

DELIBERATION

Conseil du	30 mars 2023 à 19h00	Lieu	Salle polyvalente, 22 rue du Moulin à Ohlungen
N° de la délibération	2023-CC-045	Titre	PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL : approbation
Rapporteur	M. Etienne WOLF, Vice-Président		
Date de la convocation	23 mars 2023		
Président de séance	M. Claude STURNI	PJ	Avis CRHH Diagnostic Document d'orientations Programme d'actions
Secrétaire de séance	M. Daniel KLIEBER		
Membres en exercice	75		
Présent(e)s	57	M. Claude STURNI, M. Jean-Lucien NETZER, M. Etienne WOLF, M. Philippe SPECHT, M. Jean-Denis ENDERLIN, Mme Isabelle DOLLINGER, Mme Sylvie HANNIS, M. André ERBS, M. Francis WOLF, M. Jean-Michel STAERLE, M. Jean-Daniel SCHELL, Mme Isabelle WENGER, M. Claude BEBON, Mme Marie-Odile BECKER, Mme Cathy KIENTZ, M. Dominique GERLING, Mme Coralie TIJOU, M. Marc ANDRE, M. François ANSTETT, M. André BURG, M. Patrick DENNI, M. Jean-Marc DIERSE, M. Alban FABACHER, M. Michel FICHTER, Mme Séverine FROMMWEILER, M. Christian GUETH, M. Thierry HEINRICH, Mme Christine HEITZ, Mme Mireille ILLAT, Mme Anne IZACARD, M. Clément JUNG, Mme Marie-Odile KASPAR, M. Thomas KLEFFER, M. Francis KLEIN, M. Daniel KLIEBER, Mme Cathy KOESSLER, Mme Dorothée KRIEGER, M. Vincent LEHOUX, M. Marcel LEMIRE, M. Jean-Luc LEONHARD, Mme Stéphanie LISCHKA, Mme Palmyre MAIRE, M. Etienne MANGIN, M. Armand MARX, M. Patrick MERTZ, M. Clément METZ, Mme Michèle MULLER, M. Alain RHEIN, M. Stéphane SCHISSELE, Mme Christine SCHMELZER, Mme Isabelle STEHLI-JUCHS, Mme Brigitte STEINMETZ, Mme Carine STEINMETZ, M. Jean-Marc STEINMETZ, M. Maxime VAN CAEMERBEKE, M. Thierry WOLFERSBERGER, M. Dany ZOTTNER.	
Présent(e)s Suppléant(e)s	3	M. Alain WACK à Mme Laurette DIEBOLD, M. Rémy GOTTRI à M. Alain RIPP, M. Maurice LUTZ à M. Jean KEHREN.	
Absent(e)s excusé(es)	2	M. Patrick MULLER, M. Patrick SCHOTT.	
Procurat ion(s)	13	Mme Françoise DELCAMP à Mme Marie-Odile BECKER, Mme Isabelle DEUTSCHMANN à Mme Christine SCHMELZER, Mme Marie-France GENOCHIO à Mme Mireille ILLAT, Mme Valérie GROSSHOLTZ à M. Maxime VAN CAEMERBEKE, Mme Elisabeth MESSER-CRIQUI à M. Dominique GERLING, Mme Eva MEYER à M. Marcel LEMIRE, M. Paul NOLTE à M. Stéphane SCHISSELE, M. Guillaume NOTH à Mme Michèle MULLER, M. Jean OBRECHT à M. Armand MARX, Mme Christine OTT-DOLLINGER à Mme Isabelle DOLLINGER, M. Claude RAU à M. Alban FABACHER, M. Laurent SUTTER à M. Jean-Lucien NETZER, M. Gérard VOLTZ à Mme Dorothée KRIEGER.	

La majorité des membres en exercice assistant à la séance, le Conseil communautaire peut délibérer valablement.

N° délibération	2023-CC-045	Titre	PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL : approbation
Rapporteur	M. Etienne WOLF, Vice-Président		
Service référent	Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement.		
Nomenclature Préfecture	8.5 - Politique de la ville-habitat-logement		

La Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) est, depuis sa création le 1er janvier 2017, compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, et donc tenue de se doter d'un Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi).

Le PLHi est un document stratégique et opérationnel, déclinant les objectifs et les principes de la politique de l'habitat et qui s'appliquera pendant six ans aux trente-six communes de la CAH. Il énonce les moyens mis en œuvre par les communes et par la CAH pour satisfaire l'ensemble des enjeux cités par l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) en matière de politique de l'habitat.

Pour rappel, le PLHi de la CAH est composé de trois documents :

- un diagnostic du territoire ;
- un document de quatre orientations stratégiques :
 - axe 1 : conforter l'attractivité du territoire
 - axe 2 : favoriser les parcours résidentiels
 - axe 3 : améliorer les logements anciens
 - axe 4 : piloter, suivre et animer la politique locale de l'habitat
- un programme de dix-neuf actions.

La délibération prescrivant l'élaboration du PLHi a été adoptée par le Conseil communautaire le 14 septembre 2017. Depuis, ce document a été construit en partenariat avec les personnes morales associées conformément à l'article R302-3 du CCH.

Le 12 mai 2022, le Conseil communautaire a adopté par un premier arrêt le projet de PLHi, alors transmis aux trente-six communes de la CAH ainsi qu'au pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) de l'Alsace du Nord, à la Région Grand Est, à la Collectivité européenne d'Alsace et au Conseil de développement de l'Alsace du Nord (collège territorial de la CAH) – étant à préciser que seule la transmission aux communes et au PETR relevait d'une obligation réglementaire.

Dans le délai de quatre mois accordé, la CAH a uniquement réceptionné des avis favorables, assortis pour certains de remarques sur des points marginaux :

- trente communes ont transmis par délibération de leur conseil municipal un avis favorable, consultatif et facultatif ;
- le PETR d'Alsace du Nord, le Conseil de développement d'Alsace du Nord ainsi que la CeA ont fourni un avis favorable ;
- les avis de la Région Grand Est et des six communes et qui ne se sont pas exprimées étaient réputés favorables.

Le 10 novembre 2022, la CAH a arrêté définitivement par délibération du Conseil communautaire le projet de PLHi, en tenant compte de l'ensemble des avis précités, sans qu'aucun ne l'affecte structurellement.

Saisi conformément aux dispositions du CCH, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) a rendu le 30 janvier 2023, à l'unanimité, un avis favorable sur le projet de PLHi, lequel est présenté en annexe.

Dans un premier temps, les membres du CRHH ont salué la large association des communes, des partenaires et des habitants au projet, ainsi que la bonne articulation avec les documents programmatiques et les dispositifs de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) en faveur de la réhabilitation du parc ancien. Dans un second temps, ils ont énoncé quelques recommandations relatives au volume de production de logements dans les villages et dans les communes dites « SRU », à la connaissance des besoins en logements accompagnés et à la définition d'une stratégie foncière. Ces remarques pourront faire l'objet d'une attention particulière à l'occasion des bilans triennaux du PLHi mais n'appellent pas de modification dans le PLHi annexé à la présente délibération.

A l'issue du Conseil communautaire de ce jour, si dans un délai de deux mois le représentant de l'Etat ne notifie pas au Président de la CAH des demandes de modifications, le PLHi sera exécutoire et transmis accompagné des avis exprimés depuis le premier arrêt, aux communes, au PETR, à la CeA, à la Région Grand Est, au Conseil de développement d'Alsace du Nord, ainsi qu'à toutes les personnes morales associées à l'élaboration du projet.

Conformément aux dispositions du CCH, la délibération adoptant le PLHi sera affichée pendant un mois au siège de la CAH et dans toutes les mairies ; une mention de cet affichage sera insérée dans un journal d'annonces légales. Le PLHi sera tenu à la disposition du public au siège de la CAH, dans toutes les mairies, ainsi qu'à la préfecture du Bas-Rhin, étant entendu que les frais d'impression et d'envoi seront pris en charge par la CAH.

La CAH dressera chaque année par délibération un bilan de réalisation du PLHi et décidera d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique. Le bilan annuel ainsi que les délibérations approuvant les éventuelles adaptations seront transmis aux communes ainsi qu'au préfet et tenus à la disposition du public.

Il est proposé au Conseil communautaire de se prononcer sur ces points.

DELIBERATION

Le Conseil communautaire,

sur la proposition du rapporteur,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 302-1 à L. 302-4-2 et R. 302-1 à R. 302-13-1,

VU la délibération n° 2017-CC-159 du Conseil communautaire du 14 septembre 2017 relative au lancement de la procédure d'élaboration,

VU la délibération n° 2022-CC-063 du Conseil communautaire du 12 mai 2022 relative au premier arrêt du PLHi,

VU les trente délibérations des conseils municipaux rendant avis sur le premier projet arrêté du PLHi,

VU la délibération n° DBS-2022-VI-01 du PETR d'Alsace du Nord du 7 juillet 2022,

VU les contributions du Conseil de Développement de l'Alsace du Nord (collège territorial de la CAH) et de la Collectivité européenne d'Alsace,

VU la délibération n° 2022-CC-122 du Conseil communautaire du 10 novembre 2022 relative au deuxième arrêt du PLHi,

VU l'avis favorable du CRHH en date du 30 janvier 2023 réceptionné le 22 février 2023,

DECIDE d'adopter le Programme Local de l'Habitat intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Haguenau annexé à cette délibération et constitué du diagnostic, du document d'orientations et du programme d'actions.

AUTORISE le Président ou son représentant à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

2023-CC-045	PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL : approbation	
Pour	71	
Contre	1	M. Jean OBRECHT .
Abstention	1	Mme Isabelle STEHLI-JUCHS .
Ne prend pas part au vote	0	

Le Président,
Signé
M. Claude STURNI

Le Secrétaire de Séance,
Signé
M. Daniel KLIEBER

Résultat du vote	ADOPTÉ
-------------------------	--------

Envoyé en Sous-Préfecture le	6 avril 2023
Enregistré en Sous-Préfecture le	6 avril 2023
Identifiant de télétransmission	067-200067874-20230330-41899-DE-1-1
Publié le	6 avril 2023



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

REÇU LE

9 FEV. 2023

**DIRECTION GENERALE DES SERVICES
Communauté d'Agglomération
& Ville de Haguenau**

Strasbourg, le 31 janvier 2023

Affaire suivie par :
Marilyne Uhring
Tél : 03 88 88 91 70
Mél : marilyne.uhring@bas-rhin.gouv.fr

Monsieur le président,

Par lettre du 30 novembre 2022, vous m'avez transmis, en vue d'une saisine du comité régional de l'habitat (CRHH), le projet de votre premier programme local de l'habitat (PLH) arrêté par délibération du conseil de la communauté d'agglomération de Haguenau le 10 novembre 2022.

Lors de sa séance du 26 janvier 2023, le CRHH a émis un avis favorable à ce projet, assorti de recommandations. Je vous prie de trouver ci-joint copie de cet avis transmis par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Je vous prie d'agréer, monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la préfète du Bas-Rhin
Par délégation,
Le directeur départemental des territoires

DDT 67 - Service Habitat
La Responsable du Service


Brigitte OFFNER

Monsieur Claude Sturni
Président de la communauté d'agglomération de Haguenau
C.A.I.R.E.
Direction de l'urbanisme, de l'habitat et de l'environnement
84 route de Strasbourg
BP 50244
67504 HAGUENAU Cedex
Copie à monsieur le sous-préfet de Haguenau-Wissembourg



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Metz, le 30/01/2023

*Service Transition Énergétique Climat Construction
Logement Aménagement
Pôle Habitat Logement*

Le directeur régional

à

Monsieur le directeur départemental des
territoires du Bas-Rhin

Nos réf. : 2023 - 12

Vos réf. :

Affaire suivie par : Octavio DEIDDA

octavio.deidda@developpement-durable.gouv.fr

Tél. : 03 87 62 82 27

Objet : Avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement sur le projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération d'Haguenau

PJ :

Lors de sa séance du 26 janvier 2023 et conformément à la délégation qui lui est faite par l'assemblée plénière, le bureau du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) de la région Grand Est a examiné le projet de PLH de la Communauté d'Agglomération d'Haguenau (CAH) qui lui était soumis pour avis, en application des dispositions de l'article R 362-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les membres titulaires et suppléants du bureau du CRHH ont émis un avis favorable à l'unanimité ; il a été assorti des recommandations et des remarques suivantes.

En premier lieu, le bureau du CRHH a tenu à saluer la large association des communes, des partenaires et des habitants à l'élaboration de ce premier PLH. Il a également noté sa bonne articulation avec les autres documents programmatiques, notamment le PCAET et le plan de déplacement, ainsi que les nombreux dispositifs ANAH pour la réhabilitation du parc ancien.

- S'agissant de la programmation globale en logements : **Recommandation** est faite de veiller au pilotage des volumes de productions réalisés sur les différentes strates rurales et urbaines de l'intercommunalité, en cohérence avec les volumes prévus dans le PLH. En cas de décalages lors du bilan à mi-parcours, les productions par strate devront être réévalués pour le temps suivant du PLH.

Par ailleurs, la réponse aux besoins exprimés de logements abordables pourra notamment s'appuyer sur l'adhésion à l'office foncier solidaire et la production de PSLA.

- S'agissant de la programmation en logements sociaux : Elle est évaluée comme satisfaisante à ce stade. **Recommandation** est formulée, après la notification des prochains objectifs SRU, de vérifier la compatibilité du PLH sur les communes concernées et de procéder si besoin à la modification du PLH. Le PLUi à venir et les groupes de travail prévus pour développer l'acquisition-amélioration faciliteront l'atteinte des objectifs de production sociale.

- S'agissant des besoins en logements des publics fragiles ou spécifiques : en complément de l'action forte prévue pour le logement des jeunes, **recommandation** est formulée, d'approfondir la connaissance des besoins en logement accompagné et de proposer ensuite des solutions pour répondre à ces besoins.

- S'agissant de la gouvernance du PLH : **Recommandation** est émise, en début de PLH de :
- définir la stratégie foncière, avec l'appui de l'EPF d'Alsace, pour permettre à la CAH de planifier et suivre les consommations foncières par strate, en accord avec les objectifs de sobriété foncière (loi Climat et Résilience 22 août 2021),
- et mettre en place l'observatoire de l'habitat et du foncier, pour assurer le pilotage et l'évaluation des actions du PLH.

L'Adjoint au chef de service



Christophe LEBRUN

Copie à : /

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

Diagnostic – Avril 2022



Urbanis / Études
& Expertises

Carte de la Communauté d'Agglomération de Haguenau



www.agglo-haguenau.fr

I. LES CHIFFRES INCONTOURNABLES



96 736 habitants



25% de plus de 60 ans



2,31 personnes par ménage



44 446 logements,



40 514 résidences principales



16% des logements construits avant 1946

58% de maisons

66% de T4 et +

II. INTRODUCTION

A. UN PLH, POUR QUOI FAIRE ?

La Communauté d'Agglomération de Haguenau a engagé l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat par délibération du 14/09/2017.

Le contenu, les objectifs et la portée du Programme Local de l'Habitat sont définis par les articles L.302-1 à L.302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le PLH est aujourd'hui le document-cadre de la politique intercommunale de l'habitat : au fil des réformes législatives amorcées à l'orée des années 90, les Collectivités peuvent définir et mettre en œuvre de véritables politiques locales de l'habitat.

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation ; il établit pour 6 ans les objectifs et modalités de développement, d'amélioration et de gestion du parc de logements publics et privés, y compris l'hébergement des populations à besoins spécifiques.

« Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. » [Article L.302-1 du CCH]

Il est composé d'un **diagnostic** du fonctionnement du marché de l'habitat et du logement, pour évaluer les besoins qualitatifs et quantitatifs en logement et hébergement, et définir les enjeux en matière d'action publique sur le logement.

« Le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage de l'habitat indigne et des copropriétés dégradées. » [Article L.302-1 du CCH]

Il énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs de la politique locale de l'habitat, pour fixer des objectifs de développement, d'amélioration, d'adaptation et de requalification du parc de logement, qu'il soit public ou privé, qu'il soit pérenne ou temporaire, dans le respect des objectifs de mixité sociale, et d'équilibre territorial. C'est le document **d'orientations**.

« Ces objectifs et principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transport en commun, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminés par le schéma de

cohérence territoriale ainsi que du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, et le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal. » [Article L.302-1 du CCH]

Enfin, le **programme d'actions** définit les moyens opérationnels pour mettre en œuvre ces orientations : ingénierie, aides financières, dispositifs opérationnels, mesures réglementaires.

« Le Programme Local de l'Habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (...) » [Article L.302-1 du CCH]

Le Programme Local de l'Habitat sera évalué régulièrement au cours des six années de mise en œuvre. Par ailleurs, un **bilan triennal** portant notamment sur le respect des engagements en matière de mixité sociale doit être réalisé. Afin de satisfaire ces besoins d'évaluation, le PLH s'adosse à un **dispositif d'observation**.

« Le Programme Local de l'Habitat définit les conditions de la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire. » [Article L.302-1 du CCH]

« L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique ». [Article L.302-3 du CCH]

En résumé, le PLH définit :

- Une stratégie intercommunale en matière d'habitat portée par les élus des communes, qui s'inscrit dans le projet de développement territorial de l'agglomération ;
- Des moyens techniques, financiers et partenariaux pour apporter des réponses aux communes et aux habitants en matière de :
 - ✓ Foncier / urbanisme / aménagement
 - ✓ Construction de logements aidés (locatif / accession)
 - ✓ Amélioration du parc privé et public
 - ✓ Résorption de l'habitat insalubre
 - ✓ Logement des jeunes, des personnes âgées
 - ✓ Evaluation de la politique locale de l'habitat

Le PLH de l'agglomération devra tenir compte des évolutions législatives récentes, qui renforcent son opérationnalité :

Le PLH décline de façon précise les objectifs de construction :

- Il indique la **typologie des logements à produire** (logement social, logement très social, logement conventionné privé),
- Il décline les objectifs à la commune et éventuellement par sous-secteurs du territoire communal ;

L'articulation du PLH avec les PLU est renforcée :

- Le PLH doit fixer les orientations relatives à l'application de certaines mesures prévues par le Code de l'Urbanisme : emplacements réservés pour le logement, secteurs de mixité sociale, surdensité...
- Les auteurs du PLU disposent d'un délai de 3 ans pour rendre le PLU compatible avec le PLH ; mais l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification de ce plan ».

Un PLH approuvé est nécessaire pour la prise de délégation des aides à la pierre.

Enfin, depuis la loi ALUR, un PLH exécutoire déclenche **l'élaboration et l'animation** d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et **l'installation d'une**

Conférence Intercommunale du Logement, qui fixe les orientations en matière d'attribution et d'équilibre territorial dans une Convention Intercommunale d'Attribution.

La loi Egalité et Citoyenneté, adoptée en Janvier 2017 introduit trois évolutions notables en matière de politique de l'habitat, en lien avec l'élaboration des programmes locaux de l'habitat :

- Le renforcement du volet foncier dans les Programmes Locaux de l'Habitat qui doivent permettre d'élaborer une stratégie de mobilisation du foncier pour accueillir la production de logements neufs qui devra être traduite dans des objectifs opérationnels,
- Elle redéfinit les critères d'exemption des obligations de rattrapage des objectifs de logements locatifs sociaux définis par l'article 55 de la loi SRU dans les communes où le rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attribution sera inférieur à un certain seuil. Les communes retenues seront exemptées de rattrapage pour une durée de 3 ans.

Par ailleurs, la loi ALUR impose aux PLH d'intégrer des actions en direction des copropriétés en difficulté et des actions de lutte contre l'habitat indigne. Le CCH indique que le diagnostic doit repérer les situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

B. LES DONNEES UTILISEES

Le diagnostic du PLH s'attache à toujours utiliser les données à la fois les plus récentes et les plus fiables possible. Elles présentent toutes des limites en termes d'âge ou de précision, mais les tendances expliquées sont vérifiées par un travail partenarial avec les élus et les acteurs de l'habitat du territoire.

La principale source statistique est l'**INSEE**. Elle renseigne sur les dynamiques démographiques et économiques, le parc de logements, les niveaux de revenus et les migrations pendulaires et résidentielles. Son millésime est de 2018, ce qui signifie que le recensement ayant permis la constitution de cette base de données s'est effectué entre 2016 et 2020. Les évolutions seront mesurées entre 2013 et 2018.

Des données des notaires dites « **PERVAL** » renseignent sur l'ensemble des transactions immobilières en indiquant la localisation de chaque bien vendu, son type, sa taille, son prix, la provenance et la situation socio-professionnelle de l'acheteur. Afin d'avoir un échantillon suffisant, les années 2016 et 2017 ont été exploitées. En complément, les données des annonces immobilières ont été analysées pour actualiser les informations.

Le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (**RPLS**) présente leur patrimoine bâti : localisation, taille, âge et performance énergétique. Dans ce diagnostic, les données 2018, 2019 et 2020 sont exploitées. Le RPLS ne recoupe pas exactement les données de l'inventaire des logements aidés comptabilisés dans le cadre de la loi SRU, et qui est transmis chaque année par l'Etat aux communes concernées.

Le fichier national des établissements sanitaires et sociaux (**FINESS**), géré par la direction de la recherche, de l'évaluation et des statistiques des ministères de l'action et des comptes publics, du ministère des solidarités et de la santé et du ministère du travail, renseigne sur les établissements sanitaires, sociaux et médicaux-sociaux, dont l'hébergement d'urgence, pour les personnes âgées dépendantes, les jeunes travailleurs et les adultes handicapés. Il est constitué de données à jour de 2021.

Le Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux (**SITADEL**) recense notamment l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Les données sont présentées jusqu'en

2020 pour les logements mis en chantier et 2020 pour les permis de construire déposés.

Les fichiers informatisés fonciers « **MAJIC** », exploités avec parcimonie car peu fiables sur le territoire, portent sur l'analyse du cadastre à l'échelle de la parcelle. Elles présentent toutes les données fiscales d'un logement (année de construction, informations sur le propriétaire, statut d'occupation, vacance, type, surface, nombre de pièces etc) pour l'année 2017.

Le fichier **FILOCOM**, construit à partir des fichiers de la taxe d'habitation et de la taxe foncière, renseigne sur les logements et leur occupation. Les données sont disponibles à la commune mais datent de 2013 et n'ont pu être actualisées.

Enfin, **un questionnaire en ligne** a été administré entre le 30 mai 2018 et le 24 juillet 2018, afin de connaître les aspirations des habitants en termes de logement. Partagé sur le site de la Communauté d'Agglomération et sur les pages Facebook des communes, il totalise 169 réponses.

Sommaire

I. Les chiffres incontournables	2
II. Introduction	3
A. Un PLH, pour quoi faire ?	3
B. Les données utilisées	4

1ERE PARTIE / ORGANISATION DU TERRITOIRE

I. Structure du territoire.....	2
A. Un peu de géographie	2
B. Un peu d'histoire	3
C. Le SCoTAN	4
II. Aires d'attraction et polarités	5
A. Une double polarisation.....	5
B. Trois bassins de vie.....	6
III. Le zonage habitat : un cadre pour les dispositifs de financement du logement.....	7
IV. Trois niveaux d'études.....	8

2EME PARTIE / DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

I. Un territoire familial, vieillissant mais encore attractif.....	10
A. Une croissance démographique modérée	12
B. Un vieillissement général de la population.....	14
C. Un territoire au profil familial mais la taille des ménages baisse.....	15
II. Une population aux revenus supérieurs à la moyenne nationale et une précarité qui concerne plutôt les locataires.....	17
A. Une population aux revenus supérieurs à la moyenne nationale.....	17
B. Des locataires plus précaires.....	18

III. De fortes relations avec l'Eurométropole de Strasbourg et le nord du département.....

A. Des flux d'actifs en provenance de tout le nord du département.....	19
B. Des mobilités résidentielles qui s'inscrivent dans la proximité.....	20
C. Un territoire attractif pour les actifs mais une difficulté à retenir les ménages familiaux dans le territoire.....	21
D. D'après les personnes interrogées, le territoire bénéficierait de la proximité avec Strasbourg et de l'attractivité de Haguenau, mais le prix des logements serait trop élevé.....	24

IV. Un territoire dynamique sur le plan économique

C. Haguenau, pôle d'emploi du nord de l'Alsace	25
D. Une augmentation du nombre d'emplois qui plus importante que celle des actifs.....	26

3EME PARTIE / HABITAT

I. Une majorité de grands logements individuels, récents et occupés par leur propriétaire

A. De nombreux logements anciens dans les centres et un parc récent exprimant une périurbanisation plus récente.....	29
B. Un parc dominé par les grandes maisons individuelles... ..	30
C. ... et majoritairement occupé par ses propriétaires.....	31

II. Des segments du parc privé nécessitant un accompagnement

A. Des logements anciens vacants en cœurs de bourgs.....	32
B. Une présence de copropriétés potentiellement fragiles	36
C. Des propriétaires occupants modestes plus âgés dans le parc ancien..	37
D. Un parc privé potentiellement dégradé inégalement réparti.....	37
E. Des programmes d'aide à la rénovation du parc privé.....	38

III. Une offre sociale récente concentrée à Haguenau et Bischwiller	40
A. 57% des logements aidés de la communauté d'agglomération sont situés à Haguenau	40
B. Une part de logements locatifs aidés encore très énergivores.....	41
C. Une augmentation de la production de logements pour les plus modestes.....	42
D. Le parc locatif aidé : un rôle d'accueil des ménages les plus modestes	43
E. Deux quartiers prioritaires de la politique de la ville vieillissants accueillant des ménages très modestes	45
F. Des logements aidés en tension dans les pôles urbains	46
G. Une forte demande de petits logements	47
IV. Un marché immobilier local plus dynamique au sud du territoire et porté par les appartements	48
A. Un marché immobilier à l'interface de l'Eurométropole et de l'Alsace du Nord.....	48
B. Un marché plus dynamique au sud et porté par les appartements	50
C. Des marchés immobiliers locaux	51
D. Des acquéreurs jeunes et des cadres.....	52
E. Un marché des appartements tendu dans les Collines de Brumath et plus abordable dans les Vallons de Moder	53
F. Une hiérarchisation du marché des maisons similaire aux appartements	54
G. Des mises en vente immobilières récentes qui confirment les observations et laissent à voir une hausse sensible des prix.....	55
H. Un marché accessible pour les ménages déjà propriétaires, mais des difficultés pour les familles actuellement locataires.....	56

V. Une offre de logements spécifiques à conforter en certains points	57
E. Une importante offre de places et d'hébergement à destination des plus fragiles.....	57
F. Un besoin en logement des jeunes.....	58
G. Une offre adaptée au handicap ou vieillissement en saturation.....	59
H. Une offre d'accueil des gens du voyage suffisante d'après le SDAGV...	59

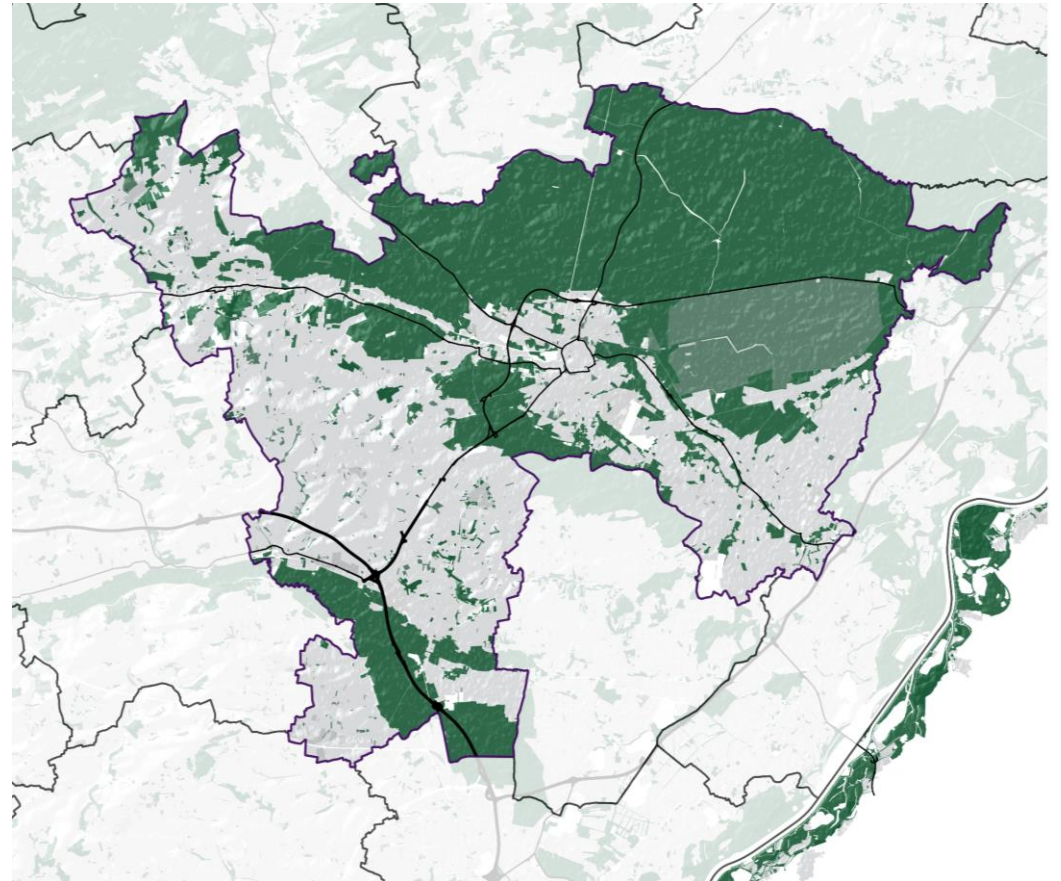
4EME PARTIE / RYTHME DE CONSTRUCTION ET FONCIER

I. Une construction neuve de logements portée par les communes des Collines de Brumath	62
A. Un rythme de construction qui connaît une reprise depuis 2015	62
B. Une reprise de la construction dans les pôles urbains	63
C. Un développement de l'offre porté par l'habitat collectif.....	64
II. Un foncier permettant potentiellement de répondre aux besoins quantitatifs	65
A. Un foncier plus cher au sud du territoire et a haguenau.....	65
B. Le poids de la charge foncière dans le prix d'un logement.....	66
C. 93 hectares urbanisés pour le logement entre 2011 et 2017.....	67
D. Des objectifs du SCoT à respecter	68
E. Les points d'appuis identifiés pour les développements nouveaux de l'habitat	69

5EME PARTIE / ENJEUX

I. L'attractivité résidentielle du territoire	76
II. Les parcours résidentiels au sein du territoire	77
III. L'amélioration des logements anciens.....	78

PREMIÈRE PARTIE ORGANISATION DU TERRITOIRE



I. STRUCTURE DU TERRITOIRE

A. UN PEU DE GEOGRAPHIE

La Communauté d'Agglomération de Haguenau est située à quelques kilomètres de la frontière franco-allemande et est bordée à l'Est par l'autoroute A35 à destination de l'Allemagne.

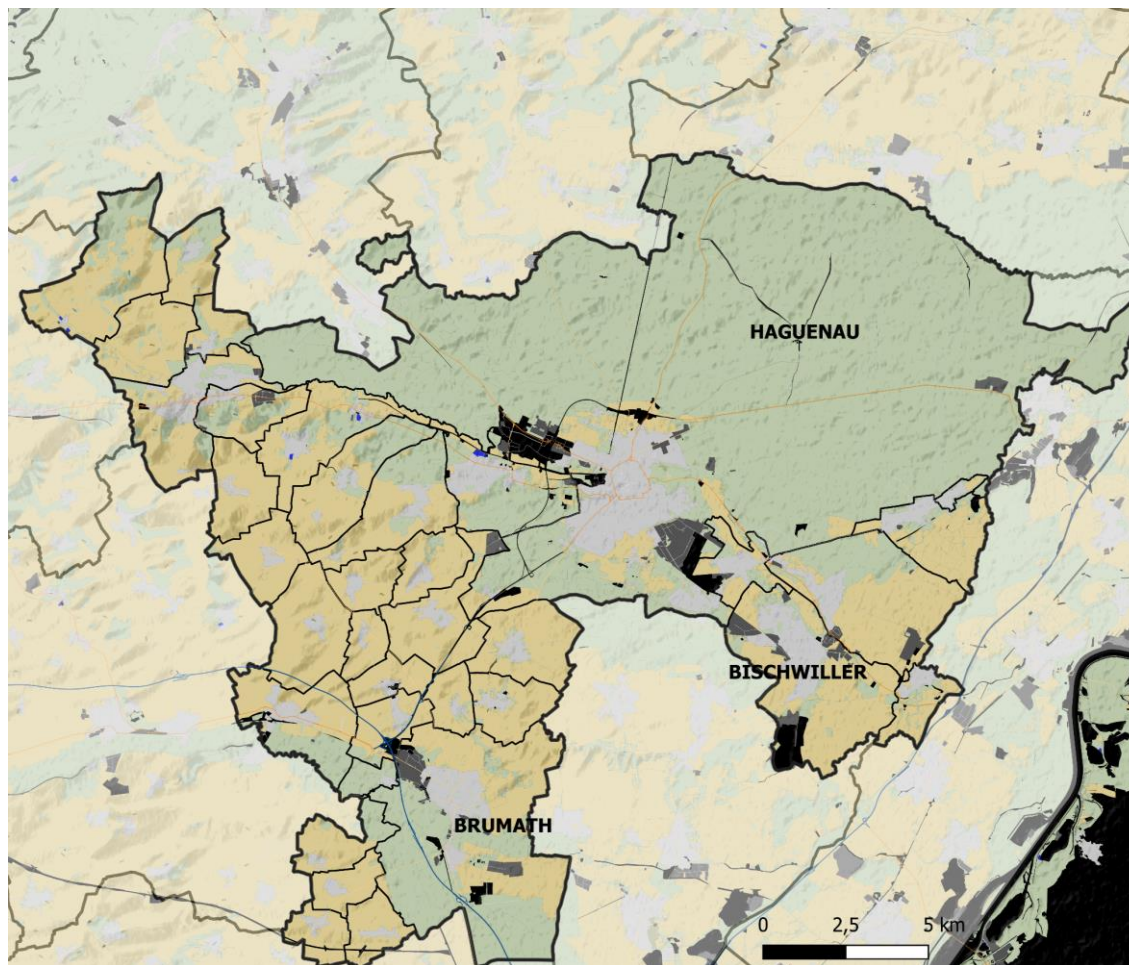
La forêt de Haguenau occupe plus d'un tiers de la surface du territoire et limite le territoire au nord.

L'agglomération autour de Schweighouse-sur-Moder, Haguenau et Bischwiller structure le nord du territoire. Elle se développe le long de la Moder et de la D29 rejoignant l'autoroute A35. Haguenau constitue en outre la convergence de nombreuses routes départementales et nationales.

Au sud se trouve une conurbation composée le long de la Zorn par Brumath, Krautwiller et Mommenheim. L'A4 Paris-Strasbourg dessert ce territoire.

Un troisième ensemble urbain, de moindre importance, se distingue sur la commune nouvelle du Val-de-Moder.

Entre ces deux derniers espaces, on trouve des étendues agricoles ouvertes et des collines aux larges ondulations. Un chapelet de villages est implanté à l'abri de ces vallons.



Carte 1 : Occupation du sol

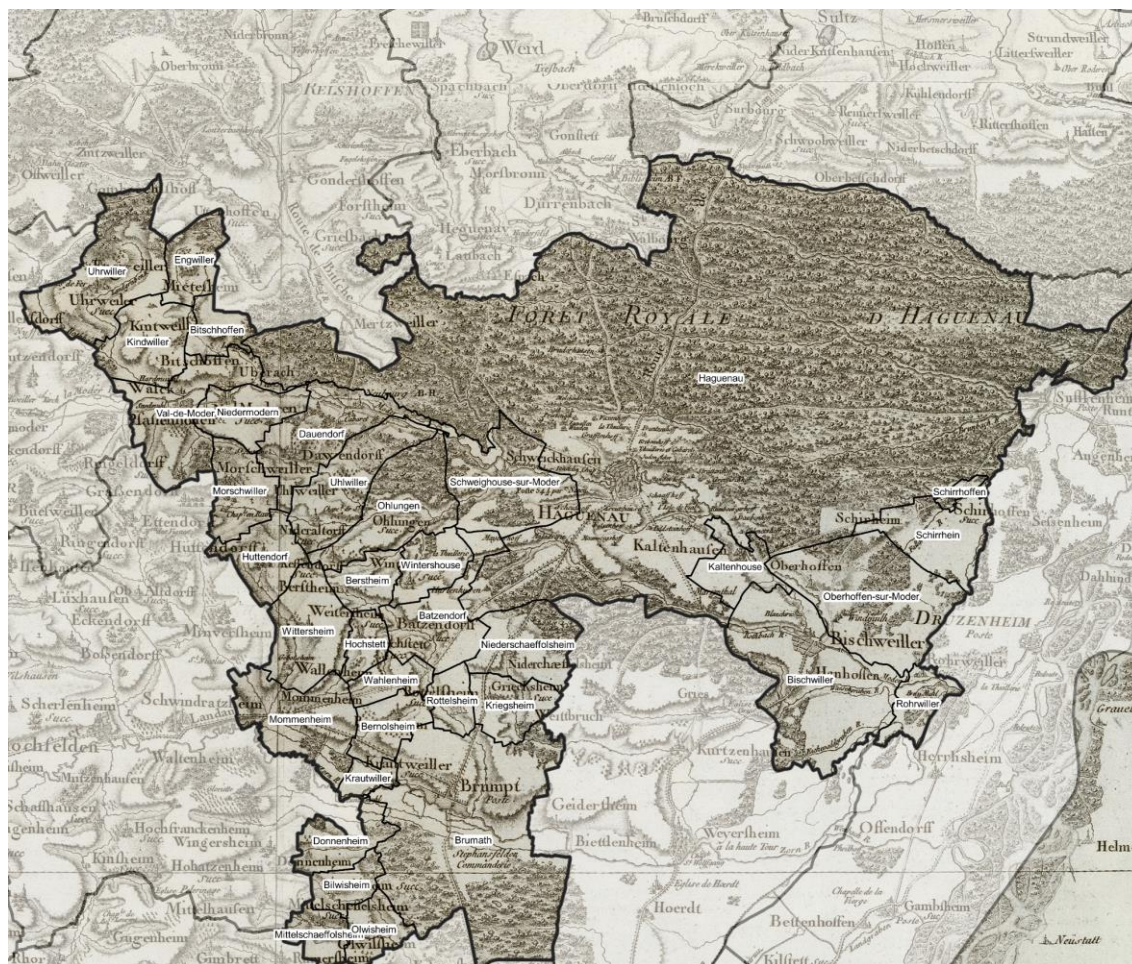
B. UN PEU D'HISTOIRE

Si l'on se réfère aux cartes historiques de Cassini datant du milieu du XVIII^e siècle, le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est déjà caractérisé par l'importance de l'emprise de la forêt, au nord.

A cette époque, il apparaît déjà que trois polarités marquent le territoire :

- La principale, Haguenau apparaît comme un bourg important comme en témoigne la radiation des voies de circulation, dont les tracés ont été conservés aujourd'hui.
- La tâche urbaine qui semble se démarquer à Bischwiller indique déjà le rôle de bourg important du territoire de l'agglomération d'aujourd'hui.
- La ville de Brumath, alors nommée Brumpt, se distingue également comme un petit bourg au sud du territoire.

Hormis le village de Pfaffenhoffen, l'actuelle commune nouvelle du Val-de-Moder semble assez peu développée, comme les villages déjà présents dans les vallons de l'ouest du territoire.



Carte 2 : Carte de Cassini (milieu du XVIII^e siècle)

C. Le SCoTAN

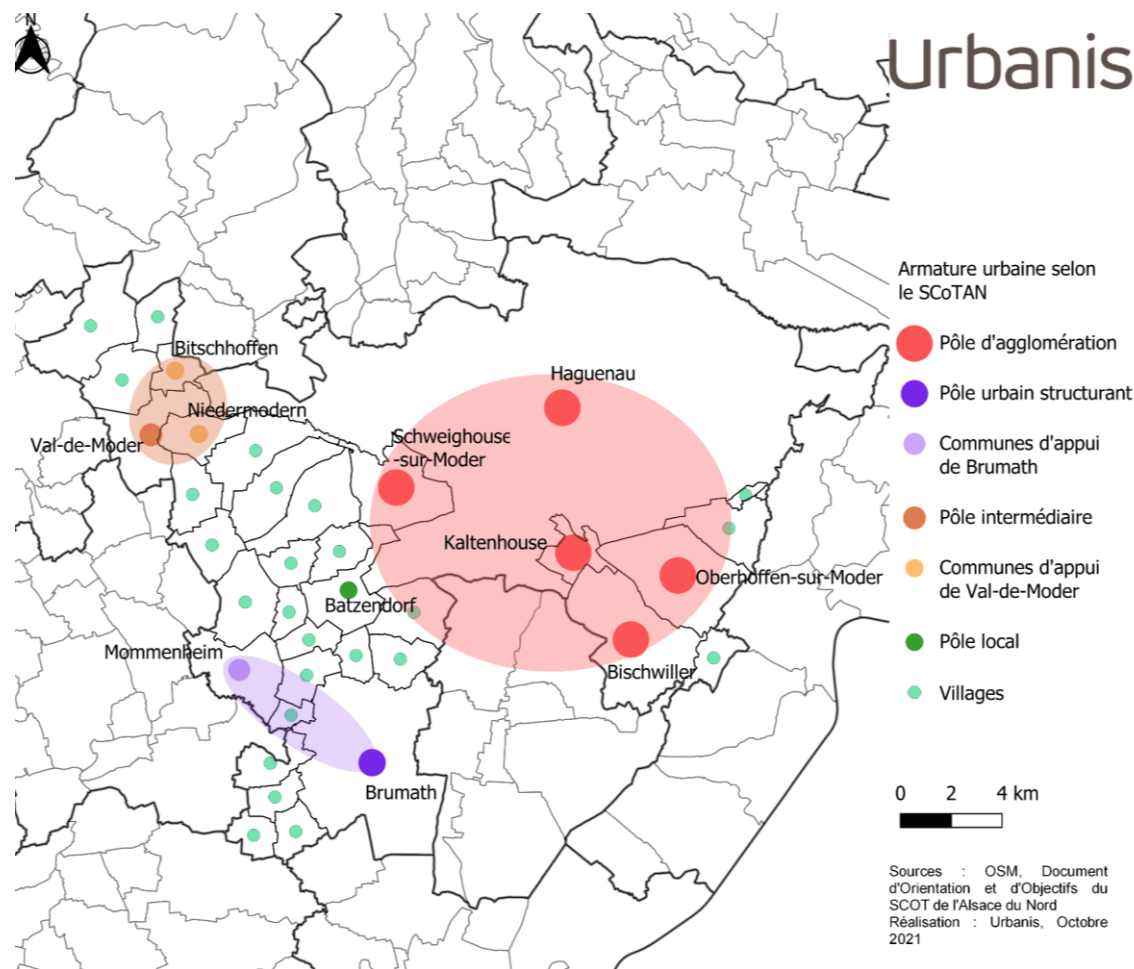
Avant la constitution de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, deux Schémas de Cohérence Territoriale¹ s'appliquaient sur le territoire. La Communauté de communes de la région de Brumath intégrait le périmètre du SCoT de la région de Strasbourg tandis que les communes de la région de Haguenau, de Bischwiller et environs et du Val de Moder faisaient partie du SCoT de l'Alsace du Nord. Le 1^{er} janvier 2017, les communes de l'ancienne Communauté de communes de Brumath rejoignent le SCoTAN.

Actuellement le document de planification est en cours de révision. Une armature urbaine à l'échelle du SCoTAN a été définie. Ainsi, l'ensemble composé des communes de Bischwiller, Haguenau, Kaltenhouse, Oberhoffen-sur-Moder et Schweighouse-sur-Moder forme désormais un pôle d'agglomération.

La commune de Brumath est à présent un pôle urbain structurant, la commune de Mommenheim étant sa commune d'appui.

La commune du Val-de-Moder devient un pôle intermédiaire, Niedermodern et Bitschhoffen étant les deux communes d'appui de ce pôle.

Enfin, la commune de Batzendorf devient un pôle local, le reste des communes intègre le réseau des villages.



Carte 3 : Armatures urbaines du SCoTAN en vigueur en octobre 2021

¹ Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une

aire urbaine. Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les

questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, ...

II. AIRES D'ATTRACTION² ET POLARITES

A. UNE DOUBLE POLARISATION

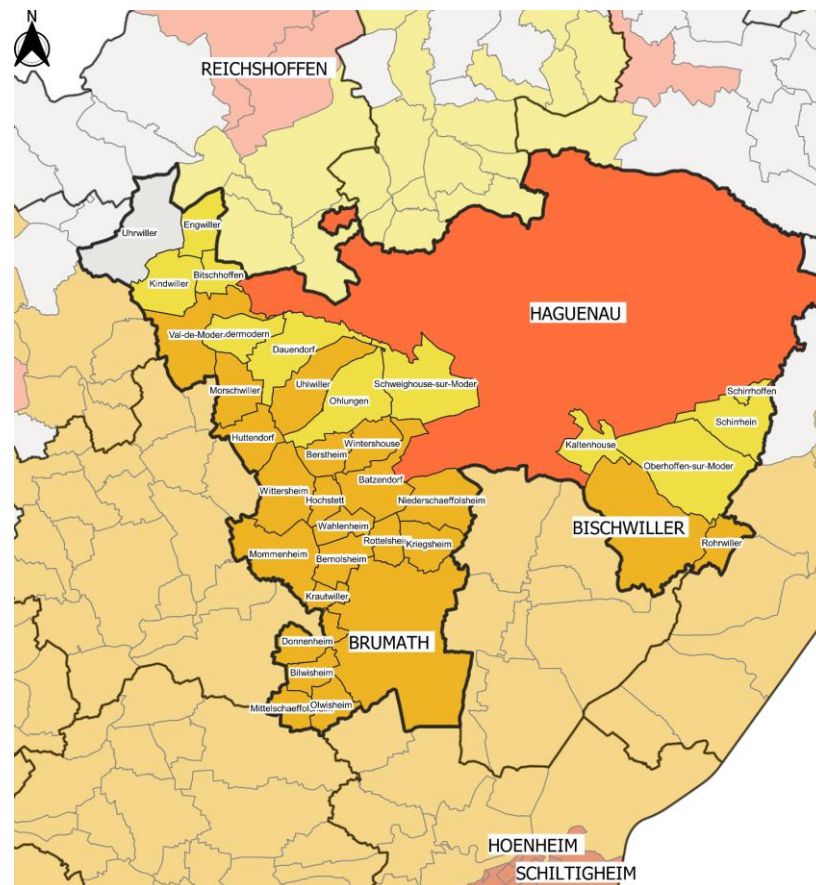
L'appréhension du zonage d'étude en aire d'attraction des villes continue de rendre compte de l'organisation territoriale complexe de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

La partie nord du territoire est caractérisée par la polarité de la ville d'Haguenau.

Le sud du territoire de la Communauté d'Agglomération est identifié comme faisant partie de la couronne du pôle de Strasbourg.

Enfin, si l'ancien zonage en aire urbaine identifiait Bischwiller et Rohrwiler sous la double influence de Haguenau et Strasbourg, le nouveau découpage par aire d'attraction les passe sous l'influence exclusive de Strasbourg.

²Selon l'INSEE, L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.



Type de zonage en aires d'attraction des villes

- T00_30 - Commune isolée hors influence des pôles
- T01_10 - Commune appartenant à un pôle de moins de 50 000 habitants
- T01_20 - Commune appartenant à la couronne d'un pôle de moins de 50 000 habitants
- T02_10 - Commune appartenant à un pôle entre 50 000 et 200 000 habitants
- T02_20 - Commune appartenant à la couronne d'un pôle entre 50 000 et 200 000 habitants
- T45_10 - Commune appartenant à un pôle de 700 000 habitants ou plus
- T45_20 - Commune appartenant à la couronne d'un pôle de 700 000 habitants ou plus

0 2,5 5 km

Sources : OSM, Observatoire des Territoires 2021
Réalisation : Urbanis, Octobre 2021

Carte 4 : Aires d'attraction des villes

B. TROIS BASSINS DE VIE³

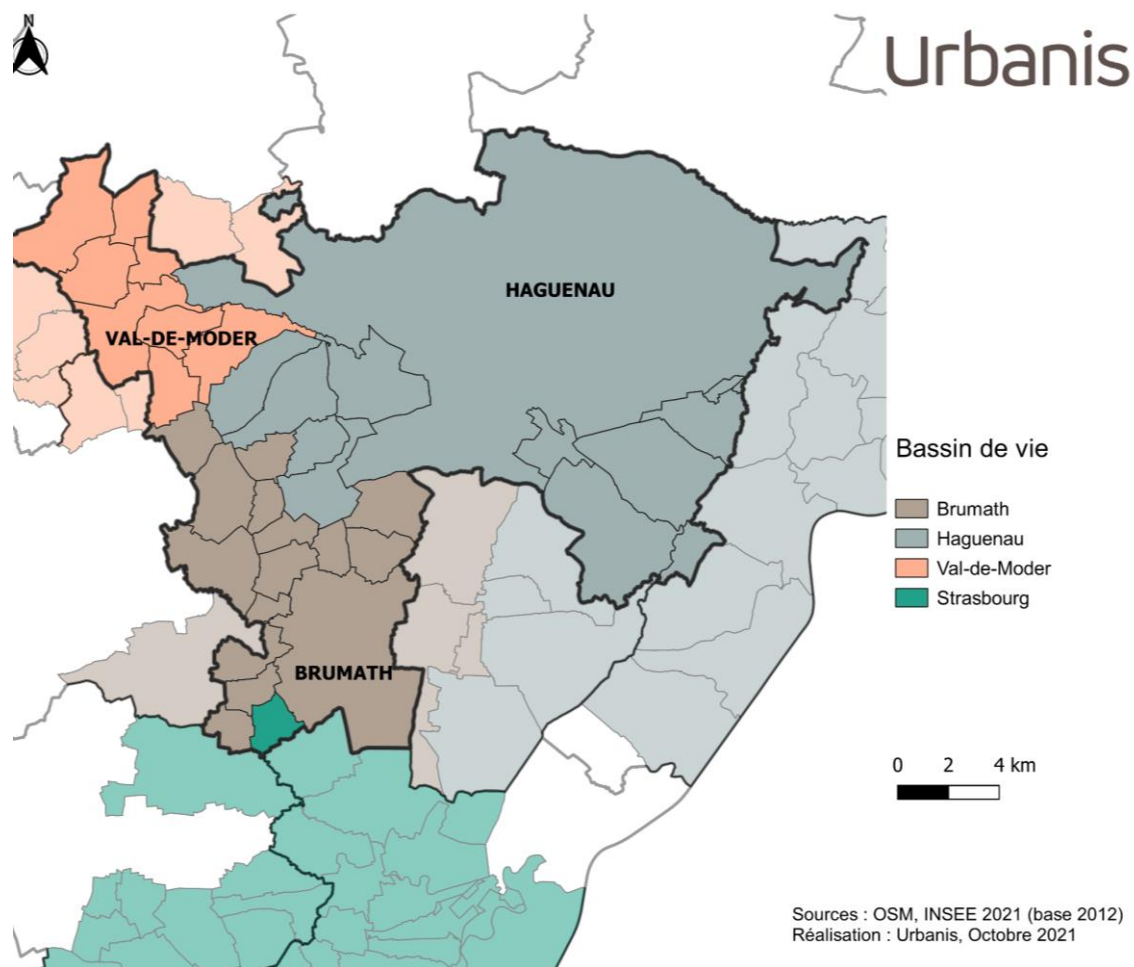
Le territoire compte trois bassins de vie, qui débordent des limites de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Le bassin de vie de Haguenau-Bischwiller est le plus vaste. Il compte 28 communes dont 12 dans le territoire. Il s'étend à l'est du territoire jusqu'à la frontière allemande.

Le bassin de vie du Val-de-Moder est plus restreint. Il s'étend sur 15 communes (8 dans l'intercommunalité) autour de la pointe nord-ouest du territoire.

Avec 15 communes dans la Communauté d'Agglomération (et 19 communes en tout), le bassin de vie de Brumath couvre le sud du territoire.

Seule la commune de Olwisheim est rattachée, dans son fonctionnement, au bassin de vie de Strasbourg.



Carte 5 : Bassins de vie

³ Selon l'INSEE, le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants : services

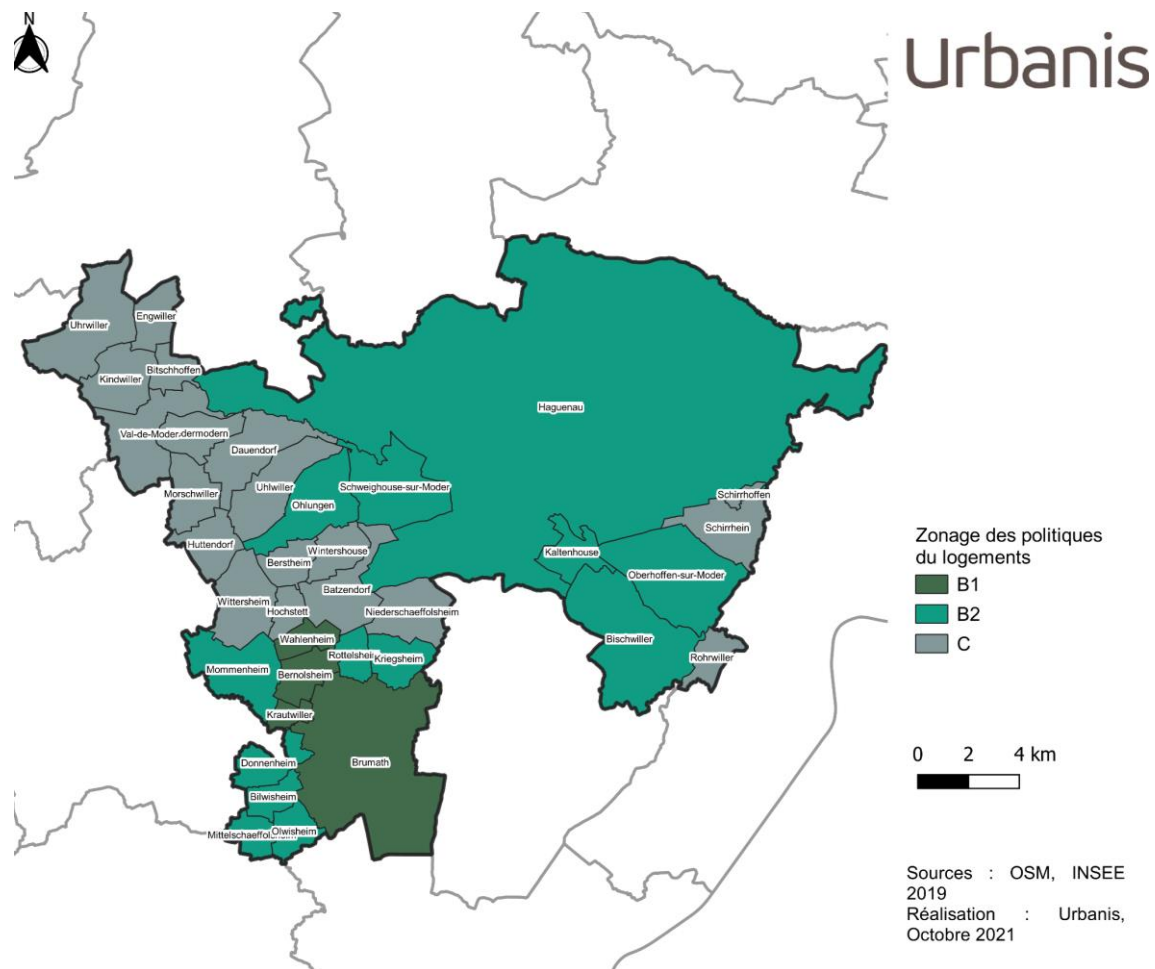
aux particuliers, commerce, enseignement, santé, sports, loisirs et culture, transport.

III. LE ZONAGE HABITAT : UN CADRE POUR LES DISPOSITIFS DE FINANCEMENT DU LOGEMENT

Le zonage A / B / C caractérise la tension du marché du logement, c'est-à-dire le niveau d'adéquation entre la demande et l'offre de logements disponibles, en découpant le territoire national en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (C).

Il conditionne les dispositifs d'investissement locatif, les prêts d'aide à l'accession (PTZ, dispositif Pinel et PSLA), le bénéfice des aides de l'Agence nationale de l'habitat, le logement intermédiaire, la vente du patrimoine de l'Etat.

Le territoire composé de Brumath et de trois communes situées à sa périphérie Nord-Ouest est inclus dans un ensemble s'étendant jusqu'à Strasbourg où l'on y trouve des loyers et des prix de logements élevés. C'est la pression du desserrement urbain de l'Eurométropole qui trouve ici sa traduction.



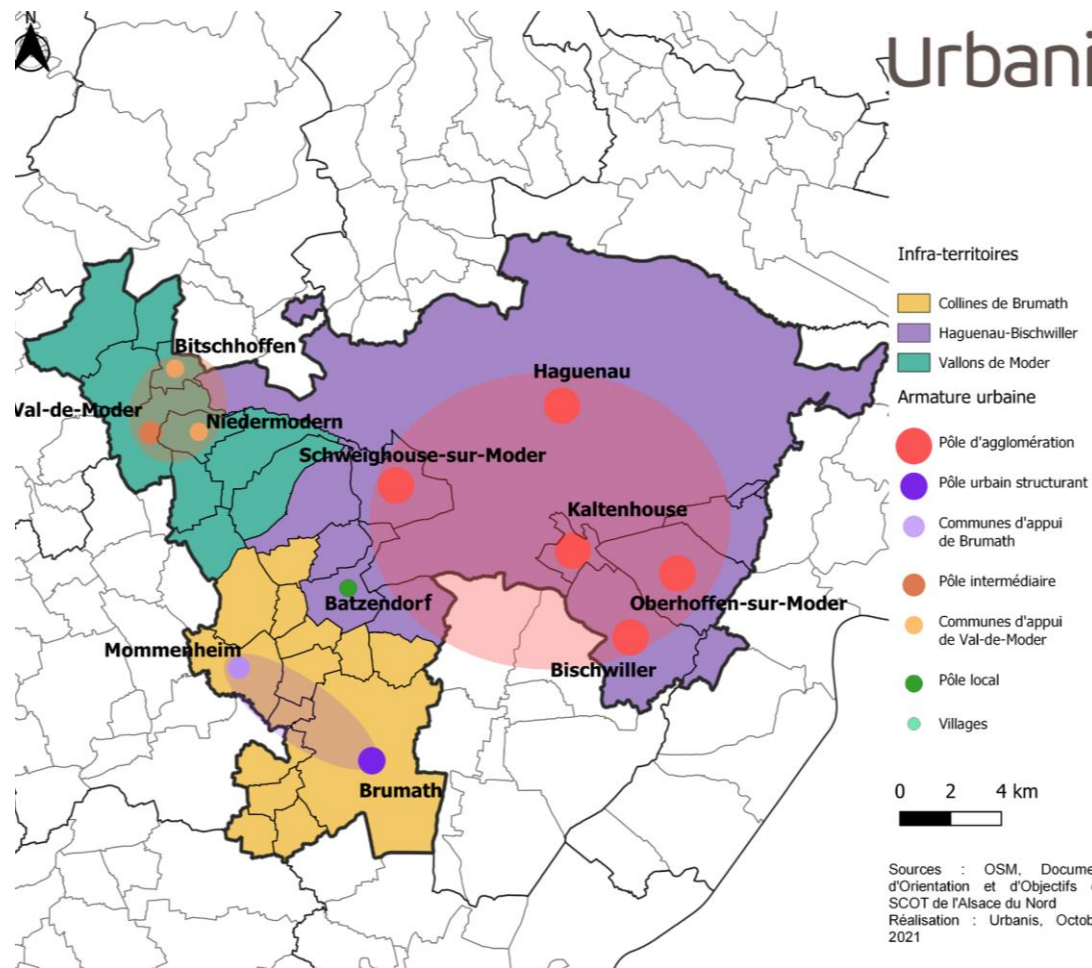
Carte 6 : Zonage des politiques du logement

IV. TROIS NIVEAUX D'ETUDES

Le diagnostic reposera sur trois niveaux d'études :

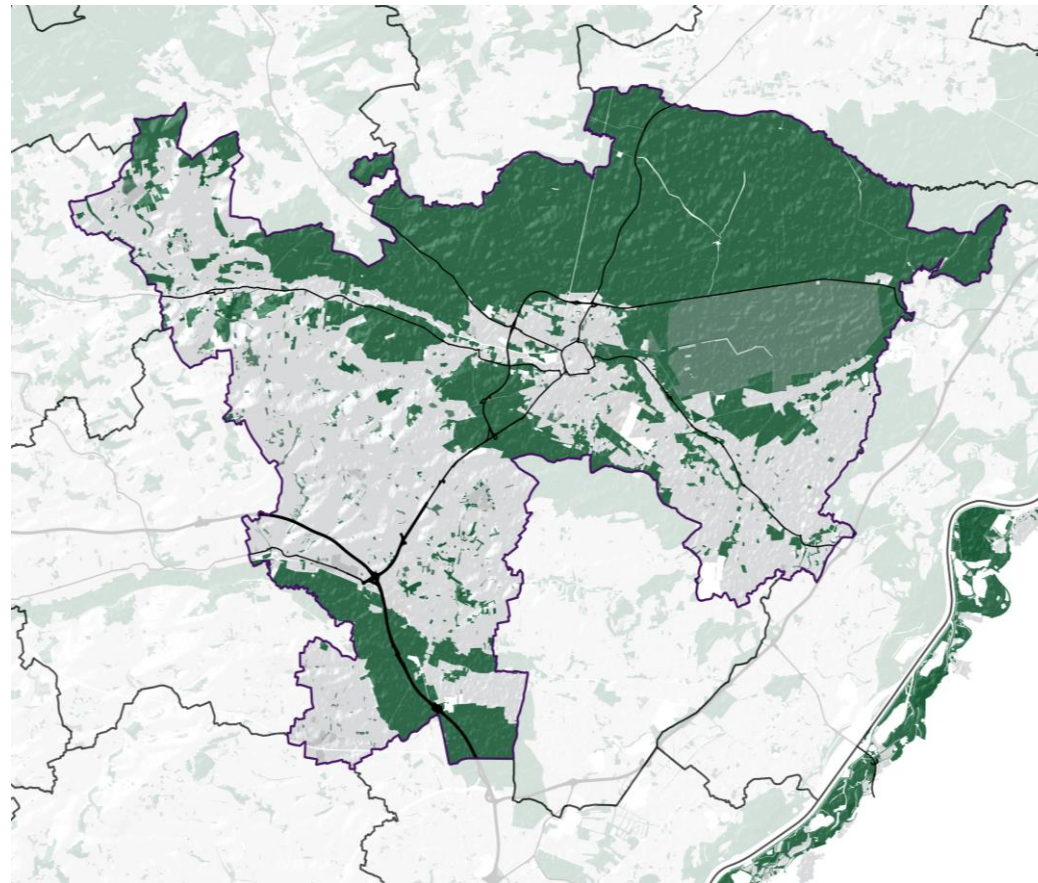
- L'échelle de la Communauté d'Agglomération
- Trois secteurs – soumis à des dynamiques différenciées : les Collines de Brumath, la Conurbation Haguenau-Bischwiller et les Vallons de Moder.
- Enfin, les analyses pourront être affinées suivant l'armature urbaine du territoire définie dans le SCoTAN, avec cinq niveaux : le pôle d'agglomération, le pôle urbain structurant et sa commune d'appui, le pôle intermédiaire et ses communes d'appui, le pôle local et les villages.

Ces découpages ne préfigurent en rien la territorialisation de la politique de l'habitat, mais permettent une lecture des sous-bassins de vie au sein de la Communauté d'Agglomération.



Carte 7 : Infra-territoires de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

DEUXIÈME PARTIE DYNAMIQUES SOCIO- DÉMOGRAPHIQUES



I. UN TERRITOIRE FAMILIAL, VIEILLISSANT MAIS ENCORE ATTRACTIF

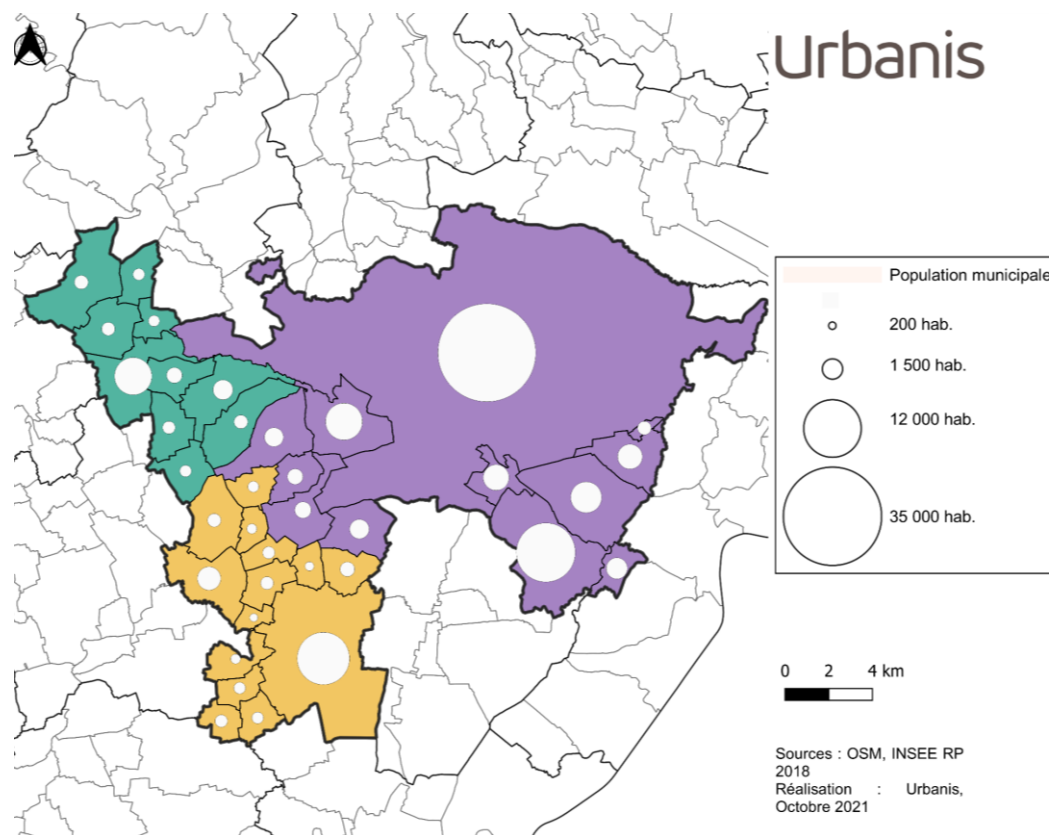
Avec plus de 96 000 habitants en 2018⁴, la Communauté d'Agglomération de Haguenau rassemble 8,5% de la population du département du Bas-Rhin. Un découpage en 3 infra-territoires a été défini pour aider à l'analyse du territoire, dans le cadre du diagnostic.

Les Collines de Brumath s'organisent autour de la ville-centre de Brumath.

Haguenau-Bischwiller se structure autour de la conurbation Schweighouse-sur-Moder – Bischwiller.

Les Vallons de Moder présentent une armature de petits villages isolés, avec une seule ville : Val-de-Moder.

Infraterritoires	Population en 2018
Haguenau-Bischwiller	67401
Collines de Brumath	17869
Vallons de Moder	11466
CA de Haguenau	96736



Carte 8 : Population des communes

⁴ Les données INSEE millésimées 2018 rassemblent les données du recensement effectué entre 2016 et 2020.

Un second niveau de découpage, reprenant l'armature urbaine du Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord en cours d'élaboration, se superpose à ces infra-territoires afin de proposer une autre clef de lecture.

Communes	Population en 2018
Collines de Brumath	17869
Brumath 	9970
Mommenheim 	2012
Kriegsheim	787
Wittersheim	666
Bernolsheim	602
Mittelschaeffolsheim	573
Wahlenheim	553
Olwisheim	498
Bilwisheim	491
Berstheim	445
Hochstett	373
Donnenheim	350
Rottelsheim	302
Krautwiller	247

Communes	Population en 2018
Haguenau-Bischoffwiller	67401
Haguenau 	34789
Bischoffwiller 	12615
Schweighouse-sur-Moder 	4957
Oberhoffen-sur-Moder 	3495
Kaltenhouse 	2435
Schirrhein	2242
Rohrwiller	1627
Niederschaeffolsheim	1382
Ohlungen	1309
Batzendorf 	983
Wintershouse	880
Schirrhoffen	687

Communes	Population en 2018
Vallons de Moder	11466
Val-de-Moder 	5068
Dauendorf	1436
Niedermodern 	895
Uhrwiller	702
Uhlwiller	679
Kindwiller	641
Morschwiller	583
Huttendorf	501
Engwiller	499
Bitschhoffen 	462

-  Pôle d'agglomération
-  Pôle urbain structurant
-  Pôle intermédiaire
-  Pôle local
-  Communes d'appui du pôle urbain structurant
-  Communes d'appui du pôle intermédiaire

A. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MODEREE

Selon l'INSEE, la dynamique démographique du territoire a été plus soutenue entre 2013 et 2018. La Communauté d'Agglomération présente en effet un taux de croissance modéré, de +0,24% par an entre 2013 et 2018, qui fait suite à une croissance de +0,13% par an entre 2008 et 2013. Cette croissance est portée essentiellement par les communes des Collines de Brumath (+0,85% par an), lesquelles compensent la perte démographique des communes des Vallons de Moder (-0,19% par an). La croissance du pôle d'agglomération redevient positive sur cette période

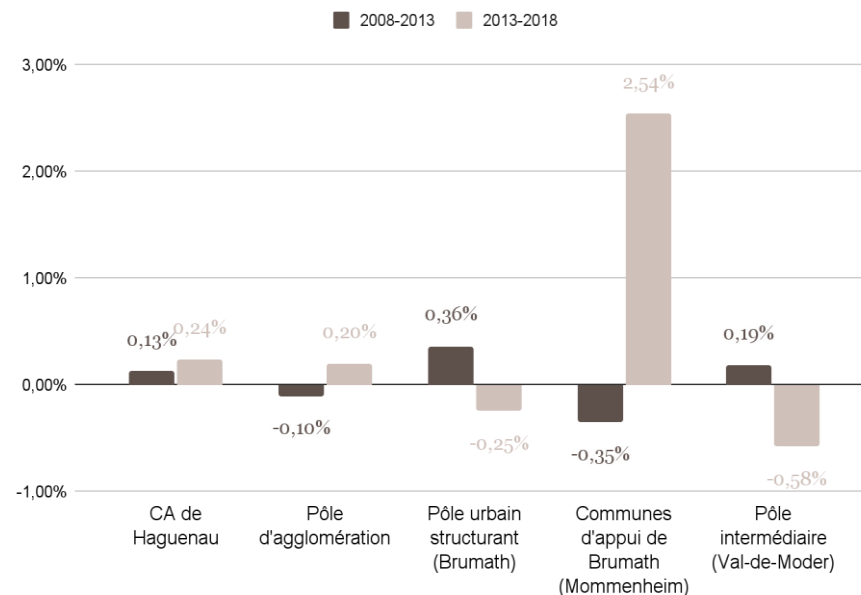
L'évolution démographique d'un territoire repose sur deux supports : le solde naturel⁵ et le solde migratoire⁶. Pour la Communauté d'Agglomération de Haguenau, la période 2013 – 2018 est marquée par un léger déficit migratoire (-0,02% par an soit 99 habitants) compensé par un solde naturel positif (+0,26% an soit 1248 habitants). Ce déficit migratoire est porté par les communes de Haguenau-Bischwiller (-0,1% par an soit 489 habitants) et les Vallons de Moder (-0,2% par an soit 119 habitants) tandis que celles des Collines de Brumath présentent un solde migratoire positif (+0,6% soit 506 habitants) entre 2013 et 2018.

⁵ Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès domiciliés sur le territoire. Il est positif lorsqu'il y a un excédent entre les naissances et les décès.

⁶ Différence entre la population entrant et celle sortant du territoire. Il est négatif lorsqu'il y a un déficit entre les entrées et les sorties.

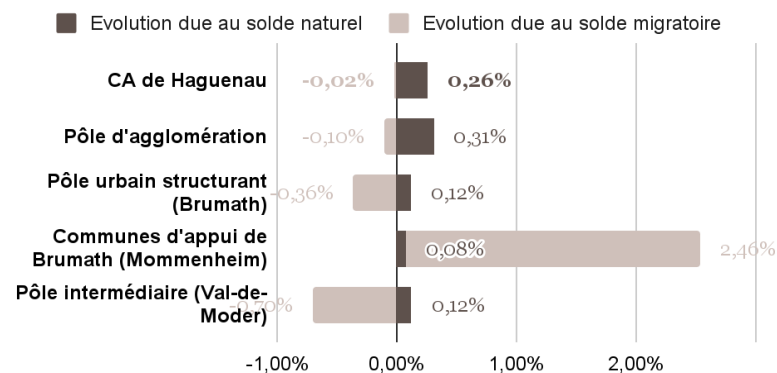
Evolution de la population entre 2008 et 2013 et entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP2018 | Traitement : Urbanis



Evolution de la population entre 2013 et 2018

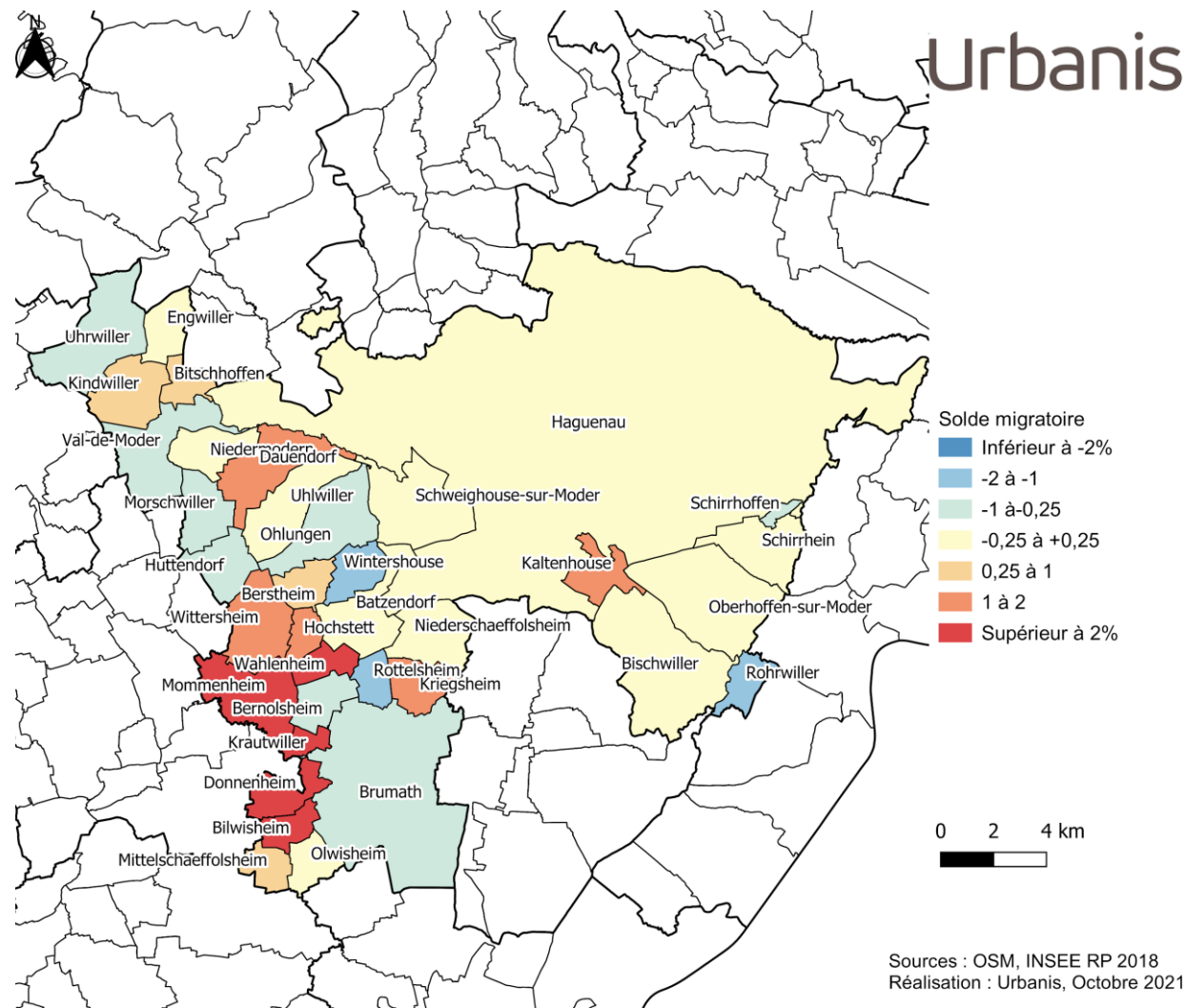
Source : INSEE RP2018 | Traitement : Urbanis



La croissance démographique est fortement reliée à la production de nouveaux logements sur le territoire (cf. Partie 4. / I.), qui s'est en effet accrue au cours des dernières années, permettant ainsi d'endiguer entre 2013 et 2018 le déficit migratoire observé entre 2008 et 2013.

A l'échelle communale les dynamiques apparaissent contrastées et font globalement apparaître :

- une croissance démographique très forte, en lien avec le "desserrement" de l'Eurométropole sur les collines de Brumath, hors Brumath ;
- une stabilité démographique sur les pôles d'agglomération, signe du recul de la périurbanisation du territoire ;
- une attractivité plus difficile à trouver sur le bassin de Val-de-Moder ;



Carte 9 : Solde migratoire

B. UN VIEILLISSEMENT GENERAL DE LA POPULATION

Comme dans de nombreux territoires français, la Communauté d'Agglomération de Haguenau est confrontée à un vieillissement de la population.

En 5 ans, la part des seniors a progressé de 3 points à l'échelle du territoire. Ainsi, en 2018, 25 % de la population est âgée de plus de 60 ans. Cette progression est quasi-similaire dans les infra-territoires des Collines de Brumath (+ 2 points à 25%) et des Vallons de Moder (+ 3 points à 27%). A l'échelle de l'armature urbaine du SCoTAN, ce phénomène est plus avancé dans le pôle intermédiaire (que représente la commune du Val de Moder) et dans les villages que dans la commune d'appui de Brumath (Mommenheim).

Ces tendances sont en lien direct avec les évolutions constatées lors de l'analyse du bilan migratoire par âge (cf. III/C.), avec une balance négative pour les moins de 20 ans et les 30-39 ans.

Le profil en champignon de la pyramide des âges de la Communauté d'Agglomération de Haguenau s'est sensiblement modifié entre 2013 et 2018.

On constate un glissement ascendant de la morphologie de la pyramide, témoignant du vieillissement de la population. Le profil de la pyramide des âges nous permet en effet d'anticiper une augmentation rapide de la population âgée de plus de

60 ans et de 70 ans et plus dans les années à venir, sous l'effet du vieillissement de la population actuellement âgée de 50 à 65 ans, très représentée dans le territoire. Les plus de 60 ans ont ainsi augmenté de 3 819 personnes entre 2013 et 2018, pour atteindre 24 312 habitants en 2018.

Au vu de la dynamique actuelle de vieillissement de la population, la question de l'adaptation des logements aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite se posera à moyen terme.

Pyramide des âges de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

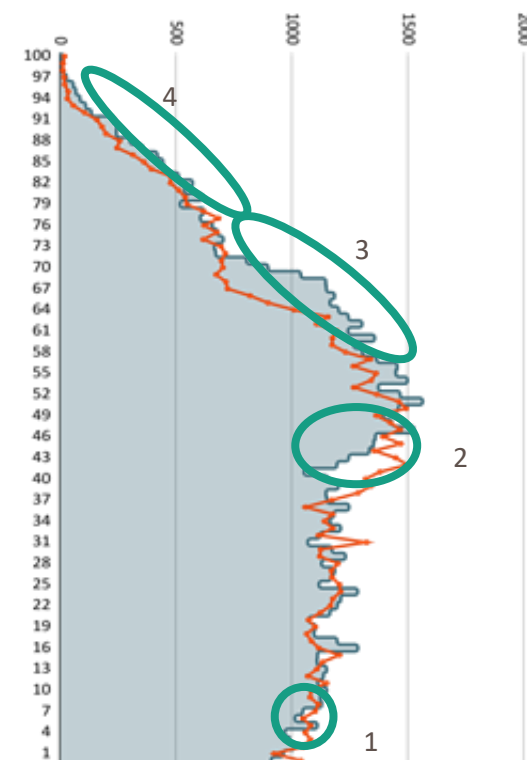
1 : Départ des familles.

2 : Baisse du nombre des 35-50 ans, dû à un solde migratoire négatif.

3 : Processus de vieillissement de la population de plus de 60 ans qui laisse entrevoir une forte augmentation de la part de personnes âgées au cours des vingt prochaines années.

4 : Augmentation du nombre de personnes de plus de 75 ans qui devrait s'intensifier au cours des prochaines années.

— 2018
— 2013



C. UN TERRITOIRE AU PROFIL FAMILIAL MAIS LA TAILLE DES MENAGES BAISSÉ

En 2018, le nombre moyen de personnes par foyer s'élève à 2,31 personnes, contre 2,22 pour le département du Bas-Rhin et 2,19 pour la moyenne nationale. Cette taille des ménages élevée, bien supérieure à 2, illustre le rôle spécifique joué par le territoire dans l'accueil des familles. On trouve en effet en 2018 69% de familles⁷ sur le territoire, contre 63% dans le département.

Au sein de la Communauté d'Agglomération, les Collines de Brumath (2,39 personnes par ménage) et surtout les Vallons de Moder (2,44) présentent des ménages plus grands que la conurbation Haguenau-Bischwiller (2,27).

Ces sous-territoires accueillent donc plus de familles et présentent de plus grands logements.

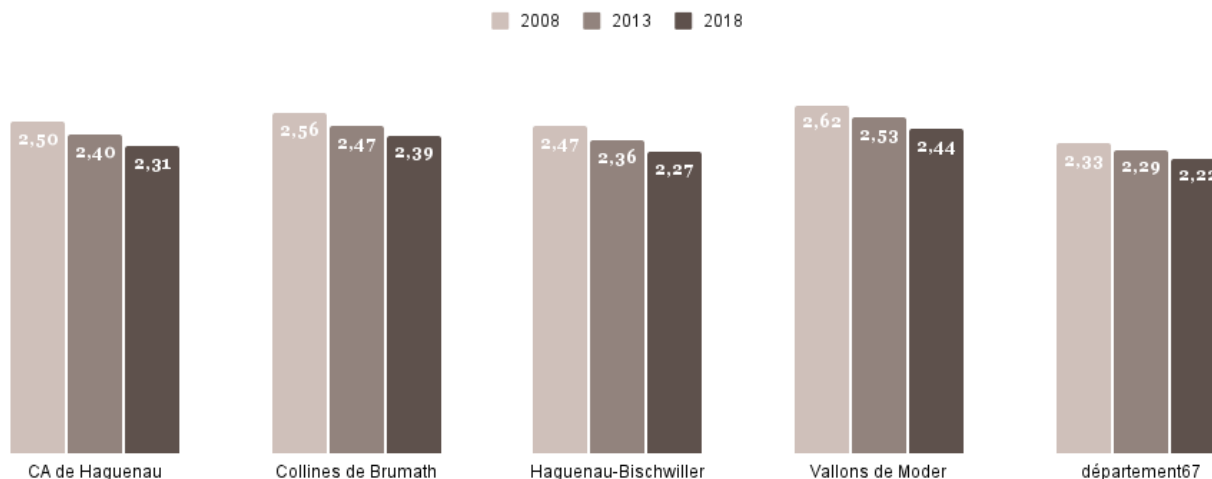
Comme partout en France, la taille des ménages a tendance à diminuer dans le territoire. Le vieillissement de la population et les comportements de cohabitation, avec une désaffection voulue ou subie de la vie en couple, ont pour conséquence des ménages de plus en plus petits, avec davantage de personnes seules.

⁷ Au sens de l'INSEE, une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même

ménage, soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

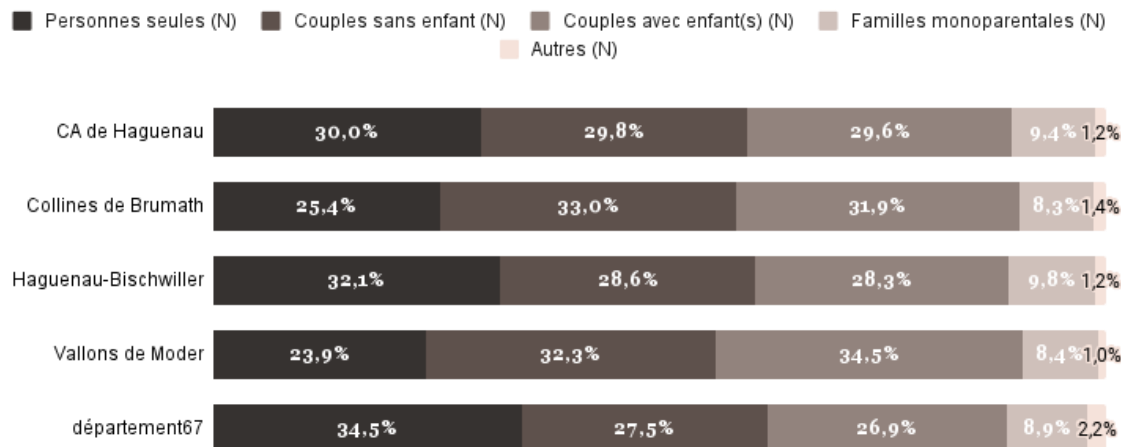
Taille moyenne des ménages

Source : INSEE RP 2018 | Traitement : Urbanis



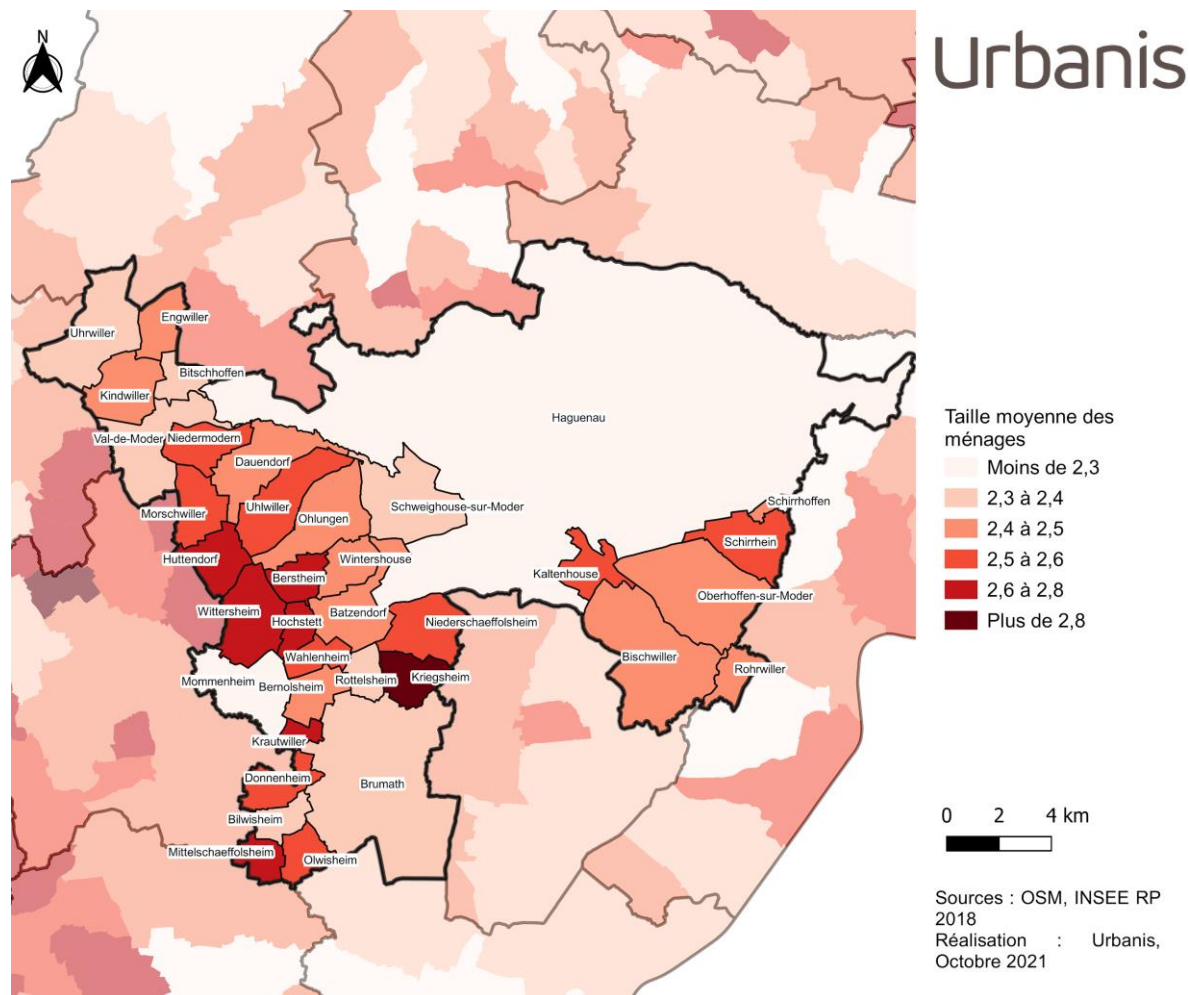
Composition des familles

Source : INSEE RP 2018 | Traitement : Urbanis



Le nombre de personnes par foyer est encore relativement élevé sur le territoire et traduit un potentiel de décohabitation important. On peut s'attendre à une poursuite de la diminution de la taille des ménages, qui va nécessairement affecter le parc de logements, tant en termes de besoins de construction (à population égale, si le nombre de personnes par ménages diminue, le nombre de foyers donc de besoins de logements augmente) que de produits (les petits logements seront de plus en plus recherchés).

Au sein du territoire, les communes de Haguenau (2,13) ainsi que celle de Mommenheim (2,27) et de Schweighouse-sur-Moder (2,3), se démarquent par des tailles de ménages plus faibles, avec une surreprésentation des personnes seules. A l'inverse, les villages du sud-ouest jouent un plus fort rôle d'accueil des familles, avec en moyenne 2,67 personnes par foyer et une surreprésentation de familles.



Carte 10 : Taille moyenne des ménages

II. UNE POPULATION AUX REVENUS SUPERIEURS A LA MOYENNE NATIONALE ET UNE PRECARITE QUI CONCERNE PLUTOT LES LOCATAIRES

A. UNE POPULATION AUX REVENUS SUPERIEURS A LA MOYENNE NATIONALE

En 2018, le revenu annuel médian par unité de consommation⁸ est supérieur à la médiane nationale (21 730€) dans toutes les communes de la Communauté d'Agglomération à l'exception de la commune d'Haguenau et de Bischwiller.

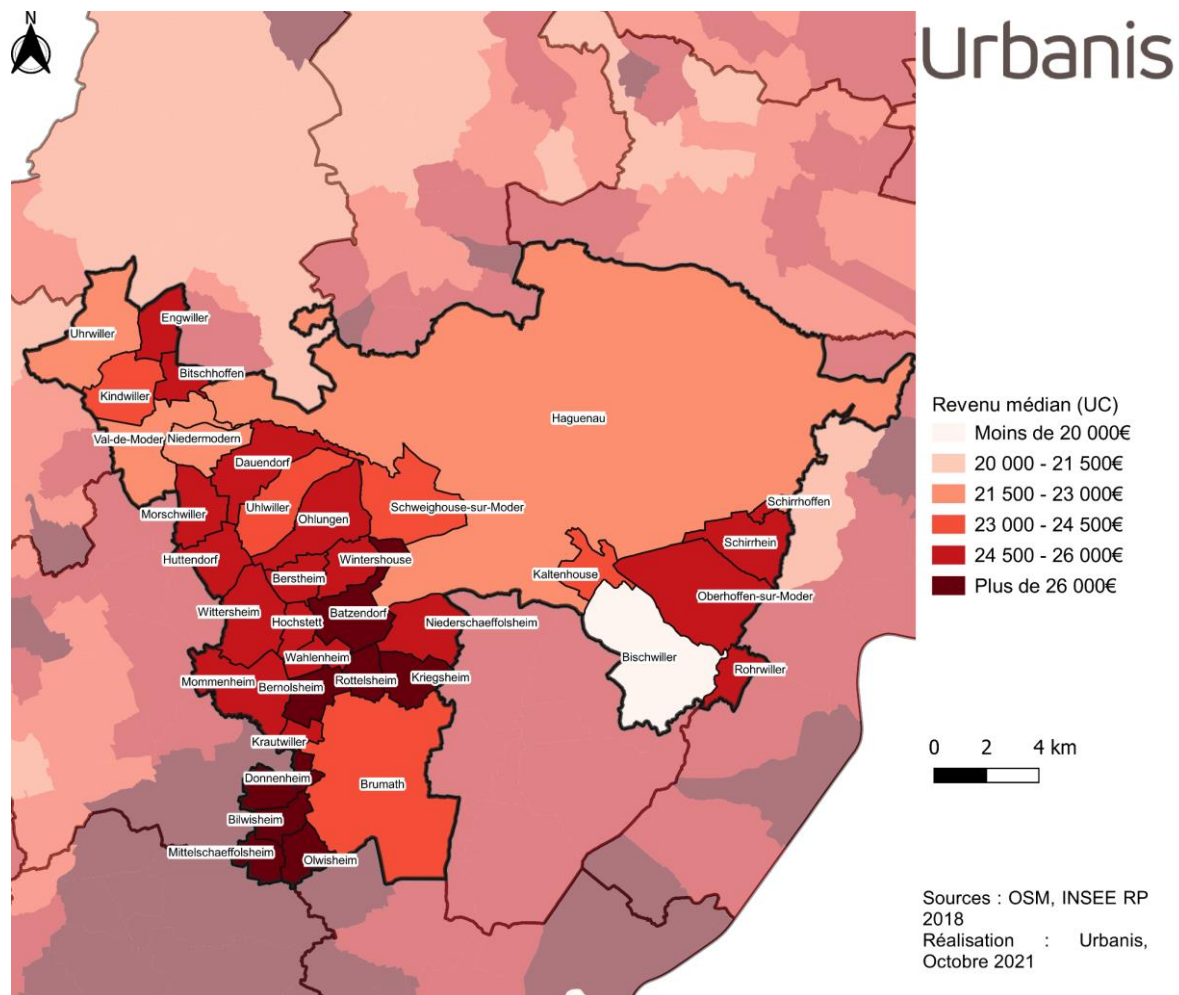
La commune de Bischwiller présente la population la moins aisée de la Communauté d'Agglomération. En effet, son revenu médian est de 19 180€ et 20% des personnes y vivent sous le seuil de pauvreté⁹.

À l'inverse, les communes du sud-ouest du territoire, le long de l'A4 en direction de l'Eurométropole de Strasbourg, accueillent des populations plus aisées, avec des revenus supérieurs à 23 000€. Le revenu médian dépasse même les 26 000€ à Donnernheim (26 900€) et à Rottelsheim (29 950€) par exemple.

⁸ Le revenu par unité de consommation permet de comparer des ménages de tailles différentes. Il s'agit du revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation, avec le premier adulte valant une unité

de consommation, les autres personnes de plus de 14 valant 0,5 unité de consommation chacune, et les enfants de moins de 14 ans valant 0,3 unité de consommation.

⁹ Proportion de ménages dont le niveau de vie est inférieur au seuil de bas revenus correspondant à 60% du revenu médian français, soit 1015€ par mois et par unité de consommation.



Carte 11 : Revenu médian des habitants

B. DES LOCATAIRES PLUS PRECAIRES

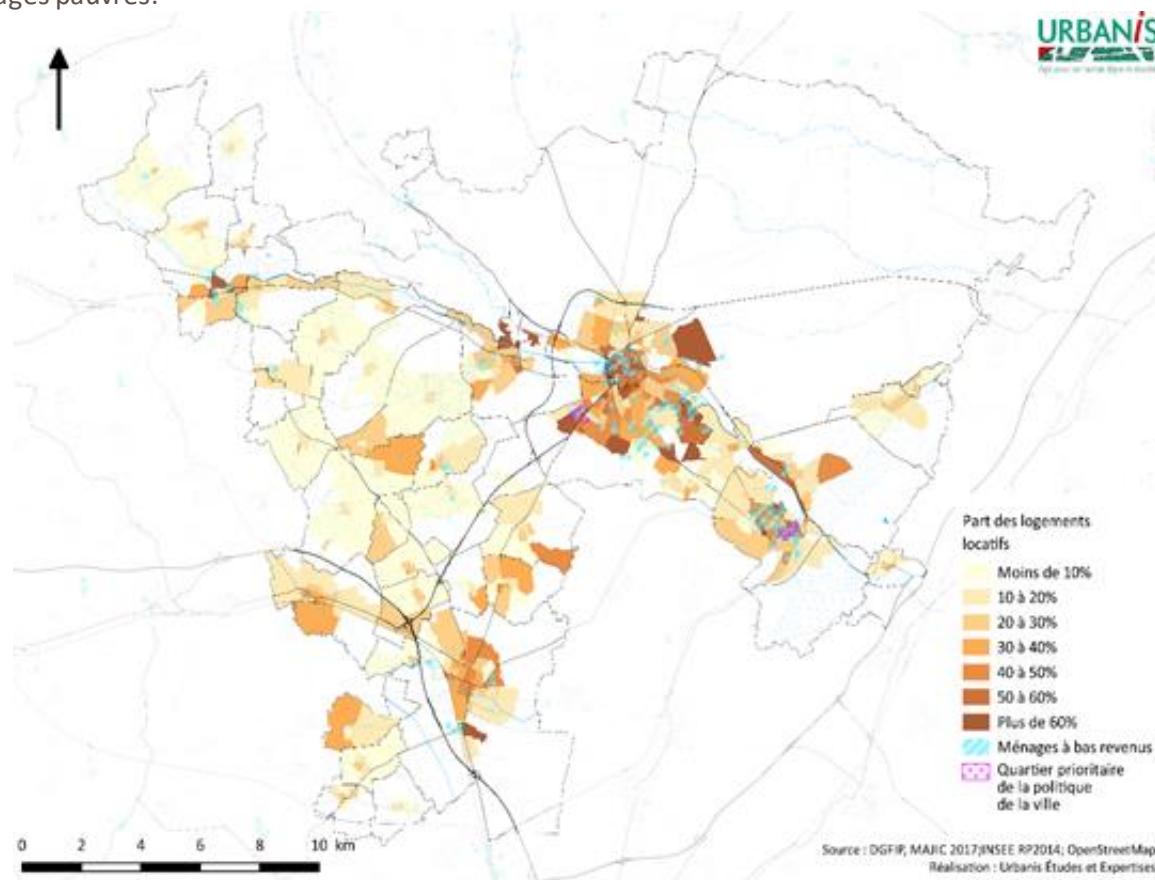
En 2018, le taux de pauvreté des ménages au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est de 11%. Ce taux est inférieur à la moyenne départementale (13,7%) ainsi qu'à la moyenne nationale (14,8%).

Au sein de l'intercommunalité, la précarité concerne principalement les personnes locataires. Néanmoins, le taux de pauvreté au sein du parc social de la Communauté d'Agglomération est sensiblement plus élevé que celui du parc privé (41% contre 19%). Les locataires du privé sont donc en moyenne moins vulnérables que les locataires du parc public.

La carte ci-contre montre la répartition sur le territoire des logements locatifs et la concentration des ménages à bas revenus¹⁰. On remarque une concentration de ménages à bas revenus dans les quartiers présentant de nombreux logements locatifs, comme dans le centre de Val-de-Moder, dans le centre-ville et dans les franges est de Haguenau et à Bischwiller, dont la majorité du parc est privée, ainsi que dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville : Les Pins Musau à Haguenau et Liberté à Bischwiller. Une grande partie

de la commune de Bischwiller est concernée par la concentration de ménages pauvres.

En outre, on note que des ménages à bas revenus se concentrent aussi dans des secteurs où la part de logements locatifs est faible, comme à Batzendorf, à Schweighouse-sur-Moder, à Niedermodern, à Morschwiller, à Brumath ou à Wintershouse.



Carte 12 : Part des logements locatifs et concentration des ménages sous le seuil de bas revenus

¹⁰ Seuil de bas revenus : Revenu inférieur à 60% du revenu médian français : 1 063€ par mois et par unité de consommation

Méthodologie :

Les carreaux présentés en bleu comprennent plus de 11 ménages dont au moins 30% à bas revenus.

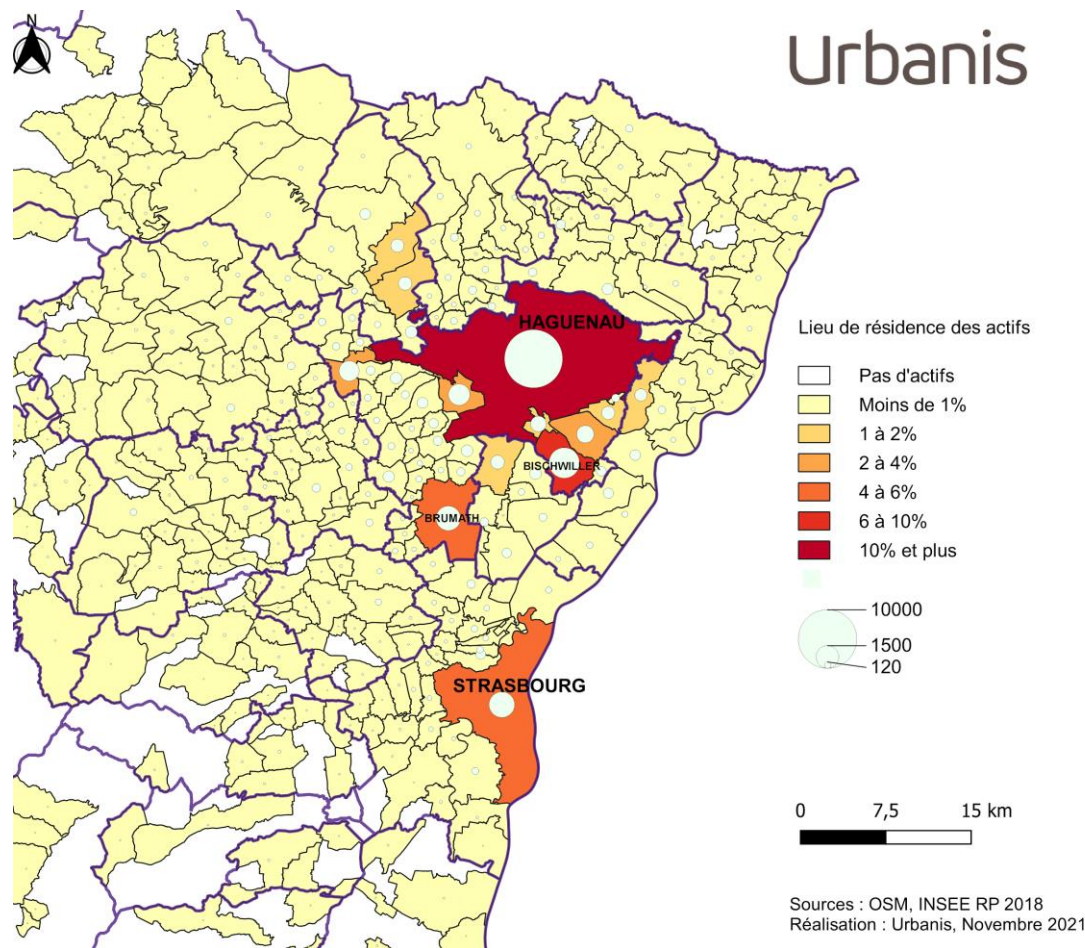
III. DE FORTES RELATIONS AVEC L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG ET LE NORD DU DEPARTEMENT

A. DES FLUX D'ACTIFS EN PROVENANCE DE TOUT LE NORD DU DEPARTEMENT

Les migrations domicile-travail, aussi appelées migrations pendulaires, montrent le rayonnement de la Communauté d'Agglomération sur le nord du Bas-Rhin. L'agglomération attire des actifs jusqu'à l'est de la Moselle et aussi une part non négligeable provenant de l'Eurométropole de Strasbourg.

En 2018, la destination principale des actifs reste le territoire de l'agglomération avec 55% de mouvements infra-territoriaux. Cela signifie que plus de 5 actifs habitant la Communauté d'Agglomération de Haguenau sur 10 travaillent sur son territoire.

Les autres 45% d'actifs, quittant le territoire, se dirigent en grande majorité vers l'Eurométropole de Strasbourg, avec 9 735 actifs sortant du territoire pour 3 846 entrants.



Carte 13 : Lieu de résidence des actifs travaillant dans la CAH

B. DES MOBILITES RESIDENTIELLES QUI S'INSCRIVENT DANS LA PROXIMITE

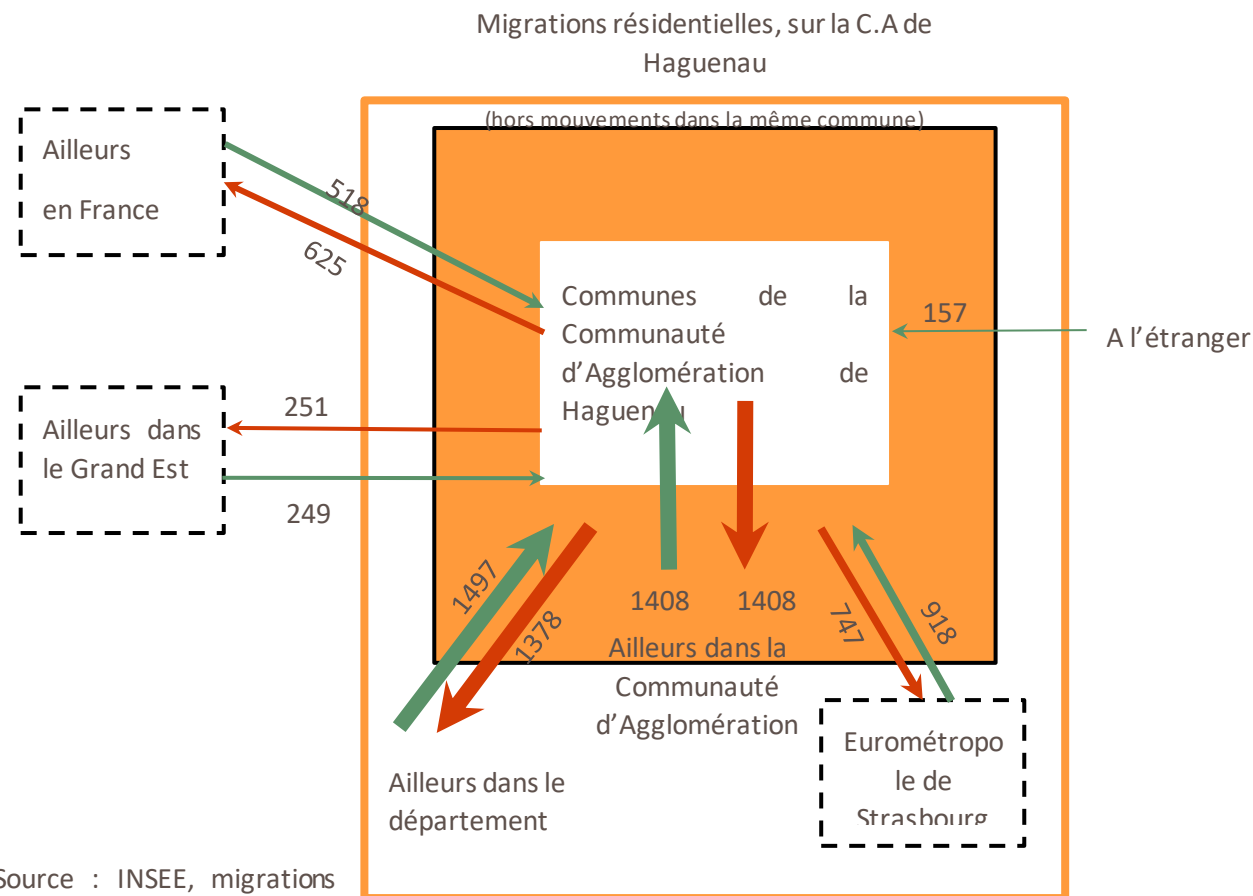
Le schéma ci-contre montre les principaux flux de populations quittant (en rouge) ou emménageant (en vert) dans les communes de l'agglomération entre 1er janvier 2017 et 1er janvier 2018. Le total des flux ne représente pas le solde migratoire car les départs à l'étranger ne sont pas comptabilisés.

On note d'abord que les migrations résidentielles internes au territoire sont importantes. Au cours de l'année 2017, ce sont en effet 1408 personnes qui ont déménagé d'une commune de la Communauté d'Agglomération à une autre.

Les déménagements des habitants hors de la Communauté d'Agglomération se font majoritairement dans un territoire restreint dépassant rarement l'échelle départementale. Bien que l'Eurométropole de Strasbourg représente une part non négligeable des mouvements de populations (17% des départs et 19% des arrivées), ce sont les mouvements au sein du reste du département qui sont les plus importants (31% des entrants, 31% des sortants). Ces mouvements infra-départementaux, hors Eurométropole de Strasbourg, sont majoritairement concentrés dans la moitié nord du département.

On compte assez peu de mouvements vers le reste de la région Grand Est, mais 518 emménagements et 625

déménagements en provenance ou vers les autres régions françaises, notamment vers et depuis la région parisienne.



Source : INSEE, migrations résidentielle 2018

Réalisation : Urbanis

Schéma 1 : Migrations résidentielles vers et depuis la Communauté d'Agglomération de Haguenau

C. UN TERRITOIRE ATTRACTIF POUR LES ACTIFS MAIS UNE DIFFICULTE A RETENIR LES MENAGES FAMILIAUX DANS LE TERRITOIRE

Entre 2017 et 2018, la Communauté d'Agglomération a attiré de nombreux actifs (professions intermédiaires, employés, ouvriers).

La balance des entrées/sorties est globalement positive pour la Communauté d'Agglomération avec des échanges particulièrement importants avec l'Eurométropole de Strasbourg et le reste du Bas-Rhin.

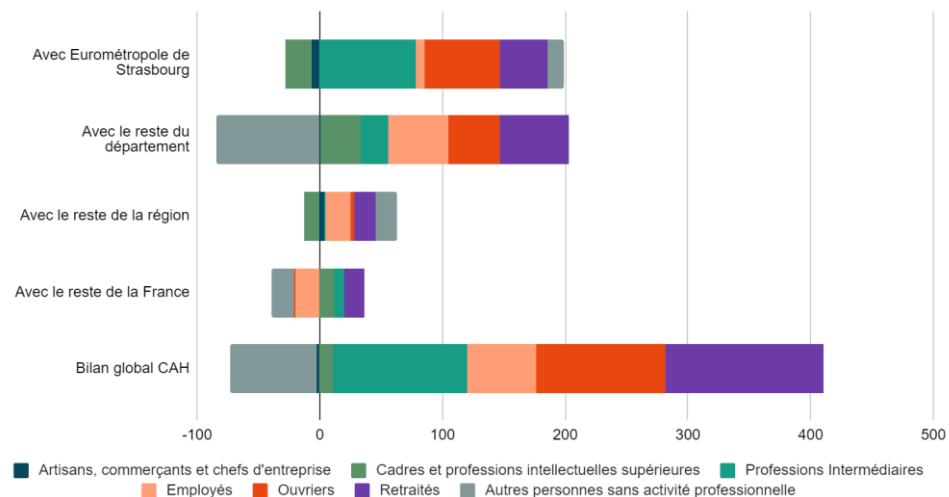
Si la balance migratoire avec l'Eurométropole de Strasbourg apparaît négative en ce qui concerne les cadres, cette balance devient positive avec le Bas-Rhin en ce qui concerne cette même catégorie socio-professionnelle des cadres.

L'attractivité de Communauté d'Agglomération s'est améliorée sur la période la plus récente observée : ceci est plus particulièrement avéré en ce qui concerne la balance migratoire avec le Bas-Rhin, et avec l'Eurométropole de Strasbourg, avec davantage d'arrivée d'étudiants.

A noter que les effectifs annuels des habitants ayant le profil « Autre (sans activité) » quittent également le territoire dans des proportions importantes. Après analyse de leurs profils, il s'agit surtout d'étudiants se rendant ailleurs dans le département ou ailleurs dans la région.

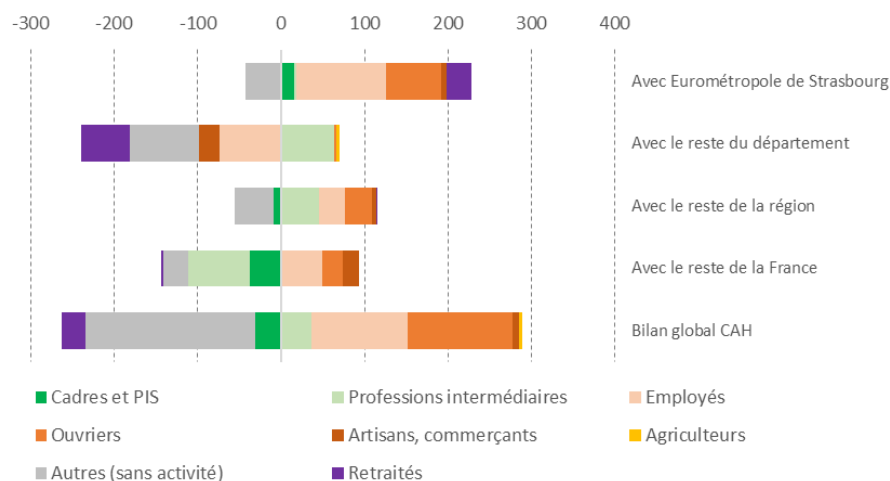
Différentiel entrants/sortants par territoire et par CSP entre 2017 et 2018

Source : INSEE RP 2018 | Traitement : Urbanis



Différentiel entrants/sortants par territoire et par CSP entre 2013 et 2014

Source : INSEE RP2014



Lecture : Le territoire de la CA est attractif pour les professions intermédiaires, les ouvriers, les retraités, les personnes sans activité professionnelle de l'Eurométropole de Strasbourg (plus d'arrivées que de départs), mais perd des artisans, qui sont plus nombreux à quitter la CAH pour l'Eurométropole de Strasbourg que de s'installer dans la CAH en provenance de l'Eurométropole.

1. Organisation du territoire

2. Dynamiques socio-démographiques

Entre 2017 et 2018, 3810 membres de familles sont partis de la Communauté d'Agglomération quand 4144 y ont emménagé. Si ce solde est positif, avec plus d'arrivées que de départs, l'analyse détaillée montre que le territoire est particulièrement attractif pour les couples sans enfants (avec près de 1232 arrivées pour 822 départs) tandis que les couples avec enfants quittent davantage le territoire (1504 départs pour 1295 arrivées, solde de -209 personnes). De plus, si les familles monoparentales étaient plus nombreuses à entrer sur le territoire qu'à en sortir entre 2013 et 2014, entre 2017 et 2018 ces familles quittent davantage le territoire (390 départs pour 334 arrivées, solde de -56 personnes). On voit donc une arrivée de familles, dont beaucoup de couples sans enfant, qui représentent près d'un tiers des familles s'installant sur le territoire au cours de la période étudiée.

Enfin, la Communauté d'Agglomération de Haguenau attire de nombreuses personnes seules (747 arrivées pour 676 départs). Ainsi, les personnes seules

représentent 18% des nouveaux arrivants s'installant sur le territoire au cours de la période étudiée : principalement des jeunes actifs ou étudiants ainsi qu'en atteste la balance migratoire par âge ci-dessous.

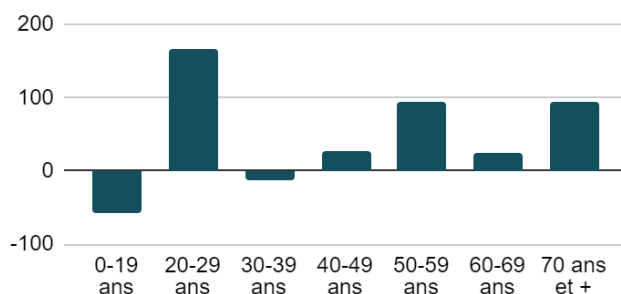
Le territoire éprouve toujours des difficultés à retenir les plus jeunes familles.

3. Habitat

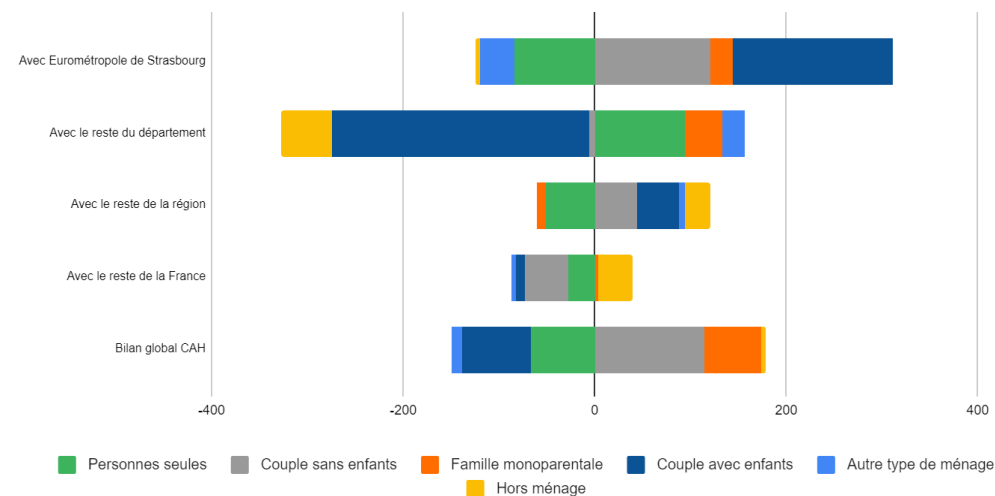
4. Dynamiques de construction et foncier

5. Enjeux

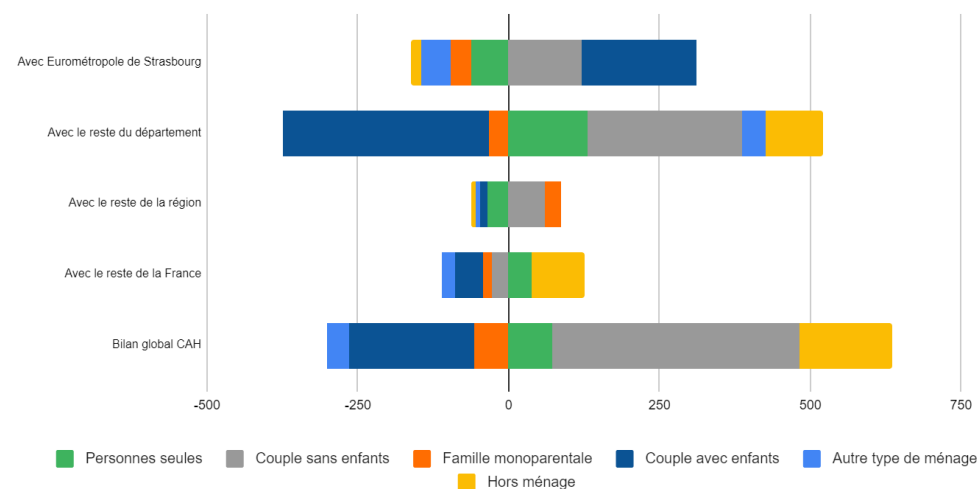
Différentiel entrants/sortants par âge entre 2017 et 2018



Différentiel entrants/sortants par territoire et par type de ménage entre 2013 et 2014



Différentiel entrants/sortants par territoire et par type de ménage entre 2017 et 2018



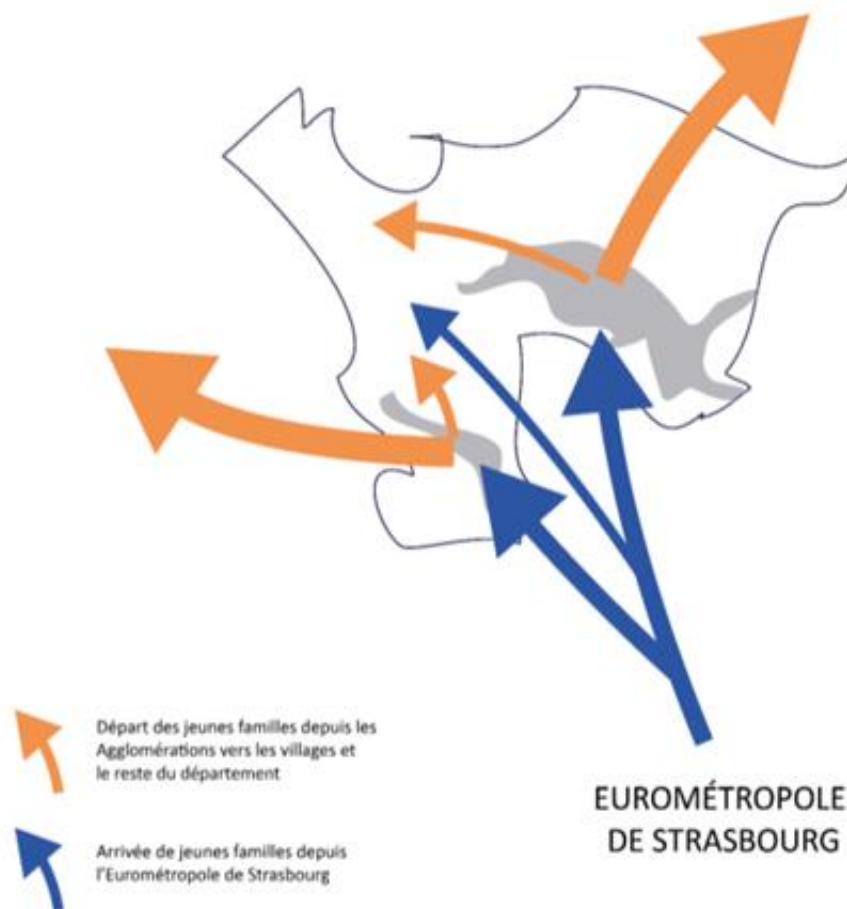
Ce schéma représente de manière synthétique les déménagements des couples sans enfant, couples avec enfant(s) et les personnes seules vers et depuis le territoire.

À la recherche d'un logement plus abordable, les couples et les personnes seules arrivent sur le territoire, notamment en provenance de l'Eurométropole. Elles s'installent principalement dans l'agglomération du SCoTAN et dans la conurbation Brumath-Mommenheim, mais aussi dans les villages.

Un second mouvement s'effectue et des familles partent de ces mêmes armatures urbaines à destination des villages et des franges de la Communauté d'Agglomération afin de bénéficier d'un logement encore plus abordable.

25% des ménages de ces compositions interrogés dans le cadre du questionnaire administré¹¹ auprès des habitants envisagent de quitter « probablement » ou « certainement » leur logement. 43% d'entre eux considèrent que leur logement actuel est trop petit, et 68% souhaitent prioritairement s'installer dans les environs de Haguenau, de Bischwiller et de Brumath.

Schéma 2 : Synthèse des migrations résidentielles des familles



Source : INSEE, 2018
Réalisation : Urbanis

¹¹ Voir Introduction – Les données utilisées

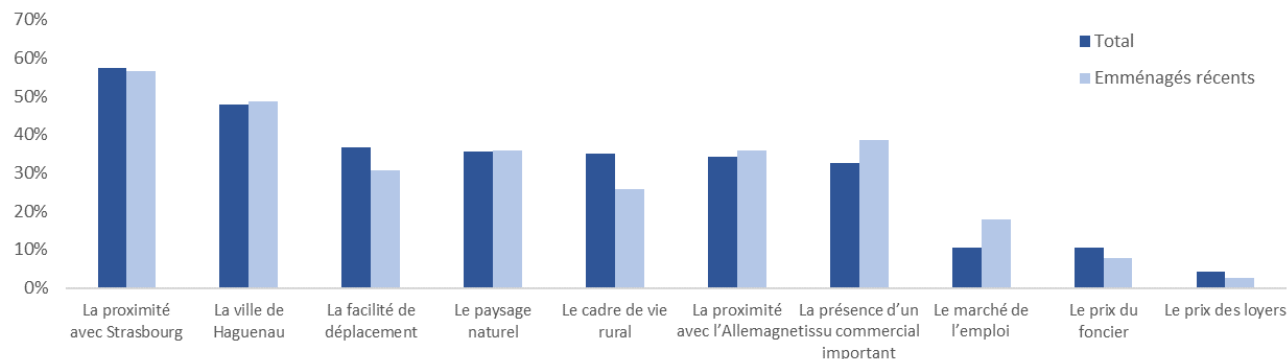
D. D'APRES LES PERSONNES INTERROGEES, LE TERRITOIRE BENEFICIERAIT DE LA PROXIMITE AVEC STRASBOURG ET DE L'ATTRACTIVITE DE HAGUENAU, MAIS LE PRIX DES LOGEMENTS SERAIT TROP ELEVE

L'enquête effectuée auprès des habitants permet de mettre en exergue les atouts et les faiblesses du territoire, et donc des pistes d'explications aux flux résidentiels observés.

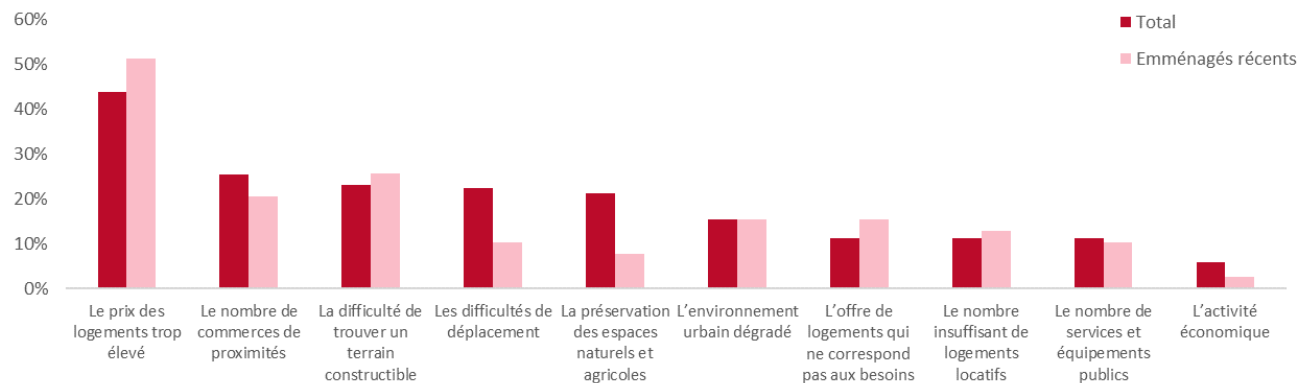
La proximité avec Strasbourg et la centralité haguénovienne forment les deux principaux atouts du territoire selon les habitants. Ils sont en effet 57% à avoir cité la métropole alsacienne et 48% la commune de Haguenau comme atout du territoire. La desserte (37%) et le cadre de vie naturel et rural (35%) sont également appréciés et peuvent permettre d'attirer de nouveaux habitants. Les emménagés récents (depuis moins de 2 ans) ont un jugement plus positif sur le tissu commercial (38% contre 33% pour l'ensemble des enquêtés) ainsi que sur le marché de l'emploi (18% contre 11%).

À l'inverse, l'élément principal pouvant entraîner des départs est le prix des logements, jugé trop élevé par les habitants qui sont 44% à le citer, et particulièrement par les emménagés récents (51%).

Les atouts du territoire
Source : Enquête habitants (2018), Traitement UZE



Les faiblesses du territoire
Source : Enquête habitants (2018), Traitement UZE



Méthodologie :

Les personnes enquêtées pouvaient choisir plusieurs réponses parmi une liste de propositions, ou rédiger leur réponse.

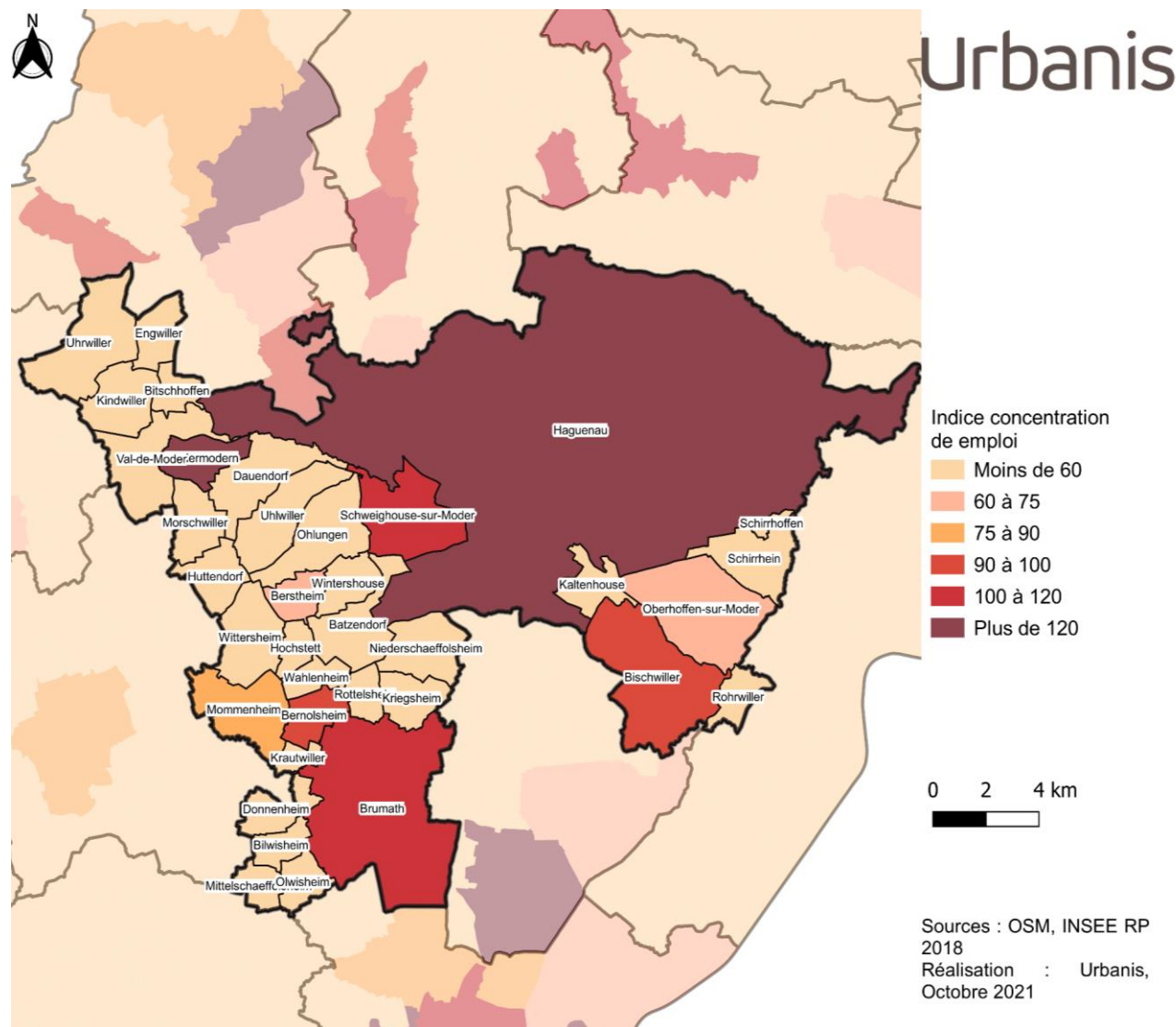
IV. UN TERRITOIRE DYNAMIQUE SUR LE PLAN ECONOMIQUE

C. HAGUENAU, POLE D'EMPLOI DU NORD DE L'ALSACE

La Communauté d'Agglomération occupe une place non négligeable dans le tissu économique du Bas-Rhin. Elle compte 31 757 emplois salariés privés (2 951 établissements) en 2020. L'emploi salarié privé est en outre en hausse depuis 2010 (+ 1 182 salariés)¹².

D'après l'INSEE, le territoire compte également 12 413 emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale en 2018. Le secteur public a donc un poids important dans la Communauté d'Agglomération. Il y représente 31% des emplois.

La carte ci-contre présente l'indice de concentration de l'emploi¹³ par commune en 2018. Elle montre que les communes de Haguenau, Niedermodern, Schweighouse-sur-Moder et Brumath jouent des rôles de pôles d'emplois, avec plus d'emplois sur leur territoire que d'actifs y résidant.



Carte 14 : Indice de concentration de l'emploi

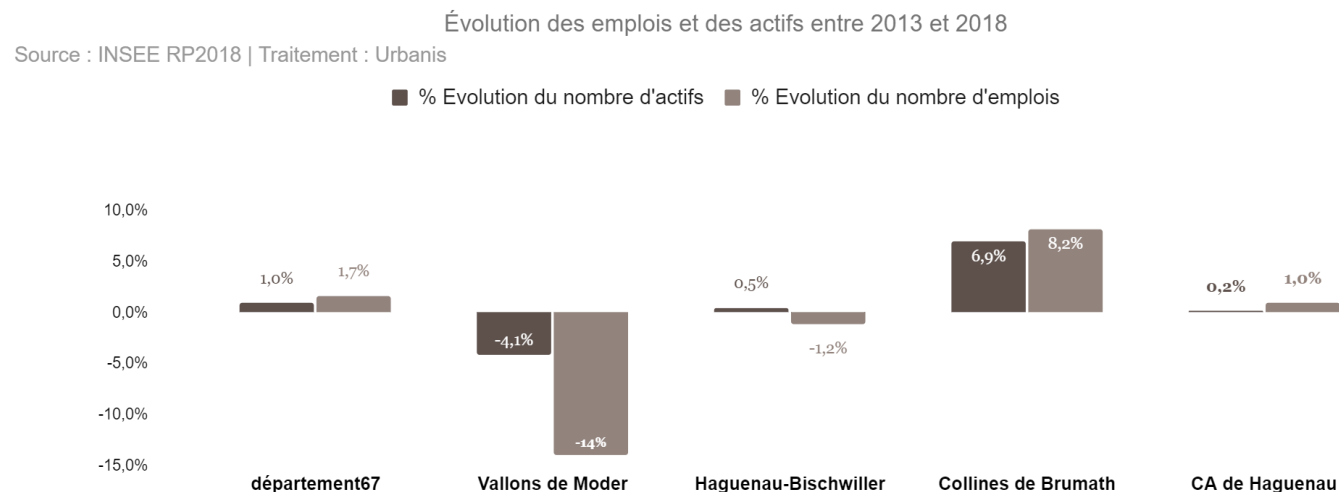
¹² D'après le fichier Urssaf 2006-2020.

¹³ L'indice de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

D. UNE AUGMENTATION DU NOMBRE D'EMPLOIS QUI PLUS IMPORTANTE QUE CELLE DES ACTIFS

L'INSEE montre que l'évolution du nombre d'emploi au sein de l'Agglomération de Haguenau est positive : on compte 1,0% d'emplois en plus en 2018 par rapport à 2013. Cette tendance est légèrement inférieure à ce que l'on constate dans l'ensemble du département. De plus, le nombre d'actifs connaît une croissance plus faible, à 0,2% (soit 0,8 point de pourcentage de moins que la moyenne départementale).

Cette légère déconnexion montre que la Communauté d'Agglomération a du mal à capter les actifs travaillant sur son territoire, et notamment ceux nouvellement arrivés.



Atouts

- Un territoire au profil familial qui se montre de plus en plus attractif pour les jeunes actifs ou étudiants
- Une attractivité renforcée au cours des 5 dernières années, en particulier pour les pôles d'agglomération
- Un bassin d'emplois dynamique qui rayonne sur le nord de l'Alsace
- Une périurbanisation qui se poursuit, bien qu'atténuée, avec un rôle important dans l'accueil des familles
- Des ménages aux revenus leur permettant une diversité de parcours résidentiels

Opportunités

- Le desserrement de l'Eurométropole de Strasbourg et de nombreux ménages en provenant qui s'installent sur le territoire de la CAH
- Le développement des formations supérieures et de l'alternance, en lien avec le tissu économique local

Points de vigilance

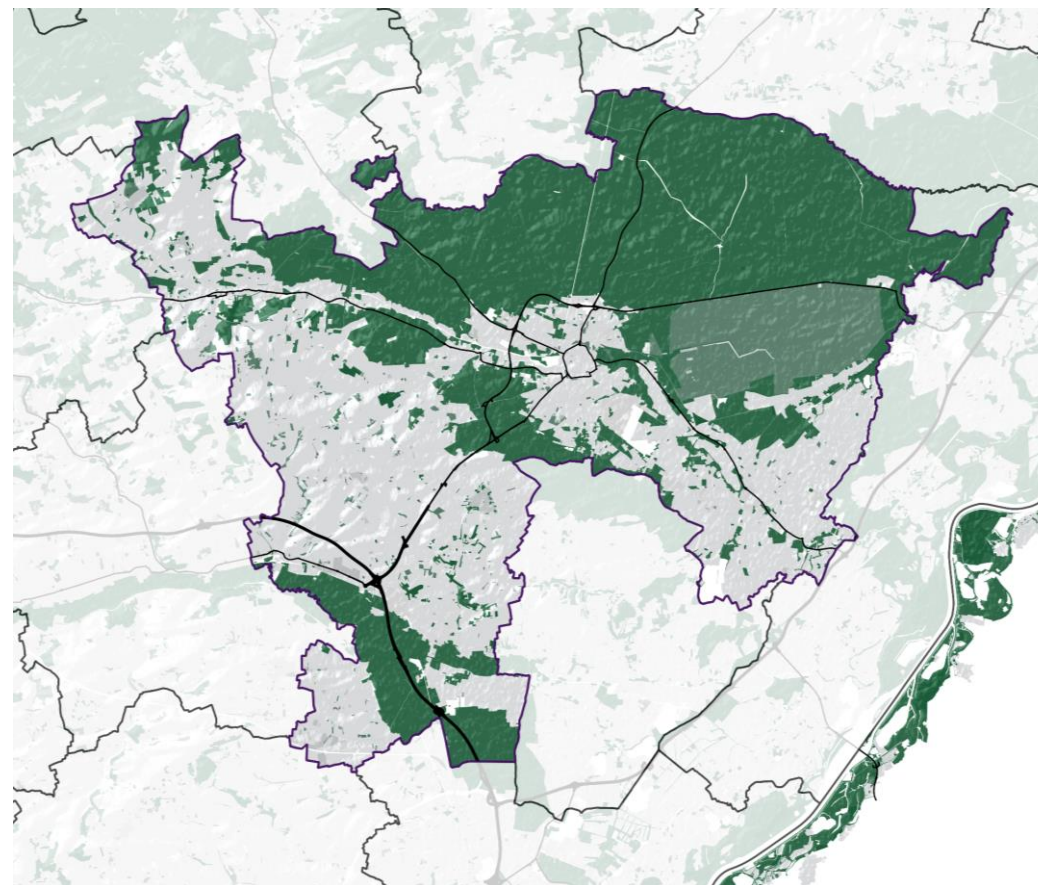
- Une attractivité à renforcer à l'égard des familles avec enfants
- Des migrations résidentielles vers les franges de la CAH, en lien avec la recherche d'une accession abordable
- Une amélioration à trouver dans l'articulation du développement de l'habitat avec le développement économique
- Une population vieillissante à accompagner
- Des situations de fragilité pour certains ménages, notamment ceux occupant le parc privé des centres-villes et certains bourgs.

Menaces

- La dynamique démographique d'un territoire est liée au rythme de production de nouveaux logements
- Une crainte quant aux capacités d'investissement des opérateurs publics (bailleurs)
- L'impact du zonage-logement qui peut peser sur les capacités d'investissement des ménages, et l'attractivité du territoire pour les promoteurs immobiliers sur les communes hors B1
- La crainte d'une démobilité des opérateurs au profit de l'Eurométropole qui néanmoins n'a pu s'observer à ce jour

TROISIÈME PARTIE

L'HABITAT



I. UNE MAJORITE DE GRANDS

LOGEMENTS INDIVIDUELS, RECENTS ET OCCUPES PAR LEUR PROPRIETAIRE

Selon l'INSEE, la Communauté d'Agglomération de Haguenau compte 44 446 logements en 2018. La moitié de ces logements se localise dans les communes de Haguenau (17 500 logements), de Bischwiller (5 237 logements) et de Brumath (4 471 logements).

A. DE NOMBREUX LOGEMENTS ANCIENS DANS LES CENTRES ET UN PARC RECENT EXPRIMANT UNE PERIURBANISATION PLUS RECENTE

Le parc de logements du territoire est relativement récent. En effet, en 2018 près de 62% des logements de la Communauté d'Agglomération ont été construits après 1971, c'est-à-dire après les premières réglementations thermiques. Le parc est particulièrement récent dans le sud du territoire, avec 40% de logements construits après 1991 à Brumath, contre 35% pour la Communauté d'Agglomération.

La part du parc très ancien, construit avant 1946, est également notable puisqu'il représente près de 16% du total de logements (20% pour le département). Les bourgs et les Vallons de Moder présentent un parc très ancien important (27% à Engwiller).

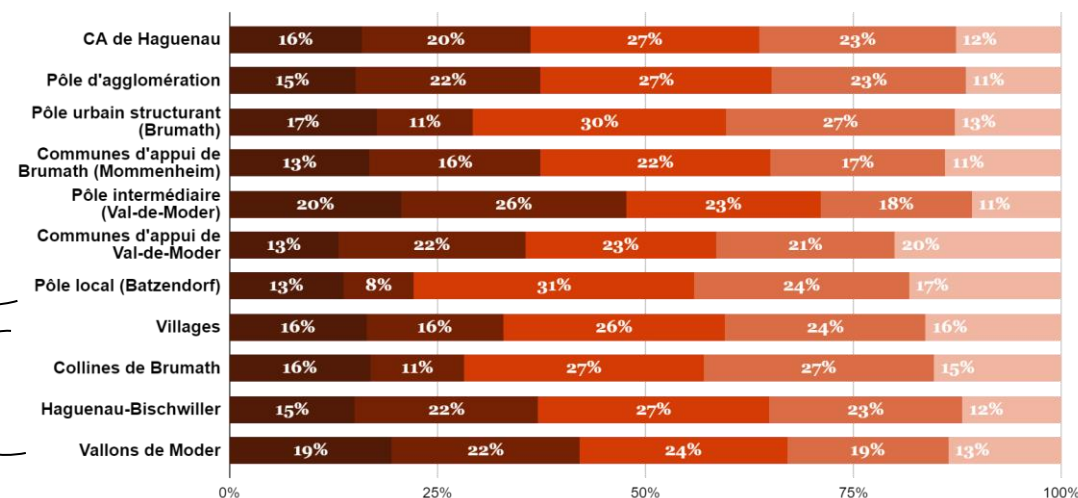
Armature urbaine
du SCoTAN

Infra-territoires

Répartition des logements par date de construction

Source : INSEE RP2018 | Traitement : Urbanis

■ Avant 1946 ■ 1946 à 1970 ■ 1971 à 1990 ■ 1991 à 2005 ■ Après 2006



B. UN PARC DOMINE PAR LES GRANDES MAISONS INDIVIDUELLES...

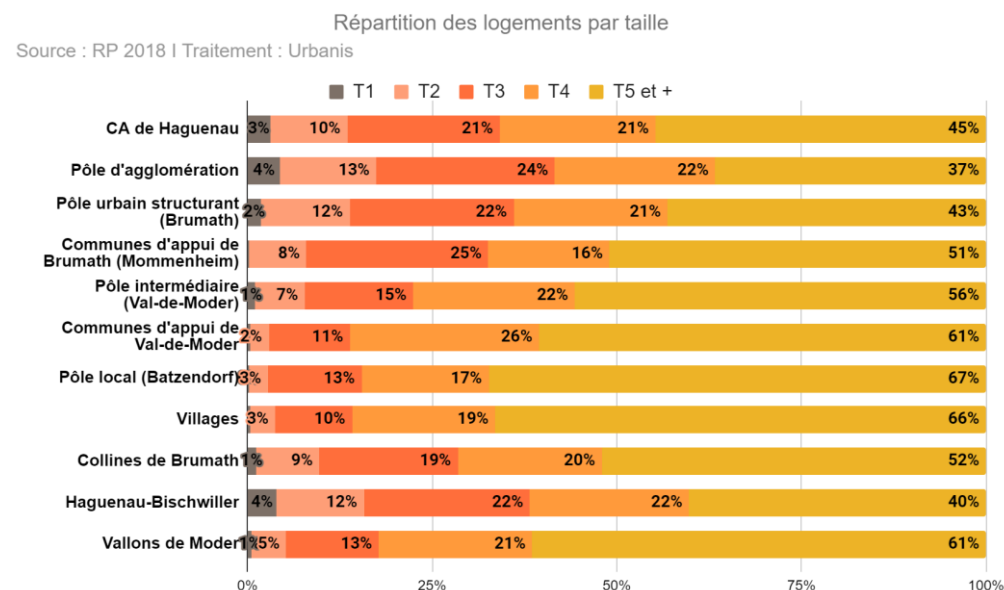
Le parc de logement de la Communauté d'Agglomération est constitué à 58% de maisons en 2018. Elles se situent plus particulièrement dans les Vallons de Moder où elles représentent 81% du parc et dans les Collines de Brumath (65%). La conurbation Haguenau-Bischwiller présente presque autant d'appartements (54%) que de maisons (46%).

Les résidences principales du territoire se caractérisent par leur grande taille. Les 4 pièces et plus représentent 66% du parc de l'agglomération en 2018, et jusqu'à 85% dans les villages.

Les petits logements (1 et 2 pièces) se concentrent dans la ville de Haguenau où ils représentent 19% du parc de résidence principale communale. Ils sont particulièrement présents dans son centre-ville.

Armature urbaine
du SCoTAN

Infra-territoires



C. ... ET MAJORITAIREMENT OCCUPE PAR SES PROPRIETAIRES

La Communauté d'Agglomération de Haguenau compte 40 514 résidences principales¹⁴ en 2018, dont 65% sont occupés par leurs propriétaires (contre 56% pour le département). Les locataires représentent 33% des résidences principales, dont 7% habitent des logements locatifs publics (HLM).

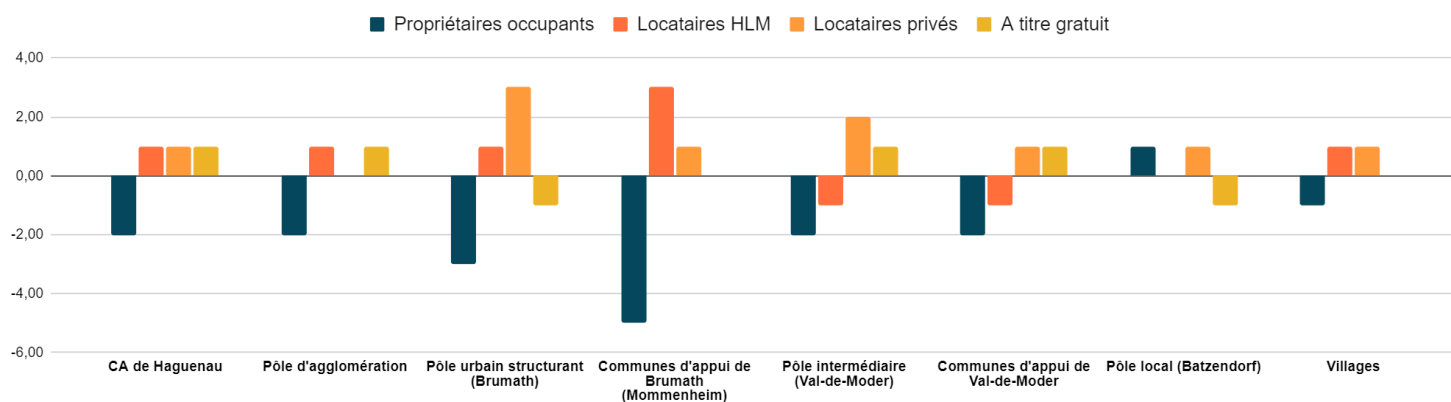
Le pôle d'agglomération du SCoTAN représente 74% de l'offre locative du territoire.

Le nombre de résidences principales a augmenté de 2 077 unités entre 2013 et 2018. Cela a conduit à une diminution de 2,1 points de la part des propriétaires occupants et à une augmentation de 1 point de la part des locataires. Cela signifie que les logements mis en service entre 2013 et 2018 ont favorisé l'offre locative.

Corrélativement à ces évolutions, on constate que les petites surfaces (T1 et T2) et les logements intermédiaires (T3), caractéristiques de l'offre locative, ont vu leur part croître de 1 point.

Evolution des résidences principales par statut d'occupation entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018 | Traitement : Urbanis



	Propriétaires		Locataires privés		Locataires HLM		A titre gratuit	
CA Haguenau	26147	65%	10577	26%	2653	7%	1137	2%
Pôle d'agglomération	14350	58%	7543	30%	2273	9%	797	3%
Pôle urbain structurant (Brumath)	2602	63%	1227	30%	190	5%	96	2%
Communes d'appui de Brumath (Mommenheim)	606	69%	230	26%	30	3%	21	2%
Communes d'appui de Val-de-Moder (Niedermörsch/Bitschhoffen)	411	70%	94	23%	18	5%	15	2%
Pôle intermédiaire (Val-de-Moder)	1472	76%	498	18%	102	3%	38	3%
Pôle local (Batzendorf)	364	91%	31	8%	0	0%	2	1%
Villages	6342	84%	954	13%	40	1%	168	2%

Source : INSEE RP 2018

¹⁴ Selon l'INSEE, une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

II. DES SEGMENTS DU PARC PRIVE NECESSITANT UN ACCOMPAGNEMENT

A. DES LOGEMENTS ANCIENS VACANTS EN CŒURS DE BOURGS

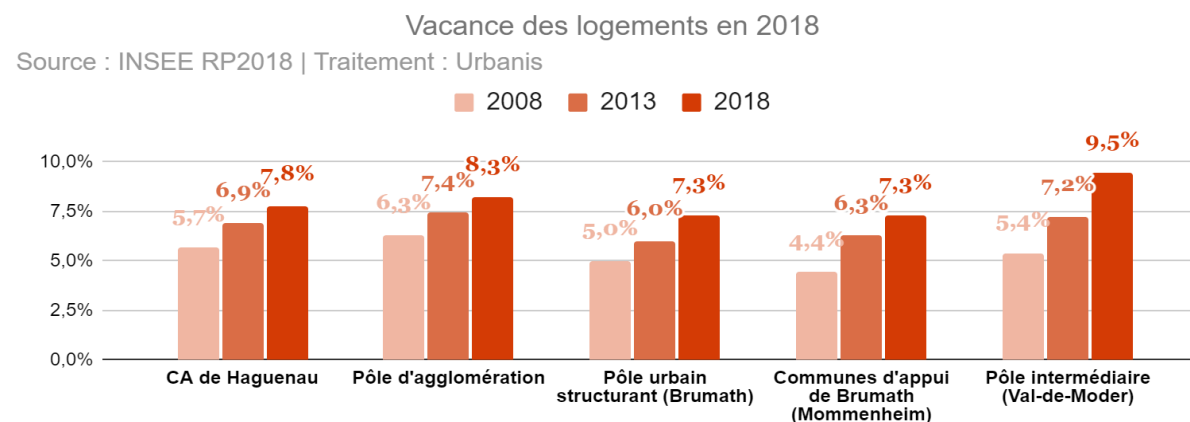
En 2018, au sein de la Communauté d'Agglomération, 7,8% des logements sont vacants¹⁵ selon l'INSEE. C'est autant que la moyenne départementale (7,8%) mais moins que la moyenne nationale (8,4%). Les Collines de Brumath présentent un taux de vacance (7,3%) inférieur au reste du territoire, ce qui témoigne d'un marché immobilier légèrement plus tendu. Néanmoins ce faible taux de vacance ne doit pas masquer les disparités au sein de cet infra-territoire. En effet, on y trouve les plus faibles et les plus forts taux de vacance (2% à Wahlenheim et 17% à Berstheim).

Les secteurs de forte vacance se superposent avec les secteurs d'habitat ancien et de concentration de ménages à bas revenus, ce qui laisse apparaître une

problématique de logements dégradés dans les centres bourgs.

Le « zéro artificialisation nette » (ZAN) est intégré aux objectifs du SRADDET et au SCOTAN, en limitant l'extension de l'urbanisation.

La mobilisation des logements vacants revêt un enjeu tout particulier et les conditions de cette mobilisation pour les logements les plus dégradés interpellent les conditions économiques dans un contexte de hausse des coûts de rénovation.



Méthodologie :

Dans les cartographies des pages suivantes, Les secteurs de « vacance significative » montrent les parcelles comprenant plus de 5 logements dont au moins 15% sont vacants. Ils ont été repérés avec les fichiers fiscaux « MAJIC » qui comprennent de nombreux biais mais permettent d'observer des tendances.

La part des logements construits avant 1946, présentée par parcelle, a également été cartographiée grâce aux fichiers fiscaux, avec les mêmes limites.

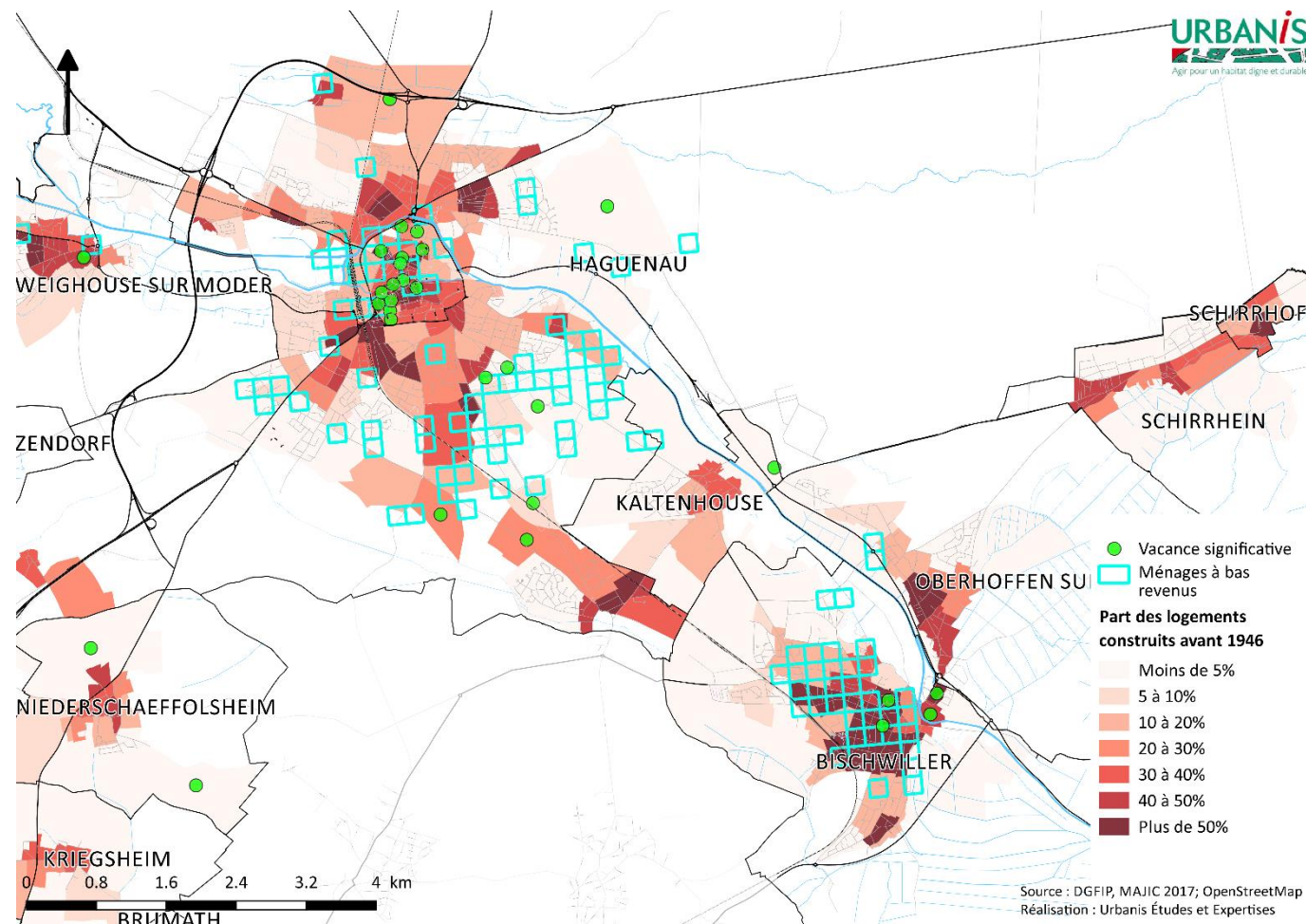
La moyenne nationale est de 8,3%.

¹⁵ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;

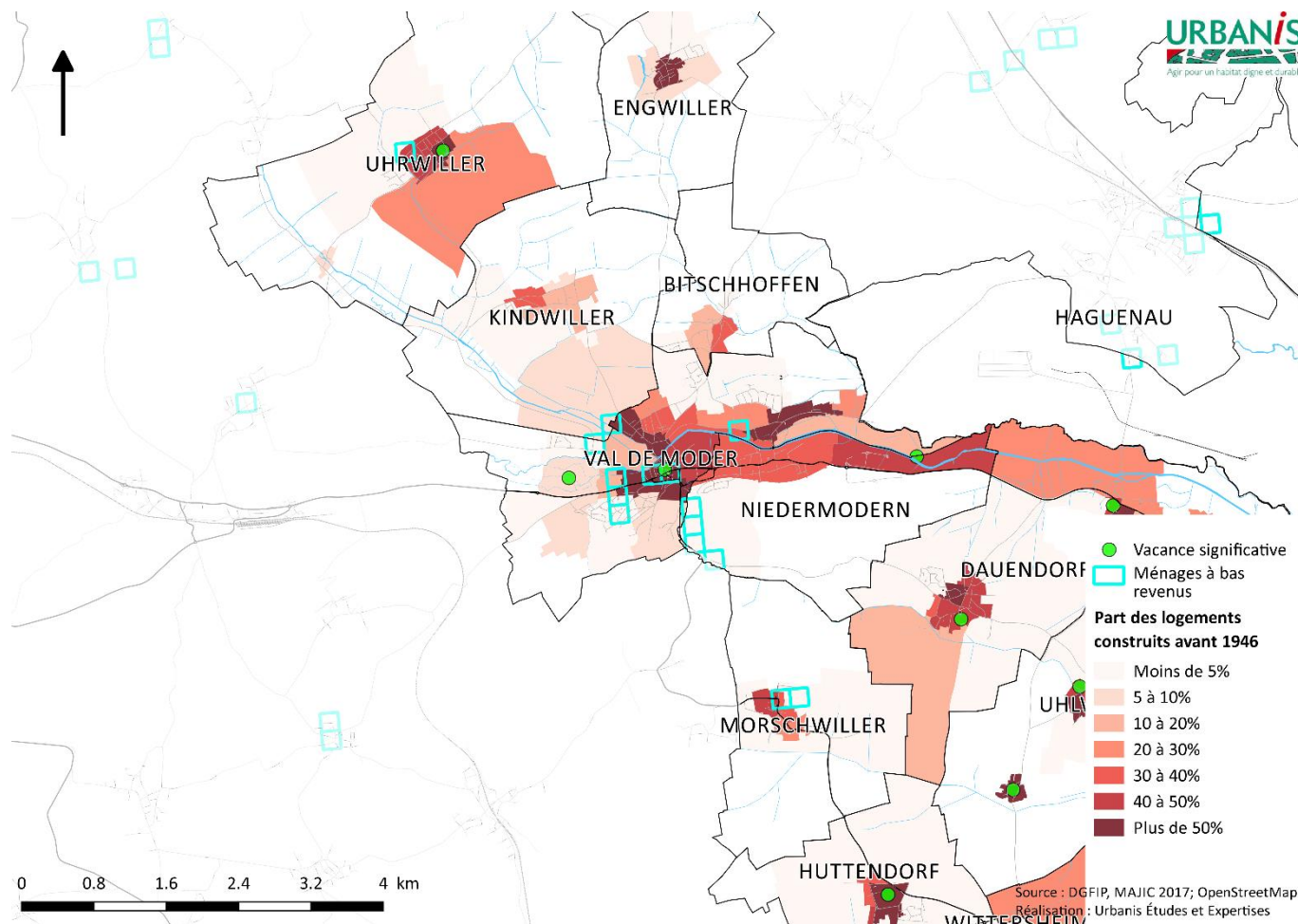
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste).

On trouve une « vacance frictionnelle » autour de 6 à 7% qui correspond à une inoccupation provisoire le temps de la vente ou la relocation ou rénovation du logement. Elle permet une fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.



- Carreau comprenant plus de 11 ménages dont au moins 30% à bas revenus
- Parcelles comprenant plus de 5 logements dont au moins 15% vacants

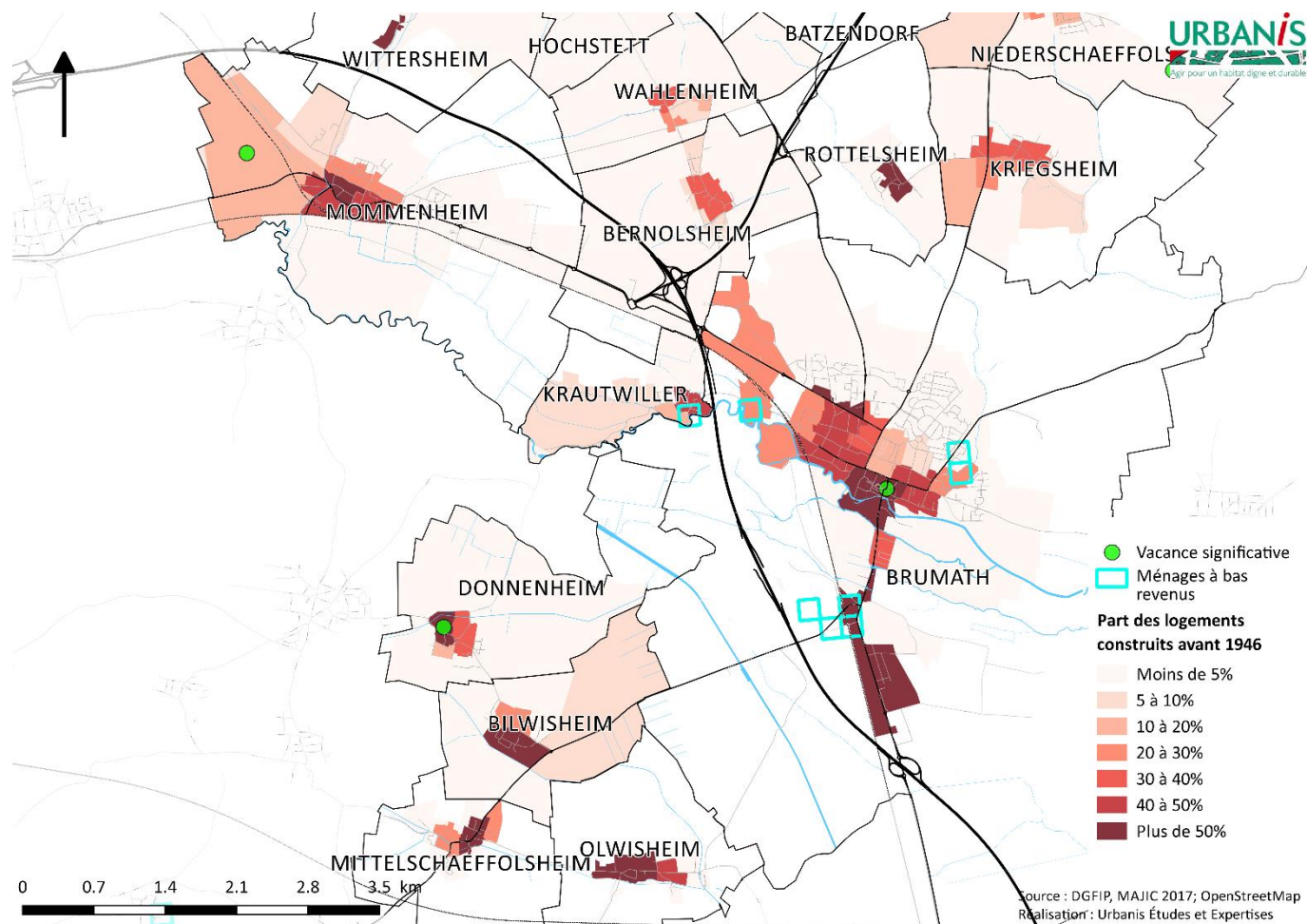
Carte 15: Des problématiques de logements dégradés dans les centres bourgs autour de Haguenau et Bischwiller



□ Carreau contenant plus de 11 ménages dont au moins 30% à bas revenus

● Parcelles contenant plus de 5 logements dont au moins 15% vacants

Carte 16 : Des problématiques de logements dégradés dans les centres bourgs autour de Val de Moder



□ Carreau comprenant plus de 11 ménages dont au moins 30% à bas revenus

● Parcelles comprenant plus de 5 logements dont au moins 15% vacants

Carte 17 : Des problématiques de logements dégradés dans les centres bourgs autour de Brumath et Mommenheim

B. UNE PRESENCE DE COPROPRIETES POTENTIELLEMENT FRAGILES

127 copropriétés (soit 11%) avaient été classées comme potentiellement fragiles par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) en 2016.

Les copropriétés potentiellement fragiles se concentrent dans les communes de Haguenau (62%), Bischwiller (18%) et Brumath (13%). Ce sont pour la plupart de petites copropriétés (89% comptent moins de 12 logements), construites avant 1949 (52%) même si elles peuvent être parfois récentes (24% construites après 1975).

Elles font l'objet d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) piloté par la Collectivité européenne d'Alsace, avec deux axes :

- Le déploiement d'actions de prévention par la sensibilisation et la qualification des acteurs, notamment des copropriétaires ;
- L'accompagnement des copropriétés les plus fragiles, du point de vue juridique, social et technique.

Bilan du POPAC sur la CAH depuis 2016 :

Une réunion d'information en mai 2018 : 35 participants

4 sessions de formation, avec 15 à 20 participants pour chaque session :

- Bien gérer sa copropriété (2018)
- Bien rénover ma copropriété (2019)
- La réforme de la copropriété (2020)
- Bien gérer sa copropriété (2021)

Les copropriétés accompagnées :

Haguenau « Le Concorde » 1 à 5 rue Thomas Becquet
> accompagnement renforcé

Haguenau 3 et 5 rue des Cigales
> accompagnement renforcé

Haguenau « Villa Schaumann » 16 rue de l'Aqueduc
> accompagnement ponctuel

Haguenau « La Tulipe » 25 rue des moutons
> Diagnostic flash > veille (projet MPR)



Photographie 1 : Copropriété rue Thomas Becquet – Source : Streetview

C. DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS MODESTES PLUS AGES DANS LE PARC ANCIEN

En 2017, selon une modélisation réalisée grâce aux données de l'INSEE, 25% des propriétaires occupants sont modestes ou très modestes¹⁶, c'est-à-dire qu'ils sont éligibles aux aides de l'ANAH pour le financement de travaux. Cela représente 6354 propriétaires occupants.

C'est moins qu'en 2013 où ils étaient 7 317 à être considérés comme modestes ou très modestes selon les plafonds de l'ANAH selon FILOCOM. Ils représentaient alors 29% des propriétaires occupants.

À Bischwiller, 39% des propriétaires occupants sont modestes ou très modestes (39% en 2013). Ils sont seulement 20% à Brumath (22% en 2013).

Les propriétaires occupants modestes et très modestes habitent dans des logements anciens. Selon FILOCOM 2013, pour 70% d'entre eux, leur résidence principale a été construite avant la réglementation thermique de 1974. Cela est particulièrement marqué à Bischwiller, où 47% de leurs logements ont été

construits avant 1915. Cela correspond aux maisons ouvrières, dont certaines ont été déjà restaurées.

Ils sont en outre 58% à avoir plus de 60 ans. C'est beaucoup plus que pour l'ensemble des propriétaires occupants, dont seulement 23% sont des seniors.

D. UN PARC PRIVE POTENTIELLEMENT DEGRADE INEGALEMENT REPARTI

Le parc privé potentiellement dégradé (PPPD)¹⁷ représente 3,2% des logements en 2017, soit 1 295 logements.

Ces logements se concentrent à Haguenau (434 logements privés potentiellement dégradés), Bischwiller (347), Val-de-Moder (144) et Brumath (94).

¹⁶ Les caractères « modeste » et « très modeste » correspondent à des plafonds de ressources dépendant du nombre de personnes par ménage et permettant de décider de l'éligibilité des ménages aux aides de l'ANAH.

¹⁷ Le Parc Privé Potentiellement Dégradé (PPPD) est un indicateur composite d'Urbanis permet de palier à l'absence de mise à jour de la donnée PPPI. Sa constitution est semblable : il est issu d'une méthode de

pré-repérage des logements indignes croisant le classement cadastral des logements et le revenu des occupants (approché par la part de ménages sous le seuil de pauvreté). Le classement cadastral, établi au début des années 1970, catégorise les immeubles en 8 catégories depuis le grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). Le PPPD, comme le PPPI, fait l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chance de ne pas avoir été rénové depuis son classement cadastral en rang 6, 7 ou 8

(ordinaire, médiocre ou très médiocre) qu'il est occupé par un ménage ne dépassant par un certain seuil de revenus.

Cet indicateur ne fonctionne pas à l'adresse et ne permet donc pas l'identification des immeubles à traiter.

E. DES PROGRAMMES D'AIDE A LA RENOVATION DU PARC PRIVE

Des Programmes d'intérêts généraux (PIG) « Rénov'Habitat » et « Adapt'Logis », étaient mis en œuvre par le Département du Bas-Rhin pour soutenir financièrement les projets de rénovation de l'habitat des propriétaires privés et pour accompagner les parcours résidentiels des ménages, notamment par le soutien au maintien à domicile et le développement d'une offre pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap.

Le Programme d'intérêt général (PIG) "Soutien à l'autonomie" est lancé pour la période 2020-2023 et fait suite au PIG Adapt'Logis de 2012-2016 et 2016-2020. Les objectifs globaux du PIG, sur 4 ans, sont évalués à 772 logements privés minimum auxquels s'ajoutent les logements des propriétaires au-dessus des plafonds de l'ANAH soit 2.592 logements sur la période 2020-2023 d'après la Convention du PIG 2020-2023.

Résultats des PIG à l'échelle des principales communes en nombre de dossiers de travaux engagé

	Nombre de réalisations (2016 - 2019)	Haguenau	Bischwiller	Total
	Nombre dossiers traités	[71:72]	[37:45]	[110:119]
Rénov'Habitat	Rénovation énergétique PO	57	[31:34]	[90:93]
	Rénovation énergétique PB	[1:2]	0	[1:2]
	LHI TD PO	0	[1:2]	[1:2]
Adapt'Logis	Adaptation à la perte d'autonomie PO	13	[5:9]	[18:22]

Source : bilan des PIG Adapt'Logis 67 et Rénov'Habitat 67, réalisation Espacité

Le Programme d'intérêt général Rénov'Habitat a été reconduit pour la période 2020-2024 suite à de précédentes conventions (2016-2020 et 2012-2016). Ses champs d'intervention sont la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, la mise sur le marché de logements locatifs à loyer maîtrisé et les copropriétés en difficulté identifiées dans le cadre du POPAC (voir plus haut).

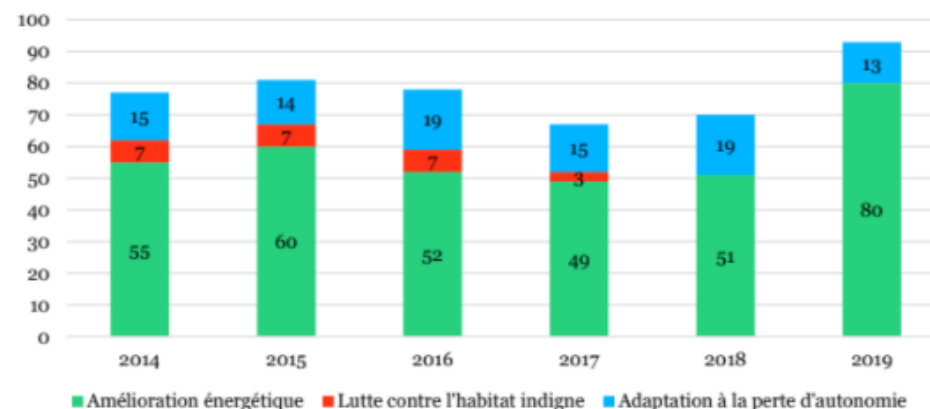
Au total, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, près de 470 logements ont été rénovés entre 2014 et 2019 dans le cadre des PIG Adapt'Logis et Rénov'Habitat. Ces logements sont principalement occupés par leur propriétaire.

Au cours des entretiens menés avec les élus du territoire, les corps de fermes ont été identifiés comme le segment du parc le plus touché par ces problématiques de rénovation du parc privé.

En outre, il a été constaté une méconnaissance de ces aides par les habitants et par certains élus du territoire.

Le questionnaire administré auprès des habitants montre que 17% des enquêtés, prévoient des travaux correspondant potentiellement aux critères de l'ANAH. Parmi eux, 71% ne connaissent pas les aides Rénov'Habitat et Adapt'Logis auxquelles ils pourraient bénéficier s'ils remplissaient les conditions d'éligibilité.

Nombre de logements subventionnés par l'Anah pour la réalisation de travaux entre 2014 et 2019 à l'échelle de la CA de Haguenau



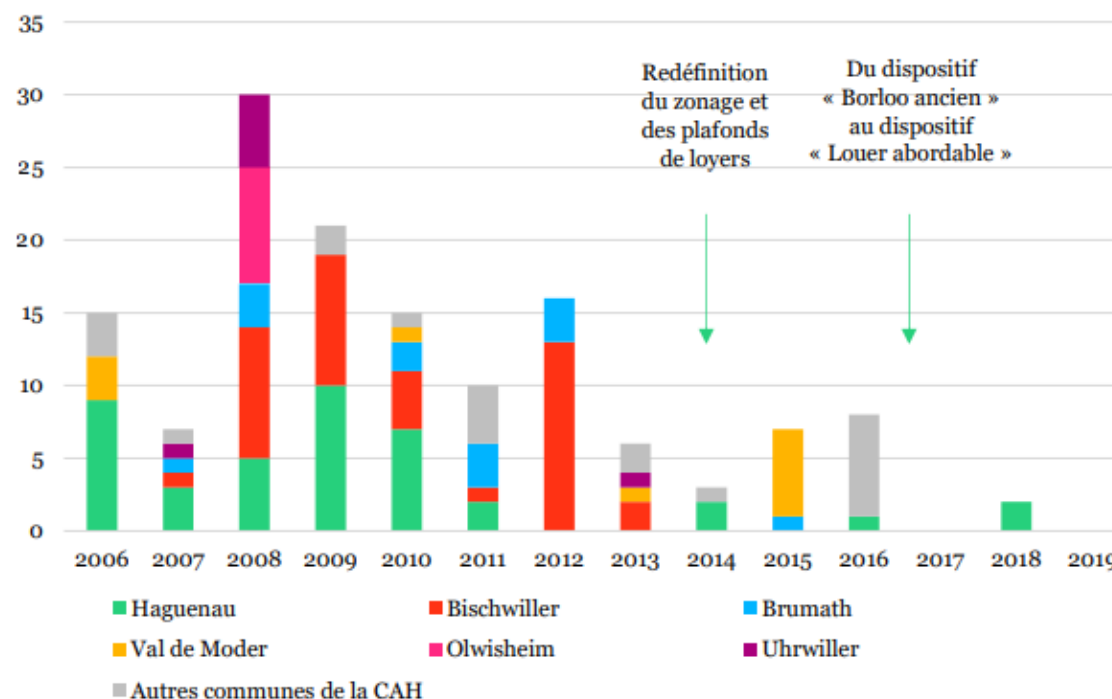
Le parc locatif privé conventionné (loyers plafonnés) est décompté dans l'inventaire annuel des logements sociaux, réalisé par l'Etat afin d'évaluer le respect des objectifs fixés par la loi SRU pour chaque commune concernée.

Le stock de logements conventionnés en 2018 était de :

- Haguenau : 451 logements conventionnés soit 20% des logements sociaux de la commune
- Bischwiller : 164 logements conventionnés soit 18% des logements sociaux de la commune
- Brumath : 22 logements conventionnés, soit 7% des logements sociaux de la commune
- Schweighouse-sur-Moder : 74 logements conventionnés, soit 27% des logements sociaux

140 logements ont été conventionnés avec l'Anah entre 2006 et 2019 sur le territoire de la CAH., dont une nette baisse durant les cinq dernières années (17 conventionnements en 5 ans) dans un contexte d'évolutions successives du dispositif. 29% de ces logements conventionnés se situent à Haguenau et 28% à Bischwiller.

Nombre de conventionnements de logement par l'Anah entre 2006 et 2019



Source : données Anah 2018, réalisation Espacité

III. UNE OFFRE SOCIALE RECENTE CONCENTREE A HAGUENAU ET BISCHWILLER

A. 57% DES LOGEMENTS AIDES DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SONT SITUES A HAGUENAU

Selon l'enquête RPLS¹⁸ de 2020, la Communauté d'Agglomération de Haguenau compte 3 424 logements aidés, dont 57% se localisent à Haguenau.

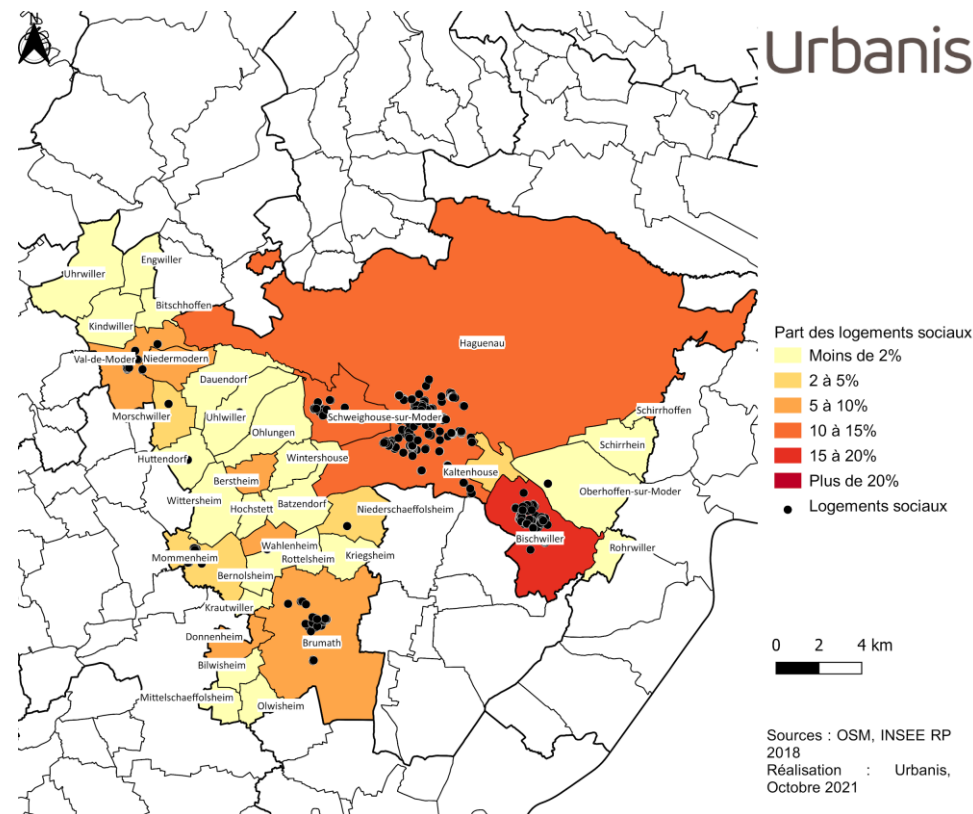
Selon le bilan SRU, Haguenau concentre la majorité de l'offre avec 2 483 logements aidés au 1er janvier 2021, soit 15,09% de son parc total. Il constitue le principal pôle locatif public du territoire. Il est suivi par la commune de Bischwiller, qui compte 985 logements aidés (20,00%).

5 communes sont soumises aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'un taux minimum de 20% de logements aidés. Brumath, Haguenau et Schweighouse-sur-Moder n'atteignent pas cette proportion et sont soumis à des obligations triennales de rattrapage.

Bischwiller vient d'atteindre les 20%, à maintenir sur la durée et n'a plus, de ce fait, d'obligation triennale.

La commune nouvelle de Val-de-Moder est exemptée pour le moment des obligations de production de logements sociaux pour la période 2020-2022.

Oberhoffen-sur-Moder sera concernée à très court terme par ces obligations, dès le seuil de 3 500 habitants dépassé (la commune en compte 3 495 habitants en 2018).



Carte 19 : Localisation des logements sociaux

Commune	Déficit de LLS au 1er janvier 2017 (nb de logts manquants pour parvenir à 20%)	Objectif 2017-2019 (nb de logts à conventionner sur la période)	Nombre de LLS au 1er janvier 2020	Taux de LLS au 1er janvier 2020	Déficit de LLS au 1er janvier 2020 (nb de logts manquants pour parvenir à 20%)	Objectif 2020-2022 (nb de logts à conventionner sur la période)
Haguenau	964	362	2358	14,56%	880	408
Bischwiller	80	25	934	19,29%	34	
Schweighouse-sur-Moder	158	55	280	12,94%	152	71
Brumath	564	125 (2018-2019)	284	6,70%	564	115

Source : Inventaire SRU au 1er janvier 2020

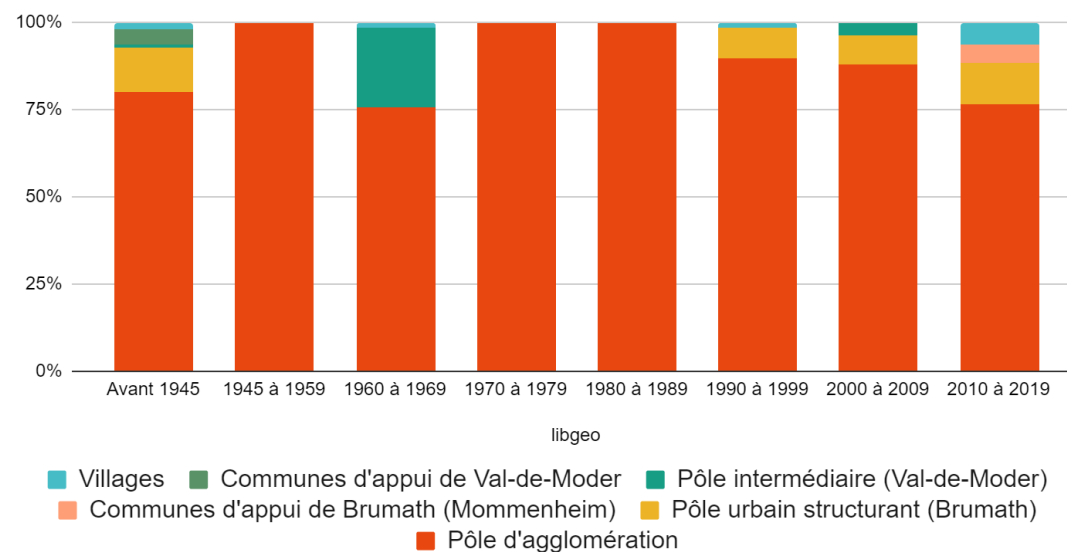
¹⁸ Voir Introduction – les données utilisées

B. UNE PART DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS ENCORE TRÈS ÉNERGIVORES

Près d'un quart du parc de logements aidés a été construit avant 1970, soit 705 logements. 650 d'entre eux sont situés dans les seules villes de Haguenau (329 logements), Bischwiller (237) et Val-de-Moder (84). Le parc de logements très anciens (avant 1945) est, quant à lui, situé à Haguenau (62 logements) et Bischwiller (13).

En outre, 148 logements aidés sont très énergivores sur le territoire. Ils sont concentrés à Haguenau (78 logements en étiquette énergétique F ou G) et à Schweighouse-sur-Moder (34 logements).

Répartition des logements sociaux par période de mise en service
Source : RPLS 2020 | Traitement : Urbanis



C. UNE AUGMENTATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LES PLUS MODESTES

D'après le RPLS 2019, 10% des logements aidés de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (soit 333 logements) sont financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et sont réservés aux personnes en situation de grande précarité. Le loyer moyen par financement PLAI est de 5,45 euros sur le territoire. 80% de cette offre de logement se concentre au sein du pôle d'agglomération du SCoTAN.

74% des logements aidés de la Communauté d'Agglomération de Haguenau ont été financés à l'aide d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), avec un niveau d'éligibilité supérieur aux PLAI. Le loyer moyen par financement PLUS avant 1977 est de 5,52 euros sur le territoire (6,04 euros pour les PLUS après 1977). Ces logements sont principalement concentrés dans le pôle d'agglomération du SCoTAN (63% PLUS, soit 2111 logements) ainsi que dans la ville de Brumath (6% PLUS soit 160 logements).

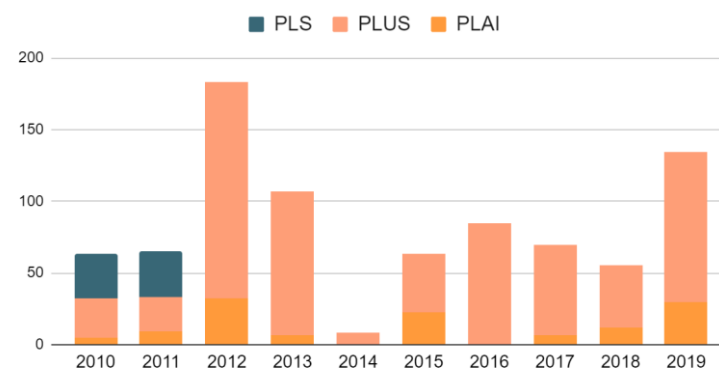
Enfin, on trouve 16% de Prêt Locatif Social (PLS) et de Prêt Locatif Intermédiaire (PLI), qui constituent la gamme intermédiaire de logements aidés, attribués aux ménages dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé. 8% de cette offre de logement se concentre dans le pôle intermédiaire du SCoTAN. Le loyer moyen par financement PLS est de 7,15 euros sur le territoire. Le

pôle local (Batzendorf) ainsi que les villages de la Communauté d'Agglomération de Haguenau ne proposent pas ce type de logement.

Depuis 2010, 833 logements aidés ont été financés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. On note qu'il n'y a pas eu de développement d'une offre de logement type PLS sur le territoire après 2011. On note également une augmentation de production de logements très sociaux sur le territoire après une production nulle en 2016 sur le territoire. Cette augmentation fait écho à l'ambition actuelle du Plan Départemental de l'Habitat 2018-2023 visant notamment à poursuivre les efforts en matière de logements pour les plus modestes.

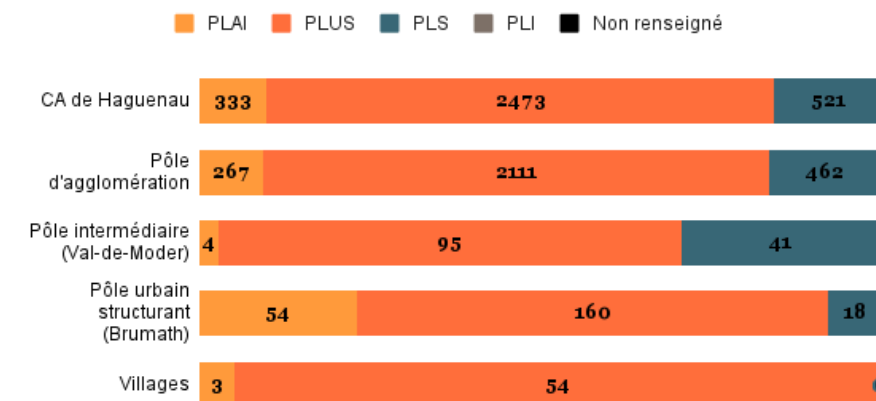
Financement des logements sociaux depuis 2010

Source : RPLS 2020 | Traitement : Urbanis



Répartition des logements sociaux par financement

Source : RPLS 2019 | Traitement : Urbanis



D. LE PARC LOCATIFAIDE : UN RÔLE D'ACCUEIL DES MÉNAGES LES PLUS MODESTES

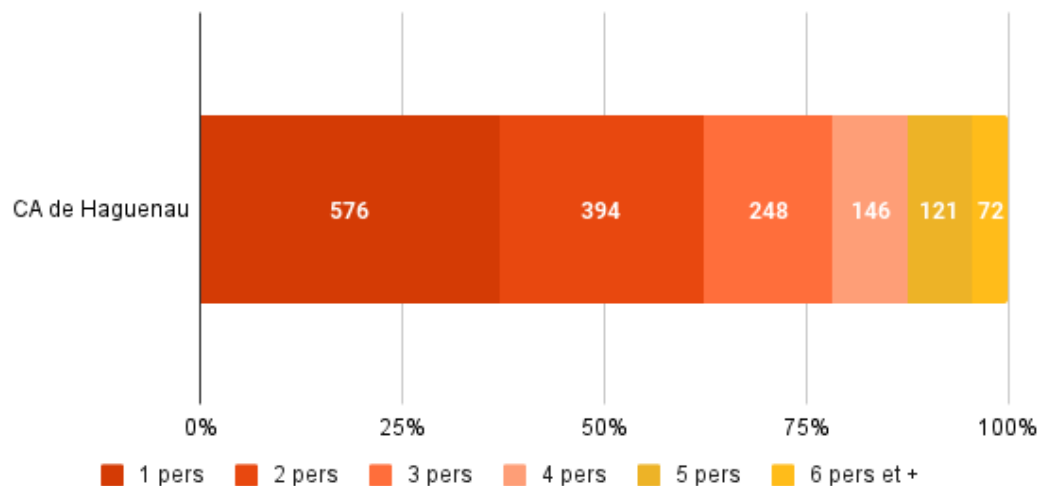
L'enquête de l'occupation du parc social¹⁹ de 2016 montre que les occupants du parc social ont un revenu imposable moyen annuel de 14 845€, de 37% inférieur à la moyenne nationale (20 300€). Ils sont en outre 65% à avoir un niveau de revenu inférieur à 60% du plafond PLUS (contre 8% de la population totale et 19% des ménages locataires).

Le parc aidé joue donc un rôle d'accueil des ménages les plus modestes, et cela a tendance à s'accroître. En effet, on note que le revenu imposable moyen d'un ménage ayant emménagé il y a moins de 2 ans dans un logement social est de seulement 11 542€, et qu'ils sont 71% à se situer sous le seuil de 60% des plafonds PLUS.

Les demandeurs d'un logement social sur le territoire présentent également un profil modeste. Les demandeurs de logements aidés disposent de niveaux de ressources faibles. Près de 85% d'entre eux présentent des revenus mensuels par unité de consommation inférieurs à 1 500€, et 57% à 1 000€.

En outre, les ménages de 1 ou 2 personnes représentent 61% des demandeurs d'un logement social, dont 36% de personnes seules.

Répartition des demandeurs d'un logement aidé par taille de ménage
Source : SNE (12/2019) | Traitement : Urbanis



¹⁹ L'enquête OPS est réalisée par les bailleurs sociaux tous les deux ans en fin d'année (l'enquête présentée a été menée en 2016). Il s'agit d'une enquête exhaustive, auprès de l'ensemble des locataires de logements sociaux, qui vise à mieux connaître leurs caractéristiques socio-économiques.

Les données sont transmises pour chaque commune sur tout le territoire français. Elles sont transmises pour l'ensemble des occupants et pour les emménagés récents (locataires occupant leur logement depuis moins de 2 ans), et pour l'ensemble du parc et pour les logements situés en QPV.

En 2020, le loyer moyen du parc social est de 6,05 €/m², un peu supérieur à la médiane départementale (5,93 €/m²) ainsi que la moyenne nationale (5,91 €/m²).

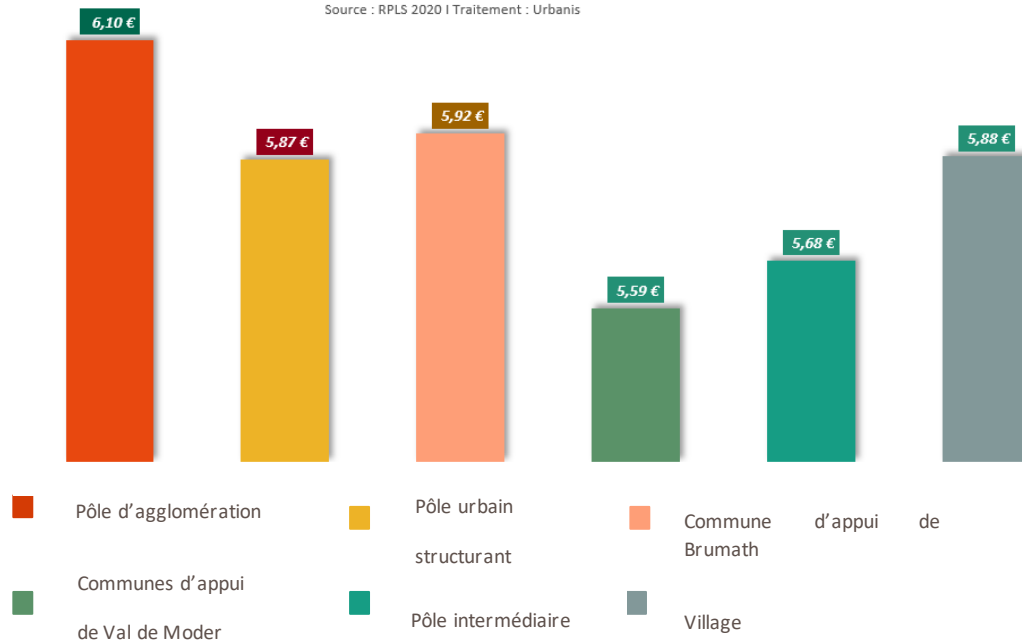
Le loyer moyen varie peu selon le niveau d'armature urbaine. Le pôle d'agglomération de Haguenau possède les loyers moyens les plus élevés (6,10€/m²).

Le pôle intermédiaire ainsi que sa commune d'appui possèdent les loyers les moins élevés (respectivement 5,68€/m² et 5,59€/m²) en raison d'un parc social plus ancien.

Le parc aidé de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est en outre complémentaire du parc privé, dont le loyer médian se situe autour de 8,6€/m² (moyenne des loyers privés du SCoT de l'Alsace du Nord selon la FNAIM). Les loyers privés et publics ne sont en effet pas déconnectés.

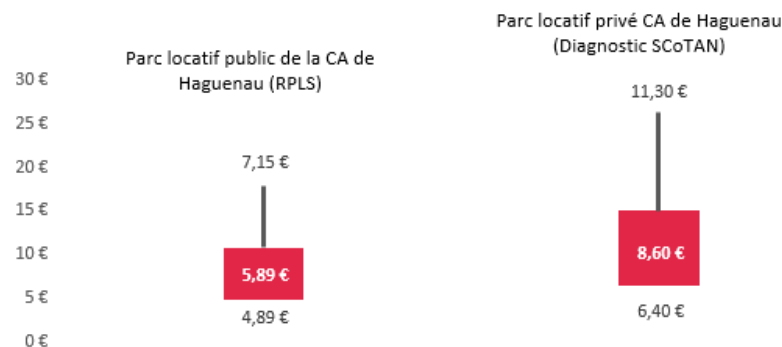
Loyer moyen du parc social au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

Source : RPLS 2020 | Traitement : Urbanis



Loyers des parcs public et privé dans la Communauté d'agglomération de Haguenau

Source : RPLS 2016, Diagnostic SCoTAN | Traitement : Urbanis



E. DEUX QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE VIEILLISSANTS ACCUEILLANT DES MENAGES TRES MODESTES

La Communauté d'Agglomération de Haguenau compte deux quartiers prioritaires de la Politique de la ville (QPV) sur son territoire, rattachés au contrat de ville 2015-2020 : Les Pins-Musau à Haguenau et le quartier Liberté à Bischwiller, outre des territoires en veille active sur le territoire Haguenau- Bischwiller-Kaltenhouse. Avec des taux de pauvreté de respectivement 46,4% et 33,4% en 2018, ces quartiers, qui totalisent 2 700 habitants, concentrent de fortes fragilités. Selon le RPLS de 2016, les loyers y étaient très inférieurs à la moyenne intercommunale, avec 5,3€/m² pour le quartier Liberté (5,9€/m² dans le parc aidé de Bischwiller) et 5,2€/m² pour le quartier des Pins-Musau (6,2€/m² dans le parc aidé de Haguenau).

18% des logements aidés de la Communauté d'Agglomération se situent dans ces QPV, soit 629 logements. D'après le RPLS ce parc a presque entièrement (86%) été construit après les années 1970 et les premières réglementations techniques, mais est vieillissant.

La vacance y était basse (4,5% pour les Pins-Musau et 4,2% pour Liberté).

Les quartiers politique de la ville ne disposent pas de conventions de renouvellement urbain avec l'ANRU.

Néanmoins l'ensemble des acteurs ont été mobilisés avec la volonté de transformer l'image de ces territoires et d'améliorer le cadre de vie des habitants.



Photographie 3 : Quartier des Pins Musau à Haguenau – Source :

F. DES LOGEMENTS AIDÉS EN TENSION DANS LES POLES URBAINS

Avec 4,13 demandes pour 1 attribution en moyenne²⁰, la pression sur le parc social de la Communauté d'Agglomération est inférieure au département du Bas-Rhin (5,6 demandes pour 1 attribution).

On remarque des situations contrastées au sein des communes soumises à la loi SRU : Schweighouse-sur-Moder et Val-de-Moder ont une pression relativement faible sur leur parc aidé, avec respectivement 2,6 et 3,7 demandes pour 1 attribution. À l'inverse, Haguenau (4,3) et Brumath (4,4 demandes pour 1 attribution) présentent le parc le plus tendu.

Le taux de vacance est faible au sein de la commune de Brumath (1,72% contre 2,98% pour l'intercommunalité) de même que le taux de mobilité (8,47% contre 11,08% à l'échelle de l'intercommunalité), ce qui témoigne d'une certaine tension quant à l'accès au logement aidé dans cette commune.

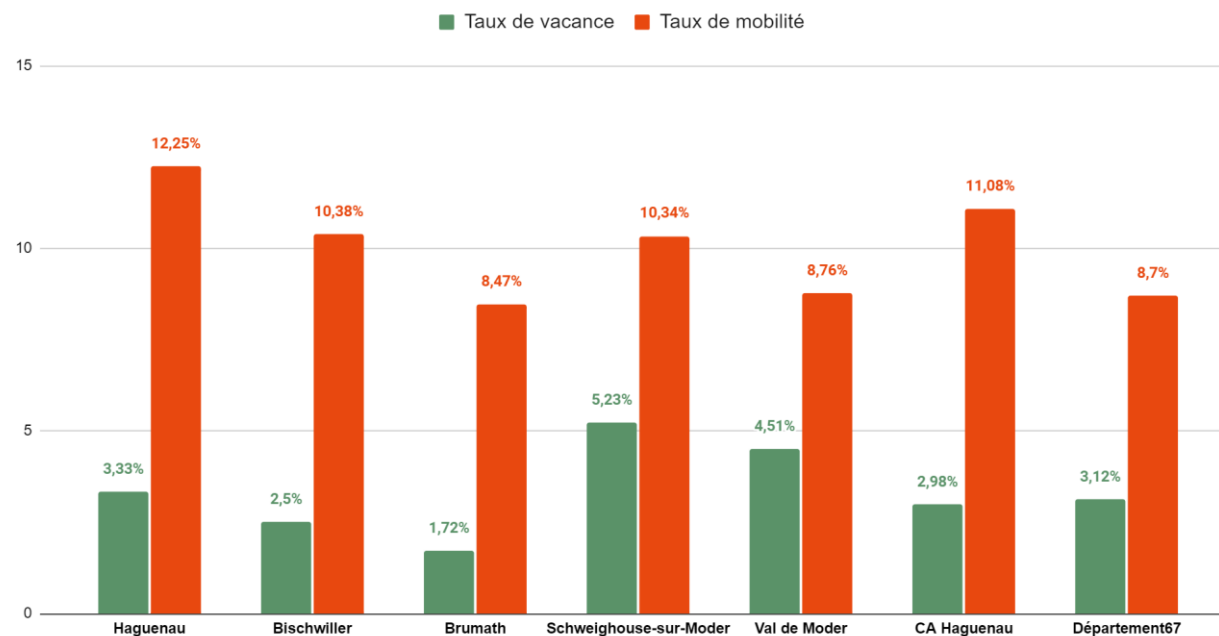
²⁰ D'après le système national d'enregistrement des demandes de logement locatifs aidés (SNE)

	Demande	Attribution	Pression (nombre de demandes pour 1 attribution)	Nombre de logements sociaux (RPLS 2019)
Bischwiller	253	63	4,0	733
Haguenau	1020	238	4,3	1810
Schweighouse-sur-Moder	63	24	2,6	250
Brumath	144	33	4,4	232
Val de Moder	41	11	3,7	140

Source : SNE (12/2019), RPLS 2019

Taux de vacance et taux de mobilité dans le parc social

Source : INSEE RPLS 2020 | Traitement : Urbanis



G. UNE FORTE DEMANDE DE PETITS LOGEMENTS

Les T1, T2 et T3 représentent 71% des demandes de logements aidés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération.

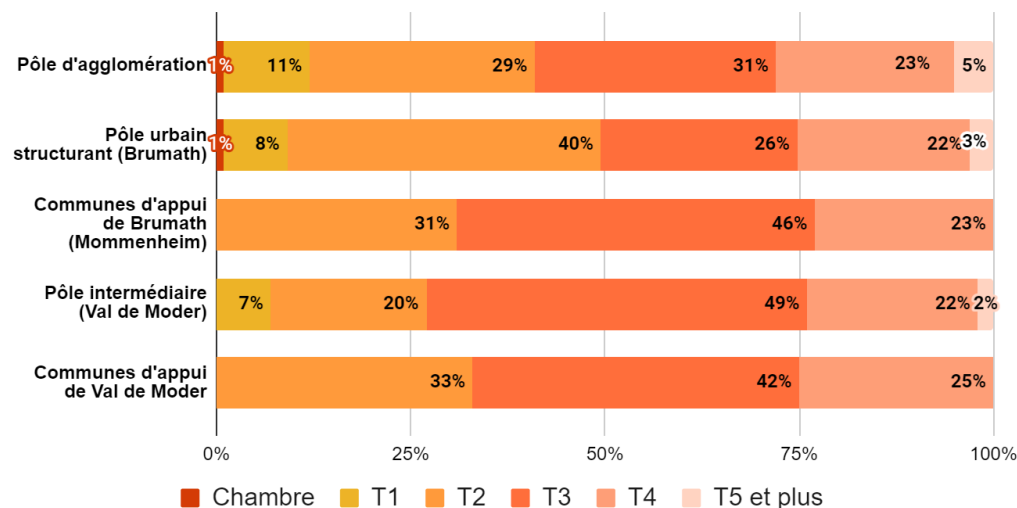
Avec 22 demandes pour 1 attribution, les T1 sont particulièrement en tension, de même pour les T2 avec 10,1 demandes pour 1 attribution. Ce chiffre est à mettre en relation avec l'importance des demandes des petits ménages (1 et 2 personnes), qui représentent 61% des demandes totales.

Les petits logements sont particulièrement demandés au sein du pôle urbain structurant de l'intercommunalité. En effet, dans la commune de Brumath, près d'une demande sur 2 (49 %) concerne un petit logement. Si les demandes de T3 sont relativement satisfaites avec 2,1 demandes pour une attribution, les T2 y sont en tension avec 8 demandes pour une attribution à Brumath.

Les plus grands logements sont légèrement plus demandés dans la commune d'appui de Brumath, le pôle intermédiaire et les communes d'appui de Val de Moder, où les T3 et plus représentent environ 70% des demandes.

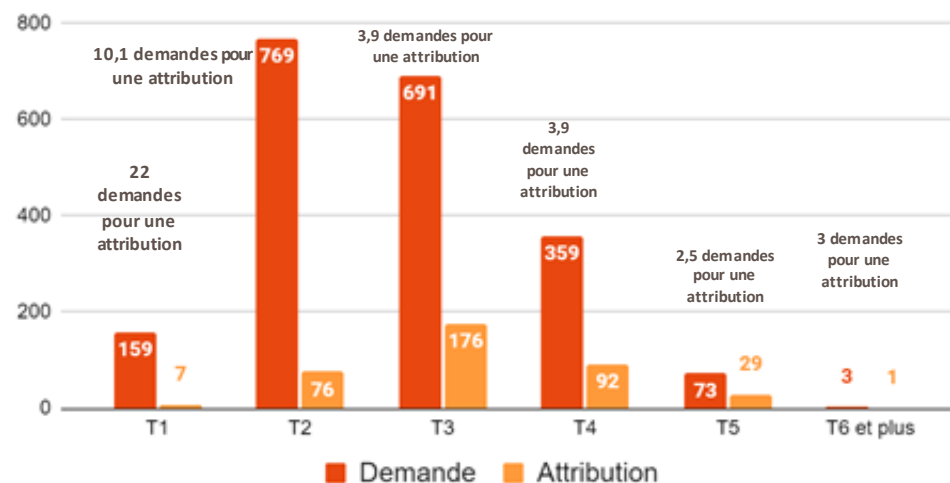
Demands de logement aidé par typologie souhaitée

Source : SNE (12/2019) | Traitement : Urbanis



Demands et attributions par typologie de logement

Source : SNE (12/2019) | Traitement : Urbanis



IV. UN MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL PLUS DYNAMIQUE AU SUD DU TERRITOIRE ET PORTE PAR LES APPARTEMENTS

A. UN MARCHÉ IMMOBILIER A L'INTERFACE DE L'EUROMETROPOLE ET DE L'ALSACE DU NORD

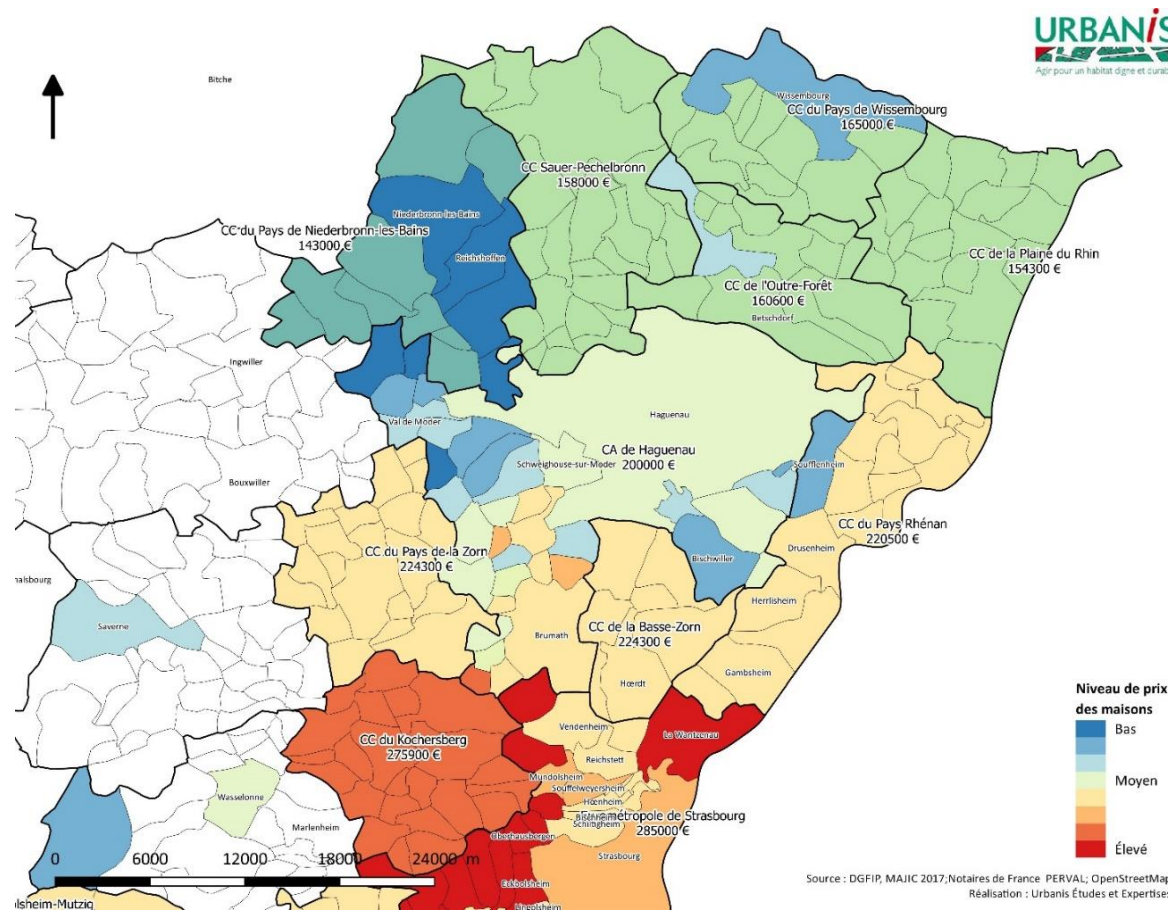
À l'échelle du Nord de l'Alsace, on remarque un gradient de prix, depuis l'Eurométropole où le marché immobilier est onéreux, jusqu'à la frontière nord franco-allemande où les prix sont plus abordables.

Dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération de Haguenau subit l'influence de l'Eurométropole de Strasbourg au sud et des marchés moins tendus du nord. Le marché immobilier du territoire est ainsi caractérisé par son hétérogénéité des prix.

Le sud de la Communauté d'Agglomération (Collines de Brumath) affiche des niveaux de prix médians élevés, portés par la proximité avec l'Eurométropole, pour l'achat d'une maison (de 250 000€ à 300 000€) et d'un appartement (2 100€/m²). Notons que l'évolution globale des prix sur 5 ans est à la hausse (+10%) à Brumath.

La situation est toute autre dans les vallons de la Moder où les prix d'acquisition sont pratiquement divisés par deux (de 100 000€ à Uhrwiller à 175 000€ pour Val-de-Moder).

Enfin, Haguenau et sa périphérie connaît une situation intermédiaire avec des prix « moyens » autour de 200 000€ pour une maison et 1800€/m² pour un appartement, en légère augmentation depuis 5 ans (+3,9%).



Carte 20 : Niveau de prix des maisons dans le Nord de l'Alsace en 2016 et 2017

Des données actualisées qui confirment les tendances :

L'étude des prix immobiliers au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau nous permettent de voir que les transactions immobilières de maisons et d'appartements réalisées sur la période Juillet 2019 à Juin 2021 avaient un prix médian de vente de 2080€/m²²¹.

Sur cette même période, le prix au m² d'une maison au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est de 1920€/m². La commune de Schweighouse-sur-Moder possède l'un des prix au m² les plus élevés pour l'achat d'une maison (2270€/m²). *A contrario*, la ville de Bischwiller possède l'un des prix de vente au m² le plus abordable (1750€/m²).

Enfin, le prix au m² d'un appartement au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est de 2120€/m² sur la période étudiée. Le pôle d'agglomération ainsi que le pôle urbain structurant possèdent les prix de vente les plus élevés (2310€/m² pour la commune de Oberhoffen-sur-Moder et 2200 €/m² pour la commune de Brumath). A l'inverse la commune du Val-de-Moder possède un prix médian au m² nettement inférieur à la moyenne intercommunale (1550€/m²) faisant écho à la situation étudiée précédemment dans les Vallons de Moder.

²¹ D'après le site immobilier.notaire.fr

Prix au m²
communauté d'agglomérations
de Haguenau (67)
pour les maisons anciennes



Période d'observation : de Juillet 2019 à Juin 2021

Source : immobilier.notaire.fr

Prix au m²
communauté d'agglomérations
de Haguenau (67)
pour les appartements anciens



Période d'observation : de Juillet 2019 à Juin 2021

Source : immobilier.notaire.fr

B. UN MARCHÉ PLUS DYNAMIQUE AU SUD ET PORTE PAR LES APPARTEMENTS

En 2016 et 2017, le volume des biens échangés s'élevait à 2 200 transactions. La répartition des transactions entre maisons (46%) et appartements (54%) est en décalage avec la structure du parc de logements du territoire, qui compte 40% de logements collectifs. Cet écart, outre le fait que les ménages restent plus longtemps dans une maison qu'un appartement, traduit un fort dynamisme du marché des appartements et l'importance des formes collectives construites depuis 2005.

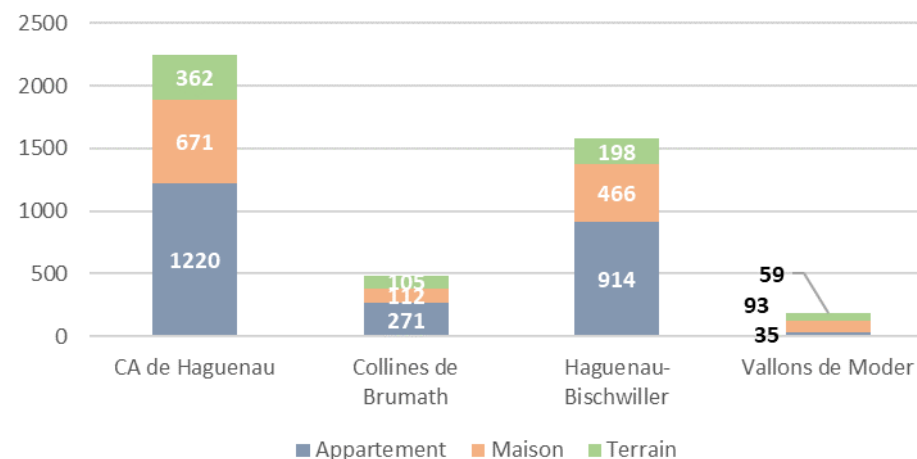
70% des transactions sont localisées dans les communes de la conurbation Haguenau-Bischwiller, qui représente également 70% des logements du territoire.

22% des transactions se sont effectuées dans les Collines de Brumath, qui compte 17% des logements du territoire. Cette sur-représentation des transactions témoigne d'un marché immobilier attractif.

À l'inverse, 8% des transactions sont situées dans les Vallons de Moder, qui comptent pourtant 13% des logements de la Communauté d'Agglomération.

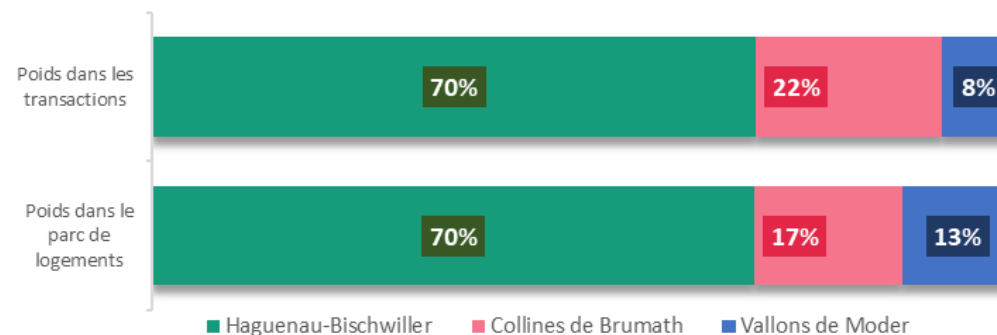
Nombre de transactions par type de parc en 2016 et 2017

Source : PERVAL, Traitement UZE 2018



Poids relatif des infraterritoires dans les transactions et dans le parc de logements de la Communauté d'Agglomération

Source : PERVAL, INSEE RP2014, Traitement UZE



C. DES MARCHES IMMOBILIERS LOCAUX

Le marché immobilier de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est local, puisque 41% des acquéreurs d'un bien l'achètent dans leur commune de résidence et 20% dans une autre commune de l'intercommunalité. 35% des acheteurs proviennent du reste du département, dont 12% de l'Eurométropole de Strasbourg.

On observe de forts contrastes entre les différents secteurs.

Dans la conurbation Haguenau-Bischwiller, le marché immobilier est encore plus local avec 65% des acheteurs qui proviennent du territoire de la Communauté d'Agglomération. Ils sont cependant très peu à venir de l'Eurométropole (7%).

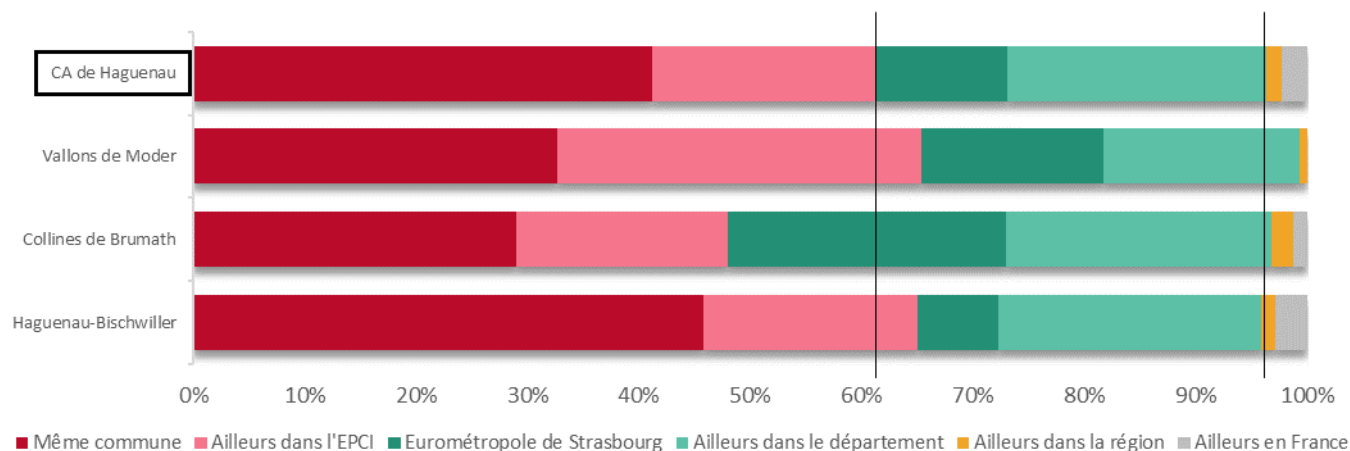
Les Vallons de Moder forment également un marché local, avec 66% des acheteurs provenant de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Ils proviennent cependant plus du reste de la Communauté d'Agglomération (33%) et moins de la même commune (33%) par rapport à la moyenne communautaire. Ils sont en outre 16% à être originaires de l'Eurométropole de Strasbourg. Cela montre que ce secteur est attractif pour les populations plus urbaines, qui viennent chercher de grands logements à prix abordable.

Enfin, dans les Collines de Brumath, les acheteurs de la Communauté d'Agglomération sont minoritaires

(49%) et un quart des acheteurs provient de l'Eurométropole de Strasbourg, ce qui témoigne de son influence sur le marché immobilier.

Origine des personnes physiques ayant acheté un logement dans l'agglomération en 2016 et 2017

Source : PERVAL, Traitement U2e 2018



D. DES ACQUEREURS JEUNES ET DES CADRES

Les acheteurs d'un bien immobilier sur le territoire sont relativement jeunes. 61% ont moins de 44 ans et 23% moins de 30 ans. Cela est particulièrement marqué dans les Vallons de Moder, avec 73% d'acheteurs de moins de 44 ans et 30% de moins de 30 ans. Les acheteurs sont en outre plus jeunes que les actuels occupants. En effet, 50% ont moins de 40 ans contre 42% du total des propriétaires occupants.

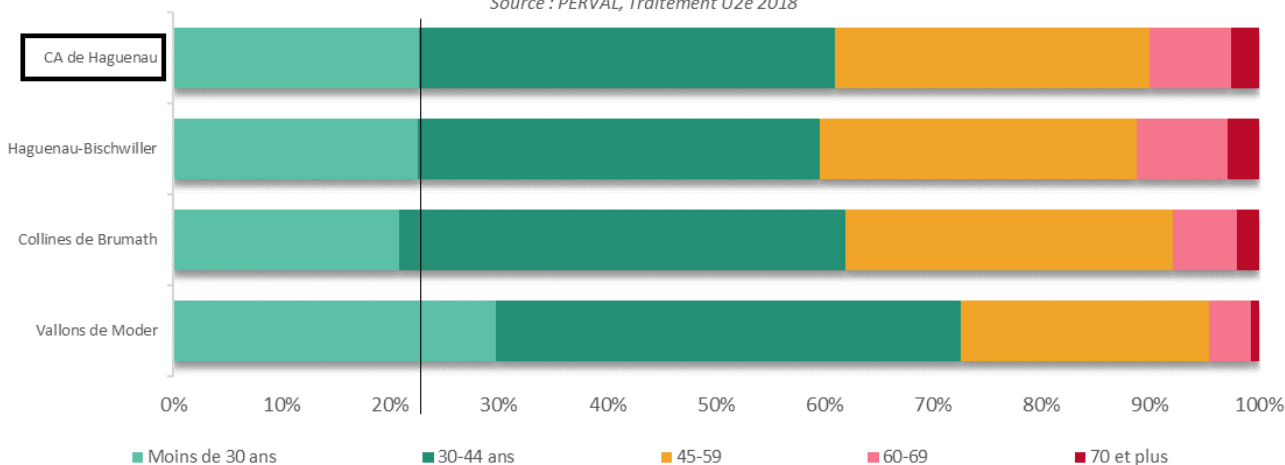
15% des acheteurs sont des cadres ou des professions intellectuelles supérieures, alors qu'ils ne représentent que 11% de la population de la Communauté d'Agglomération. Cela est particulièrement marqué dans les Collines de Brumath, avec 18% d'acheteurs cadres contre 15% dans la population.

Les cadres ne représentent en outre que 10% des vendeurs. Ces derniers sont majoritairement des retraités (31%) et des professions intermédiaires (21%).

Pourtant, les échanges migratoires entre 2009 et 2014 montrent que les cadres quittant la CAH sont plus nombreux que les cadres y arrivant. Cela signifie que les tendances résidentielles se sont inversées pour cette catégorie socio-professionnelle depuis 2014 (les cadres arrivant dans la Communauté d'Agglomération seraient plus nombreux que ceux qui partent), ou que les cadres quittant le territoire proviennent du marché locatif.

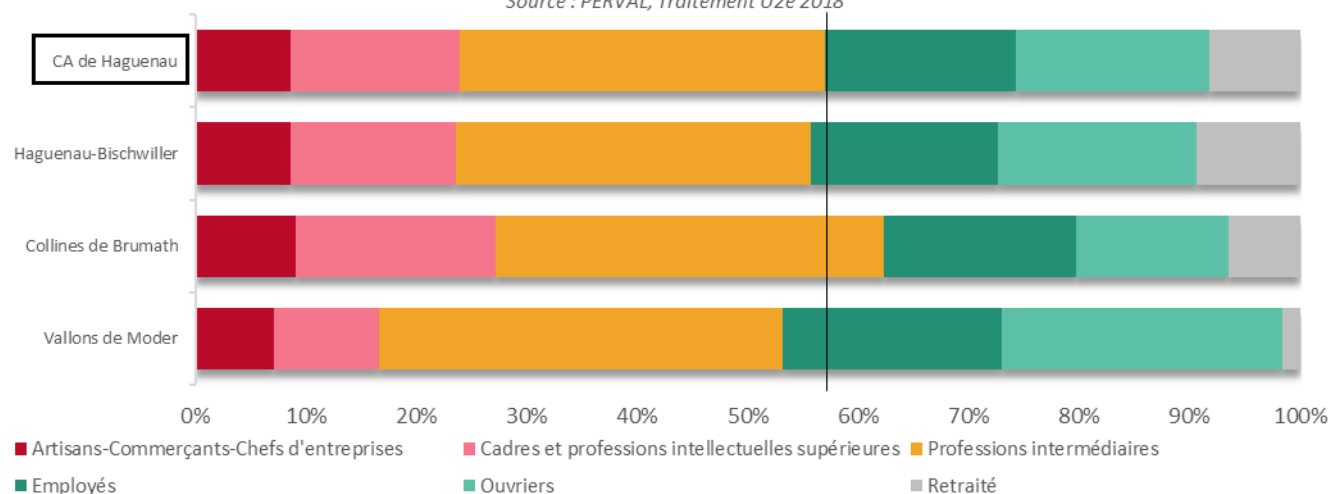
Répartition des personnes physiques ayant acheté un logement dans l'agglomération en 2016 et 2017 par tranches d'âge

Source : PERVAL, Traitement U2e 2018



Répartition des personnes physiques ayant acheté un logement dans l'agglomération en 2016 et 2017 par catégorie socio-professionnelle

Source : PERVAL, Traitement U2e 2018



E. UN MARCHÉ DES APPARTEMENTS TENDU DANS LES COLLINES DE BRUMATH ET PLUS ABORDABLE DANS LES VALLONS DE MODER

Avec 247 mutations, les appartements de 3 pièces constituent le cœur du marché de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Le prix médian de ces appartements est de 125 000€ et la moitié est vendue dans une fourchette comprise entre 108 000€ et 145 000€. On observe d'importants écarts de prix au sein de l'intercommunalité.

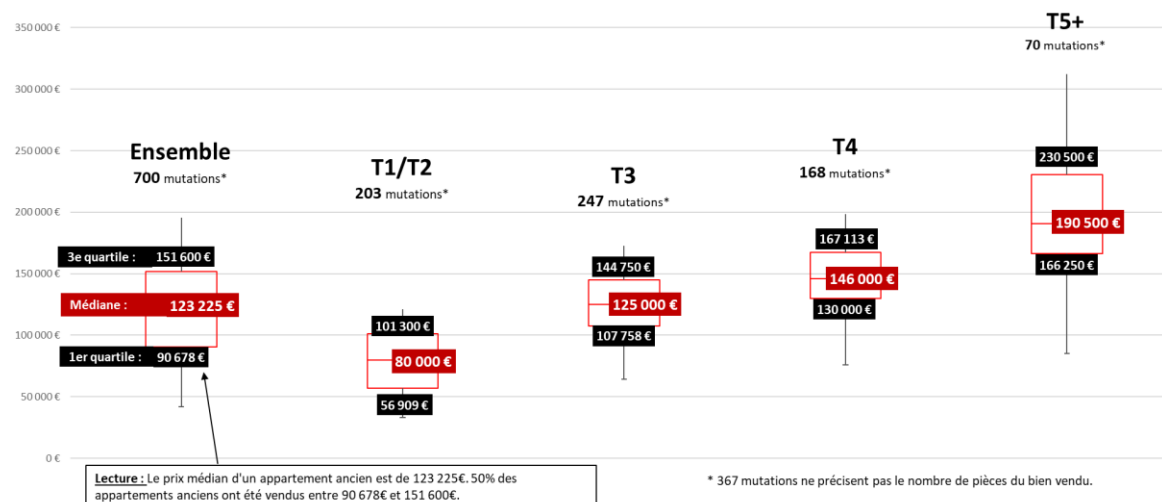
Représentant 70% des transactions du territoire, la conurbation Haguenau-Bischwiller présente logiquement le marché des appartements le plus similaire à la moyenne communautaire. Les T1 et T3 y sont légèrement plus chers (respectivement 0,2% et 1%) tandis que les autres produits sont 2% à 3% moins chers.

Signe de la pression de l'Eurométropole de Strasbourg, les appartements des Collines de Brumath apparaissent beaucoup plus chers que la moyenne intercommunale, avec des surcoûts pouvant aller jusqu'à 20% pour les T4 (175 000€ contre 145 000€ pour la moyenne communautaire).

Enfin, le marché des appartements est plus abordable dans les Vallons de Moder, avec des prix 9% à 12% moins chers selon la typologie (un T3 y coûte 110 000€).

Prix des appartements anciens vendus en 2016 et 2017 dans la Communauté d'agglomération de Haguenau

Source : PERVAL, Traitement U2e 2018



Niveau de prix des appartements anciens par type et par secteur par rapport à la moyenne communautaire en 2016 et 2017

Source : PERVAL, Traitement U2e, 2018



Lecture : le prix des appartements de 4 pièces vendus dans les communes des Collines de Brumath a été supérieur de 20% à la moyenne des appartements de 4 pièces vendus dans l'ensemble de l'agglomération

F. UNE HIERARCHISATION DU MARCHÉ DES MAISONS SIMILAIRE AUX APPARTEMENTS

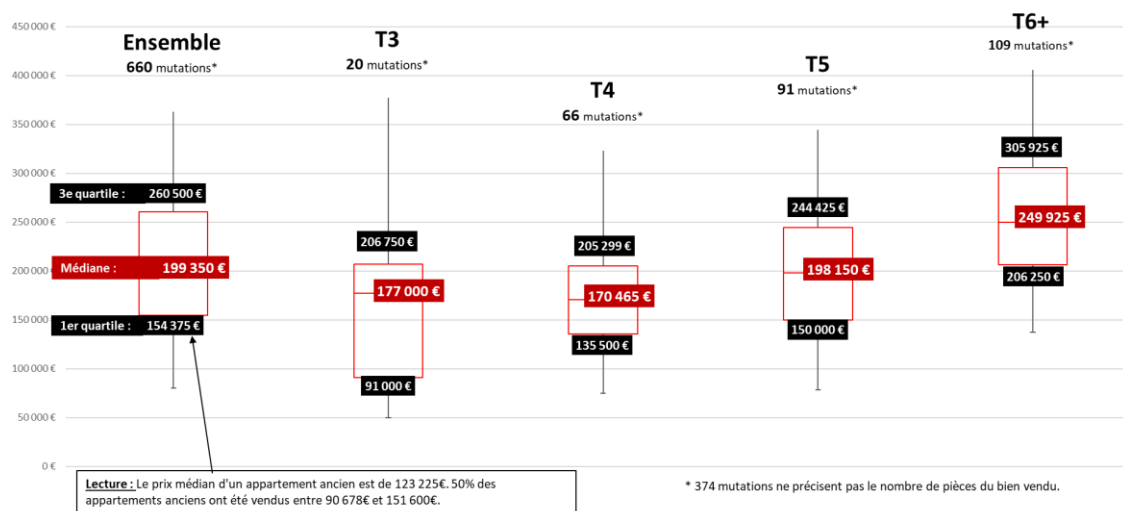
Les grandes maisons de 6 pièces et plus sont un produit recherché dans la Communauté d'Agglomération (109 mutations). Leur prix médian est de 250 000€, et la moitié est vendue entre 206 000€ et 306 000€.

Là encore, l'étude des prix par infra-territoire fait ressortir la présence de trois marchés :

- La conurbation Haguenau-Bischwiller présente des prix dans la moyenne intercommunale ;
- Les Collines de Brumath sont un marché onéreux (280 000€ pour une maison de plus de 6 pièces) ;
- Les Vallons de Moder apparaissent comme plus abordables (180 000€).

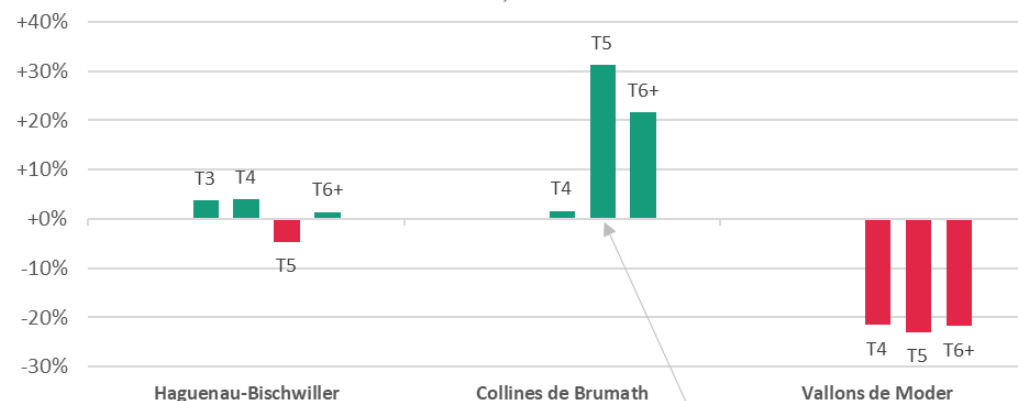
Prix des maisons anciennes vendues en 2016 et 2017 dans la Communauté d'agglomération de Haguenau

Source : PERVAL, Traitement : U2e 2018



Niveau de prix des maisons anciennes par type et par secteur par rapport à la moyenne communautaire en 2016 et 2017

Source : PERVAL, Traitement U2e 2018



Lecture : le prix des maisons de 5 pièces vendues dans les communes des Collines de Brumath a été supérieur de 31% à la moyenne des maisons de 5 pièces vendues dans l'ensemble de l'agglomération

G. DES MISES EN VENTE IMMOBILIERES RECENTES QUI CONFIRMENT LES OBSERVATIONS ET LAISSENT A VOIR UNE HAUSSE SENSIBLE DES PRIX

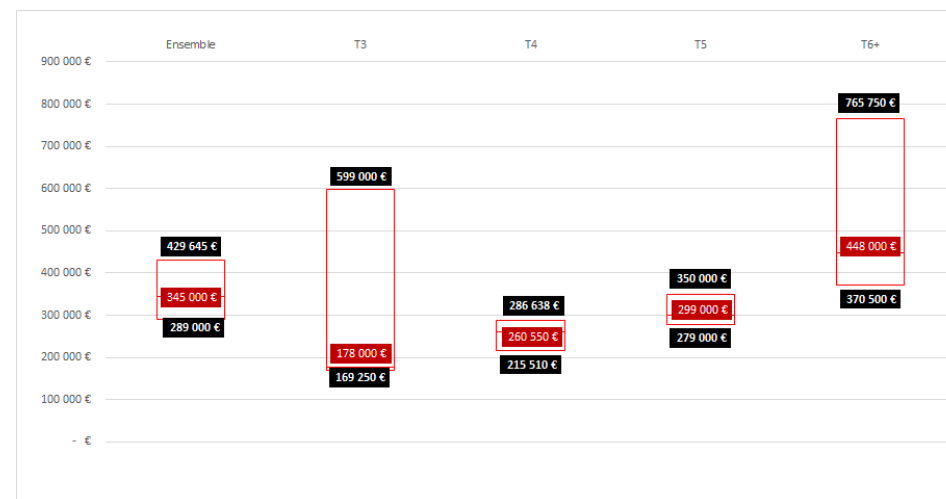
L'étude des annonces immobilières²² nous permet de voir qu'au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, une maison à un prix de vente médian de 345 000 €. La moitié est comprise entre 289 000 et 429 645 €. Les grands logements sont les logements qui expriment le plus de souhaits de vente (145 annonces pour des T5 et plus), faisant écho aux constatations exprimées précédemment.

Les appartements ont quant à eux un prix de vente médian de 211 500 €. La moitié est comprise entre 165 000 et 229 900 €. Les appartements de 3 pièces sont les appartements qui expriment le plus d'offres de mise en vente (125 annonces immobilières) faisant également écho aux constats sur le marché immobilier des appartements.

On note une forte disparité des prix pour les maisons de 3 pièces ainsi que pour les maisons et appartements de très grande taille. Si les données ne sont pas directement comparables, on note une forte hausse des prix au cours des 4 dernières années (de l'ordre de 30%).

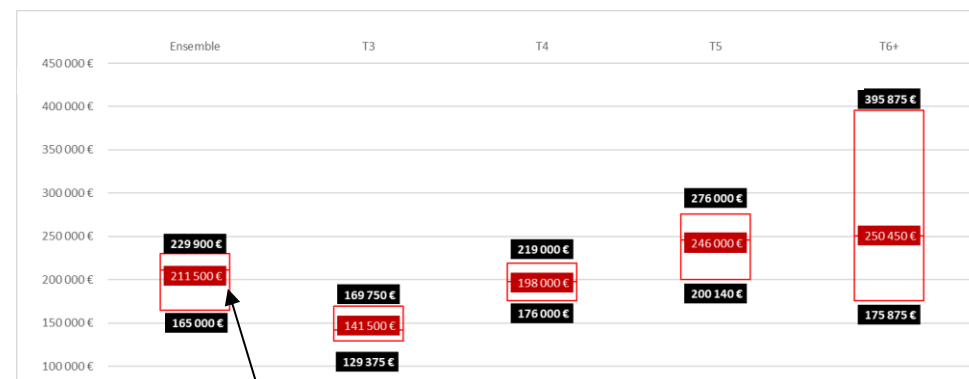
²²D'après les données recueillies en octobre 2021 sur le site de seloger.com. Ces données intègrent une part de logements neufs et affichent des prix avant négociation.

Prix des annonces immobilières pour l'achat de maisons dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau



Prix des annonces immobilières pour l'achat d'appartements dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau

Source : Seloger.com - Traitement : Urbanis



Lecture : Le prix de vente médian d'un appartement est de 211 500 €. 50% des appartements ont une offre de prix entre 165 000 et 229 900 €.

H. UN MARCHÉ ACCESSIBLE POUR LES MÉNAGES DÉJÀ PROPRIÉTAIRES, MAIS DES DIFFICULTÉS POUR LES FAMILLES ACTUELLEMENT LOCATAIRES

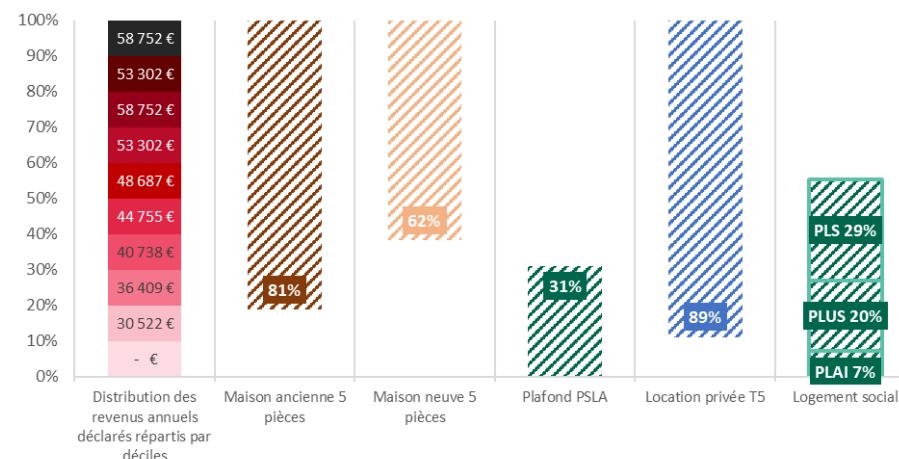
Le graphique ci-contre met en relation les niveaux de revenus des ménages de 4 personnes représentant une famille vivant dans la Communauté d'Agglomération et leur capacité d'accès à la propriété (en marron et marron clair), au parc locatif privé (en bleu) et leur inclusion dans les plafonds de revenus pour l'accès au parc aidé (en vert).

80% des familles déjà propriétaires sont ainsi en mesure d'accéder à la propriété. Cette proportion tombe à 45% si celles-ci sont actuellement locataires. En outre, 86% des familles locataires sont éligibles à un logement aidé. Cela témoigne d'une difficulté pour ces familles à compléter leur parcours résidentiel sur le territoire, et explique leur départ vers les franges extérieures de la Communauté d'Agglomération, où le marché immobilier est moins cher.

Par ailleurs, les niveaux de loyers relativement bas dans le parc locatif privé (autour de 8,2€/m² dans le SCoT de l'Alsace du Nord selon l'ADEUS) solvabilisent 90% des ménages propriétaires de plus de 4 personnes, mais seulement 60% des locataires.

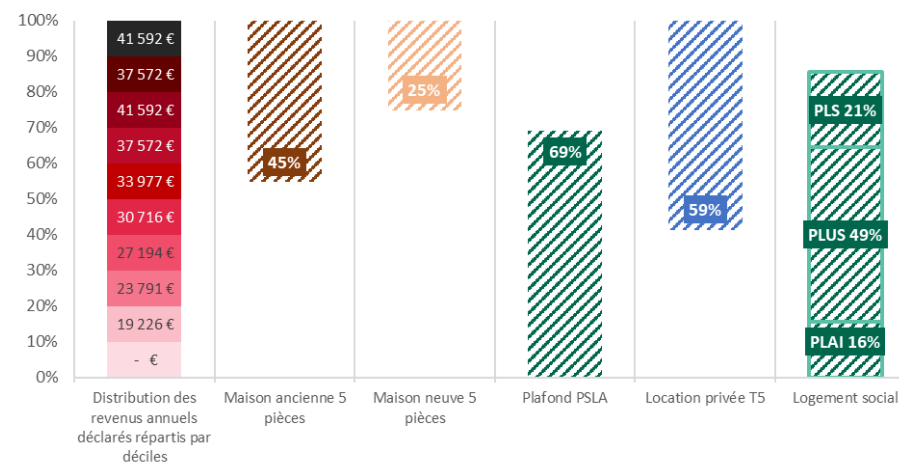
Accès aux segments du parc de logements aux ménages propriétaires de 4 personnes

Sources : INSEE FiLoSoFi 2014, PERVAL



Accès aux segments du parc de logements aux ménages locataires de 4 personnes

Sources : INSEE FiLoSoFi 2014, PERVAL



V. UNE OFFRE DE LOGEMENTS SPECIFIQUES A CONFORTER EN CERTAINS POINTS

E. UNE IMPORTANTE OFFRE DE PLACES ET D'HEBERGEMENT A DESTINATION DES PLUS FRAGILES

Une offre de places et d'hébergements adaptés, à destination des ménages les plus fragiles, vient compléter le parc social de droit commun. Elle est principalement concentrée à Bischwiller, Haguenau et Brumath et représente 2 270 places pour les personnes âgées, les adultes handicapés et les adultes en difficulté (demandeurs d'asile, réinsertion sociale).

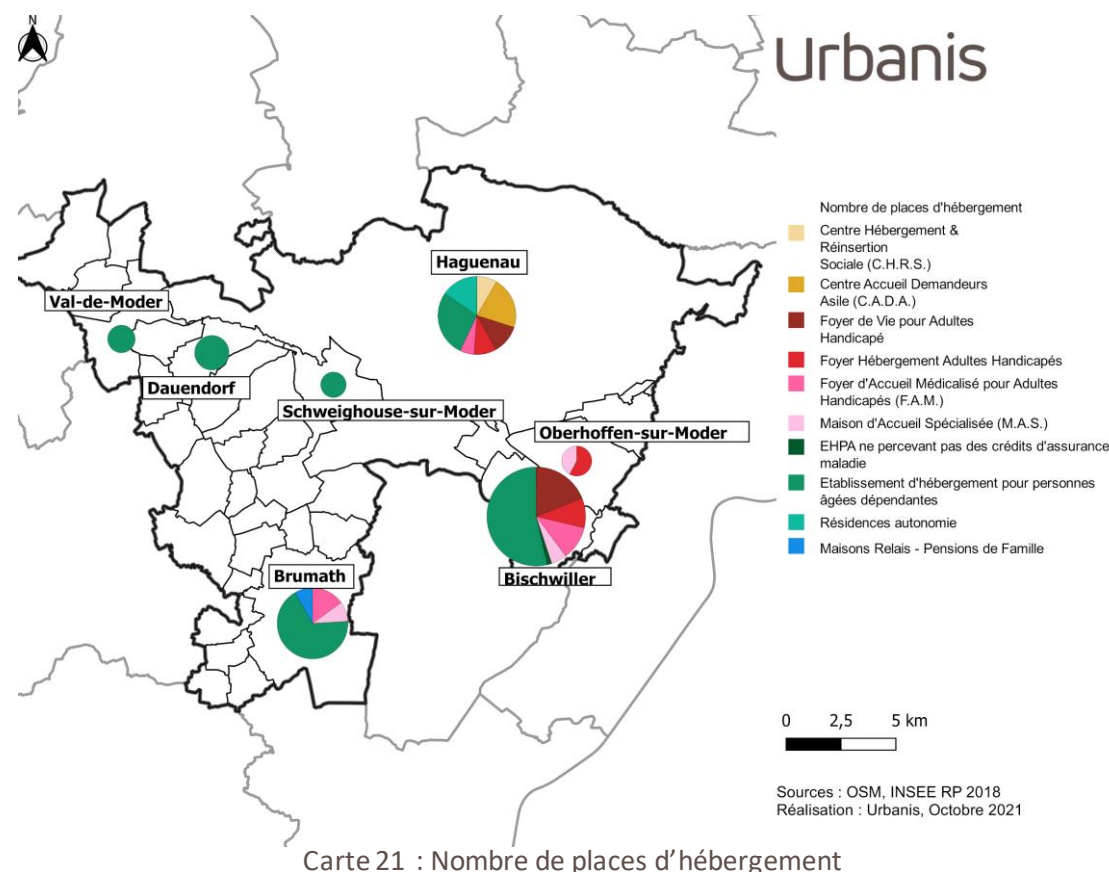
Structure	Nombre de places ou de logements
Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	47
Centre Accueil Demandeurs Asile (C.A.D.A.)	121
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	1101
EHPA ne percevant pas des crédits d'assurance maladie	14
Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	105
Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.)	173
Foyer Hébergement Adultes Handicapés	188
Foyer de Vie pour Adultes Handicapé	239
Maisons Relais - Pensions de Famille	22
Résidences autonomie	87

Source : fichiers FINESS 2021

La moitié de l'offre, soit 1 188 places, est dédiée aux personnes âgées dépendantes, dans des établissements médicalisés ou des résidences autonomie.

Le territoire compte également 600 places d'hébergement pour les adultes handicapés dans des foyers spécialisés.

Enfin, on compte 190 places pour les adultes en difficulté, dont 121 pour les demandeurs d'asile, 47 places pour l'accompagnement vers le logement autonome de personnes en difficulté sociale et 22 places pour les personnes dont la situation sociale et/ou psychologique voire psychiatrique ne permet pas d'envisager un logement autonome.



F. UN BESOIN EN LOGEMENT DES JEUNES

Le territoire est attractif pour les jeunes adultes (le solde migratoire des 20-29 ans est de +166 entre 2017 et 2018). Plus précaires que la moyenne (17% des ménages de moins de 30 ans se situent sous le seuil de pauvreté, contre environ 10% pour l'ensemble de la population), ils sont moins en capacité d'investir que le reste de la population. Dans l'ancien, 60% des couples sans enfant de moins de 30 ans (ils représentent la majorité des situations familiales des 18-30 ans) sont en capacité d'acheter un appartement de 2 pièces et moins d'un quart d'acheter une maison.

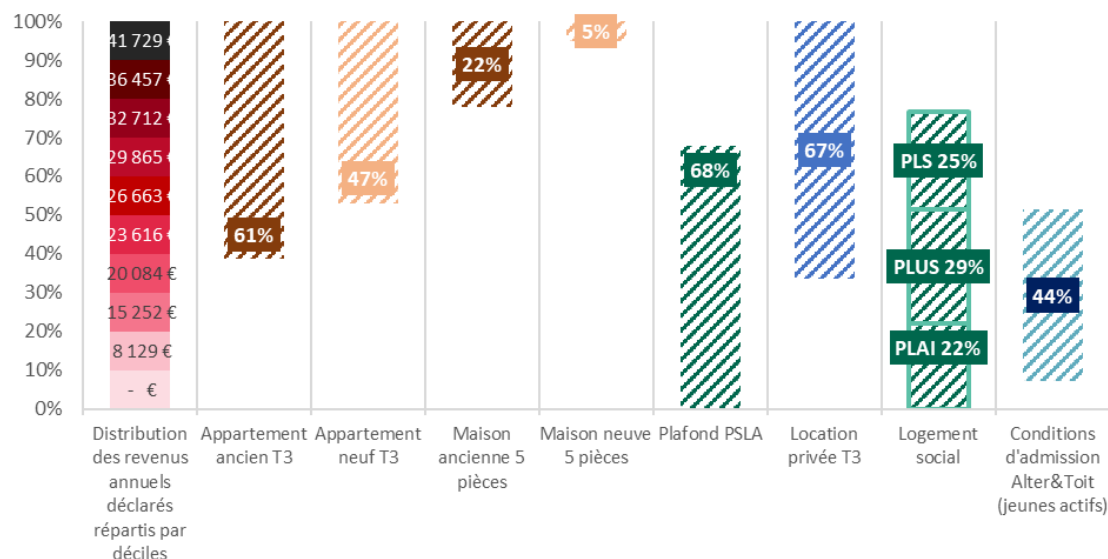
76% d'entre eux sont éligibles à un logement aidé, dont 22% en PLAI. Ils représentent 22% des demandeurs du parc aidé pour 30% des attributions, ce qui témoigne, avec une attribution pour un peu moins de 3 demandes, d'une pression modérée pour cette population. Avec 5 demandes pour une attribution, cette pression est plus importante à Brumath qu'à Haguenau (3,1 demandes pour une attribution).

La construction de logements en résidence à destination des jeunes adultes (résidence Alter&Toit, Thurot, SIIHE) permet de pallier la faiblesse de l'offre privée en petites typologies et en meublés. Néanmoins, avec une demande en logements de plus en plus forte d'année en année pour les étudiants et les jeunes actifs, cette demande est aujourd'hui partiellement satisfaite.

À Brumath et à Bischwiller, il n'y a pas de solution de colocation coachée ni d'hébergement d'urgence. Les jeunes précaires et les étudiants sans hébergement en Centre de Formation d'Apprentis n'ont pas de solutions d'hébergement, et on observe dans le même temps un manque de petits logements à prix accessible.

Accès aux segments du parc de logements aux ménages de moins de 30 ans (2 personnes)

Sources : INSEE FiLoSoFi 2014, PERVAL



G. UNE OFFRE ADAPTEE AU HANDICAP OU VIEILLISSEMENT EN SATURATION

Pour les adultes handicapés, une majorité des demandes actives de logements aidés enregistrées dans le dispositif Handilogis²³ le sont depuis longtemps parce que le territoire souffre d'un manque de logements accessibles ou adaptés sur lesquels les orienter. Des T2 et T3 sont particulièrement demandés. La commune de Haguenau est souhaitée en priorité.

Parmi les demandes en cours (situation décembre 2019) pour le parc locatif social, 50 d'entre elles s'expriment au motif d'un handicap.

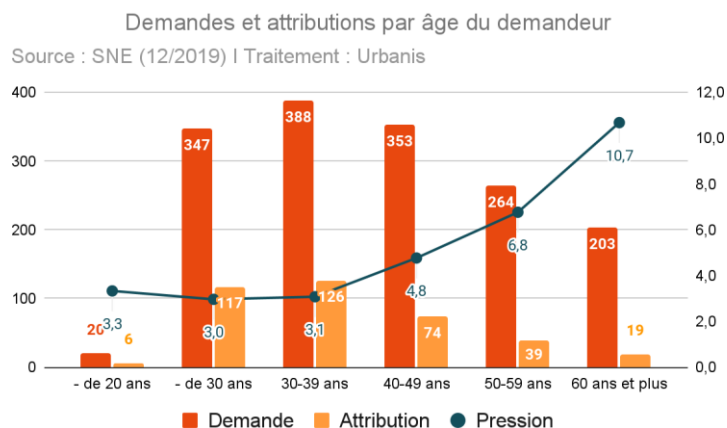
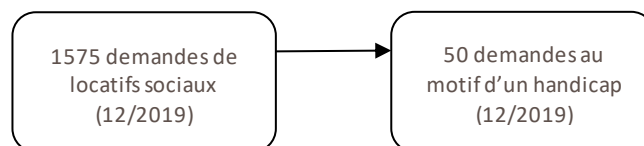
De plus, le profil démographique de la Communauté d'Agglomération, avec une augmentation forte des plus de 60 ans (3 241 personnes de plus entre 2013 et 2018), induit des situations de pertes d'autonomie qu'il faut accompagner.

Avec 87 places en résidences autonomie, et 1 101 places dans 11 EHPAD, le territoire présente un maillage jugé satisfaisant par le département en termes d'hébergement des seniors dépendants.

²³ HANDILOGIS 67 est une aide à la recherche d'un logement accessible et/ou adapté pour des personnes en situation de handicap. Il met en relation l'offre et la demande de logements.

Le parc social est également particulièrement tendu pour les plus de 60 ans, avec une attribution pour 10,7 demandes (y compris demandes de mutation interne)

Le développement d'une nouvelle offre adaptée et le maintien à domicile par l'adaptation du logement apparaissent donc comme un enjeu important pour cette population. Sur le territoire, de nouvelles résidences ont été inaugurées, notamment deux à Haguenau (une résidence seniors dans le quartier Thurot en 2019 et la résidence seniors Abrapa Haguenau Neubourg en 2020) et une à Schweighouse-sur-Moder (les Coquelicots en 2021). La résidence seniors Klipfel à Haguenau est encore en cours d'achèvement.



H. UNE OFFRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE SUFFISANTE D'APRES LE SDAGV

3 aires permanentes d'accueil des gens du voyage sont présentes sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, pour une capacité d'accueil totale de 120 places. Ces aires sont localisées à Brumath (60 places), Haguenau (40 places) et Bischwiller (20 places).

Le SDAGV 2019-2024 évoque la nécessité de remettre aux normes l'aire permanente d'accueil de Haguenau, créée en 2003.

La commune du Val-de-Moder est dorénavant soumise à une obligation d'accueil minimal des gens du voyage puisque la commune a franchi le seuil des 5000 habitants (5068 en 2018). La procédure de réévaluation du SDAGV en 2021 fixe la nature de l'obligation à la réalisation d'un équipement au sein de la commune ou une contribution financière sur le territoire d'un autre EPCI pour un nouvel équipement ou un équipement existant.

Atouts

- Un marché plus abordable dans le Nord de l'agglomération
- Un parc locatif aidé plutôt récent
- Une dynamique de réhabilitation du parc privé soutenue par le PIG départemental et l'OPAH-RU
- Une offre de logements et d'hébergements à destination des plus fragiles plus importante que la moyenne départementale
- Un marché immobilier dynamique, propice aux investissements ou réinvestissements

Opportunités

- Action cœur de ville : un dispositif pour capter des financements pour l'amélioration de l'attractivité du centre-ville de Haguenau, et par extension de l'habitat
- Le dispositif de l'opération programmée de l'amélioration de l'habitat et les aides de l'ANAH.
- L'action de la Collectivité européenne d'Alsace pour la rénovation de l'habitat, l'accompagnement des plus modestes, les gens du voyage
- Une partie du territoire en zone B1 et la défiscalisation Denormandie pour favoriser les investissements
- Le conventionnement locatif privé pour le développement d'une offre locative abordable dans le parc ancien

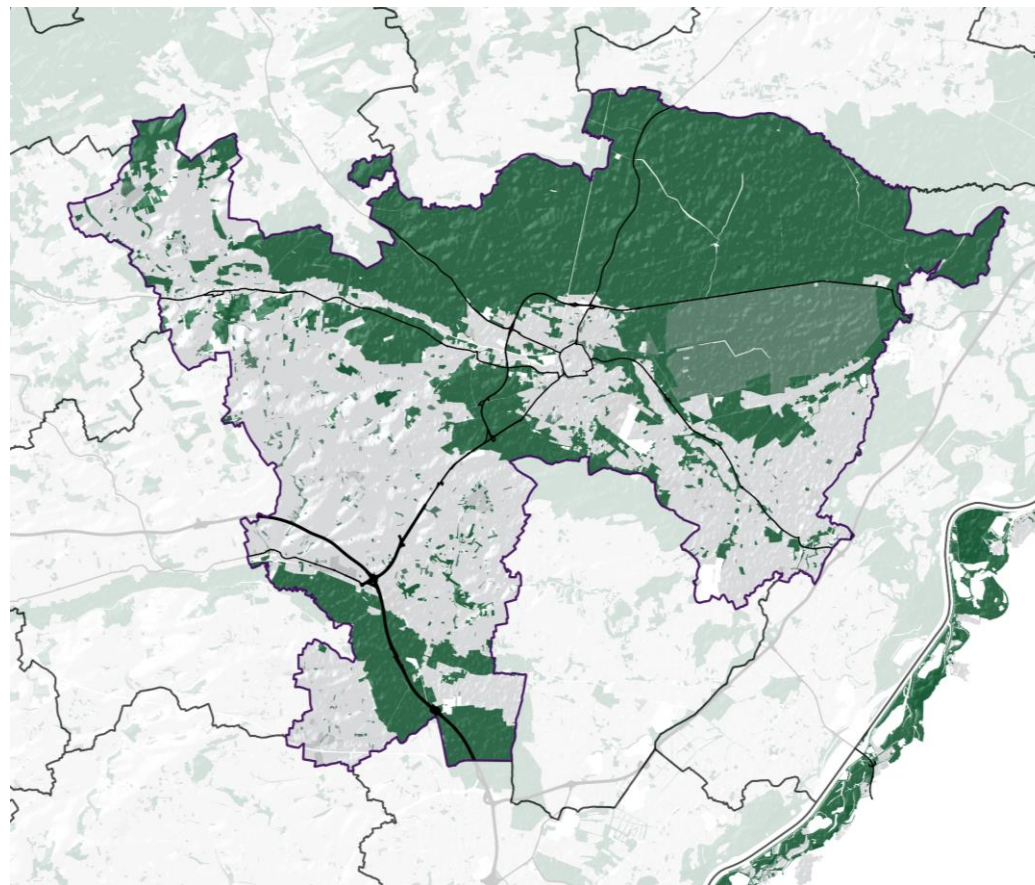
Points de vigilance

- Un marché de plus en plus tendu, notamment au sud du territoire : une pression des acquéreurs de l'Eurométropole
- Un accès au marché à améliorer pour les jeunes de l'agglomération (jeunes actifs, étudiants) : l'offre locative est encore peu développée
- Une tension sur la demande locative sociale en particulier pour : les seniors, les petits logements, les plus modestes
- Des attentes à satisfaire pour la requalification des centralités
- Une mobilisation des logements vacants pour un usage économe du foncier
- Une connaissance encore imparfaite des aides à la rénovation et surtout à l'adaptation des logements
- Près de 200 logements locatifs aidés très énergivores

Menaces

- La concentration des efforts dans l'Eurométropole avec une possible réduction des capacités d'investissement des opérateurs publics ou privés (construction, rénovation)
- Une pression croissante des besoins logements en lien avec le "dessalement" de l'Eurométropole de Strasbourg, avec une hausse des coûts de construction et de rénovation.
- La vente HLM qui peut venir annuler les efforts de rattrapage et réduire l'offre locative abordable alors que les besoins sont là
- L'impact du zonage (accession aidée, défiscalisation, ...) avec les disparités entre communes du territoire (B1, B2, C)
- La Loi Climat & résilience qui va progressivement (dès 2025) interdire à la location les logements les plus énergivores

QUATRIÈME PARTIE LES DYNAMIQUES DE CONSTRUCTION ET LE FONCIER



I. UNE CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS PORTEE PAR LES COMMUNES DES COLLINES DE BRUMATH

A. UN RYTHME DE CONSTRUCTION QUI CONNAIT UNE REPRISE DEPUIS 2015

Le SCoTAN prescrit des objectifs de construction pour la Communauté d'Agglomération de Haguenau qui s'élèvent à 586 logements pour la période 2021-2031 et 470 logements pour la période 2031-2041.

Entre 2010 et 2020, 604 logements ont été construits par an. Cette moyenne cache cependant de fortes variations. En effet, entre 2010 et 2012, le rythme de construction était stable, autour de 653 logements construits par an. Entre 2010 et 2013 le nombre de logements autorisés est divisé par 2, en partie à cause de la crise immobilière. Ceci aura des conséquences : entre 2014 et 2016 le rythme de construction sera d'en moyenne 393 logements par an.

Depuis 2015, on constate une reprise de la construction. En effet, entre 2015 et 2020, 645 logements sont construits par an en moyenne, et jusqu'à 1267 logements construits en 2019. Cette reprise est sans doute due aux autorisations délivrées

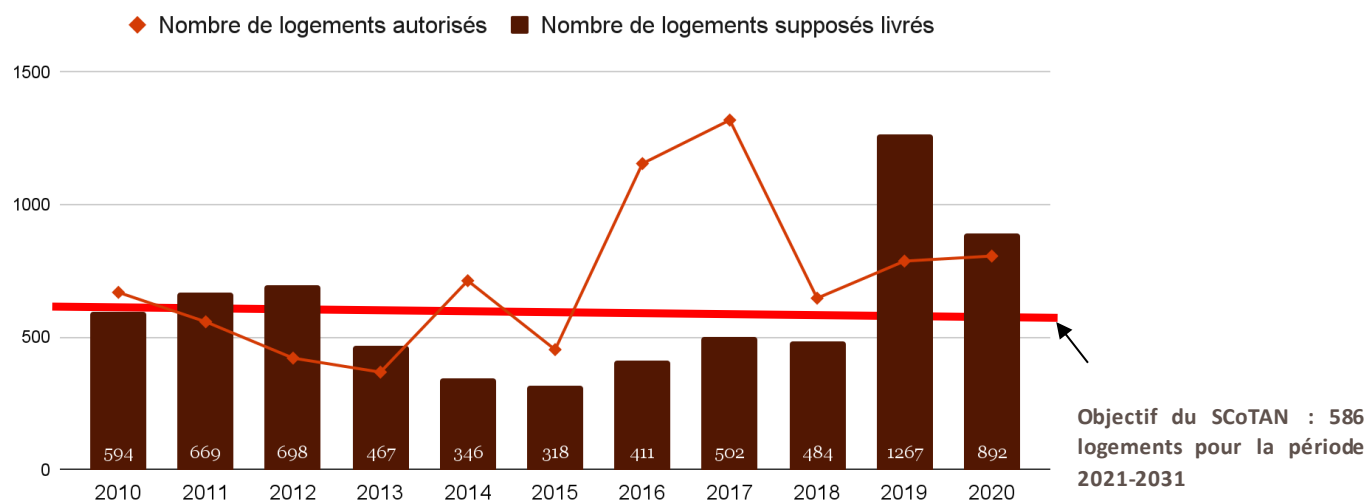
les années précédentes (2927 logements autorisés entre 2015 et 2017).

Ces variations s'expliquaient également pour partie par l'influence de l'Eurométropole de Strasbourg. La faiblesse de sa dynamique de construction avant 2010 a généré l'étalement de la production de logements jusqu'à la Communauté d'Agglomération de Haguenau. On observe ainsi un système de vases communicants entre l'Eurométropole et la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Au demeurant, le rythme de production de ces dernières années réinterroge les craintes d'une limite au développement possible de la CAH

Autorisations et constructions de logements dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau

Source : SITADEL 2010 - 2020 | Traitement : Urbanis



B. UNE REPRISE DE LA CONSTRUCTION DANS LES POLES URBAINS

Une étude de l'indice de construction²⁴ permet de comparer plusieurs territoires ne présentant pas le même poids démographique.

Le niveau de construction de la Communauté d'Agglomération est de 6,35 logements mis en chantier pour 1000 habitants entre 2015 et 2019. Ce niveau est supérieur à la moyenne départementale (5,76 entre 2015 et 2019).

Au sein de l'armature urbaine du territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, les situations sont contrastées.

On note au sein du pôle d'agglomération et du pôle urbain structurant de l'intercommunalité une accélération du rythme de construction sur la période 2015-2019.

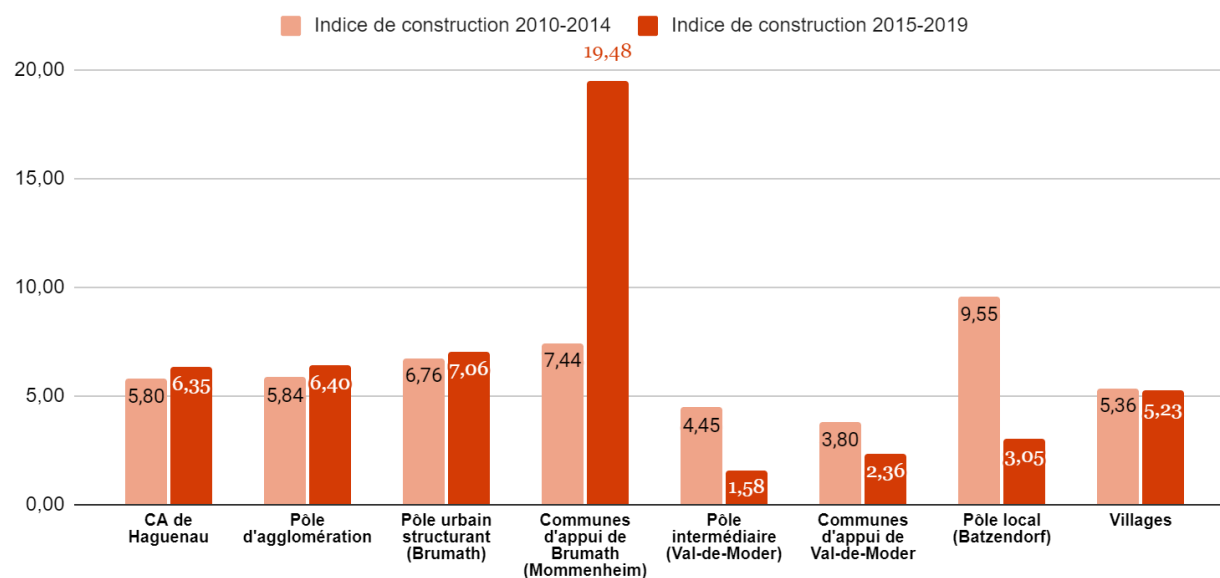
La commune de Mommenheim se démarque par un rythme de construction élevé avec 19,48 logements mis en chantier pour 1000 habitants entre 2015 et 2019, nettement supérieure à la période précédente (7,44). Le pôle intermédiaire (et sa commune d'appui

Val-de-Moder) ainsi que le pôle local de Batzendorf, n'ont, quant à eux, pas connu de reprise après 2014.

Enfin, au sein des villages, la dynamique de construction est restée stable, avec une très légère baisse entre les périodes 2010-2014 (5,36) et 2015-2019 (5,23).

Indice de construction sur la période 2010-2014 et 2015-2019

Source : Sitadel 2019, INSEE RP 2018 | Traitement : Urbanis



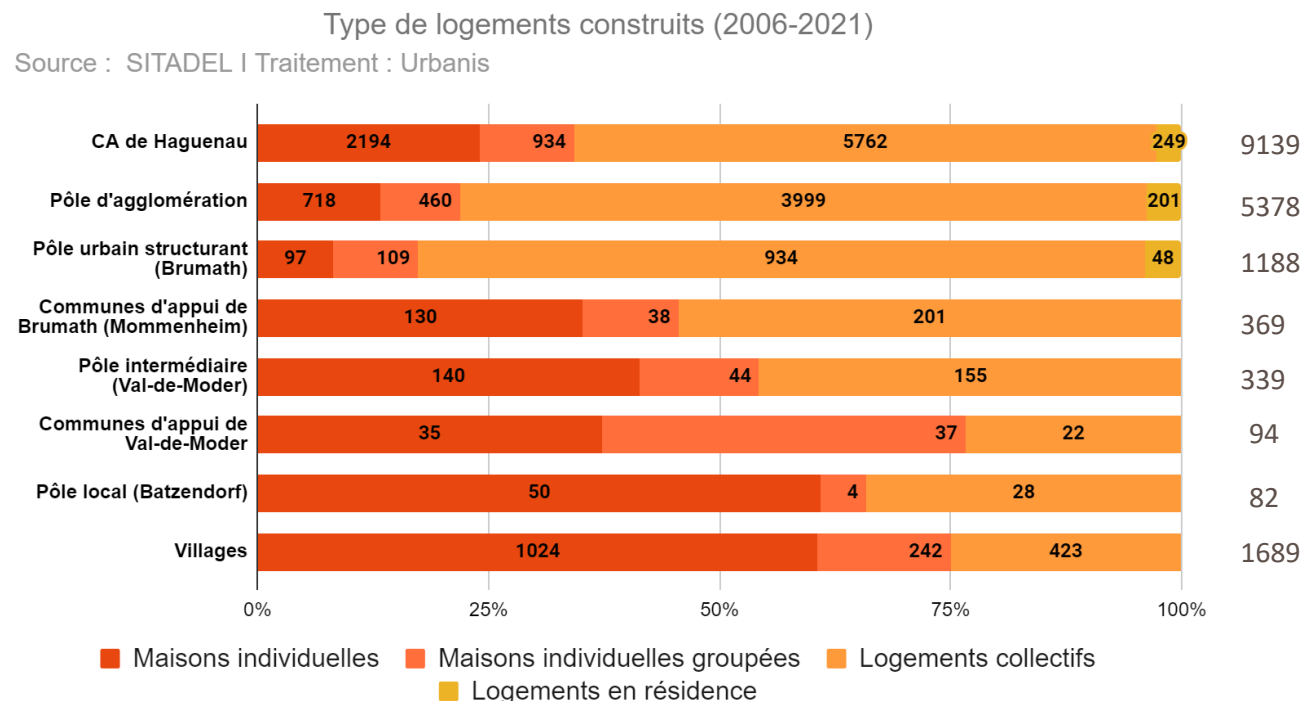
²⁴ Nombre de logements mis en chantier par an pour 1000 habitants

C. UN DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE PORTE PAR L'HABITAT COLLECTIF

Entre 2006 et 2021, le pôle d'agglomération du SCoTAN a porté 59% de la production de logements de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, contre 18% pour les villages et 13% pour le pôle urbain structurant (Brumath).

Les logements construits durant cette période sont à 65,8% des logements collectifs et à 34,2% des logements individuels. Cette logique est davantage marquée par le pôle d'agglomération (78,1% de logements collectifs produits) ainsi que dans le pôle urbain structurant (82,7% de logements collectifs produits).

Enfin, on constate l'importance de la construction de logements individuels dans les villages (47% de la production de l'intercommunalité). Toutefois, grâce à la production de 423 logements collectifs (soit 26% de la production communale sur la période), l'offre collective s'est développée.



II. UN FONCIER PERMETTANT POTENTIELLEMENT DE REpondre AUX BESOINS QUANTITATIFS

A. UN FONCIER PLUS CHER AU SUD DU TERRITOIRE ET A HAGUENAU

Selon des dernières données du fichier Perval des notaires, le foncier viabilisé coûte jusqu'à 35 000€/are dans le sud de la Communauté d'Agglomération (Brumath)²⁵, 28 000€ à Haguenau et varie entre 10 000€ et 25 000€ sur le reste du territoire²⁶.

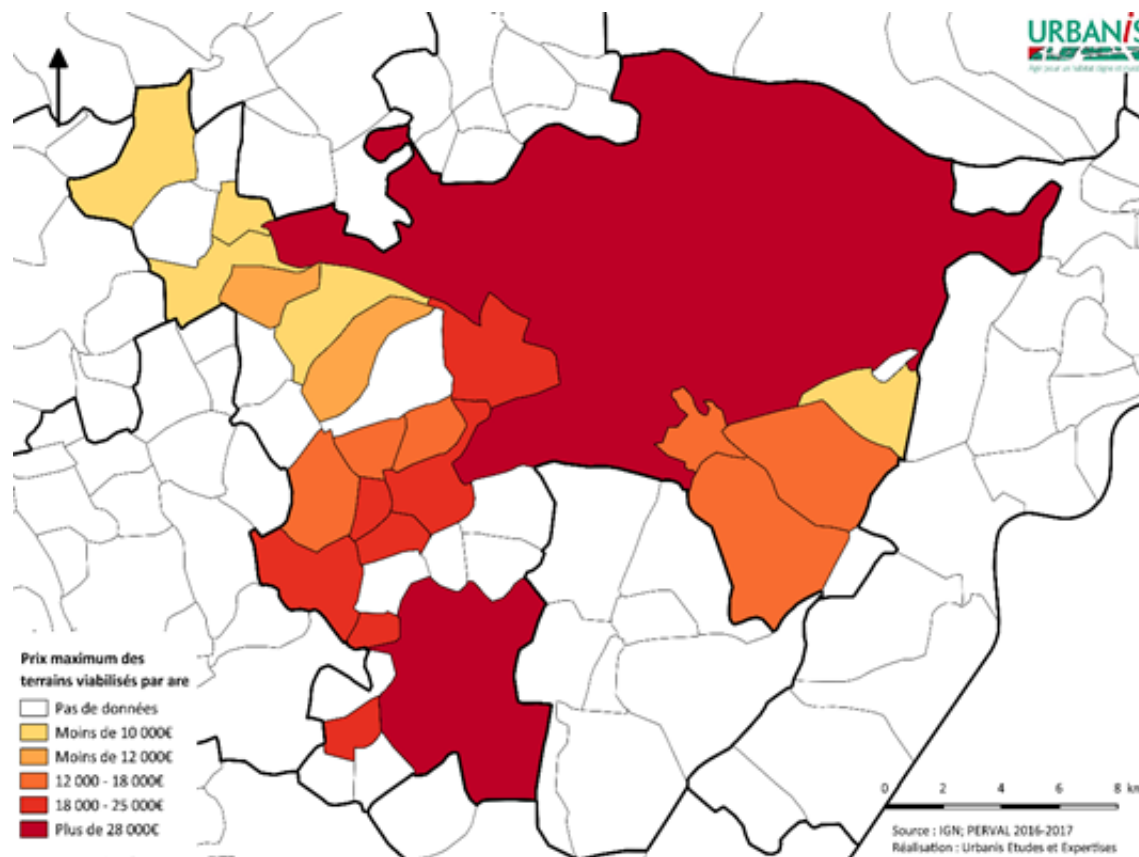
Les communes de Val-de-Moder et de l'Est du territoire ont un foncier viabilisé inférieur à 12 000€. Il est de 12 000€ à Uhlwiller, de 10 000€ à Niedermodern, et de 7 000€ à Val-de-Moder.

Les communes du long de l'autoroute ont un foncier plus cher, autour de 20 000€ : 18 000€ à Wahlenheim, 19 000€ à Hochstett et 20 000€ à Krautwiller et Mommenheim.

Le coût des acquisitions foncières pèse à la fois dans le prix de sortie des logements et dans la constitution de réserves foncières par les communes.

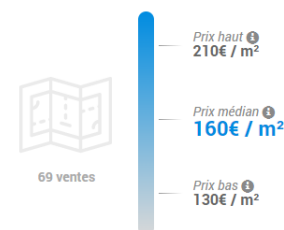
²⁵ Rencontres communales

²⁶ PERVAL, 2016-2017



Carte 20 : Prix maximum des terrains viabilisés par are par commune entre 2016 et 2017 selon

Prix au m²
communauté d'agglomérations
de Haguenau (67)
pour les terrains



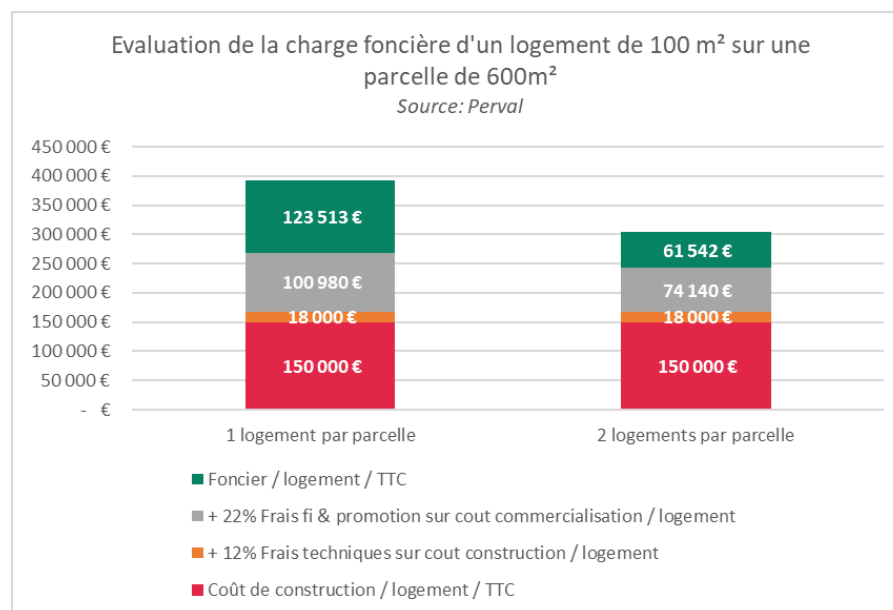
B. LE POIDS DE LA CHARGE FONCIERE²⁷ DANS LE PRIX D'UN LOGEMENT

Le coût du foncier constitue une composante essentielle de la politique du logement puisqu'elle représente une part importante dans les opérations de construction, a tendance à croître, et est une variable plus flexible que les coûts de construction.

En 2018, le prix du foncier moyen viabilisé sur la Communauté d'Agglomération de Haguenau s'élève à 190€/m².

L'exemple d'un montage d'une opération de promotion montre les ajustements possibles. En considérant un coût de construction de 1 500€/m² TTC pour la construction d'un logement de 4 pièces de 100m², le coût de construction du logement revient à 150 000€. A ces frais fixes s'ajoutent les charges financières (Honoraires techniques, frais de commercialisation...) qui permettent d'estimer à 268 980€ le coût global de production d'un logement. La charge foncière s'élève alors à 123 513€ pour une parcelle de 600m².

Sur une parcelle de taille équivalente où l'on construirait 2 logements de 100m² le prix du foncier serait divisé par deux et le coût global de production ramené à 242 140€ par logement. Le prix du bien proposé à la vente est alors réduit de 22%.



392 493 €
par
logement



303 682 €
par
logement

²⁷ Ensemble des dépenses qui doivent être engagées sur un terrain, dont l'acquisition du foncier lui-même, pour y rendre possible une opération immobilière et qui sont particulières à ce terrain.

C. 93 HECTARES URBANISES POUR LE LOGEMENT ENTRE 2011 ET 2017

La Communauté d'Agglomération de Haguenau a construit 6 200 logements entre 2001 et 2010, correspondant à plus de 250 hectares urbanisés en extension et en densification des zones urbaines. Entre 2011 et 2017, 2 800 logements ont été produits pour 93 hectares consommés en extension et densification des zones urbaines.

Toutefois, de grandes disparités existent dans la consommation foncière entre les territoires.

20% des logements construits entre 2001 et 2010 sont situés dans les villages tandis que 43% des surfaces consommées pour cette urbanisation nouvelle concernent ces villages. A l'inverse, la conurbation Haguenau-Bischwiller représente 57% des constructions mais seulement 37% des surfaces urbanisées. La répartition sur le territoire des constructions et des surfaces urbanisées entre 2001 et 2010 et à partir de 2011 n'a pas changé et est le

témoin des spécificités territoriales dans les formes d'habitat proposées.

Les enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) seront à intégrer à l'avenir.

	Nombre de nouveaux logements		Surface consommées		Surface consommée par logement (m ²)	
Niveau d'armature urbaine dans le SCoTAN	2001 à 2010	2011 à 2016	2001 à 2010	2011 à 2016	2001 à 2010	2011 à 2016
Agglomération Schweighouse-Haguenau-Bischwiller	907	444	31,23	13,61	344	306
Conurbation Brumath-Mommenheim (hors SCoTAN)	3 529	1 598	93,67	34,01	265	213
Pôle émergent (Batzenndorf)	73	24	5,97	1,89	818	789
Ville-relais (Val de Moder, Bitschhoffen, Niedermodern)	1 212	647	108,65	39,40	896	609
Villages	443	105	15,71	3,82	355	364
Total	6 164	2 818	255,23	92,73	414	329

Source: MAJIC 2017

	Nombre de nouveaux logements		Surface consommée (ha)		Surface consommée par logement (m ²)	
Commune	2001 à 2010	2011 à 2016	2001 à 2010	2011 à 2016	2001 à 2010	2011 à 2016
Batzenndorf	73	24	5,97	1,89	818	789
Bernolsheim	66	20	3,39	1,50	513	750
Berstheim	45	12	2,60	1,45	579	1208
Bilwisheim	23	31	2,08	1,31	904	422
Bischwiller	609	463	20,17	9,00	331	194
Bitschhoffen	32	17	2,62	0,95	820	560
Brumath	738	317	22,75	5,15	308	163
Bauendorf	70	28	7,02	1,93	1003	689
Donnenheim	12	36	0,92	1,29	763	358
Engwiller	25	22	2,72	2,05	1088	930
Haguenau	2 066	774	43,83	14,57	212	188
Hochstett	38	25	2,03	1,71	534	683
Huttendorf	38	18	2,52	1,91	664	1063
Kaltenhouse	159	130	10,14	4,59	637	353
Kindwiller	45	24	4,70	1,42	1045	591
Krautwiller	7	17	0,37	0,61	532	359
Kriegsheim	65	34	4,19	2,39	645	702
Mittelschaeffolsheim	58	15	2,73	1,72	471	1146
Mommenheim	96	90	4,72	6,35	491	705
Morschwiller	39	28	4,00	1,29	1024	461
Niedermodern	75	37	6,04	1,39	805	376
Niederschaeffolsheim	57	79	3,38	2,33	594	295
Oberhoffen sur moder	280	126	17,06	4,71	609	374
Ohlungen	76	29	10,41	1,75	1370	604
Olwisheim	29	11	1,17	0,35	404	315
Val de moder	336	51	7,05	1,47	210	289
Rohrwiller	148	34	0,91	0,19	61	55
Rottelsheim	8	2	9,29	3,35	11616	16769
Schirrheim	104	62	1,76	1,03	169	165
Schirrhoffen	36	17	10,71	2,90	2976	1705
Schweighouse sur moder	415	105	2,47	1,14	60	108
Uhlwiller	42	16	4,87	2,21	1159	1383
Uhrwiller	47	19	14,01	2,61	2980	1374
Wahlenheim	44	34	6,30	1,29	1433	380
Wintershouse	106	32	5,52	1,03	521	323
Wittersheim	57	39	4,80	1,90	843	488
Total	6 164	2 818	255,23	92,73	414	329

Source: MAJIC 2017

D. DES OBJECTIFS DU SCoT A RESPECTER

La réglementation impose au PLH d'être compatible avec le SCoT. Ainsi, le PLH de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, devra être compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN), qui couvre un territoire plus large que la CAH.

D'après le Document d'Objectif et d'orientations (DOO)²⁸ du SCoT, un rythme maximal de consommation foncière pour les extensions résidentielles est fixé par période décennale afin de lutter contre l'artificialisation des sols. Ce rythme est défini à l'échelle des intercommunalités en prenant en compte différents indicateurs²⁹. Le rythme global maximal est de 45 ha pour la Communauté d'Agglomération de Haguenau sur la période 2022-2032, puis 37 ha sur la période 2032-2042, soit 45% du rythme maximal à l'échelle du SCoTAN à chaque période.

Le SCoTAN se dote aussi d'un indicateur de densité minimale servant à densifier des secteurs stratégiques résidentiels. De nombreux secteurs stratégiques

résidentiels sont localisés au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, en dehors des villages.

A l'échelle du SCoTAN, l'objectif minimal annuel de production de logements sera de 1010 logements les dix premières années après l'approbation du SCoTAN. Puis cet objectif se portera à 810 logements par an les dix années qui suivent. 58 % des objectifs minimum annuel de construction de logements à l'échelle du SCoTAN doivent être soutenus par la Communauté d'Agglomération de Haguenau pour les périodes 2021-2031 (586 logements) et 2031-2041 (470 logements).

La Communauté d'Agglomération de Haguenau ainsi que les autres communautés de communes devront privilégier la mutation du bâti existant ou la densification du tissu urbain pour atteindre ces objectifs.

Commune	Niveau d'armature urbaine dans le SCoTAN	Densité minimale moyenne (log/ha)
Batzendorf	Pôle local	25
Bernolsheim	Villages	17
Berstheim	Villages	17
Bilwisheim	Villages	17
Bischwiller	Pôle d'agglomération	45
Bitschhoffen	Commune d'appui à un pôle	25
Brumath	Pôle urbain structurant	35
Dauendorf	Villages	17
Donnenheim	Villages	17
Engwiller	Villages	17
Haguenau	Pôle d'agglomération	45
Hochstett	Villages	17
Huttendorf	Villages	17
Kaltenhouse	Pôle d'agglomération	30
Kindwiller	Villages	17
Krautwiller	Villages	17
Kriegsheim	Villages	17
Mittelschaeffolsheim	Villages	17
Mommenheim	Commune d'appui à un pôle	25
Morschwiller	Villages	17
Niedermœdern	Commune d'appui à un pôle	25
Niederschaeffolsheim	Villages	17
Oberhoffen-sur-Moder	Pôle d'agglomération	30
Ohlungen	Villages	17
Olwisheim	Villages	17
Rohrwiller	Villages	17
Rottelsheim	Villages	17
Schirrhein	Villages	17
Schirrhoften	Villages	17
Schweighouse-sur-Moder	Pôle d'agglomération	30
Uhlwiller	Villages	17
Uhrwiller	Villages	17
Val de Moder	Pôle intermédiaire émergent	30
Wahlenheim	Villages	17
Wintershouse	Villages	17
Wittersheim	Villages	17

Source : Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoTAN

²⁸Le Document d'Objectif et d'orientations constitue la traduction réglementaire du SCoT. Il est constitué notamment de prescriptions.

²⁹D'après le DOO, le rythme maximal de consommation foncière pour les extensions résidentielles prend en compte plusieurs indicateurs comme la

dynamique démographique, la part des emplois ou encore les objectifs de densités minimales attribuées pour chaque commune.

E. LES POINTS D'APPUIS IDENTIFIES POUR LES DEVELOPPEMENTS NOUVEAUX DE L'HABITAT

Le potentiel foncier mobilisable est le premier support de la production de nouveaux logements.

L'inventaire réalisé en 2018 avait permis de sérier les points d'appui mobilisables à court terme et les consommations foncières induites.

Cette vision de la mobilisation court terme du potentiel foncier est en effet importante pour l'exercice d'élaboration d'un PLH : la réponse aux besoins en logements doit pouvoir être apportée dans des délais brefs et s'adosse nécessairement sur des projets matures ou du foncier présentant une dureté opérationnelle maîtrisable.

Ces éléments seront approfondis et actualisés dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi.

Niveau d'armature urbaine dans le SCoTAN	Projets de logements avant 2026		
	Nombre de logements	Surface en hectare	Surface consommée par logement (m ²)
Agglomération Schweighouse-Haguenau-Bischwiller	3064	74,1	242
Conurbation Brumath-Mommenheim (hors SCoTAN)	1036	24,3	235
Pôle émergent (Batzendorf)	38	3	789
Ville-relais (Val de Moder, Bitschhoffen, Niedermodern)	216	6,7	310
Villages	651	38,5	591
Total	5005	146,6	293

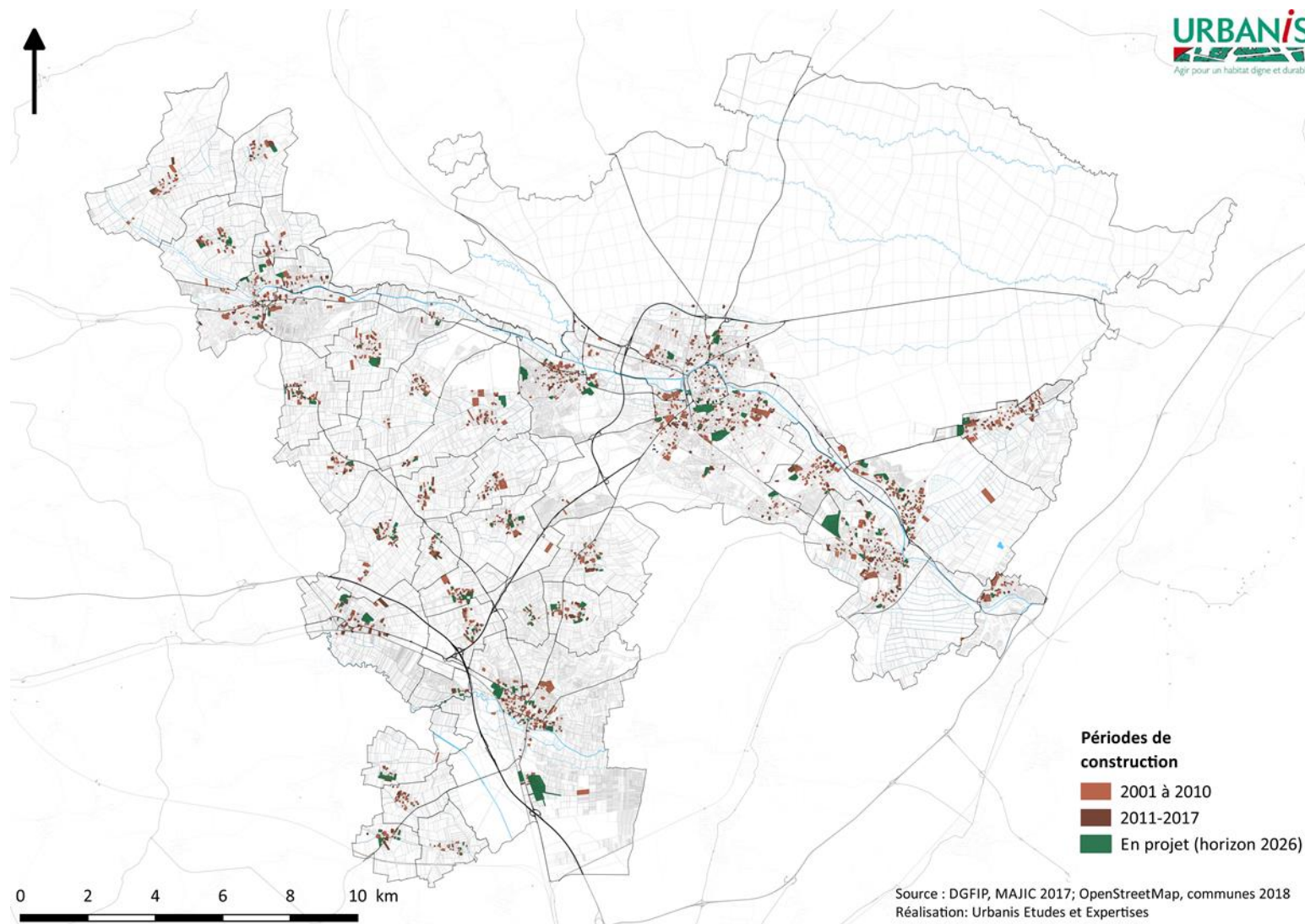
Source: Rencontres communales mai 2018

Méthodologie :

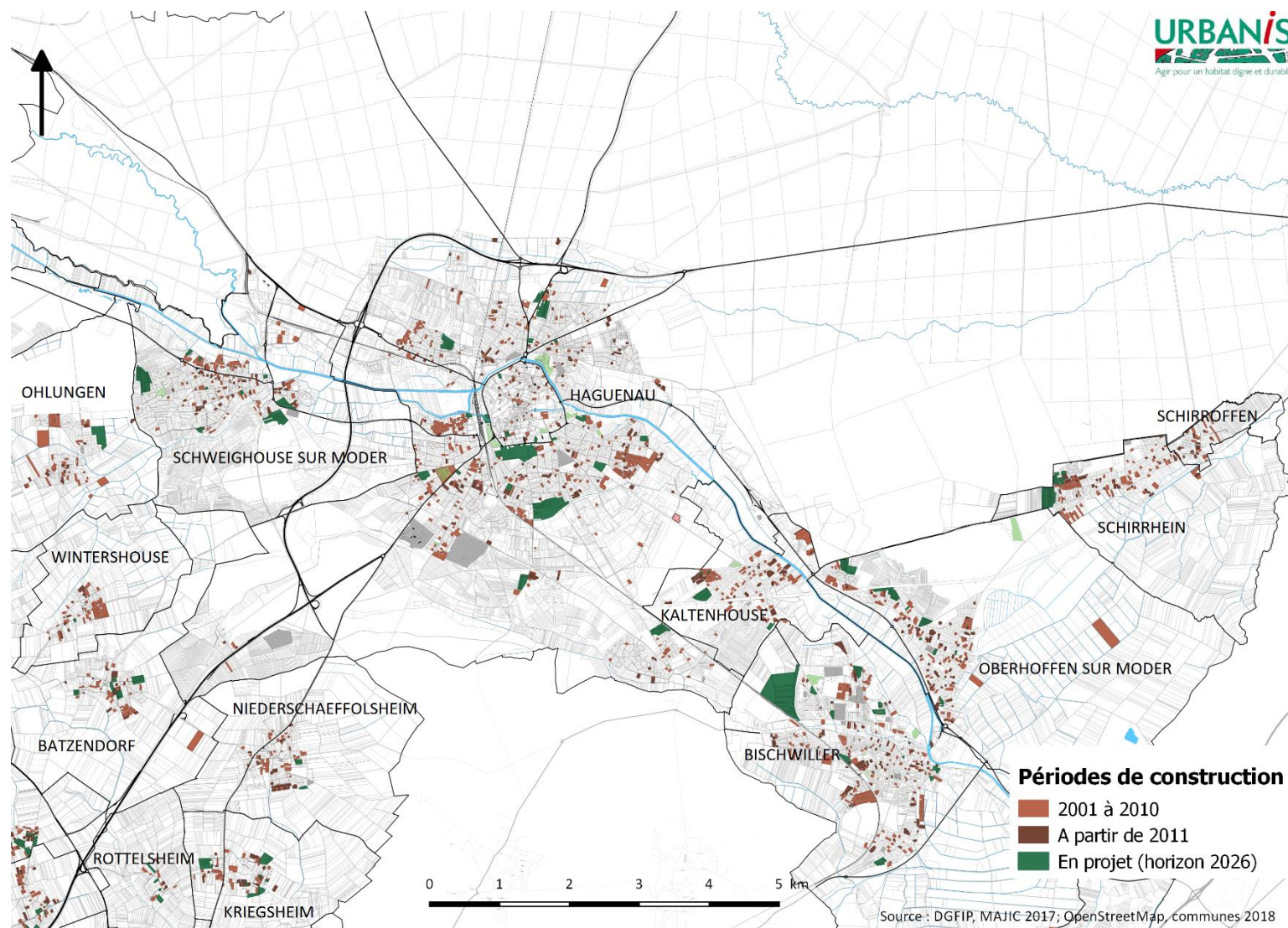
Le recensement du potentiel de construction de logements à l'horizon 2026 s'est effectué par un pré-repérage des parcelles susceptibles d'accueillir des projets de développement de logements grâce à l'analyse des fichiers fiscaux et des documents d'urbanisme. Puis, ce repérage a été soumis aux élus lors de rencontres avec des représentants des 36 communes de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Ces rencontres ont permis de recenser les projets ou les potentialités de mobilisation du foncier à court et moyen terme.

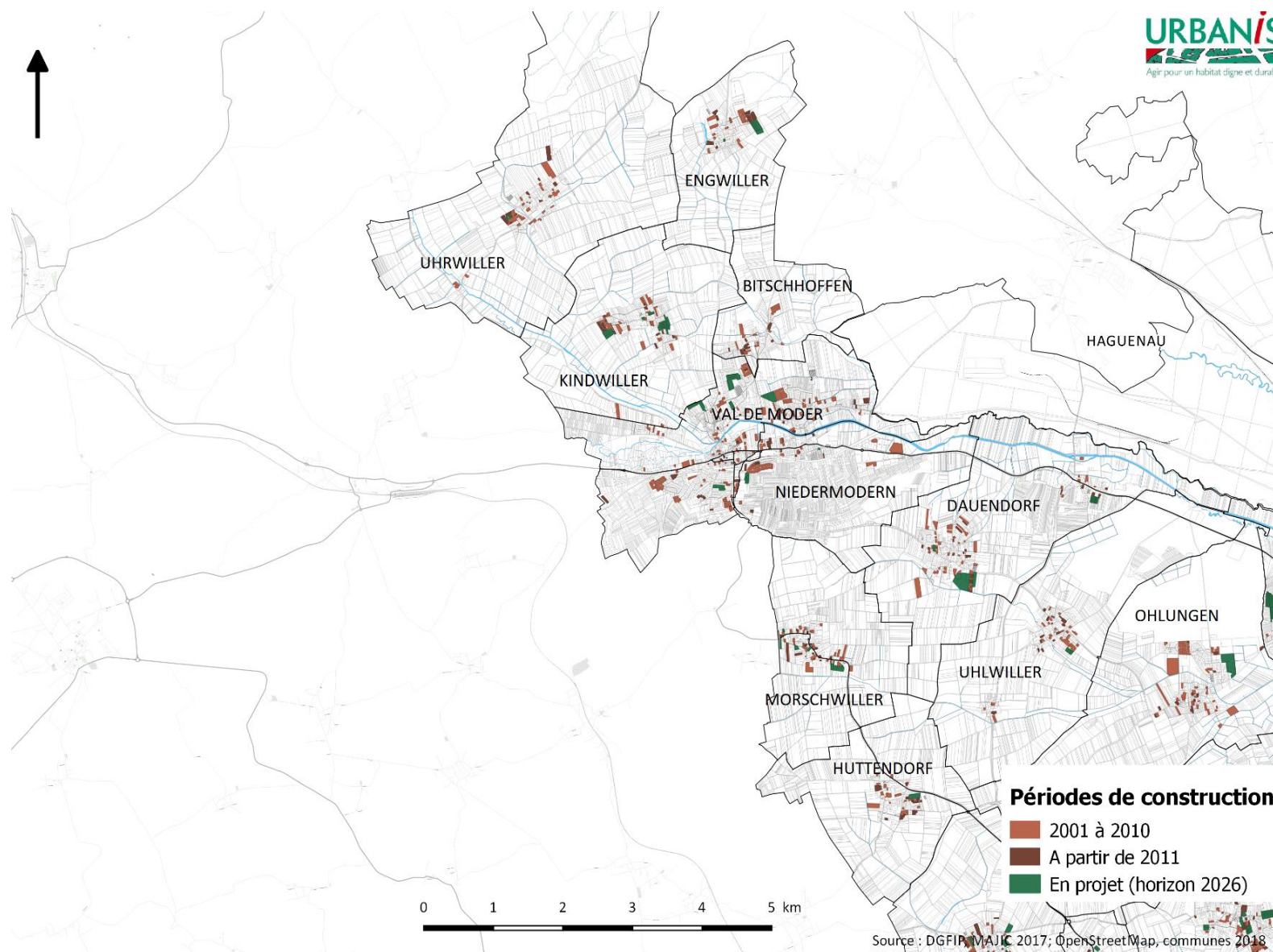
Le nombre de logements a été déterminé par les élus lorsque les projets étaient suffisamment matures



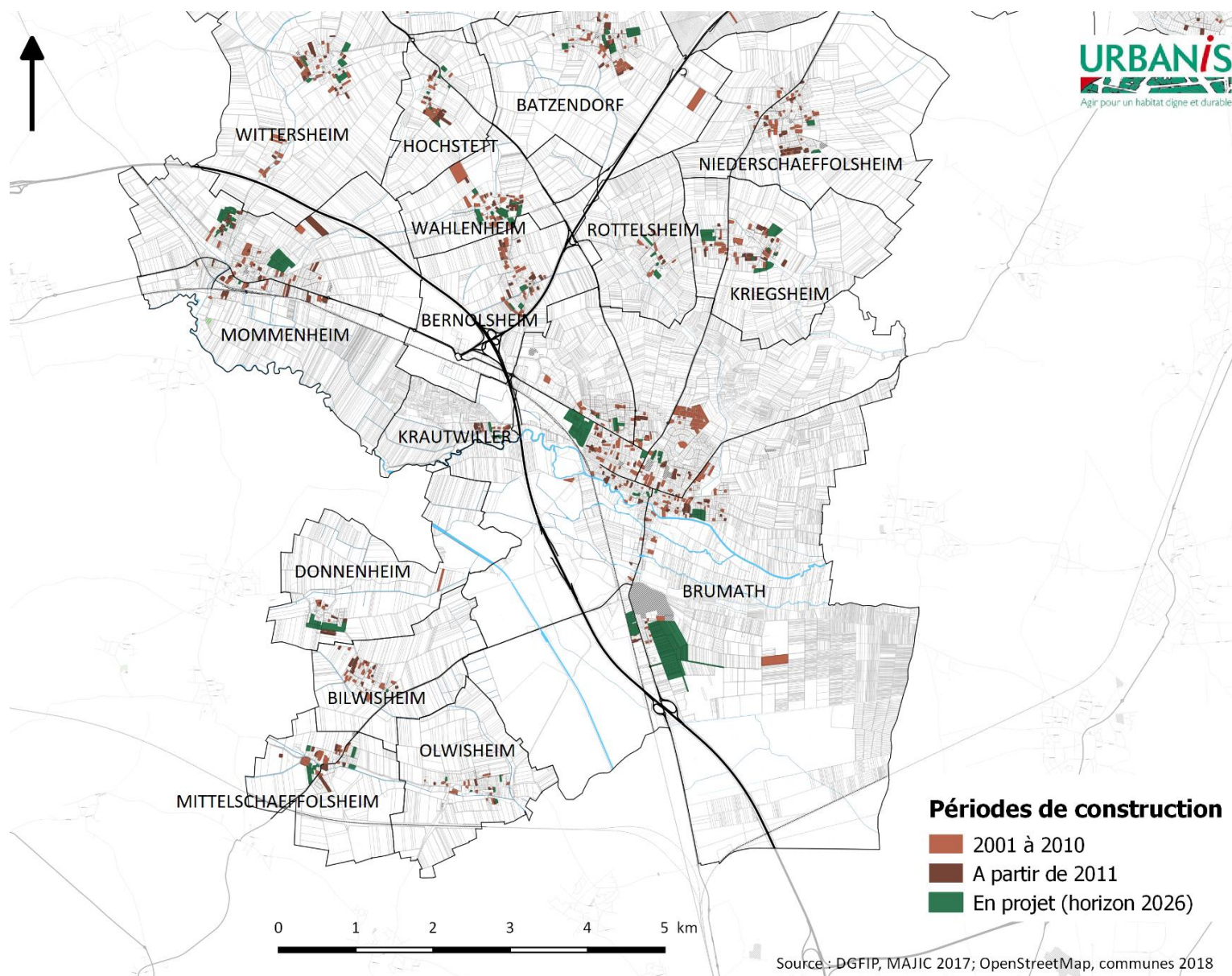
Carte 21 : Logements produits entre 2001 et 2017 et logements projetés à l'horizon 2026



Carte 22 : Logements produits entre 2001 et 2017 et logements projetés à l'horizon 2026 autour de Haguenau et Bischwiller



Carte 23 : Logements produits entre 2001 et 2017 et logements projetés à l'horizon 2026 autour de Val de Moder



Carte 24 : Logements produits entre 2001 et 2017 et logements projetés à l'horizon 2026 autour de Brumath

Atouts

- Une reprise de la construction à un rythme soutenu depuis 2015, suite à la crise nationale (2011-2014)
- Les objectifs du SCOTAN compatibles avec les capacités de production du territoire
- Des perspectives qui montrent une capacité du territoire à dégager un rythme de production suffisant
- Une projection long terme et une maîtrise du foncier pour de nombreuses communes
- Des densités maîtrisées et un usage de plus en plus économe du foncier

Points de vigilance

- Un rythme de production de nouveaux logements qui doit :
- Répondre aux objectifs du SCoT (compatibilité)
- Permettre de répondre aux besoins en logements et accompagner le développement économique du territoire
- Une territorialisation du développement de l'habitat qui doit :
- Permettre de contenir les prix, notamment sur les collines de Brumath
- Respecter les équilibres des communes
- Permettre de répondre aux objectifs de rattrapage en locatifs aidés (loi SRU)

Opportunités

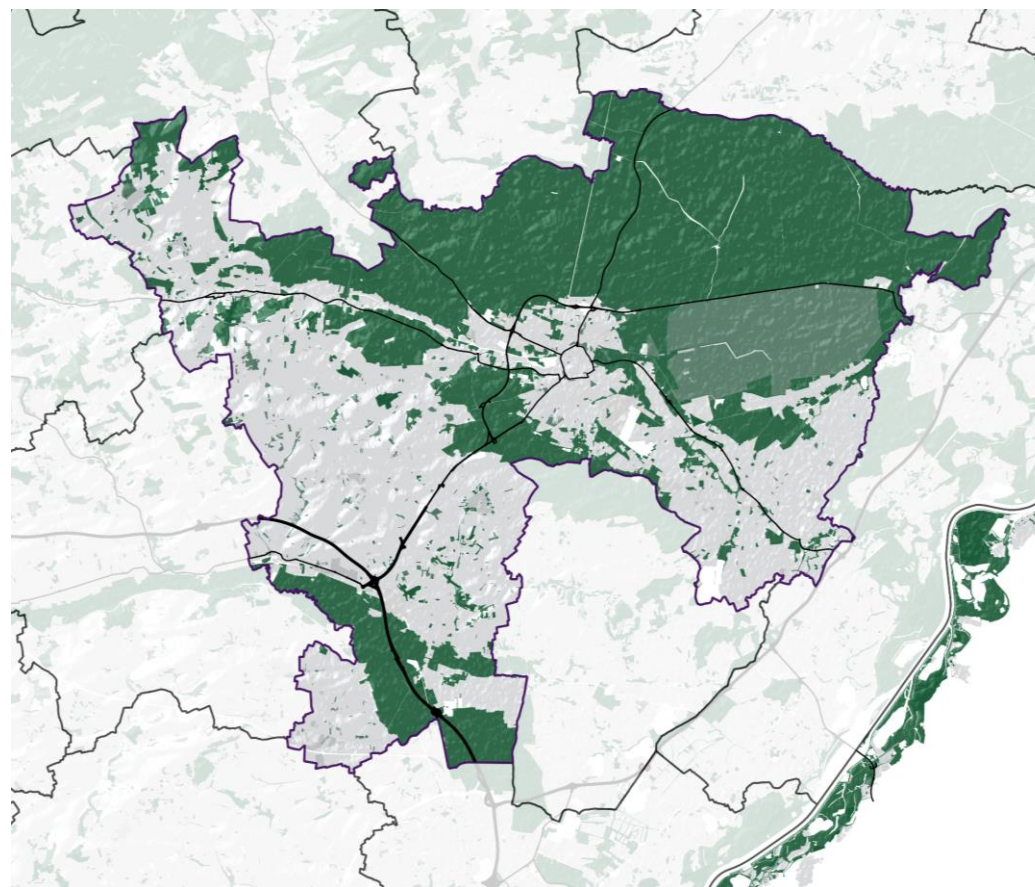
- Une partie du territoire en zonage B1
- Un PLUi en cours d'élaboration pour asseoir une stratégie foncière en concordance avec un double objectif de développement et de préservation
- La mobilisation de la vacance comme alternative à la production de nouveaux logements, sur les centres anciens en particulier

Menaces

- L'impact du zonage sur les dynamiques de construction (PTZ, PINEL)
- L'impact du projet de SRADDET concernant la réduction de la consommation du foncier naturel et agricole, renforcé par les objectifs Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : de nouveaux modes d'habiter à trouver, un foncier en tissu urbain existant à mobiliser

CINQUIÈME PARTIE

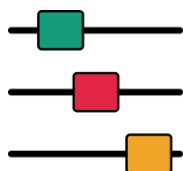
ENJEUX



I. L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE



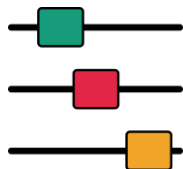
L'attractivité résidentielle du territoire est à conforter, au service du développement économique, en veillant à maintenir une production de logements adéquate



La mobilisation du foncier, en s'appuyant sur le PLUi pour la réalisation des objectifs, en mobilisant la vacance



Le développement équilibré du territoire, renforcer l'attractivité Haguenau-Bischwiller, en compatibilité avec le SCOTAN



Une maîtrise publique des projets pour orienter l'offre (maîtrise foncière, opérations publiques d'acquisition-amélioration, conventionnement du parc ancien)

II. LES PARCOURS RESIDENTIELS AU SEIN DU TERRITOIRE



Un vieillissement de la population à accompagner, en privilégiant le logement autonome et les travaux d'adaptation



Dans un contexte de marché tendu, une offre abordable fait encore défaut pour certains parcours résidentiels et la réponse aux objectifs de rattrapage de la loi SRU est à prendre en compte dans un esprit de solidarité intercommunale



Diversifier l'offre de logements pour permettre une plus grande diversité de parcours résidentiels :

Primo-accession des familles à coût abordable en général

Jeunes actifs, alternants, étudiants : locatif abordable, baux de courte durée

Actifs arrivant sur le territoire : locatif et accession de qualité



La définition d'une politique d'attribution intercommunale doit permettre d'améliorer la réponse aux besoins tout en améliorant les équilibres de peuplement du territoire (Conférence Intercommunale du Logement, loi Egalité Citoyenneté)

III. L'AMELIORATION DES LOGEMENTS ANCIENS



Les aides financières et conseils à l'amélioration de l'habitat privé sont bien développés (Rénov'Habitat et Adapt'Logis, OPAH-RU, PIG, POPAC, Espace France Rénov', OKTAVE, ADIL, etc) mais la connaissance de ces dispositifs est encore à renforcer



Les bilans des dispositifs en cours doivent permettre d'améliorer la connaissance des "points durs" pour la rénovation du parc privé ancien. La mesure des incidences de la Loi climat & résilience serait également à prendre du fait de l'interdiction à la location des étiquettes énergie G en 2025 jusqu'à E en 2032



Les situations les plus complexes, cumulant habitat dégradé, population modeste, vacance, rénovation énergétique coûteuse, ..., doivent faire l'objet d'une attention particulière



Un enjeu de mise en synergie des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé, du dispositif Cœur de ville, du plan national de lutte contre la vacance et du cadre à proposer par le PLUi



Les besoins de rénovation du parc locatif social le plus ancien sont importants et une vision stratégique, concertée avec les bailleurs sociaux, devrait permettre d'établir une programmation pluriannuelle cohérente avec les fragilités des programmes et en lien avec la stratégie d'attribution

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

Document d'orientations – octobre 2022



Urbanis / Études
& Expertises

I. INTRODUCTION

La Communauté d'Agglomération de Haguenau a engagé l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat par délibération du 14 septembre 2017.

Le contenu, les objectifs et la portée du Programme Local de l'Habitat sont définis par le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.302-1 à L.302-4-1. Le PLH est aujourd'hui le document-cadre de la politique intercommunale de l'habitat.

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui *« définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »* [CCH, Article L.302-1]

Au vu du diagnostic, il énonce à travers le **document d'orientations**, les principes et objectifs de la politique locale de l'habitat, pour fixer des enjeux de développement, d'amélioration, d'adaptation et de requalification du parc de logement, qu'il soit public ou privé, qu'il soit pérenne ou temporaire, dans le respect des objectifs de mixité sociale, et d'équilibre territorial.

« Ces objectifs et principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transport en commun, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminés par le schéma de cohérence territoriale ainsi que du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées », et le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal. » [Article L.302-1 du CCH]

Enfin, le **programme d'actions** définit les moyens opérationnels pour mettre en œuvre ces orientations : ingénierie, aides financières, dispositifs opérationnels, mesures réglementaires.

« Le Programme Local de l'Habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. » [Article L.302-1 du CCH]

Le Programme Local de l'Habitat sera évalué régulièrement au cours des six années de mise en œuvre. Un **bilan triennal** portant notamment sur le respect des engagements en matière de mixité sociale doit être réalisé. Afin de satisfaire ces besoins d'évaluation, le PLH s'adosse à un **dispositif d'observation**.

SOMMAIRE

Introduction	1
---------------------	----------

LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE EN MATIÈRE D'HABITAT

Les lignes de force du diagnostic territorial	3
--	----------

Les grands enjeux issus du diagnostic	5
--	----------

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT

Synthèse des orientations	7
----------------------------------	----------

Conforter l'attractivité du territoire	8
---	----------

Conforter l'attractivité résidentielle du territoire, au service du développement économique, en veillant à maintenir une production de logements suffisante et adéquate	9
--	---

Veiller au développement équilibré du territoire, en compatibilité avec le SCOTAN	9
---	---

S'assurer de la mobilisation du foncier utile et de la maîtrise des projets	9
---	---

Favoriser les parcours résidentiels	10
--	-----------

Accompagner le vieillissement de la population en privilégiant le logement autonome	11
---	----

Répondre aux besoins des habitants et aux obligations réglementaires	11
--	----

Diversifier l'offre de logements pour permettre une plus grande diversité de parcours résidentiels	11
--	----

Engager la définition d'une politique d'attribution intercommunale respectueuse des équilibres du territoire	12
--	----

Améliorer les logements anciens	13
--	-----------

S'appuyer sur des bilans réguliers des dispositifs de rénovation du parc privé ancien en place pour identifier les "points durs"	14
--	----

Renforcer si besoin l'action publique pour la prise en charge des "points durs"	14
---	----

Renforcer la communication sur les aides financières et les conseils à l'amélioration de l'habitat existants	14
--	----

Favoriser la rénovation du parc public	14
--	----

LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU

Un cadre fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord	16
--	-----------

Les orientations du SCOTAN	17
-----------------------------------	-----------

Le scénario de développement : une croissance mesurée adossée sur la production de 602 logements par an et une forte mobilisation de la vacance	18
--	-----------

Un scénario de développement qui répond aux enjeux d'un développement territorial équilibré	19
--	-----------

LA DÉCLINAISON DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

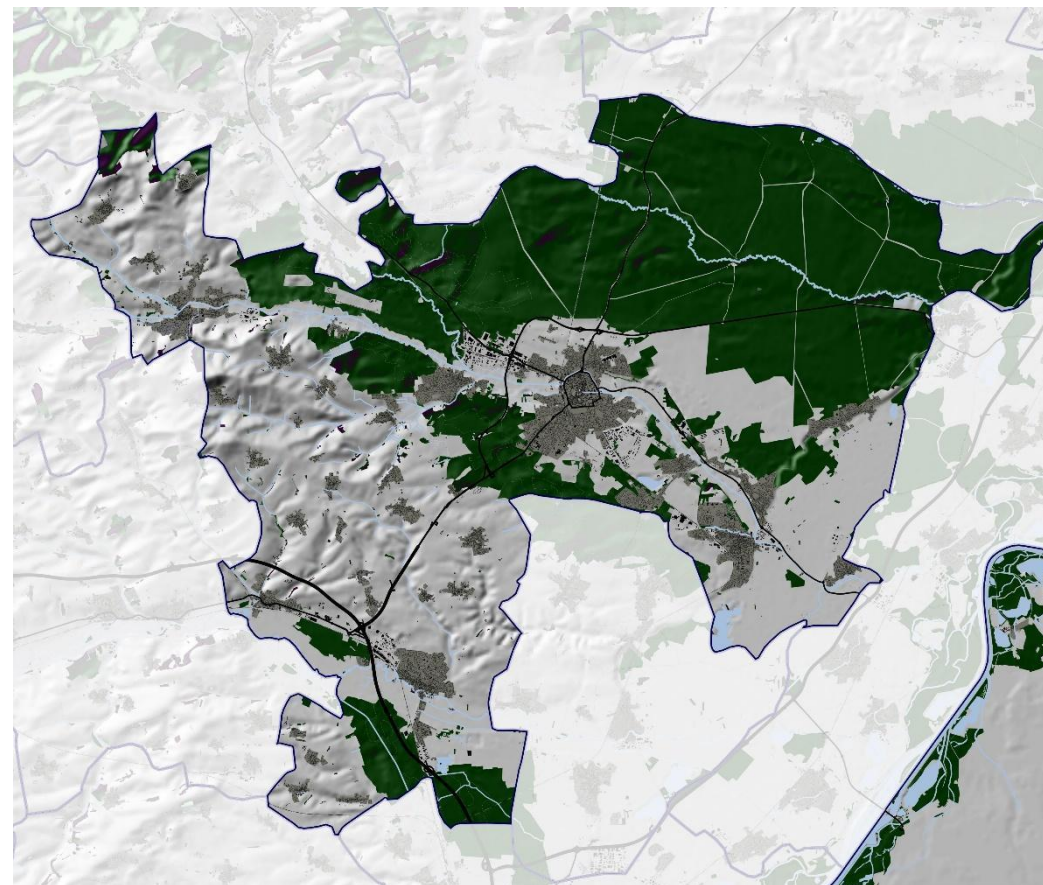
La déclinaison des objectifs globaux par commune	21
---	-----------

La déclinaison des objectifs de diversification de l'offre de logements sur le territoire	22
--	-----------

Mesure des effets induits par la programmation de diversification de l'offre	23
---	-----------

Orientations à donner pour la programmation des locatifs sociaux	24
---	-----------

LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE EN MATIÈRE D'HABITAT



I. LES LIGNES DE FORCE DU DIAGNOSTIC

TERRITORIAL ¹

La Communauté d'Agglomération de Haguenau présente une stabilisation de sa dynamique démographique, avec des déficits migratoires plus marqués pour les jeunes familles et les retraités. Il s'inscrit dans un marché de l'emploi actif mais en déconnection avec le marché de l'habitat : de nombreux nouveaux salariés travaillant sur le territoire n'y ont pas emménagé. Le marché du logement apparaît enfin comme relativement tendu, notamment dans le secteur de Brumath, avec des prix élevés et à la hausse du fait de l'influence de l'Eurométropole de Strasbourg.

Points d'appui	Points de vigilance	Points d'appui	Points de vigilance
Un territoire familial et attractif pour les jeunes actifs Des villages qui attirent les familles Un bassin d'emplois dynamique qui rayonne sur le nord de l'Alsace Des villes qui jouent leur rôle d'attractivité économique et d'accueil de nouveaux ménages	Une attractivité à renforcer à l'égard des familles avec enfants pour lesquelles le solde migratoire reste négatif Une population vieillissante à accompagner Une offre résidentielle dont l'articulation est à renforcer avec le développement économique Une dynamique de desserrement des ménages qui induit une augmentation des besoins en logement	Une dynamique de réhabilitation du parc privé soutenue par le PIG du Département : baisse des propriétaires occupants modestes et du parc privé potentiellement indigne Une offre plus importante que la moyenne départementale de logements et d'hébergements à destination des plus fragiles Un marché immobilier dynamique, notamment dans le sud du territoire et dans l'agglomération Schweighouse-Haguenau-Bischwiller, principalement porté par les appartements	Une vacance en hausse Des enjeux de requalification des centres-bourgs (vacance, parc ancien, bas revenus) Une connaissance imparfaite des aides à la rénovation et surtout à l'adaptation des logements
Des ménages aux revenus leur permettant une diversité de parcours résidentiels Un marché plus abordable dans le nord de l'agglomération	Un marché plus tendu au sud du territoire : une pression des acquéreurs de l'Eurométropole Des migrations résidentielles vers le reste du département Des situations de fragilité pour les ménages occupant les centres-villes et certains bourgs Un accès au marché à améliorer pour les jeunes ménages	Une reprise de la construction à un rythme soutenu après la crise nationale (2011-2014) Des perspectives qui montrent une capacité du territoire à dégager un rythme de production suffisant pour répondre aux besoins et accompagner le développement économique	Un rythme de production de nouveaux logements qui doit répondre aux besoins démographiques et accompagner le développement économique du territoire
Un parc aidé plutôt récent	Une tension sur le parc aidé en particulier pour les seniors et les plus modestes 182 logements aidés très énergivores	Une projection long terme et une maîtrise du foncier pour de nombreuses communes Des densités maîtrisées et un usage économe du foncier	Une territorialisation du développement de l'habitat qui doit permettre de contenir les prix, notamment sur les collines de Brumath, respecter les équilibres des communes et permettre de répondre aux objectifs de rattrapage en locatifs aidés (SRU)

¹ Le diagnostic a été élaboré en 2018 et actualisé en 2021

Le contexte local et national dans lequel s'inscrit la Communauté d'Agglomération de Haguenau constituent des opportunités et des menaces à considérer dans la définition d'une politique de l'habitat :

- Le zonage B1 d'une partie du territoire est une opportunité puisqu'il lui confère une attractivité, notamment pour les promoteurs immobiliers.
- La proximité à l'Eurométropole de Strasbourg est également une opportunité. En effet, la diffusion des dynamiques de l'Eurométropole sur les territoires alentours alimente l'attractivité de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, avec de nombreux ménages venant s'y installer.
- Le renforcement des formations supérieures sur le territoire représente un facteur d'attractivité du territoire qui va croissant
- Le développement de l'emploi qui se poursuit, à un rythme par ailleurs plus soutenu que celui de la population active résidant sur le territoire.
- Enfin, le dispositif Cœur de Ville dans lequel la commune de Haguenau s'inscrit peut permettre de capter des financements pour l'amélioration de l'attractivité de la ville-centre et par extension de l'ensemble du territoire.

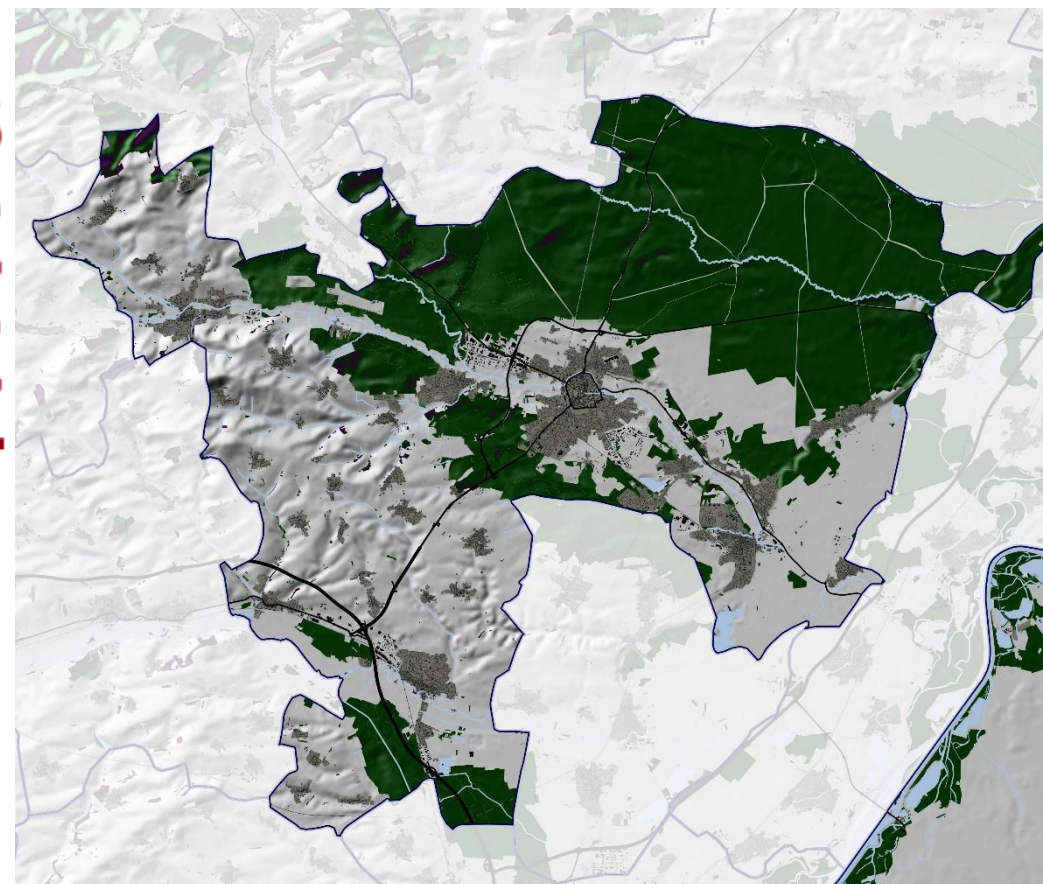
- À l'inverse, l'évolution des dispositifs PINEL et Prêt à taux zéro en zones B2 et C a pu provoquer une diminution de la production de logements dans ces communes.
- Les marchés immobiliers de la Communauté d'Agglomération et de l'Eurométropole font partie d'un même système de vases communicants : la reprise de la construction neuve dans l'Eurométropole après la crise a coïncidé avec la chute de la production dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Ces relations d'interdépendance et la probable poursuite de la concentration de la production dans l'Eurométropole ont fait craindre une démobilitation des opérateurs au profit de l'Eurométropole qui n'a pu néanmoins s'observer à ce jour.
- Les capacités d'investissement des opérateurs publics sont en baisse (tant pour la construction que pour la rénovation) et leur mobilisation dans les secteurs les moins tendus va par conséquent se complexifier.

II. LES GRANDS ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Les points de vigilance et les risques qui y sont liés posent une première série d'enjeux, qui seront le socle à la définition des orientations de la politique communautaire de l'habitat.

Problématique	Enjeux / objectifs
Comment renforcer l'attractivité résidentielle du territoire	Accompagner le développement économique du territoire
	Mieux répondre aux besoins en logements
	Développer une production de logement suffisante
Comment fluidifier les parcours résidentiels	Accompagner le vieillissement de la population, le logement des jeunes, des actifs, etc.
	Diversifier l'offre de logements
	Définir une stratégie d'attribution des logements aidés
Comment soutenir l'attractivité du parc de logements anciens	Redynamiser les centres villes et les centres bourgs
	Proposer des logements de meilleure qualité y compris sur le volet énergétique
	Encourager les propriétaires occupants ou bailleurs à rénover leur logement

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT



SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

1- Conforter l'attractivité du territoire : une production de logements adéquate



Conforter l'attractivité résidentielle du territoire, au service du développement économique, en veillant à maintenir une production de logements suffisante et adéquate



S'assurer de la mobilisation du foncier, s'appuyer sur le PLUi pour la réalisation des objectifs, mobiliser la vacance



Veiller au développement équilibré du territoire, renforcer l'attractivité Haguenau-Bischwiller, en compatibilité avec le SCOTAN



Maîtriser les projets pour orienter l'offre (foncier, acquisition-amélioration, conventionnement du parc ancien)

2- Favoriser les parcours résidentiels



Accompagner le vieillissement de la population en privilégiant le logement autonome et les travaux d'adaptation



Répondre aux besoins des habitants et aux obligations réglementaires : développer une offre aidée accessible, dans un esprit de solidarité intercommunale



Diversifier l'offre nouvelle de logements

- Primo-accession des familles
- Jeunes actifs, alternants, étudiants
- Actifs arrivant sur le territoire



Engager la définition d'une politique d'attribution intercommunale respectueuse des équilibres du territoire (Conférence Intercommunale du Logement, PPGID, gestion en flux, cotation de la demande)

3- Améliorer les logements anciens



S'appuyer sur des bilans réguliers des dispositifs en place et identifier les "points durs" pour la rénovation du parc privé ancien, intégrer les objectifs du PCAET et prendre la mesure des impacts de la Loi climat & résilience



Renforcer l'intervention publique, en particulier pour les situations plus complexes cumulant habitat dégradé, population modeste, vacance, ...



Renforcer la communication sur les aides financières et conseils à l'amélioration de l'habitat privé



Favoriser la rénovation du parc social existant : définir avec les bailleurs une programmation pluri-annuelle

4- Piloter, suivre et animer la politique locale de l'habitat

Mettre en synergie l'action des acteurs locaux
Procéder à des bilans réguliers, ajuster si besoin
Mettre en place les observatoires du foncier et de l'habitat

Les enjeux exposés précédemment fondent les quatre axes de la politique de l'habitat de la Communauté d'Agglomération de Haguenau :

- Conforter l'attractivité du territoire
- Favoriser les parcours résidentiels
- Améliorer les logements anciens
- Piloter, suivre et animer la politique de l'habitat

I. CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

Après une période de forte croissance de sa population entre 1999 et 2009 (+1,7% par an), le territoire a pu présenter une stabilisation de sa dynamique démographique de 2009 à 2013 (0,1% pour an) : l'effet de la crise immobilière nationale, a provoqué une baisse de la construction de logements, et un déficit migratoire s'est formé, particulièrement marqué pour les jeunes familles.

Les tendances plus récentes s'illustrent par une croissance plus soutenue (0,34% par an soit + 230 habitants /an) avec un solde migratoire qui n'est presque plus déficitaire.

La Communauté d'agglomération se montre particulièrement **attractive pour les jeunes actifs et étudiants, les jeunes familles et les (jeunes) couples sans enfant issus de l'Eurométropole.**

Se pose toujours la question du déficit migratoire pour les jeunes familles se constituant sur la CAH, dont le projet d'accession se fait encore préférentiellement sur les franges du territoire, plus abordables.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau a **une bonne santé économique**. En effet, de nombreux emplois se sont créés ces dernières années et ont renforcé les pôles d'emploi que sont Haguenau et Brumath. Cependant, on constatait d'une part que la croissance des emplois était plus rapide que celle des actifs résidents sur le territoire, et que de plus en plus d'emplois sont occupés par des actifs habitant l'Eurométropole de Strasbourg ou le reste du département.

Cela pose la question de la capacité du territoire à proposer aux salariés une offre de logements correspondant à leurs besoins.

L'offre locative de la Communauté d'Agglomération qui mériterait d'être développée (33% des logements contre 38% pour le département) et le prix de l'immobilier, quasiment au niveau de l'Eurométropole pour le sud du territoire, expliquent pour partie ce phénomène.

La production d'une offre de logements suffisante pour renforcer l'attractivité résidentielle du territoire et la bonne adaptation, en termes de localisation, de prix et de typologie, des produits créés vis-à-vis des besoins sont donc des enjeux essentiels du territoire.

Chiffres clés



96 740 habitants en 2018
+0.34% par an (solde migratoire : -0,02%)



44 250 emplois en 2018
+ 420 emplois entre 2013 et 2018
+ 90 actifs entre 2013 et 2018



44 450 logements en 2018
58% de maisons et 66% de 4 pièces et +



Prix médian d'une maison : 345 000€
Prix médian d'un T3 : 198 000€
Foncier : 120€/m² à 210€/m² selon les secteurs

**A. CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN-
TIELLE DU TERRITOIRE, AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, EN VEILLANT À MAINTENIR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUFFISANTE ET ADÉQUATE**

Les objectifs de production devront permettre de limiter le déficit migratoire du territoire et de faire évoluer la fonction résidentielle du territoire en lien avec le développement de ses emplois.

Les objectifs communaux de construction de logements prendront en compte :

- Le volume de production de logements nécessaire pour atteindre l'équilibre démographique ;
- Des dynamiques plus affirmées dans les pôles ;
- Une production soutenable du point de vue du foncier mobilisable pour des projets de logements à horizon 2027 déclarés lors des entretiens communaux ;
- Une production suffisante pour remplir les objectifs SRU en permettant également le développement de l'offre libre.

B. VEILLER AU DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE, EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOTAN

Le Document d'Objectif et d'Orientations (DOO) du SCoT fixe des objectifs de consommation foncière pour les extensions résidentielles visant à lutter contre l'artificialisation des sols.

A l'échelle du SCoTAN, l'objectif minimal annuel de production de logements sera de 1010 logements les dix premières années après l'approbation du SCoTAN. Puis cet objectif se portera à 810 logements par an les dix années qui suivent. 58 % des objectifs minimum annuel de construction de logements à l'échelle du SCoTAN doivent être soutenus par la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau ainsi que les autres communautés de communes devront privilégier la mutation du bâti existant ou la densification du tissu urbain pour atteindre ces objectifs.

C. S'ASSURER DE LA MOBILISATION DU FONCIER UTILE ET DE LA MAÎTRISE DES PROJETS

Le coût du foncier constitue une composante essentielle de la politique du logement puisqu'elle représente une variable importante dans les opérations de construction. Le foncier viabilisé coûte jusqu'à 35 000€/are dans le sud de la Communauté d'Agglomération (Brumath), 30 000€ à Haguenau et varie entre 10 000€ et 25 000€ sur le reste du territoire.

Le coût du foncier constitue un frein pour les communes qui souhaitent en assurer la maîtrise pour mieux orienter leur développement résidentiel. Il représente également un frein pour le développement d'une offre de logement abordable, pourtant utile pour conforter certains parcours résidentiels.

Aussi, le Programme Local de l'Habitat mettra-t-il en œuvre des actions favorables à la mobilisation du foncier.

Un PLUi en cours d'élaboration pourra asseoir une stratégie foncière en concordance avec un double objectif de développement et de préservation.

II. FAVORISER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Comme de nombreux territoires français, la Communauté d'Agglomération de Haguenau est confrontée au vieillissement de sa population. Entre 2013 et 2018, la part des plus de 60 ans a en effet progressé de 3 points pour s'élever à 25% de la population. Le territoire est bien doté en structures spécifiques pour les seniors mais les besoins s'accroissent constamment

On constate en outre une **tension sur le parc locatif public**, puisque seules 30 des 164 demandes de logement aidé formulées par une personne de plus de 60 ans ont été satisfaites.

Une **tension particulière s'observe sur l'offre locative sociale**, avec en moyenne 4,1 demandes pour 1 attribution. Les T2 sont de manière générale particulièrement en tension sur le territoire avec 10 demandes pour une attribution. La demande exprimée par les plus de 60 ans est difficilement satisfaite.

Seul un quart des familles locataires avec deux enfants sont en capacité d'acheter une maison neuve, et moins de la moitié peuvent acquérir dans l'ancien. Les projets d'accession se font encore nombreux sur les franges du territoire, plus abordables et expliquent la difficulté du

territoire à apporter une réponse à ce type de parcours résidentiels

Les 25 à 30 ans présentent, eux, un solde migratoire positif, c'est-à-dire qu'ils sont plus nombreux à s'installer sur le territoire qu'à en partir. Cette population souvent précaire (17% de pauvreté contre 10% en moyenne pour le reste de la population) présente **des difficultés de logement et est peu en capacité d'investir**. Le remplissage rapide et les listes d'attente pour les résidences jeunes montrent qu'une demande existe pour les jeunes en début de parcours professionnel, en mobilité professionnelle, étudiants ou alternants.

L'accompagnement au parcours résidentiel des jeunes familles, des populations en difficulté de logement est un enjeu pour le territoire et renvoie au développement de produits ciblés ou à l'adaptation des logements existants.

Chiffres clés



24 300 habitants de plus de 60 ans
*en moyenne 650
personnes de plus de 60 ans
supplémentaires par an*



1 188 places dédiée aux personnes
âgées dépendantes
600 places d'hébergement pour
les adultes handicapés
190 places pour adultes en difficulté



10 demandes pour une attribution de
logement aidé pour les + de 60 ans
10 demandes pour une attribution de
logement aidé T1- T2



17% de pauvreté chez les moins de
30 ans
Seuls **25%** des familles locataires
peuvent acheter une maison neuve

A. ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EN PRIVILÉGIANT LE LOGEMENT AUTONOME

Une des conséquences du vieillissement de la population est la perte d'autonomie, qui nécessite une adaptation du logement : sécurisation de l'accès et des escaliers, aménagement de la salle de bains et des sanitaires, etc.

Les prospectives démographiques réalisées confortent la tendance au vieillissement de la population dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Il convient donc d'accompagner les besoins déjà importants mais également d'anticiper leur augmentation à l'horizon 2027.

Le territoire dispose d'un bon maillage en hébergement spécifique (10 EHPAD, plusieurs résidences seniors), mais leur complète occupation montre que ces structures ne peuvent être l'unique solution à la problématique de la perte d'autonomie.

La réponse est donc de favoriser le maintien à domicile le plus longtemps possible et de développer une offre spécifique hors EHPAD. Le Programme Local de l'Habitat relaie à cet égard les orientations et dispositifs du département du Bas-Rhin.

B. RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET AUX OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Développer l'offre locative aidée

Le parc locatif social représentait environ 10% des résidences principales du territoire en 2020. Ce taux nécessite d'être relevé au regard :

- De la difficulté d'accès au parc social, avec près de 4 demandes non satisfaites pour une attribution réalisée. Le parc est particulièrement tendu pour les ménages isolés et les personnes âgées ;
- De l'application de la loi SRU pour les communes de plus de 3 500 habitants (Bischwiller, Haguenau, Schweighouse-sur-Moder, Brumath) ;
- De l'anticipation pour les communes qui s'approchent du seuil des 3 500 habitants ou des communes pour l'instant exemptées (Oberhoffen-sur-Moder, Val-de-Moder).

Répondre aux besoins des gens du voyage

Si les effectifs des places d'aires d'accueil des gens du voyage sont en conformité avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des problématiques de foyers sédentarisés induisent l'enjeu de résorption de ces poches d'habitat précaire, pris en compte par des MOUS.

C. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR PERMETTRE UNE PLUS GRANDE DIVERSITÉ DE PARCOURS RÉSIDENTIELS

Dans un contexte de marché tendu, une offre abordable fait encore défaut pour certains parcours résidentiels et en particulier pour des habitants, actuels ou futurs, dont la présence est importante pour préserver les équilibres générationnels ou pour accompagner le développement économique du territoire :

- Primo-accession des familles à coût abordable en général
- Jeunes actifs, alternants, étudiants : locatif abordable, baux de courte durée
- Actifs arrivant sur le territoire : locatif et accession de qualité

À ce titre, le Programme Local de l'Habitat favorisera le développement de produits locatifs et d'accession adaptés.

En lien avec l'objectif d'accompagnement du vieillissement de la population, mais également comme réponse à l'enjeu de mieux loger les personnes en situation de handicap, la production d'une offre de logements aidés accessible aux personnes à mobilité réduite sera un enjeu du PLH.

D. ENGAGER LA DÉFINITION D'UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION INTERCOMMUNALE RESPECTUEUSE DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

Afin que l'offre existante et à venir de logements aidés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau profite aux publics cibles (jeunes actifs, décohabitants, seniors, populations fragiles) et aux plus modestes, une politique d'attribution intercommunale concertée est nécessaire.

Les orientations à donner à la politique intercommunale d'attribution des logements locatifs sociaux doit en outre permettre de veiller aux équilibres de peuplement, en préservant les quartiers ou programmes en situation de fragilité et en s'appliquant à la mise en œuvre de la loi Égalité et Citoyenneté.

Plusieurs axes de travail sont à entreprendre dans le cadre d'une Conférence Intercommunale du Logement : Document cadre d'orientation, convention intercommunale d'attribution, Plan partenarial de gestion et d'information de la demande, gestion en flux des contingents des réservataires, cotation de la demande.

L'installation de la Conférence intercommunale du Logement (CIL) qui co-pilotera l'élaboration de cette politique d'attribution pourra permettre plus généralement d'associer les partenaires à la mise en place et au suivi des actions du PLHi, notamment celles relatives aux parcours résidentiels.

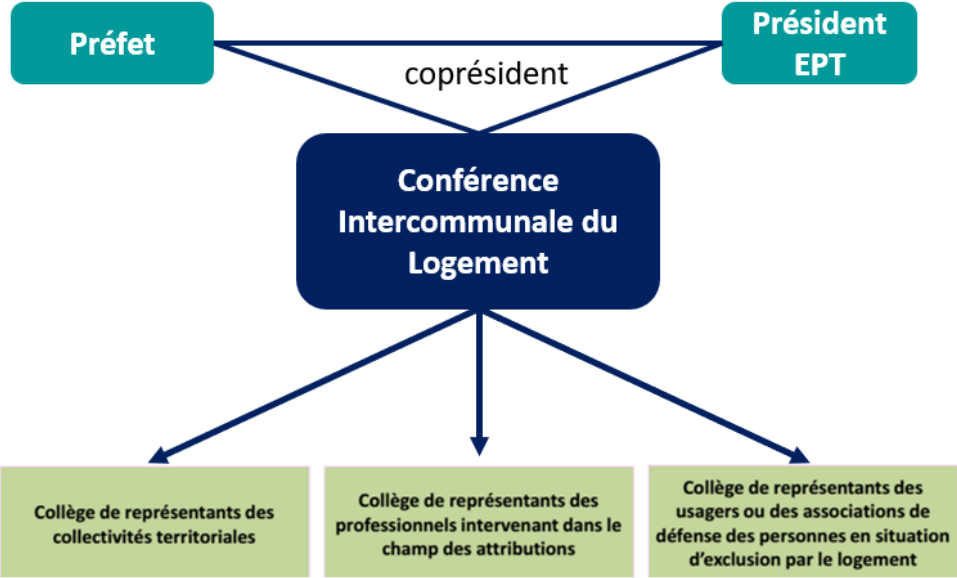


Schéma de la gouvernance d'une conférence intercommunale du logement

III. AMÉLIORER LES LOGEMENTS ANCIENS

Même si la part des logements anciens est moins élevée que la moyenne départementale, du fait notamment d'un rythme important de construction dans la Communauté d'Agglomération, les **26% de logements construits avant 1970** (dont 16% avant 1946) induisent des besoins en rénovation, notamment énergétique qu'il s'agisse du parc privé ou du parc public.

La vacance sur le territoire est modérée, et témoigne même d'un marché tendu. On note cependant que celle-ci est plus importante dans les bourgs ou les centres anciens. Ces situations de vacance prennent place parfois sur des secteurs de forte concentration de ménages modestes, notamment dans les logements les plus anciens de Haguenau, Bischwiller et Val de Moder.

L'accompagnement à la rénovation du parc privé et plusieurs dispositifs portés par la Collectivité européenne d'Alsace sont actifs depuis plusieurs années (PIG, POPAC, ...).

Le programme Action Coeur de ville et l'OPAH Renouvellement urbain sur les centres de Haguenau et Bischwiller, viennent compléter la palette des dispositifs.

Le PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial) fixe quant à lui des objectifs ambitieux de réduction de la consommation d'énergie de -27 % à l'horizon 2030, ce qui correspond dans le secteur résidentiel à 1600 rénovations performantes de maisons et 1100 appartements à l'échelle du PETR.

Chiffres clés



26% de logements construits avant 1970
16% construits avant 1946



Parc privé vacant selon les fichiers fiscaux 2019
6,5% de vacance de moins de 2 ans
3,1% de vacance de plus de 2 ans



470 logements rénovés dans le cadre des PIG Rénov'Habitat et Adapt'Logis entre 2014 et 2019
4 copropriétés accompagnées avec le POPAC



150 logements aidés sont très énergivores
25% des logements aidés construits avant 1970

A. S'APPUYER SUR DES BILANS RÉGULIERS DES DISPOSITIFS DE RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ ANCIEN EN PLACE POUR IDENTIFIER LES "POINTS DURS"

Les dispositifs des PIG Rénov’Habitat et Adapt’Logis, le dispositif de sauvegarde et de valorisation de l’habitat patrimonial, le POPAC, tous pilotés par la Collectivité européenne d’Alsace, font l’objet de bilans réguliers et il en sera de même pour l’OPAH-RU des centres-ville de Haguenau et de Bischwiller. Les bilans quantitatifs visent à mesurer l’atteinte des cibles identifiées :

- Le renforcement du repérage et du traitement de l’habitat indigne ;
- La lutte contre l’habitat insalubre et dégradé (occupé et / ou vacant) ;
- La lutte contre la précarité énergétique et la réduction du taux d’effort énergétique des ménages les plus modestes ;
- La mise aux normes d’accessibilité et l’adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap ;
- La création d’une offre locative qualitative à destination des ménages modestes et très modestes dans les polarités urbaines ;
- L’accompagnement des copropriétés les plus fragiles ;

- La mise en valeur du patrimoine bâti ancien et de l’image des centres-villes
- La remise sur le marché des logements vacants
- le recyclage d’îlots dégradés au service d’une offre nouvelle de qualité.

Il conviendra également de prendre la mesure des impacts de la Loi climat & résilience sur le développement de la vacance ou *a contrario* sur l’accélération des travaux de rénovation.

B. RENFORCER SI BESOIN L’ACTION PUBLIQUE POUR LA PRISE EN CHARGE DES "POINTS DURS"

Ces bilans réguliers doivent viser à une amélioration de l’action publique en continue, avec les acteurs impliqués, et à identifier les points durs résiduels tels que la mobilisation de la vacance, le conventionnement du parc locatif privé, la solvabilisation des ménages les plus modestes, la rénovation énergétique du patrimoine architectural, ...

C. RENFORCER LA COMMUNICATION SUR LES AIDES FINANCIÈRES ET LES CONSEILS À L’AMÉLIORATION DE L’HABITAT EXISTANTS

Les aides et conseils mobilisables sont nombreux et les points d’informations à la fois divers et spécialisés : Mairies, Espace Info Energie, OKTAVE, ADIL, opérateurs ANAH, ...). Ces aides sont pour autant souvent méconnues des habitants, des professionnels de l’immobilier voire des élus.

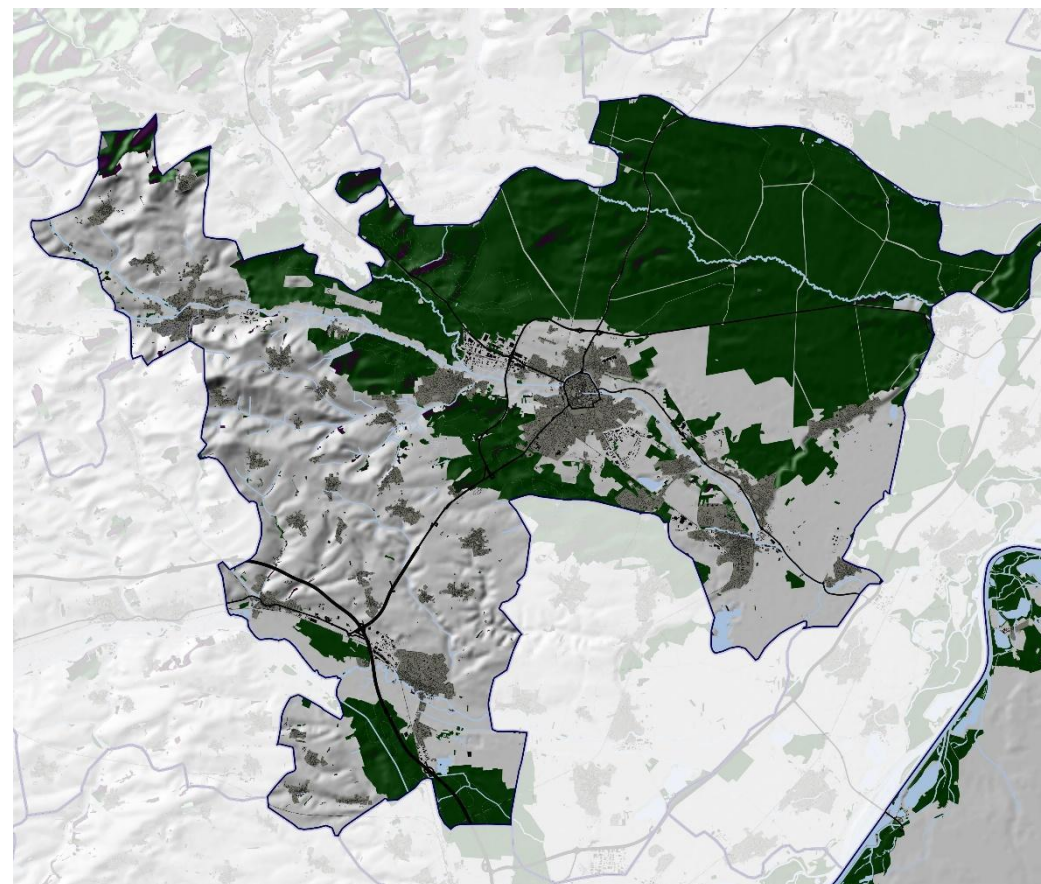
Les actions de promotion facilitant le recours à ces aides par les propriétaires et les acquéreurs sont l’une des conditions de réussite, et de valorisation des actions déployées sur le territoire. L’enjeu est celui d’une mise en transversalité des bilans de chacun des dispositifs en place, en contextualisant les résultats et en les partageant avec les acteurs locaux.

D. FAVORISER LA RÉNOVATION DU PARC PUBLIC

Les besoins de rénovation du parc locatif social le plus ancien sont importants.

Une vision stratégique, concertée avec les bailleurs sociaux, devrait permettre d’établir une programmation pluriannuelle, cohérente avec les fragilités des programmes, et en lien avec la stratégie d’attribution et d’équilibre de peuplement.

LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU



I. UN CADRE FIXÉ PAR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE L'ALSACE DU NORD

Deux Schémas de Cohérence Territoriale s'appliquaient sur le territoire. La Communauté de communes de la région de Brumath intégrait le périmètre du SCoT de la région de Strasbourg tandis que les communes de la région de Haguenau, de Bischwiller et environs et du Val-de-Moder faisaient partie du SCoT de l'Alsace du Nord. Le 1^{er} janvier 2017, les communes de l'ancienne Communauté de communes de Brumath rejoignaient le SCoTAN.

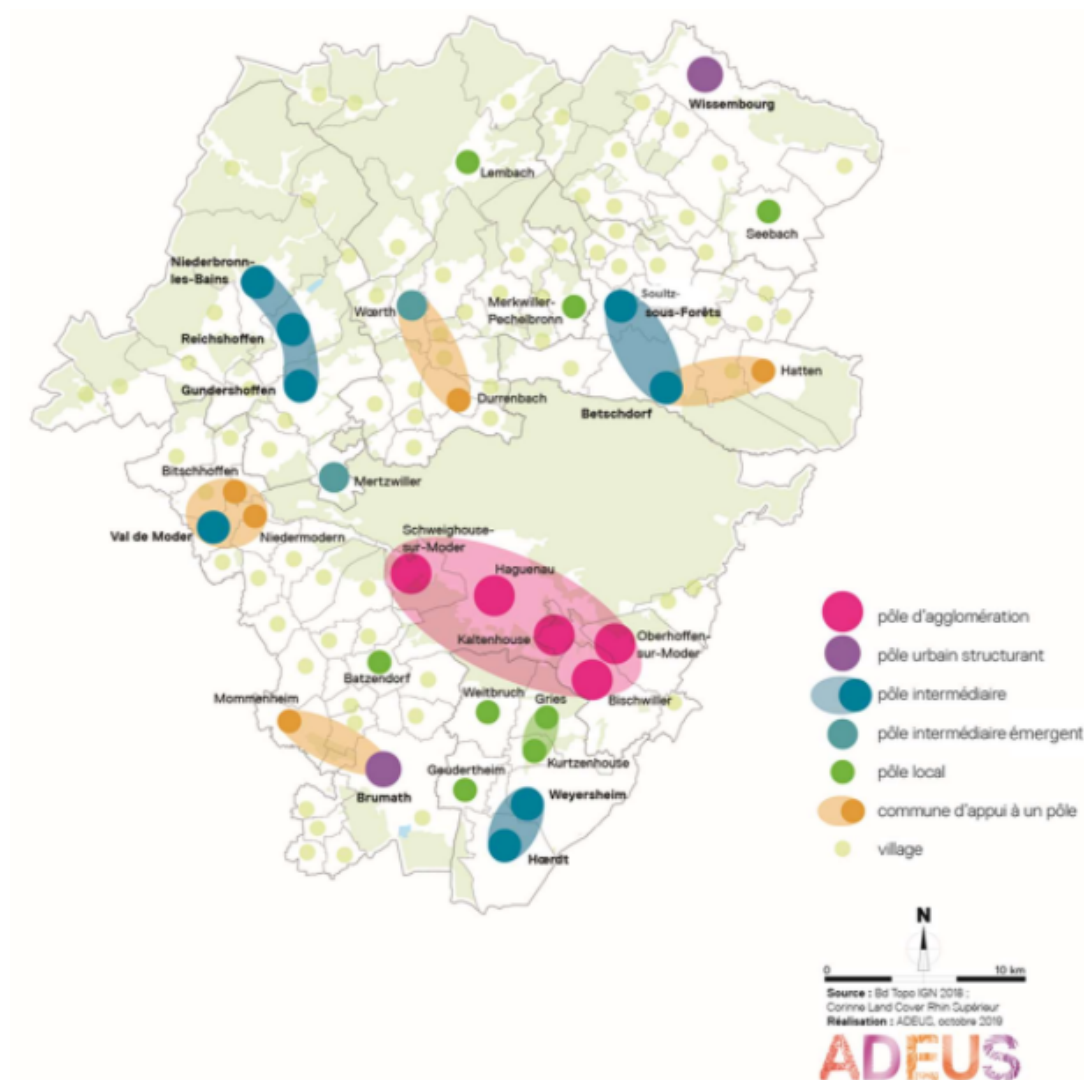
Le document de planification est en cours de révision.

Bischwiller, Haguenau, Kaltenhouse, Oberhoffen-sur-Moder et Schweighouse-sur-Moder forment désormais un pôle d'agglomération.

La commune de Brumath est un pôle urbain structurant, la commune de Mommenheim est sa commune d'appui.

La commune du Val de Moder devient un pôle intermédiaire, Niedermodern et Bitschhoffen étant les deux communes d'appui de ce pôle.

Enfin, la commune de Batzendorf devient un pôle local. Le reste des communes intègre le réseau des villages.



Armatures urbaines du SCoTAN en vigueur en octobre 2021

II. LES ORIENTATIONS DU SCOTAN

I. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

D'après le Document d'Objectif et d'Orientations (DOO) du SCoTAN et à l'échelle de l'ensemble de son périmètre, l'objectif minimal annuel de production de logements sera de 1010 logements les dix premières années après l'approbation du SCoTAN. Puis cet objectif se portera à 810 logements par an les dix années qui suivent.

58 % des objectifs minimum de construction de logements à l'échelle du SCoTAN doivent être soutenus par la Communauté d'Agglomération de Haguenau, soit :

- **586 logements par an pour la période 2021-2031**
- 470 logements par an pour la période 2031-2041

II. LES INDICATEURS DE CONSOMMATION FONCIÈRE ET DE DENSITÉ MINIMALE

Un rythme maximal de consommation foncière pour les extensions résidentielles est fixé par période décennale afin de lutter contre l'artificialisation des sols. Ce rythme est défini à l'échelle des intercommunalités. Le rythme global maximal est de 45 ha pour la Communauté d'Agglomération de Haguenau sur la période 2022-2032, puis 37 ha sur la période 2032-2042, soit 45% du rythme maximal à l'échelle du SCoTAN à chaque période.

Le SCoTAN se dote aussi d'un indicateur de densité minimale :

- Haguenau et Bischwiller : 45 logts / ha
- Brumath : 35 logements / ha
- Pôle d'agglomération : 30 logements / ha
- Pôle intermédiaire : 30 logements / ha
- Commune d'appui à un pôle : 20 logts / ha
- Pôle local : 20 logts / ha
- Villages : 17 logts / ha

III. LES ORIENTATIONS RELATIVES À LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

Les secteurs stratégiques d'extension, de densification et renouvellement urbain à partir d'une surface de 1 hectare comporteront une part minimale de logements aidés, rapporté au nombre de résidences principales du projet :

- 20% pour les communes du pôle d'agglomération et les pôles urbains structurants (Haguenau, Bischwiller, Schweighouse-sur-Moder, Oberhoffen-sur-Moder, Kaltenhouse, Brumath)
- 15% pour les pôles intermédiaires (Val-de-Moder)
- 5% pour les pôles locaux et les communes d'appui (Batzendorf, Mommenheim, Niedermodern et Bitschhoffen)

Les villages de la CAH devront contribuer à l'effort de développement de l'offre locative aidée à hauteur de 2% minimum de leur parc de résidences principales en 2042.

III. LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT : UNE CROISSANCE MESURÉE ADOSSÉE SUR LA PRODUCTION DE 602 LOGEMENTS PAR AN ET UNE FORTE MOBILISATION DE LA VACANCE

Le rythme de construction annuel moyen de .602 logements entre 2022 et 2027 serait augmenté par rapport à la période de référence (540 logements entre 2008 et 2018) mais avec un bien meilleur effet démographique du fait :

- D'une diminution du taux de vacance passant de 7,8% en 2018 à 7% en 2027 : 120 nouveaux logements seraient ainsi "économisés" par rapport à la période 2008-2018 ;
- D'un desserrement moins important passant à 0,7% par an entre 2022 et 2028 contre -0,8% entre 2008 et 2018 : une croissance démographique plus soutenue ainsi qu'un meilleur accueil des familles permettra de limiter la diminution naturelle de la taille moyenne des ménages.

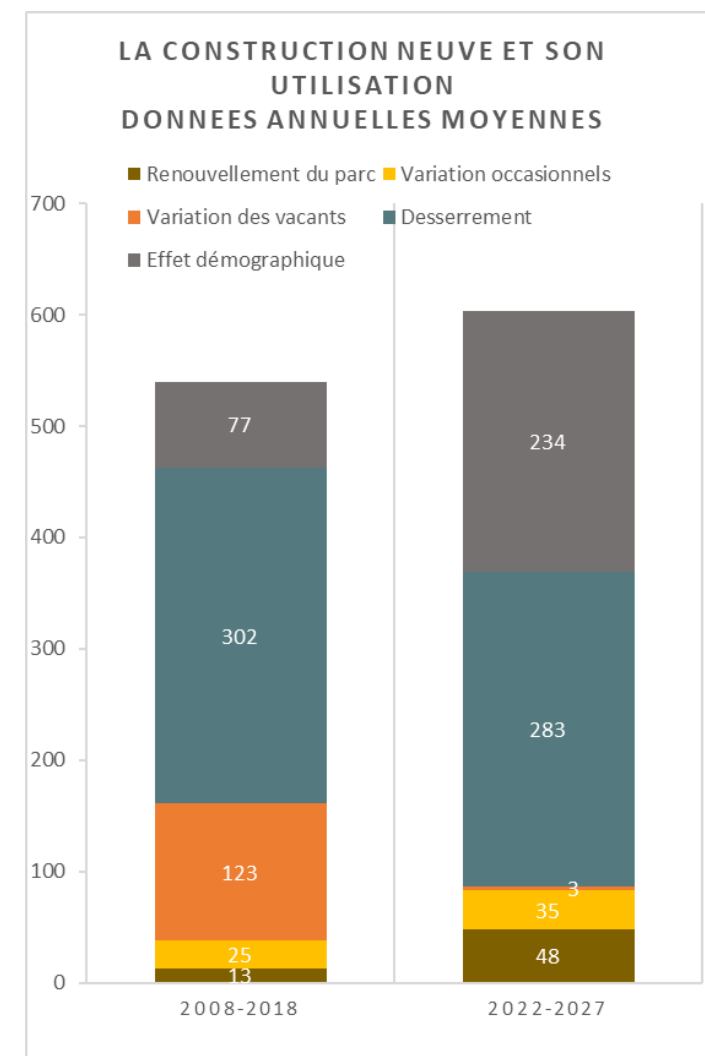
- La part des logements occasionnels reste maintenue autour de 1% du parc total
- Le renouvellement du parc serait un peu plus important, en cohérence avec des orientations à prendre pour le renouvellement urbain.

Le territoire retrouve ainsi une croissance démographique modérée, à mi-chemin entre la tendance récente (0,2% par an entre 2013 et 2018) et la croissance d'avant-crise (1% par an entre 1999 et 2008).

La population croît de 0,50% par an, pour atteindre les 100 000 habitants d'ici 2027 :

- environ 0,40 % lié au solde naturel
- environ 0,10 % lié à un solde migratoire positif

Avec une production totale d'environ 3 600 logements en 6 ans, ce scénario est raisonnablement soutenable au regard des besoins fonciers générés et compatible avec le DOO du SCOTAN qui indique une production annuelle moyenne de 590 logements pour les dix premières années.



IV. UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT QUI RÉPOND AUX ENJEUX D'UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ÉQUILIBRÉ

→ Accompagnement du développement économique par un développement résidentiel permettant la réduction du déficit migratoire des jeunes familles

→ Rééquilibrage permettant de renforcer l'attractivité des polarités urbaines

→ Développement en lien avec les aménagements des lignes de transports en commun : des lignes structurantes urbaines avec une fréquence de passage de la demi-heure au quart d'heure sur les zones de forte concentration d'habitat et vers les pôles générateurs de flux (gares, écoles, ...), des lignes urbaines secondaires permettant une desserte plus fines des zones urbaines denses, des lignes structurantes interurbaines reliant les différentes centralités entres-elles.

→ Diversification de l'habitat avec développement du logement aidé sur tout le territoire mais en particulier sur les polarités

→ Actions fortes pour le réemploi du bâti existant, la mobilisation de la vacance, le renouvellement urbain

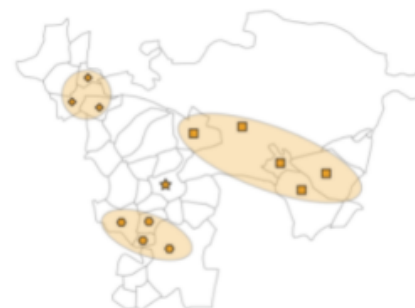
→ Prise en compte des contraintes ou potentialités des communes

ÉTAPE 1



Quelle production pour le territoire ?
Enjeu prioritaire de réponse aux équilibres globaux

ÉTAPE 2



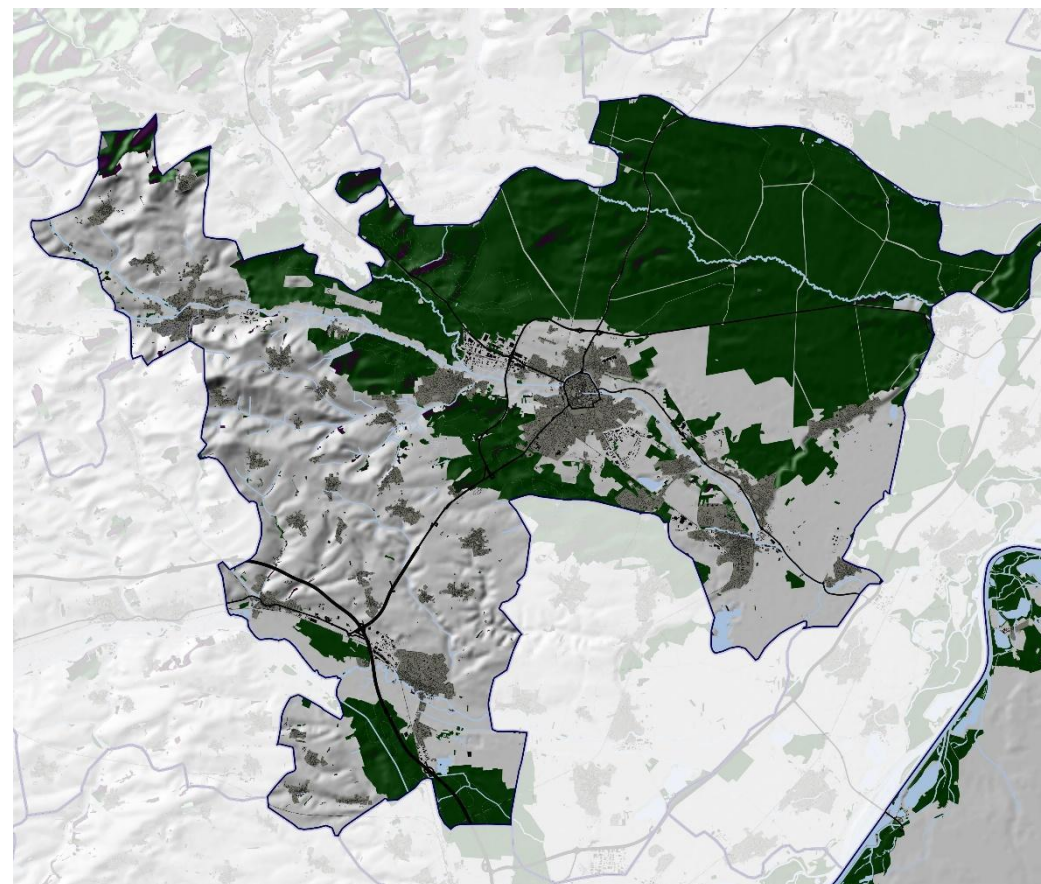
Quelle répartition par infra-territoires ?
L'esprit du SCoT : renforcer l'attractivité des polarités urbaines

ÉTAPE 3



Quelle répartition par commune ?
Tenir compte des capacités d'accueil et des contraintes de chaque commune.

LA DÉCLINAISON DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



I. LA DÉCLINAISON DES OBJECTIFS GLOBAUX
PAR COMMUNE

	Objectif pour les 6 ans du PLHI 2022-2026
CA DE HAGUENAU	3612
par an	602

PÔLE D'AGGLOMÉRATION	
Haguenau	1380
Bischwiller	600
Brumath	540
Schweighouse-sur-Moder	138
Oberhoffen-sur-Moder	120
Kaltenhouse	68
PÔLE INTERMÉDIAIRE	
Val de Moder	120
PÔLES LOCAUX ET COMMUNES D'APPUI	
Mommenheim	108
Batzendorf	36
Bitschhoffen	30
Niedermodern	18

VILLAGES	
Bernolsheim	22
Berstheim	12
Bilwisheim	6
Dauendorf	34
Donnenheim	15
Engwiller	8
Hochstett	12
Huttendorf	12
Kindwiller	12
Krautwiller	12
Kriegsheim	19
Mittelschaeffolsheim	12
Morschwiller	12
Niederschaeffolsheim	27
Ohlungen	38
Olwisheim	12
Rohrwiller	19
Rottelsheim	8
Schirrhein	65
Schirrhoffen	12
Uhlwiller	34
Uhrwiller	6
Wahlenheim	15
Wintershouse	15
Wittersheim	15

Il convient de répartir de manière cohérente la production neuve, en tenant compte des volontés de recentrage du développement résidentiel au plus près des services et des emplois, de redynamisation des centres et de limitation de la consommation foncière.

Ainsi, la territorialisation réalisée tient compte :

- Des orientations du SCoTAN, en cours de révision, visant à renforcer la dynamique de production dans les pôles et à limiter les consommations foncières, en particulier en extension des tissus déjà urbanisés ;
- Du potentiel foncier mobilisable pour des projets de logements à court terme ;
- De la soutenabilité des objectifs dit de rattrapage SRU ;
- De l’anticipation à avoir sur les obligations qui seront faites à Val-de-Moder (exemptée aujourd'hui) et Oberhoffen-sur-Moder (bientôt 3500 habitants)
- D’une approche volontariste, solidaire et pragmatique au regard des capacités à faire concernant les objectifs de diversification de l’habitat ;

II. LA DÉCLINAISON DES OBJECTIFS DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

Les modes de production de logements aidés :

Des programmes neufs, y compris des programmes mixtes privés / publics

- Le locatif social, dans sa diversité de gamme et de publics éligibles (30% PLAI au moins/ PLUS / 30% PLS au plus)
- L'accession aidée à la propriété sous conditions de ressources (supérieures à celle du locatif social)
 - Le PSLA (prêt social accession-location)
 - Le Bail Réel Solidaire : une nouvelle forme d'accession sociale sans limite de durée

Des projets qui permettent de réemployer / rénover le bâti ancien et évitent ainsi les consommations foncières

- Le conventionnement locatif dans le parc privé
 - En lien avec le PIG départemental qui a été renforcé
 - En lien avec l'OPAH-RU sur les centres de Haguenau et Bischwiller
- L'acquisition-amélioration de bâti ancien par les bailleurs sociaux

Répartition possible entre production neuve de logements locatifs aidés, accession aidée et conventionnement de logements existants

Commune	Taux raisonnable pour les communes SRU et taux solidaire compatible SCoTAN pour les autres communes		Logements locatifs aidés neufs à produire par an		Conventionnement annuel de logements (acqui amélio, conventionnement privé)	Construction de logements en accession aidée - PSLA et OFS
	Part raisonnable	Nombre annuel	Nombre	% des objectifs		
Bischwiller	20%	20	18	18%	1	1
Brumath	35%	32	24	27%	3	5
Haguenau	35%	81	65	28%	10	6
Schweighouse-sur-Moder	35%	8	6	28%	1	1
Val-de-Moder	25%	5	2	10%	2	1
Oberhoffen-sur-Moder	35%	7	5	25%	1	1
Kaltenhouse	20%	2	1	9%	1	
Batzendorf, Mommenheim, Niedermodern et Bitschhoffen	15%	5	2	6%	3	
Villages	10%	8	3	4%	5	
Total CAH de Haguenau	28%	168	126	21%	27	15

III. MESURE DES EFFETS INDUITS PAR LA PROGRAMMATION ET LA DIVERSIFICATION DE L’OFFRE

La progression des logements aidés sera de plus de 1000 unités sur les 6 années de mise en œuvre de ce PLHi et représentera, selon les communes, entre 35% et 10% de la production globale.

Le taux de logements aidés est estimé à 10,7% des résidences principales en début de période pourra ainsi atteindre 12,1% en 2027 à l’échelle de la Communauté d’Agglomération de Haguenau. Cette progression s’inscrit dans le prolongement des efforts de rééquilibrages déjà entrepris ces dernières années puisque le taux de logements aidés représentait seulement 9,16% en 2016.

Ces objectifs de diversification permettront d’opérer au rééquilibrage de l’offre de logements sur l’ensemble du territoire et plus spécifiquement sur les communes structurantes et celles soumises à obligation de rattrapage, dans l’esprit toutefois d’un calendrier soutenable.

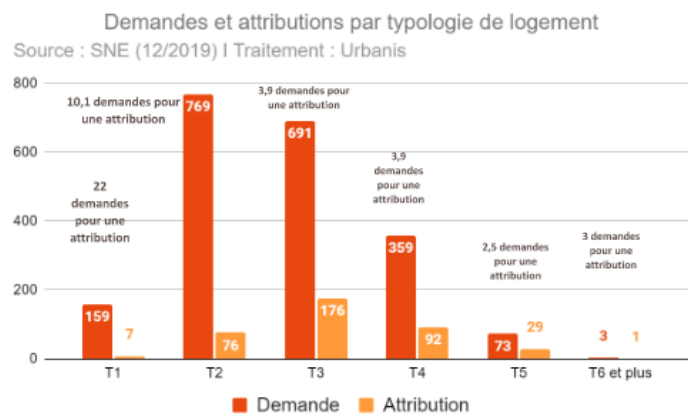
Effet de cette production dans la part de logements aidés dans les résidences principales des communes

Commune	Taux raisonnable pour les communes SRU et taux solidaire compatible SCoTAN pour les autres communes		Part de logements aidés au sein des communes au terme du PLH		
	Part raisonnable	Nombre annuel	en 2022	en 2027	évolution
Bischwiller	20%	20	20,0%	20,0%	+0 pt
Brumath	35%	32	8,0%	11,0%	+3 pts
Haguenau	35%	81	15,4%	17,0%	+1,6 pts
Schweighouse-sur-Moder	35%	8	14,8%	16,0%	+1,2 pts
Val-de-Moder	25%	5	6,7%	7,7%	+1 pt
Oberhoffen-sur-Moder	35%	7	1,4%	3,6%	+2,2 pts
Kaltenhouse	20%	2	2,4%	3,5%	+1 pt
Batzendorf, Mommenheim, Niedermodern et Bitschhoffen	15%	5	3,1%	4,3%	+1,2 pt
Villages	10%	8	0,7%	1,3%	+0,5 pt
Total CAH de Haguenau	28%	168	10,7%	12,1%	+1,4 pts

IV. ORIENTATIONS À DONNER POUR LA PROGRAMMATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Concernant la taille des logements, le diagnostic indique bien un besoin en offre diversifiée pour répondre à tout type de demande.

L'offre locative sociale apparaît particulièrement dissociée de la demande qui s'exprime actuellement : 22 demandes pour 1 attribution en T1, 10 demandes pour 1 attribution en T2.



La programmation de logements locatifs sociaux gagnerait à être réorientée afin de tenir compte des déséquilibres constatés entre la demande et l'offre en présence.

Répartition actuelle de l'offre locative sociale par typologie de logement sur la CA de Haguenau

SITUATION 2020 Armature urbaine \ Typologie des logements aidés	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Locatifs sociaux
Pôle d'agglomération & pôle urbain structurant	4%	13%	24%	22%	38%	29077
Pôle intermédiaire, Pôle local, communes d'appui	1%	6%	16%	21%	56%	3932
Villages	0%	3%	10%	19%	66%	7505
CA de Haguenau	3%	10%	21%	21%	45%	40514

ORIENTATION À DONNER à la programmation de l'offre locative sociale par typologie de logement sur la CA de Haguenau

PROGRAMMATION 2022-2027 Armature urbaine \ Typologie des logements aidés	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Locatifs sociaux
Pôle d'agglomération & pôle urbain structurant	10%	25%	30%	25%	10%	900
Pôle intermédiaire, Pôle local, communes d'appui	5%	25%	30%	25%	15%	59
Villages	5%	20%	35%	30%	10%	48
CA de Haguenau	9%	25%	30%	25%	10%	1007

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

Programme d'actions – Octobre 2022

Sommaire

<i>Introduction</i>	<i>1</i>
<i>Rappel des orientations</i>	<i>2</i>
<i>Le Programme d'actions</i>	<i>3</i>
Axe 1 : Conforter l'attractivité du territoire	5
Axe 2 : Favoriser les parcours résidentiels au sein du territoire	19
Axe 3 : Améliorer les logements anciens	35
Axe 4 : Piloter, suivre et animer la politique locale de l'habitat	48
<i>Chiffrage du coût du Programme Local de l'Habitat</i>	<i>53</i>

Introduction

La Communauté d'Agglomération de Haguenau a engagé l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat par délibération du 14 septembre 2017.

Le contenu, les objectifs et la portée du Programme Local de l'Habitat sont définis par le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.302-1 à L.302-4-1. Le PLH est aujourd'hui le document-cadre de la politique intercommunale de l'habitat.

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui « définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. » [CCH, Article L.302-1]

Au vu du diagnostic, il énonce à travers le document d'orientation, les principes et objectifs de la politique locale de l'habitat, pour fixer des objectifs de développement, d'amélioration, d'adaptation et de requalification du parc de logement, qu'il soit public ou privé, qu'il soit pérenne ou temporaire, dans le respect des objectifs de mixité sociale, et d'équilibre territorial.

« Ces objectifs et principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transport en commun, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminés par le schéma de cohérence territoriale ainsi que du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées », et le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal . » [Article L.302-1 du CCH]

Le programme d'actions définit les moyens opérationnels pour mettre en œuvre ces orientations : ingénierie, aides financières, dispositifs opérationnels, mesures réglementaires.

« Le Programme Local de l'Habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. » [Article L.302-1 du CCH]

Le Programme Local de l'Habitat sera évalué régulièrement au cours des six années de mise en œuvre. Un bilan triennal portant notamment sur le respect des engagements en matière de mixité sociale doit être réalisé. Afin de satisfaire ces besoins d'évaluation, le PLH s'adosse à un dispositif d'observation.

Le PLH de la communauté d'Agglomération de Haguenau a été élaboré dans le cadre d'une démarche progressive, associant les élus communaux et communautaires ainsi que les partenaires de la CAH.

Le PLH est ainsi constitué de trois éléments complémentaires :

- ☐ **Le diagnostic**
- ☐ **Les orientations**
- ☐ **Le programme d'actions**

I. Rappel des orientations

1- Conforter l'attractivité du territoire : une production de logements adéquate



Conforter l'attractivité résidentielle du territoire, au service du développement économique, en veillant à maintenir une production de logements suffisante et adéquate



S'assurer de la mobilisation du foncier, s'appuyer sur le PLUi pour la réalisation des objectifs, mobiliser la vacance



Veiller au développement équilibré du territoire, renforcer l'attractivité Haguenau-Bischwiller, en compatibilité avec le SCOTAN



Maîtriser les projets pour orienter l'offre (foncier, acquisition-amélioration, conventionnement du parc ancien)

2- Favoriser les parcours résidentiels



Accompagner le vieillissement de la population en privilégiant le logement autonome et les travaux d'adaptation



Répondre aux besoins des habitants et aux obligations réglementaires : développer une offre aidée accessible, dans un esprit de solidarité intercommunale



Diversifier l'offre nouvelle de logements

- Primo-accession des familles
- Jeunes actifs, alternants, étudiants
- Actifs arrivant sur le territoire



Engager la définition d'une politique d'attribution intercommunale respectueuse des équilibres du territoire (Conférence Intercommunale du Logement, PPGID, gestion en flux, cotation de la demande)

3- Améliorer les logements anciens



S'appuyer sur des bilans réguliers des dispositifs en place et identifier les "points durs" pour la rénovation du parc privé ancien, intégrer les objectifs du PCAET et prendre la mesure des impacts de la Loi climat & résilience



Renforcer l'intervention publique, en particulier pour les situations plus complexes cumulant habitat dégradé, population modeste, vacance, ...



Renforcer la communication sur les aides financières et conseils à l'amélioration de l'habitat privé



Favoriser la rénovation du parc social existant : définir avec les bailleurs une programmation pluri-annuelle

4- Piloter, suivre et animer la politique locale de l'habitat



Mettre en synergie l'action des acteurs locaux
Procéder à des bilans réguliers, ajuster si besoin
Mettre en place les observatoires du foncier et de l'habitat

II. Le Programme d'actions

AXE 1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

Axe 1- Conforter l'attractivité du territoire	
Objectif	Maintenir un rythme de production suffisant pour maintenir les équilibres démographiques
Action 1	Produire environ 600 logements par an entre 2022 et 2027 (6 ans)

Nature de l'action

☒	Programmation	☐	Partenariat/ contractualisation	☐	Ingenierie
☒	Suivi/Observation	☐	opérationnel	☒	Animation/ information

Périmètre

Toutes les communes

Maîtrise d'ouvrage

CAH

Constats	Les tendances passées sont marquées par une déconnexion entre les dynamiques de création d'emploi, le développement résidentiel et les dynamiques démographiques. En effet, alors que le territoire était caractérisé par une forte création d'emplois (+0,55% par an), l'évolution démographique était bien moindre (+0,15%) et le solde migratoire négatif, en lien avec un rythme de construction ralenti à 540 logements par an moyenne (2008-2018). L'accompagnement des dynamiques économiques, la limitation du déficit migratoire, le meilleur accueil des salariés à proximité de leur lieu de travail, constituent le socle commun du projet de développement du territoire.
Objectifs	- Accompagner le développement économique du territoire - Permettre une production suffisante pour conforter une attractivité résidentielle - Réaliser un développement résidentiel en cohérence avec les équilibres urbains, économiques et environnementaux des communes - S'inscrire en compatibilité avec les orientations du SCOTAN, qui fixent des objectifs à 586 logements par an en moyenne pour la première décennie de sa mise en œuvre
Principes et modalités d'action	Les objectifs de logements ont été détaillés par commune dans le document d'orientations, en tenant compte : - Des orientations du SCOTAN, visant à renforcer la dynamique de production dans les pôles et à limiter les consommations foncières, en particulier en extension des tissus déjà urbanisés ; - Du potentiel foncier mobilisable pour des projets de logements à court terme (livraisons 2022-2026 en lien avec les effets démographiques attendus) ; - Des objectifs dits de rattrapage SRU et de leur soutenabilité ; La CAH veillera à la mise en compatibilité des objectifs de production de nouveaux logements du PLH avec le PLUi.

		Objectif pour les 6 ans du PLHI 2022-2026
	CA DE HAGUENAU	3612
	par an	602
	POLE D'AGGLOMERATION	
	Haguenau	1380
	Bischwiller	600
	Brumath	540
	Schweighouse-sur-Moder	138
	Oberhoffen-sur-Moder	120
	Kaltenhouse	68
	POLE INTERMEDIAIRE	
	Val de Moder	120
	POLES LOCAUX ET COMMUNES D'APPUI	
	Mommenheim	108
	Batzendorf	36
	Bitschhoffen	30
	Niedermodern	18
	VILLAGES	
	Schirrhein	65
	Ohlungen	38
	Dauendorf	34
	Uhlwiller	34
	Niederschaeffolsheim	27
	Bernolsheim	22
	Kriegsheim	19
	Rohrwiller	19
	Donnenheim	15
	Wahlenheim	15
	Wintershouse	15
	Wittersheim	15
	Berstheim	12
	Hochstett	12
	Huttendorf	12
	Kindwiller	12
	Krautwiller	12
	Mittelschaeffolsheim	12
	Morschwiller	12
	Olwisheim	12
	Schirrhoffen	12
	Engwiller	8
	Rottelsheim	8
	Bilwisheim	6
	Uhrwiller	6

Partenaires	Communes qui restent pilotes des projets d'habitat	Tous les partenaires en charge des documents de planification ou de la production de logements
Moyens internes à la CAH	La Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la CAH réalisera un accompagnement technique tout au long de l'élaboration des documents d'urbanisme, ou autres projets d'aménagement, pour s'assurer de la cohérence des axes stratégiques et de la compatibilité réglementaire. La CAH pilotera les bilans à réaliser sur la mise en œuvre des objectifs de productions, leurs effets sur les équilibres territoriaux et les consommations foncières. La CAH veillera à la présentation du Programme Local de l'Habitat intercommunal, de son programme d'actions et de son bilan aux communes et aux partenaires dès lors que leurs démarches ou actions concernent la politique de l'habitat.	
Financement CAH	Pas d'enveloppe budgétaire dédiée Mobilisation de la ressource humaine de la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la CAH	
Indicateurs de résultat	- Suivi annuel des permis de construire - Evolution des dynamiques démographiques du territoire - Bilans partagés avec l'ensemble des partenaires	
Calendrier	2022-2027	

Axe 1- Conforter l'attractivité du territoire	
Objectif	Permettre une plus grande diversité de parcours résidentiels et répondre aux objectifs de rééquilibrage territoriaux
Action 2	Produire 168 logements aidés par an entre 2022 et 2027 (6 ans)

Nature de l'action

☒	Programmation	☐	Partenariat/ contractualisation	☐	Ingénierie
☐	Suivi/Observation	☐	Opérationnel	☒	Animation/ information

Périmètre

Communes SRU / Communes volontaires

Maîtrise d'ouvrage

Communes

Constats	La Communauté d'Agglomération comptait 4 164 logements aidés au 01/01/2021, représentant environ 10% des résidences principales. Les indicateurs de tension restent modérés : 4 demandes pour 1 attribution en 2020 (4,3% pour la moyenne nationale). Des besoins restent à satisfaire, notamment pour certains publics (jeunes, seniors). Il convient donc de poursuivre le développement de logements aidés sur le territoire et intégrer ce développement au Programme Local de l'Habitat. Dans un contexte de marché tendu, une offre abordable fait encore défaut pour certains parcours résidentiels et en particulier pour des habitants, actuels ou futurs, dont la présence est importante pour préserver les équilibres générationnels ou pour accompagner le développement économique du territoire. Cet enjeu apparaît important pour les jeunes familles nouvellement constituées ou ayant trouvé un emploi sur le territoire mais qui s'installent sur ses franges, aux prix plus accessibles.
Objectifs	- Accompagner les besoins locatifs grandissants (décohabitation, séparation, accès à l'emploi, formations supérieures) - Favoriser le développement de l'accession aidée en Prêt Social Location Accession (PSLA) ou via le Bail Réel Solidaire (BRS) - S'appuyer sur le conventionnement des logements privés anciens, ou sur des opérations d'acquisitions améliorations par des bailleurs de l'USH - Répondre aux obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain sur le territoire - Développer les logements aidés dans une perspective de solidarité intercommunale et avec des objectifs soutenables pour permettre une mixité des opérations. - Mettre en œuvre les orientations du SCOTAN relatives à la diversification de l'habitat
Principes et modalités d'action	Les objectifs de logements aidés ont été détaillés par commune dans le document d'orientations, et sont rappelés ci-après.

	Effet de cette production dans la part de logements aidés dans les résidences principales des communes										Répartition possible entre production neuve de logements locatifs aidés, accession aidée et conventionnement de logements existants			
	Commune	Taux raisonnable pour les communes SRU et taux solidaire compatible SCOTAN pour les autres communes		Part de logements aidés au sein des communes au terme du PLH			Logements locatifs aidés neufs à produire par an		Conventionnement annuel de logements (acqui amélio, conventionnement privé)	Construction de logements en accession aidée - PSLA et OFS				
		Part raisonnable	Nombre annuel	en 2022	en 2027	évolution	Nombre	% des objectifs						
	Bischwiller	20%	20	20,0%	20,0%	+0 pt	18	18%	1	1				
	Brumath	35%	32	8,0%	11,0%	+3 pts	24	27%	3	5				
	Haguenau	35%	81	15,4%	17,0%	+1,6 pts	85	28%	10	6				
	Schweighouse-sur-Moder	35%	8	14,8%	16,0%	+1,2 pts	6	28%	1	1				
	Val-de-Moder	25%	5	6,7%	7,7%	+1 pt	2	10%	2	1				
	Oberhoffen-sur-Moder	35%	7	1,4%	3,6%	+2,2 pts	5	25%	1	1				
	Kaltenhouse	20%	2	2,4%	3,5%	+1 pt	1	9%	1					
	Batzendorf, Mommenheim, Niedermodern et Bitschhoffen	15%	5	3,1%	4,3%	+1,2 pt	2	6%	3					
	Villages	10%	8	0,7%	1,3%	+0,5 pt	3	4%	5					
	Total CAH de Haguenau	28%	168	10,7%	12,1%	+1,4 pts	126	21%	27	15				
	Pour mettre en œuvre ces objectifs, la CAH et les communes devront s’assurer de la mobilisation des ressources réglementaires offertes par le PLUi, en définissant notamment des objectifs planchers de logements locatifs et/ou d’accession aidée dans leurs orientations d’aménagement et de programmation. Les communes recevront l’appui de la Direction de l’Urbanisme, de l’Habitat et de l’Environnement. Par ailleurs, la programmation de locatifs sociaux devra respecter, globalement, une part de 30% minimum de PLAI et 30% maximum de PLS. Les orientations du SCOTAN seront à prendre en compte : Les secteurs stratégiques d’extension, de densification et renouvellement urbain à partir d’une surface de 1 hectare comporteront une part minimale de logements aidés, rapporté au nombre de résidences principales du projet • 20% pour les communes du pôle d’agglomération et les pôles urbains structurants (Haguenau, Bischwiller, Schweighouse-sur-Moder, Oberhoffen-sur-Moder, Kaltenhouse, Brumath) • 15% pour les pôles intermédiaires (Val-de-Moder) • 5% pour les pôles locaux et les communes d’appui (Batzendorf, Mommenheim, Niedermodern et Bitschhoffen) Les villages de la CAH devront contribuer à l’effort de développement de l’offre locative aidée à hauteur de 2% minimum de leur parc de résidences principales en 2042.													
Partenaires	Communauté d'Agglomération de Haguenau					Accompagnement des communes, information et bilans								
	Communes					Porteurs de projets								
	Opérateurs : Promoteurs, organismes HLM					Maître d'ouvrage								

Moyens internes à la CAH	Accompagnement des communes par la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement d'une part pour adapter le cadre réglementaire et notamment le PLUi et d'autre part pour tenir compte des évolutions législatives, mobiliser les opérateurs et les financements possibles selon la nature des opérations Suivi de l'évolution du cadre légal relatif aux évolutions de l'article 55 SRU en particulier. Suivi des programmations de logements aidés et bilans partagés avec les acteurs concernés.
Financement CAH	Pas d'enveloppe budgétaire Mobilisation de la ressource humaine de la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la CAH
Indicateurs de résultat	- Nombre de logements locatifs aidés financés annuellement par commune - Suivi des types de financement (PLAI, PLUS, PLS) - Nombre de logements en conventionnement du parc privé - Nombre de logements réalisés en acquisition-amélioration - Nombre de logements réalisés en PSLA ou BRS - Suivi des typologies de logement - Localisation des logements
Calendrier	2022-2027

Axe1- Conforter l'attractivité du territoire	
Objectif	Définir une stratégie foncière communautaire
Action3	Constituer un référentiel foncier, définir l'usage des sols

Nature de l'action

☐	Programmation	☐	Partenariat/ contractualisation	☒	Ingénierie
☐	Suivi/Observation	☐	Opérationnel	☐	Animation/ information

Périmètre Toutes les communes

Maîtrise d'ouvrage CAH

Constats	La réalisation des objectifs de production de nouveaux logements dépend fortement du potentiel foncier mobilisable. Celui-ci avait été identifié dans le cadre du diagnostic du PLH, mais ce potentiel doit être actualisé. Les orientations du SRADDET et du SCoTAN, avec lesquelles le Programme Local de l'Habitat intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Haguenau doit être compatible, impliquent une réduction importante de la consommation d'espace en extension. Le SCOTAN indique par ailleurs des densités minimales selon la typologie des communes de l'armature urbaine. Le territoire s'est déjà engagé dans une réduction de sa consommation foncière pour le développement de l'habitat : 414 m² par logement produit entre 2001 et 2010, 329 m² par logement produit entre 2011 et 2016 et 293 m² par logement produit sur les sites de projets identifiés avec les communes lors de la réalisation du diagnostic PLH. La CAH s'est en outre engagée vers un recentrage des développements de l'habitat sur le pôle d'agglomération et ses autres polarités structurantes.
Objectifs	- Actualiser la connaissance du potentiel foncier mobilisable, notamment en enveloppe urbaine - Aider à définir une stratégie foncière pour chaque commune en fonction des enjeux - Mobiliser le foncier utile : dans le cadre du PLUi, définir un zonage et un règlement qui soit compatible tant avec le SCOTAN qu'avec la programmation du PLUi - Identifier les périmètres pertinents pour mettre en place des opérations d'aménagement ou définir des OAP sectorielles - Calibrer les besoins de portage foncier
Principes et modalités d'action	Poursuivre le travail engagé dans le cadre du diagnostic du Programme Local de l'Habitat, en lien avec l'élaboration du PLUi et en compatibilité avec le SCOTAN : - Définition des enveloppes urbaines - Repérage des fonciers non bâtis ou bâtis mobilisables (dont friches et logements vacants) - Traitement d'informations qualitatives sur la propriété foncière, les outils déjà mis en place, les blocages liés aux contraintes naturelles ou techniques Au-delà du recensement technique du foncier, ce référentiel est un point d'appui pour les communes afin de : - Identifier les futurs points d'appui du développement résidentiel - Repérer et hiérarchiser les secteurs à enjeux - Construire une stratégie de veille et d'acquisition foncière

	Pour mettre en œuvre les objectifs de production, la CAH et les communes devront s'assurer de la mobilisation des ressources réglementaires offertes par les documents d'urbanisme, en définissant notamment des objectifs planchers de logements locatifs et/ou d'accèsion aidée dans leurs orientations d'aménagement et de programmation ou toute autre disposition tels que des secteurs de mixité sociale.	
Partenaires	Communauté d'Agglomération de Haguenau	Pilotage
	Communes	Partenaires
	EPF	Collaboration, conseils
	ADEUS	Prestation de service pour l'élaboration du PLUi
Moyens internes à la CAH	Pilotage de l'élaboration du PLUi par la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement Accompagnement des communes par la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement pour la définition d'une stratégie foncière Reporting du potentiel foncier et de son suivi par le service en charge du Système d'Information Géographique (SIG) : un observatoire du foncier	
Financement de la CAH	Enveloppe budgétaire intégrée à l'élaboration du PLUi Mobilisation de la ressource humaine de la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la CAH	
Indicateurs de résultat	Production d'un référentiel foncier Suivi des opérations engagées et des consommations foncières (cf fiche action 18)	
Calendrier	2022-2023 constitution du référentiel foncier 2024-2027 suivi des mobilisations et des projets	

Axe 1- Conforter l'attractivité du territoire	
Objectif	Permettre le portage et la constitution de réserves foncières
Action 4	Mettre en place un dispositif communautaire de maîtrise et de portage foncier

Nature de l'action

☐	Programmation	☒	Partenariat/ contractualisation	☐	Ingenierie
☐	Suivi/Observation	☐	Opérationnel	☐	Animation/ information

Périmètre

Toutes les communes

Sur les centralités en priorité

Maîtrise d'ouvrage Communauté d'Agglomération de Haguenau

Constats	La réalisation des objectifs de production de 602 logements par an et de diversification de l'habitat, nécessite une mobilisation active du foncier, en particulier dans les enveloppes urbaines. Cet objectif de production, vise à la fois à reconnecter la croissance du nombre d'emplois avec celle du nombre d'actifs résidants et à améliorer le bilan migratoire déficitaire des jeunes familles constituées de la Communauté d'Agglomération qui partent vers des communes plus abordables du nord du département. Dans un contexte de raréfaction d'un foncier de plus en plus onéreux, l'intervention publique peut agir en tant que force régulatrice. La maîtrise du foncier et des projets permet à la fois de garantir la qualité urbaine et le respect de l'environnement du projet, la localisation à proximité des services et des emplois, et d'agir sur les coûts de sortie pour un développement résidentiel raisonné et adapté aux besoins identifiés.	
Objectifs	- Permettre le portage et la constitution de réserves foncières - Orienter la production de logements	
Principes et modalités d'action	Les collectivités peuvent connaître des difficultés pour acquérir certains biens et/ou terrains. Il s'agit de mettre à leur disposition des outils adaptés à mobiliser selon la nature des projets : - Pérenniser l'adhésion à l'EPF d'Alsace - Adhérer à un Office Foncier Solidaire. L'OFS représente un outil dont les communes peuvent se saisir pour porter le foncier dédié à des projets de développement d'accession aidée (voir fiche action n°7). - Assurer le suivi des opérations de portage foncier (EPF, OFS, Communes, ...)	
Partenaires	Communauté d'Agglomération de Haguenau	Pilotage, relations partenariales et gestion des adhésions

	Communes	Maîtrise d'ouvrage des projets
	EPF d'Alsace	Portage foncier
	Procivis / SERS (OFS)	Portage foncier
	Département	Dispositif complémentaire à l'EPF pour prendre en charge la surcharge foncière à hauteur de 50% maximum si le foncier est cédé à un bailleur, sur du foncier où l'EPF ne se positionne pas.
Moyens internes à la CAH	Pilotage par la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement. Accompagnement des communes par la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement. Reporting des opérations en portage foncier par le service en charge du Système d'Information Géographique (SIG) : un observatoire du foncier (voir action 3)	
Financement de la CAH	Coût de l'adhésion à l'OFS Mobilisation de la ressource humaine de la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la CAH	
Indicateurs de résultat	- Nombre de portages fonciers réalisés dans les communes - Nombre et nature des logements créés ou en potentiel sur ces fonciers	
Calendrier	2022 Adhésion à l'OFS 2022 Points sur les conventions en cours ou à venir avec l'EPF (lien avec le PLUi) 2023-2027 Suivi des projets	

Axe 1- Conforter l'attractivité du territoire	
Objectif	Remobiliser du foncier dans les centres urbains
Action	5 S'appuyer sur le volet Renouvellement Urbain de l'OPAH

Nature de l'action

☐	Programmation	☐	Partenariat/ contractualisation	☐	Ingénierie
☐	Suivi/Observation	☒	Opérationnel	☐	Animation/ information

Périmètre

Centres-villes de Haguenau et de Bischwiller

Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'Agglomération de Haguenau

Constats	La Communauté d'Agglomération de Haguenau s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche de consolidation de ses cœurs de villes et de ses cœurs de bourgs. Objet de l'Opération de Revitalisation de Territoire, signée le 11 décembre 2020, le repositionnement des centralités comme principaux espaces d'accueil de services, de commerces et d'habitat s'avère dès lors être une priorité de la politique intercommunale. Les centres-bourgs de Haguenau et Bischwiller concentrent en effet des fragilités : vacance des logements, immeubles dégradés, concentration de ménages à bas revenus. Ces problématiques ont conduit au lancement d'une OPAH-RU sur les centres de ces deux communes (délibération du Conseil communautaire le 4 novembre 2021), visant à renforcer leur attractivité en valorisant le patrimoine immobilier existant et en opérant à des recyclages le cas échéant. Par ailleurs, la conciliation d'objectifs volontaristes de construction de logements et de réduction de l'extension de l'urbanisation passe par une densification des centralités et une action renforcée de recyclage foncier. L'OPAH-RU pourra ainsi y contribuer.
Objectifs	- Réinvestir la qualité résidentielle des centres- en restructurant ou en recyclant des logements vacants ou dégradés - Accompagner les communes pour répondre à des besoins en ingénierie sur le renouvellement urbain
Principes et modalités d'action	Le volet RU de l'OPAH peut contribuer à créer une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins sociaux relevés sur le territoire, par l'appui aux investissements lourds dans le parc bâti dégradé et / ou vacant. Il s'agira de favoriser l'installation durable d'une diversité de jeunes ménages, notamment par l'appui à l'investissement et à la production d'une offre qualitative par recyclage d'immeubles dégradés, opérations d'acquisition-amélioration Des ensembles bâtis sur chacun des centres-villes, pour lesquels une intervention publique pourrait s'avérer prioritaire, ont été identifiés. Le caractère diffus de ces problématiques incite à envisager une action foncière publique ponctuelle, graduelle, permettant l'incitation préalable au passage à l'acte pour les

	propriétaires de ces ensembles bâtis avant tout recours à des procédures coercitives. - Un renforcement du suivi-animation à destination des adresses repérées dans l'étude pré-opérationnelle - Une veille foncière : afin d'appuyer la stratégie de renouvellement urbain les communes opéreront par ailleurs un contrôle fin des transactions concernant les biens les plus dégradés ou présentant un intérêt urbain majeur. Afin d'optimiser ce suivi complexe, elles exerceront leur droit de préemption urbain (DPU) renforcé sur le périmètre de l'OPAH-RU, en lien étroit avec l'équipe opérationnelle - Un recours à l'action publique pour le traitement de situations problématiques - Un soutien à la poursuite des acquisitions-améliorations par les organismes de logement social	
Partenaires	Communauté d'Agglomération de Haguenau	Maîtrise d'ouvrage et avance du financement du suivi-animation
	Communes de Haguenau et Bischwiller	Maîtrise d'ouvrage et financements
	ANAH	Co-pilotage et financements
	Action Logement Services Groupe Caisse des Dépôts	Investissements immobiliers pour Action Logement Co-pilotage et financements du suivi-animation-animation pour la Caisse des Dépôts
	Collectivité européenne d'Alsace	Co-pilotage et financement travaux
	Procivis Alsace	Co-pilotage – Prêts et avances travaux
Moyens internes à la CAH	Pilotage par le service habitat de la CAH Mobilisation du service SIG pour la cartographie des aménagements urbains réalisés, identifiant les immeubles traités dans le cadre de l'OPAH-RU et permettant de saisir leur participation aux projets urbains globaux	
Financement par la CAH	Au titre de l'OPAH-RU et l'ensemble de ces volets (action 13) Mobilisation de la ressource humaine de la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la CAH	
Indicateurs de résultat	- Nombre d'acquisitions réalisées par suite d'une DIA ; - Nombre d'immeubles rénovés dans le cadre de procédures d'acquisition amélioration. - Nombre de logements vacants remis sur le marché ; - Nombre de locaux ayant fait l'objet d'une transformation d'usage pour créer du logement	
Calendrier	2022-2027 : phase opérationnelle de l'OPAH-RU, bilans annuels 2027 : bilan final et décision à prendre sur les suites à donner	

Axe 1- Conforter l'attractivité du territoire		
Objectif	Promouvoir le territoire et de nouveaux modes d'habiter auprès des promoteurs et des acquéreurs	
Action	6	Informer les investisseurs sur les opportunités du territoire et accompagner l'émergence de nouveaux modes d'habiter

Nature de l'action

☐	Programmation	☐	Partenariat/ contractualisation	☐	Ingénierie
☐	Suivi/Observation	☐	Opérationnel	☒	Animation/ information

Périmètre

Toutes les communes

Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'Agglomération de Haguenau

Constats	Le salon immobilier du Nord Alsace, renommé « Rendez-vous du Logement » et organisé chaque année par la Communauté d'Agglomération de Haguenau, a pour objet de promouvoir le territoire auprès des futurs acquéreurs et investisseurs de biens immobiliers. L'attractivité du territoire repose également sur ses capacités à accompagner les porteurs d'initiatives pour la mutualisation des usages et des équipements.	
Objectifs	- Faire connaître les projets et les opportunités du territoire auprès des habitants, des investisseurs et des opérateurs - Promouvoir le territoire et de nouveaux modes d'habiter	
Principes et modalités d'action	Pérenniser la mise en place annuelle du salon de l'immobilier - Ouvrir ce salon aux acteurs de la rénovation de l'habitat, y présenter les dispositifs en place. En faire un moyen de présenter à l'ensemble de la population la diversité des offres de logements en fonction des parcours résidentiels. Accompagner les porteurs d'initiatives pour la mutualisation des usages et des équipements. - Il s'agit donc de favoriser l'émergence de nouveaux espaces urbains (tiers-lieux et espaces de co-working) afin de développer, à proximité des lieux d'habitat, des services d'économie collaborative et le partage d'initiatives concrètes	
Partenaires	Communauté d'Agglomération de Haguenau	Organisation
	Communes	Participation / Co-organisation
	Opérateurs : Promoteurs, organismes HLM	Participation
Moyens internes à la CAH	Organisation et relations partenariales par la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement.	

Financement par la CAH	Coût de l'organisation du salon Mobilisation de la ressource humaine du service habitat de la CAH
Indicateurs de résultat	Bilan du salon Bilan des opérations conduites
Calendrier	2022-2027 Événements annuels : salon

AXE 2 : FAVORISER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS AU SEIN DU TERRITOIRE

Axe 2- Favoriser les parcours résidentiels au sein du territoire	
Objectif	Permettre aux jeunes ménages de se loger sur le territoire en proposant des logements abordables
Action 7	Développer des produits locatifs et d'accès adaptés aux jeunes ménages et les accompagner vers et dans le logement

Nature de l'action

☒	Programmation	☒	Partenariat/ contractualisation	☐	Ingénierie
☐	Suivi/Observation	☐	Opérationnel	☐	Animation/ information

Périmètre Pôles d'agglomération et pôles urbains

Maîtrise d'ouvrage Communes

Constats	Les 25 à 30 ans présentent un solde migratoire positif : ils sont plus nombreux à s'installer sur le territoire qu'à en partir. Cette population souvent précaire (17% de pauvreté contre 10% en moyenne pour le reste de la population) présente des difficultés de logement 76% d'entre eux sont éligibles à un logement aidé, dont 22% en PLAI. On enregistre près de 1300 étudiants et alternants. 380 étudiants inscrits sur le territoire proviennent d'une autre académie. 501 jeunes actifs sont en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation ou en stage rémunéré en entreprise - On observe un manque de petits logements locatifs privés à prix accessible. - Le taux de remplissage des résidences Alter&Toit (avec PLai), Thurot (PLus et Pls) et SIIHE (public en apprentissage/premier emploi) montre un réel besoin en location de petits logements pour jeunes. Les jeunes actifs et familles nouvellement constituées sont peu en capacité d'investir 22% peuvent acheter une maison ancienne de 5 pièces, 61% un appartement ancien T3, ce qui occasionne un déport des projets de primo accession sur les franges de la CAH, au marché plus abordable mais moins bien équipées et plus éloignées des emplois.
Objectifs	Permettre aux jeunes ménages de se loger sur le territoire en proposant des logements à coût abordable.

Principes et modalités d'action	Développement de résidences jeunes Un potentiel de 145 nouveaux logements à développer sous forme de résidences dédiées aux étudiants, alternants et jeunes actifs en insertion professionnelle → Une orientation sur les petites typologies : studios et T2 → Une qualité globale des logements → Un bon niveau d'équipement des logements → Une localisation à proximité de la gare et de l'IUT → Prix : maximum 8€/m² (hors charges) 18€/m² (services compris) Développer une accession aidée nouvelle (PSLA, BRS) → Un objectif de 90 logements à destination des primo-accédants <i>Note sur le bail réel solidaire (BRS) :</i> L'objectif de ce nouveau dispositif national est de pérenniser l'accès social à la propriété et de permettre au plus grand nombre d'y accéder. - Le ménage ne paie pas le foncier mais le loue (redevance foncière), ce qui induit un prix d'acquisition minoré de 20% en moyenne. - Un prix de vente encadré, - Une exonération partielle de taxe foncière sur les propriétés bâties, - Une TVA à taux réduit (5,5 %), - Une garantie de revente du logement En conservant la maîtrise des terrains sur lesquels sont construits les programmes immobiliers neufs, l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) garantit la pérennité de l'accès social au fil des reventes. A la revente, les conditions et le prix sont alors encadrés. Enfin, l'ensemble des acquéreurs se doit d'être éligible aux critères de l'accès social comme pour le PSLA. <i>Une exonération de la taxe d'aménagement pour les communes qui le souhaitent, constituerait un levier supplémentaire pour améliorer des équilibres économiques pour les opérations en PSLA.</i> Nota : la taxe d'aménagement ne s'applique pas en ZAC ou PUP Un abattement de plein droit de 50 % (article L331-12 du code de l'urbanisme) s'applique : - aux 100 premiers mètres carrés des locaux à usage d'habitation principale - aux locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, hors du champ d'application du Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) : locaux financés par les prêts locatifs à usage social (PLUS), les prêts locatifs sociaux (PLS), les LES, les Logements locatifs sociaux (LLS), et prêts sociaux location-accession (PSLA) ; le régime fiscal du BRS à préciser sur ce point). En sus, les collectivités territoriales peuvent exonérer de taxe d'aménagement, en tout ou partie, certaines constructions comme les PSLA. La délibération doit être prise au plus tard le 30 novembre pour une application le 1er janvier suivant. Cette disposition complémentaire permettrait de rendre la production de PSLA encore plus incitative afin d'apporter une réponse au fort enjeu de réponse au besoin d'une accession abordable sur le territoire.
--	---

	Améliorer l'information et l'accompagnement des jeunes sur les aides et dispositifs existants : <i>Aides de la CAF :</i> - Aides personnalisées au logement (APL) <i>Aides d'Action Logement</i> à destination des jeunes de moins de 30 ans, notamment en alternance : - L'aide Mobili-jeune - L'avance Loca-pass - La garantie Loca-pass <i>Pass Accompagnement – niveau 2</i> s'adresse aux jeunes bas-rhinois âgés de 18 à 25 ans, en situation d'hébergement provisoire (chez des parents en difficulté, chez des tiers, en impayés de loyer, en structure d'hébergement, en structure au titre de l'ASE) et aux ressources modestes, stabilisées ou non (salaire minimum, allocation chômage, AAH, RSA). Ce dispositif permet d'accéder à une insertion sociale, professionnelle et résidentielle – accès à un logement de manière pérenne, par le biais d'un accompagnement global (social, santé, insertion professionnelle, logement) et par la possibilité du versement d'une aide financière ponctuelle. Ce dispositif permet également de garantir la solvabilité du jeune vis-à-vis d'un propriétaire et d'apporter des aides financières lors de l'accès au logement. Définir des principes d'attribution dans le parc aidé favorables aux jeunes ménages dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution. cf action11	
Partenaires	Communes (CCAS) Missions locales	Accompagnement, information
	Opérateurs : Promoteurs, Bailleurs sociaux	Création de logements adaptés
	Action Logement	Dispositifs d'aide
	Collectivité européenne d'Alsace	Dispositifs d'aide
Moyens internes CAH	Piloté par la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement.	
Financement CAH	Pas d'enveloppe budgétaire	
Indicateurs de résultat	- Logements créés en résidences jeunes, typologies, prix, publics, taux de remplissage - Nombre de jeunes accompagnés - Suivi des demandes et attributions dans le parc social - Nombre de demandes traitées par an par dispositif d'accompagnement	
Calendrier	2022-2027	

Axe	2- Favoriser les parcours résidentiels au sein du territoire
Objectif	Permettre le développement d'une offre locative sociale dans l'habitat ancien
Action	8 Organiser un groupe de travail avec les bailleurs sociaux et l'ABF pour développer l'acquisition-amélioration

Nature de l'action

☐	Programmation	☒	Partenariat/ contractualisation	☐	Ingénierie
☐	Suivi/Observation	☐	Opérationnel	☒	Animation/ information

Périmètre

Communes SRU / Communes volontaires

Maîtrise d'ouvrage

Bailleurs sociaux ou privés

Constats	L'offre locative abordable apparaît comme insuffisamment développée dans le territoire, notamment en ce qui concerne des petits logements à proximité des services. Le parc vacant ou à réhabiliter dans les centres-bourgs peut contribuer à mieux répondre à cette demande formulée bien souvent par les jeunes ou les seniors. Cependant, la préservation de l'intérêt patrimonial des immeubles des centres villes peut entraîner des retards, surcoûts et même des abandons de projets qu'il convient de prévenir.	
Objectifs	- Créer les conditions du développement du locatif aidé par des opérations en d'acquisition-amélioration dans les centres anciens - Requalifier l'habitat ancien	
Principes et modalités d'action	Mettre en place des groupes de travail réunissant les bailleurs, l'ABF, la CAH et les communes : L'accompagnement par les services communaux et intercommunaux dans la sélection des sites et les relations partenariales, notamment avec les Architectes des Bâtiments de France, est un enjeu identifié par les bailleurs sociaux afin de renforcer leur action dans les centres anciens.	
Partenaires	Communes	Accompagnement, information
	Communauté d'Agglomération de Haguenau	
	Opérateurs : Organismes HLM ou bailleurs privés	Maître d'ouvrage
	Collectivité européenne d'Alsace	Travail partenarial dans le cadre du CLHA
	Partenaires : ABF	Travail partenarial

Moyens internes à la CAH	Piloté par la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement. Association des services Urbanisme des communes concernées.
Financement de la CAH	Mobilisation de la ressource humaine du service habitat de la CAH
Indicateurs de résultat	- Nombre d'opérations d'acquisition-amélioration par an
Calendrier	2022-2027

Axe2- Les parcours résidentiels au sein du territoire	
Objectif	Accompagner le vieillissement de la population, favoriser le maintien à domicile des seniors et adapter les logements au handicap
Action	9 Développer une offre adaptée et soutenir l'adaptation des logements existants

Nature de l'action

☒	Programmation	☒	Partenariat/ contractualisation	☒	Ingénierie
☐	Suivi/Observation	☒	Opérationnel	☐	Animation/ information

Périmètre

Toutes les communes

Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'Agglomération de Haguenau / Collectivité européenne d'Alsace

Constats	Comme de nombreux territoires français, la Communauté d'Agglomération de Haguenau est confrontée au vieillissement de sa population. Entre 2013 et 2018, la part des plus de 60 ans a en effet progressé de 3 points pour s'élever à 25% de la population. Malgré un bon maillage en équipements spécialisés sur le territoire, l'offre est à dimensionner en permanence face à des besoins croissants et pluriels. Le maintien à domicile au moyen de l'adaptation du logement est la première réponse aux besoins spécifiques des seniors et aux personnes porteuses d'un handicap.
Objectifs	- Optimiser le repérage et l'accompagnement des ménages en situation de perte de mobilité en mobilisant les partenaires (services du département, CCAS, professionnels de la santé, ...) - Favoriser l'adaptation des logements pour le public âgé ou handicapé en lui apportant un accompagnement technique et financier. - Développer le logement pour seniors à proximité des commerces et services.
Principes et modalités d'action	Mise en place d'un accompagnement renforcé dans le cadre du suivi-animation des dispositifs d'amélioration de l'habitat : - Préconisations d'un ergothérapeute - Plan de financement - Recherche de devis (si besoin) - Dépôt du dossier de demande de subvention et de prêt le cas échéant Un lien sera établi avec la Mission de l'Autonomie pour s'assurer de la mobilisation des aides légales de types « prestations de compensation de handicap (PCH) et « allocation personnalisée à l'autonomie (APA) » en complément des aides extra-légales au titre de l'Anah. Cette mission sera articulée avec les actions spécifiques menées auprès des seniors par les CCAS des communes, l'Espace d'Accueil Senior (ESPAS) et de l'unité d'action sociale du territoire d'action Nord Alsace. Le PIG Soutien à l'autonomie de la Collectivité européenne d'Alsace : - La volonté de favoriser le maintien à domicile s'est traduit par la mise en œuvre du PIG départemental Adapt'Logis 67 (2016 – 2020), reconduit pour la période 2020 – 2023 et renommé PIG Soutien à l'autonomie, portant sur

	l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Le dispositif vise à permettre à l'occupant d'un logement de s'y maintenir, dans des conditions adaptées à sa situation, que le ménage réside en maison individuelle ou en collectif. - Les objectifs et les résultats dédiés à ce volet témoignent de l'enjeu prioritaire de cette thématique. - 772 logements PO pour la perte d'autonomie – Anah pour 2020-2023 - 2592 logements PO pour la perte d'autonomie non subventionnés par l'Anah - Fonds départemental pour le préfinancement des aides Le volet adaptation de OPAH-RU sur les centres-villes de Haguenau et de Bischwiller : - Mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile de leurs occupants, en cas de perte d'autonomie ou de situation de handicap. Il vise aussi à réduire les conséquences de la perte d'autonomie et du handicap sur la vie quotidienne, en permettant l'adaptation préventive des logements. - Un objectif de 40 propriétaires occupants pris en charge entre 2022 et 2026, objectifs qui se substituent à ceux du PIG pour les périmètres spécifiques de l'OPAH-RU Le développement du logement pour seniors à proximité des commerces et services - Programmes en promotion privée intégrant la demande des seniors en stratégie de poursuite de leur parcours résidentiel en logement autonome, suite à la revente de leur maison individuelle - Programmes de promotion privée de type résidence service, dans la même optique de poursuite de parcours résidentiel mais avec un accompagnement, des services à la carte et des espaces partagés, avec une vigilance particulière sur la modération des prix des prestations - Résidences - autonomies du secteur médico-social, relevant d'une programmation à concerter avec la Collectivité Européenne d'Alsace - L'habitat inclusif, où les habitants vivent dans des logements privatifs, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale - Etablissements médicalisés du secteur médico-social : Les EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) avec aide aux repas, aide à la toilette ou à l'habillage, soins médicaux... ou les USLD ou ESLD (Unités ou Etablissements de Soins de Longue Durée) - Logements adaptés dans le parc locatif social dont les attributions prioritaires pourront être évoquées dans le cadre partenarial de la Conférence Intercommunale du Logement		
	Partenaires	Communes	Information, orientation
		Communauté d'Agglomération de Haguenau	Subventions et financement du suivi-animation des PIG et de l'OPAH-RU
		Collectivité européenne d'Alsace	Subventions et financement du suivi-animation des PIG et de l'OPAH-RU
Anah		Subventions et financement du suivi-animation des PIG et de l'OPAH-RU	
Moyens internes de la CAH	Pilotage et suivi par la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la CAH pour l'OPAH-RU. Pilotage et suivi par la Collectivité européenne d'Alsace pour le PIG et les établissement médico-sociaux.		

Financement de la CAH	Préfinancement du suivi-animation de L'OPAH-RU Mobilisation de la ressource humaine du service habitat de la CAH
Indicateurs de résultat	- Nombre de dossiers traités et public concerné - Nombre de subventions versées
Calendrier	2023-2027 Bilans annuels de l'OPAH-RU et consolidation avec les bilans du PIG Soutien à l'autonomie 2023 suites à donner au PIG Soutien à l'autonomie 2027 suites à donner à l'OPAH-RU

Axe 2- Les parcours résidentiels au sein du territoire	
Objectif	Héberger les personnes en difficulté
Action 10	Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des plus défavorisés

Nature de l'action

☐	Programmation	☒	Partenariat/ contractualisation	☐	Ingénierie
☐	Suivi/Observation	☐	Opérationnel	☐	Animation/ information

Périmètre

Toutes les communes

Maîtrise d'ouvrage

Communes

Constats	Dans le contexte d'augmentation du coût du logement et des loyers (les prix immobiliers ont augmenté de 10% en 5 ans dans le sud de l'agglomération), les parcours résidentiels des ménages sont de plus en plus contraints et peuvent se traduire par des difficultés nécessitant une solution d'hébergement. La prise en charge des publics du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées doit être poursuivi avec le travail de la communauté Emmaüs et du Toit Haguenovien au travers de leurs divers services (centre d'hébergement et de réinsertion sociale, logements relais et d'insertion, urgence annuelle et hivernale, etc.) pour consolider la diversité de leur offre d'hébergement. Surtout, les places d'hébergement d'urgence sont saturées chez l'ensemble des acteurs, rendant nécessaire de les soutenir <i>a minima</i> autant qu'auparavant.
Objectifs	Favoriser l'accès au logement pour tous
Principes et modalités d'action	Soutenir financièrement le Toit Haguenovien L'association « Le Toit Haguenovien » a pour vocation de loger et de réinsérer des hommes et femmes de tous âges, momentanément privés de toit ou des conditions de vie décentes. Pour remplir ses missions d'accompagnement, elle dispose de moyens financiers, matériels et humains. <i>La colocation coachée</i> permet au Toit Haguenovien de prendre en charge rapidement des jeunes (18-30 ans) qui se retrouvent à la rue avec très peu ou sans ressources. Les bailleurs sociaux mettent à disposition des logements qu'elles gèrent en colocation meublée, avec un espace de vie commun et des chambres séparées. Les binômes constitués sont ainsi accompagnés en matière de gestion budgétaire, d'insertion professionnelle et en vue d'accéder à moyen terme à un logement autonome Conduire une évaluation constante de la réponse apportée par les structures d'hébergement face à la réalité des besoins, et en lien vers les conditions de sortie vers un logement autonome. Pérenniser et soutenir les fonds communaux de solidarité pour le logement qui permettent d'accorder des aides financières aux personnes en difficulté pour leur accès ou maintien dans un logement.

Partenaires	Communes	Subvention, aides, accompagnement
	Toit Haguenovien	Hébergement, accompagnement
	CHRS	Evaluation des besoins et conditions de sorties
Moyens internes à la CAH	Actions des CCAS	
Financement de la CAH	Financement du Toit Hauguenovien	
Indicateurs de résultat	- Nombre de personnes aidées au titre des fonds de solidarité pour le logement - Bilan d'activité du Toit Haguenovien - Nombre de places d'hébergement - Fréquentation des établissements d'hébergement	
Calendrier	2022-2027	

Axe2- Les parcours résidentiels au sein du territoire	
Objectif	Organiser les attributions des logements en faveur des ménages les plus fragiles
Action 11	Installer la Conférence intercommunale du logement (CIL) et travailler à une convention intercommunale d'attribution (CIA), au plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) et au système de cotation

Nature de l'action

☐	Programmation	☒	Partenariat/ contractualisation	☒	Ingénierie
☐	Suivi/Observation	☐	Opérationnel	☐	Animation/ information

Périmètre

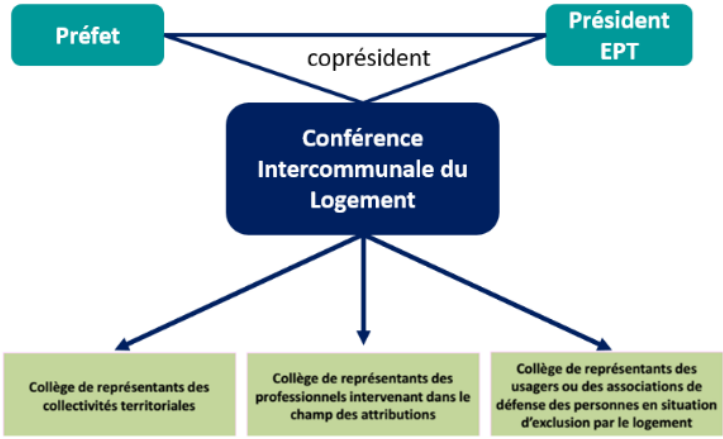
Toutes les communes

Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'Agglomération de Haguenau

Constats	La loi ALUR dispose que les Établissements Publics de Coopération Intercommunale tenus de se doter d'un Programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, instaurent une Conférence Intercommunale du Logement, qui sera l'outil de pilotage des attributions de la Communauté d'agglomération. La Communauté d'Agglomération de Haguenau répond à ces dispositions. Un tel dispositif permet de mieux répondre aux orientations à donner à la politique intercommunale d'attribution des logements locatifs sociaux, et doit en outre permettre de veiller aux équilibres de peuplement, en préservant les quartiers ou programmes en situation de fragilité et en s'appliquant à la mise en œuvre de la loi Egalité et Citoyenneté.
Objectifs	Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement, définir et suivre la politique d'attribution de la Communauté d'Agglomération : - Définir des ménages prioritaires à l'attribution de logements aidés - Favoriser l'équité et la gouvernance territoriale des attributions de logements aidés - Favoriser la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés dans les quartiers plus attractifs - Instaurer des règles visant au maintien des équilibres ou au rééquilibrage de l'occupation sociale du parc public au niveau intercommunal - Informer les demandeurs - Retravailler les modalités de gestion des contingents des réservataires
Principes et modalités d'action	L'enjeu de la mise en relation de demande sociale et de l'offre de logements réside dans l'articulation des objectifs de droit au logement et de mixité sociale. Le parc social doit permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles. La convention intercommunale d'attribution (CIA) est l'outil adapté à la définition d'une stratégie communautaire garante des équilibres sociaux au sein du territoire. Des réponses concrètes et opérationnelles aux orientations fixées par la Loi Egalité Citoyenneté de 2017 doivent être apportées. - Portage intercommunal de la politique des attributions - Détermination d'une politique d'attributions aux ménages fragiles et prioritaires

	- Détermination des conditions de réussite et des actions d'accompagnement Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) est établi pour une durée de six ans et définit : - les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou créés ultérieurement ; - le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social et la détermination des responsables de cette réception ; - les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande, les modalités de son pilotage ainsi que le calendrier de signature de la convention relative au dispositif de mise en commun des demandes de logement social (CCH : L.441-2-7) et de la mise en place effective du dispositif ; - les modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire, les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée et les moyens à mobiliser pour y parvenir ; - les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir l'attribution d'un logement locatif social ; - les règles communes quant au contenu et aux modalités de l'information délivrée aux demandeurs ; - la configuration et les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social, les moyens mis en commun pour créer et gérer le ou les lieux d'accueil communs. Le système de cotation constitue une aide à la décision tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux. Il consiste à attribuer des points au dossier des demandeurs de logement social, en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapportée à un logement donné ou à une catégorie de logement, ou à l'ancienneté de la demande. Le PPGDID doit prévoir le principe, les modalités de mise en œuvre du système de cotation de la demande. Il prévoit la périodicité et les modalités d'évaluation du système de cotation, notamment au regard des objectifs et des priorités d'attribution, ainsi que des orientations adoptées par la CIL : - Le système de cotation s'applique de manière uniforme, dans son principe comme dans toutes ses modalités, à l'ensemble des demandes de logement social sur le territoire - Toutefois, le PPGDID peut prévoir un système de cotation spécifique aux demandes de mutation des locataires du parc social. Parmi les critères de cotation de la demande, un critère ou un ensemble de critères met en œuvre les priorités d'attribution - L'AREAL (ARHLM) a mis en place un logiciel pour la mise en œuvre de cette cotation La loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 114) modifie les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise une gestion de ces droits en flux annuel par les réservataires (État, collectivités territoriales, employeurs, Action logement services, ...).
--	---

	- Les conventions de réservation conclues avant publication de la loi et ne portant pas exclusivement sur un flux doivent être mises en conformité - le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dit « 3DS », prévoit cette date « butoir » fin 2023 - Afin d'assurer l'information de l'ensemble des bénéficiaires de réservations de logements locatifs sociaux, chaque organisme bailleur transmet simultanément les données relatives à la localisation, au nombre et à la typologie des logements sociaux réservés en l'état des conventions conclues, réservataire par réservataire, pour l'ensemble de son patrimoine locatif social - Pour les territoires concernés par la réforme des attributions (CCH : L. 441-1, al. 23), ces informations sont transmises au président de l'EPCI - Sur proposition du président de l'EPCI, la CIL peut formuler des préconisations relatives au contenu des conventions L'ensemble de ces dispositifs se définissent, se suivent et s'évaluent dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement  <pre> graph TD Prefet[Préfet] --- coprésident PresidentEPT[Président EPT] Prefet --- CIL[Conférence Intercommunale du Logement] PresidentEPT --- CIL CIL --> College1[Collège de représentants des collectivités territoriales] CIL --> College2[Collège de représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions] CIL --> College3[Collège de représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement] </pre>	
Partenaires	Communauté d'Agglomération de Haguenau État Communes Collectivité européenne d'Alsace AREAL (ARHLM), bailleurs sociaux Action Logement Représentants des usagers ou des associations	Co-pilotage Co-pilotage Partenaire (membre d'un collège de la CIL) Partenaire (membre d'un collège de la CIL) Partenaire (membre d'un collège de la CIL) Partenaire (membre d'un collège de la CIL)
Moyens internes à la CAH	Co-pilotage de la CIL avec le Préfet du Département Pilotage de l'Assistance à maîtrise d'ouvrage	
Financement de la CAH	Financement de l'Assistance à maîtrise d'ouvrage pour : - La convention intercommunale d'attribution (CIA) - Le plan partenarial de gestion et d'information de la demande (PPGDID) - La gestion en flux des contingents des réservataires - La cotation de la demande	

Indicateurs de résultat	Mise en place de la CIA Mise en place du PPGDID Définition des modalités de gestion des contingents des réservataires Mise en place de la cotation de la demande
Calendrier	2022-2023 : définition du cadre et conventions afférentes 2023-2027 : mise en œuvre et bilans

Axe2- Les parcours résidentiels au sein du territoire	
Objectif	Poursuivre la résorption de l'habitat précaire, améliorer l'accueil des gens du voyage en aire d'accueil
Action 12	Poursuivre les actions de résorption de l'habitat précaire et prendre en compte le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Nature de l'action

☐	Programmation	☒	Partenariat/ contractualisation	☒	Ingénierie
☒	Suivi/Observation	☒	Opérationnel	☐	Animation/ information

Périmètre

Haguenau, Brumath, Bischwiller, Kaltenhouse

Maîtrise d'ouvrage

Maîtrise d'ouvrage partagée par l'ensemble des partenaires compétents sur le territoire

Constats	Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées prévoit dans sa partie Lutte contre l'habitat indigne, l'objectif n° 3 (p 49-50) : les interventions spécifiques pour traiter les situations et sites d'habitat précaire. Sur certains sites, des familles résident dans des logements inadaptés à leurs besoins et/ou de manière illégale par rapport aux règlements d'urbanisme et/ou présentant des manquements importants aux règles d'hygiène et sécurité. Des foyers sédentarisés ont été identifiés par les services départementaux dans quatre communes de la Communauté d'Agglomération. Ainsi, en 2021 l'état des lieux réalisés par l'association AVA Habitat et Nomadisme répertoriait : - Dix sites sur la commune de Haguenau : 65 familles - Cinq sites sur la commune de Kaltenhouse : 80 familles - Un site sur la commune de Brumath : 5 familles
Objectifs	- Identification des besoins d'accompagnement - Travail partenarial pour la recherche de solutions adaptées - Améliorer l'accueil des gens du voyage en aire d'accueil
Principes et modalités d'action	Pour la résorption de l'habitat précaire : - Actualiser, en partenariat avec les communes, les sites et situations d'habitat précaire - Définir site par site les interventions souhaitables et les partenariats à mettre en place ou renforcer - Mutualiser les moyens à l'échelle intercommunale, comme pour le relogement par exemple (lien avec l'action 11) - Accompagner financièrement et techniquement la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) mise en place dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées - Mobiliser les aides dédiées à la lutte contre l'habitat indigne dans le cadre du PIG de la Collectivité européenne d'Alsace (action 13), les aides à la pierre pour le développement d'une offre adaptée (action 2)

	Pour la prise en compte du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage : - Conduire les études pour définir et décider les travaux de réhabilitation de l'aire d'accueil de Haguenau pour mettre en conformité avec le SDAGV	
Partenaires	Communauté d'Agglomération de Haguenau	Suivi et financement de l'accompagnement
	Communes CCAS	Haguenau, Brumath, Kaltenhouse et autres sites pouvant être identifiés - co-financements
	Collectivité européenne d'Alsace	Pilotage et financement
	État	Partenaire
	Bailleurs sociaux	Relogement, développement d'une offre adaptée
	Associations (AVA)	Suivi et accompagnement social
Moyens internes à la CAH	Accompagnement des Communes par la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement Suivi des problématiques rencontrées et des actions engagées	
Financement par la CAH	Co-financement de l'accompagnement type MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale)	
Indicateurs de résultat	- Réponses apportées aux besoins - Bilan de fonctionnement des aires d'accueil	
Calendrier	2022 : nouvel état des lieux des situations par AVA 2022-2027 : conduite des actions	

AXE 3 : AMÉLIORER LES LOGEMENTS ANCIENS

Axe3- Améliorer les logements anciens	
Objectif	Soutenir financièrement les travaux de rénovation, soutenir les projets
Action	13 Soutenir la requalification du parc privé et l'intensification de la rénovation énergétique dans le cadre du PIG renforcé, de l'OPAH-RU et du POPAC

Nature de l'action

☐	Programmation	☒	Partenariat/ contractualisation	☒	Ingénierie
☐	Suivi/Observation	☒	Opérationnel	☒	Animation/ information

Périmètre

Toutes les communes
Centres-villes de Haguenau et de Bischwiller pour l'OPAH-RU

Maîtrise d'ouvrage

Collectivité européenne d'Alsace pour le PIG et le POPAC
Communauté d'Agglomération de Haguenau pour l'OPAH-RU

Constats	L'amélioration de l'attractivité résidentielle du territoire, et en particulier celle des centralités, repose également sur l'amélioration de l'habitat existant : les 25% de logements privés construits avant 1970 induisent des besoins en rénovation. L'amplification de la rénovation énergétique et la mobilisation des logements vacants sont par ailleurs deux sujets portés par de nouveaux plans nationaux. Le Programme d'Intérêt Général (PIG) Renov'Habitat 67 porté par la collectivité européenne d'Alsace a été relancé et renforcé pour la période 2020-2023 (convention signée le 29/05/2020). La Communauté d'Agglomération de Haguenau est intégrée au territoire opérationnel Nord de ce PIG. Par ailleurs, un avenant à la convention CLHA prévoit le déploiement de 18 permanences supplémentaires dans le cadre du PIG, co-financées à parité par la CeA et la CAH, ainsi que la possibilité pour les communes volontaires d'abonder, sur simple délibération, les subventions de l'ANAH. Selon les études préalables il ressortait que 25% des ménages bas-rhinois étaient en situation de précarité énergétique et que 3% des logements étaient potentiellement indignes. En outre, la tension sur le marché du logement où l'offre locative est parfois peu développée, conduit à fixer comme autre axe de travail le conventionnement du parc locatif privé afin d'accroître par ce biais une offre abordable. Enfin, il a pu apparaître que certaines copropriétés semblaient s'engager dans un processus de déqualification. Les problématiques spécifiques identifiées sur les centres anciens ont conduit au lancement d'une étude pré-opérationnelle et à la conclusion d'une OPAH-RU sur les centres-villes de Haguenau et de Bischwiller. Ces deux dispositifs complémentaires permettent de prendre en charge les thématiques à traiter y sont diverses : amélioration de la performance énergétique, remise sur le marché des logements vacants, lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, traitement des copropriétés fragiles, etc. Ils se complètent par un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC 2021-2023) piloté par la Collectivité européenne d'Alsace.
-----------------	---

	Les copropriétés potentiellement fragiles se concentrent dans les communes de Haguenau, Bischwiller Brumath.
Objectifs	Objectifs du PIG Renov’Habitat 67 – Territoire d’action Nord : - L’amélioration des logements du parc privé - La résorption de l’habitat indigne - La lutte contre la précarité énergétique - Le développement d’une offre locative de qualité - La mise en valeur du patrimoine architectural - L’accompagnement des copropriétés ○ 55 propriétaires bailleurs ○ 727 propriétaires occupants ○ 74 syndicats de copropriétés Objectifs du POPAC 67 : - Prévenir le risque de dégradation de petites copropriétés fragilisées par la situation socio-économique de leurs occupants ; - Prévenir les situations de blocage issues d’une mauvaise structuration des copropriétés ; - Inscrire les programmes de travaux portant sur des logements de copropriétaires dans une démarche globale à l’échelle de l’immeuble ; - Permettre à l’ensemble des copropriétaires de s’inscrire dans une démarche de réhabilitation en parties communes. ○ Accompagner 3 à 5 copropriétés par an sur le territoire d’action Nord de la Collectivité européenne d’Alsace. Objectifs de l’OPAH-RU sur les centres de Haguenau et Bischwiller : - Le renforcement du repérage et du traitement de l’habitat indigne ; - La lutte contre l’habitat insalubre et dégradé (occupé et / ou vacant) ; - La lutte contre la précarité énergétique et la réduction du taux d’effort énergétique des ménages les plus modestes ; - La création d’une offre locative qualitative à destination des ménages modestes et très modestes dans les polarités urbaines ; - La mise en valeur du patrimoine bâti ancien et de l’image des centres-villes. - La mise aux normes d’accessibilité et l’adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap (développé dans l’action 9) ○ Loyers conventionnés pour 30 logements à Haguenau + 25 logements à Bischwiller ○ Redressement ou recyclage de 18 immeubles dégradés à Haguenau + 14 immeubles à Bischwiller ○ Habitat indigne : 35 logements à Haguenau + 25 logements à Bischwiller ○ Copropriétés fragiles : à Haguenau 10 copropriétés accompagnées pour la mise en accessibilité de leurs parties communes + 5 copropriétés, d’environ 4 logements, accompagnées pour la rénovation énergétique de l’immeuble, soit 20 logements traités sur le temps de la convention / à Bischwiller : 5 copropriétés accompagnées pour la mise en accessibilité de leurs parties communes. ○ Rénovation énergétique pour 50 logements à Haguenau + 30 logements à Bischwiller

Principes et modalités d'action	Apporter des financements aux travaux aux propriétaires modestes et aux propriétaires bailleurs : Aides de l'ANAH et abondements spécifiques de la e dans le cadre du PIG dit renforcé : - Subvention complémentaire de la Collectivité européenne d'Alsace pour les propriétaires occupants : entre 7% et 16% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH pour des travaux concernant un logement indigne, dégradé, posant des problèmes de sécurité ou de salubrité, ou enfin nécessitant une rénovation énergétique, - Subvention complémentaire de la Collectivité européenne d'Alsace pour les propriétaires bailleurs : entre 5% et 10% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH pour des travaux concernant un logement indigne, dégradé, posant des problèmes de sécurité ou de salubrité, ou enfin nécessitant une rénovation énergétique, - Les communes volontaires abonderont entre 7% et 10% le montant des travaux pour les propriétaires occupants, et 5% pour les propriétaires bailleurs, à l'exception des travaux concernant la réhabilitation énergétique Aides de l'ANAH et abondements spécifiques dans le cadre de l'OPAH-RU : - <u>Volet énergie</u> : les communes de Haguenau et Bischwiller abonderont à hauteur de 7 % du montant de travaux subventionnable par l'Anah les dossiers éligibles au programme « Habiter Mieux » - <u>Volet copropriétés</u> : les communes de Haguenau et Bischwiller abonderont à hauteur de 10 % du montant de travaux subventionnable par l'Anah les dossiers éligibles au programme « MaPrimeRénov' Copropriété » - <u>Volet habitat indigne et très dégradé</u> : les communes de Haguenau et Bischwiller abonderont à hauteur de 15 % du montant de travaux subventionnable par l'Anah les dossiers LHI/TD de propriétaires occupants et abonderont à hauteur de 10 % du montant de travaux subventionnable par l'Anah les dossiers sécurité de propriétaires occupants. En complément, les communes abonderont à hauteur de 10 % du montant de travaux subventionnable par l'Anah les dossiers LHI/TD de propriétaires bailleurs et abonderont à hauteur de 7 % du montant de travaux subventionnable par l'Anah les dossiers sécurités de propriétaires bailleurs Sensibiliser et accompagner les propriétaires : Dans le cadre du PIG : - Animation, information et coordination du programme - Diagnostics préalables et montage du dossier - Assistance technique et administrative pour le dossier de demande de subvention - Accompagnement des copropriétés avec mandataire commun - Repérage de l'habitat indigne - Suivi évaluation du programme - 2 permanences par mois sont assurées à Haguenau Dans le cadre de l'OPAH-RU : - Animation, information et coordination du programme - L'accompagnement technique des programmes de travaux - Le suivi renforcé des actions prioritaires : immeubles très dégradés, copropriétés, habitat indigne
---------------------------------	---

	- Pour les propriétaires occupants et bailleurs, la vérification des devis, la traduction pédagogique, l'appui aux divers démarches administratives et montage des dossiers de demande de subvention ; - Dans le cas d'intervention en copropriétés, la diffusion d'information sur les règles de la copropriété, la participation aux assemblées générales pour présentation des financements mobilisables et du programme de travaux... ; - L'accompagnement sanitaire et social des ménages le nécessitant en lien avec les CCAS ; - Le suivi des chantiers et la réalisation de la visite de conformité avant versement des subventions - 5 demi-journées de permanences téléphoniques par semaine ; - 1 demi-journée de permanence physique par semaine par commune dans les futurs lieux dédiés à l'information sur l'habitat sur les communes de Haguenau et Bischwiller. Favoriser les énergies renouvelables en lien avec les objectifs du PDH 67 et du PCAET : - exemple de l'étude en cours pour un nouveau réseau de chaleur à Haguenau	
Partenaires	Communauté d'Agglomération de Haguenau	Maîtres d'ouvrage de l'opération programmée avec les Villes de Haguenau et Bischwiller
	Communes	Maîtres d'ouvrage de l'opération programmée Abondements aux aides de l'ANAH pour l'OPAH-RU
	Collectivité européenne d'Alsace	Maître d'ouvrage du PIG et du POPAC Abondements aux aides de l'ANAH pour le PIG et l'OPAH-RU
	ANAH	Financement de l'OPAH-RU, du PIG, du POPAC
	Caisse des Dépôts	Partenaire et co-financeur de l'OPAH-RU
	Action Logement	Partenaire de l'OPAH
	Procivis Alsace	Préfinancement des subventions
Moyens internes à la CAH	Pilotage par le service Habitat	
Financement par la CAH	Mobilisation de sa ressource humaine pour le pilotage de l'OPAH-RU Financement de permanences accueil et conseils	
Indicateurs de résultat	Indicateurs de fonctionnement du dispositif Effets sur la réhabilitation des logements Evolution de la vacance	
Calendrier	2022-2026 pilotage de l'OPAH-RU, bilans 2026 bilan final et suites à donner	

Axe 3- Améliorer les logements anciens	
Objectif	Conduire des actions transversales sur la qualité de vie des centres anciens
Action 14	Mobiliser le dispositif Cœur de Ville / l'Opération de Revitalisation Territoriale

Nature de l'action

☐	Programmation	☒	Partenariat/ contractualisation	☒	Ingénierie
☐	Suivi/Observation	☒	Opérationnel	☐	Animation/ information

Périmètre

Centres de Haguenau, Bischwiller, Brumath, Schweighouse-sur-Moder et Val-de-Moder

Maîtrise d'ouvrage

Villes de Haguenau, Bischwiller, Brumath, Schweighouse-sur-Moder et Val-de-Moder et Communauté d'Agglomération de Haguenau

Constats	La commune de Haguenau a été retenue au titre du programme national « Action Cœur de Ville ». Le programme « Action cœur de ville » vise à redynamiser dans la durée les villes moyennes en proposant un projet de développement et d'aménagement de leurs centres-villes. Il permet de mobiliser un grand nombre de partenaires institutionnels permettant d'envisager des appuis en ingénierie ou en investissement. La convention a été signée le 22 août 2018. Le nouveau dispositif d'Opération de Redynamisation Territoriale permet de conduire des actions transversales sur la qualité de vie des centres anciens. A ce titre, les communes de Bischwiller, Brumath, Schweighouse-sur-Moder et Val-de-Moder font partie intégrante de l'ORT, dont la convention a été signée le 11 décembre 2020. Créée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres villes. L'ORT intègre un volet incitatif au travers de la défiscalisation Denormandie. Elle permet de renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques. La maîtrise du foncier peut être assurée par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux. L'OPAH-RU est intégrée à l'ORT, avec des périmètres et objectifs en concordance (Actions 5 et 13)
Objectifs	- Proposer un habitat attractif en centre-ville, répondre aux besoins des jeunes actifs et des nouveaux seniors - Favoriser un développement économique et commercial équilibré - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine - Fournir l'accès aux équipements et services publics, à l'offre culturelle et de loisirs - Améliorer les liaisons entre centralités au sein de l'agglomération

	- Mobiliser un large partenariat au service de ces objectifs	
Principes et modalités d'action	Le volet habitat de l'ORT est alimenté par la mise en œuvre de l'OPAH-RU et de ses volets urbains, foncier, et amélioration de l'habitat (actions 5 et 13) sur les centres-villes de Haguenau et de Bischwiller. Pour les autres centralités, et plus largement sur l'ensemble de la CAH, un programme d'intérêt communautaire est déployé : - voie de liaison sud à Haguenau - réaménagement de la place de Neubourg et de la Grand Rue sud à Haguenau, - aménagement de voiries urbaines dans plusieurs communes de la communauté d'agglomération, - espace gares et services et réaménagement des espaces publics du pôle d'échange multimodal de Haguenau, - requalification d'une friche militaire (Thurot) de 11 ha (démarche écoquartier) en cœur de ville accueillant : Palais de Justice, Institut de Soins Infirmiers, résidence pour les jeunes en alternance et en apprentissage, parc urbain, - 3ème extension de l'IUT, - implantation du Nouvel Institut de Formation en Soins Infirmiers en centre-ville, - construction d'un accueil périscolaire à Schirrhein, d'un groupe scolaire et périscolaire à Mommenheim et la restructuration-extension d'accueils périscolaires à Haguenau, - modernisation du gymnase de la Maison des Sports, la rénovation de la salle multi-activités du Parc des Sports, la rénovation-extension de l'école Marxenhouse et la construction de la nouvelle école Bildstoeckel à Haguenau, - Modernisation du parc aquatique de loisirs Nautiland, - Création de l'espace sportif Sébastien LOEB, Animation de 5 sous-groupes de travail couvrant les 5 axes sectoriels Action Cœur de Ville qui se réuniront autant que nécessaire pour alimenter le comité projet.	
Partenaires	Communauté d'Agglomération de Haguenau	Maitrise d'ouvrage
	Communes	Maitrise d'ouvrage, financements des projets
	Partenaires signataires : État Caisse des dépôts et consignations Action Logement Agence nationale de l'habitat Agence régionale de santé la région Grand Est La communauté européenne d'Alsace Chambre de commerce et d'industrie Alsace Eurométropole Chambre de métiers d'Alsace	Ingénierie, financements

	Association des commerçants, artisans et prestataires de services de Haguenau	
Moyens internes à la CAH	Accompagnement par la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement, la Direction en charge des Mobilités, la Direction de l'Architecture et du Patrimoine, la Direction des Grands Projets d'Aménagement, la Direction des Finances et des Achats, la Direction de la Communication, et le manager de centre-ville.	
Financement par la CAH	Mobilisation des ressources humaines de la CAH	
Indicateurs de résultat	Opérations conduites dans le cadre de l'OPAH-RU Opérations conduites dans le cadre de ACV et la convention ORT Évolutions socio-démographiques des centralités concernées Evolution de la vacance commerciale	
Calendrier	2020-2026 : Déploiement du Programme d'action cœur de ville 2026 : Bilan et suites à donner	

Axe3- Améliorer les logements anciens	
Objectif	Stimuler l'amélioration de l'habitat privé, proposer des conseils gratuits et indépendants
Action	15 Renforcer la communication sur les aides financières et améliorer l'orientation vers l'accompagnement opportun

Nature de l'action

☐	Programmation	☒	Partenariat/ contractualisation	☐	Ingénierie
☐	Suivi/Observation	☐	Opérationnel	☒	Animation/ information

Périmètre

Toutes les communes

Maîtrise d'ouvrage

Communes, Communauté d'agglomération de Haguenau

Constats	Le questionnaire aux habitants administré lors de l'élaboration du diagnostic du PLH a montré une méconnaissance des aides existantes d'amélioration de l'habitat. Les échanges conduits dans le cadre des groupes de travail partenariaux ont également mis en évidence une appropriation encore imparfaite des aides mobilisables et des circuits à emprunter. L'amélioration de l'habitat privé est cependant l'un des enjeux majeurs pour le territoire, en permettant à la fois d'améliorer la réponse apportée aux besoins en logements, de mobiliser la vacance, d'intensifier la rénovation énergétique et de conforter l'attractivité du territoire et en particulier de ses centralités. C'est la simplification et l'amélioration de la lisibilité des aides apportée aux propriétaires qui est visée, en évitant les points d'entrée multiples et souvent incompris, dépendant du dispositif opérationnel ad hoc. France Rénov' est le nouveau service public de la rénovation de l'habitat, porté par l'Etat et piloté par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Ce nouveau service public vise à proposer : - Un service d'accompagnement gratuit et indépendant - Une plateforme digitale et un numéro de téléphone national unique - Une redirection vers le réseau des Espaces Conseil France Rénov' porté par les collectivités locales - Des conseils techniques sur la rénovation énergétique et les aides disponibles L'Espace Conseil Alsace du Nord porté par le PETR d'Alsace du Nord et intégré au réseau national France Rénov est l'une des portes d'entrée du conseil à la rénovation sur le territoire. Il collabore étroitement avec les autres conseillers spécialisés qui opèrent sur le territoire du PETR d'Alsace du Nord pour améliorer la communication sur les aides financières et l'orientation vers l'accompagnement opportun.
Objectifs	- Stimuler l'amélioration de l'habitat privé en renforçant la communication - Proposer aux habitants un conseil gratuit et indépendant adapté à leurs besoins et situation. - Déployer localement le principe d'une prise de contact unifiée pour les propriétaires de logement sur le territoire, permettant de les orienter vers l'opérateur <i>ad hoc</i> en fonction de sa situation.

Principes et modalités d'action	Conduite d'actions d'information et de sensibilisation - Articles dans les magazines de la Communauté d'Agglomération et des communes - Actions de sensibilisation communes, telle que la réalisation de balades thermiques - Participation des opérateurs PIG et OPAH-RU, de l'ADIL et des conseillers France Renov' au salon de l'immobilier, avec un espace dédié à la rénovation de l'habitat Réflexion à engager sur les circuits à organiser pour une orientation opportune des propriétaires de logements à rénover, selon leur situation géographique, leurs ressources, leurs besoins de travaux, etc.	
Partenaires	Communauté d'Agglomération de Haguenau	Pilotage Maîtrise d'ouvrage de l'opérateur OPAH-RU
	Communes	Information
	Collectivité européenne d'Alsace	Maîtrise d'ouvrage des opérateurs pour les « PIG Soutien à l'Autonomie » et « PIG Renov' Habitat »
	ADIL 67	Information et conseils Opérateur en charge du suivi-animation du POPAC
	PETR d'Alsace du Nord	Portage et coordination de l'Espace Conseil France Renov
	ANAH	Pilotage national des aides et des accompagnements à la rénovation
Moyens internes à la CAH	Pilotage par le service Habitat et en lien avec le service Communication	
Financement par la CAH	Budget pour l'édition de supports de communication et l'organisation du salon de l'immobilier Mobilisation de la ressource humaine du service habitat et du service communication	
Indicateurs de résultat	- Nombre de publications - Nombre de sollicitations et nature de ces sollicitations - Organisation de l'orientations des propriétaires et mesure de son efficience	
Calendrier	2022 : organisation des circuits pour l'orientation et la prise en charge des propriétaires 2023-2027 : bilans et ajustements	

Axe 3- Améliorer les logements anciens	
Objectif	Renforcer la coordination de l'action entre les opérateurs OPAH, PIG, POPAC, l'espace conseil France Renov', en lien avec le PCAET
Action 16	Réaliser des bilans croisés PIG, OPAH, POPAC, espace conseil France Renov', PCAET

Nature de l'action

☐	Programmation	☒	Partenariat/ contractualisation	☒	Ingénierie
☒	Suivi/Observation	☐	Opérationnel	☐	Animation/ information

Périmètre Toutes les communes

Maitrise d'ouvrage Communauté d'Agglomération de Haguenau

Constats	Les enjeux liés au réchauffement climatique poussent les collectivités à informer et accompagner les habitants, les artisans, sur les mesures à mettre en œuvre pour permettre la transition écologique. Que celles-ci concernent la vie quotidienne, l'habitat, la question énergétique ou les modes de consommation, il est primordial d'impulser un changement global des pratiques et notamment des modes d'habiter. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) DE L'Alsace du Nord rappelle que le résidentiel, principal levier du gain énergétique - 2e émetteur de gaz à effet de serre avec 24% des émissions 2018 - 1er consommateur d'énergie avec 40% des consommations 2018 Les vulnérabilités : - Le chauffage représente près de 70% de la consommation d'énergie, exposant une partie des ménages à la précarité énergétique (31% des ménages sont éligibles aux aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat). - Une majorité de grands logements énergivores (51%), alors que la taille moyenne des ménages est passée de 3,6 personnes en 1968 à 2,4 en 2015. - Le fioul, énergie chère et polluante, est en nette diminution mais représente encore près d'1/4 de l'énergie utilisée pour le chauffage. L'OPAH-RU, le PIG, L'Espace France Renov', le POPAC déployés sur la CAH, sont autant de leviers identifiés par le PCAET au service de la transition énergétique. Chacun de ces dispositifs faisant l'objet de bilans ad hoc, une approche plus transversale permettrait d'en tirer un bilan plus global. La loi climat & résilience prévoit une interdiction de louer progressive de 2025 (étiquette G) à 2034 (étiquette E) : la mobilisation des logements vacants étant également un enjeu fort pour le territoire (cf actions 1 & 13), l'enjeu est celle d'une alliance dans ces mêmes directions.
Objectifs	Croiser les bilans des différents dispositifs en place sur le territoire et prendre la mesure des avancées ou difficultés au regard des objectifs du PCAET sur l'adaptation des logements existants aux besoins d'aujourd'hui, la sobriété énergétique dans les comportements au quotidien et le développement des énergies renouvelables. Mobiliser acteurs et dispositifs dans une direction commune visant en particulier à ce que la loi Climat & résilience ne vienne pas accroître la vacance mais soit au contraire une incitation à agir.

Principes et modalités d'action	- Mise en commun des diagnostics et évaluation des dispositifs existants (PIG, OPAH, POPAC, Espace France Rénov', PCAET) afin d'en tirer des conclusions opérationnelles plus transversales : quels ont été les projets accompagnés, quels sont les points durs à traiter, comment mieux mettre en synergie l'action des opérateurs et partenaires (du repérage aux sorties opérationnelles). - Réalisation des bilans croisés des actions conduites pour la rénovation énergétique de l'habitat, en lien avec les objectifs du PCAET - Mesure de l'impact de la loi Climat & Résilience sur le développement ou la résorption de la vacance	
Partenaires	Communauté d'Agglomération de Haguenau	Pilotage Maîtrise d'ouvrage de l'opérateur OPAH-RU
	Communes	Information
	Collectivité européenne d'Alsace	Maîtrise d'ouvrage des opérateurs pour les « PIG Soutien à l'Autonomie » et « PIG Rénov' Habitat »
	PETR d'Alsace du Nord	Plan Climat Air Energie Territorial Espace Conseil France Rénov'
	ADIL 67	Information et conseils Opérateur en charge du suivi-animation du POPAC
	Conseillers France Rénov'	En charge de conseils et d'accompagnement pour la rénovation énergétique
	ANAH	Aides à la rénovation Pilotage de France Rénov'
Moyens internes à la CAH	Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement	
Financement par la CAH	Mobilisation de la ressource humaine	
Indicateurs de résultat	- Bilan global des dispositifs (PIG, OPAH, POPAC, Espace France Rénov' PCAET) - Nombre et nature des logements ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique - Evolution des logements vacants et étiquettes énergétiques de ces logements	
Calendrier	2022-2027	

Axe3- Améliorer les logements anciens	
Objectif	Définir les actions prioritaires pour la requalification des programmes ou quartiers les plus fragiles, en vue d'un rééquilibrage social
Action 17	Intensifier et prioriser les opérations de réhabilitation du parc locatif public, en lien avec les CUS et la CIA

Nature de l'action

☐	Programmation	☒	Partenariat/ contractualisation	☐	Ingénierie
☐	Suivi/Observation	☐	Opérationnel	☐	Animation/ information

Périmètre

Toutes les communes

Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'Agglomération de Haguenau

Constats	Si le parc de logements aidés de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est dans l'ensemble récent, près d'un quart de ces logements ont été construits avant 1970, et 150 logements sont identifiés comme très énergivores. Il existe donc un enjeu de requalification des patrimoines anciens, déjà partiellement en cours de renouvellement. La question de la requalification du parc locatif public interfère fortement avec celle des équilibres sociaux des quartiers, difficiles à maintenir ou restaurer dans des logements ou un cadre dégradé.
Objectifs	- Prioriser la rénovation des programmes ou quartiers dont l'occupation sociale se fragilise - Identifier pour les traiter les problématiques techniques, celles liées aux dépenses énergétiques, celles liées à la configuration des logements, celles liées à la qualité des espaces collectifs
Principes et modalités d'action	Les lois "Egalité et Citoyenneté" et ELAN ont modifié les contours de la convention d'utilité sociale que les organismes d'Hlm doivent signer avec l'Etat. En outre, les EPCI dotés d'un PLH sont associés de droit à leur élaboration. Cette convention, définie pour 6 ans, traduit les choix stratégiques de l'organisme sur ses différents métiers et sa contribution aux enjeux nationaux et locaux en tenant compte de ses capacités et de ses contraintes. Définie pour six ans, cette mission fait l'objet d'une évaluation périodique sur la base d'engagements chiffrés pris par l'organisme. Elles s'établissent sur la base de : - l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative ; - l'état de l'occupation sociale des immeubles, en s'appuyant sur le résultat de l'enquête OPS et en distinguant les immeubles situés ou non sur le territoire d'un quartier prioritaire de la politique de la ville ; - les modalités de la concertation locative avec les locataires ; - les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale ;

	- le cas échéant, l'énoncé de la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement ; - le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accèsion de l'organisme. Les Conventions d'Utilité Sociale permettront d'identifier de manière partenariale les besoins d'intervention et d'organiser la requalification du patrimoine, et éventuellement une nouvelle politique de loyers, par les engagements pris au travers : - des orientations stratégiques ; - du programme d'action. Un lien sera établi avec le travail de la conférence intercommunale du Logement (action 11) et en particulier la définition et la mise en œuvre de Convention Intercommunale d'Attribution visant au maintien ou la restauration de la mixité sociale des quartiers : - Au moins 25 % des attributions réalisées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (et aux quartiers en veille), aux ménages les plus pauvres (1^{er} quartile de revenu) - A minima 50% d'attributions à réaliser pour des ménages moins fragiles (4eme, 3^{ème}, 2eme quartiles de revenu) sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (et aux quartiers en veille)	
Partenaires	Communauté d'Agglomération de Haguenau	Signataire des CUS
	Bailleurs publics	Signataire des CUS
	État	Signataire des CUS
Moyens internes à la CAH	Pilotage par le service Habitat	
Financement par la CAH	Mobilisation de la ressource humaine du service habitat	
Indicateurs de résultat	- Suivi des indicateurs des conventions d'utilité sociale (CUS) - Suivi des indicateurs de la Convention intercommunale d'Attributions (CIA) - Suivi d'indicateurs d'attractivité : Taux de rotation / Taux de demande de mutation / Taux de vacance de plus de 3 mois (hors vacance technique et démolition) / Taux de ménages en impayés de plus de 3 mois	
Calendrier	2022-2023 : identification de la fragilité des quartiers ou programmes et définitions des objectifs de rééquilibrage définis par la CIA 2023 : Priorisation des réhabilitations à opérer dans le parc locatif public 2024-2027 : mise en œuvre et suivi	

AXE 4 : PILOTER, SUIVRE ET ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Axe 4- Piloter, suivre et animer la politique locale de l'habitat	
Objectif	Évaluer les effets de la politique de l'habitat Éclairer le pilotage politique Animer la gouvernance
Action 18	Mettre en place des outils de suivi et d'évaluation du PLH

Nature de l'action

☐	Programmation	☐	Partenariat/ contractualisation	☐	Ingénierie
☒	Suivi/Observation	☐	Opérationnel	☐	Animation/ information

Périmètre

Toutes les communes

Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'Agglomération de Haguenau

Constats	Le Programme Local de l'Habitat cadre la politique intercommunale en matière d'habitat sur 6 ans. Cette politique doit faire l'objet d'un suivi annuel, avec un bilan à mi-parcours le cas échéant. En effet, si les orientations s'ancrent dans un diagnostic prospectif, le marché de l'habitat est soumis à des mouvements conjoncturels qui peuvent échapper à toute anticipation. Afin d'évaluer la politique menée et animer la gouvernance locale, la Communauté d'Agglomération doit développer des outils de suivi et d'évaluation, qui pourront en outre s'appuyer sur les études de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (ADEUS).
Objectifs	- Bénéficier d'une connaissance actualisée du fonctionnement des marchés de l'habitat, des équilibres de peuplement du territoire, du réinvestissement de l'habitat ancien et des consommations foncières. - Informer les élus sur les effets de la politique menée - Produire des éléments d'aide à la décision
Principes et modalités d'action	Le suivi et l'évaluation du PLHi doit prendre la forme d'un outil d'aide à la décision qui commence par la mesure des dynamiques à l'œuvre sur le territoire : la CAH et son armature urbaine (cf. définition du SCOTAN). Un observatoire de l'habitat et des dynamiques à l'œuvre : • Dynamiques socio-démographiques : ○ Evolution de la population, par âge (Insee) ○ Solde migratoire (Insee) ○ Flux migratoires par âges, compositions familiales, (Insee)

	● Demande sociale et besoins spécifiques : ○ Etat de la demande locative sociale et des attributions réalisées par profils socio-démographiques (SNE), ○ Mobilité dans le parc social (RPLS), ○ Occupation du parc social (OPS) ○ Suivi spécifique des besoins en logement des jeunes, étudiants, apprentis (bilans d'activités des résidences jeunes, des missions locales) ○ Suivi spécifique des besoins des populations les plus fragiles (bilans du PDALPD, bilans d'activités du SIAO 67, des structures d'hébergement, du Toit Haguenovien, de l'association AVA Habitat et Nomadisme, ...) ● Marché du logement : ○ Evolution des statuts d'occupation (locataires, propriétaires) (Insee) ○ Production de logements : Construction neuve (SIT@DEL), agréments de logements aidés (CeA) ○ Conjoncture immobilière : évolution des prix du marché, profil des acquéreurs (PERVAL) ● Requalification du parc ancien : ○ Nombre et profils de ménages ou copropriétés accompagnés, travaux engagés, logements concernés (Bilans des PIG, de l'OPAH-RU, du POPAC et de l'espace France Rénov') ○ Evolution de la vacance en distinguant la vacance de longue durée (fichier LOVAC) ○ Bilan spécifique des dispositifs (PIG, OPAH-RU) sur les sorties de vacance ○ Travaux de rénovation à engager et engagés dans le parc locatif social (Bailleurs) Un observatoire Foncier ● Marché foncier : ○ Déclarations d'Intention d'Aliéner ○ Fichier PERVAL ● Suivi des consommations foncières : ○ Permis de construire délivrés, nombre de logements et assiette foncière correspondante (fichier SITADEI géolocalisé) ○ Toute autre solution à travailler avec les services de l'Etat, notamment pour intégrer localement l'observatoire national de l'artificialisation des sols ● Suivi de l'action foncière : ○ Usage du DPU, réserves foncières constituées, portage par les communes, la CAH, l'EPF, ... ○ Suivi spécifique des périmètres d'OAP ou d'emplacements réservé habitat ou servitudes de mixité sociale retenues, le cas échéant, dans le PLUi	
Partenaires	Communauté d'Agglomération de Haguenau	Pilotage
	Communes	DIA, action foncière, projets en cours
	ADEUS / ADIL 67	Analyses conjoncturelles Référentiel foncier constitué dans le cadre du PLUi

	DDT 67	Fichiers SNE, RPLS, OPS, LOVAC, SITADEL Solutions éventuelles pour l'observatoire foncier dont observatoire national de l'artificialisation des sols
	Collectivité européenne d'Alsace	Bilan des PIG, du PDALPD, des aides à la pierre
	PETR Alsace Nord	Bilan Espace France Renov'
	Bailleurs sociaux	Bilans d'activité
	SIAO 67, structures d'hébergement, Toit Haguenovien, AVA Habitat et Nomadisme ...	Bilans d'activités
Moyens internes à la CAH	Pilotage par la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement	
Financement par la CAH	Ressource humaine	
Indicateurs de résultat	- Productions annuelles des indicateurs, par thématiques - Réalisation d'un bilan triennal et final intégrant également le bilan des actions conduites	
Calendrier	2022-2027 : suivi des indicateurs de base 2024-25 : bilan du PLHi à mi-parcours 2027 : bilan final du PLHi	

Axe4- Piloter, suivre et animer la politique locale de l'habitat	
Objectif	Organiser les échanges
Action 19	Animer le réseau des acteurs locaux de l'habitat et le pilotage du PLHi

Nature de l'action

☐	Programmation	☐	Partenariat/ contractualisation	☐	Ingénierie
X	Suivi/Observation	☐	Opérationnel	X	Animation/ information

Périmètre

Toutes les communes

Maîtrise d'ouvrage

Communauté d'Agglomération de Haguenau

Constats	L'élaboration du PLHi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau a permis de mobiliser l'ensemble des partenaires pour co-construire une politique locale de l'habitat cohérente et mettre leurs actions en synergie.	
Objectifs	- Piloter, animer, suivre et évaluer la politique de l'habitat du territoire, en s'appuyant sur les données existantes et analyses réactualisées (action 18) - Dans le cadre de la CIL : connecter les politiques de l'offre et de peuplement	
Principes et modalités d'action	Il s'agit de poursuivre et renforcer les partenariats, en continuant d'organiser et animer des temps d'échanges, de rencontres, d'informations et de suivi avec les acteurs au logement et de l'habitat ainsi que de proposer un accompagnement aux projets des communes : - Comité de pilotage CAH : 2 par an - Commission habitat : 1 par an - Conférence des Maires en tant que de besoin - Réunion de bilan annuel du PLHi avec les partenaires : comité de suivi partenarial 1 fois par an (CAH, commune, Etat, CeA, Région, SCOTAN, PETR-France renov', bailleurs sociaux, ...) - Séminaires, salons, groupes de travail thématiques, ... : ex. RDV du Logement 1 fois par an, réunions thématiques selon les besoins - Conférence Intercommunale du Logement (CIL) : instance de pilotage permettant d'articuler CIL et PLHi Le regard croisé de l'ensemble des acteurs locaux sur le vaste champ des politiques de l'habitat a ainsi pour objectifs : - Évaluer les effets de la politique locale de l'habitat - Éclairer le pilotage politique - Ajuster l'action de chacun	
Partenaires	Communauté d'Agglomération de Haguenau	Pilotage ou Co-pilotage (CIL)
	Tous les partenaires	Participation aux bilans et soutien à l'action
Moyens internes à la CAH	Pilotage par la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement	

Financement par la CAH	Ressource humaine de la CAH pour le suivi - animation de l'ensemble de la politique de l'habitat de la CAH (2 ETP)
Indicateurs de résultat	- Réunions et groupes de travail organisés ou suivis - Bilans thématiques - Bilans PLH
Calendrier	2022-2027 : Échanges partenariaux réguliers 2024-25 : bilan du PLHi à mi-parcours 2027 : bilan final du PLHi

Chiffrage du coût du Programme Local de l'Habitat

1- Conforter l'attractivité du territoire

N°	Action	Contenu	Périmètre	Maîtrise d'ouvrage	Nature de l'action	Objet de dépense	Hypothèse basse CAH	Hypothèse haute CAH	Communes	CeA
1	Produire 602 logements par an	Déclinaison des objectifs de productions et leur territorialisation	Toutes les communes	CAH	Suivi/animation Programmation	Ressource Humaine CAH	0 €	0 €	0 €	0 €
2	Produire 1008 logements aidés entre 2022 et 2027	Objectifs, territorialisation, répartition par financement et mode de production (neuf, acquisition-amélioration, conventionnement du parc privé, accession sociale) 30% minimum de PLAI et 30% maximum de PLS	Communes SRU et communes volontaires	Communes	Suivi/animation Programmation	Ressource Humaine CAH	0 €	0 €	0 €	0 €
3	Constituer un référentiel foncier (également axe 4)	Constituer un référentiel foncier pour définir les priorités de l'action foncière, identifier les périmètres pertinents pour mettre en œuvre des opérations d'aménagement et calibrer les besoins de portage foncier	Toutes les communes	CAH	Ingénierie	Elaboration du PLUi	4,448 €	4,448 €	0 €	0 €
4	Mettre en place un dispositif communautaire de maîtrise et de portage foncier	Adhésion à l'EPF Alsace	Toutes les communes	CAH	Partenariat / contractualisation	Adhésion (supportée au travers d'une taxe locale spécifique) + RH en appui aux communes	0 €	0 €	0 €	0 €
		Adhésion à l'Office Foncier Solidaire. Grâce à l'adhésion par la CAH, l'OFS représente un outil dont les communes peuvent se saisir pour porter le foncier pour des projets de développement d'accession aidée.	Toutes les communes	CAH	Partenariat / contractualisation	Adhésion		8,500 €	0 €	0 €

5	S'appuyer sur le volet RU de l'OPAH	Remobilisation, recyclage des bâtis et îlots dégradés repérés Accompagner les éventuels changements d'usage (commerce -> logement) Valoriser le patrimoine ancien du centre-ville	<i>centres villes de Bischwiller et de Haguenau</i>	CAH	<i>opérationnel</i>	<i>subventions travaux et financement du suivi-animation au titre de l'OPAH-RU (action 13)</i>				
6	Informers les investisseurs sur les opportunités du territoire	Mettre en place annuellement un salon de l'immobilier et/ou de la rénovation	<i>Toutes les communes</i>	CAH	<i>Animation / information</i>	<i>Organisation du salon</i>	5,000 €	7,000 €	0 €	0 €

2- Les parcours résidentiels au sein du territoire

N°	Action	Contenu	Périmètre	Maîtrise d'ouvrage	Nature de l'action	Objet de dépense	Hypothèse basse CAH	Hypothèse haute CAH	Communes	CeA
7	Permettre aux jeunes ménages de se loger sur le territoire en proposant des logements abordables	Promouvoir le PSLA et les BRS Programmation : 40 logements par an Exonération de la taxe d'aménagement	Les communes qui le souhaitent	Communes	Aide financière	Une quinzaine de dossiers par an			20,000 €	
		Développer des petits logements locatifs aidés et libres (T2) Réaliser une nouvelle résidence junior	Les communes qui le souhaitent	Communes	Programmation	Ressource Humaine CAH				
8	Organiser un groupe de travail avec les bailleurs et l'ABF pour développer l'acquisition-amélioration	Groupe de travail réunissant les bailleurs, l'ABF, la CAH et les communes Dans le cadre du CLHA	Toutes les communes qui le souhaitent Principalement SRU	CAH CEA	Partenariat / contractualisation	Ressource Humaine CAH				
9	Soutenir l'adaptation des logements existants	aides dédiées dans le cadre de l'OPAH (pour les centres-villes de Haguenau et Bischwiller), et PIG Soutien autonomie sur le reste du territoire	Toutes les communes	CAH	Ingénierie	40 dossiers environ par an dans le cadre de l'OPAH				320,000 €
10	Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des plus modestes	Financer le Toit Haguenovien au moins à hauteur des versements actuels : 40 000€	Toutes les communes qui le souhaitent	Communes	Partenariat / contractualisation	Accompagner le Toit Haguenovien			49,500 €	
11	Élaborer une convention intercommunale d'attribution	Dans le cadre de la CIL, il s'agit d'adopter des principes d'attribution (accès, mutation) aboutissant au rééquilibrage progressif du parc social. L'ensemble des engagements est formalisé dans une convention intercommunale	Toutes les communes	CAH	Ingénierie Partenariat / contractualisation	AMO (entre 30 000 et 50 000€)	5,000 €	8,000 €		

		d'attribution.								
12	Poursuivre la résorption de l'habitat précaire	Accompagner les MOUS départementale (PDALHPD)	Communes concernées	CeA / Communes / CAH	Partenariat / contractuali sation / aide financière	Financement des MOUS	1,000 €	1,000 €		
		Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé de l'OPAH et du PIG	Communes concernées	CAH / CeA pour le PIG	Partenariat / contractuali sation / aide financière	Ressource Humaine CAH				

3- Améliorer les logements anciens

N°	Action	Contenu	Périmètre	Maîtrise d'ouvrage	Nature de l'action	Objet de dépense	Hypothèse basse CAH	Hypothèse haute CAH	Communes	CeA
13	Soutenir la requalification du parc privé et l'intensification de la rénovation énergétique dans le cadre du PIG et de l'OPAH-RU	Le PIG : - L'amélioration des logements du parc privé - La résorption de l'habitat indigne - La lutte contre la précarité énergétique - Le développement d'une offre locative de qualité - La mise en valeur du patrimoine architectural - L'accompagnement des copropriétés	Toutes les communes (hors centres de Haguenau et Bischwiller)	CEA	Opérationnel	Subvention travaux et financement de l'opérateur Possibilité pour toutes les communes volontaires d'abonder les aides de la CeA ou de l'ANAH			Abondements de 5% à 10% du montant subventionnable ANAH pour communes volontaires	Abondements de 5% à 15% du montant subventionnable ANAH
		OPAH-RU • renforcement du repérage et du traitement de l'habitat indigne ; • lutte contre l'habitat insalubre et dégradé ; • lutte contre la précarité énergétique ; • mise aux normes d'accessibilité et l'adaptation des logements ; • création d'une offre locative qualitative et le conventionnement de logements sociaux ; • mise en valeur du patrimoine bâti ancien et de l'image des centres-villes	Centres de Haguenau et Bischwiller	CAH et communes	Opérationnel	Subvention travaux et financement de l'opérateur			84,689 €	88,022 €
		Le PIG	Toutes les communes (hors centres de Haguenau et Bischwiller)	CEA	Opérationnel	Permanences supplémentaires et Possibilité pour les communes de solliciter une animation	2,700 €	2,700 €		48,173 €

						renforcée à certains immeubles				
		L'OPAH-RU	centres de Haguenau et Bischwiller	CAH et communes	Opérationnel	Ressource humaine de la CAH			24,300 €	
14	Mobiliser le dispositif Cœur de Ville / l'opération de revitalisation territoriale	Convention ACV/ORT, fiches actions	Haguenau, Bischwiller, Brumath, Schweighouse, Val de Moder	CAH et communes	Ingénierie / Partenariats / Opérationnel	1 POSTE de manager				
15	Stimuler l'amélioration de l'habitat privé, de l'habitat privé, proposer des conseils gratuits et indépendants	Actions d'information et de sensibilisation (articles dans les magazines de l'agglo et des communes, évènements, etc) Déplacements le cas échéant dans les communes	Toutes les communes	CAH	Animation / information	Budget communication CAH	5,000 €	10,000 €		
		Regroupement des appels et orientations vers les accompagnateurs ad hoc selon les besoins et le périmètre, dans l'esprit d'une approche globale des travaux	Toutes les communes	CAH	Animation / information / Partenariats	Ressource humaine de la CAH				
16	Assurer la coordination de l'action entre les opérateurs OPAH, PIG POPAC et les conseillers France Renov'), en lien avec le PCAET	Diagnostic, évaluation des dispositifs existants et conclusions opérationnelles Prendre la mesure de la loi climat et résilience sur le développement de la vacance ou l'accélération des travaux	Toutes les communes	CAH	Ingénierie	Financement bilan PIG et OPAH intégré au suivi animation				
17	Intensifier et prioriser les opérations de réhabilitation du parc locatif public	Partenariat renforcé dans le cadre des conventions d'utilité sociale	Toutes les communes	CAH	Partenariat / contractualisation	Ressource humaine de la CAH				Eco-prêt

4- Assurer le suivi et l'animation du PLHi

N°	Action	Contenu	Périmètre	Maîtrise d'ouvrage	Nature de l'action	Objet de dépense	Hypothèse basse CAH	Hypothèse haute CAH	Communes	CeA
18	Mettre en place des outils de suivi et d'évaluation du PLH	Assurer le suivi des indicateurs sensibles	Toutes les communes	CAH	Suivi Observation	Acquisition de données	3,000 €	6,000 €		
19	Organiser les échanges	Animer les groupes de travail, les échanges avec les élus et les partenaires Prévoir une réunion de bilan annuel du PLH dans le cadre de la CIL : connecter les politiques de l'offre et de peuplement	Toutes les communes	CAH	Animation / information / Partenariats	Ressource humaine de la CAH pour le suivi - animation de l'ensemble de la politique de l'habitat de la CAH (2 ETP)	110,000 €	110,000 €		

	Budget annuel	Fourchette basse	Fourchette haute
CAH	Appui financier CAH au programme d'action	26,148 €	47,648 €
	Ressource Humaine de la CAH	110,000 €	110,000 €
	Soutien de la CAH	136,148 €	157,648 €
Communes	Soutien financier des communes *	179,489 €	179,489 €
TOTAL BUDGET ANNUEL PLHi		315,637 €	337,137 €

* hors abondement aux aides pour les travaux en PIG ou OPAH