



ATELIERS TERRITORIAUX DU PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

TERRITOIRE DU SCOT DE L'ALSACE DU NORD

SOMMAIRE

Données descriptives
du territoire 2

La dynamique
du marché immobilier . . . 3-5

Enjeux et actions
en matière d'habitat . . . 6-7

Synthèse des constats
et enjeux du territoire 8

L'HABITAT UN ENJEU MAJEUR DE SOCIÉTÉ

Premier poste de dépenses des ménages français, l'habitat représente d'abord un enjeu de société. Il existe en outre d'**importants besoins quantitatifs et qualitatifs** comme le logement des jeunes ou l'offre adaptée aux personnes âgées.

L'habitat est également **un enjeu d'aménagement du territoire** car habitat et développement économique doivent être articulés pour limiter les migrations pendulaires et contribuer ainsi à l'attractivité des territoires.

Un enjeu économique enfin : les entreprises du bâtiment, de travaux publics et de promotion immobilière sont des acteurs importants du tissu économique local.

Ce secteur est donc **une préoccupation majeure de l'Etat et des collectivités territoriales**, concrétisée par l'élaboration en commun d'un Plan Départemental de l'Habitat.

Pour être efficiente, cette démarche s'inscrit dans une volonté d'intégrer **les réalités de terrain**. C'est pourquoi elle est placée sous le signe du **dialogue avec les territoires**, afin que les réponses aux enjeux de l'habitat soient apportées au plus près des **aspirations de la population** bas-rhinoise.



UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET RELATIVEMENT ATTRACTIF

Caractéristiques du parc de logements

	Territoire		Département	
	2005	Evolution 01 - 05	2005	Evolution 01 - 05
Nombre de logements	65 285	+ 6 %	485 950	+ 4 %
Nombre de résidences principales dont :	58 961	+ 6 %	441 915	+ 5 %
- propriétaires	40 789	+ 6 %	241 648	+ 6 %
- locataires	15 098	+ 8 %	182 416	+ 5 %

Source : MEEDDAT - Filocom d'après DGI, 2001- 2005

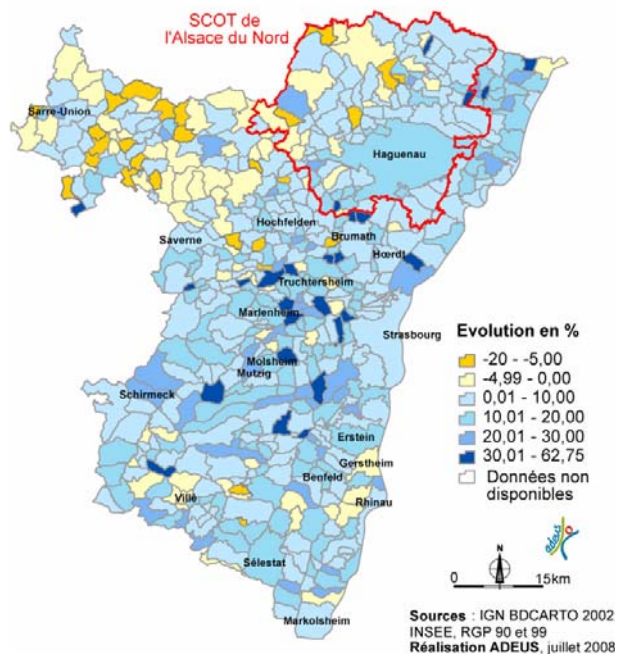
• Un dynamisme dans la moyenne

De 1990 à 1999 la population dans le territoire du SCOT de l'Alsace du Nord a progressé de +7,4 %, ce qui est dans la moyenne départementale. Ce dynamisme ne semble pas homogène sur le territoire. En effet, dans le nord-ouest les communes tendent plutôt à perdre de la population. Les premières estimations du recensement rénové confirment ces deux tendances précédemment observées.

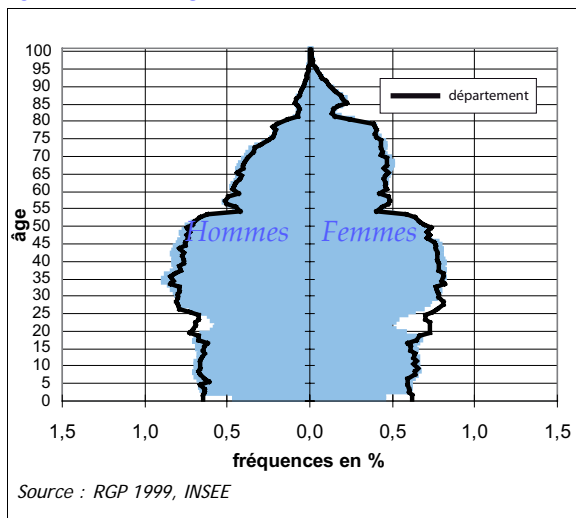
Par ailleurs, de 2001 à 2005, l'accroissement des logements et des résidences principales a été plus rapide que dans l'ensemble du Bas-Rhin.

Dans ce territoire, la très grande majorité des ménages (73 %) sont propriétaires de leur logement. Pour autant, les locataires, progressent un peu plus rapidement (+8 % contre 6 % pour les propriétaires).

Evolution de la population entre 1990 et 1999



Pyramides des âges



• Un territoire attractif pour les familles

La pyramide des âges ci-contre montre une structure de la population relativement proche de celle du département.

Cependant, le territoire se distingue tout de même par une proportion moins significative de jeunes ménages.

Par ailleurs, les familles constituées ou en voie de constitution sont ici plus représentées qu'en moyenne.

Enfin, le territoire ne semble que modérément touché par le vieillissement de la population.

UN RYTHME DE LA CONSTRUCTION DANS LA MOYENNE ET UNE OFFRE RELATIVEMENT DIVERSIFIÉE

Chiffres clés de la construction neuve en 2006

- 902 logements commencés
- soit 6 logements pour 1 000 habitants

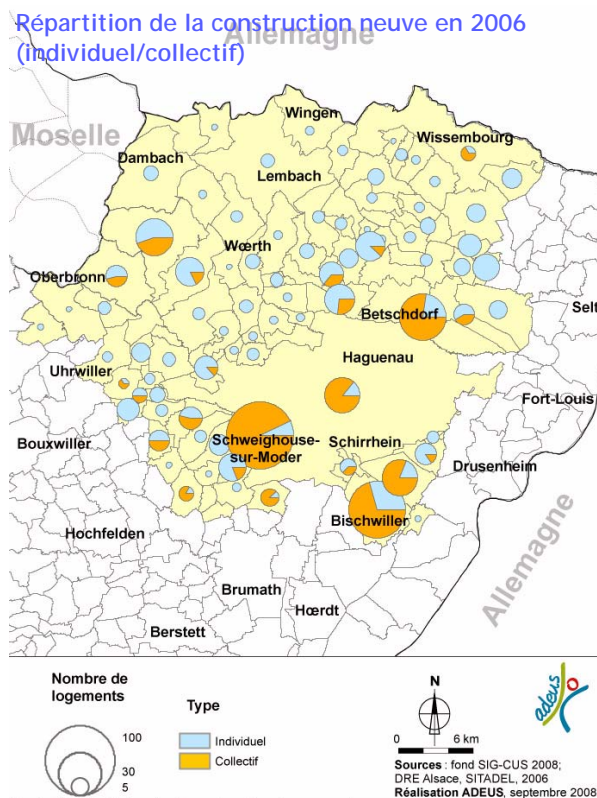
• Des constructions neuves dans la quasi totalité du territoire

Avec 902 logements commencés en 2006, le territoire du SCOTAN est légèrement en dessous de la moyenne départementale. En effet, cela représente 6 logements commencés pour 1 000 habitants, alors que la moyenne bas-rhinoise est de 7 logements pour 1 000 habitants.

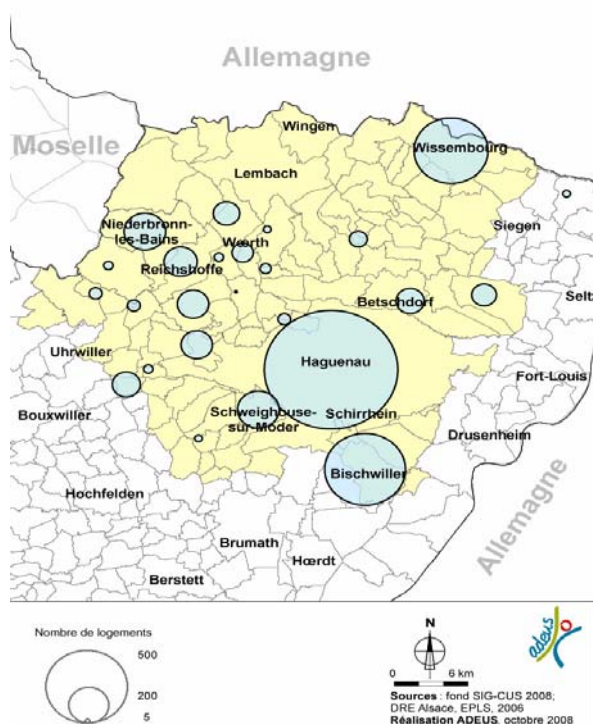
La construction de logements neufs est portée par la quasi totalité des communes du territoire (83 communes sur 90).

L'offre se répartit à part quasi égale entre l'individuel (57 %) et le collectif (43 %). Et ce sont 1/4 des communes qui ont développé de l'offre collective.

Répartition de la construction neuve en 2006 (individuel/collectif)



Nombre de logements sociaux par commune



Chiffres clés des logements sociaux en 2006

- 3 594 logements sociaux
- soit 25 logements pour 1 000 habitants
- vacance : 4 % (2 % dans le département)
- emménagement : 16 % (9 % département)

• Une offre importante de logements sociaux

Avec 3 594 logements, le SCOTAN est le deuxième territoire du Bas-Rhin où le volume de logements est le plus élevé. Cette offre est cependant inférieure à la moyenne du département (25 logements pour 1 000 habitants, contre 53).

Elle se répartit dans 24 communes, avec néanmoins une concentration à Haguenu (47%), Bischwiller (16%) et Wissembourg (13%).

Ce parc enregistre par ailleurs des changements de locataires plus élevés que la moyenne du département. Ce qui peut indiquer une inadéquation de l'offre par rapport à la demande.

DES BESOINS EN LOGEMENTS IMPORTANTS

Les revenus des ménages :

- 62 % des ménages éligibles au parc social (62 % dans le département)
- 27 % des ménages éligibles au parc très social (28 % dans le département)

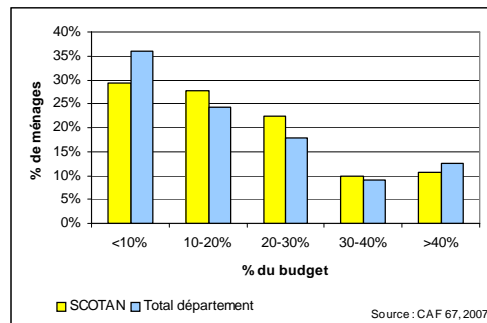
• Plus d'1/4 des allocataires logement dans le parc social

Répartition des allocataires logement selon le type de parc

	Territoire		Département	
	Nombre	%	Nombre	%
Allocataire logement :	6 757	13 %	68 182	17 %
- dont parc privé	3 669	54 %	34 258	50 %
- dont parc social	1 809	27 %	26 675	39 %
- dont accédants	1 279	19 %	7 249	11 %

Source : CAF67, 2007

Part du budget consacré au logement, aides au logement déduites



Avec 13 % de ménages à bénéficier des aides au logement, c'est le territoire, après le territoire du SCOTERS, où ils sont proportionnellement les plus nombreux.

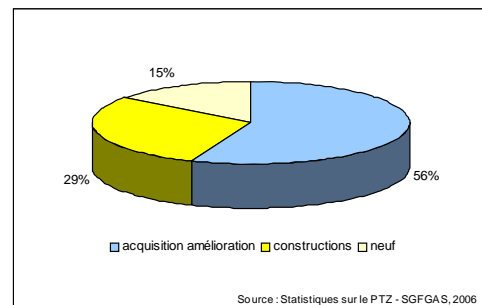
Si la majorité d'entre eux sont locataires du parc privé, la proportion des bénéficiaires des aides au logement du parc social est néanmoins l'une des plus significatives du département. Ce qui explique notamment que les ménages soient parmi les mieux solvabilisés du département : près de 30 % dépensent moins de 10 % de leur budget pour se loger. Pour autant, ils sont tout de même **plus de 20 % à consacrer plus de 30 % de leur budget**.

• Près de 60 % des Prêts à Taux Zéro pour des achats dans l'ancien

Répartition des PTZ selon le type d'achat

	Territoire	Département
Nombre de PTZ	622	3 707
Taux d'effort	29,2 %	29,7 %

Source : Statistiques sur le PTZ - SGFGAS, 2006



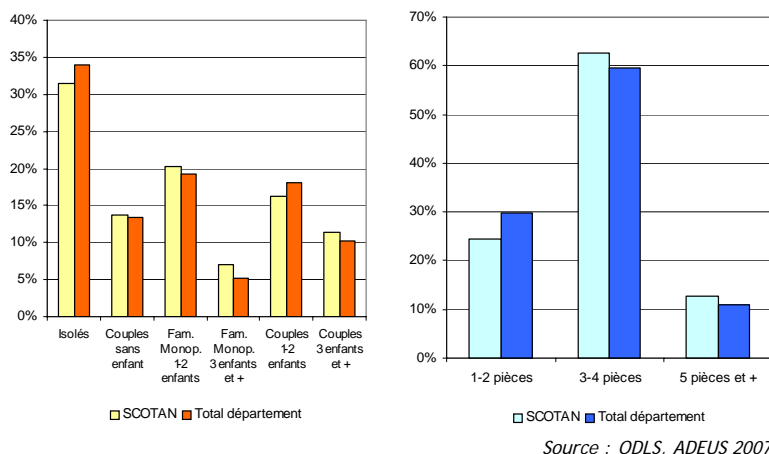
En 2006, 622 prêts à taux zéro ont été accordés pour l'accession modeste à la propriété sur le périmètre du SCOTAN, faisant du territoire l'un de ceux où ils sont les plus nombreux.

Les prêts ont été principalement délivrés pour des achats dans l'ancien (56 % en acquisition-amélioration).

Et même si ces biens sont généralement les moins coûteux, les taux d'effort concédés par les ménages dans le territoire sont parmi les plus élevés du département (près de 30 %, hors charges).

- **Sur-représentation des familles monoparentales parmi les demandeurs de logements sociaux**

Répartition des demandeurs de logements sociaux selon la composition familiale et le type de bien souhaité



Environ 1 000 demandes de logements sociaux sont enregistrées sur le périmètre du SCOTAN en 2007, soit une pression relativement forte.

Si les demandeurs sont en majorité des personnes isolés (31 % contre 34 % pour le département), on constate que les familles nombreuses sont proportionnellement légèrement sur-représentées par rapport à la moyenne bas-

rhinoise : 7 % de familles monoparentales avec 3 enfants et plus (contre 5 % en moyenne dans le département) et 11 % de couples avec 3 enfants et plus (contre 10 %).

- **Les demandes d'aides auprès du Fonds de Solidarité Logement**

	Territoire		Département	
	Social	Privé	Social	Privé
Nombre de demandeurs :	135	228	1 378	1 406
- dont maintien	36	63	459	347
- dont accès	99	165	919	1 059

Source : FSL 2007, CG67

363 demandes ont été faites auprès du FSL en 2007.

Elles portent au 2/3 sur le parc privé et plus de 70 % des ménages qui ont fait appel au FSL souhaitent être aidés pour accéder à un logement.

- **Le logement des personnes âgées**

	Territoire		Département	
	Nombre	%	Nombre	%
Part des propriétaires occupant de plus de 60 ans	13 152	77 %	79 650	66 %
Part des demandeurs de plus de 60 ans	76	8 %	1 500	10 %
Part des allocataires de plus de 60 ans	1 554	9 %	13 852	12 %

Source : RGP1999, INSEE ; ODLS2007, ADEUS ; CAF67, 2007



Source : www.ville-wissembourg.eu

77 % des seniors sont propriétaires de leur logement, ce qui pose la question de l'adaptation des logements pour anticiper les besoins à venir, notamment en cas de perte d'autonomie. Cette part élevée de propriétaires explique le taux relativement faible de personnes âgées bénéficiant des aides au logement. Par contre, il est à noter que la part des demandeurs de logements sociaux parmi les seniors tend à se rapprocher de la moyenne départementale.

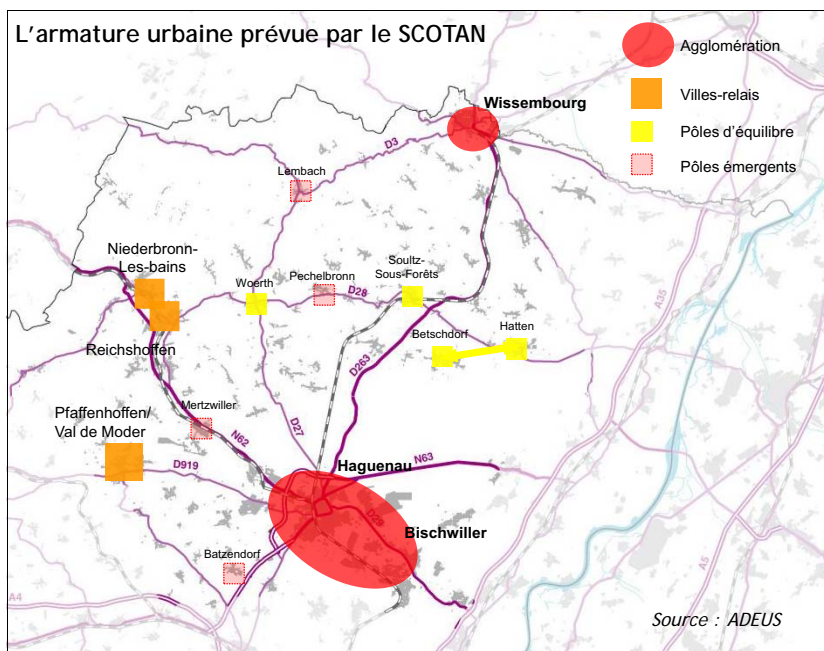
CONTEXTE GÉNÉRAL DU TERRITOIRE DU SCOT DE L'ALSACE DU NORD

Le territoire du SCOT de l'Alsace du Nord se compose de 90 communes regroupées au sein de 9 communautés de communes (+ une commune isolée).

Le projet de SCOTAN a été arrêté le 28 décembre 2007.

En 2008 se sont tenues les consultations administratives et l'enquête publique. L'approbation du SCOTAN est prévue au début de l'année 2009.

LES ENJEUX DU SCOTAN EN MATIÈRE D'HABITAT



Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux prévoient :

1. D'accroître le parc de logements avec un objectif minimum moyen de production de logements de 900 logements par an.

Cet objectif est différencié selon le rôle des communes dans l'armature urbaine :

- l'essentiel du développement dans les agglomérations (450 logements dont 400 pour Haguenau et 50 à Wissembourg),

- les villes-relais accroissent chacune leur parc de logements à hauteur de 50 logements,
- les pôles d'équilibre et les pôles émergents développent ensemble 75 logements (leur développement urbain est mis en oeuvre de façon coordonnée),
- les villages (dont la croissance est mesurée) développent l'habitat à hauteur de 275 logements.

2. De diversifier l'offre de logements, chaque commune devant répondre à l'ensemble de ses besoins en logements. Il s'agit notamment de favoriser le développement du parc locatif et de l'accession sociale à la propriété, afin d'accompagner la mobilité résidentielle des ménages. L'offre locative, tant privée qu'aidée, doit être développée de façon significative à chaque niveau de l'armature urbaine et plus particulièrement au niveau des pôles d'équilibre et des pôles émergents. A minima, la production annuelle moyenne de logements aidés à court terme sur le territoire doit être de 270 logements.

Le Document d'orientations générales du SCOTAN prévoit une part minimale de logements aidés dans les secteurs d'extension, différenciée selon le niveau de l'armature urbaine considéré qui est de 20 % pour les agglomérations ; 15 % pour les villes-relais ; 10 % pour les pôles d'équilibre et 5 % pour les pôles émergents.

Il en va de même des grandes opérations de renouvellement urbain (d'une superficie supérieure ou équivalente à 1 ha) ou de réurbanisation des friches de centre-ville.

Une réponse est apportée aux besoins locaux dans les villages. Ils contribuent à cet effort de développement de l'offre locative aidée à hauteur de 2 % minimum de leur parc de résidences principales à l'échéance 2025.

LES ACTIONS DÉJÀ MENÉES EN MATIÈRE D'HABITAT PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL DU BAS-RHIN

De nombreux acteurs interviennent en matière d'habitat sur le territoire, dont le Conseil Général du Bas-Rhin. En effet, délégataire des aides à la pierre de l'État depuis 2006, le Conseil Général du Bas-Rhin finance la construction et la réhabilitation de logements aidés (parc HLM et parc privé), à la fois sur les fonds délégués par l'État et sur son budget propre. Parmi les actions soutenues depuis 2006, on peut notamment citer les suivantes.

• Le locatif social

Depuis 2006, le Conseil Général du Bas-Rhin a financé la production de 843 logements sociaux dans le territoire du SCOTAN, pour un montant de 2 074 724 €.

• L'accession aidée

Depuis le 1er juillet 2007, une subvention de 3 000 € ou 4 000 € est accordée pour l'accession sociale à la propriété (prêt à taux zéro majoré). Sur le territoire du SCOTAN, 6 ménages ont bénéficié de cette majoration pour l'accession à la propriété.

Acquisition et amélioration de deux logements en PLAI dans la commune d'Haguenau



Source : HFA-DOMIAL- PLAI

Deux OPAH sont menées sur le secteur :

- sur le territoire de Pechelbronn (01/07/2006 au 30/06/2009)
- sur le territoire de la Vallée de la Sauer (01/07/2006 au 30/06/2009)

Une OPAH a été récemment menée sur le territoire de Wissembourg ((01/10/2003 au 30/09/2007)

Acquisition et amélioration de logements en PLUS dans la commune de Zinswiller



Source : OPUS 67

• Le secteur privé

En ce qui concerne les opérations d'amélioration de l'habitat dans le parc privé menées en lien avec l'ANAH, le Conseil Général du Bas-Rhin a financé depuis 2006, l'amélioration de 366 logements sur le territoire du SCOTAN pour un montant de 3 382 412 €, dont 210 logements en OPAH sur les communautés de communes de Pechelbronn et de la Vallée de la Sauer.

Certification environnementale : Depuis 2007, sur le territoire du SCOTAN, 78 logements ont fait l'objet d'une démarche de certification HPE ou THPE dont 49 en libre et 29 en logements aidés PLUS et PLAI.



Source : OPUS - PLUS HQE + logement adapté pour personne handicapée

Les projets de création de logements aidés pour 2008

- 141 logements aidés financés en Prêt Locatif à Usage Social à Wissembourg, Allenwiller, Bischwiller, Haguenau, Uhlwiller, Niedermodern
- 15 logements aidés financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration à Haguenau, Bischwiller, Schweighouse sur Moder et Niedermodern
- 71 logements aidés financés en Prêt Locatif Social à Kutzenhausen, Haguenau

LES GRANDS CONSTATS DU TERRITOIRE

Le territoire du SCOT de l'Alsace du Nord se situe dans la moyenne départementale quant au dynamisme de la population et des logements. Ces derniers progressent même plus vite sur la période récente

Les propriétaires sont nombreux dans le territoire, mais ce sont les locataires qui connaissent le plus fort accroissement.

Globalement, ce territoire est attractif pour les familles en voie de composition ou déjà composées, par contre les jeunes sont moins nombreux qu'en moyenne, ce qui peut s'expliquer en partie par l'insuffisance d'une offre adaptée à leurs besoins (locatif, petits logements, coûts, etc.).

La construction neuve a été légèrement moins dynamique sur ce territoire en 2006 que dans l'ensemble du département. Cependant, l'offre se diversifie progressivement puisque le collectif représente la moitié des logements neufs du territoire.

Par ailleurs, l'offre sociale, même si elle reste sous la moyenne départementale, est l'une des plus importantes du Bas-Rhin.

Les ménages pouvant prétendre à un logement social sont relativement nombreux sur le territoire. De plus, la proportion de ménages qui bénéficient d'une aide au logement est également l'une des plus forte du département. Néanmoins ces allocataires logement sont mieux solvabilisés par les aides que dans la plupart des secteurs bas-rhinois.

Par contre, pour les accédants modestes à la propriété l'effort financier fourni pour se loger est important.

Malgré une offre importante de logements à prix accessibles certains besoins demeurent sans réponse, induisant des freins à la mobilité résidentielle des ménages, et notamment les plus modestes d'entre eux.

LES ENJEUX DU PDH SUR LE TERRITOIRE

- Le développement de l'offre locative, et notamment en petits logements pour répondre aux besoins des jeunes et des familles monoparentales
- L'accroissement de l'offre sociale, et notamment des logements à loyers très sociaux (PLA-I)
- L'anticipation des besoins en terme d'adaptation des logements pour les seniors
- Le développement de formes d'habitat économes en énergie et en foncier dans le cadre d'un aménagement durable de qualité

QUELLES SONT VOS ATTENTES / SUGGESTIONS POUR AMÉLIORER LA SITUATION DU LOGEMENT DANS VOTRE TERRITOIRE ?

Vous pouvez adresser vos contributions au Conseil Général 67 et/ou à la Direction Départementale de l'Équipement aux adresses suivantes :

Hôtel du Département
Monsieur le Président
du Conseil Général du Bas-Rhin
Direction de l'Habitat,
de l'Aménagement et de l'Urbanisme
Place du Quartier Blanc
67 964 Strasbourg cedex 9

Courriel : logement@cg67.fr

Direction Départementale de l'Équipement
A l'attention de Madame Florence WIEL
Services des Politiques de l'État
81 005/F
67070 Strasbourg Cedex

Courriel : contributionsPDH.DDE67@developpement-durable.fr