

# 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](http://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 possibles. 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

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

### 1ERE PARTIE / ORGANISATION DU TERRITOIRE

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

### 2EME PARTIE / DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

<b>I. Un territoire familial, vieillissant mais encore attractif.....</b>	<b>10</b>
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
<b>II. Une population aux revenus supérieurs à la moyenne nationale et une précarité qui concerne plutôt les locataires.....</b>	<b>17</b>
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

<b>III. Une offre sociale récente concentrée à Haguenau et Bischwiller .....</b>	<b>40</b>
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
<b>IV. Un marché immobilier local plus dynamique au sud du territoire et porté par les appartements .....</b>	<b>48</b>
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

<b>V. Une offre de logements spécifiques à conforter en certains points .....</b>	<b>57</b>
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

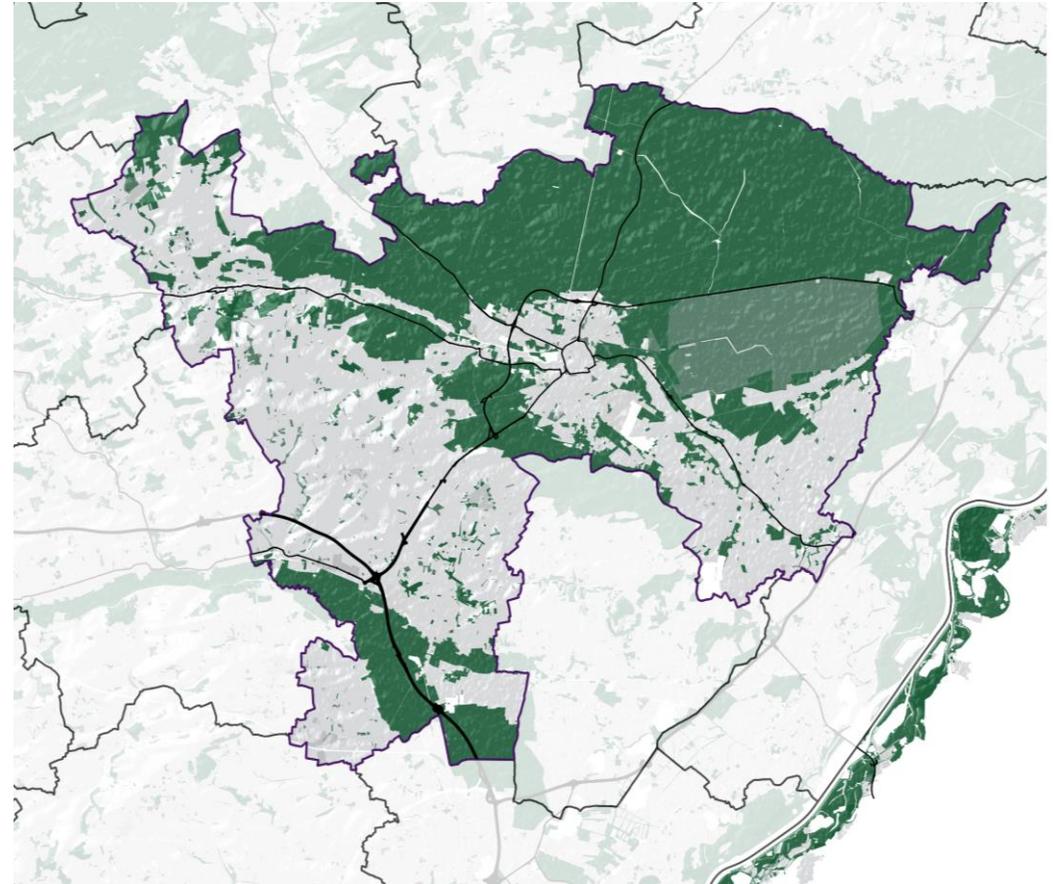
#### **4EME PARTIE / RYTHME DE CONSTRUCTION ET FONCIER**

<b>I. Une construction neuve de logements portée par les communes des Collines de Brumath .....</b>	<b>62</b>
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
<b>II. Un foncier permettant potentiellement de répondre aux besoins quantitatifs .....</b>	<b>65</b>
A. Un foncier plus cher au sud du territoire et à 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**

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

# 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.

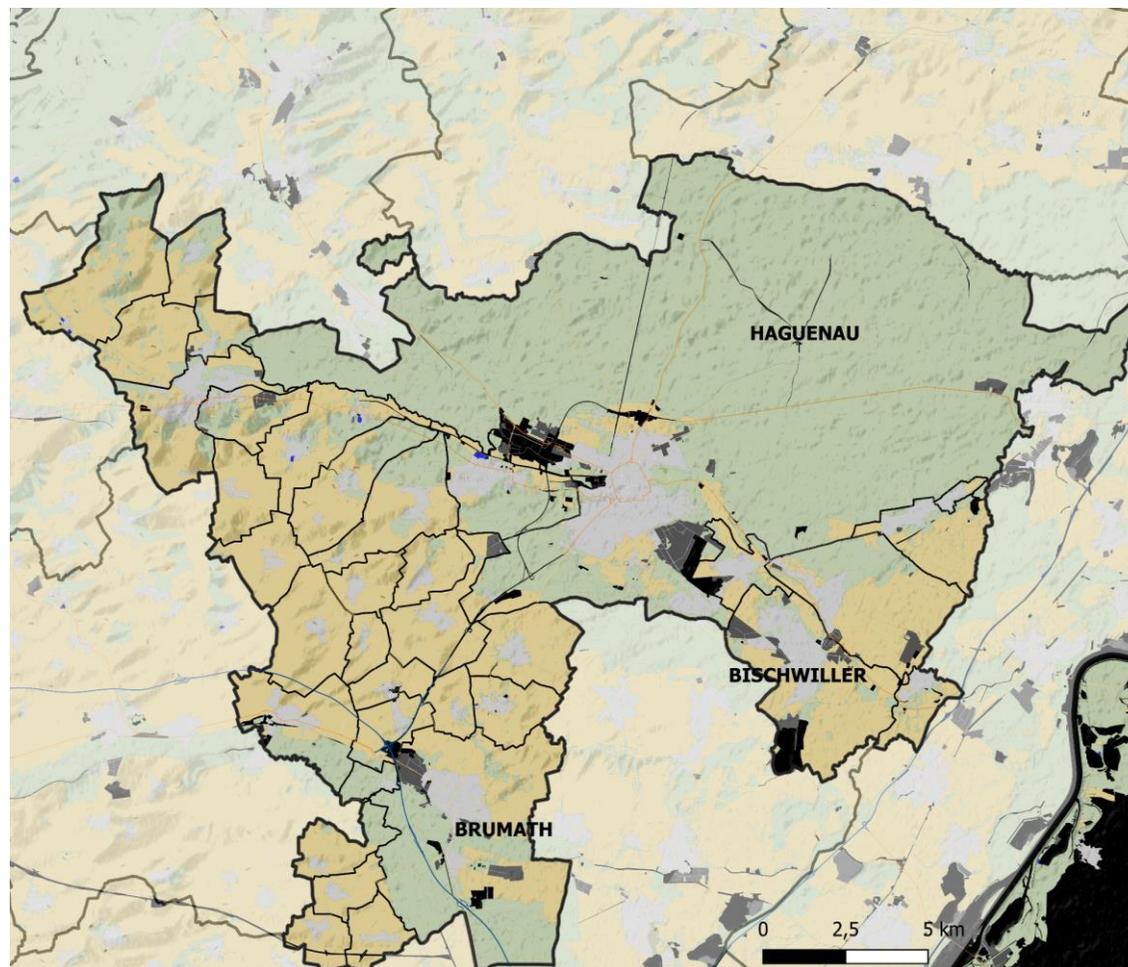
La forêt de Haguenau occupe plus d'un tiers de la surface du territoire et limite le territoire au nord.

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

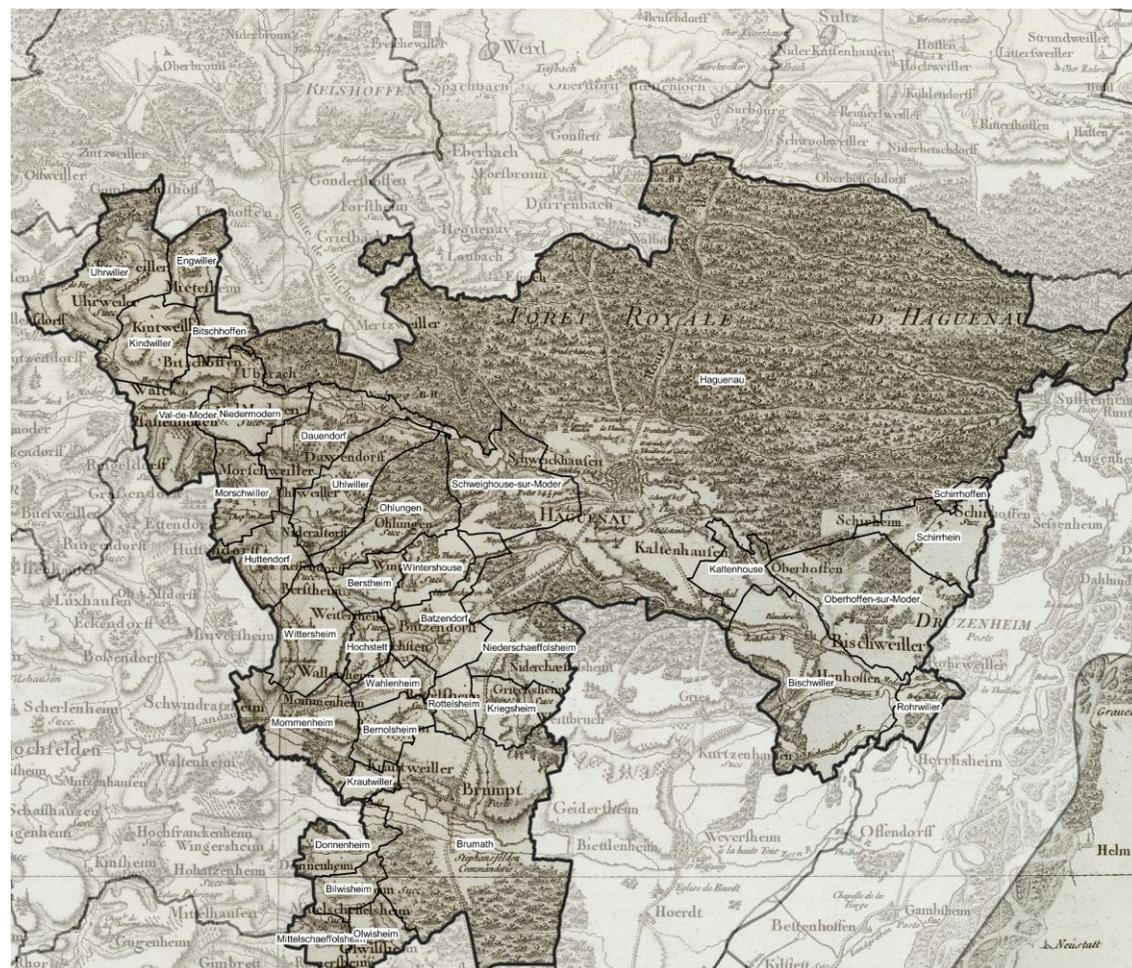
## B. UN PEU D'HISTOIRE

Si l'on se réfère aux cartes historiques de Cassini datant du milieu du XVIII<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> siècle)

## C. LE SCOTAN

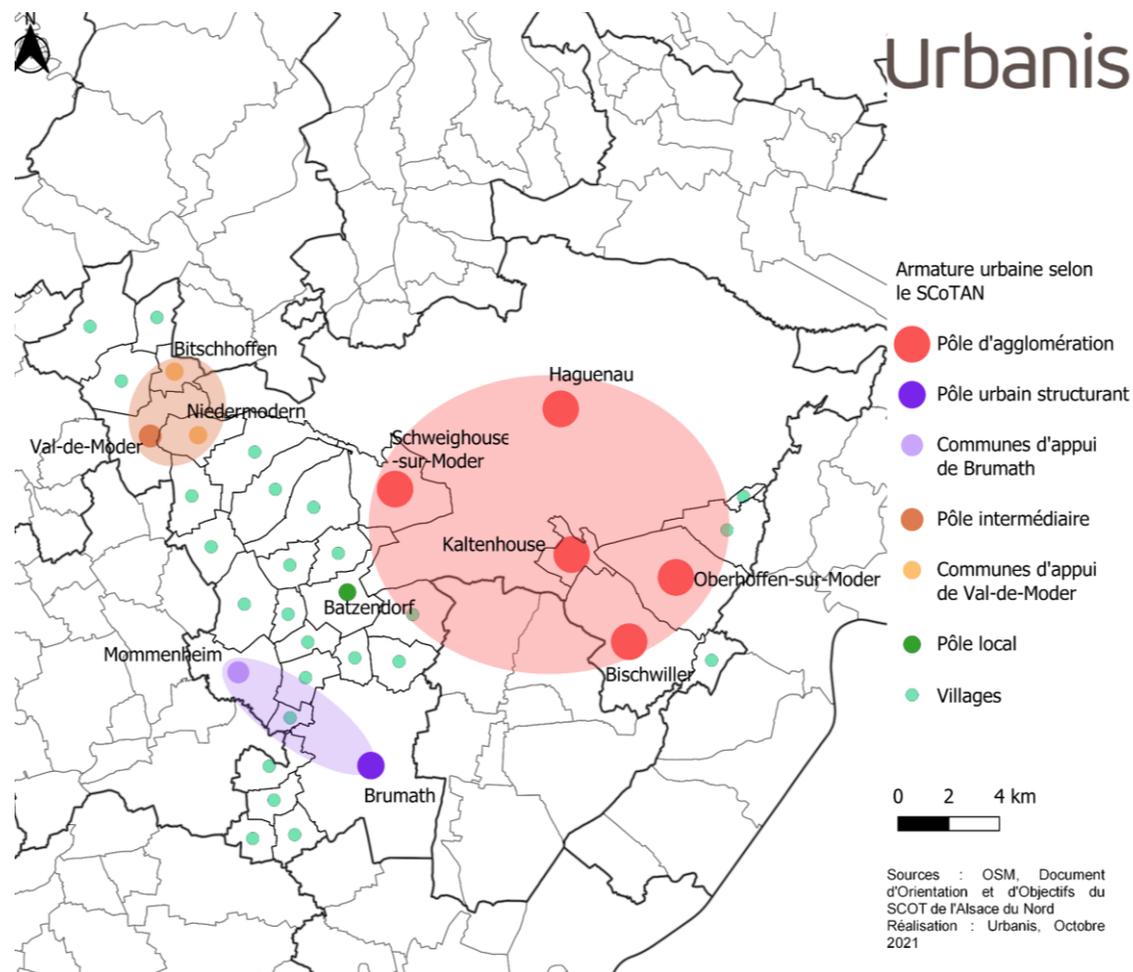
Avant la constitution de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, deux Schémas de Cohérence Territoriale<sup>1</sup> s'appliquaient sur le territoire. La Communauté de communes de la région de Brumath intégrait le périmètre du SCoT de la région de Strasbourg tandis que les communes de la région de Haguenau, de Bischwiller et environs et du Val de Moder faisaient partie du SCoT de l'Alsace du Nord. Le 1<sup>er</sup> 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

<sup>1</sup> 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'ATTRACTION<sup>2</sup> ET POLARITES

### A. UNE DOUBLE POLARISATION

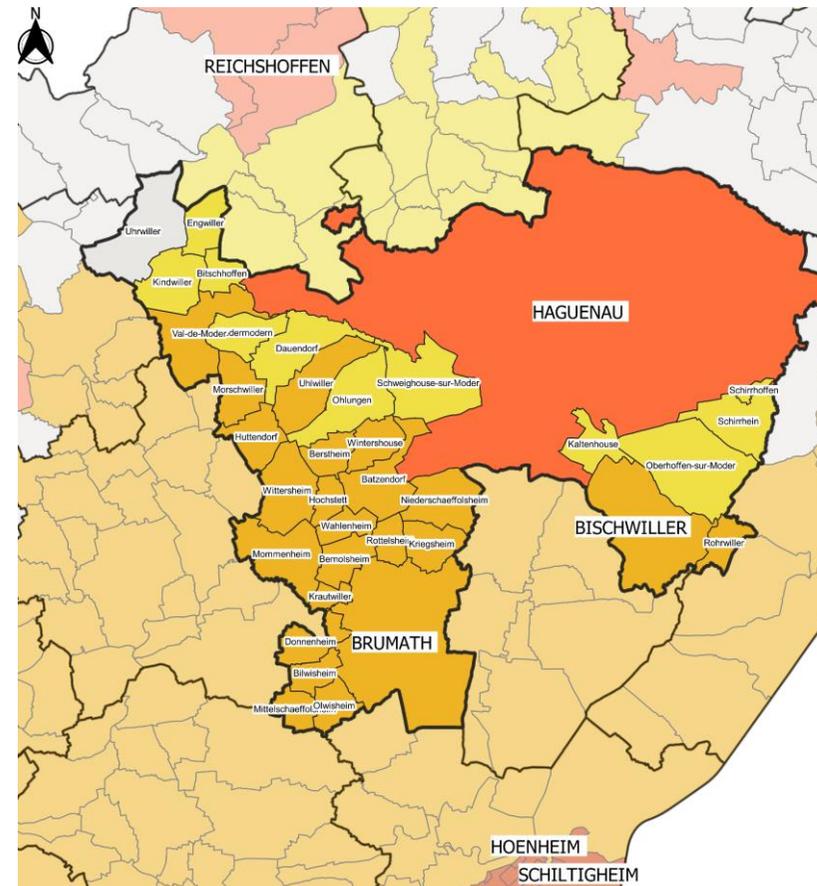
L'appréhension du zonage d'étude en aire d'attraction des villes continue de rendre compte de l'organisation territoriale complexe de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

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.

<sup>2</sup>Selon 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

Urbanis

Carte 4 : Aires d'attraction des villes

## B. TROIS BASSINS DE VIE<sup>3</sup>

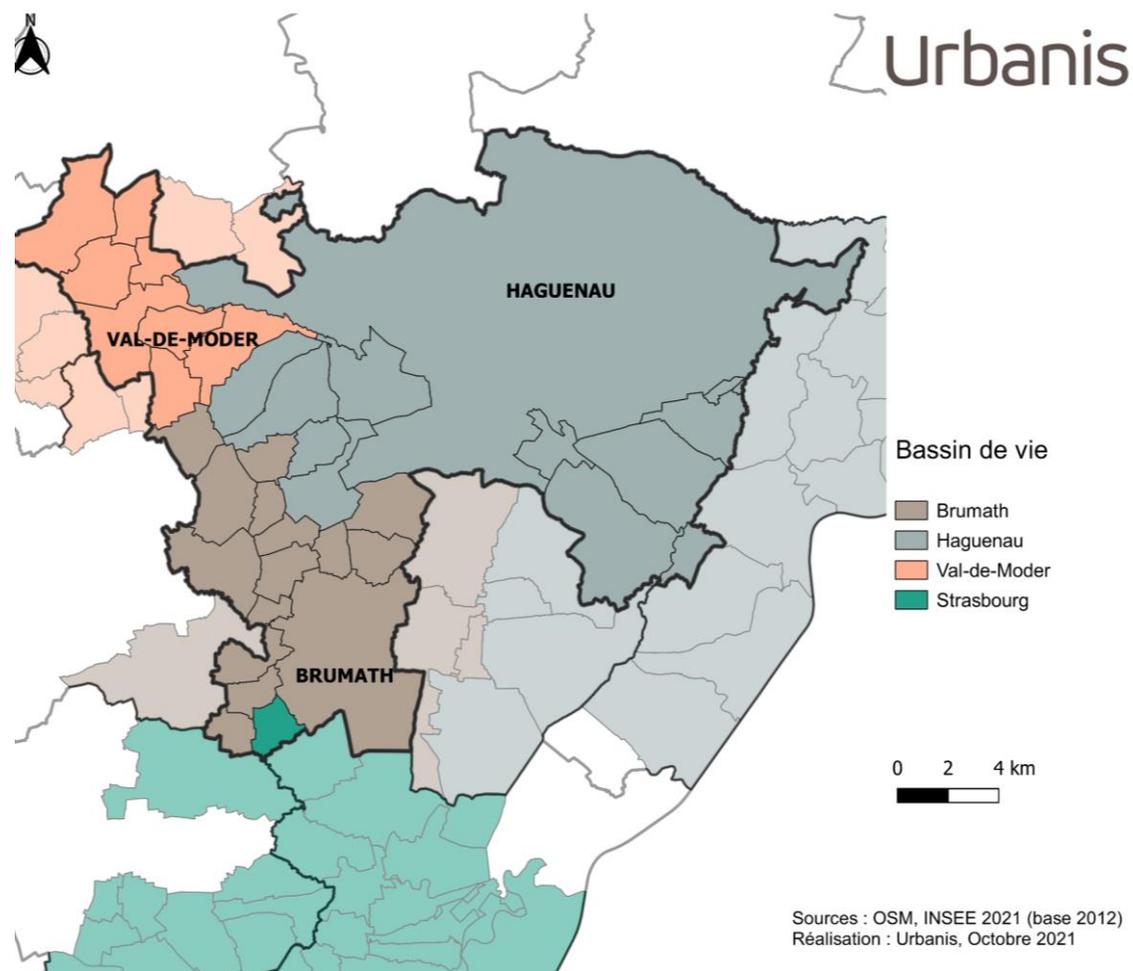
Le territoire compte trois bassins de vie, qui débordent des limites de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

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

<sup>3</sup> 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

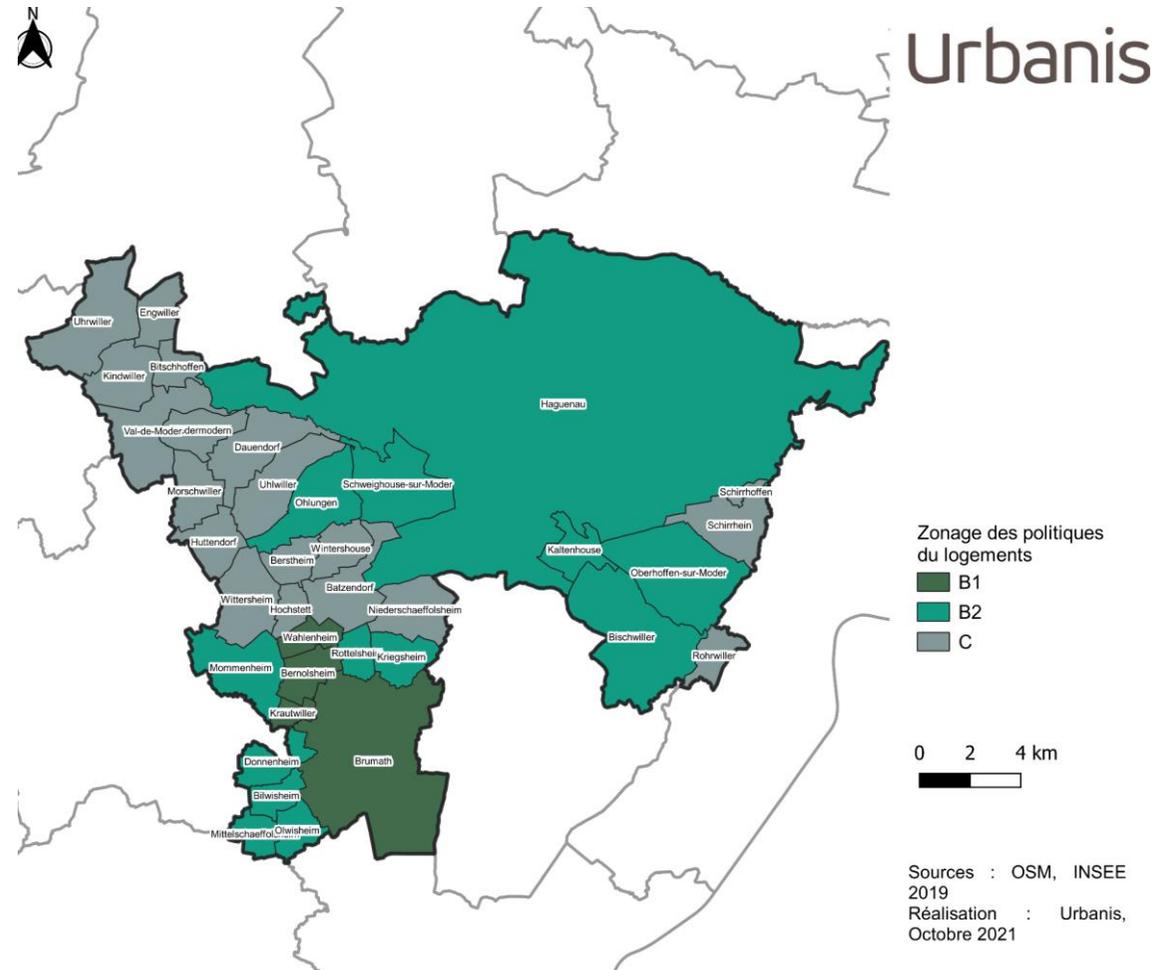
aux particuliers, commerce, enseignement, santé, sports, loisirs et culture, transport.

### 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.



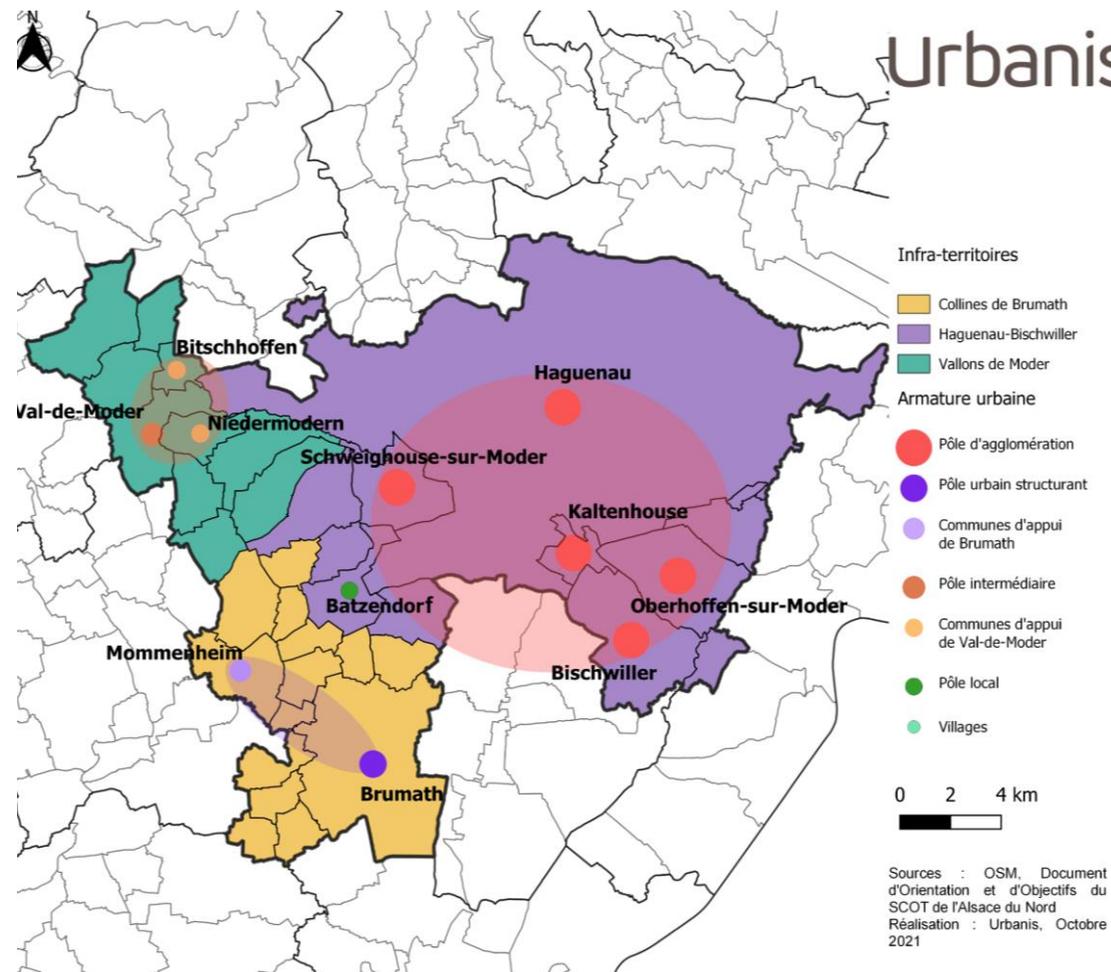
Carte 6 : Zonage des politiques du logement

## IV. TROIS NIVEAUX D'ETUDES

Le diagnostic reposera sur trois niveaux d'études :

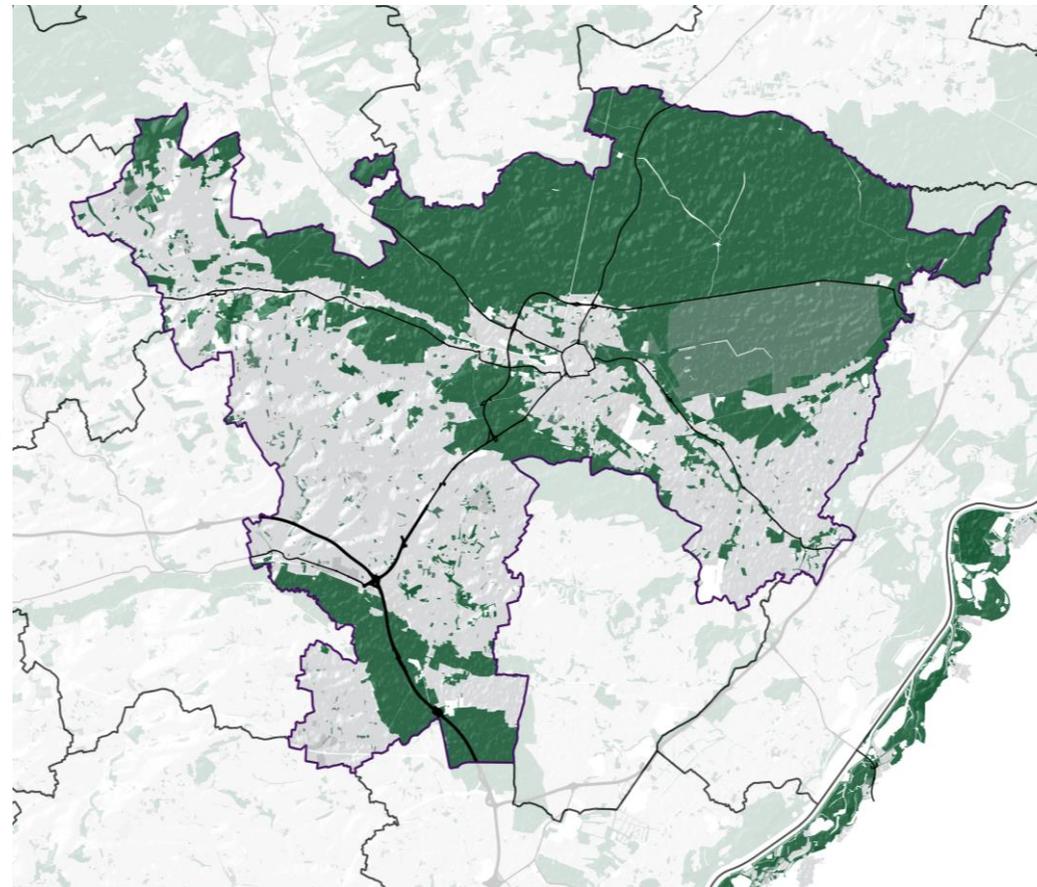
- L'échelle de la Communauté d'Agglomération
- Trois secteurs – soumis à des dynamiques différenciées : les Collines de Brumath, la Conurbation Haguenau-Bischwiller et les Vallons de Moder.
- Enfin, les analyses pourront être affinées suivant l'armature urbaine du territoire définie dans le SCOTAN, avec 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

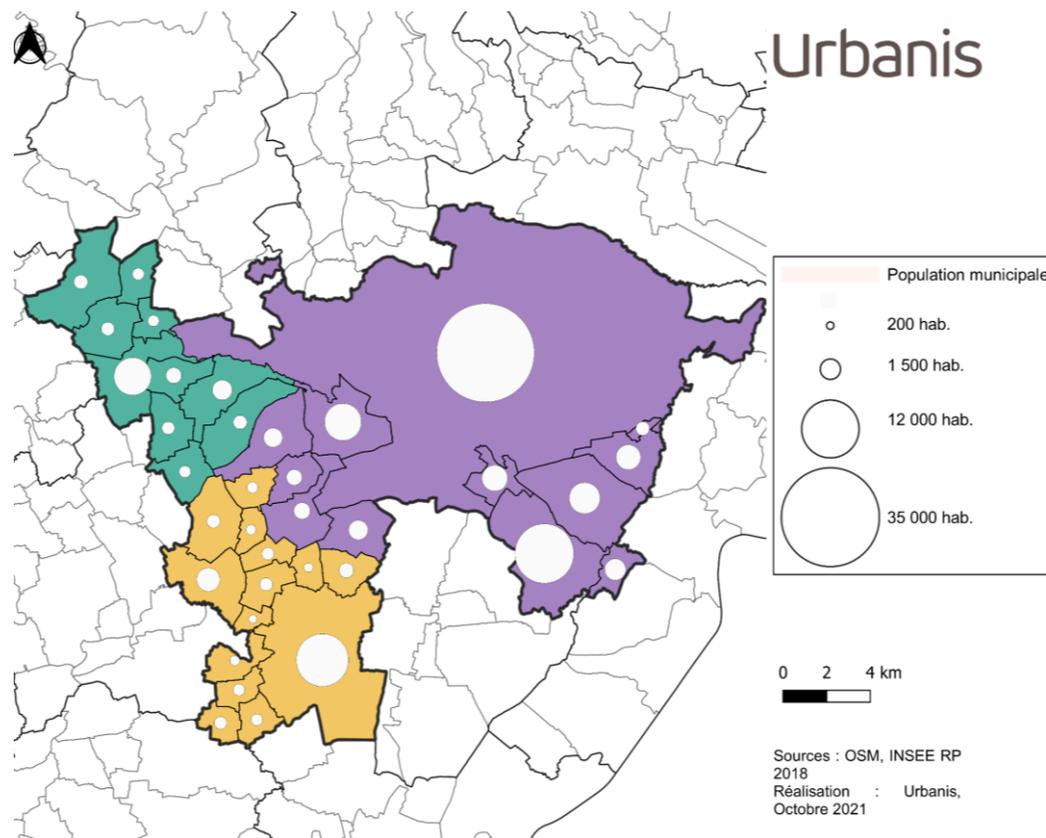
Avec plus de 96 000 habitants en 2018<sup>4</sup>, la Communauté d'Agglomération de Haguenau rassemble 8,5% de la population du département du Bas-Rhin. Un découpage en 3 infra-territoires a été défini pour aider à l'analyse du territoire, dans le cadre du diagnostic.

**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

<sup>4</sup> 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
<b>Collines de Brumath</b>	<b>17869</b>
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
<b>Haguenau-Bischoffwiller</b>	<b>67401</b>
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
<b>Vallons de Moder</b>	<b>11466</b>
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

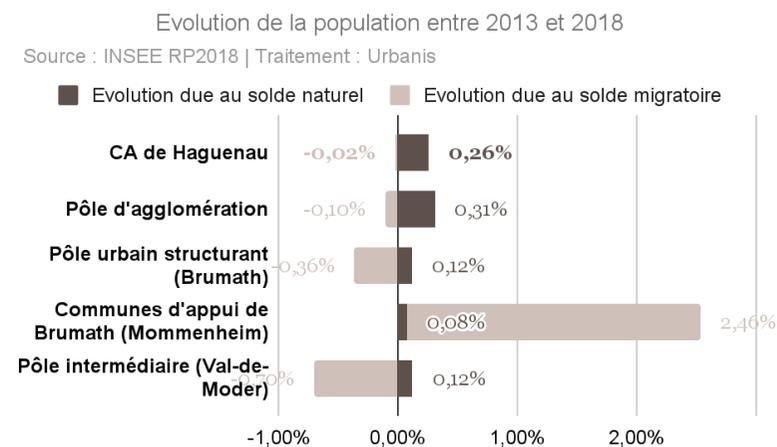
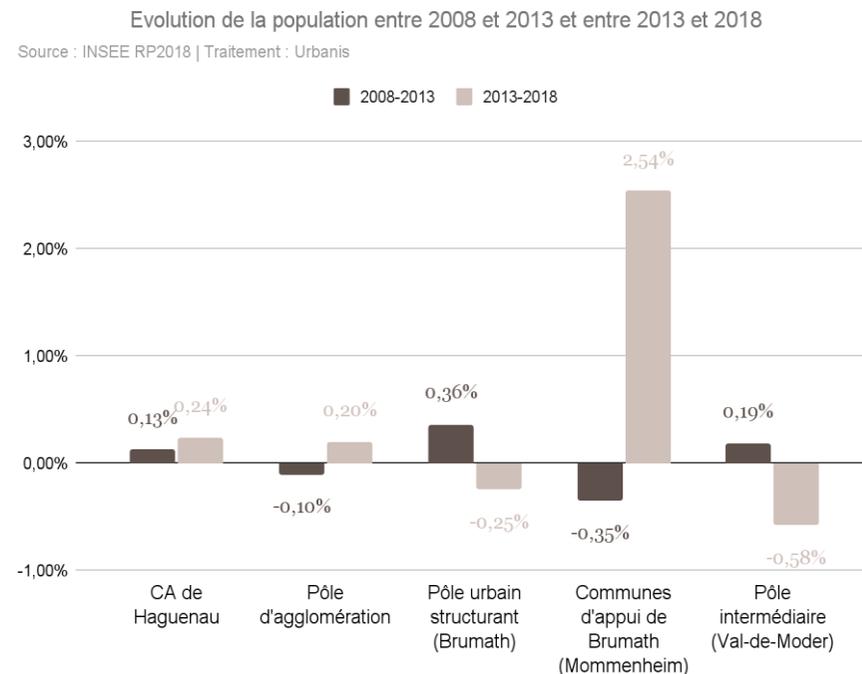
## A. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MODEREE

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 naturel<sup>5</sup> et le solde migratoire<sup>6</sup>. 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.

<sup>5</sup> 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.

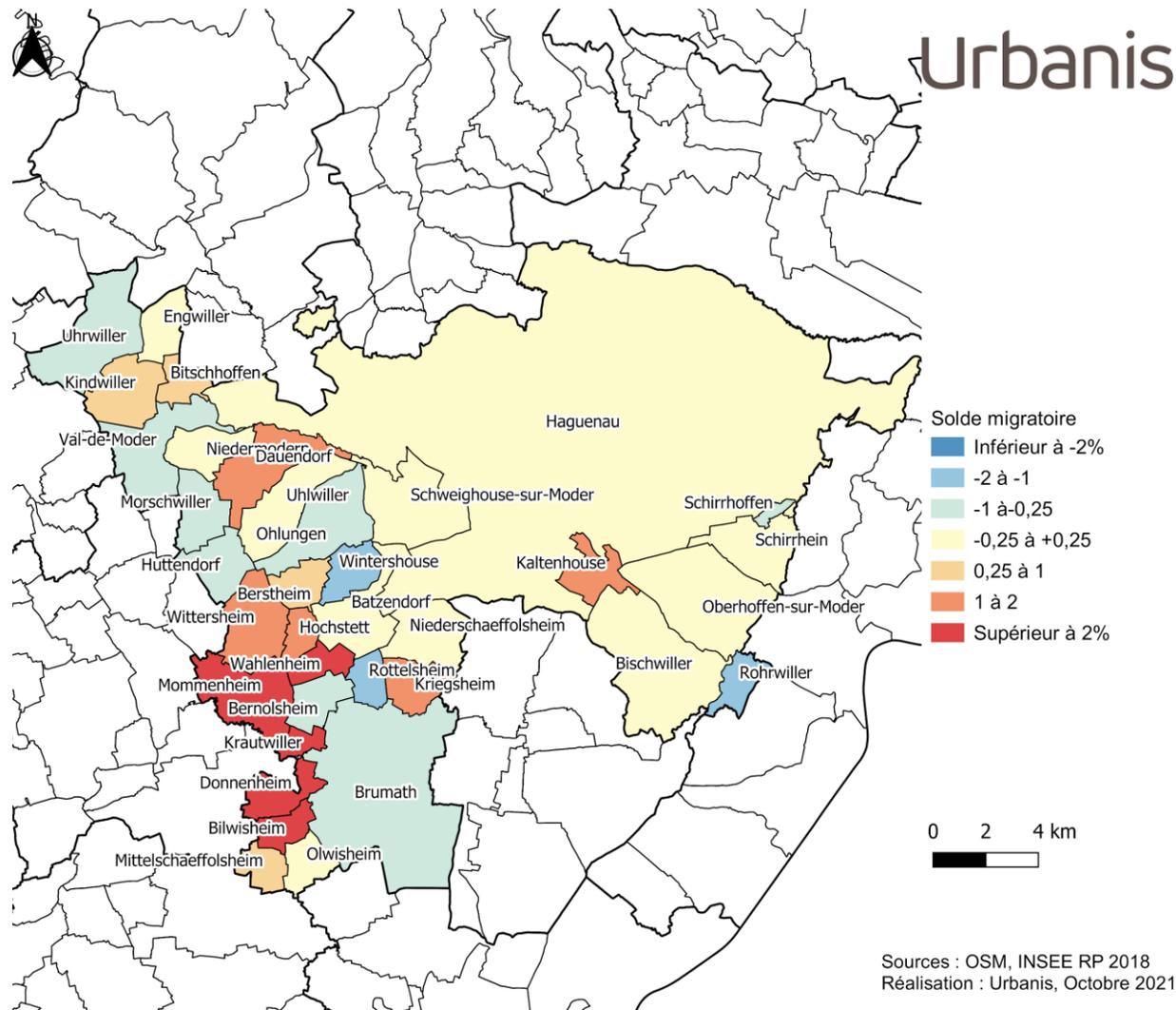
<sup>6</sup> Différence entre la population entrant et celle sortant du territoire. Il est négatif lorsqu'il y a un déficit entre les entrées et les sorties.



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 "dessalement" 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 GÉNÉRAL 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 séniors 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

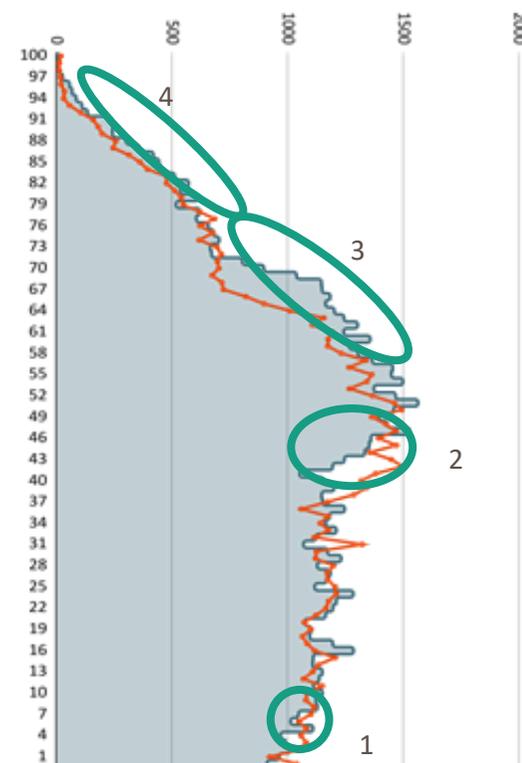
**1 :** Départ des familles.

**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 BAISSE

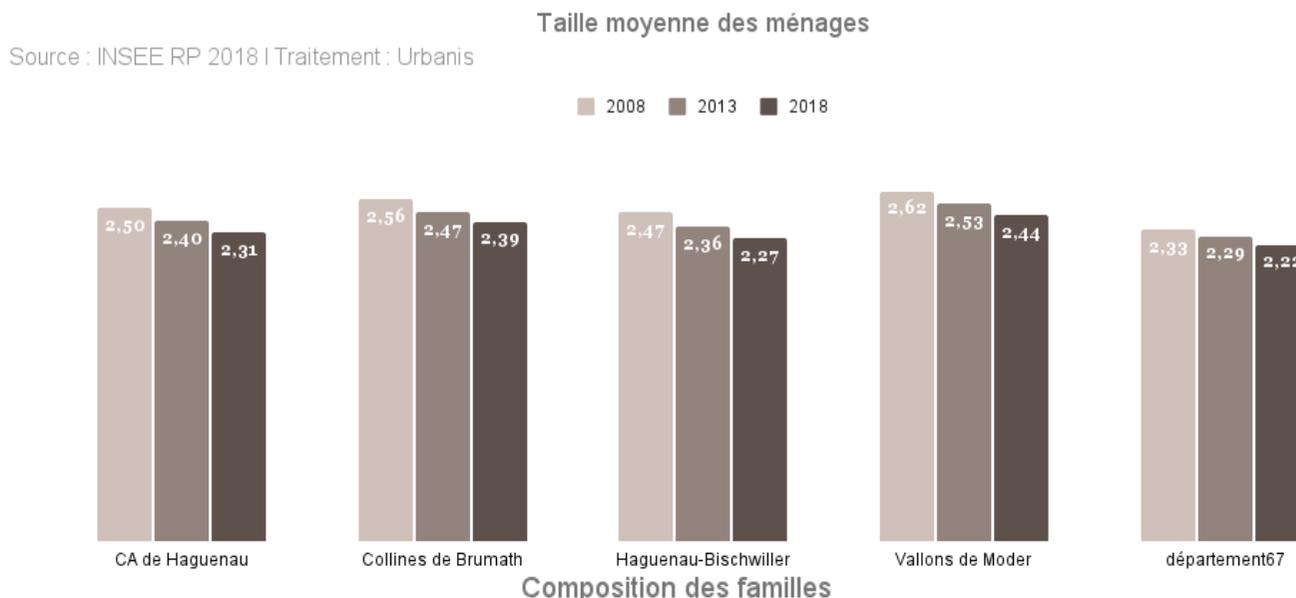
En 2018, le nombre moyen de personnes par foyer s'élève à 2,31 personnes, contre 2,22 pour le département du Bas-Rhin et 2,19 pour la moyenne nationale. Cette taille des ménages élevée, bien supérieure à 2, illustre le rôle spécifique joué par le territoire dans l'accueil des familles. On trouve en effet en 2018 69% de familles<sup>7</sup> 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).

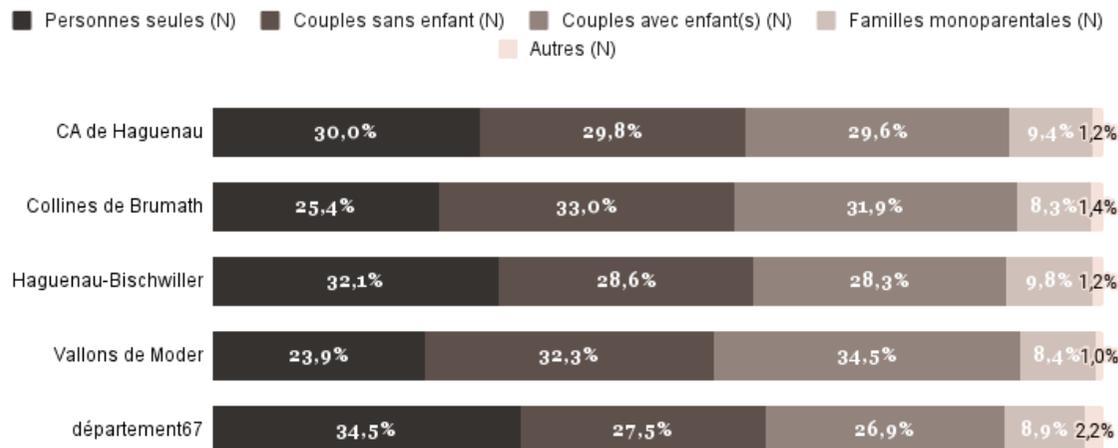
Ces sous-territoires accueillent donc plus de familles et présentent de plus grands logements.

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.

<sup>7</sup> 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



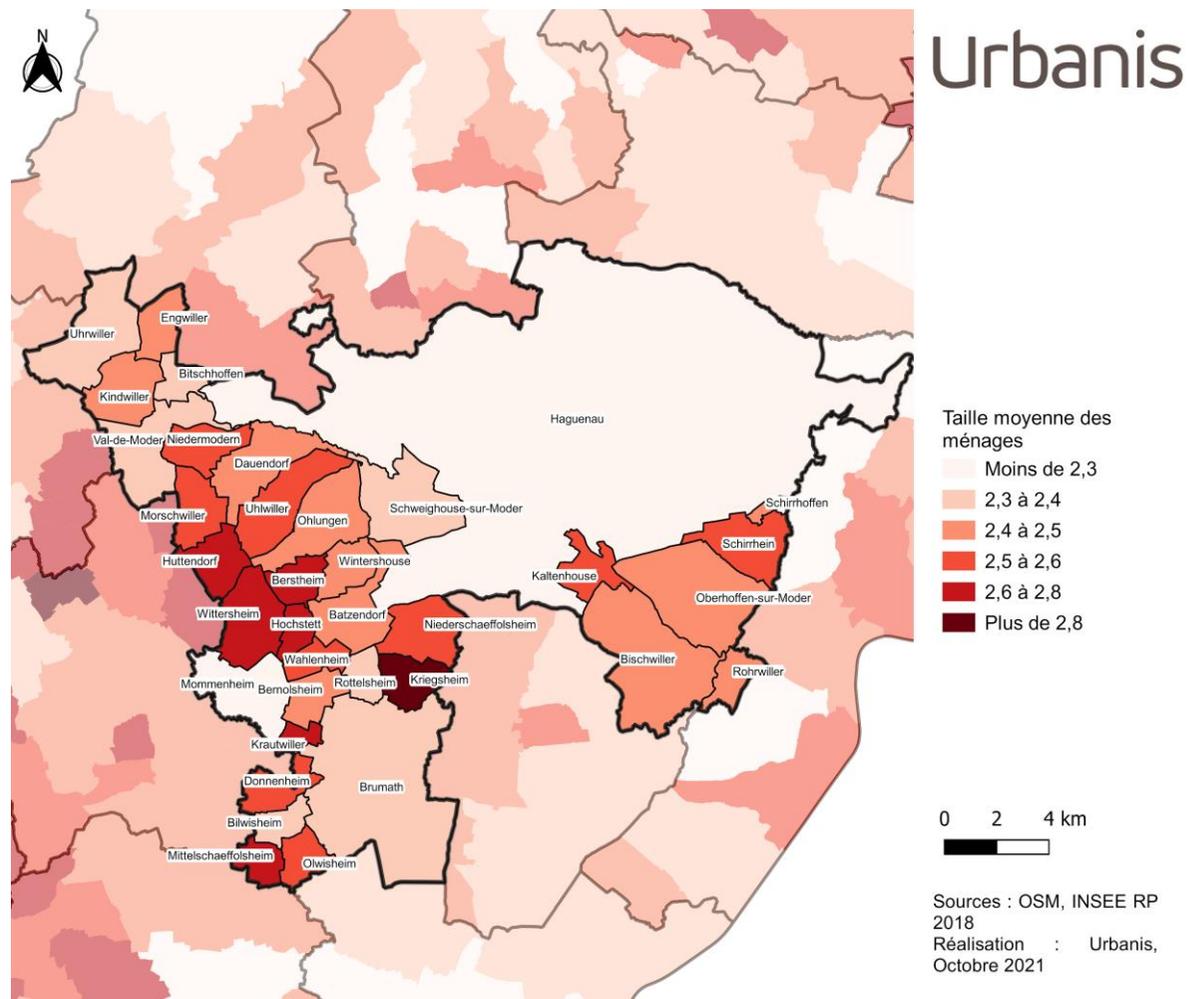
Source : INSEE RP 2018 | Traitement : Urbanis



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

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 consommation<sup>8</sup> 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.

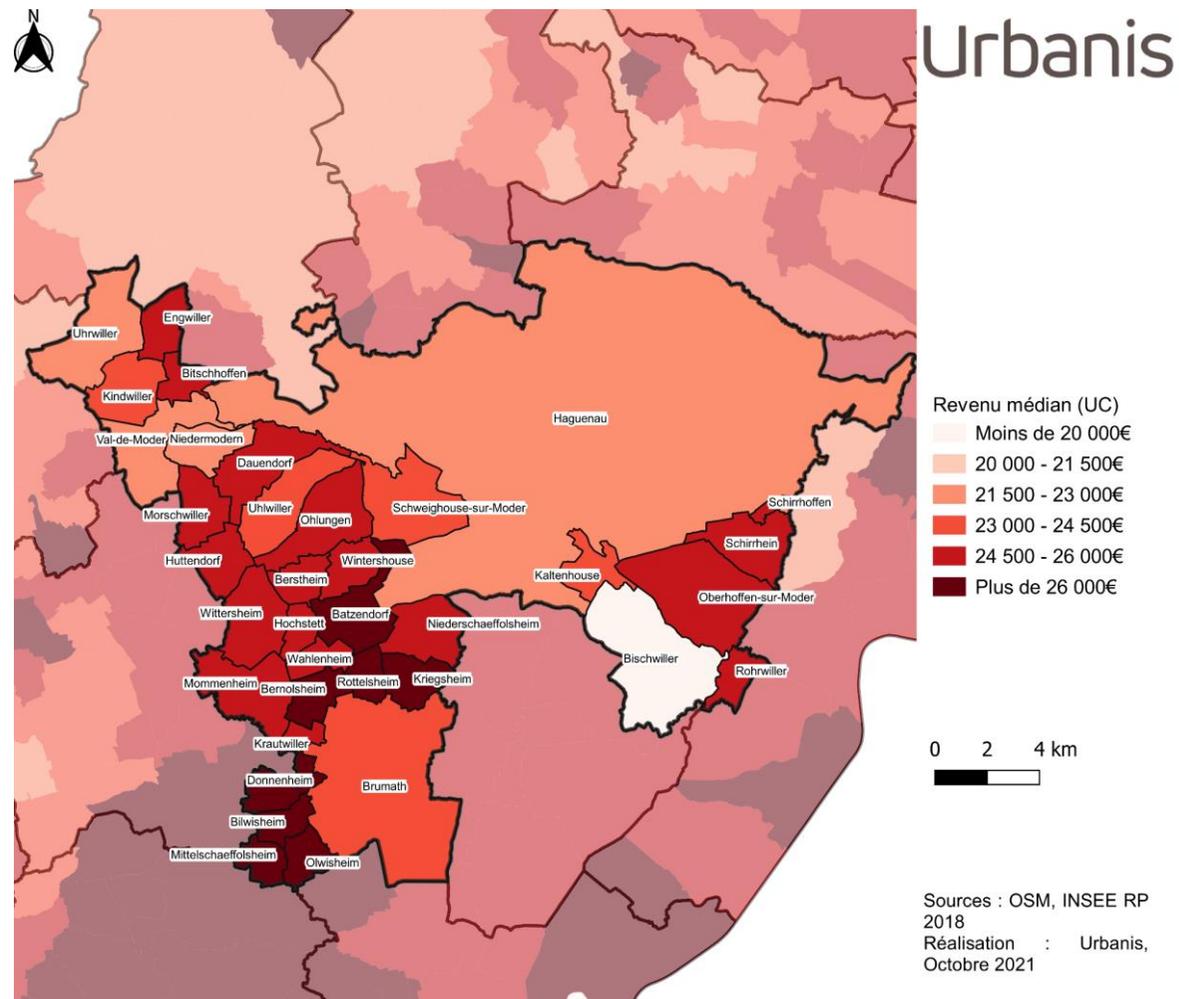
La commune de Bischwiller présente la population la moins aisée de la Communauté d'Agglomération. En effet, son revenu médian est de 19 180€ et 20% des personnes y vivent sous le seuil de pauvreté<sup>9</sup>.

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 Donnenheim (26 900€) et à Rottelsheim (29 950€) par exemple.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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

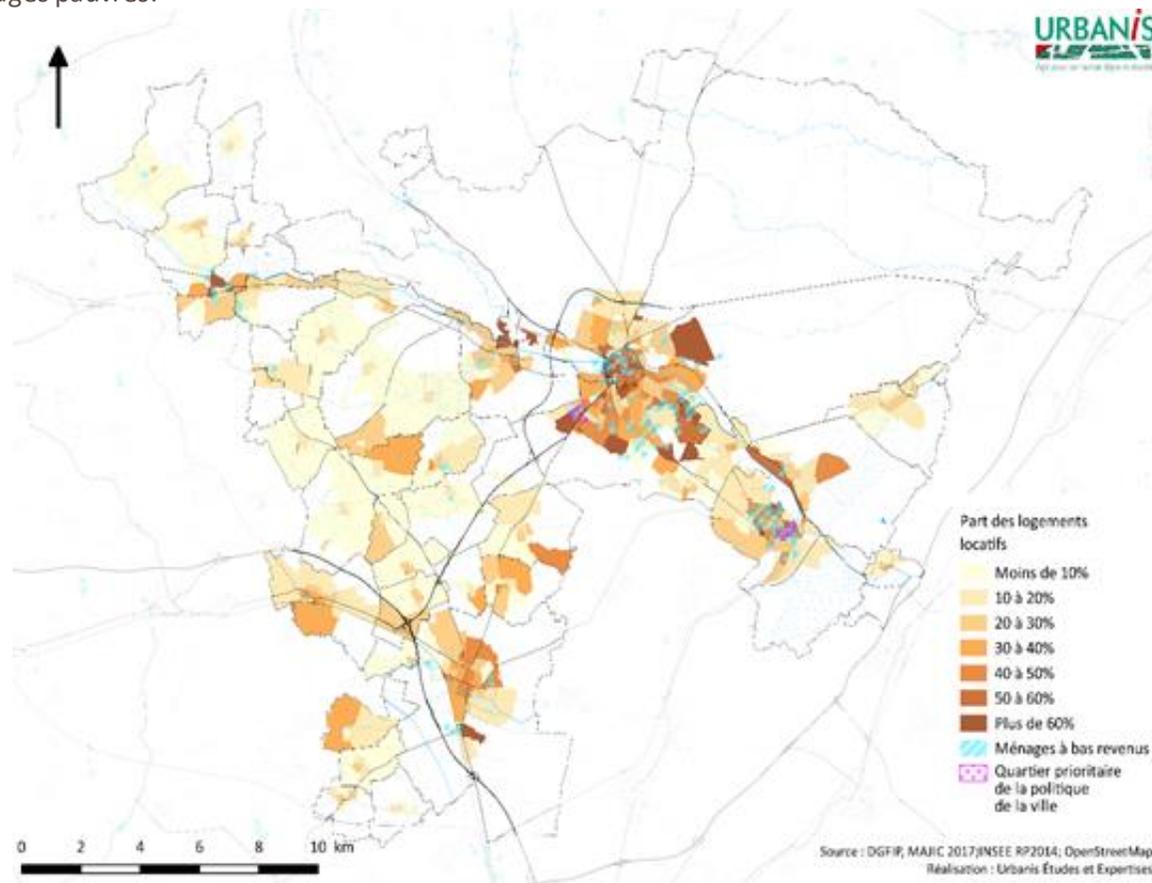
En 2018, le taux de pauvreté des ménages au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est de 11%. Ce taux est inférieur à la moyenne départementale (13,7%) ainsi qu'à la moyenne nationale (14,8%).

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 revenus<sup>10</sup>. 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

<sup>10</sup> 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.

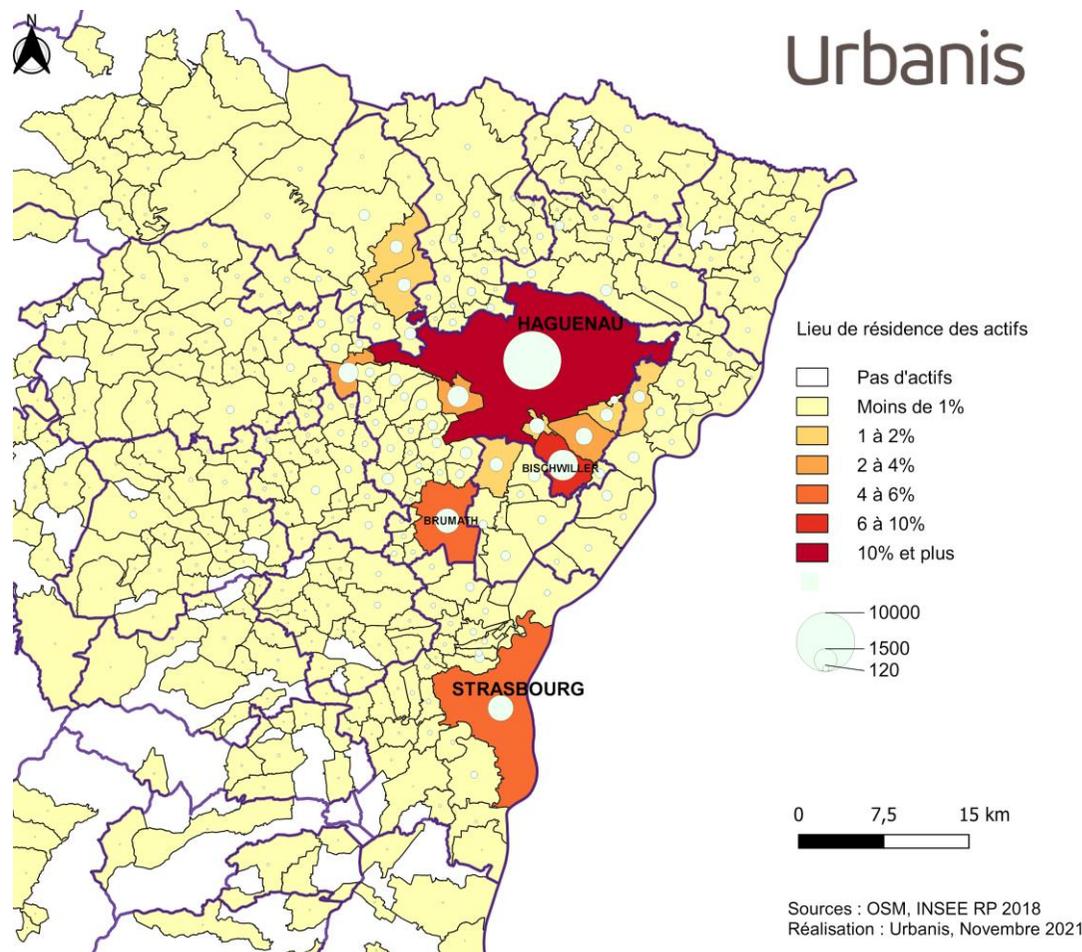
### III. DE FORTES RELATIONS AVEC L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG ET LE NORD DU DEPARTEMENT

#### 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

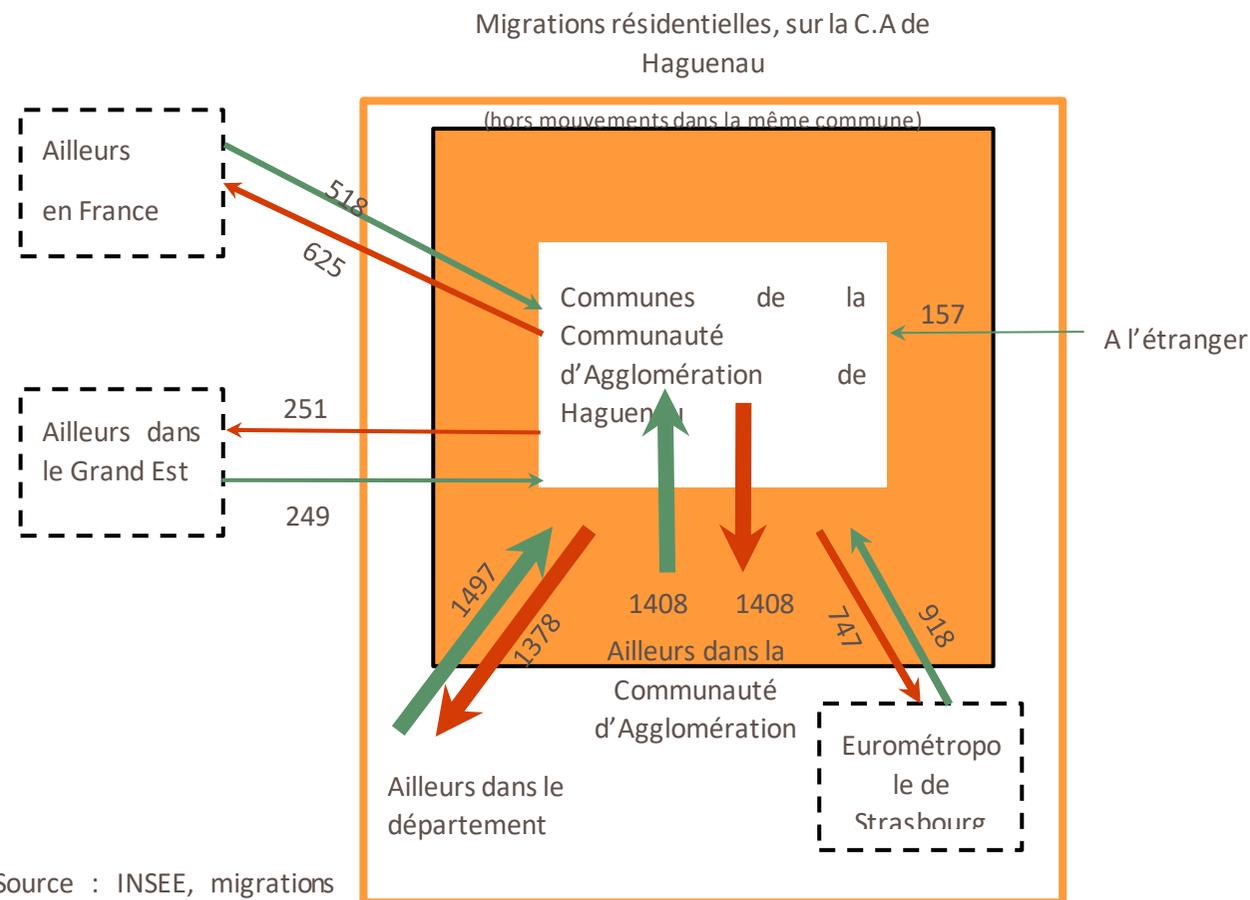
Le schéma ci-contre montre les principaux flux de populations quittant (en rouge) ou emménageant (en vert) dans les communes de l'agglomération entre 1er janvier 2017 et 1er janvier 2018. Le total des flux ne représente pas le solde migratoire car les départs à l'étranger ne sont pas comptabilisés.

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.

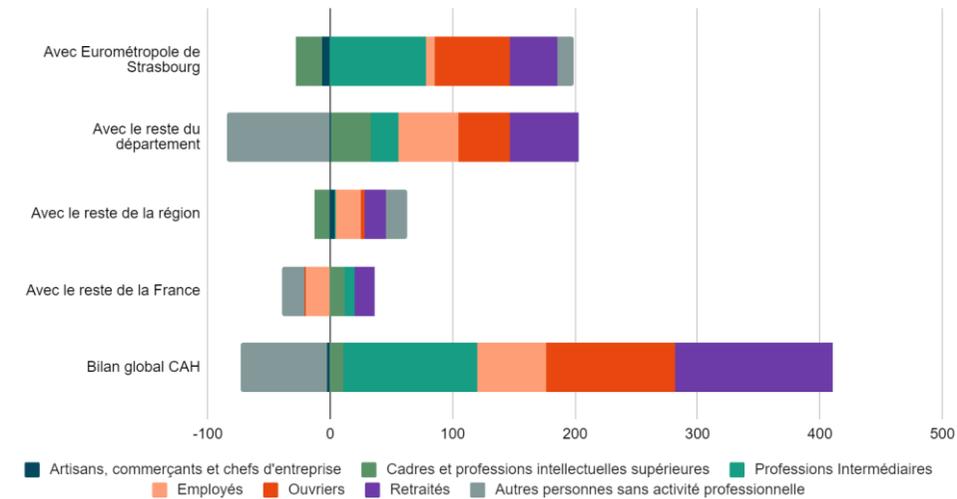
Si la balance migratoire avec l'Eurométropole de Strasbourg apparaît négative en ce qui concerne les cadres, cette balance devient positive avec le Bas-Rhin en ce qui concerne cette même catégorie socio-professionnelle des cadres.

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.

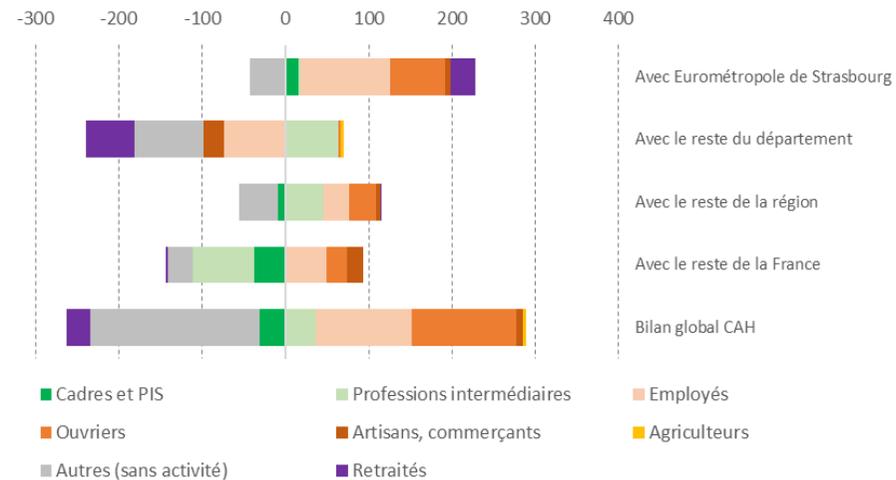
**Différentiel entrants/sortants par territoire et par CSP entre 2017 et 2018**

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.

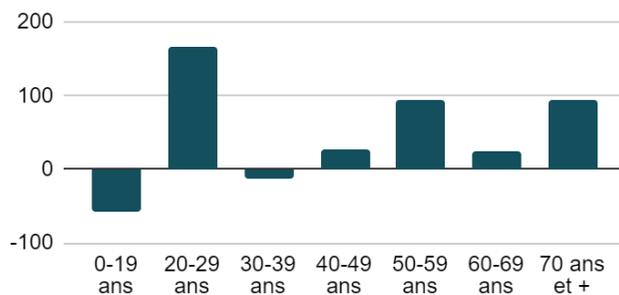
Entre 2017 et 2018, 3810 membres de familles sont partis de la Communauté d'Agglomération quand 4144 y ont emménagé. Si ce solde est positif, avec plus d'arrivées que de départs, l'analyse détaillée montre que le territoire est particulièrement attractif pour les couples sans enfants (avec près de 1232 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

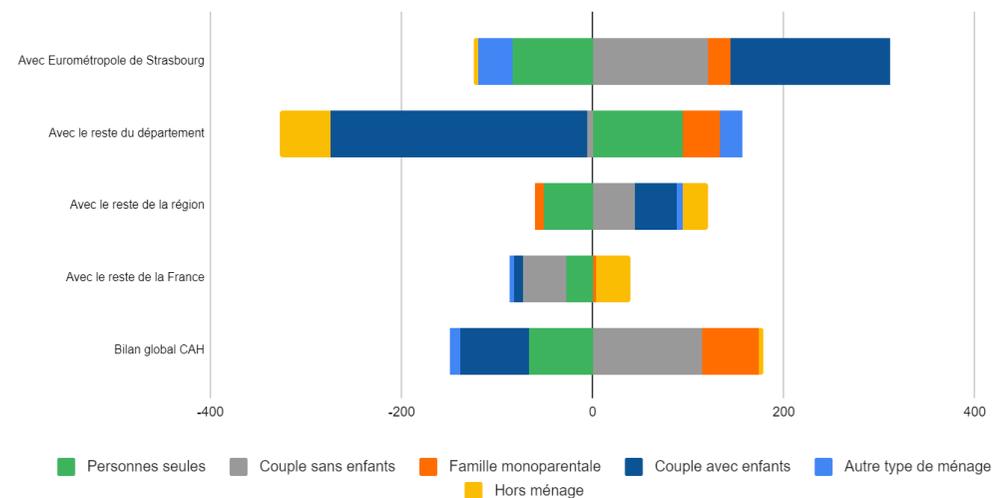
représentent 18% des nouveaux arrivants s'installant sur le territoire au cours de la période étudiée : principalement des jeunes actifs ou étudiants ainsi qu'en atteste la balance migratoire par âge ci-dessous.

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

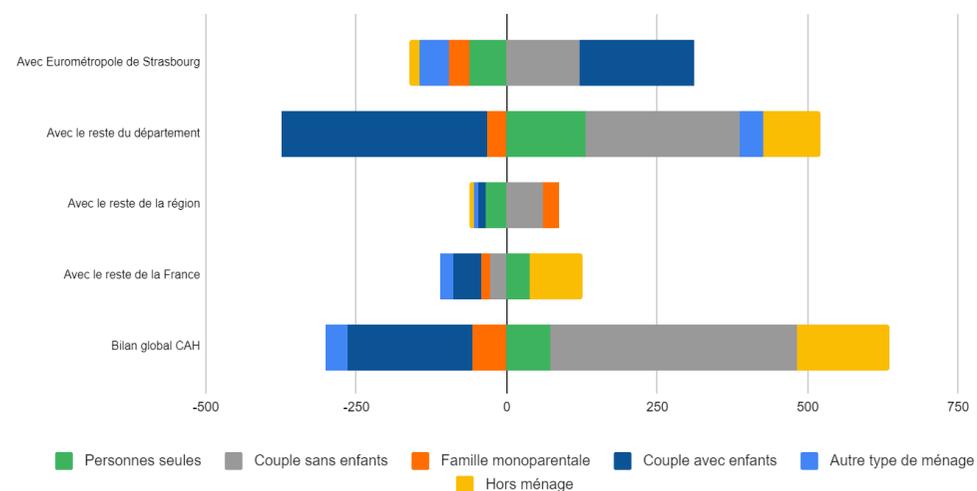
Différentiel entrants/sortants par âge entre 2017 et 2018



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



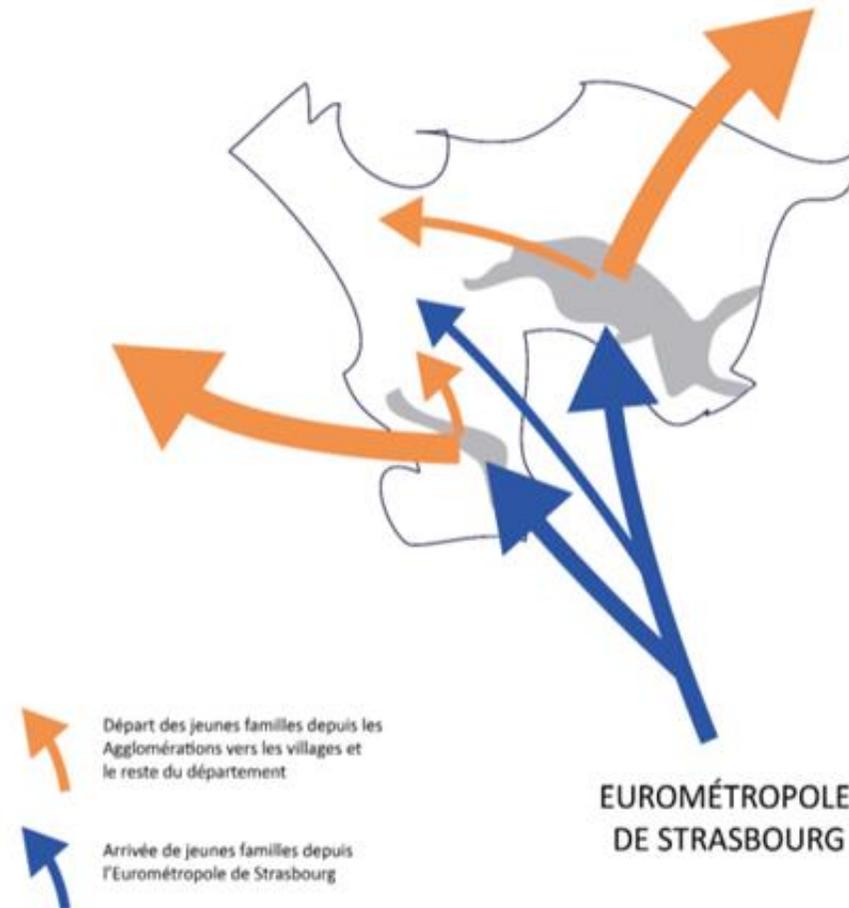
Ce schéma représente de manière synthétique les déménagements des couples sans enfant, couples avec enfant(s) et les personnes seules vers et depuis le territoire.

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 administré<sup>11</sup> 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

<sup>11</sup> Voir Introduction – Les données utilisées

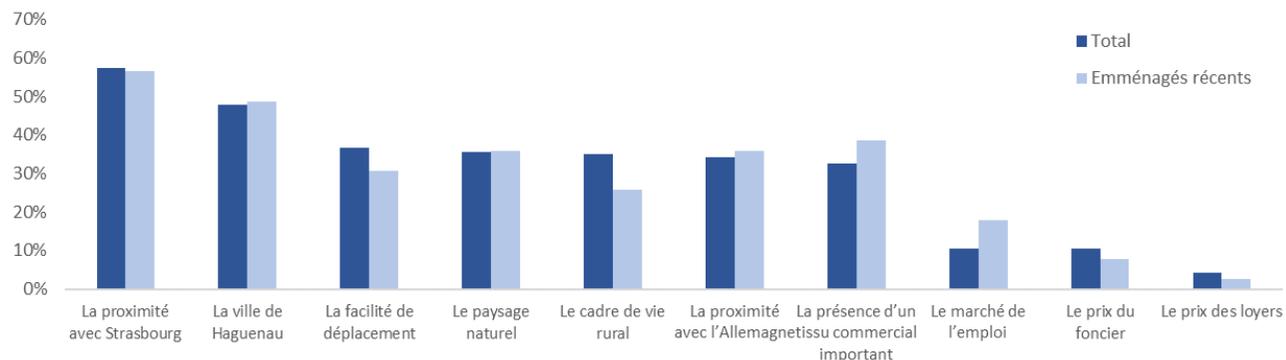
### D. D'APRES LES PERSONNES INTERROGÉES, LE TERRITOIRE BÉNÉFICIERAIT DE LA PROXIMITÉ AVEC STRASBOURG ET DE L'ATTRACTIVITÉ DE HAGUENAU, MAIS LE PRIX DES LOGEMENTS SERAIT TROP ÉLEVÉ

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.

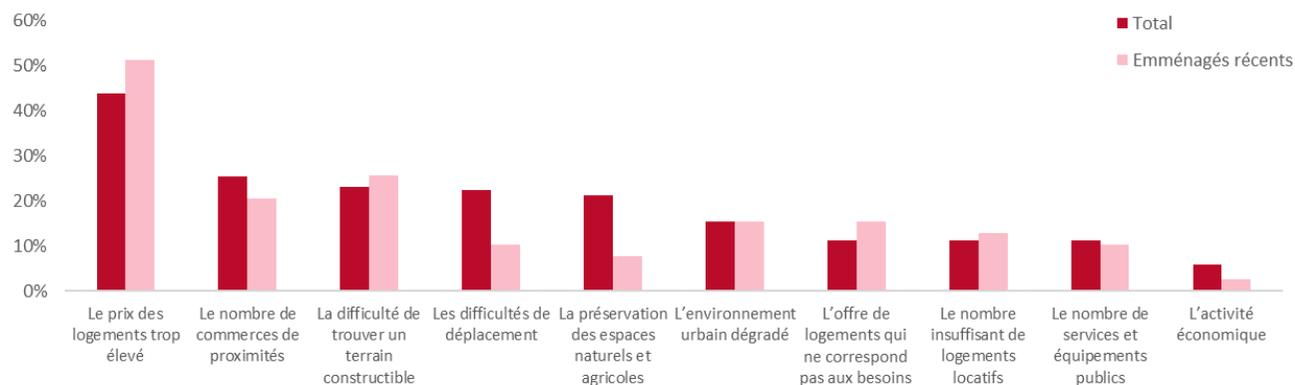
La proximité avec Strasbourg et la centralité haguénovienne forment les deux principaux atouts du territoire selon les habitants. Ils sont en effet 57% à avoir cité la métropole alsacienne et 48% la commune de Haguenau comme atout du territoire. La desserte (37%) et le cadre de vie naturel et rural (35%) 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.

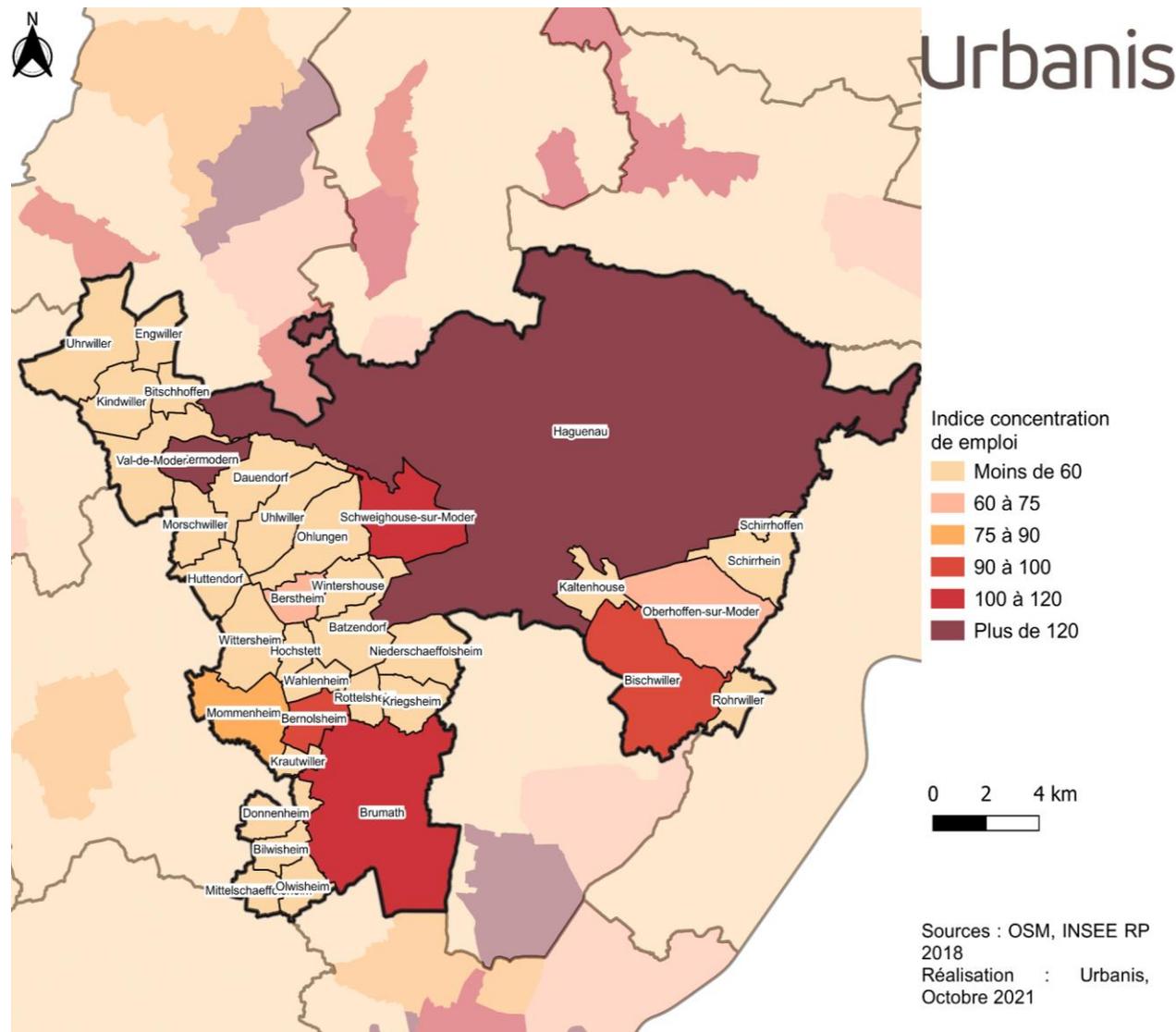
## IV. UN TERRITOIRE DYNAMIQUE SUR LE PLAN ECONOMIQUE

### 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)<sup>12</sup>.

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'emploi<sup>13</sup> 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

<sup>12</sup> D'après le fichier Urssaf 2006-2020.

<sup>13</sup> 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.

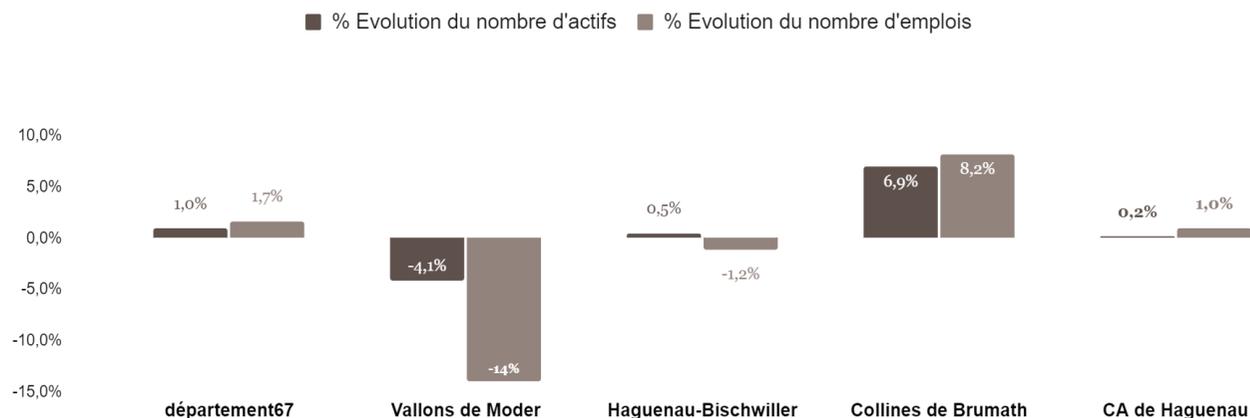
## D. UNE AUGMENTATION DU NOMBRE D'EMPLOIS QUI PLUS IMPORTANTE QUE CELLE DES ACTIFS

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.

Évolution des emplois et des actifs entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP2018 | Traitement : Urbanis



**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**

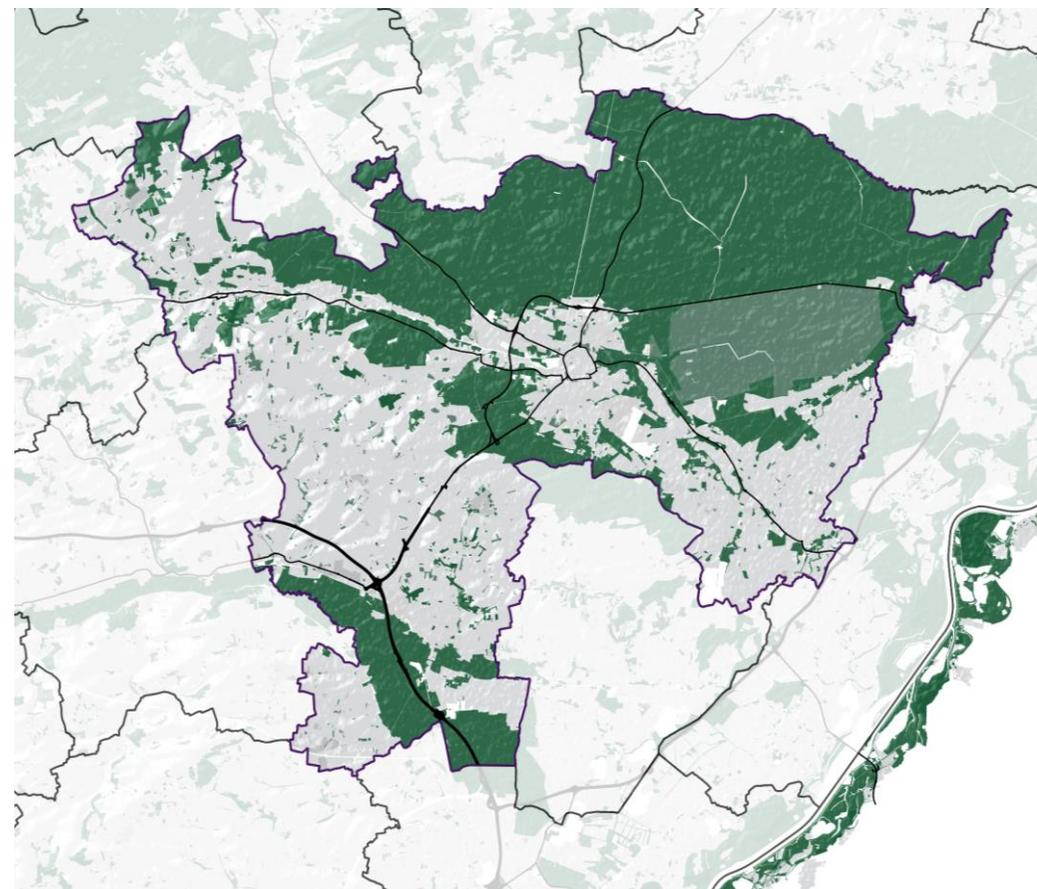
- Une attractivité à renforcer à l'égard des familles avec enfants
- Des migrations résidentielles vers les franges de la CAH, en lien avec la recherche d'une accession abordable
- Une amélioration à trouver dans l'articulation du développement de l'habitat avec le développement économique
- Une population 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 démobilitation 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**

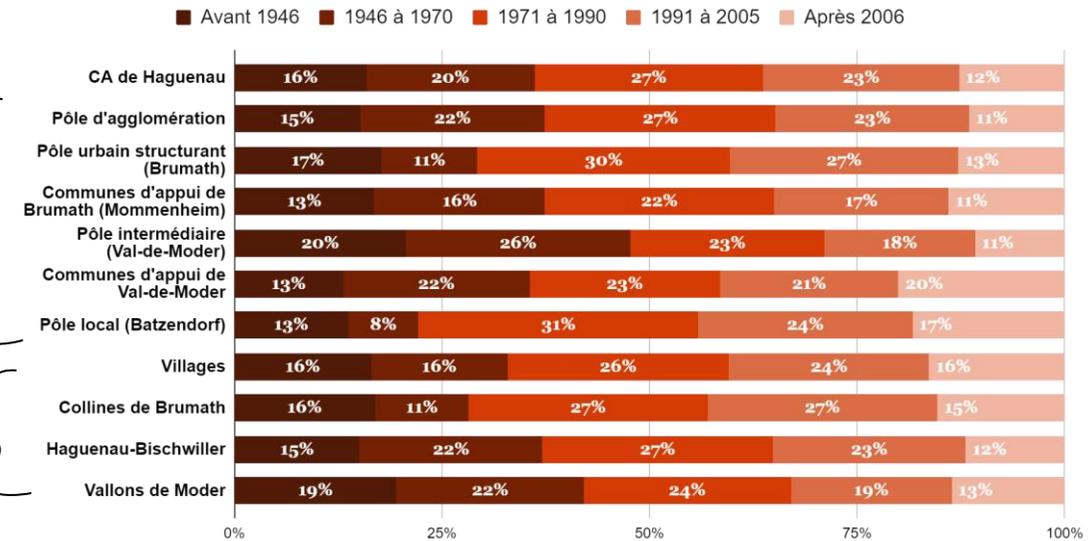
Le parc de logements du territoire est relativement récent. En effet, en 2018 près de 62% des logements de la Communauté d'Agglomération ont été construits après 1971, c'est-à-dire après les premières réglementations thermiques. Le parc est particulièrement récent dans le sud du territoire, avec 40%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



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

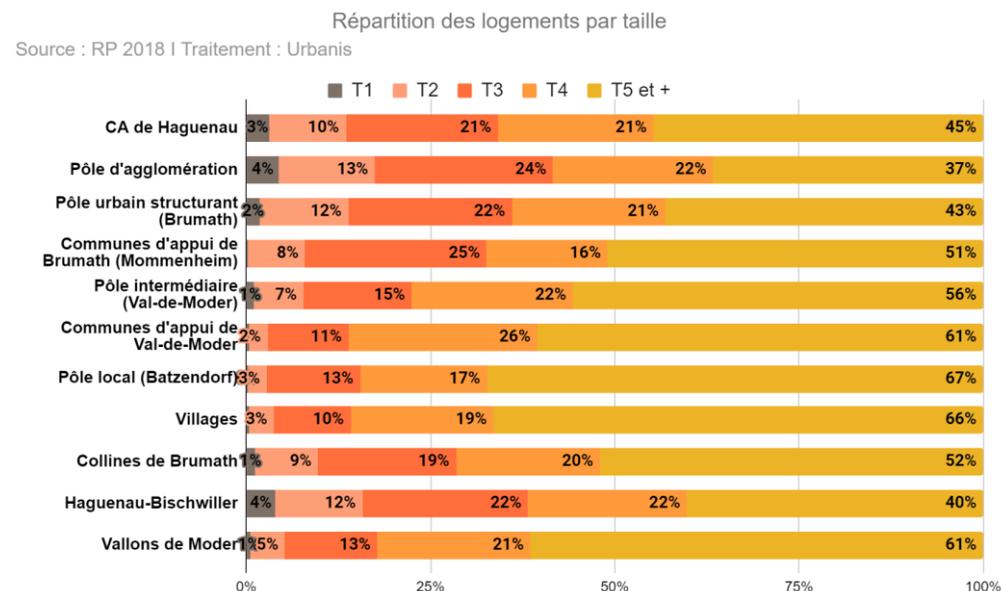
Le parc de logement de la Communauté d'Agglomération est constitué à 58% de maisons en 2018. Elles se situent plus particulièrement dans les Vallons de Moder où elles représentent 81% du parc et dans les Collines de Brumath (65%). La conurbation Haguenau-Bischwiller présente presque autant d'appartements (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 principales<sup>14</sup> 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).

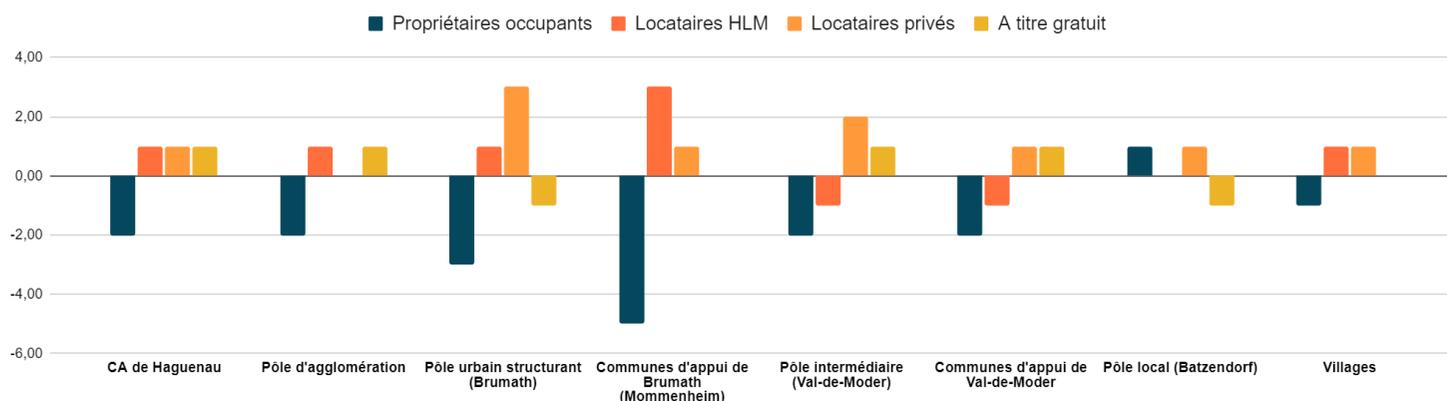
Le pôle d'agglomération du SCoTAN représente 74% de l'offre locative du territoire.

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 (Niedermodern/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

<sup>14</sup> 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 vacants<sup>15</sup> 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

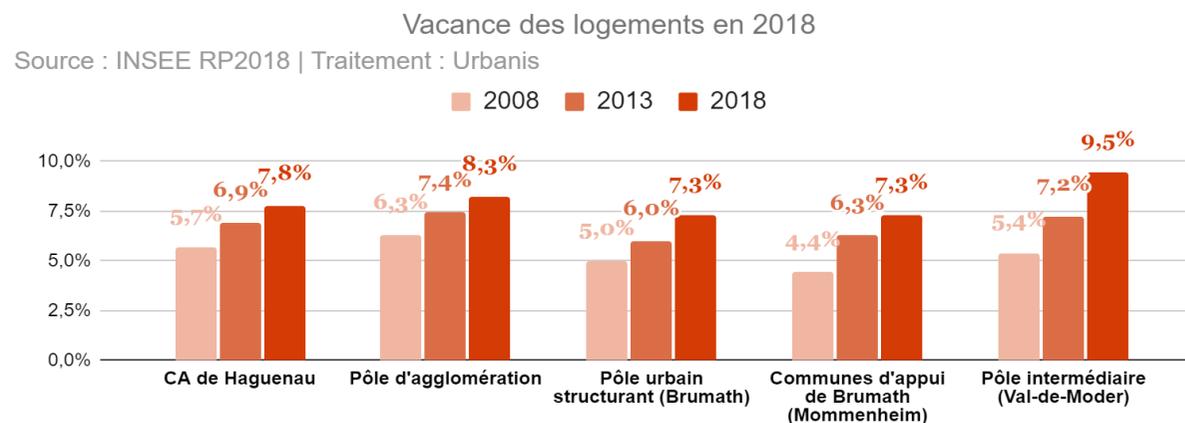
<sup>15</sup> Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- 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 ;

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 :

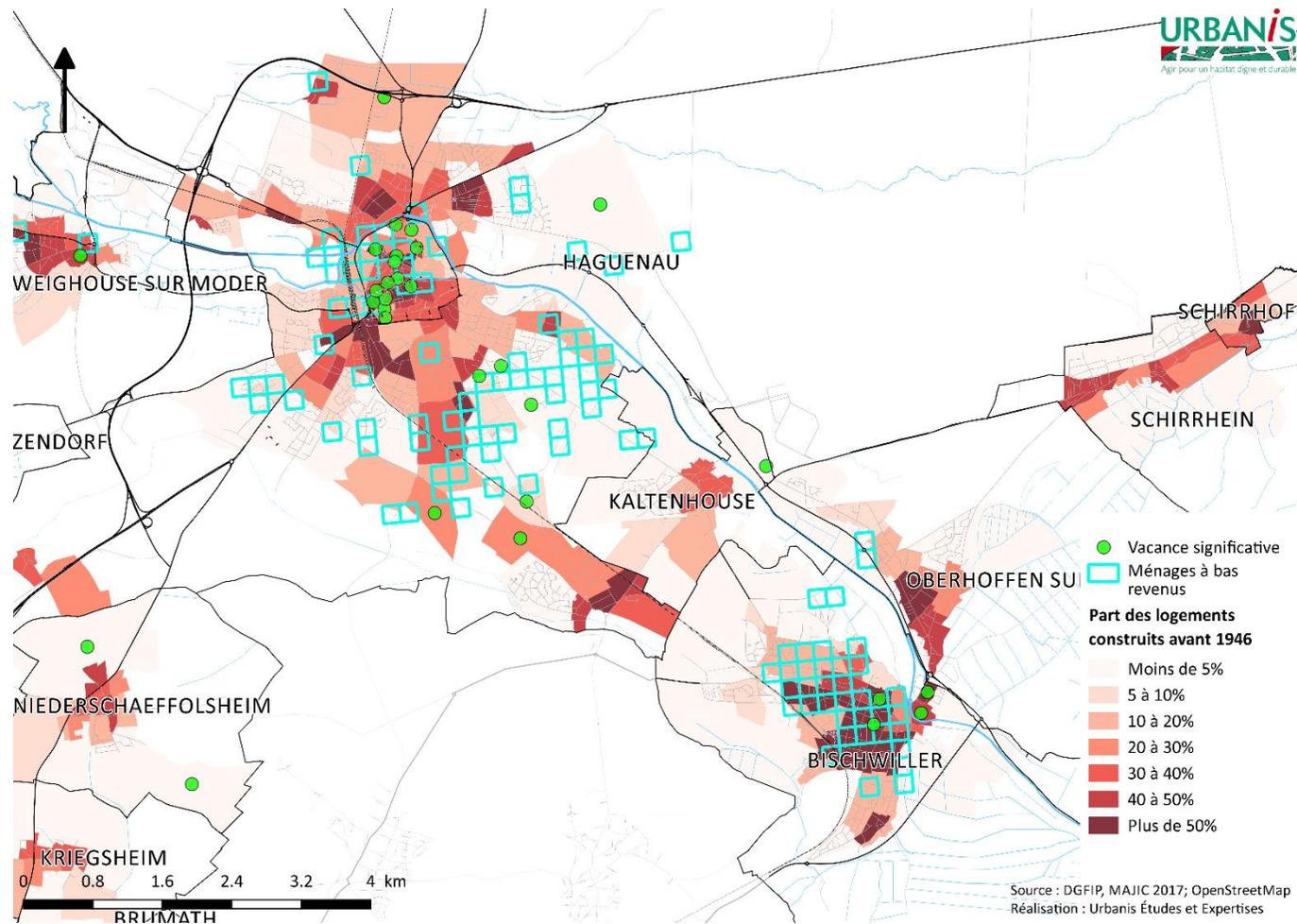
Dans les cartographies des pages suivantes, Les secteurs de « vacance significative » montrent les parcelles comprenant plus de 5 logements dont au moins 15% sont vacants. Ils ont été repérés avec les fichiers fiscaux « MAJIC » qui comprennent de nombreux biais mais permettent d'observer des tendances.

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%.

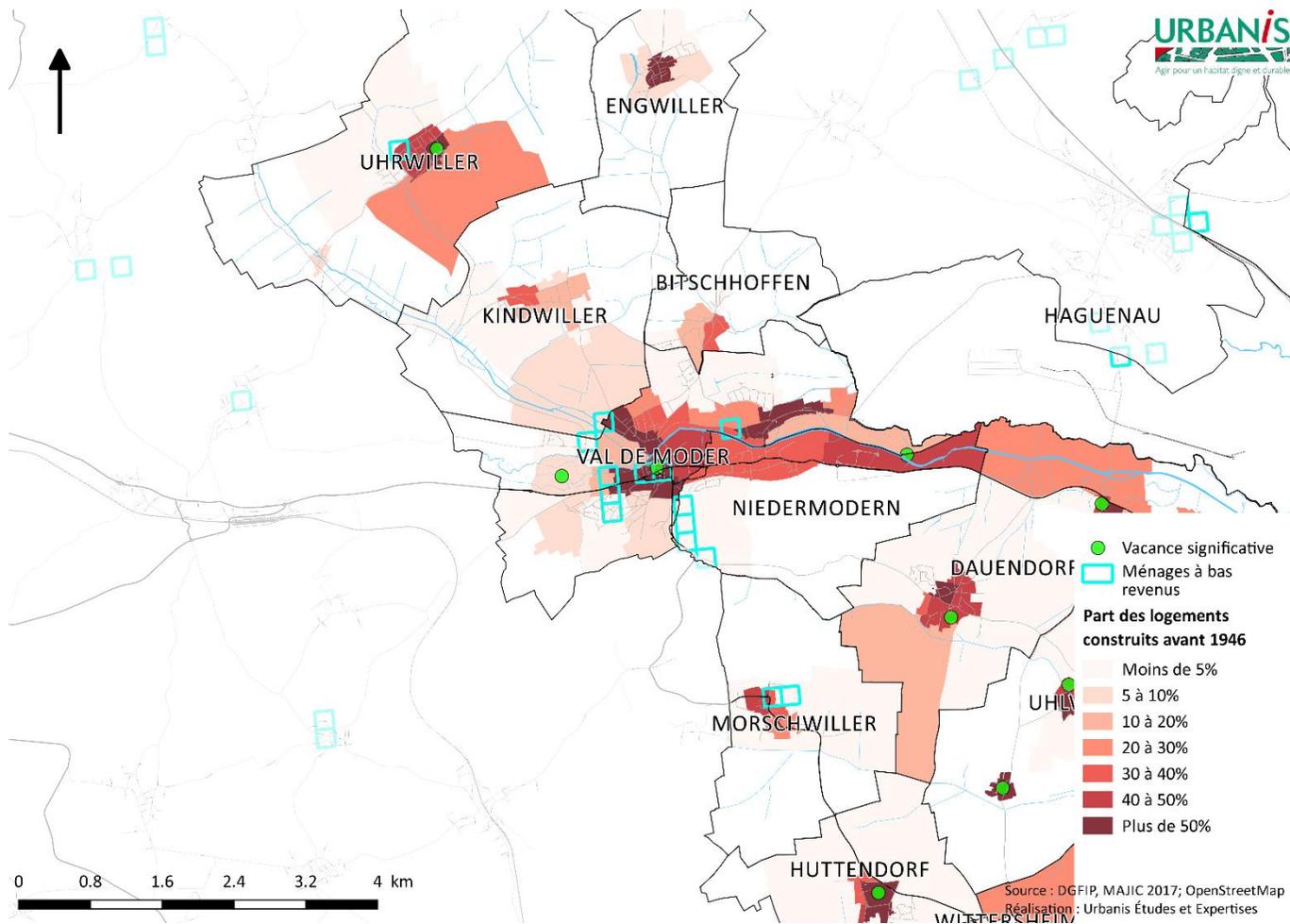
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste).

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.



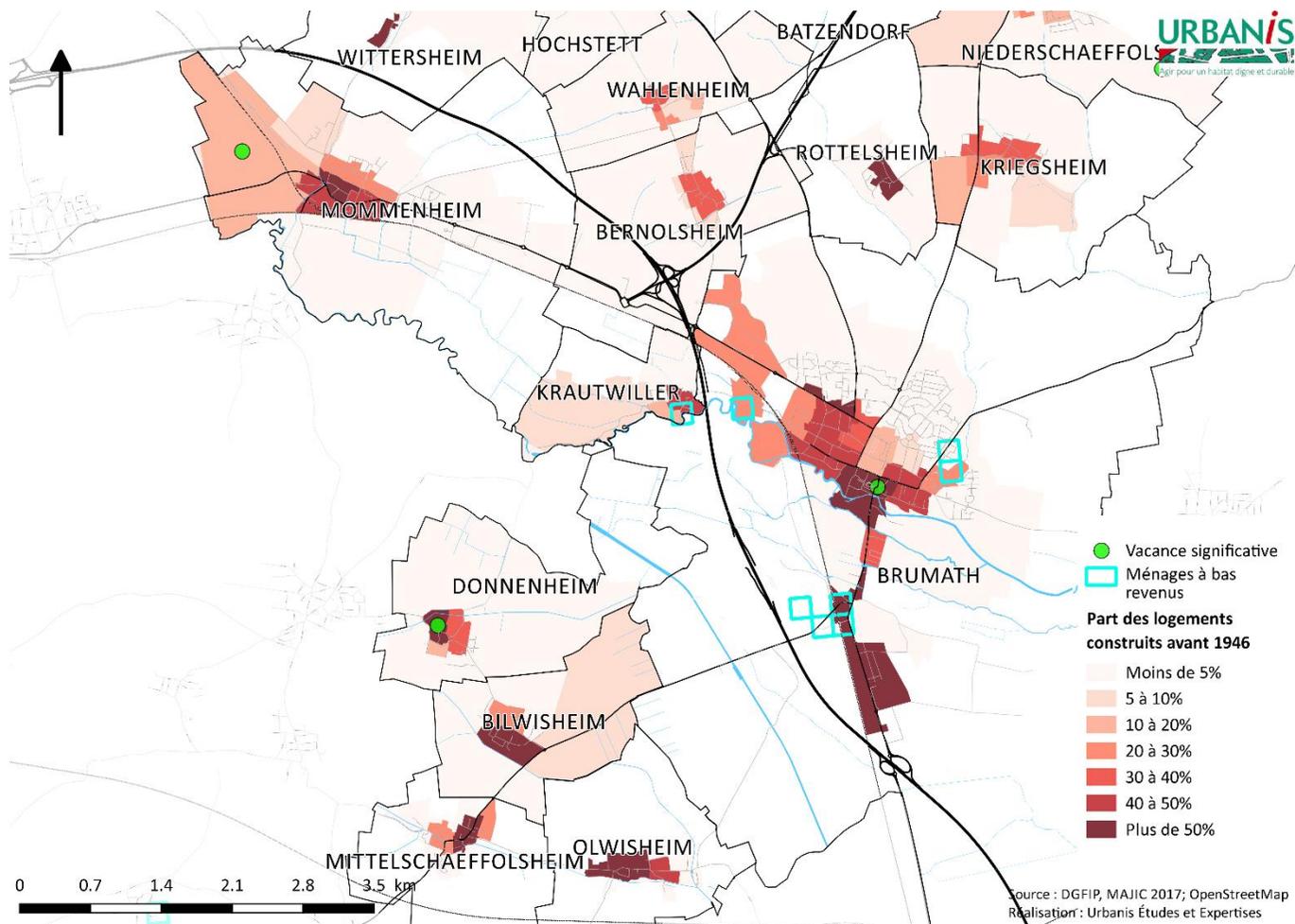
- Carreau comprenant plus de 11 ménages dont au moins 30% à bas revenus
- Parcelles comprenant plus de 5 logements dont au moins 15% vacants

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

● Parcelles contenant 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 modestes<sup>16</sup>, 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 séniors.

### D. UN PARC PRIVE POTENTIELLEMENT DEGRADE INEGALEMENT REPARTI

Le parc privé potentiellement dégradé (PPPD)<sup>17</sup> 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).

<sup>16</sup> 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.

<sup>17</sup> 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).

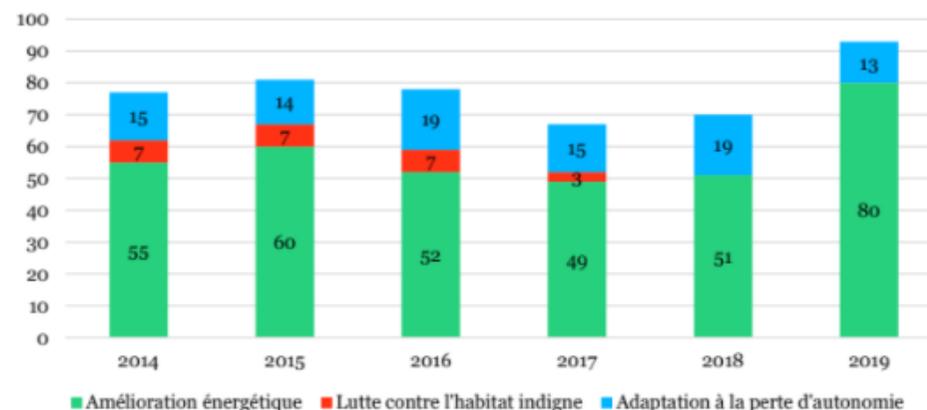
Au total, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, près de 470 logements ont été rénovés entre 2014 et 2019 dans le cadre des PIG Adapt'Logis et Rénov'Habitat. Ces logements sont principalement occupés par leur propriétaire.

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



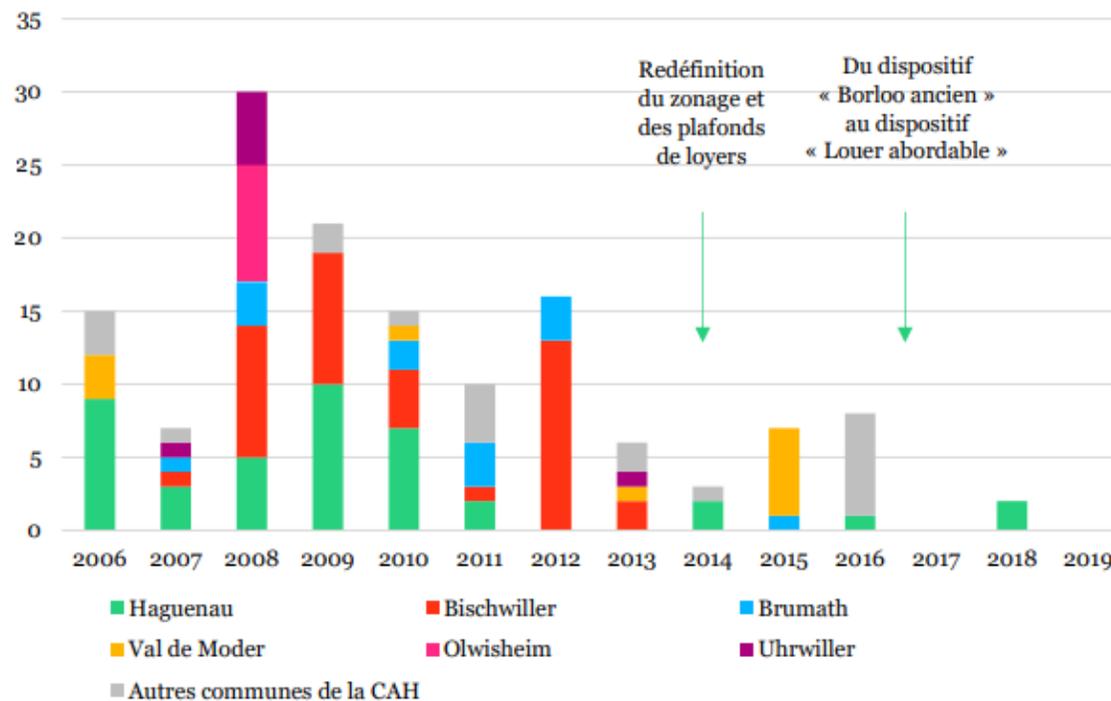
Le parc locatif privé conventionné (loyers plafonnés) est décompté dans l'inventaire annuel des logements sociaux, réalisé par l'Etat afin d'évaluer le respect des objectifs fixés par la loi SRU pour chaque commune concernée.

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 RPLS<sup>18</sup> de 2020, la Communauté d'Agglomération de Haguenau compte 3 424 logements aidés, dont 57% se localisent à Haguenau.

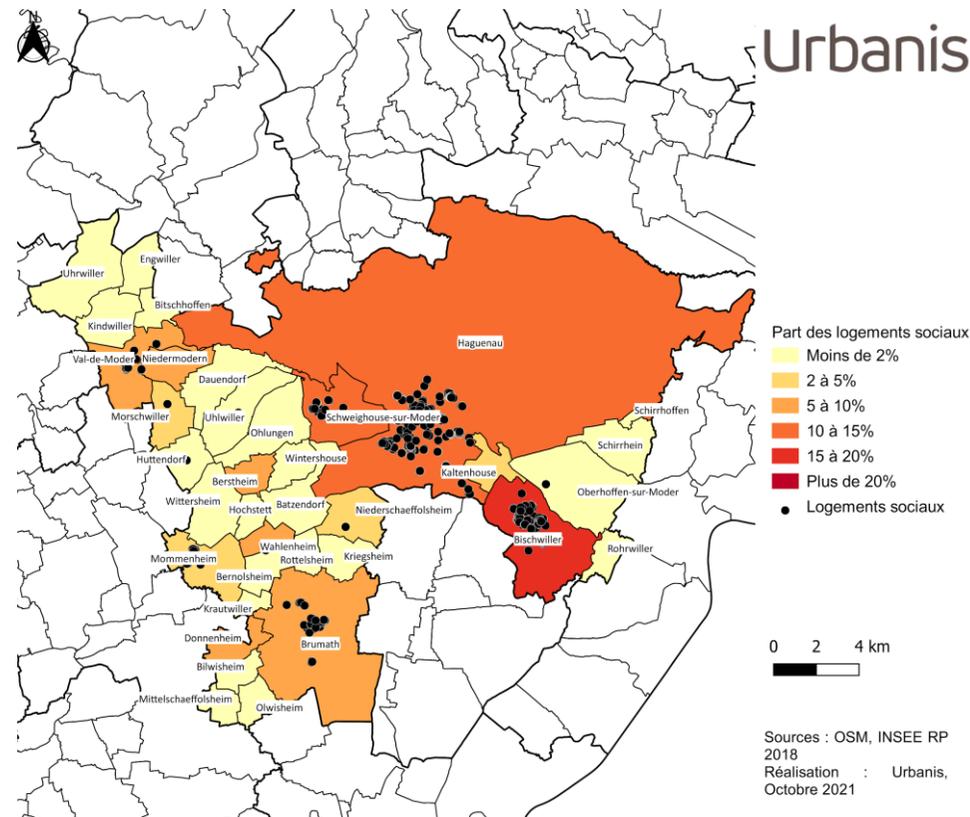
Selon le bilan SRU, Haguenau concentre la majorité de l'offre avec 2 483 logements aidés au 1er janvier 2021, soit 15,09% de son parc total. Il constitue le principal pôle locatif public du territoire. Il est suivi par la commune de Bischwiller, qui compte 985 logements aidés (20,00%).

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

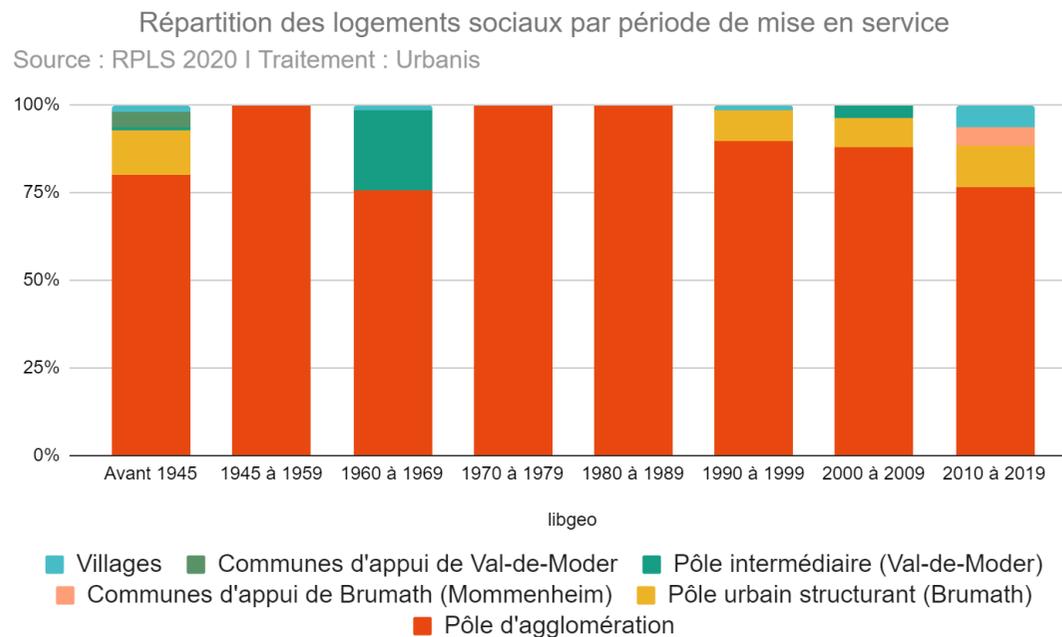
Source : Inventaire SRU au 1er janvier 2020

<sup>18</sup> 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).



### 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).

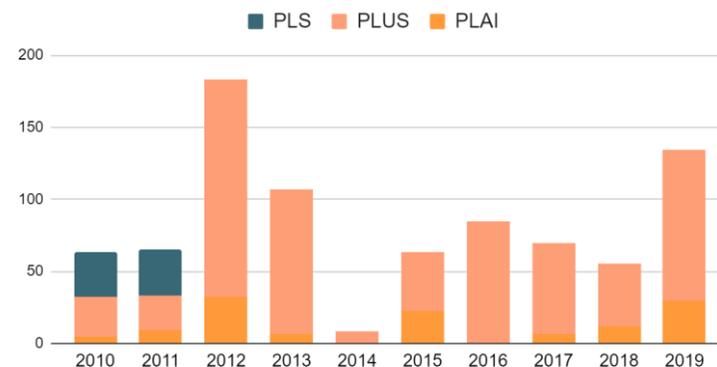
Enfin, on trouve 16% de Prêt Locatif Social (PLS) et de Prêt Locatif Intermédiaire (PLI), qui constituent la gamme intermédiaire de logements aidés, attribués aux ménages dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur 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

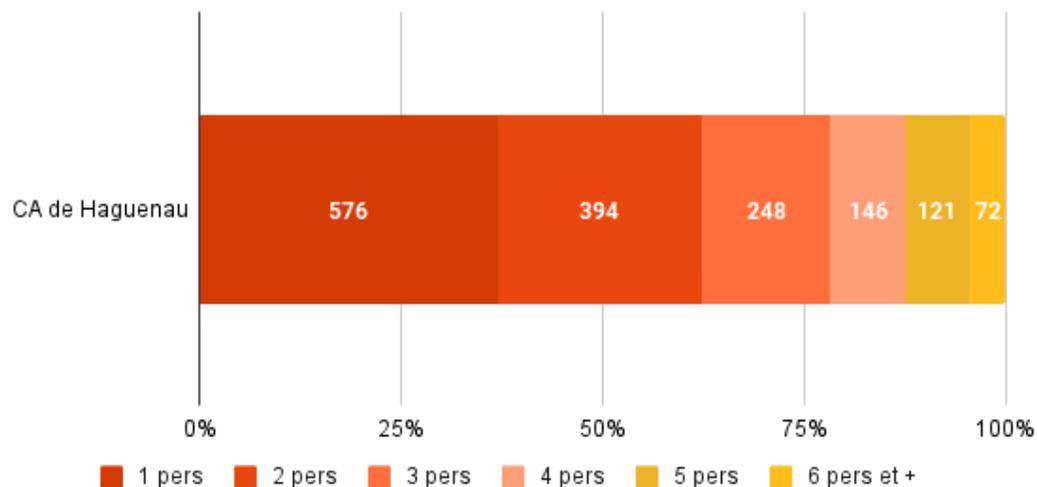
L'enquête de l'occupation du parc social<sup>19</sup> de 2016 montre que les occupants du parc social ont un revenu imposable moyen annuel de 14 845€, de 37% inférieur à la moyenne nationale (20 300€). Ils sont en outre 65% à avoir un niveau de revenu inférieur à 60% du plafond PLUS (contre 8% de la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



<sup>19</sup> 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 €/m<sup>2</sup>, un peu supérieur à la médiane départementale (5,93 €/m<sup>2</sup>) ainsi que la moyenne nationale (5,91 €/m<sup>2</sup>).

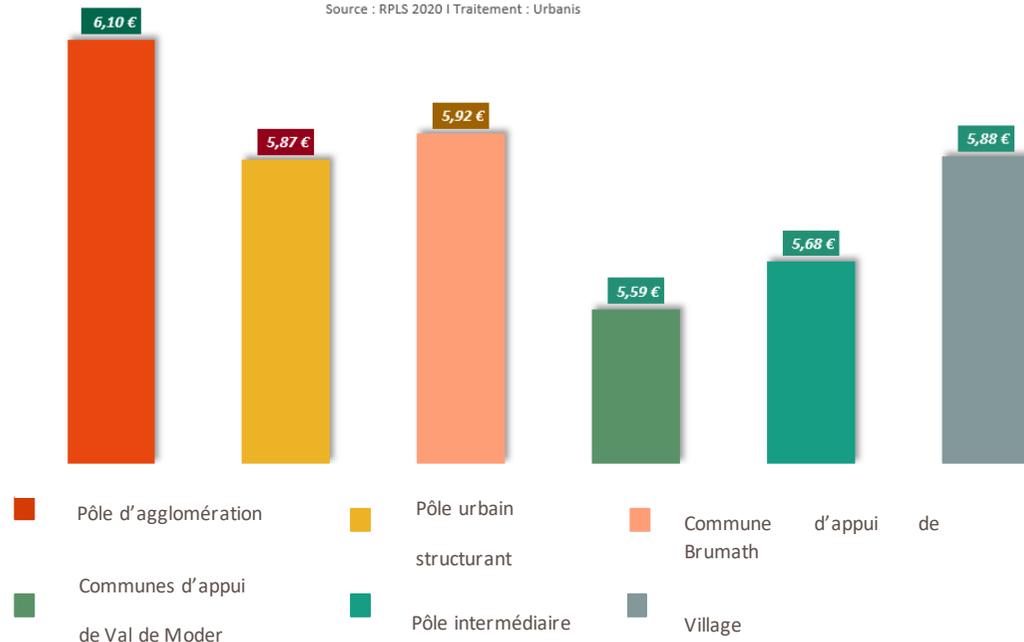
Le loyer moyen varie peu selon le niveau d'armature urbaine. Le pôle d'agglomération de Haguenau possède les loyers moyens les plus élevés (6,10€/m<sup>2</sup>).

Le pôle intermédiaire ainsi que sa commune d'appui possèdent les loyers les moins élevés (respectivement 5,68€/m<sup>2</sup> et 5,59€/m<sup>2</sup>) 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€/m<sup>2</sup> (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.

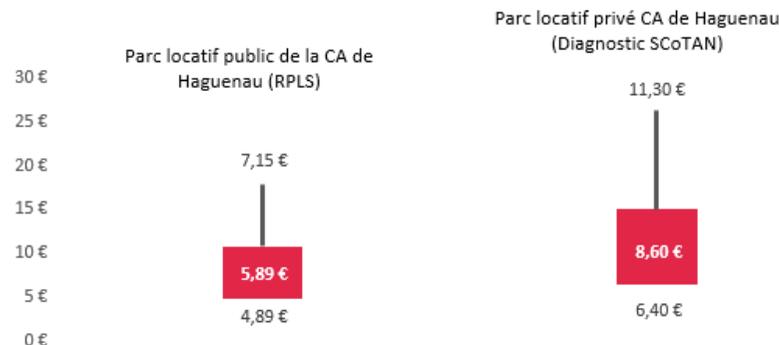
Loyer moyen du parc social au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

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 TRÈS 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€/m<sup>2</sup> pour le quartier Liberté (5,9€/m<sup>2</sup> dans le parc aidé de Bischwiller) et 5,2€/m<sup>2</sup> pour le quartier des Pins-Musau (6,2€/m<sup>2</sup> 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 moyenne<sup>20</sup>, 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.

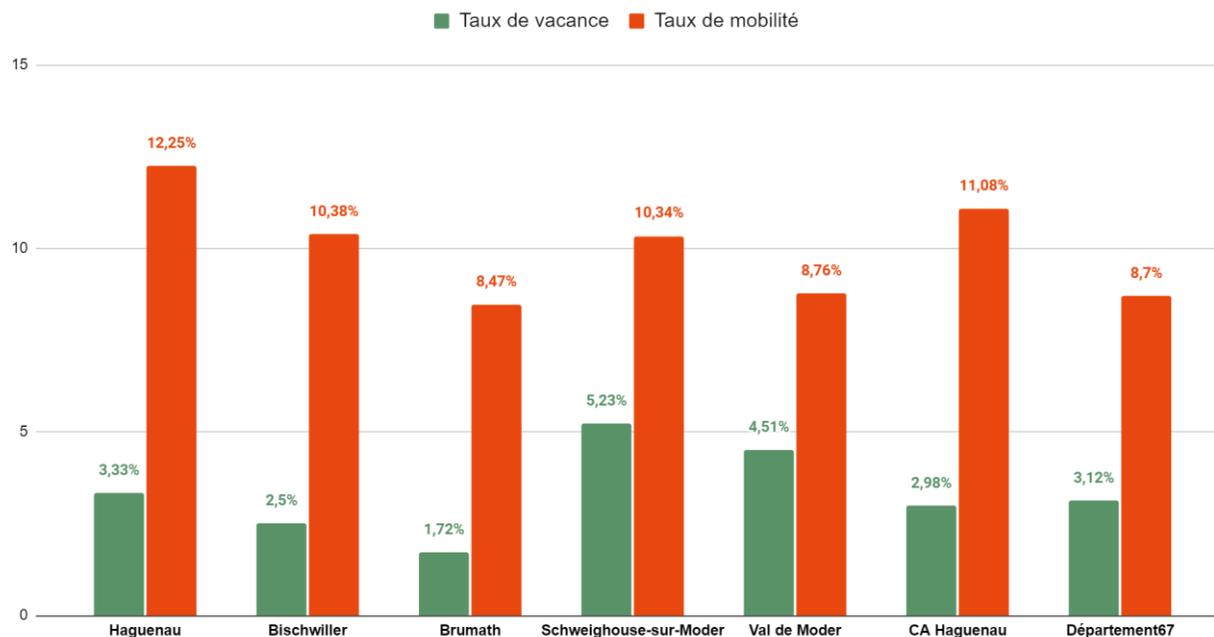
<sup>20</sup> D'après le système national d'enregistrement des demandes de logement locatifs aidés (SNE)

	Demande	Attribution	Pression (nombre de demandes pour 1 attribution)	Nombre de logements sociaux (RPLS 2019)
Bischoffwiller	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.

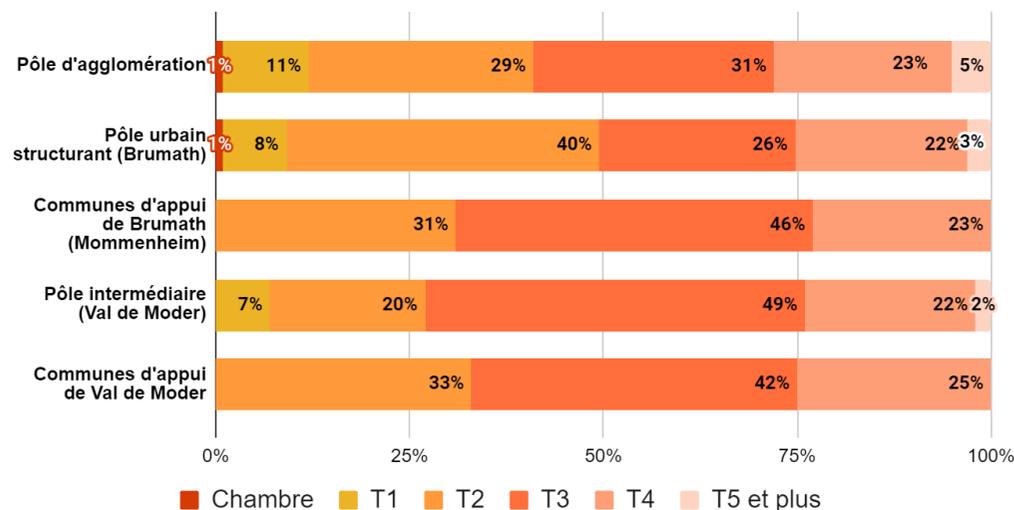
Avec 22 demandes pour 1 attribution, les T1 sont particulièrement en tension, de même pour les T2 avec 10,1 demandes pour 1 attribution. Ce chiffre est à mettre en relation avec l'importance des demandes des petits ménages (1 et 2 personnes), qui représentent 61% des demandes totales.

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.

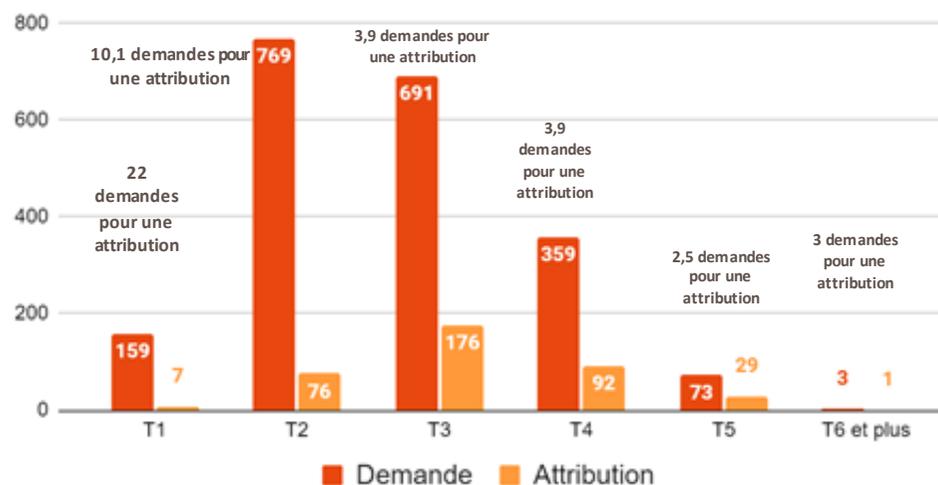
## Demands de logement aidé par typologie souhaitée

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

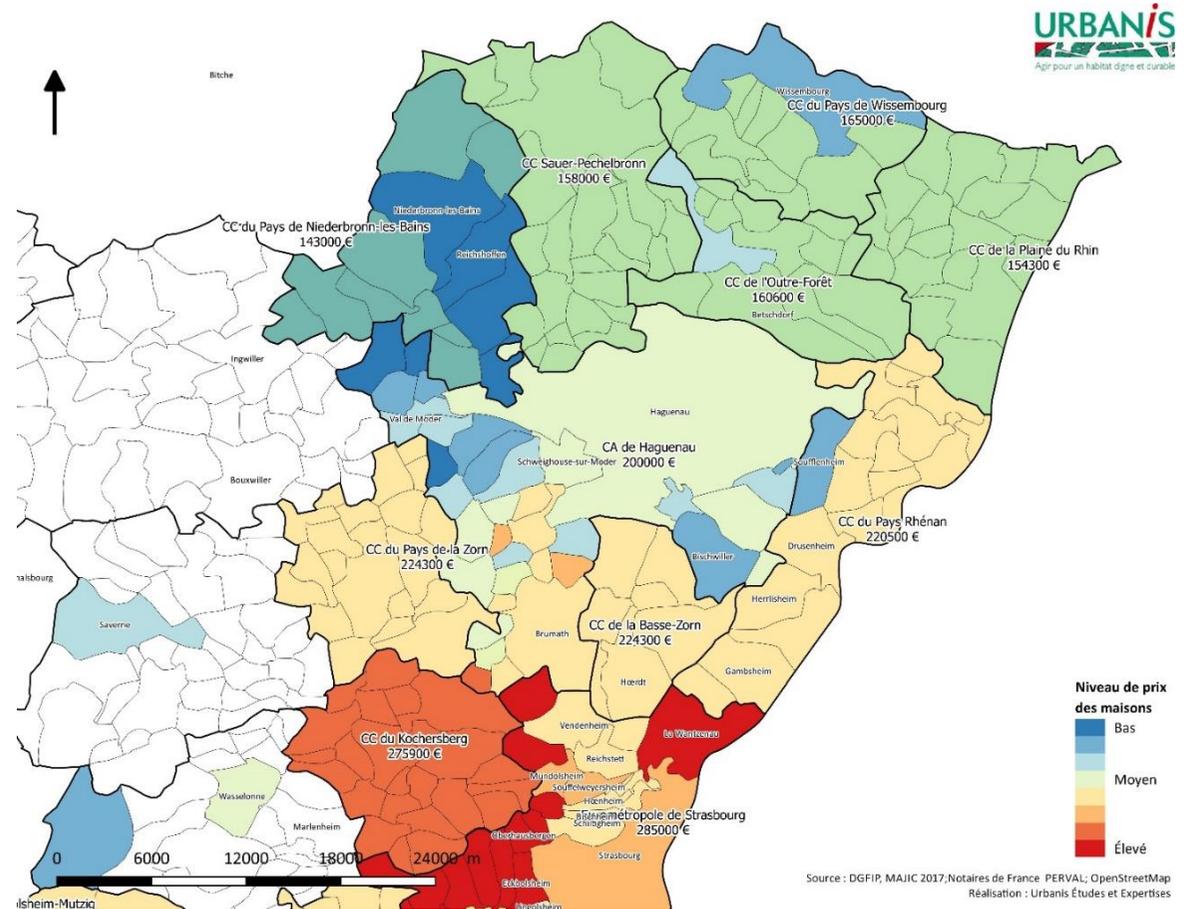
À l'échelle du Nord de l'Alsace, on remarque un gradient de prix, depuis l'Eurométropole où le marché immobilier est onéreux, jusqu'à la frontière nord franco-allemande où les prix sont plus abordables.

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€/m<sup>2</sup>). 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€/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup><sup>21</sup>.

Sur cette même période, le prix au m<sup>2</sup> d'une maison au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est de 1920€/m<sup>2</sup>. La commune de Schweighouse-sur-Moder possède l'un des prix au m<sup>2</sup> les plus élevés pour l'achat d'une maison (2270€/m<sup>2</sup>). *A contrario*, la ville de Bischwiller possède l'un des prix de vente au m<sup>2</sup> le plus abordable (1750€/m<sup>2</sup>).

Enfin, le prix au m<sup>2</sup> d'un appartement au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau est de 2120€/m<sup>2</sup> sur la période étudiée. Le pôle d'agglomération ainsi que le pôle urbain structurant possèdent les prix de vente les plus élevés (2310€/m<sup>2</sup> pour la commune de Oberhoffen-sur-Moder et 2200 €/m<sup>2</sup> pour la commune de Brumath). A l'inverse la commune du Val-de-Moder possède un prix médian au m<sup>2</sup> nettement inférieur à la moyenne intercommunale (1550€/m<sup>2</sup>) faisant écho à la situation étudiée précédemment dans les Vallons de Moder.

<sup>21</sup> D'après le site immobilier.notaire.fr

### Prix au m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

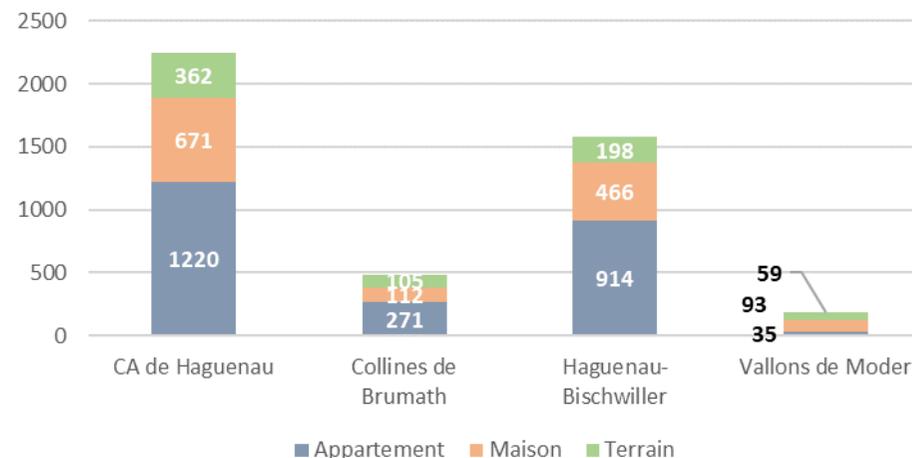
70% des transactions sont localisées dans les communes de la conurbation Haguenau-Bischwiller, qui représente également 70% des logements du territoire.

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.

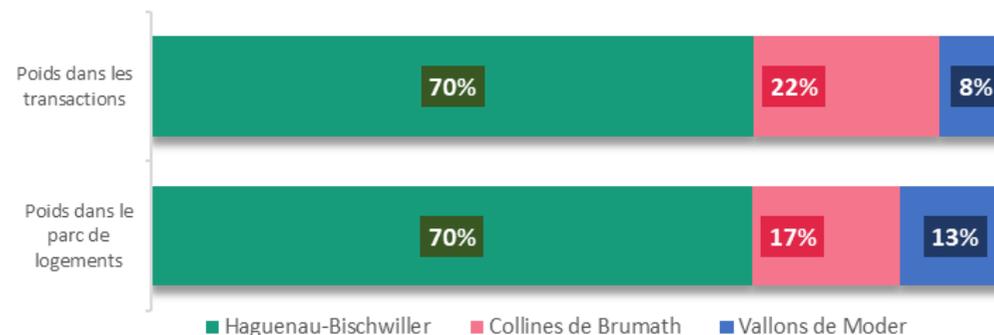
Nombre de transactions par type de parc en 2016 et 2017

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%).

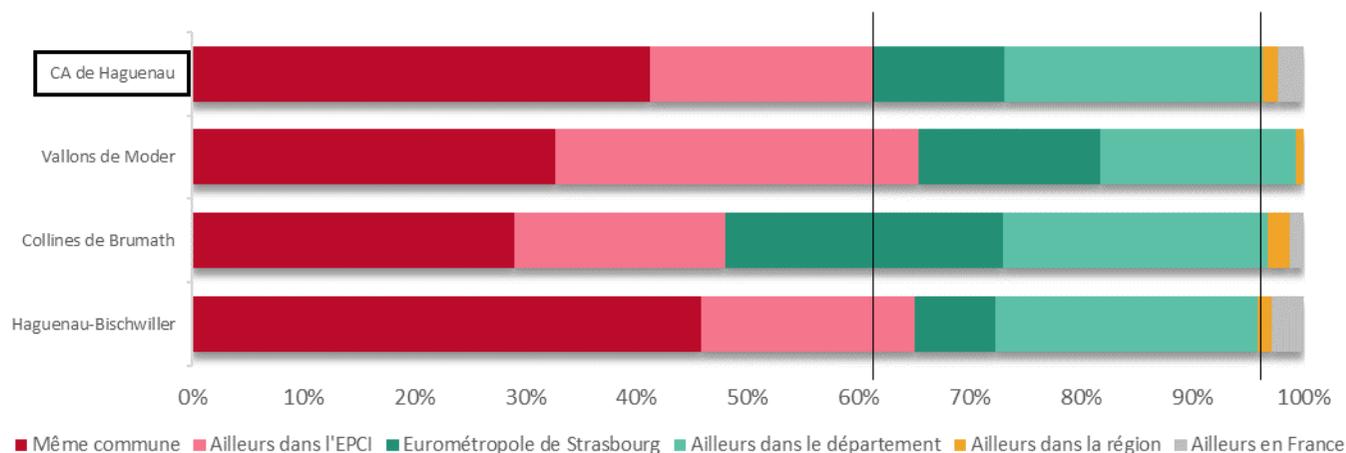
Les Vallons de Moder forment également un marché local, avec 66% des acheteurs provenant de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Ils proviennent cependant plus du reste de la Communauté d'Agglomération (33%) et moins de la même commune (33%) par rapport à la moyenne communautaire. Ils sont en outre 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.

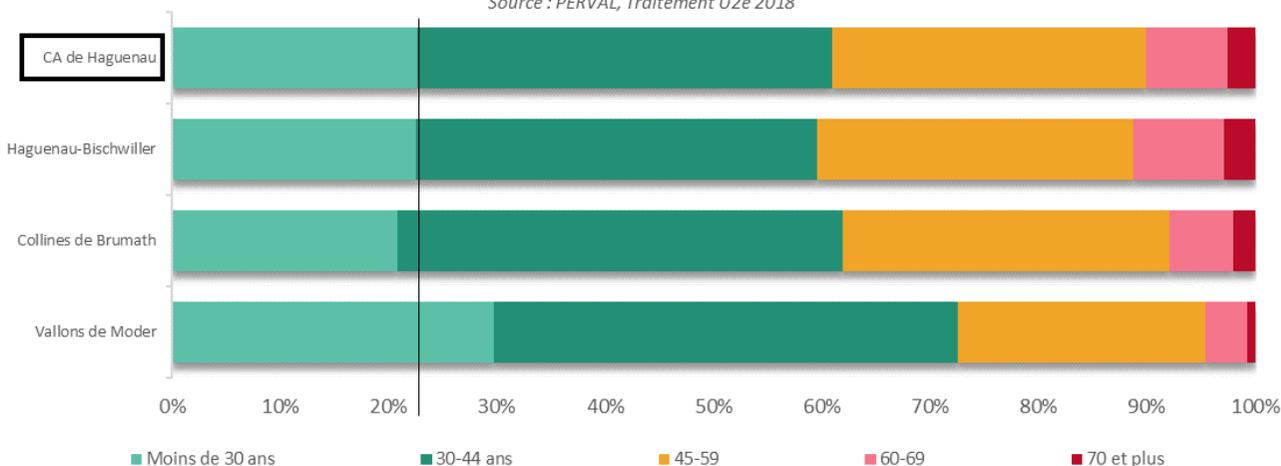
15% des acheteurs sont des cadres ou des professions intellectuelles supérieures, alors qu'ils ne représentent que 11% de la population de la Communauté d'Agglomération. Cela est particulièrement marqué dans les Collines de Brumath, avec 18% d'acheteurs cadres contre 15% dans la population.

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.

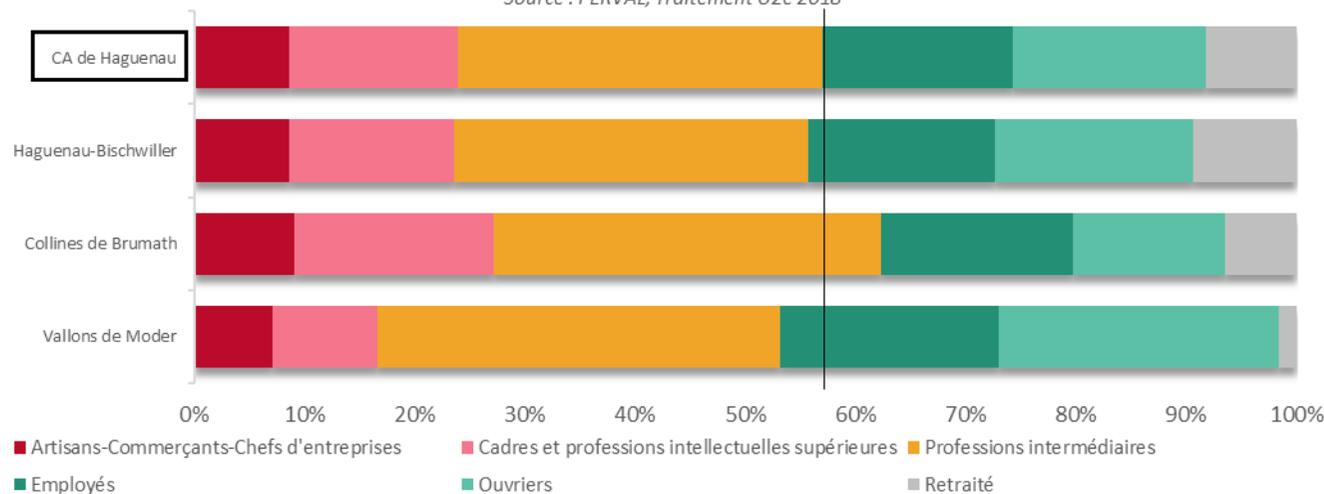
Répartition des personnes physiques ayant acheté un logement dans l'agglomération en 2016 et 2017 par tranches d'âge

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.

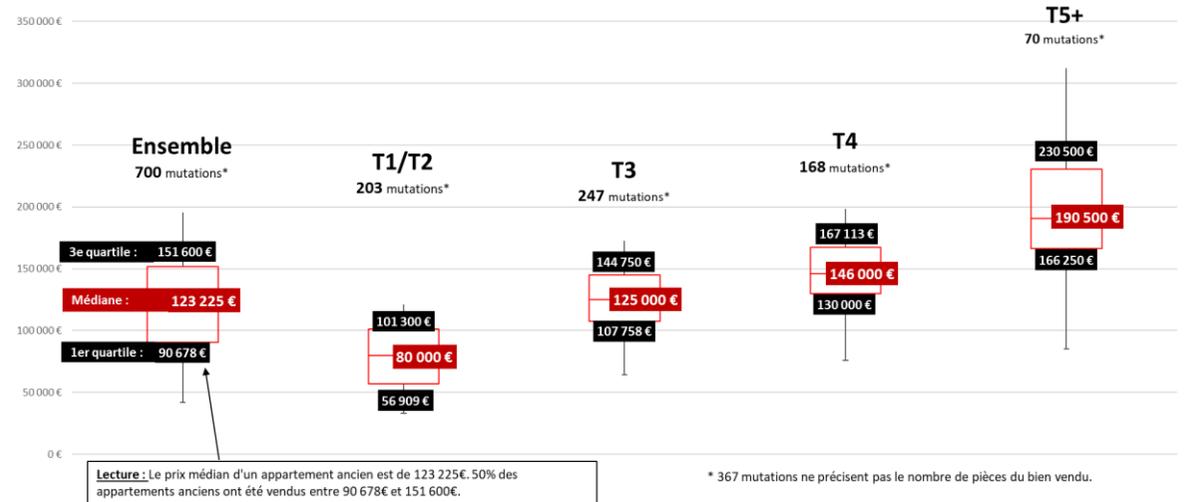
Représentant 70% des transactions du territoire, la conurbation Haguenau-Bischwiller présente logiquement le marché des appartements le plus similaire à la moyenne communautaire. Les T1 et T3 y sont légèrement plus chers (respectivement 0,2% et 1%) tandis que les autres produits sont 2% à 3% moins chers.

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€).

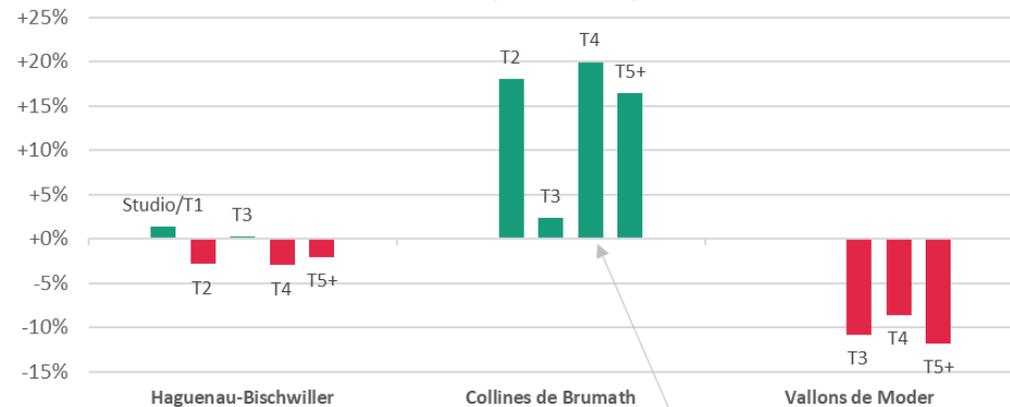
Prix des appartements anciens vendus en 2016 et 2017 dans la Communauté d'agglomération de Haguenau

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

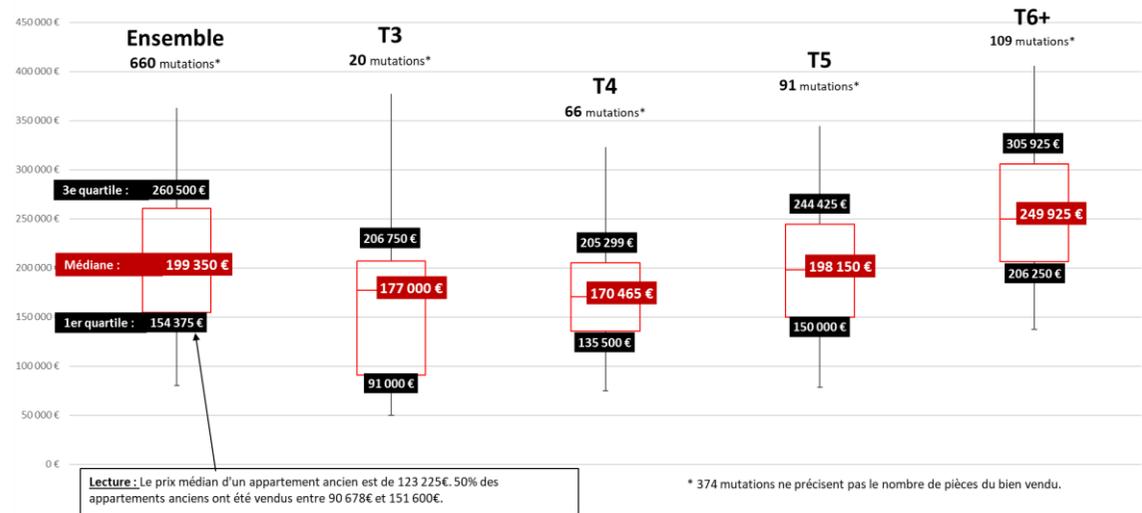
Les grandes maisons de 6 pièces et plus sont un produit recherché dans la Communauté d'Agglomération (109 mutations). Leur prix médian est de 250 000€, et la moitié est vendue entre 206 000€ et 306 000€.

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€).

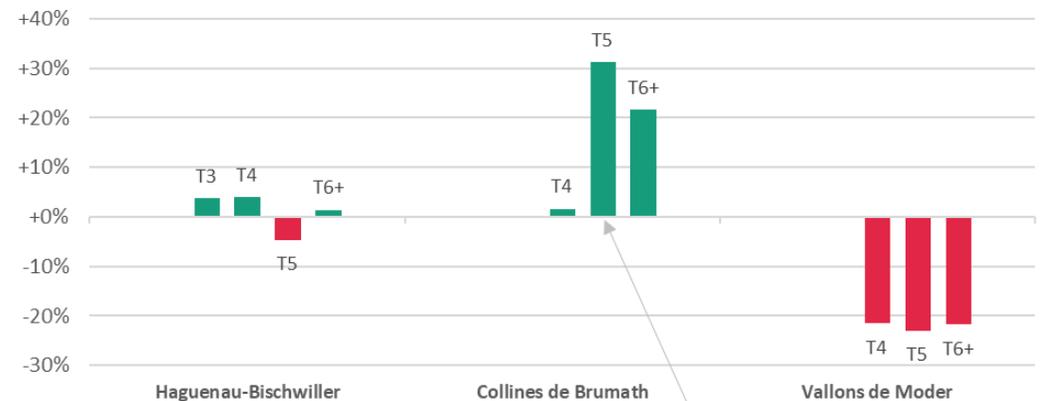
Prix des maisons anciennes vendues en 2016 et 2017 dans la Communauté d'agglomération de Haguenau

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

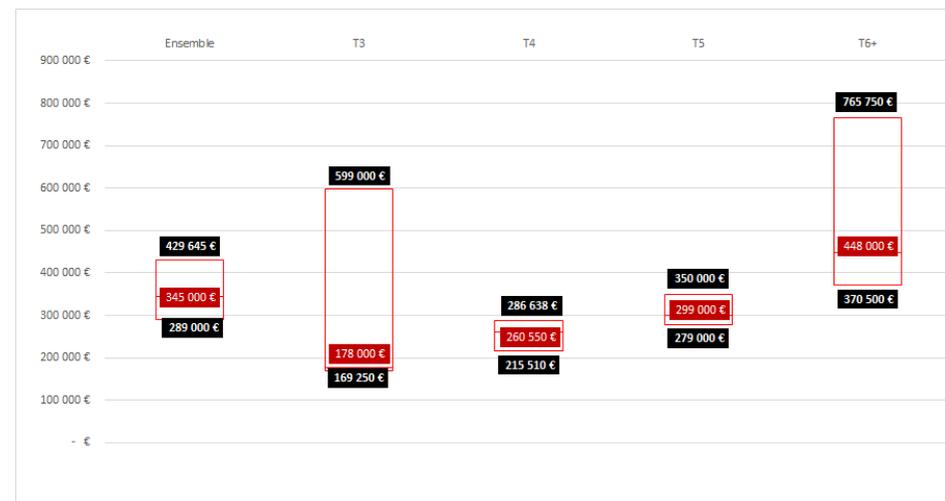
L'étude des annonces immobilières<sup>22</sup> nous permet de voir qu'au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, une maison à un prix de vente médian de 345 000 €. La moitié est comprise entre 289 000 et 429 645 €. Les grands logements sont les logements qui expriment le plus de souhaits de 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%).

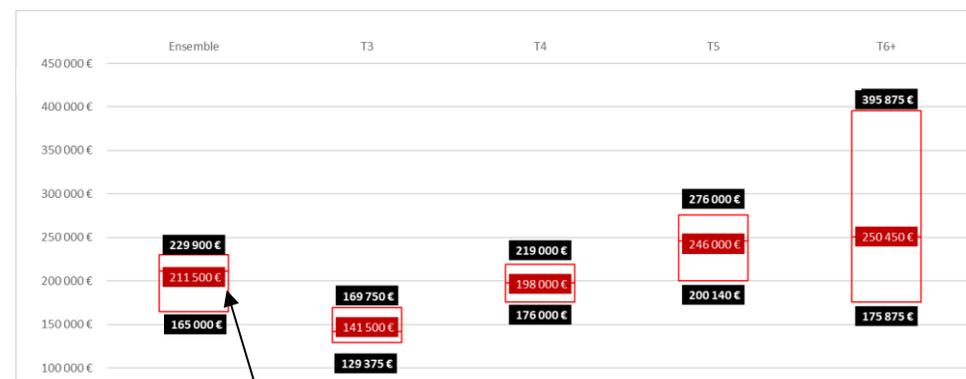
<sup>22</sup>D'après les données recueillies en octobre 2021 sur le site de seloger.com. Ces données intègrent une part de logements neufs et affichent des prix avant négociation.

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 MENAGES DEJA PROPRIETAIRES, MAIS DES DIFFICULTES POUR LES FAMILLES ACTUELLEMENT LOCATAIRES**

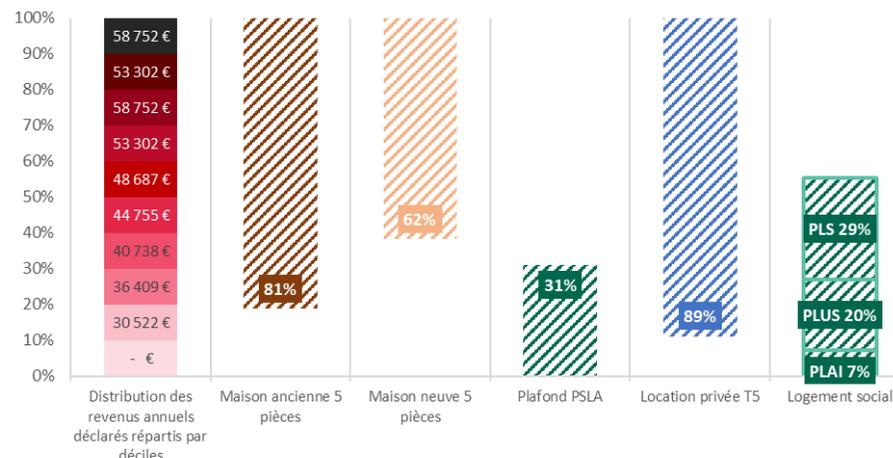
Le graphique ci-contre met en relation les niveaux de revenus des ménages de 4 personnes représentant une famille vivant dans la Communauté d'Agglomération et leur capacité d'accès à la propriété (en marron et marron clair), au parc locatif privé (en bleu) et leur inclusion dans les plafonds de revenus 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€/m<sup>2</sup> 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.

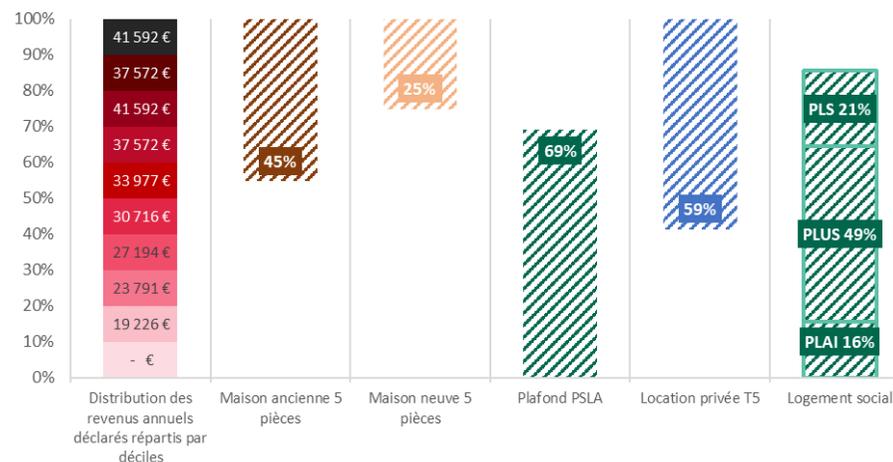
Accès aux segments du parc de logements aux ménages propriétaires de 4 personnes

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).

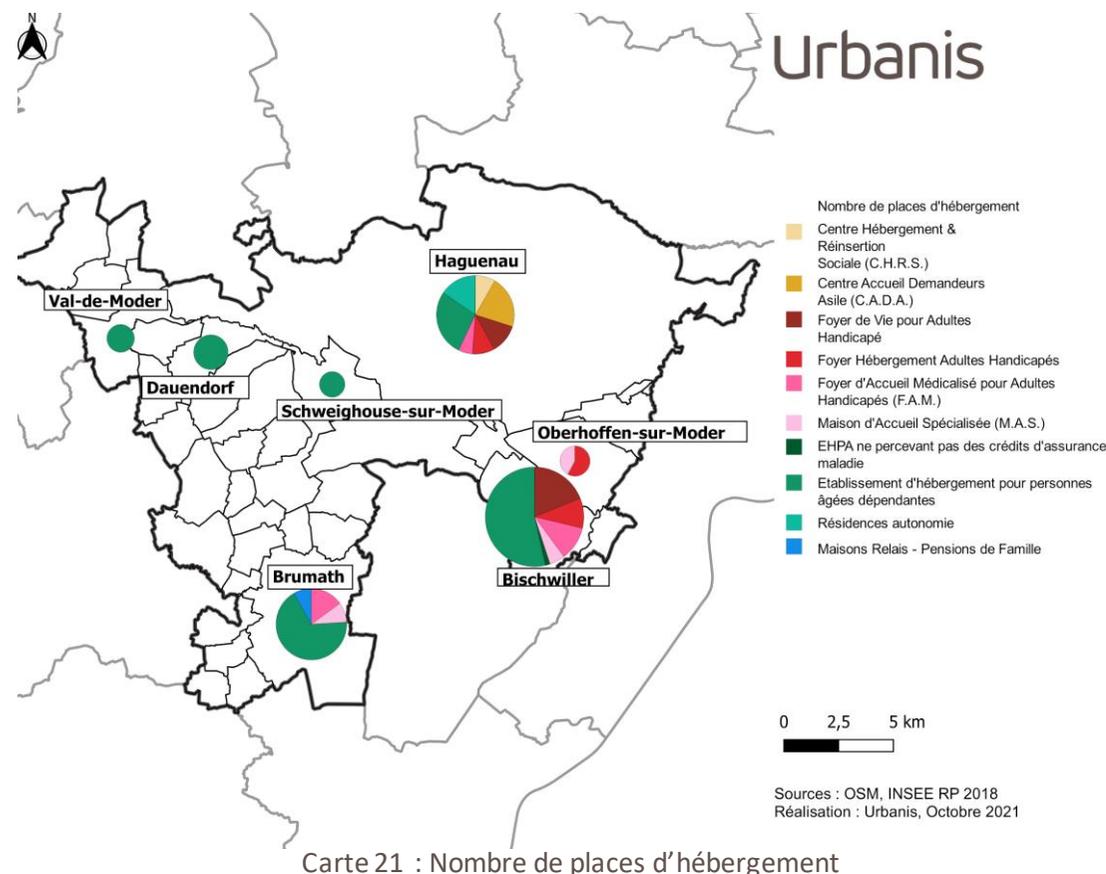
Structure	Nombre de places ou de logements
Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)	47
Centre Accueil Demandeurs Asile (C.A.D.A.)	121
Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	1101
EHPA ne percevant pas des crédits d'assurance maladie	14
Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	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.

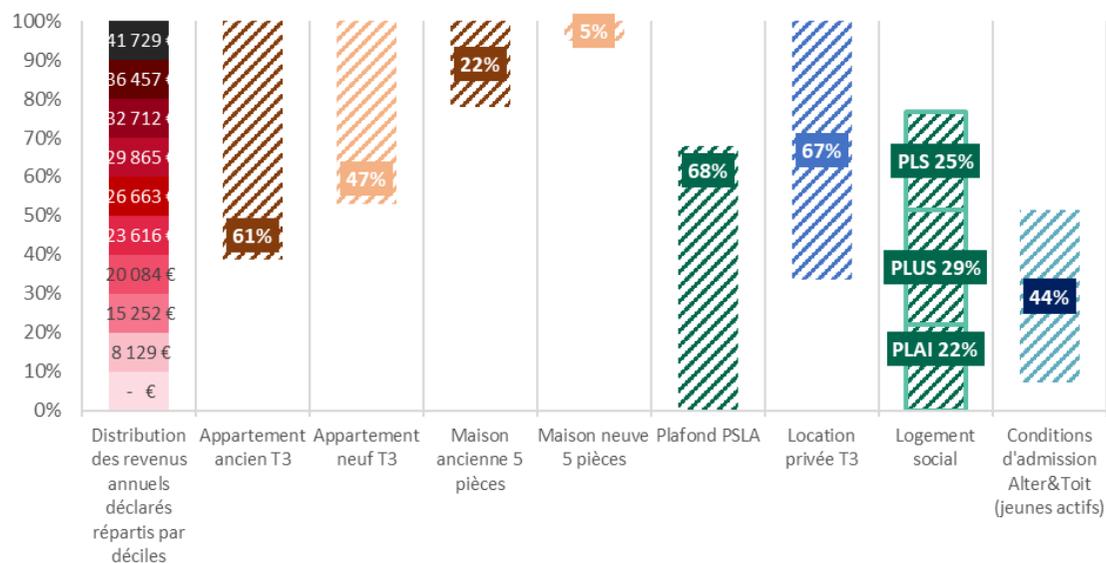
76% d'entre eux sont éligibles à un logement aidé, dont 22% en PLAI. Ils représentent 22% des demandeurs du parc aidé pour 30% des attributions, ce qui témoigne, avec une attribution pour un peu moins de 3 demandes, d'une pression modérée pour cette population. Avec 5 demandes pour une attribution, cette 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 Handilogis<sup>23</sup> 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.

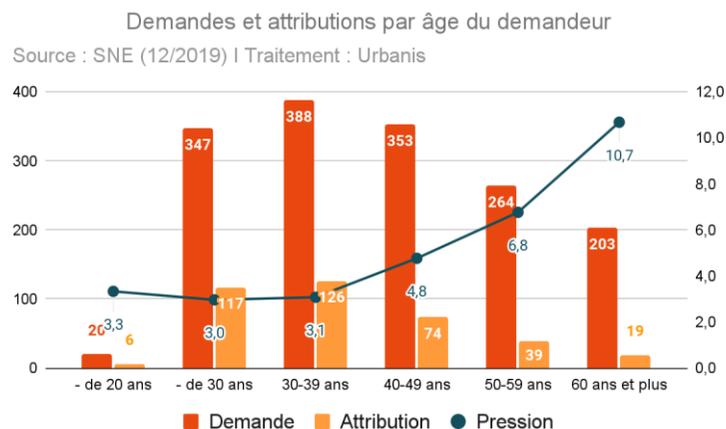
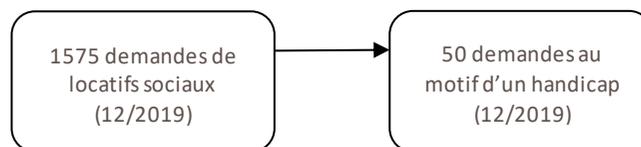
De plus, le profil démographique de la Communauté d'Agglomération, avec une augmentation forte des plus de 60 ans (3 241 personnes de plus entre 2013 et 2018), induit des situations de pertes d'autonomie qu'il faut accompagner.

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 séniors dépendants.

<sup>23</sup> 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 séniors dans le quartier Thurot en 2019 et la résidence séniors Abrapa Haguenau Neubourg en 2020) et une à Schweighouse-sur-Moder (les Coquelicots en 2021). La résidence séniors 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

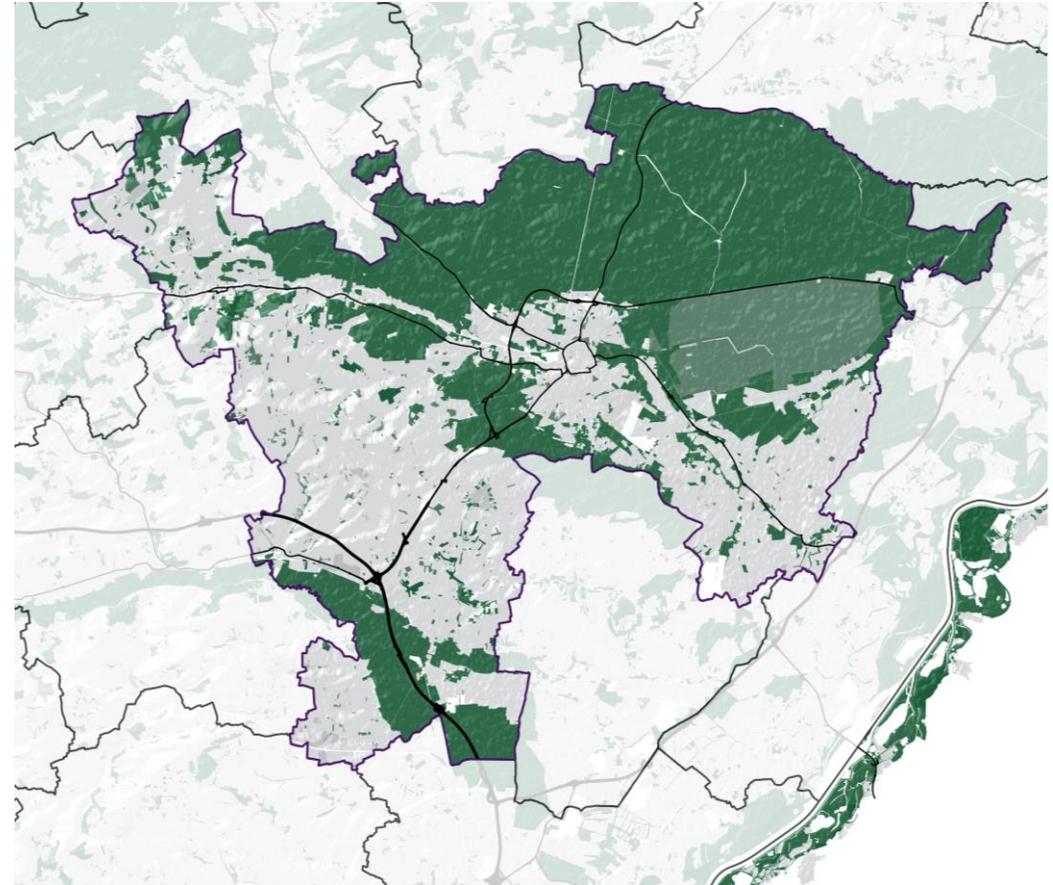
**Points de vigilance**

- 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 séniors, 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

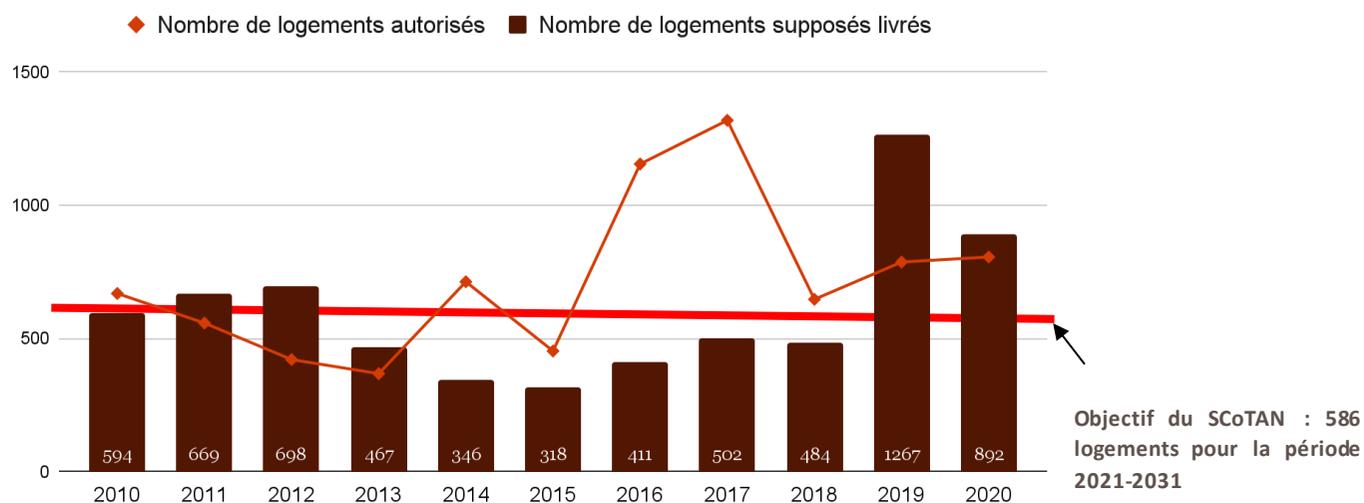
les années précédentes (2927 logements autorisés entre 2015 et 2017).

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 construction<sup>24</sup> 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.

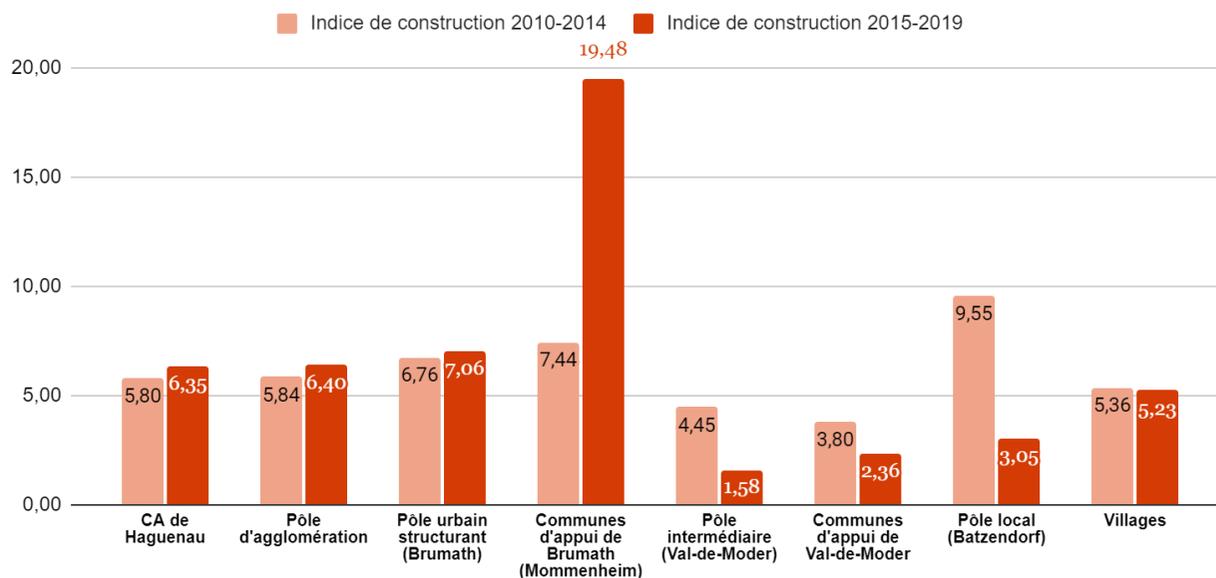
La commune de Mommenheim se démarque par un rythme de construction élevé avec 19,48 logements mis en chantier pour 1000 habitants entre 2015 et 2019, nettement supérieure à la période précédente (7,44). Le pôle intermédiaire (et sa commune d'appui

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 : Sítadel 2019, INSEE RP 2018 | Traitement : Urbanis



<sup>24</sup> Nombre de logements mis en chantier par an pour 1000 habitants

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

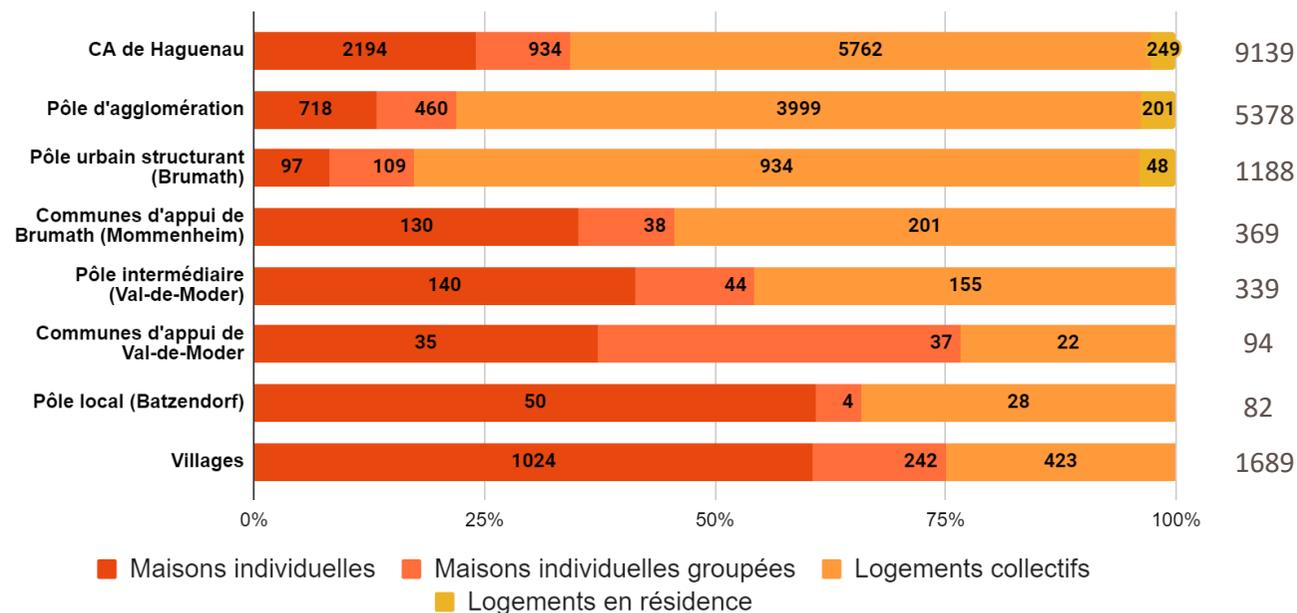
Entre 2006 et 2021, le pôle d'agglomération du SCoTAN a porté 59% de la production de logements de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, contre 18% pour les villages et 13% pour le pôle urbain structurant (Brumath).

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.

Type de logements construits (2006-2021)

Source : SITADEL | Traitement : Urbanis



## 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)<sup>25</sup>, 28 000€ à Haguenau et varie entre 10 000€ et 25 000€ sur le reste du territoire<sup>26</sup>.

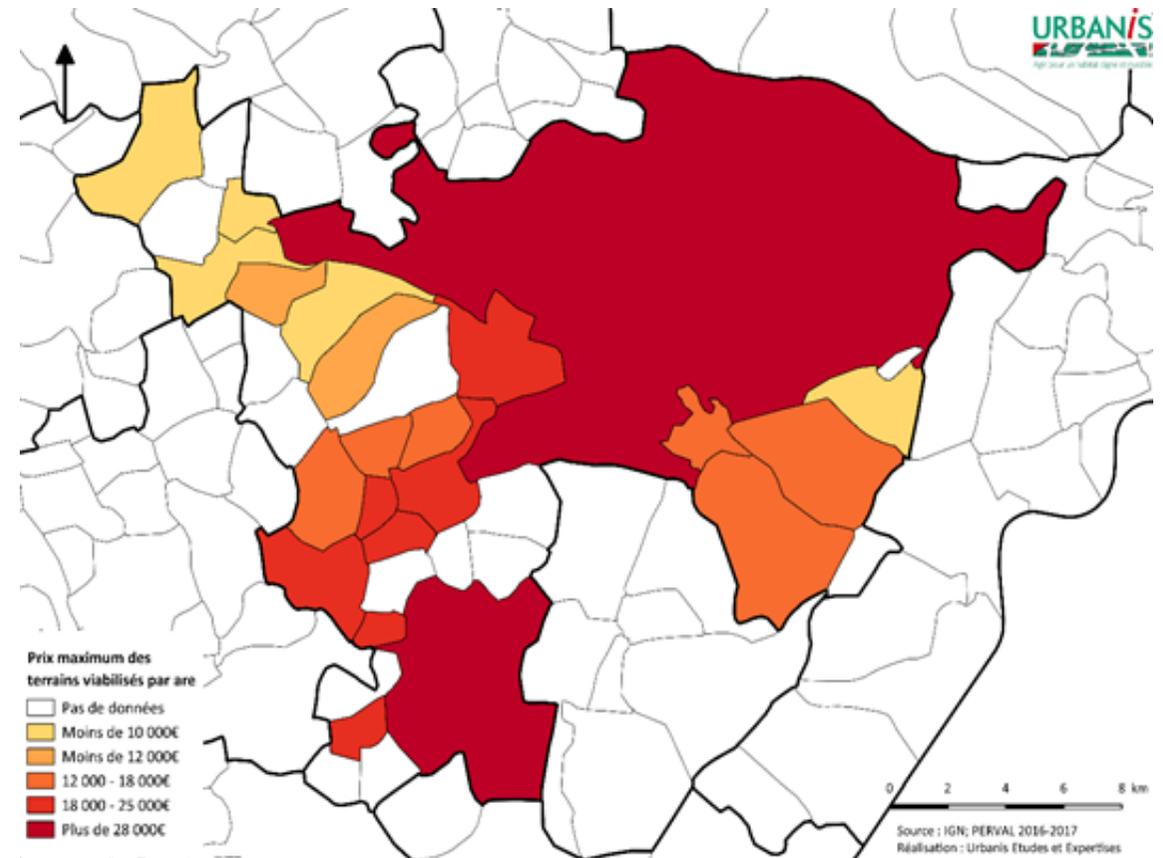
Les communes de Val-de-Moder et de l'Est du territoire ont un foncier viabilisé inférieur à 12 000€. Il est de 12 000€ à Uhlwiller, de 10 000€ à Niedermodern, et de 7 000€ à Val-de-Moder.

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.

<sup>25</sup> Rencontres communales

<sup>26</sup> PERVAL, 2016-2017



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

Prix au m<sup>2</sup>  
communauté d'agglomérations  
de Haguenau (67)

pour les terrains



Période d'observation : de Juillet 2020 à Septembre 2021

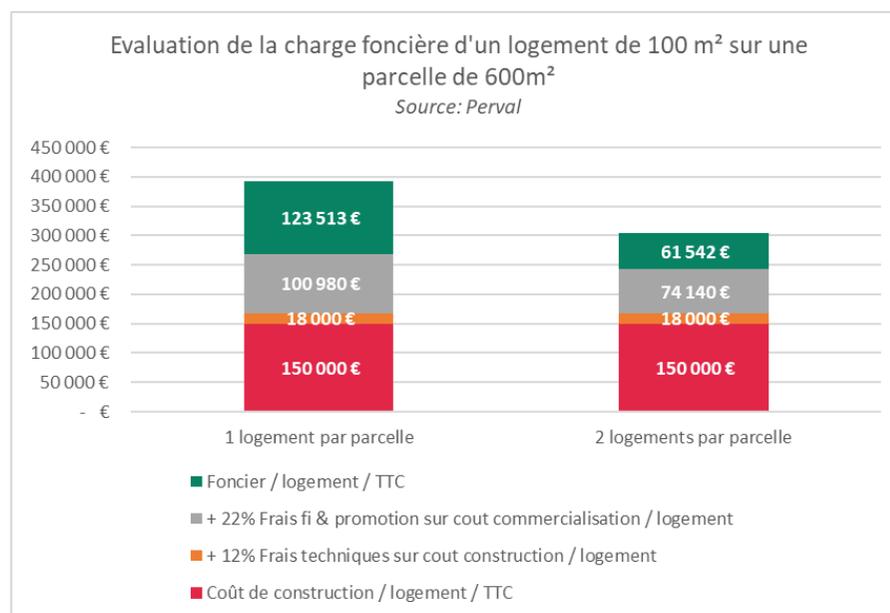
## B. LE POIDS DE LA CHARGE FONCIERE<sup>27</sup> DANS LE PRIX D'UN LOGEMENT

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€/m<sup>2</sup>.

L'exemple d'un montage d'une opération de promotion montre les ajustements possibles. En considérant un coût de construction de 1 500€/m<sup>2</sup> TTC pour la construction d'un logement de 4 pièces de 100m<sup>2</sup>, 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 600m<sup>2</sup>.

Sur une parcelle de taille équivalente où l'on construirait 2 logements de 100m<sup>2</sup> 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

<sup>27</sup> 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 URBANISÉS 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.

Niveau d'armature urbaine dans le SCoTAN	Nombre de nouveaux logements		Surface consommées		Surface consommée par logement (m <sup>2</sup> )	
	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
<b>Total</b>	<b>6 164</b>	<b>2 818</b>	<b>255,23</b>	<b>92,73</b>	<b>414</b>	<b>329</b>

Source: MAJIC 2017

Commune	Nombre de nouveaux logements		Surface consommée (ha)		Surface consommée par logement (m <sup>2</sup> )	
	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
Schirrhein	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
<b>Total</b>	<b>6 164</b>	<b>2 818</b>	<b>255,23</b>	<b>92,73</b>	<b>414</b>	<b>329</b>

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)<sup>28</sup> 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 indicateurs<sup>29</sup>. 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
Monnenheim	Commune d'appui à un pôle	25
Morschwiller	Villages	17
Niedermodern	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
Schirrhoffen	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

<sup>28</sup>Le Document d'Objectif et d'Orientations constitue la traduction réglementaire du SCOT. Il est constitué notamment de prescriptions.

<sup>29</sup>D'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'APPUI 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 <sup>2</sup> )
Agglomération Schweighouse-Haguenau-Bischwiller	3064	74,1	242
Conurbation Brumath-Mommenheim (hors SCoTAN)	1036	24,3	235
Pôle émergent (Batzenndorf)	38	3	789
Ville-relais (Val de Moder, Bitschhoffen, Niedermodern)	216	6,7	310
Villages	651	38,5	591
<b>Total</b>	<b>5005</b>	<b>146,6</b>	<b>293</b>

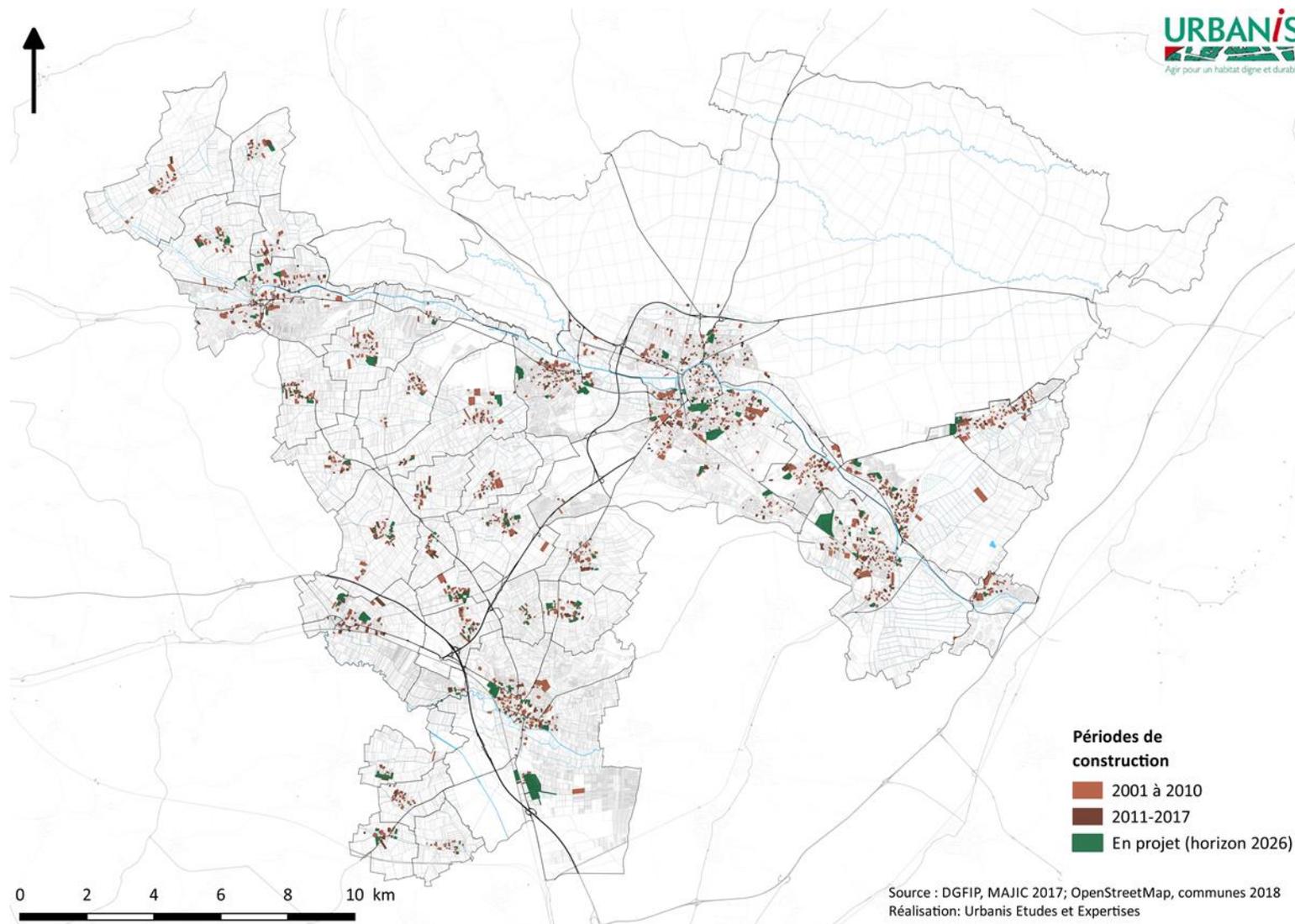
Source: Rencontres communales mai 2018

Méthodologie :

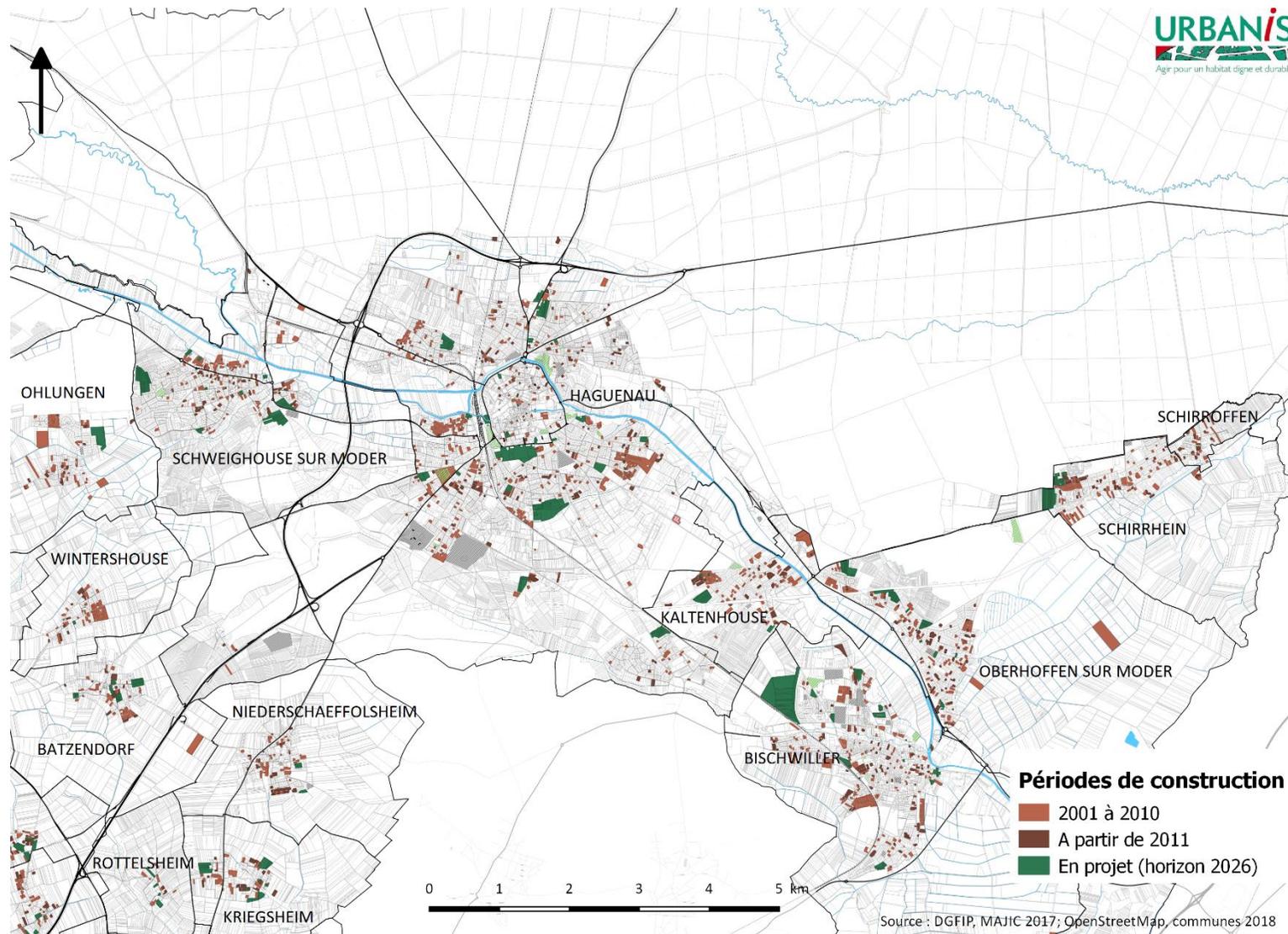
Le recensement du potentiel de construction de logements à l’horizon 2026 s’est effectué par un pré-repérage des parcelles susceptibles d’accueillir des projets de développement de logements grâce à l’analyse des fichiers fiscaux et des documents d’urbanisme. Puis, ce repérage a été soumis aux élus lors 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.

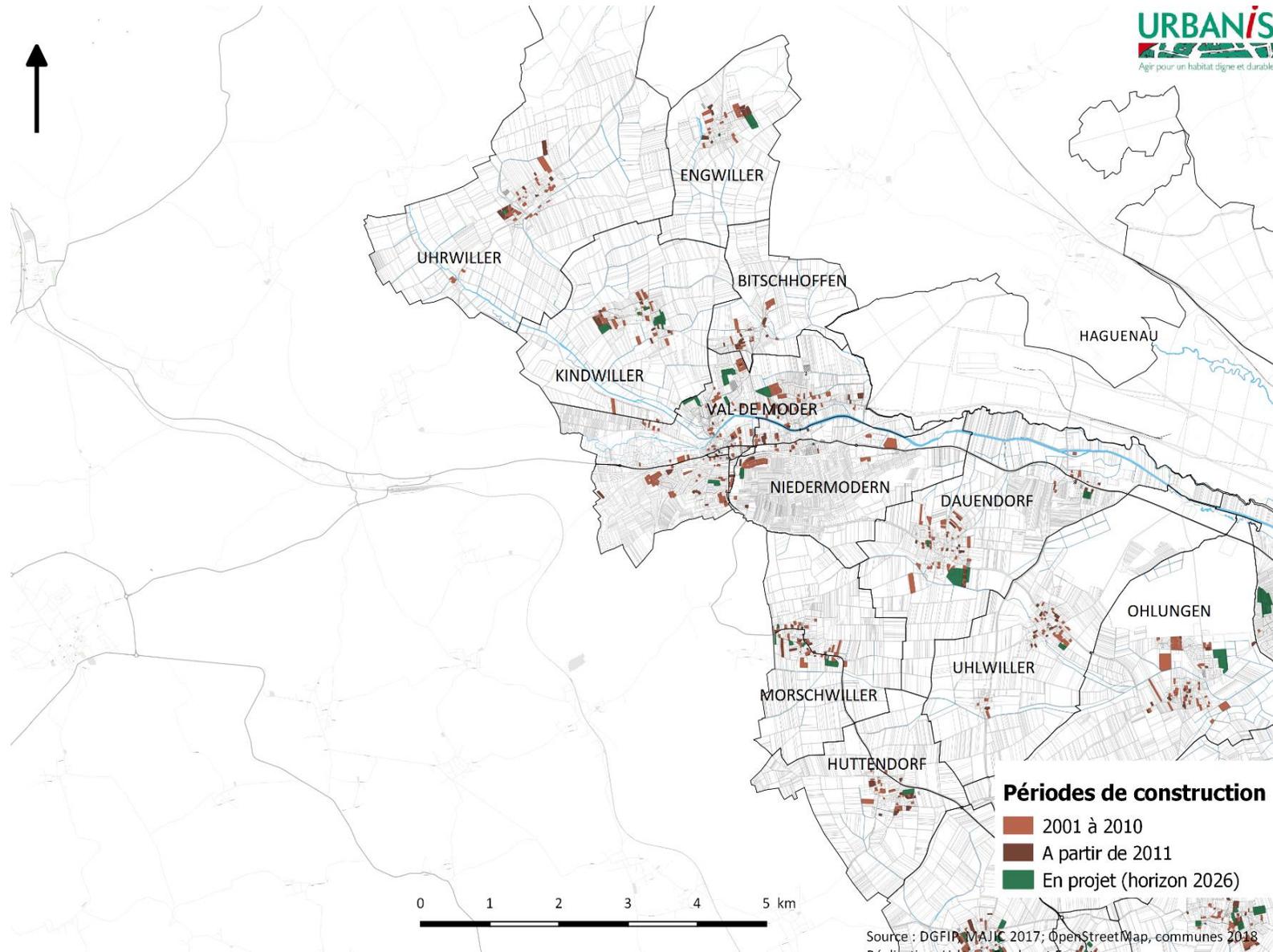
Le nombre de logements a été déterminé par les élus lorsque les projets étaient suffisamment matures



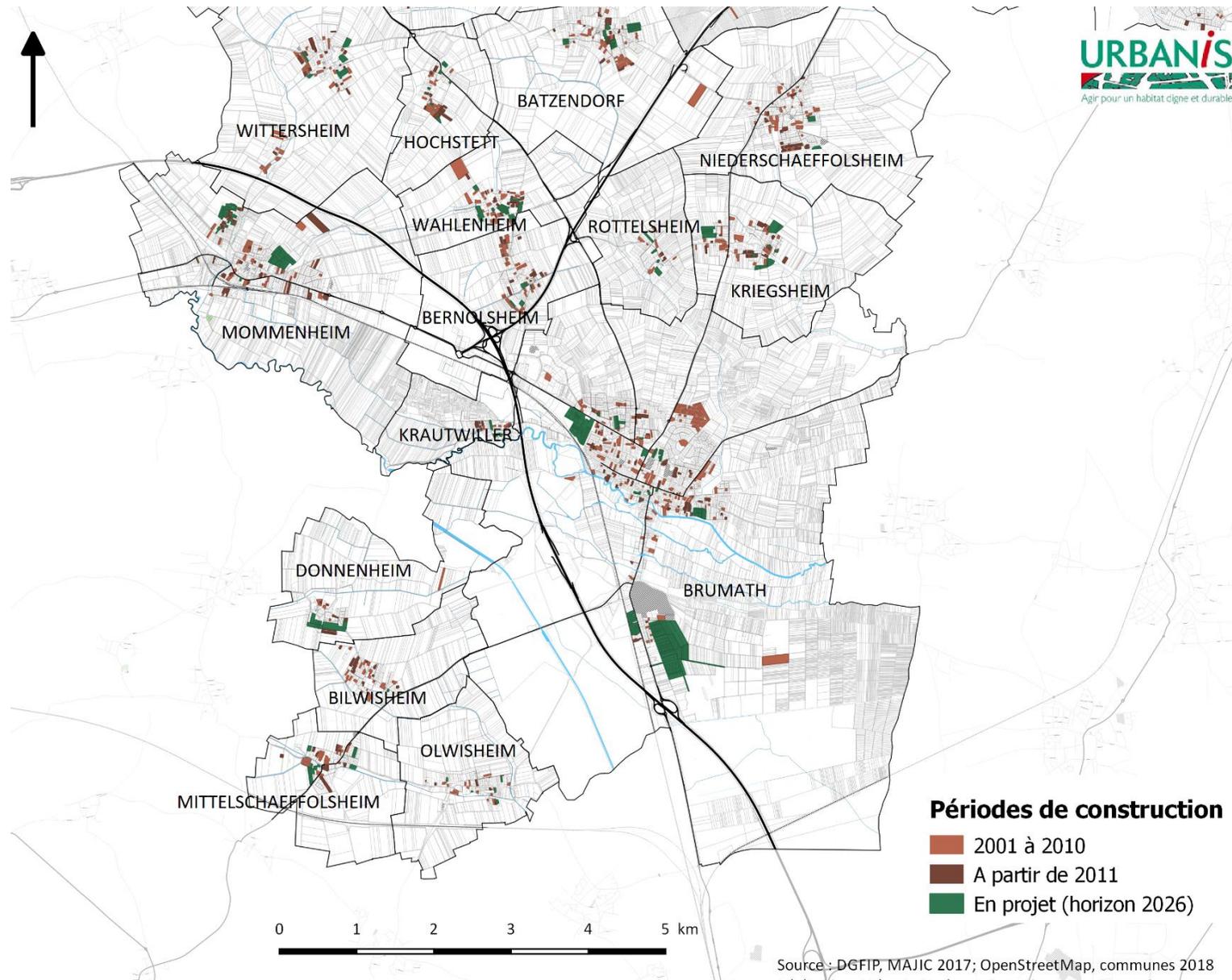
Carte 21 : Logements produits entre 2001 et 2017 et logements projetés à l’horizon 2026



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**

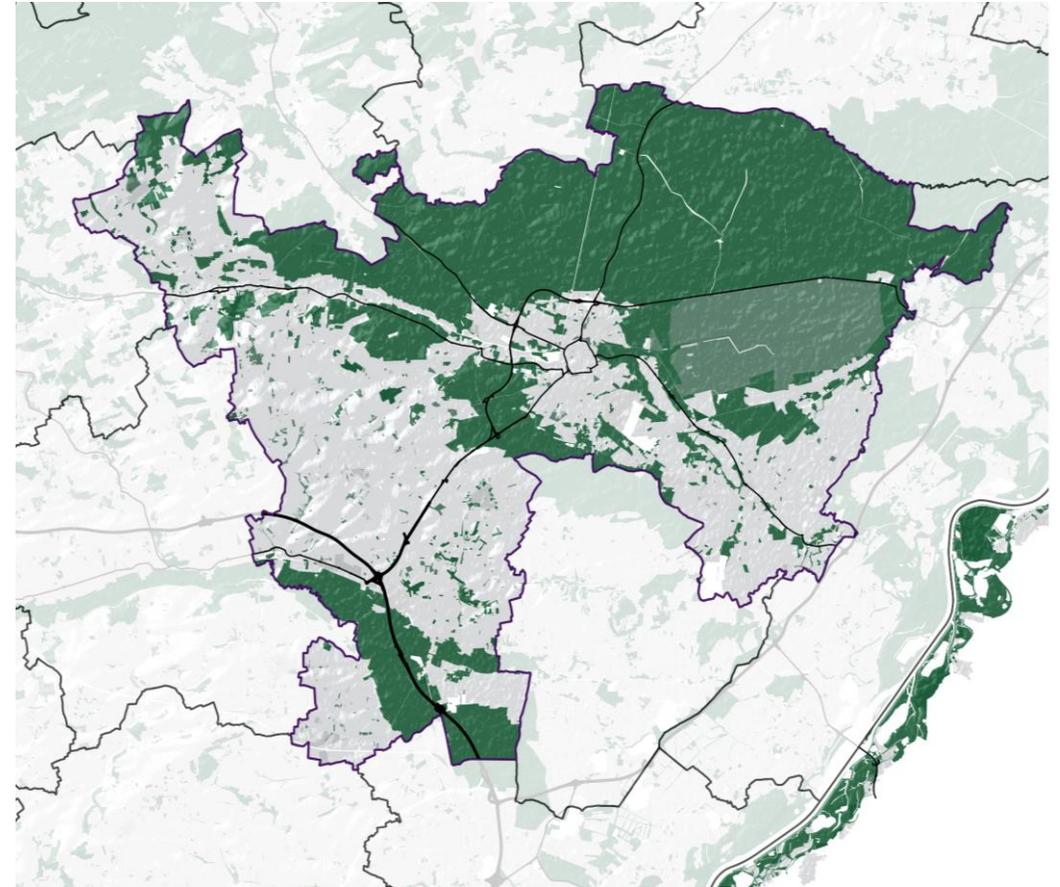
- Une partie du territoire en zonage B1
- Un PLUi en cours d'élaboration pour asseoir une stratégie foncière en concordance avec un double objectif de développement et de préservation
- La mobilisation de la vacance comme alternative à la production de nouveaux logements, sur les centres anciens en particulier

**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

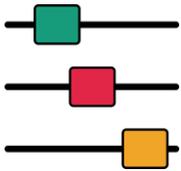
## ENJEUX



## I. L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE



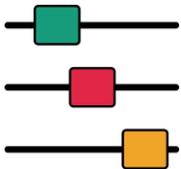
L'attractivité résidentielle du territoire est à conforter, au service du développement économique, en veillant à maintenir une production de logements adéquate



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