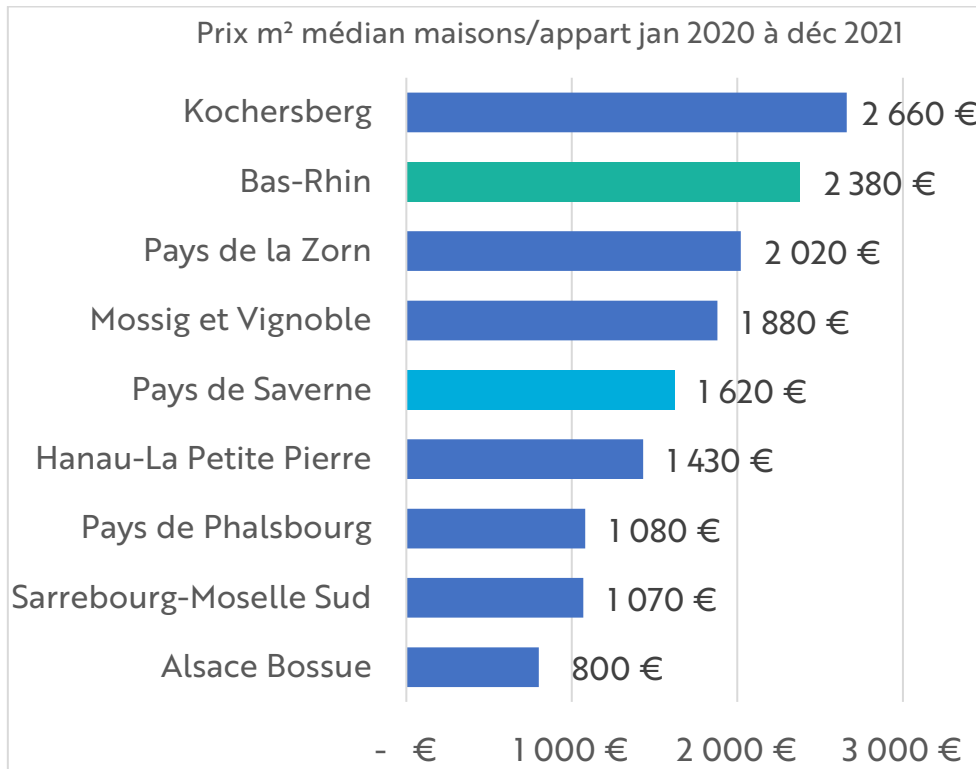
LE MARCHÉ IMMOBILIER

Marché immobilier local : une situation intermédiaire

Le marché immobilier du Pays de Saverne, au regard de ses territoires voisins, se place dans une position intermédiaire entre :

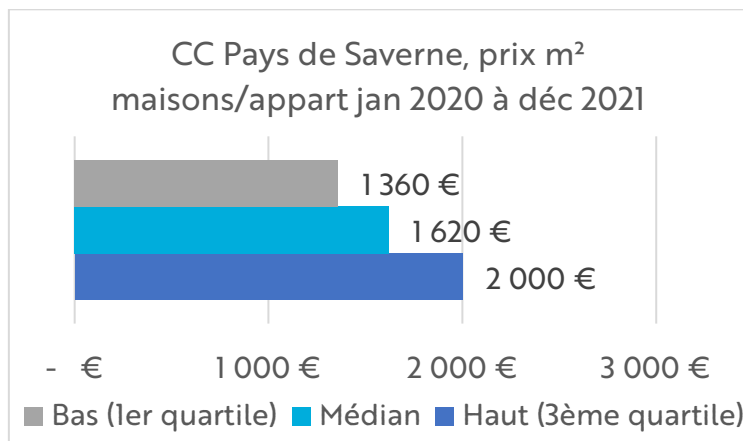
- Les territoires sud aux prix médians élevés et une fourchette resserrée sur des prix hauts, fortement influencés par leur proximité à l'Eurométropole
- Les territoires du nord et de l'ouest, à l'environnement de vie plus paisible, avec une gamme resserrée autour de prix bas, plus abordables pour une partie des ménages qui y trouvent même un territoire de refuge afin d'accéder à la propriété

Le Pays de Saverne (1620 €/m²) se place ainsi entre son territoire au nord, celui d'Hanau-La-Petite-Pierre (1430 €/m²) et celui au sud, Mossig-Vignoble (1880€/m²).



Source : immobilier/notaires, prix hors droits de mutation et commissions d'agence. Transactions immobilières réalisées.

Le marché est relativement diversifié, avec un prix bas de 1360 € et un prix haut de 2000 €/m². Ils dépassent néanmoins les 2000 €/m² pour 25% des ventes.



Appartements et maisons couvrent des prix médians relativement similaires, bien que les écarts entre prix haut et bas soient plus importants pour les appartements :

- MAISONS INDIVIDUELLES : 1630 € / m² DE PRIX MEDIAN
 - Prix haut : 2010€ / m² ○ Prix bas : 1980 € / m²
- APPARTEMENTS : 1610 € / m² DE PRIX MEDIAN
 - Prix haut : 2000 € / m² ○ Prix bas : 1360 € / m²

À noter que :

- Le prix bas ou 1er quartile du prix au m² est le prix au-dessous duquel se situent 25% des transactions ;
- Le prix au m² médian : prix au-dessous duquel se situent 50% des transactions. Il représente le milieu de marché ;
- Le prix haut ou 3^{ème} quartile du prix au m² : prix au-dessous duquel se situent 75% des transactions.

Les prix immobiliers portent parfois sur de faibles volumes de ventes et sont tributaires de la qualité des biens immobiliers vendus. Les statistiques peuvent donc être volatiles et sont à prendre avec précaution.

Le calcul d'un prix au mètre carré consiste à diviser le tarif de vente du bien immobilier par sa surface habitable. Ne sont donc pas pris en compte dans ce calcul : les dépendances non couvertes et non habitables (jardin et abri de jardin, appentis, garage, remise...), sous-sol ou cave, combles non aménagés, véranda, terrasses, balcons... Autant de dimensions qui valorisent une maison.

Les transactions dans le neuf influencent les prix : si l'offre neuve était faible depuis 2008 sur la CCPS, elle reprend à Saverne principalement dès 2019.

La reprise de la construction aura un impact sur le prix médian et la gamme de prix. À cela va se rajouter la revente de maisons anciennes, arrivant sur le marché du fait du vieillissement progressif de la population.

La tendance à l'augmentation progressive des prix de l'immobilier, constatée depuis 2020 par les agences immobilières du secteur, restera à confirmer dans les prochaines années. Les nouveaux logements présentés à la vente se révèlent plus onéreux à l'achat que les biens anciens pour un même secteur donné : néanmoins, cette apparition de nouveaux logements dans le pôle majeur, là où la construction était jusqu'alors atone, semble aussi avoir créé un effet de rattrapage sur les prix ainsi que le nombre de biens proposés à la vente. L'écoulement des logements dépendra de la capacité des acheteurs à investir sur la durée mais également de la demande qui doit suivre.

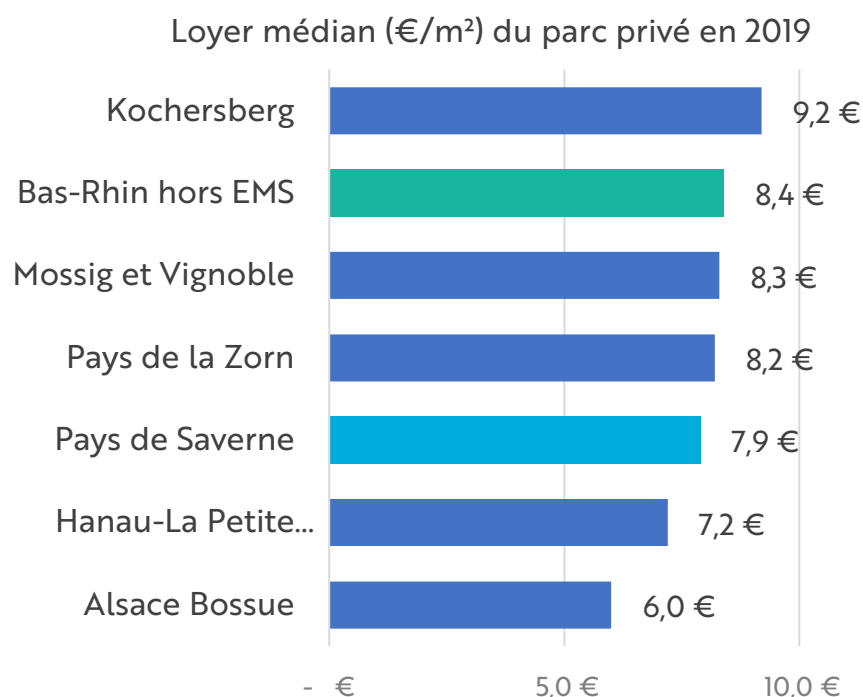
Ainsi, sur le secteur, les prix tendent à augmenter mais restent attractifs dans l'ancien, par rapport aux territoires plus proches de la sphère strasbourgeoise.

Loyers immobiliers

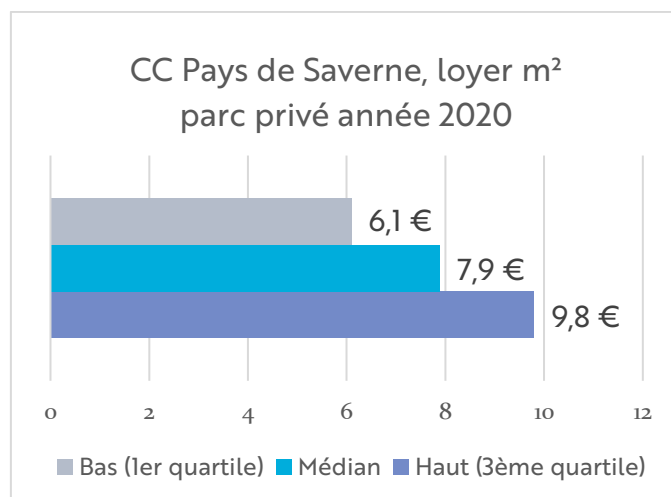
La part du logement locatif est dans la moyenne départementale hors Eurométropole (27% contre 26%), mais plutôt faible au regard du positionnement du territoire comme pôle ouest du département.

En outre, ce parc locatif a peu progressé ces dernières années.

Le loyer médian de la CCPS est moins élevé que celui du département (7,9 €/m² contre 8,3 €/m²). Il se situe en-dessous de ceux des intercommunalités du sud.

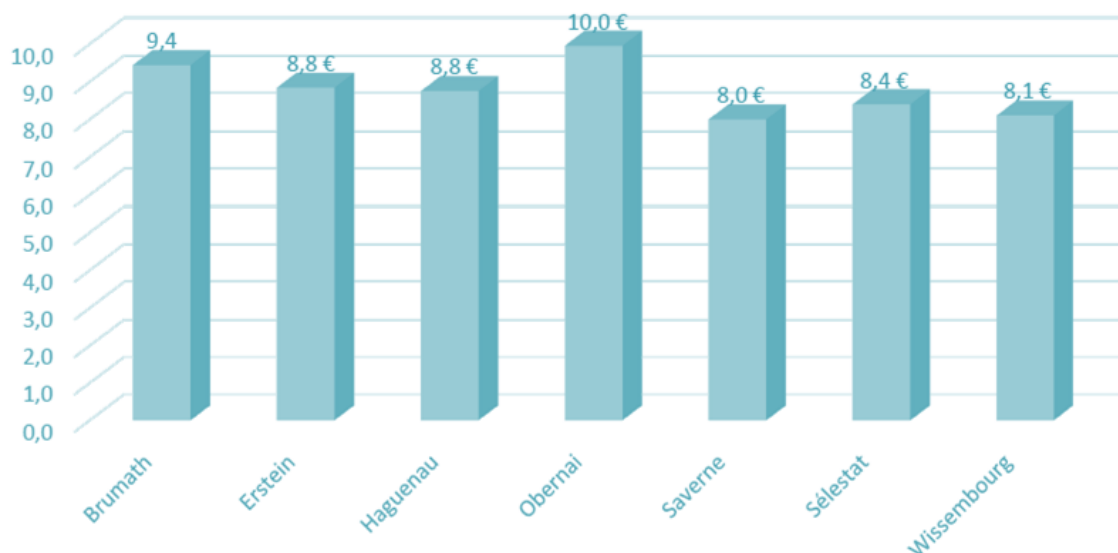


La dispersion des niveaux de loyers indique des écarts par rapport à cette moyenne : entre 6,1 €/m² et 9,8 €/m² (premier et troisième quartile).

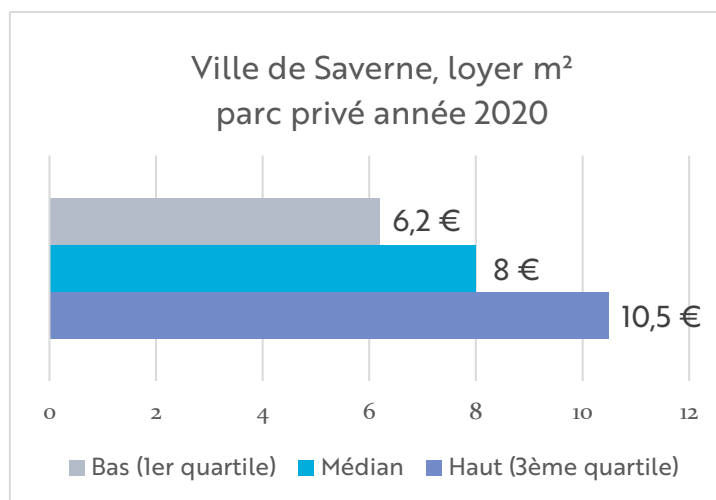


Globalement les prix du locatif à Saverne restent en-deçà des médianes des autres principales villes du Département : 8 € avec une dispersion de 6,2€ à 10,5€.

Loyers médians des principales villes du département hors Eurométropole de Strasbourg en 2020 (€/m²)



Source : Adeus/OLL, données Fnaim, Foncia et agences locales



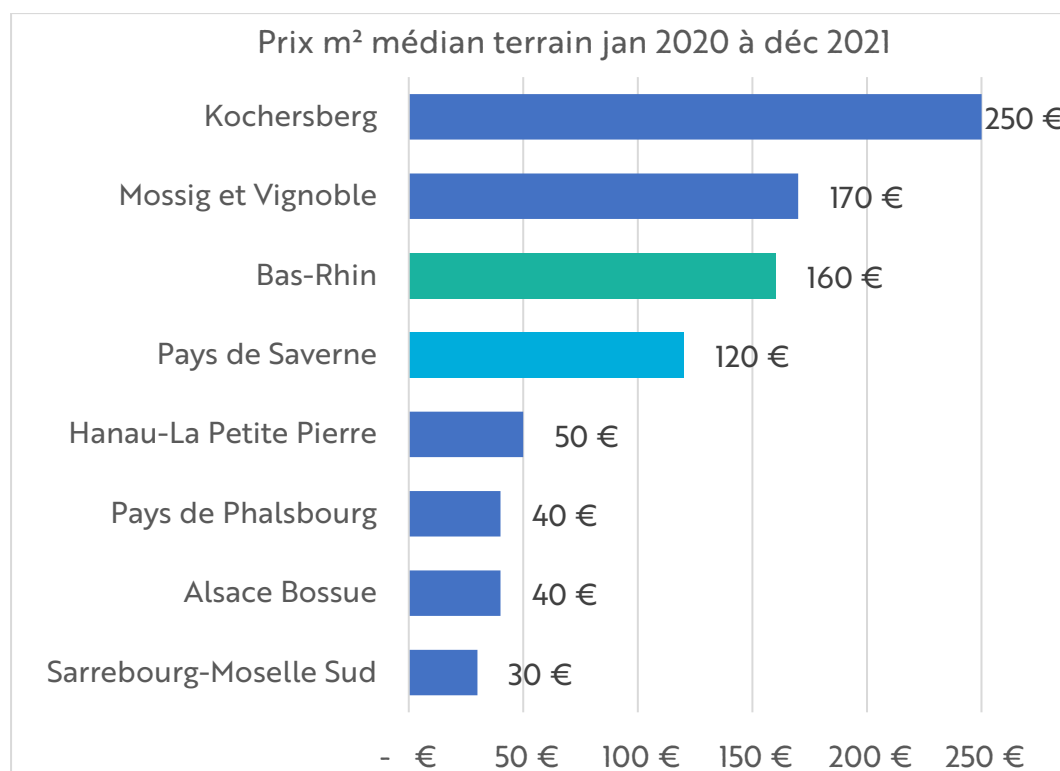
Dans le locatif privé, une part importante de ménages ont un taux d'effort élevé : sur la CCPS, 25% des ménages allocataires d'aides au logement ont un taux d'effort supérieur à 30%, aides au logement déduites (source ADEUS/CAF). Ce taux est proche de la moyenne départementale (24%).

Dans le locatif social, le loyer médian est de 5,6 €/m², inférieur au loyer privé. Mais cette offre n'est pas abordable pour tous les ménages modestes : 12% des allocataires du parc social de la CCPS ont un taux d'effort supérieur à 30% après aide (7% en moyenne départementale) (sources ADEUS/CAF).

LE MARCHÉ FONCIER

Attractivité du marché foncier

Abordable par rapport à la moyenne bas-rhinoise, le prix médian du terrain à bâtir est de 120 €/m² (12.000€/are), nettement plus élevé que ceux des territoires situés au nord et à l'ouest, mais compétitif par rapport au sud (Mossig et Vignoble, Kochersberg).



Source : immobilier/notaires, prix hors droits de mutation et commissions d'agence. Transactions immobilières réalisées.

Sur la CCPS, ce prix varie selon la localisation géographique :

- Plutôt autour de 150 €, voire plus, au sud, dans le proche Kochersberg
- Plutôt autour de 100 à 120 € sur le piémont nord

Les prix croissants du foncier dans les zones les plus tendues dans un rayon de 20 km autour de Strasbourg ont eu un effet de report de la demande vers des zones plus éloignées, notamment le sud-ouest du territoire.

La taille des terrains a tendance à diminuer et on constate une réduction moyenne de leur taille d'environ 20% en 10 ans.

Les prix de l'are de terrain sont en croissance, mais sans forcément être compensés par la diminution de la taille des terrains sur l'ensemble des secteurs.

EPCI	Haut (3 ^{ème} quartile)	Médian	Bas (1 ^{er} quartile)	Nombre ventes
CC Sarrebourg Moselle Sud	40 €	30 €	10 €	80
CC Alsace Bossue	50 €	40 €	20 €	26
CC Pays de Phalsbourg	50 €	40 €	20 €	36
CC Hanau - La Petite Pierre	90 €	50 €	40 €	33
CC Pays de Saverne	120 €	120 €	100 €	21
BAS-RHIN	230 €	160 €	90 €	962
CC Mossig et Vignoble	220 €	170 €	100 €	35
CC Kochersberg	330 €	250 €	190 €	70
CC Pays de la Zorn	NR	NR	NR	<20

Source : immobilier/notaires, prix hors droits de mutation et commissions d'agence. Transactions immobilières réalisées.

LE POTENTIEL INTRAMUROS DU TERRITOIRE

La situation dans la CCPS

Afin de déterminer les potentialités du territoire de la communauté de communes du Pays de Saverne, il convient avant tout de comprendre la situation actuelle de la « densité de logements à l'hectare » des communes.

Rapportée à chaque localité¹, en fonction du nombre de logements recensés par l'Insee en 2018 (chiffres officiels au 1er janvier 2021), la densité moyenne sur le territoire de la CCPS est relativement faible : elle s'établit autour de 10,7 logements/ha.

On constate toutefois des disparités entre les communes du territoire.

Ainsi, la commune la plus dense, en termes de logements à l'hectare, est Saverne, avec une moyenne de 14,2 logts/ha. A l'inverse, la commune la moins dense est Altenheim avec 5,6 logts/ha.

La densité de logements par hectare n'est pas nécessairement liée à la perception que l'on peut avoir des constructions sur chaque commune. En effet, les centres de villages, souvent densément bâtis, ne sont pas très denses si l'on ne compte que le nombre de logements par hectare. Dans les centres anciens des villages on retrouve de nombreux corps de ferme, avec les maisons d'habitation ayant généralement pignon sur rue et des

¹ L'enveloppe urbaine qui sert de référence pour définir l'emprise de chaque localité correspond aux zones constructibles considérées comme « mixte » des PLU de chaque commune. Sont exclus de cet enveloppe les zones spécialisées, type zone d'équipement ou d'activité localisées en périphérie des villages.

dépendances agricoles en limite séparative, avec d'imposants hangars sur l'arrière de la parcelle. De la même manière, le centre-ville de Saverne comprend de nombreux immeubles accolés avec un gabarit moyen à rez-de-chaussée + 3 niveaux et un niveau de comble, soit 5 niveaux. Dans une telle configuration la densité bâtie est extrêmement élevée alors que le nombre de logements à l'hectare n'est pas nécessairement en rapport. Dans ce cas les rez-de-chaussée sont majoritairement occupés par des commerces, voir le 1^{er} étage par des réserves.

Ainsi, la "densité bâtie perçue", c'est à dire la perception visuelle que l'on peut ressentir en se promenant dans la ville ou les villages n'est pas équivalente à la densité de logements. De fait, le tissu ancien est clairement le plus dense en termes de construction.

En revanche, de nombreux bâtiments sont inoccupés, surtout dans les villages, et ne sont encore que rarement réhabilités en logements.

COMMUNES	Densité logements moyenne	COMMUNES	Densité logements moyenne
Altenheim	5,6	Marmoutier	11,1
Dettwiller	13,6	Monswiller	12,6
Dimbsthal	7,4	Ottersthal	9,2
Eckartswiller	13,2	Otterswiller	9,3
Ernolsheim-lès-Saverne	10,1	Printzheim	5,9
Friedolsheim	5,7	Reinhardsmunster	7,8
Furchhausen	6,9	Reutenbourg	7,0
Gottenhouse	9,8	Saessolsheim	6,5
Gottesheim	7,9	Saint-Jean-Saverne	10,8
Haegen	10,1	Saverne	14,2
Hattmatt	11,4	Schwenheim	7,0
Hengwiller	6,4	Sommerau	8,5
Kleingœft	7,2	Steinbourg	11,8
Landersheim	8,8	Thal-Marmoutier	6,2
Littenheim	8,9	Waldolwisheim	6,9
Lochwiller	6,9	Westhouse-Marmoutier	7,3
Lupstein	8,4	Wolschheim	8,9
Maennolsheim	8,0		

EPCI	Emprise agglo. (ha)	Densité logements moyenne
CC Pays de Saverne	1641,5	10,7
Pôle majeur	622,2	13,2
Pôle intermédiaire	285,9	12,1
Villages	733,4	8,1

Les communes de la CCPS qui dépassent les 10 logts/ha sont au nombre de 10. Elles représentent moins d'un tiers des communes du territoire.

On constate que la densité des centres de villages, du fait de maisons d'habitation peu nombreuses, est généralement faible en nombre de logements. En moyenne, la densité des centres anciens se situe autour de 8 à 9 logts/ha, ce qui est souvent plus faible que dans les opérations de lotissements périphériques... Cependant, en termes de potentialités de création de logements, le tissu ancien dispose d'une potentialité de reconversions de granges, dépendances ou ateliers en logements dont ne disposent pas les tissus urbains de type pavillonnaire.

Théoriquement, on pourrait passer à près de 40 logts/ha, si l'ensemble des constructions des centres villages étaient aménagées en logements.

Toutefois, une telle densification ne serait pas sans poser d'autres problèmes, dont celui du stationnement, de la cohabitation...

D'après l'armature urbaine du territoire définie par le SCoT sur la CCPS ::

- Le « pôle majeur », est plus densément habité avec une moyenne de 13,2 logts/ha ;
- Les « pôles intermédiaires », ont une densité moyenne de 12,1 logts/ha contre une moyenne de 8,1 logts/ha pour les villages.

Aujourd'hui, dans le cadre d'une politique de « sobriété foncière », permettant de limiter l'étalement urbain, il est nécessaire de privilégier la densification des tissus urbains des communes de la CCPS. C'est notamment avec cet objectif que le SCoT impose une densité minimum de 15 logts/ha dans les villages, 25 dans les pôles intermédiaires et 30 logts/ha sur le pôle majeur.

Dans les estimations des potentialités de création de logements sur les communes de la CCPS, nous avons intégré la notion de densité moyenne réelle de chaque commune, afin d'estimer le potentiel de création de logements neufs que pourrait générer le foncier disponible dans chaque commune.

Le potentiel en « dents creuses » des villages

Priorité est donnée à l'investissement des potentialités des villes et villages, en renouvellement urbain.

Dans l'esprit de la loi Climat et Résilience, les contours actuels des communes constituent à présent une limite qu'il convient d'éviter de dépasser.

L'un des objectifs du PLH est d'impulser une stratégie foncière, privilégiant dans la mesure du possible les nouveaux logements intramuros et déclinant des moyens d'action pour une consommation plus raisonnée de l'espace en privilégiant la création de logements sur les parcelles en « dents creuses ».

Par « dents creuses » on entend l'ensemble des terrains qui ne sont pas sur-bâties, ou très faiblement (constructions de type garage, abris de jardin, etc.) et dont la constructibilité permet d'envisager des constructions neuves. Règlementairement, il s'agit de parcelles constructibles présentes dans des zones urbaines mixtes des PLU (généralement les zones UA, UB ou UC). Ce potentiel intramuros, est comptabilisé dans la création de logements en intramuros pour les 6 années à venir, sachant que certaines de ces parcelles ne feront pas nécessairement l'objet de constructions dans ce délai.

De plus, précisons qu'à de rares exceptions près, n'ont pas été prises en compte les parcelles extrêmement grandes, permettant des constructions via une subdivision parcellaire. Ce point est important car il permet de considérer que le potentiel foncier sur le territoire serait *potentiellement* plus important encore...

Le relevé des dents creuses effectué sur le territoire, montre qu'il existe encore de nombreuses potentialités de création de logements au sein du tissu urbain de chaque commune : **92,5 hectares de parcelles en dent creuse ont été recensés sur l'ensemble de la CCPS.**

Sur cette base de travail, nous avons pris comme postulat de départ que la réalisation de logements en milieu urbain, découlant d'initiatives privées, « échappe très largement aux communes » et se ferait à minima sur la base de la densité moyenne observée, ce qui représente néanmoins près de 850 logements.

Avec une densité augmentée de 50%, soit environ 15 logements par hectare, on pourrait, en théorie, construire environ 450 logements de plus sur le foncier utile du territoire, soit un potentiel théorique de 1300 logements en dents creuses. [850+450]

La plus grande part des surfaces libres en dent creuse (70%) se trouve dans les villages. Le potentiel de création de nouveaux habitats demeure cependant plus fort, dans le pôle majeur (18%) et les pôles intermédiaires (12%), rapporté à la surface considérée.

COMMUNES	Dents creuses (ha)	COMMUNES	Dents creuses (ha)
Altenheim	0,9	Marmoutier	5,9
Dettwiller	3,4	Monswiller	0,8
Dimbsthal	3	Ottersthal	2
Eckartswiller	1,9	Otterswiller	3,8
Ernolsheim-lès-Saverne	1,3	Printzheim	1,1
Friedolsheim	1,3	Reinhardsmunster	3,5
Furchhausen	2,9	Reutenbourg	1,4
Gottenhouse	1,3	Saessolsheim	5,6
Gottesheim	2,3	Saint-Jean-Saverne	1,8
Haegen	4,2	Saverne	9,8
Hattmatt	0,7	Schwenheim	3,1
Hengwiller	1	Sommerau	9,8
Kleingœft	0,7	Steinbourg	2,2
Landersheim	0,6	Thal-Marmoutier	6,8
Littenheim	0,6	Waldolwisheim	3,5
Lochwiller	1,1	Westhouse-Marmoutier	1
Lupstein	1,6	Wolschheim	1,4
Maennolsheim	0,3		

EPCI	Dents creuses (ha)
CC Pays de Saverne	92,5
Pôle majeur	16,5
Pôle intermédiaire	11,4
Villages	64,6

On constate que le potentiel du territoire est conséquent et sa valorisation à envisager. C'est dans ces délaissés que la « facilité » de création de constructions neuves est la plus importante. Avec la « raréfaction » du foncier urbanisable en extension, les possibilités foncières offertes par les terrains constructibles libres dans le tissu intramuros des communes engendreront une plus forte pression foncière à leur égard. Néanmoins, la prédominance de paramètres humains ou contextuels rend relativement incertaine la quantification des logements qui seront réalisés. La faible disponibilité des terrains pourrait engendrer une montée

importante des prix du foncier. L'accession à la propriété foncière et immobilière pourrait s'en trouver affectée. Les avantages d'un urbanisme raisonné sont évidents pour préserver nos terres, mais laissent courir un risque de dérégulation des prix, puisque les marchés immobiliers sont sensibles à la rareté des biens.

Au final, l'investissement de nouveaux terrains par de l'habitat, quelle que soit la taille de l'opération ciblée, relève d'un potentiel théorique et c'est bien la question des outils de mobilisation du foncier qui se pose aux collectivités. A contrario, au regard du potentiel disponible, la question d'un excès de l'offre est également possible, elle mettrait néanmoins les communes face à une production incontrôlée de logements et des équipements publics insuffisants. Il est important aujourd'hui que les communes disposent d'outils pour réguler la production de logements afin notamment de maîtriser la pression sur les équipements publics.

Le potentiel de mutation du bâti existant

Par « **bâti mutable** » on entend l'ensemble des constructions inoccupées ou semblant « à l'abandon », et présentant des volumétries compatibles avec l'habitat qui semblent propices à être réinvesties et réhabilitées.

Ainsi des constructions "annexes" telles des granges, étables, ateliers, etc. ont été relevées, qui se concentrent essentiellement dans les tissus anciens des communes. Ont été exclus des relevés, les volumes trop importants ne permettant pas de réaliser des logements dans des conditions d'éclairage naturel correctes.

À noter que les possibilités de mutation du bâti ne seront pas nécessairement orientées vers de l'habitat. Il est parfaitement possible que certains bâtiments fassent l'objet de transformation pour recevoir des activités économiques (bureaux, commerces, etc.)

Un tel phénomène de réhabilitation vers de l'habitat est d'ores et déjà à l'œuvre dans plusieurs territoires plus proches de Strasbourg où la pression foncière est accentuée rendant les opérations de réhabilitation de l'ancien concurrentielles avec les opérations plus rares sur du foncier à bâtir, de type lotissement.

Sur la base du relevé effectué, on dénombre environ 900 bâtiments totalisant près de 192.000 m² d'emprise au sol.

Afin d'estimer le potentiel de logements que représentent toutes ces constructions, nous sommes partis des règles suivantes :

- un gabarit de constructions avec un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de comble (R+1+C) ;
- une taille moyenne de logements de 90 m², permettant d'imaginer un éventail de typologies de logements important.

À noter que la taille des logements est certainement à envisager de manière différente suivant la place de la commune dans l'armature urbaine. On érigera de manière plus dense dans le pôle majeur que dans les pôles intermédiaires et les villages (par exemple à Saverne le gabarit moyen des constructions est plutôt de R+2+C). De la même manière la taille des logements pourrait être répartie de manière différenciée suivant l'armature urbaine définie par le SCoT.

Au final, ce potentiel d'environ 480.000 m² de surface de plancher (sur 2 niveaux + un demi-niveau de comble), pourrait générer un peu plus de 5.300 logements sur l'ensemble de la CCPS.

Toutefois, ce "potentiel" identifié, « à volumétrie égale », donne une idée des possibilités de création de logements dans l'existant, sans bouleverser le tissu urbain des communes, ce qui présente l'avantage de ne pas perturber les habitants en bouleversant leur paysage urbain familial.

Sur la CCPS on peut relever que les potentialités du bâti sont :

- nettement plus importantes dans les « villages », avec environ 4.400 logements possibles contre 900 sur le « pôle majeur » et les « pôles intermédiaires » ;
- sensiblement équivalentes entre le « pôle majeur » et les « pôles intermédiaires ».

Evidemment ce potentiel est théorique et ne représente pas ce qui se passera réellement. Certaines mutations ne se feront pas alors que d'autres, non envisagées, se réaliseront. De plus, rappelons que l'ensemble de ces volumes ne servira pas exclusivement à du logement. Une certaine mixité des fonctions est même à souhaiter dans les villages de demain.

Les potentialités du bâti sont plus importantes dans les « villages » avec près de 4400 logements possibles, contre 400 sur le « pôle majeur ».

EPCI	Bâti mutable (m ²)	Bâti mutable (nombre)	Potentiel R+1+C
CC Pays de Saverne	191 700	893	5325
Pôle majeur	14 420	80	401
Pôle intermédiaire	19 275	88	535
Villages	158 005	725	4389

COMMUNES	Bâti mutable (m ²)	Bâti mutable (nombre)	Potentiel R+1+C
Altenheim	5730	27	159
Dettwiller	8670	41	241
Dimbsthal	1960	13	54
Eckartswiller	1345	10	37
Ernolsheim-lès-Saverne	5580	21	155
Friedolsheim	7830	21	218
Furchhausen	7535	25	209
Gottenhouse	2370	11	66
Gottesheim	5530	13	154
Haegen	850	8	24
Hattmatt	2190	14	61
Hengwiller	1330	9	37
Kleingœft	5480	15	152
Landersheim	5390	15	150
Littenheim	5420	26	151
Lochwiller	1400	8	39
Lupstein	9780	55	272
Maennolsheim	6220	22	173
Marmoutier	4890	19	136
Monswiller	1860	11	52
Ottersthal	1900	16	53
Otterswiller	5240	29	146
Printzheim	10590	39	294
Reinhardsmunster	2060	14	57
Reutenbourg	6910	40	192
Saessolsheim	15240	81	423
Saint-Jean-Saverne	2120	13	59
Saverne	5420	24	151
Schwenheim	9690	53	269
Sommerau	10535	68	293
Steinbourg	5715	28	159
Thal-Marmoutier	3690	10	103
Waldolwisheim	7410	48	206
Westhouse-Marmoutier	7030	29	195
Wolschheim	6790	17	189

En conclusion, le potentiel, disponible sur le territoire, tant en dents creuses qu'en bâti potentiellement mutable est conséquent et ne représente clairement pas la production de logements des années à venir. En plus de ne pas être souhaitable, il convient de relever l'inadaptation des équipements publics (scolaires, de sports et loisirs, réseaux

d'assainissement, d'eau, d'électricité, etc.) à recevoir une telle production de logements. De plus, les collectivités n'ont pas la main sur cette production potentielle de logements. En effet, sur l'ensemble des dents creuses et du bâti mutable, les élus estiment avoir des possibilités d'action, à la suite d'achats ou quelques préemptions, tout au plus sur 2 à 3% du potentiel identifié.

La mobilisation de ce potentiel est fortement soumise :

- Aux aléas des initiatives privées ou de transmissions des biens
- À des complexités de réalisation (accès, enclavements, topographie, coûts, etc.)
- Aux difficultés de mobilisation du "bâti mutable"
- À une intervention publique limitée, liée au manque de moyens dont disposent concrètement les communes pour agir sur ce potentiel, de la théorie au réel

Aujourd'hui clairement le potentiel « maitrisable » de création de logements neufs des collectivités se trouve dans le foncier à bâtir, réalisé sous forme de lotissement et de ZAC, essentiellement à Saverne (la ville-centre concentre les plus grandes opérations nouvelles de logements, se réalisant déjà intramuros et sur des friches). Aussi, la question des outils disponibles pour mobiliser ou « immobiliser » ce potentiel se pose dans le territoire et plus encore demain, où la sobriété foncière devra être la norme.

Finalement, au regard d'un potentiel abondant mais non maitrisé par les collectivités, il apparait ainsi nécessaire au territoire de :

1. considérer que l'ensemble des mutations ne se fera pas, mais que le potentiel identifié reste disponible sur un temps certainement plus long que celui du PLH,
2. s'assurer une maitrise sur certains sites « à enjeux », et donc de « prioriser » son action sur le territoire,
3. connaître les outils disponibles pour assurer une maitrise foncière efficace ciblée

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Les éléments de diagnostic présentés dans les chapitres précédents ont fait l'objet d'un document de synthèse, présenté aux élus de la Commission Communautaire Permanente Habitat du 22 juin 2022.

Ce diagnostic a mis en relief différents enjeux relatifs à la socio-démographie, à l'habitat et au foncier, qui ont servi à préciser les orientations. Celles-ci se calent sur le cadre donné par le SCOT et un scénario de développement du territoire :

- Des objectifs de sobriété foncière se dessinant dans le cadre du SCOT
- Une hypothèse d'évolution démographique modérée, dans la prolongation de celle constatée sur le territoire entre 2013 et 2019
- Des échanges et séances de travail avec la Communauté de Communes, les communes et leurs partenaires associés

Ces échanges ont notamment eu lieu dans le cadre :

- D'un atelier thématique du 7 octobre 2022, qui a rassemblé les élus du territoire autour de la présentation de différentes opérations habitat réalisées sur le territoire
- D'une première CCP Habitat en date du 22 juin 2022, relative à la présentation du diagnostic, des enjeux et pistes d'actions du PLH
- D'une deuxième CCPH, s'étant tenue le 30 novembre 2022, relative à la présentation et à l'échange autour du futur plan d'actions du PLH
- D'un comité de pilotage élargi aux partenaires et acteurs locaux du logement, également organisé le 30 novembre 2022, sous la forme d'un temps d'échanges autour du diagnostic, des enjeux et actions du PLH
- D'un passage en Bureau des Maires le 30 mars 2023, débat préalable à la délibération communautaire d'arrêt du PLH en date du 12 avril 2023.

LES ORIENTATIONS DU SCOT

Ces orientations, découlant de la préparation du nouveau Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT du Pays de Saverne Plaine et Plateau, cadrent les objectifs de consommation foncière et de production de l'offre de logements sur ce territoire et, en particulier, sur le territoire du Pays de Saverne, pour une période allant jusqu'à 2041.

Elles ont été déterminantes dans l'élaboration du scénario de développement de l'habitat sur la CCPS et sont les suivantes :

La consommation foncière

Le SCOT prévoit la diminution continue de l'artificialisation de l'espace. Sur la période 2021 à 2041, l'objectif indiqué pour la CCPS est de 84 ha en extension, répartis entre 49 ha pour les activités économiques et 35 ha pour le tissu urbain mixte (comprenant l'habitat), dont 14 ha affectés au pôle majeur (Saverne, Monswiller, Otterswiller, Ottersthal).

Sur la durée du PLH de 6 ans, cela correspond à 15 ha de consommation foncière en extension sur la CCPS à vocation mixte d'habitat, 19 ha à vocation économique.

Des densités différenciées selon l'armature urbaine

Le SCOT du Pays de Saverne, Plaine et Plateau définit une armature avec des densités différenciées en extension :

- Pôle majeur (Saverne, Monswiller, Otterswiller, Ottersthal) : 30 logements/ha
- Pôles intermédiaires (Marmoutier, Dettwiller, Steinbourg) : 25 logements/ha
- Villages : 15 logements/ha

La production de logements

L'objectif de production neuve sur la CCPS pour la période 2021 - 2041 est de 1728 logements, ce qui correspond à une moyenne annuelle de 86 logements, soit 520 logements sur 6 ans.

Ce rythme est proche de la moyenne annuelle des permis de construire (logements commencés) sur la période de 2014 à 2019, compte tenu d'une reprise à partir de 2019. Les projets de construction en cours ou à venir à Saverne vont toutefois augmenter cette moyenne dans les années qui suivent.

La production de la moitié de ces logements est prévue dans l'enveloppe urbaine, l'autre moitié en extension.

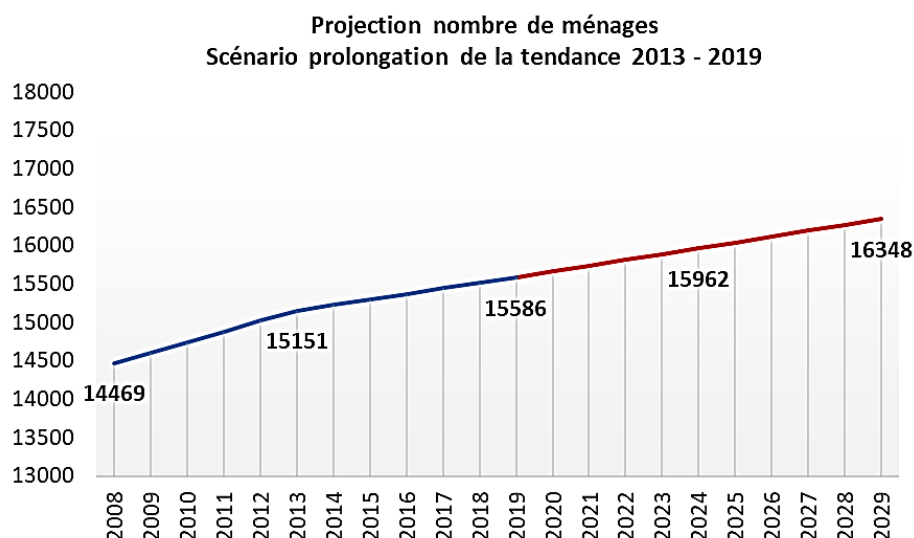
UN SCÉNARIO D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉ

Le scénario d'évolution démographique sur lequel s'appuient les orientations du PLH est cohérent avec les perspectives indiquées dans le DOO révisé du SCOT.

Il s'appuie sur une hypothèse d'évolution modérée de la population, dans la continuité de la période 2013 – 2019, soit :

- Un taux d'augmentation annuel moyen du nombre de ménages de + 0,5%, selon une progression linéaire
- Une baisse de la taille des ménages : 2,28 en 2019, cette taille moyenne pourrait atteindre 2,15 en 2029

Si la baisse de la taille des ménages se poursuit, elle sera toutefois moins importante que sur les périodes précédant 2013. De ce fait, le desserrement des ménages aura un moindre impact sur les besoins en logements à l'avenir. Elle conserve toutefois un impact sur les besoins en petite typologie de logements.



Sur la base de ces hypothèses, l'augmentation du nombre de ménages serait de + 386 entre 2024 et 2029 (durée du PLH). En tenant compte du renouvellement naturel du parc (logements retirés du marché par désaffectation ou démolition), 134 logements supplémentaires seraient à compenser sur 6 ans. Les besoins seraient en conséquence autour de 520 logements sur 6 ans, soit environ 86 logements annuels.

Cette estimation est faite à logements vacants et résidences secondaires constantes. Or, il est possible que la vacance évolue sur cette période. Entre 2013 et 2019, 682 nouveaux logements se sont construits, et sur la même période, la vacance INSEE a progressé de 277 logements. Le PLH 2024-2030 acte un objectif de stabilisation, a minima, de la vacance, et une tendance démographique également stable, afin de modérer la construction de logements.

LES ENJEUX DU TERRITOIRE

Socio-démographie

- Après un arrêt de la croissance démographique, lié à un solde migratoire déficitaire, une reprise s’amorce, qui pourrait s’accroître, compte tenu du volume de construction en cours et en projet à Saverne
- Des besoins liés au desserrement des ménages, mais qui tendent à ralentir, compte tenu d’une taille des ménages se rapprochant de la moyenne
- Des modifications structurelles de la composition des ménages, engendrant de nouveaux besoins (moins de couples avec enfants et plus de personnes isolées) :
 - Recul de l’âge de mise en ménage et de la première naissance, à l’origine de nouveaux besoins résidentiels chez les jeunes
 - Séparation/recomposition familiale : besoins de logements plus petits ou plus grands, familles monoparentales ou recomposées moins libres dans leurs choix résidentiels (garde alternée)
 - Des mobilités résidentielles différenciées au cours du cycle de vie (décohabitants, jeunes couples, familles avec enfants, seniors)
 - Allongement de la durée de vie : mobilité vers des centralités avec services, petits logements, logements adaptés, accompagnement
- Une population vieillissante, avec un poids marqué des 50 ans et plus et un déficit des classes d’âge jeunes (20-35 ans)

→ Les enjeux

- Des évolutions démographiques à prendre en compte afin de réadapter une partie du parc aux besoins (nombre, taille et coût des logements)
- Des évolutions sociétales et familiales à prendre en compte (type d’habitat, parcours résidentiels, typologie) :
 - Petits logements
 - Logement abordable (locatif, accession)
 - Diversifier et favoriser les parcours résidentiels
- Des besoins spécifiques à prendre en compte (seniors, personnes seules et petits ménages, jeunes ménages, ressources modestes et faibles)
- Une diversité de besoins et des complémentarités d’offre résidentielle entre polarités et villages à encourager

Habitat

- Un parc de logements qui a progressé, malgré le tassement de la population
 - Une progression plus marquée (en %) sur les villages que les pôles urbains
 - La réduction de la taille des ménages ne l'explique qu'en partie, le desserrement étant désormais plus faible
 - La vacance de logements a augmenté entre 2013 et 2019, même si la vacance structurelle reste plutôt faible
 - Une reprise de la construction à Saverne
- Un potentiel d'amélioration thermique : 6200 logements construits avant 1970, avant le renforcement des normes énergétiques
- Des propriétaires occupants de grands logements, pour partie sous-occupés
 - Près de 6000 logements sous-occupés, dont 3000 fortement sous-occupés
 - Le vieillissement l'explique en partie, mais pas seulement : beaucoup de ménages de petite taille également chez les moins de 40 ans
- Un parc ancien, qui fait l'objet de politiques actives de rénovation (OPAH-RU, PIG Rénov'Habitat, Ma Prime Rénov' très actifs sur le territoire)
- Des prix (loyer, accession) qui augmentent, mais qui restent attractifs, par rapport aux territoires plus proches de la sphère strasbourgeoise

→ Les enjeux

- Diversification de l'habitat sur l'ensemble de l'armature urbaine (formes urbaines innovantes, adaptées aux besoins locaux, tout en veillant à l'insertion paysagère des projets) :
 - En produits (collectif, intermédiaire, individuel) et typologie (petits logements)
 - En statut : locatif, accession sociale
 - En prix : gamme de prix, prix abordables
- Consolidation des politiques publiques sur le parc ancien :
 - Ciblage performances thermiques
 - Ciblage logements vacants et dégradés
 - Poursuite de l'OPAH-RU
 - Actions ciblées sur les pôles intermédiaires
- Complémentarités entre construction neuve (dent creuse et zone à urbaniser), mobilisation des logements vacants et transformation d'usage de bâtiments existants
- Amélioration et adaptation du parc locatif social, pour consolider son inscription dans le marché immobilier local

Foncier

- Un potentiel foncier conséquent en dents creuses et bâtis mutables
- Qu'il faut néanmoins relativiser, car soumis :
 - Aux aléas des initiatives privées ou de transmission des biens
 - À des complexités de réalisation (accès, enclavements, topographie, coûts d'achat et d'aménagement, etc.)
- Ce potentiel en renouvellement urbain permettrait, en théorie, de répondre aux besoins du territoire, mais est souvent difficilement mobilisable.
- Les écarts de prix posent la question de la cohérence à l'échelle territoriale :
 - Sur les extensions urbaines, suivant la localisation géographique et le niveau de l'armature urbaine,
 - Sur le tissu existant, avec des conditions de faisabilités diverses

→ Les enjeux

- Une politique foncière :
 - Mettre en place une « veille foncière » afin d'assurer à terme la faisabilité de projets urbains nécessaires pour le territoire et hiérarchiser les sites « à enjeux » du territoire suivant des critères objectifs
 - Prioriser les actions (urbanisation intra-muros, orientations d'aménagement), en fonction de faisabilités à portée de l'action publique et de zones à enjeux patrimoniaux ou de friches
 - Au besoin, en mobilisant des moyens de captation du foncier (achat amiable, préemption, DUP)
- Accompagnement de la production d'une offre nouvelle :
 - Ajustement entre les orientations du SCOT et les dynamiques du marché local,
 - En s'assurant de la maîtrise foncière, afin de développer une véritable stratégie d'aménagement, avec des programmes diversifiés optimisant la mobilisation des surfaces (opérations mixtes neuf/ancien, location/accession, typologie, négociation avec des opérateurs)
- Les prix : cohérence territoriale, coûts maîtrisés en fonction du marché local, prix abordables

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR UNE PRODUCTION NEUVE MAÎTRISÉE

Si la croissance démographique s'est tassée depuis 2008, il est essentiel que ce territoire, attractif du fait de sa situation (bassin d'emploi, ville-centre avec commerces et services, gare ferroviaire avec cadencement attractif), puisse capter de nouveaux ménages, en particulier des jeunes ménages. À cela se rajoutent des besoins endogènes, liés au desserrement des ménages résidant sur le territoire.

Le maintien de la croissance démographique et les réponses aux besoins endogènes, rendent nécessaire le développement d'une offre nouvelle structurant le territoire autour de villages densifiés et de pôles définis par le SCoT.

Le scénario retenu repose sur une perspective de croissance modérée, visant à maintenir le niveau de population et à soutenir la reprise démographique qui s'amorce, après des années de stabilité, voire de baisse de population. Il s'appuie sur :

- Les complémentarités territoriales entre pôle majeur, pôles intermédiaires et villages
- Une densification des espaces bâtis pour tendre vers la sobriété foncière

Ce scénario s'inscrit dans les perspectives du SCOT et se traduit par un objectif de production de logements nouveaux sur les 6 ans du PLH de 520 logements, soit 87 logements/an.

Répartition selon l'armature urbaine (source SCoT)

- Pôle majeur : 60%
- Pôle intermédiaire : 15 %
- Villages : 25 %

*Rappel poids démographique :
pôle majeur 43%,
intermédiaires 20%,
villages 37%*

Répartition intra-muros / extension

- 40/60 pour le pôle majeur
- 30/70 pour les pôles intermédiaires
- 25/75 pour les villages

Objectifs de densité de construction des opérations en extension

- 30 logements/ha pour le pôle majeur
- 25 pour les pôles intermédiaires
- 15 pour les villages

Objectifs CCPS sur 6 ans							
520 logements							
Pôle majeur				Pôles intermédiaires			Villages
312 logements				78 logements			130 lgts
Saverne (70%)	Monswiller	Ottersthal	Otterswiller	Dettwiller (35%)	Marmoutier (35%)	Steinbourg (30%)	28 autres communes
	(30%)						
Répartition par commune selon poids démographique ou nombre de logements							

70% de la production neuve du pôle majeur sera assurée à Saverne (220 logements), et 30% répartis dans les trois autres communes du pôle majeur (92 logements).

L'objectif de 520 logements couvre construction neuve et opérations d'acquisition/amélioration par transformation de logements existants.

Les nouveaux habitats devront faciliter les parcours résidentiels, par la création de petits logements pour des jeunes ménages en début de parcours ou des seniors. Deux cinquièmes de la construction neuve de logements, seront réservés à des logements locatifs, pour satisfaire notamment cette demande, **soit 220 logements locatifs sur 6 ans (50% dans le pôle majeur, 40% dans les pôles intermédiaires, 20% dans les villages).**

Une part significative des 220 locations sera dédiée au petit logement (du T1 au T3).

Parmi ces logements locatifs, une part sera du logement locatif social (fiche action 2.3) : 102 logements sur 6 ans, soit 17 logements par an. 60% seront créés dans le pôle majeur, 30% dans les pôles intermédiaires, 10% dans les villages.

L'idée étant de se conformer aux objectifs nationaux, le territoire vise 30% de PLAI parmi les logements neufs produits, soit 31 PLAI sur 6 ans, 5 en équivalent par an. L'objectif de logements type PLUS sera porté à 50% et la part de PLS à 20%.

La part de logement collectif ou intermédiaire doit également être cohérente avec les objectifs de limitation de l'étalement urbain : 40% de la production neuve y sera dédiée sur le territoire ; part qui s'élèverait à 70% à Saverne.

Objectifs de répartition intra-muros / extension afin de limiter la consommation foncière

	Intra-muros	Extension
Pôle majeur	125	187
Pôles intermédiaires	23	55
Villages	33	97
TOTAL	181	339

LES ORIENTATIONS

De l'ensemble des enjeux et au vu du bilan du précédent PLH, découlent 4 orientations :

- **Orientation 1 : soutenir l'amélioration du parc privé existant**
- **Orientation 2 : adapter le parc social**
- **Orientation 3 : accompagner les communes vers un habitat plus sobre**
- **Orientation 4 : observatoire de l'habitat et du foncier**

Orientation 1 : soutenir l'amélioration du parc privé existant

L'initiative privée est le premier levier possible pour la transformation du parc. L'orientation n°1 du PLH porte sur le soutien à ces initiatives de travaux qui ensemble, peuvent concourir à la modernisation du parc existant.

Le territoire est caractérisé par une augmentation continue de la vacance, malgré une vacance de longue durée plus mesurée. Également, les centres-villes ou centres-bourgs forment des espaces à conforter, où la dégradation du bâti s'avère plus importante à ce jour que dans les quartiers pavillonnaires, un constat partagé par de nombreux maires. Ce patrimoine doit se renouveler sur lui-même.

L'ambition de la communauté de communes est de s'inscrire dans la poursuite d'un panel de deux programmes d'aides et conseil à la rénovation, autour du PIG Rénov'Habitat, et de l'aide Maison Alsacienne du XXI^e siècle, que l'intercommunalité abonde, ainsi que la promotion des autres aides ou conseils mobilisables localement. Une réflexion sera également menée sur l'avenir et le périmètre de l'OPAH-RU.

Accompagner et encourager la rénovation du bâti ancien est un impératif de plus en plus prégnant, dans un contexte de changement climatique accéléré : il s'agira de mobiliser la rénovation, si possible aidée, par une communication efficiente.

Orientation 2 : adapter le parc social

Alors que le parc social s'étoffe ces dernières années à Saverne, sans commune mesure avec la décennie précédente, le parc des communes reste stable. Programmation inégale, demande en hausse : le stock de demandeurs sans proposition augmente fortement ces dernières années, passant d'une tension faible à modérée qui reste à surveiller (il en va de même pour les territoires proches d'où une forte problématique de renouvellement du parc à poursuivre et une vigilance sur les petits logements, PLAI, revenus modestes...).

Initiatrice de sa Conférence Intercommunale du Logement depuis 2019, la communauté de communes poursuivra l'organisation d'échanges et la structuration de documents-cadres et stratégiques, de même que l'organisation d'un point d'information du demandeur, en place depuis 2023.

Interlocutrice nouvelle du dialogue entre acteurs de l'habitat social et de l'insertion par le logement aidé, la Communauté de Communes acte dans son PLH son implication en tant que chef de file de la politique d'attributions et force de propositions partagées pour l'amélioration du parc de logements aidés.

La réévaluation des aides pour la création de logements communaux est aussi évoquée.

Orientation 3 : accompagner les communes vers un habitat plus sobre

L'enjeu d'économie foncière s'ancre à présent dans le cadre réglementaire national, tendant peu à peu vers un « zéro artificialisation nette » d'ici 2050.

Accompagner les élus dans cette transition est impératif pour impulser un changement des pratiques d'aménagement tout en préservant une part de développement dans les communes. Toute extension devra néanmoins respecter les contours déterminés par le SCoT du Pays de Saverne, Plaine et Plateau. L'intercommunalité prendra sa part auprès des communes pour apporter des outils d'adaptation face à un contexte urbain qui s'aventurera de moins en moins hors des limites actuelles pour revenir dans les bourgs.

L'orientation 3 abonde des actions de sensibilisation des élus et techniciens locaux à ces nouveaux enjeux, par la communication et la tenue d'événements ou réunions pouvant être menés ponctuellement. Outre le volet sensibilisation, cette orientation prévoit aussi un appui en termes d'études à l'attention des communes, sur le volet faisabilité/ingénierie.

L'orientation s'axe autour de la connaissance et de l'assistance foncière, ou encore la mobilisation d'études d'opportunités ainsi qu'une aide intercommunale à destination des propriétaires privés remettant sur le marché des logements vides.

Orientation 4 : observatoire de l'habitat et du foncier

Notre Programme Local de l'Habitat s'inscrivant sur une période de 6 ans, des bilans annuels, triennaux à mi-parcours et en fin de programme, seront réalisés. Ils permettent de suivre la trajectoire du territoire au réel, ainsi que d'évaluer au fil de l'eau la pertinence des actions portées.

L'observatoire local de l'habitat se double à l'entrée de ce PLH, d'un premier observatoire local du foncier, lequel devra rendre compte, de l'évolution des terrains ou emprises restant mobilisables sur le territoire, par des cartographies et bases de données actualisées annuellement.

L'orientation 4 met aussi en avant la mission d'animation et suivi du PLH, nécessaire au suivi de la réalisation des projets portés en tant qu'objectifs, ainsi qu'à la proposition d'initiatives nouvelles. Le tandem élus-techniciens sera fortement sollicité tout au long du PLH. La Commission Communautaire Habitat en pilotera la démarche en termes de suivi d'avancement et veillera à l'évolution éventuelle, en tant que de besoin, du programme d'actions.

PROGRAMME D' ACTIONS

ACTION PAR ACTION

ORIENTATION 1 : SOUTENIR L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT

Action 1.1 : Animation, sensibilisation sur la performance énergétique

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Partager autour de l'habitat performant et économe en énergie et éveiller l'attrait des citoyens pour la rénovation du bâti • Mettre en lumière des opérations innovantes, exemplaires, et diffuser les bonnes pratiques en matière d'éco rénovation et d'économie d'énergie • Encourager les démarches des acteurs privés et publics, par la participation à des actions de sensibilisation • Interroger la place des copropriétés notamment fragiles dans ces thématiques et valoriser la meilleure diffusion d'information à leur attention.
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du territoire
Moyens de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Appui sur les partenaires et dispositifs locaux, comme les conseillers à l'habitat du territoire, mobilisés en permanence autour de l'éco rénovation et de l'efficacité énergétique • Expérimentation d'opérations « pilotes » et assistance méthodologique auprès des communes et opérateurs en référence aux principes d'écoconstruction • Actions de communication ciblée par thématiques, « tous terrains » (numérique, papier et surtout réel), évaluation régulière de leur impact sur les propriétaires & réajustements • Organisation et participation à des événements locaux comme des journées dédiées à l'écorénovation et l'habitat • Engager la réflexion voire aboutir à la création d'une « Maison de l'Habitat » sur le Pays de Saverne, rassemblant les conseillers à l'habitat voire un lieu d'exposition/réunion, selon le modèle inspiré de la Collectivité européenne d'Alsace.
Pilotage/parteneriat	<ul style="list-style-type: none"> • Communauté de Communes • Partenariat : espace France Rénov', Parc Naturel, communes, aménageurs et promoteurs, bailleurs sociaux, fournisseurs d'énergie, services sociaux
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la durée du PLH, soit sur 6 ans
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des ressources locales : pôle d'efficacité énergétique, espace France Rénov', SYCOPARC, PSPP
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de permanences, de réunions, d'événements, de publications papier et numériques. • Nombre de personnes présentes aux événements et réunions

ORIENTATION 1 : SOUTENIR L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT

Action 1.2 : continuité des programmes d'aide à la rénovation

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Ancrer les aides à l'habitat comme un fort levier de réhabilitation du bâti ancien dans la continuité des conventions de partenariat autour du « PIC Rénov' Habitat » et de la « Maison Alsacienne du XXI^e siècle » • Actions de conseil et financement destinées aux propriétaires occupants (PO) et bailleurs (PB) à revenus modestes d'une part et aux propriétaires de patrimoine ancien de l'autre via ces deux programmes • Amélioration de l'habitat, lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, maîtrise des loyers, embellissement des maisons anciennes via des initiatives de rénovation privée subventionnées <p>Objectifs globalisés sur 6 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 195 logements propriétaires occupants • 40 logements propriétaires bailleurs • 30 logements conventionnés • 50 logements vacants • 40 logements très dégradés ou en situation d'habitat indigne • 20 logements inadaptés au handicap ou à la perte d'autonomie
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du territoire
Moyens de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Participation CC jusqu'à 2500 € (PO) et 4000 € (PB) au titre du PIC Rénov' Habitat • Participation CC jusqu'à 3000/4000€ au titre de l'aide Maison Alsacienne / Bâti ancien <i>L'abondement intercommunal, dans le cadre de ces programmes, enclenche ceux d'autres partenaires (CeA, ANAH, Action Logement...)</i>
Pilotage / partenariats	<ul style="list-style-type: none"> • CCPS • CeA, ANAH, Action Logement
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la durée du PLH, soit sur 6 ans
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Abondement CCPS : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Maison Alsacienne/ Bâti ancien : 5.000 €/an, soit 30.000 € sur 6 ans ✓ Propriétaires occupants : 50.000 € / an, soit 300.000 € sur 6 ans ✓ Propriétaires bailleurs : 5.000 € / an, soit 30.000 € sur 6 ans
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de contacts et nombre de rénovations de logements PO et PB • Type d'intervention : énergie, performance thermique et isolation, habitat indigne, logements vacants, autonomie de la personne, transformation d'usage, bâtiment ancien... • Montants des travaux et subventions • Nombre de logements conventionnés

ORIENTATION 1 : SOUTENIR L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT

Action 1.3 : Poursuite de l'OPAH-RU

Objectifs	<p>L'OPAH-RU est un dispositif volontariste pour inverser les phénomènes de dévalorisation et favoriser le renouvellement urbain des centres anciens et quartiers à valoriser.</p> <ul style="list-style-type: none">• Continuer l'action de l'OPAH-RU sur le centre-ville de Saverne, pour 5 années supplémentaires, y compris dans le cadre de l'ORI menée rue de l'Oignon• Envisager d'étendre l'action de l'OPAH à d'autres adresses ou rues du centre ancien savernois, dès la future convention 2024-2029, dans la mesure d'une extension éventuelle du périmètre, d'un redimensionnement potentiel de l'opération et des moyens pouvant y être alloués• 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• Adapter le logement en centre-ville, à même de répondre aux besoins des habitants, tout particulièrement en petits logements ou logements adaptés au vieillissement et au handicap, bien situés• Évaluer les volumes financiers correspondant aux travaux potentiels et aides à mobiliser (CeA, ANAH, CCPS, Ville...) <p>→ Objectifs quantitatifs de réhabilitation à traduire d'ici l'approbation et signature d'une nouvelle convention OPAH-RU au 1^{er} juillet 2024 (évaluation et étude de préfiguration en vue du renouvellement de l'OPAH-RU)</p>
Territoire	<ul style="list-style-type: none">• Centre-ville de Saverne (périmètre OPAH-RU)• Réflexion pour une extension éventuelle de l'opération sur d'autres parties limitrophes du centre-ville
Moyens de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none">• Définition d'objectifs et de dispositifs de subventions mobilisables en les adaptant aux priorités de l'Anah• Évaluation des perspectives de requalification du parc selon les situations identifiées d'habitat indigne ou dégradé• Définition des mesures d'accompagnement, notamment sur les réhabilitations lourdes et les copropriétés fragiles• Proposer un périmètre pertinent pour la phase opérationnelle et un dispositif de suivi-animation, vérifier la pertinence et faisabilité d'étendre le périmètre au travers

	<p>d'une étude préalable et d'objectifs pouvant être partagés entre les élus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réidentification 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, intervention foncière, liaisons urbaines, patrimoine architectural, restructurations d'îlots (en lien avec les projets des mairies concernées)
Pilotage / partenariats	<ul style="list-style-type: none"> • Communauté de Communes et Ville de Saverne • Ensemble des partenaires de l'OPAH-RU : ANAH, CEA, Banque des Territoires, Procivis...
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Nouvelle convention OPAH 2024-2029
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Aide aux travaux : 300.000 € (prévisionnel) → L'année 2024 permettra de faire successivement le bilan de l'OPAH-RU, de dimensionner la future OPAH, et ainsi de définir le budget total à reporter : l'enveloppe globale de financement de l'OPAH-RU sera déterminée au commencement d'une nouvelle opération, attendu et annoncé au 1^{er} juillet 2024.
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de contacts, nombre de diagnostics engagés et de rénovations de logements PO et PB sur le périmètre retenu • Type d'intervention : énergie, performance thermique et isolation, habitat indigne, logements vacants, autonomie de la personne, transformation d'usage, bâtiment ancien... • Montants des travaux et subventions • Nombre de logements conventionnés • Copropriétés contactées et rénovations engagées

ORIENTATION 2 : ADAPTER LE PARC SOCIAL

Action 2.1 : La Conférence Intercommunale du Logement

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la tenue annuelle de la Conférence Intercommunale du Logement du Pays de Saverne, assemblée d'échanges autour de l'habitat aidé et de la politique d'attribution de logements sociaux du territoire • Approuver à l'horizon 2024, document-cadre et convention intercommunale d'attributions, les documents stratégiques de la CIL fixant les enjeux, objectifs et engagements interacteurs de la politique d'attribution • Veiller au respect des objectifs de ces documents ainsi que du Plan Partenarial • Ancrer la collectivité comme acteur du dialogue sur le logement social et continuer à faire de la CIL une instance d'échanges participative
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • CCPS - Ensemble des communes abritant une part de logements sociaux
Moyens de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Animer la Conférence en partenariat avec l'Etat et suivre ses attendus sur le territoire • Associer les partenaires à la réflexion sur la rédaction et mise en œuvre des documents stratégiques de la Conférence • Réunir pour cela la CIL de manière annuelle et lors de réunions thématiques en parallèle • Organiser la pérennité du point d'info du demandeur de logement social et son imbrication avec l'ensemble des acteurs et guichets d'accueil au niveau local
Pilotage/parteneriat	<ul style="list-style-type: none"> • CCPS et Etat • Partenariat : Aréal, CeA, mairies abritant le parc social, associations, bailleurs locaux.
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la durée du PLH, soit sur 6 ans (1^{ère} CIL du territoire inaugurée au 1^{er} juillet 2019)
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation prioritaire interne CCPS • Point d'information : 9.000 € / an soit 54.000 € • Adhésion à l'association de l'Areal : 1000€/an soit 6000€
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Thèmes de travail abordés entre les membres de la CIL, suivi sur thèmes-clés à déterminer • Bilan annuel du document-cadre, de la convention intercommunale d'attribution et du plan partenarial, suivi des engagements interacteurs écrits dans ces documents à travers les échanges créés avec les membres • Fréquence des CIL et échanges hors CIL

ORIENTATION 2 : ADAPTER LE PARC SOCIAL

Action 2.2 : optimiser la qualité de l'offre

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter le parc face aux enjeux de société : <ul style="list-style-type: none"> ▫ attractivité des loyers et accession sociale face à l'immobilier de marché, attractivité du parc face au marché privé ▫ adaptation des logements pour répondre aux enjeux du vieillissement démographique comme aux besoins des publics handicapés ▫ rénovation face aux enjeux du réchauffement climatique
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • CCPS - Ensemble des communes abritant une part de logements sociaux
Moyens de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Abonder un observatoire du logement social sur le territoire, poursuivre la présentation initiée en 2019 d'un diagnostic annuel en CIL • Engager un échange interacteurs et prioriser les actions pour l'amélioration du parc social et l'accompagnement de ses publics • Initier une offre plus adaptée pour nos aînés et les personnes en handicap et mobiliser des partenariats pour la présence de services, veiller aussi annuellement sur l'évolution de l'offre d'hébergement sur le territoire • Veiller sur les priorités d'intervention des bailleurs (Conventions d'Utilité Sociale, Plans Stratégiques de Patrimoine, plans de vente...) • Connaître les opérations de réhabilitation thermique des bailleurs et veiller à leur respect des objectifs de la loi Climat et Résilience • Étudier les modalités d'accession sociale à la propriété sur le territoire, faire mieux connaître ce dispositif aux locataires
Pilotage/parteneriat	<ul style="list-style-type: none"> • CCPS / Bailleurs sociaux · Etat, CeA, Aréal
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la durée du PLH, soit sur 6 ans
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des réseaux d'animation existants, mobilisation interne CCPS
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Échanges avec les acteurs du parc social • Éléments d'information apportés par la CC (diagnostic, communications orales & écrites), acteurs professionnels et publics touchés • Niveaux de loyers et évolution progressive • Nombre de logements adaptés au handicap et à la perte d'autonomie et évolution • Nombre de réhabilitations effectuées

ORIENTATION 2 : ADAPTER LE PARC SOCIAL

Action 2.3 : production neuve sociale

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Ériger le logement social là où il n'y en a pas de manière raisonnée et proportionnée, et dans des territoires/quartiers où il en manque • Envisager le logement social comme une opportunité pour répondre à des enjeux stratégiques relevés dans les communes (valorisation du bâti ancien désaffecté, friches, renouvellement urbain, maintien de séniors à domicile, accueil de jeunes ménages) • Mobiliser les opérateurs sociaux, plutôt réservés à développer leur parc dans les pôles intermédiaires et les villages, compte tenu d'un marché plus porteur à Saverne et de crainte de fragiliser le parc existant ancien
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Répartition territoriale : 102 logements en 6 ans (dont 60% minimum dans le pôle majeur constitué par Saverne, Ottersthal, Otterswiller et Monswiller, 30% dans les pôles intermédiaires de Marmoutier, Dettwiller et Steinbourg, 10% dans les villages) <p>Objectif global de 30% de PLAI en opérations nouvelles : 31 PLAI sur 6 ans, 71 PLUS-PLS.</p>
Moyens de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Être intermédiaire entre les communes et les bailleurs pour la mise en relation en vue de nouveaux projets d'habitat aidé • Maintenir et engager des partenariats entre la CCPS et les bailleurs pour définir des priorités d'action sur le territoire • Entrevoir l'opportunité d'une convention d'objectifs dans le cadre du PLH : opérations prioritaires, rythme et localisation de la production nouvelle, typologie de programme • Accompagner communes et particuliers pour davantage de conventionnement social, notamment dans le parc privé
Pilotage/parteneriat	<ul style="list-style-type: none"> • CCPS/communes/bailleurs sociaux • Partenaires : Etat, CEA, Aréal
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la durée du PLH, soit sur 6 ans
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des partenaires et réseaux d'animations existants et à consolider • Aide au conventionnement social pour reconversion du patrimoine communal : 5.000€ pour 1 logement par an, soit jusqu'à 30.000€ de subvention CCPS sur la durée du PLH
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Production neuve par territoires • Typologie des programmes créés (dont PLAI/PLS/PLUS) • Agréments et conventionnements sociaux • Mises en relation entre les acteurs, évolution et aboutissement des projets

ORIENTATION 3 : ACCOMPAGNER LES COMMUNES VERS UN HABITAT PLUS SOBRE

Action 3.1 : Animation/sensibilisation pour la promotion de nouvelles approches

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la prise de conscience collective autour des nouveaux enjeux et impératifs des lois liant climat et habitat • Accompagner les élus et acteurs du territoire dans leurs projets et sensibiliser aux nouvelles approches et techniques pour la conception d'un habitat plus sobre, de formes urbaines innovantes, adaptées au territoire, de petits logements (T1 à T3) et logements adaptés à des ménages âgés ou à mobilité réduite • Apporter des clés de lecture aux élus sur des thèmes d'avenir <ul style="list-style-type: none"> ✓ Amélioration énergétique des logements ✓ Retour sur le marché de logements vacants ✓ Lutte contre l'habitat indigne et dégradé ✓ Adaptation au vieillissement, à la perte d'autonomie ✓ Limitation de l'artificialisation des sols, action foncière
Territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Ensemble du territoire <ul style="list-style-type: none"> ✓ élus volontaires (la réussite dépend de leur participation)
Moyens de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Organisation et tenue ponctuelle d'événements autour de l'écoconception d'un habitat plus sobre • Accompagnement au fil des projets émergents, en termes de conseil technique et mise en relation avec des acteurs locaux • Proposition d'une étude modulable (faisabilité ou ingénierie) aux mairies portant des projets dans le tissu bâti • Appui sur l'accompagnement de projet des partenaires locaux, notamment le parc naturel pour le bâti ancien, le CAUE pour le bâti récent et l'établissement public foncier pour l'accompagnement opérationnel et foncier
Pilotage/parteneriat	<ul style="list-style-type: none"> • Communauté de Communes • Partenariats selon l'accompagnement ou les événements : Parc Naturel, communes, aménageurs et promoteurs, CAUE, EPFA, CeA, SCoT, PSPP, agences d'urbanisme, bureaux d'études.
Echéancier	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la durée du PLH, soit sur 6 ans
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation prioritaire en interne de la CCPS • Mobilisation des partenaires et relai vers les acteurs adéquats

	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation de l'architecte-conseil du parc naturel, dans le cadre d'études d'opportunité pour la reconversion de patrimoine communal ancien : conseil Mut'Archi renforcé de prospectives d'aménagement (convention bipartite envisagée, entre parc et mairie, dans la limite de 2 projets/an sur le territoire) • Mobilisation de l'architecte du CAUE, pour des études d'opportunité sur le patrimoine communal érigé après 1948 • Appui potentiel sur les études et aides de l'ANCT, de la Banque des Territoires, de fondations ou des collectivités, dans le cadre d'études spécifiques ou thématiques – relai par la CCPS des subventions mobilisables par les communes • Un ou plusieurs événements exceptionnels pouvant mobiliser l'appui d'experts : animation d'ateliers ou visites commentées de sites, réunions publiques...
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Événements organisés, visites de terrains ou réunions d'élus autour des thématiques propres à l'habitat et au logement • Échanges à l'appui de projets potentiels avec les élus, échanges informels ou organisés avec les acteurs de l'habitat, mises en relation des élus avec des acteurs de l'habitat • Référencement de toutes les nouvelles opérations menées, ainsi que des innovations portées dans le cadre de ces projets

ORIENTATION 3 : ACCOMPAGNER LES COMMUNES VERS UN HABITAT PLUS SOBRE

Action 3.2. : Leviers d'actions sur le foncier

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser et amplifier le renouvellement urbain dans la production de logements • Anticiper les besoins futurs, en constituant des réserves foncières en zone dense (intramuros), pour : <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter la maîtrise foncière des collectivités - Une cohérence des aménagements opérationnels • Hiérarchiser, prioriser et coordonner l'action foncière, pour une maîtrise foncière permettant aux collectivités de peser dans des aménagements futurs
Territoire	Ensemble du territoire
Moyens de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • La CCPS diffuse aux communes les cartes de l'observatoire du foncier (action 4.2), en identifiant des secteurs prioritaires à débattre avec les communes • Sur ces secteurs, engagement graduel des collectivités : <ol style="list-style-type: none"> 1. Alerte systématique sur ces terrains, dès réception d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) 2. Démarche active et volontariste vers les propriétaires fonciers pour s'assurer d'acquisitions foncières amiables 3. En dernier recours, si le projet revêt un intérêt général et stratégique, recours à la DUP pour la réalisation d'un développement cohérent. Le recours à cette procédure ne sera envisagé qu'en valorisation d'un potentiel intramuros • Mobilisation de l'EPFA pour l'achat et le portage foncier
Pilotage/parteneriat	<ul style="list-style-type: none"> • Pilotage : CCPS • Partenariat : communes, études notariales, EPF Alsace, bailleurs sociaux, Etat, CEA, promoteurs et aménageurs
Echéancier	Sur la durée du PLH, soit sur 6 ans
Budget/financement	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation ingénierie interne de la CCPS • Budgets communaux pour les acquisitions • Portage foncier et achat pouvant être assuré par l'EPFA
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Foncier stratégique repéré : surface en m² identifiée à court, moyen et long terme • Nombre de parcelles par « secteur à enjeux » acquises par l'EPF Alsace ou les communes • Montant financier des acquisitions foncières

ORIENTATION 3 : ACCOMPAGNER LES COMMUNES VERS UN HABITAT PLUS SOBRE

Action 3.3. : Leviers d'action sur le logement vacant

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier des biens immobiliers vacants et locaux vides transformables en logements (Cet objectif s'inscrit dans la continuité du référentiel foncier (action 4.2.) • Remettre sur le marché des logements vacants : objectif d'inversion de la tendance pour une diminution du % de logements vacants sur le territoire (ne pas atteindre les 10%) • Appui sur les aides aux travaux pour encourager les projets
Territoire	Ensemble du territoire
Moyens de mise en œuvre	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Travail de repérage</u> <ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation du fichier 1767BisCom de la DGFIP pour un premier tri des logements vacants depuis plus de 2 ans • Mobilisation de la connaissance des élus des communes, afin de consolider cette base • Travail de terrain (porte-à-porte /courrier aux propriétaires) pour comprendre la réalité de la vacance • Identification du noyau dur de logements qui pourraient être remis sur le marché 2. <u>Définition des conditions de récupération de la vacance</u> <ul style="list-style-type: none"> • Leviers pour inciter les propriétaires à réhabiliter leurs biens vacants et les remettre sur le marché, soit par la vente, soit par la réhabilitation • Accompagnement/suivi animation 3. <u>Mobilisation de moyens</u> <ul style="list-style-type: none"> • Dispositifs d'amélioration du parc privé (PIG, OPAH) • Taxe sur les logements vacants depuis plus de 2 ans, communale ou intercommunale • Objectif 50 logements vacants sortis de la vacance de longue durée (supérieure à 2 années), à l'appui des moyens déployés et des programmes d'aides, diminution du % total de logements vacants <p style="margin-left: 20px;">Rappel : vacance INSEE 2018 = 1686, vacance LOVAC sup. à 2 ans = 600</p>
Pilotage/parténariat	<ul style="list-style-type: none"> • Pilotage : CCPS • Partenariat : CeA, opérateur PIG, opérateur OPAH-RU • Appui possible sur la plateforme « zéro logement vacant » et sur les réflexions menées par l'association nationale de collectivités « Agir contre le logement vacant »

Echéancier	Sur la durée du PLH, soit sur 6 ans
Budget/financement	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation ingénierie interne de la CCPS • Stagiaire dans le cadre de son cursus universitaire (urbanisme, architecture) pour le repérage • Dispositifs existants : PIG, OPAH-RU, autres aides... • Moyens supplémentaires à mettre en œuvre et évaluer
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements vacants repérés et remis sur le marché

ORIENTATION 4 : OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

Action 4.1 : Observatoire de l'habitat

Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Ancrer la collectivité comme référente dans l'observation du territoire du point de vue des tendances à l'œuvre en matière de logement• Aider à la décision et à l'évaluation de la politique de l'habitat au fil des évolutions observées, donner à repenser l'action menée• Améliorer la capacité d'action et la réactivité de la politique au vu de l'observation menée
Territoire	<ul style="list-style-type: none">• Ensemble du territoire
Moyens de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none">• Portrait du territoire actualisé du point de vue de l'habitat, des modes d'habiter et suivi des tendances d'évolution à l'œuvre• Appui sur les évaluations triennales et bilans annuels menés lors du précédent PLH, référentiels d'évaluation actualisables• Mise en place d'un cadre de communication centré sur les enjeux stratégiques : tableaux de bord, cartographies, graphiques, synthèses
Pilotage/parteneriat	<ul style="list-style-type: none">• CCPS • PETR (partenariat envisagé)• Communes, partenaires associés du PLH
Echéancier	<ul style="list-style-type: none">• Chaque année du PLH
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none">• Mobilisation prioritaire interne CCPS• Appui possible sur le PETR dans le cadre d'un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle du Pays de Saverne, Plaine et Plateau• réserve complémentaire éventuelle sur les 6 ans du PLH, dans le cadre de la réalisation des bilans triennaux ou de leur complétude (ex. analyse immobilière et/ou foncière)
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none">• Continuité de l'observatoire• Complétude des tableaux de bord• Évaluations triennales et bilans annuels

ORIENTATION 4 : OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

Action 4.2. : Observatoire du foncier

Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Actualiser les disponibilités foncières à court, moyen et long terme, en distinguant : les mutabilités prévisibles, le foncier libre dans le tissu urbain, les propriétés publiques, les zones U et AU dans les PLU• Outil d'observation pour encadrer un développement résidentiel vertueux en matière de consommation foncière• Cartographie du foncier pouvant faire l'objet d'une intervention prioritaire des collectivités• Réduire significativement la consommation foncière en extension, et mobilisation du potentiel intra-muros
Territoire	Ensemble du territoire
Moyens de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none">• La CCPS dispose de fiches cartographiques sur les potentialités intramuros, foncières et bâties, à actualiser afin de disposer d'un outil de suivi de l'évolution des disponibilités et de la consommation foncière, en extension et en intra-muros• Mise à jour de la base des données (suppression de sites « consommés », ajout de nouveaux sites à la suite de changements de situation, enquête auprès des communes) ; cartographie : 1 fois/an• Mise en place d'un groupe de travail "foncier" réunissant élus et techniciens des communes, piloté par la CCPS
Pilotage/parteneriat	• CCPS • PETR (partenariat envisagé)
Echéancier	Sur la durée du PLH : actualisation annuelle
Budget/financement	Mobilisation prioritaire ingénierie interne <ul style="list-style-type: none">• Appui possible sur le PETR dans le cadre d'un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle du Pays Saverne, Plaine et Plateau
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none">• Mise à jour des indicateurs et données cartographiques• Nombre de réunions du groupe de travail « foncier »

ORIENTATION 4 : OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

Action 4.3 : Animation et suivi du PLH

Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Faire vivre le PLH• Lui donner un caractère opérationnel, le concrétiser en actes et réalisations lisibles• Accompagner les acteurs publics par le renforcement des partenariats à mener et une meilleure interconnaissance des objectifs et interventions prévues ds le PLH
Territoire	<ul style="list-style-type: none">• Ensemble du territoire
Moyens de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none">• Pérenniser l'animation du PLH• Évaluer le PLH à un rythme annuel, via les élus de la commission communautaire permanente habitat de la CCPS• Ajuster le PLH en cours de route ou initier de nouvelles actions si nécessaire• Associer les acteurs locaux de l'habitat à la mise en œuvre et au suivi du PLH• Améliorer encore et pérenniser les actions de communication menées sur le dernier PLH• Initier une communication dédiée
Pilotage/parteneriat	<ul style="list-style-type: none">• CCPS• Partenariats en termes de communication à initier selon les thématiques : Adil, Areal, bailleurs, acteurs sociaux, CAUE, CeA, communes, EPFA, Parc Naturel, POPAC...
Echéancier	<ul style="list-style-type: none">• Sur la durée du PLH, soit sur 6 ans
Budget / financement	<ul style="list-style-type: none">• Mobilisation prioritaire interne de la CCPS• Mobilisation des ressources locales
Indicateurs de suivi	<ul style="list-style-type: none">• Échanges avec les acteurs de l'habitat• Communications initiées et publics touchés• Évaluations triennales et bilans annuels

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ACTIONS

THÈMES	ACTIONS		Objectifs		Coût estimé	Financement	Coût CCPS	
			1 an	6 ans			Annuel	6 ans
ORIENTATION 1 SOUTENIR L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT	Animation, sensibilisation sur la performance énergétique		Animations courantes à destination du grand public et des porteurs de projets		Mobilisation des réseaux d'animation existants (Parc Naturel, PIG, OPAH, Mairies, Pays, CEA...)			
	Continuité des programmes d'aide à la rénovation	Mut'Archi (conseil)	25 logements PO subventionnés		465 000 €	CEA / CC	17 500 €	105 000 €
		Maison Alsacienne (avant 1948)				CEA / CC	5 000 €	30 000 €
		PIG Rénov'Habitat (propriétaires occupants)	170 logements PO			ANAH / CEA / CC	50 000 €	300 000 €
		PIG Rénov'Habitat (propriétaires bailleurs)	40 logements PB			CEA / CC	5 000 €	30 000 €
	Poursuite de l'OPAH-RU		Evaluation et étude en vue d'une nouvelle convention Objectifs de l'opération en fonction du périmètre		300 000 € (prévisionnel aide travaux)	ANAH / CEA / CC	50 000 €	300 000 €
ORIENTATION 2 ADAPTER LE PARC SOCIAL	La Conférence Intercommunale du Logement		CIA et document-cadre Conférence annuelle Point d'accueil, accès Imhoweb		60 000 €	CC	10 000 €	60 000 €
	Optimiser la qualité de l'offre		Observatoire log. social Analyses thématiques Echange interacteurs		Mobilisation des ressources internes et réseaux d'acteurs existants, notamment dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (Associations, bailleurs, mairies, CeA, Etat..)			
	Production neuve sociale		Echanges interacteurs, convention d'objectifs					
		17 logements	102 logements					

		Aide intercommunale parc social communal <i>1 dossier subventionné/an</i>	30 000 €	CC	5 000 €	30 000 €
ORIENTATION 3 ACCOMPAGNER LES COMMUNES VERS UN HABITAT PLUS SOBRE	Animation/sensibilisation pour la promotion de nouvelles approches	Études d'opportunité pour la reconversion du patrimoine communal	Mobilisation du Parc Naturel			
		Événement de sensibilisation	Mobilisation des ressources internes et réseaux d'acteurs existants (Parc, EPFA, PIC, OPAH, Mairies, PAYS, CEA...)			
	Leviers d'action sur le foncier	Appui sur l'observatoire du foncier, démarche proprié- taires, appui sur l'EPFA				
	Leviers d'action sur le logement vacant	Animation et repérage				
		Inversion de la tendance de progression de la vacance				
		Taxe logements vacants	Recette			
ORIENTATION 4 OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER	Observatoire de l'habitat	Bilans annuels et triennaux Communication liée Mobilisation interne	Mobilisation des ressources internes			
	Observatoire du foncier	Connaissance foncière Groupe de travail thématique				
	Animation et suivi du PLH	Bilans annuels et triennaux Communication liée Mobilisation interne prioritaire				
TOTAL PARTICIPATION CCPS					142 500 €	<u>855 000 €</u>