

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

Document d'orientations – octobre 2022



Urbanis / Études
& Expertises

I. INTRODUCTION

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

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

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

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

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

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

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

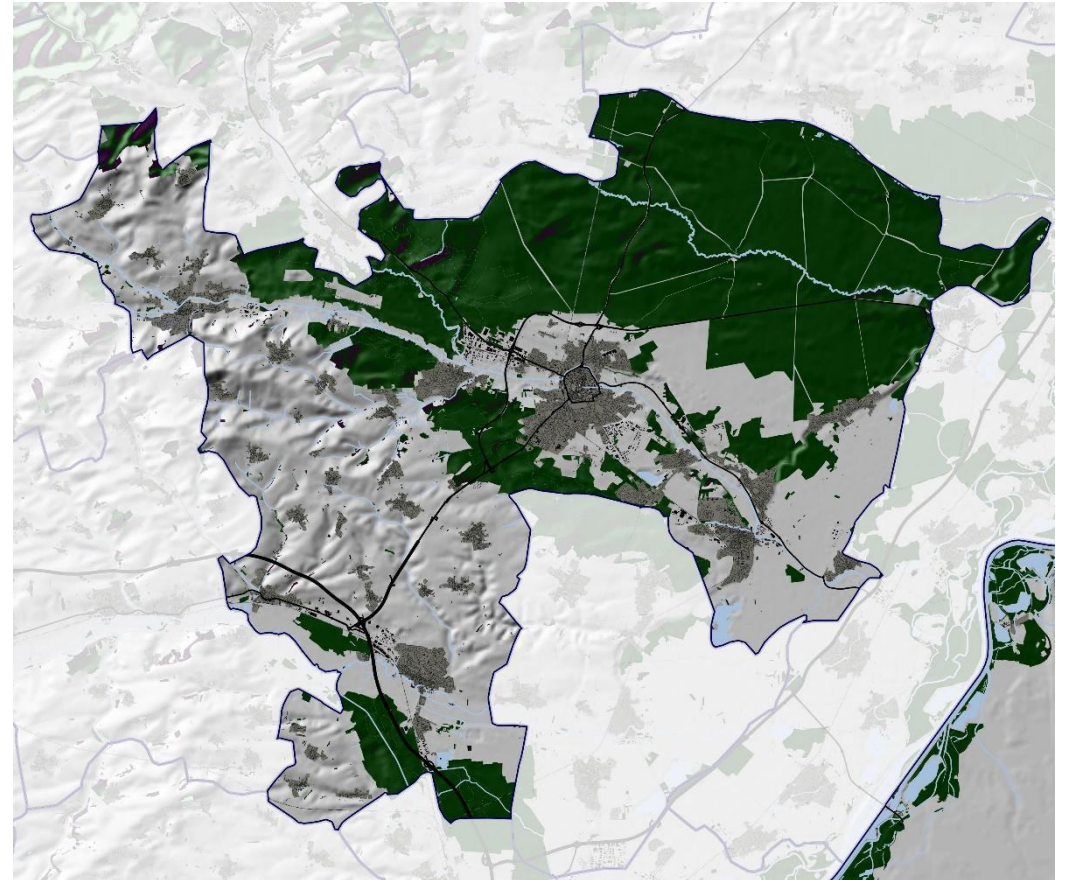
Le Programme Local de l'Habitat sera évalué régulièrement au cours des six années de mise en œuvre. Un **bilan triennal** portant notamment sur le respect des engagements en matière de mixité sociale doit être réalisé. Afin de satisfaire ces besoins d'évaluation, le PLH s'adosse à un **dispositif d'observation**.

SOMMAIRE

Introduction	1
LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE EN MATIÈRE D'HABITAT	
Les lignes de force du diagnostic territorial	3
Les grands enjeux issus du diagnostic	5
LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT	
Synthèse des orientations	7
Conforter l'attractivité du territoire	8
Conforter l'attractivité résidentielle du territoire, au service du développement économique, en veillant à maintenir une production de logements suffisante et adéquate	9
Veiller au développement équilibré du territoire, en compatibilité avec le SCOTAN	9
S'assurer de la mobilisation du foncier utile et de la maîtrise des projets	9
Favoriser les parcours résidentiels	10
Accompagner le vieillissement de la population en privilégiant le logement autonome	11
Répondre aux besoins des habitants et aux obligations réglementaires	11
Diversifier l'offre de logements pour permettre une plus grande diversité de parcours résidentiels	11
Engager la définition d'une politique d'attribution intercommunale respectueuse des équilibres du territoire	12

Améliorer les logements anciens	13
S'appuyer sur des bilans réguliers des dispositifs de rénovation du parc privé ancien en place pour identifier les "points durs"	14
Renforcer si besoin l'action publique pour la prise en charge des "points durs"	14
Renforcer la communication sur les aides financières et les conseils à l'amélioration de l'habitat existants	14
Favoriser la rénovation du parc public	14
LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU	
Un cadre fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord	16
Les orientations du SCOTAN	17
Le scénario de développement : une croissance mesurée adossée sur la production de 602 logements par an et une forte mobilisation de la vacance	18
Un scénario de développement qui répond aux enjeux d'un développement territorial équilibré	19
LA DÉCLINAISON DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	
La déclinaison des objectifs globaux par commune	21
La déclinaison des objectifs de diversification de l'offre de logements sur le territoire	22
Mesure des effets induits par la programmation de diversification de l'offre	23
Orientations à donner pour la programmation des locatifs sociaux	24

LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE EN MATIÈRE D'HABITAT



I. LES LIGNES DE FORCE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ¹

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

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

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

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

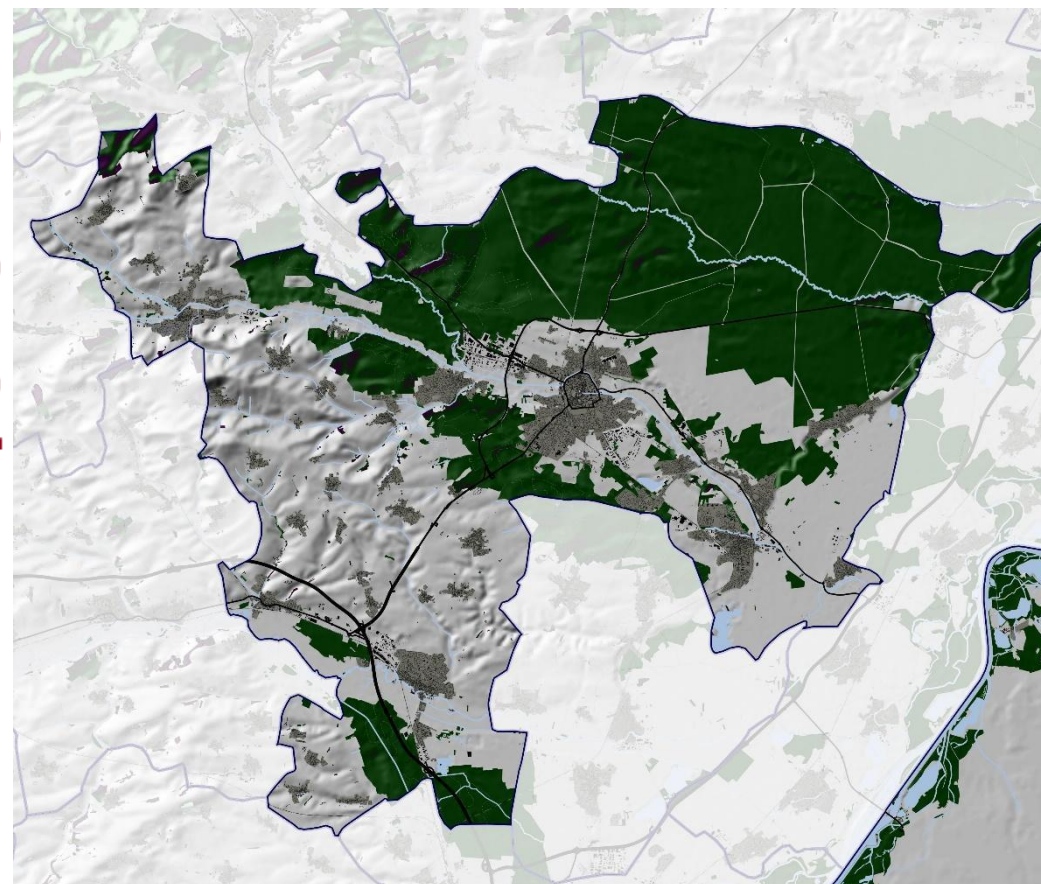
- Le zonage B1 d'une partie du territoire est une opportunité puisqu'il lui confère une attractivité, notamment pour les promoteurs immobiliers.
 - La proximité à l'Eurométropole de Strasbourg est également une opportunité. En effet, la diffusion des dynamiques de l'Eurométropole sur les territoires alentours alimente l'attractivité de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, avec de nombreux ménages venant s'y installer.
 - Le renforcement des formations supérieures sur le territoire représente un facteur d'attractivité du territoire qui va croissant
 - Le développement de l'emploi qui se poursuit, à un rythme par ailleurs plus soutenu que celui de la population active résidant sur le territoire.
 - Enfin, le dispositif Cœur de Ville dans lequel la commune de Haguenau s'inscrit peut permettre de capter des financements pour l'amélioration de l'attractivité de la ville-centre et par extension de l'ensemble du territoire.
- À l'inverse, l'évolution des dispositifs PINEL et Prêt à taux zéro en zones B2 et C a pu provoquer une diminution de la production de logements dans ces communes.
 - Les marchés immobiliers de la Communauté d'Agglomération et de l'Eurométropole font partie d'un même système de vases communicants : la reprise de la construction neuve dans l'Eurométropole après la crise a coïncidé avec la chute de la production dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Ces relations d'interdépendance et la probable poursuite de la concentration de la production dans l'Eurométropole ont fait craindre une démobilitation des opérateurs au profit de l'Eurométropole qui n'a pu néanmoins s'observer à ce jour.
 - Les capacités d'investissement des opérateurs publics sont en baisse (tant pour la construction que pour la rénovation) et leur mobilisation dans les secteurs les moins tendus va par conséquent se complexifier.

II. LES GRANDS ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

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

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

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT



SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

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

-  Conforter l'attractivité résidentielle du territoire, au service du développement économique, en veillant à maintenir une production de logements suffisante et adéquate
-  S'assurer de la mobilisation du foncier, s'appuyer sur le PLUi pour la réalisation des objectifs, mobiliser la vacance
-  Veiller au développement équilibré du territoire, renforcer l'attractivité Haguenau-Bischwiller, en compatibilité avec le SCOTAN
-  Maîtriser les projets pour orienter l'offre (foncier, acquisition-amélioration, conventionnement du parc ancien)

2- Favoriser les parcours résidentiels

-  Accompagner le vieillissement de la population en privilégiant le logement autonome et les travaux d'adaptation
-  Répondre aux besoins des habitants et aux obligations réglementaires : développer une offre aidée accessible, dans un esprit de solidarité intercommunale
-  Diversifier l'offre nouvelle de logements
 - Primo-accession des familles
 - Jeunes actifs, alternants, étudiants
 - Actifs arrivant sur le territoire
-  Engager la définition d'une politique d'attribution intercommunale respectueuse des équilibres du territoire (Conférence Intercommunale du Logement, PPGID, gestion en flux, cotation de la demande)

3- Améliorer les logements anciens

-  S'appuyer sur des bilans réguliers des dispositifs en place et identifier les "points durs" pour la rénovation du parc privé ancien, intégrer les objectifs du PCAET et prendre la mesure des impacts de la Loi climat & résilience
-  Renforcer l'intervention publique, en particulier pour les situations plus complexes cumulant habitat dégradé, population modeste, vacance, ...
-  Renforcer la communication sur les aides financières et conseils à l'amélioration de l'habitat privé
-  Favoriser la rénovation du parc social existant : définir avec les bailleurs une programmation pluri-annuelle

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

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

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

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

I. CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

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

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

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

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





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

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

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

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

Chiffres clés

-  **96 740** habitants en 2018
+0.34% par an (solde migratoire : -0,02%)
-  **44 250** emplois en 2018
+ **420** emplois entre 2013 et 2018
+ **90** actifs entre 2013 et 2018
-  **44 450** logements en 2018
58% de maisons et 66% de 4 pièces et +
-  Prix médian d'une maison : **345 000€**
Prix médian d'un T3 : **198 000€**
Foncier : 120€/m² à 210€/m² selon les secteurs

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

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

Les objectifs communaux de construction de logements prendront en compte :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. FAVORISER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

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

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

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

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

territoire à apporter une réponse à ce type de parcours résidentiels

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

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

Chiffres clés



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



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



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



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

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

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

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

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

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

B. RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ET AUX OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Développer l'offre locative aidée

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

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

Répondre aux besoins des gens du voyage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

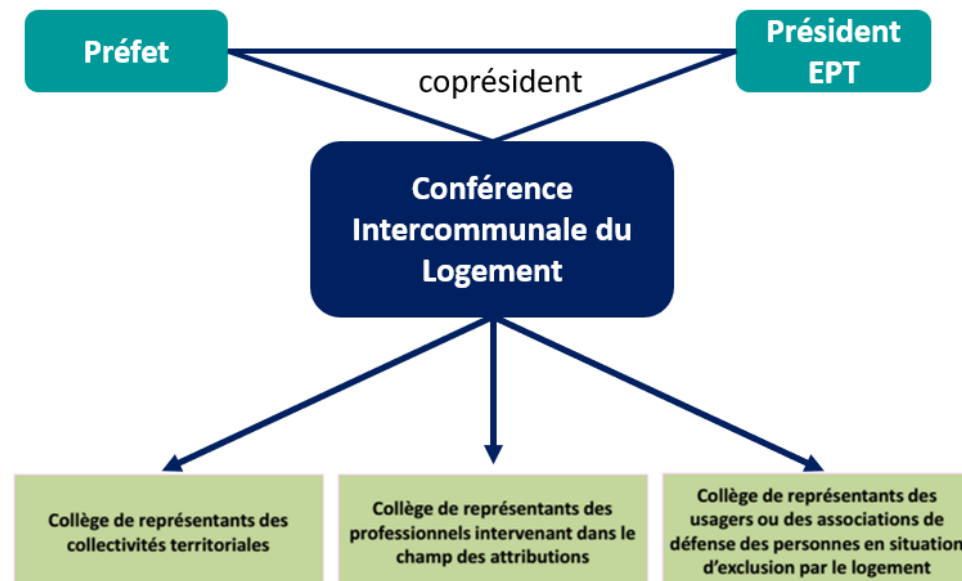


Schéma de la gouvernance d'une conférence intercommunale du logement

III. AMÉLIORER LES LOGEMENTS ANCIENS

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





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

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

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

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

Chiffres clés

-  **26%** de logements construits avant 1970
16% construits avant 1946
-  **Parc privé vacant** selon les fichiers fiscaux 2019
6,5% de vacance de moins de 2 ans
3,1% de vacance de plus de 2 ans
-  **470** logements rénovés dans le cadre des PIG Rénov'Habitat et Adapt'Logis entre 2014 et 2019
4 copropriétés accompagnées avec le POPAC
-  **150** logements aidés sont très économes
25% des logements aidés construits avant 1970

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

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

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

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

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

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

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

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

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

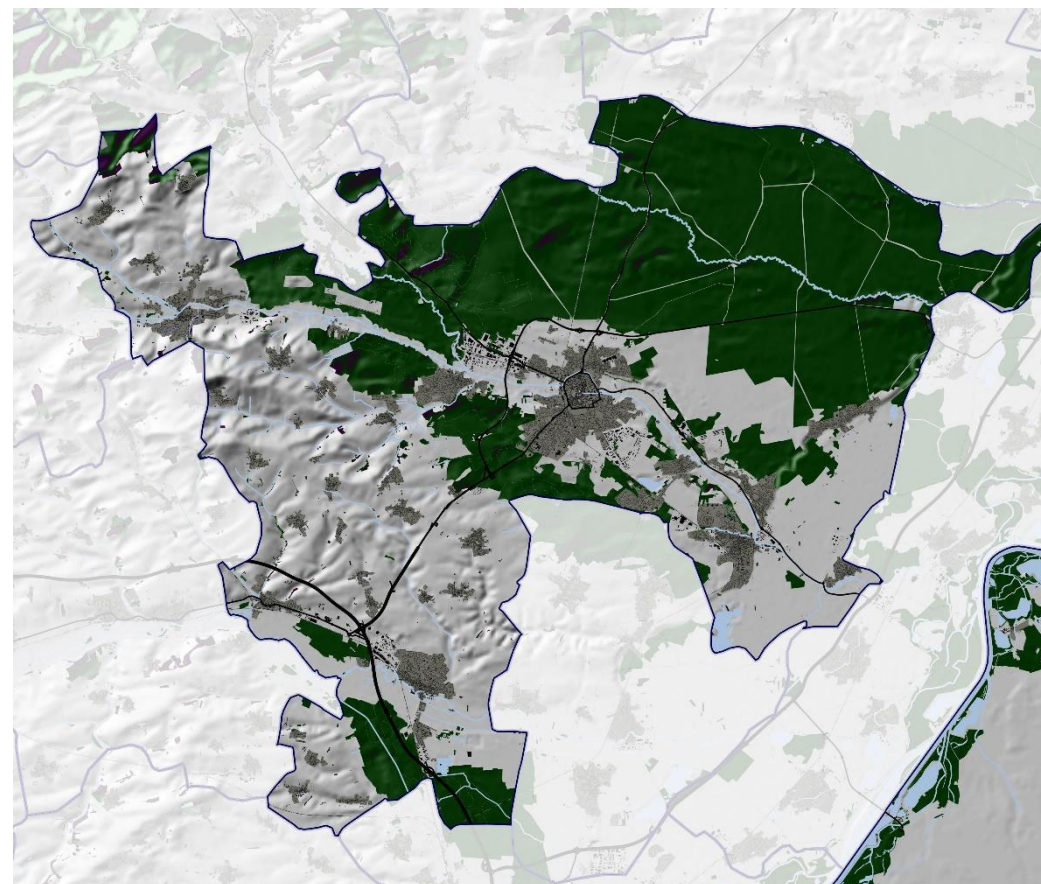
Les actions de promotion facilitant le recours à ces aides par les propriétaires et les acquéreurs sont l'une des conditions de réussite, et de valorisation des actions déployées sur le territoire. L'enjeu est celui d'une mise en transversalité des bilans de chacun des dispositifs en place, en contextualisant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

D. FAVORISER LA RÉNOVATION DU PARC PUBLIC

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

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

LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU



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

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

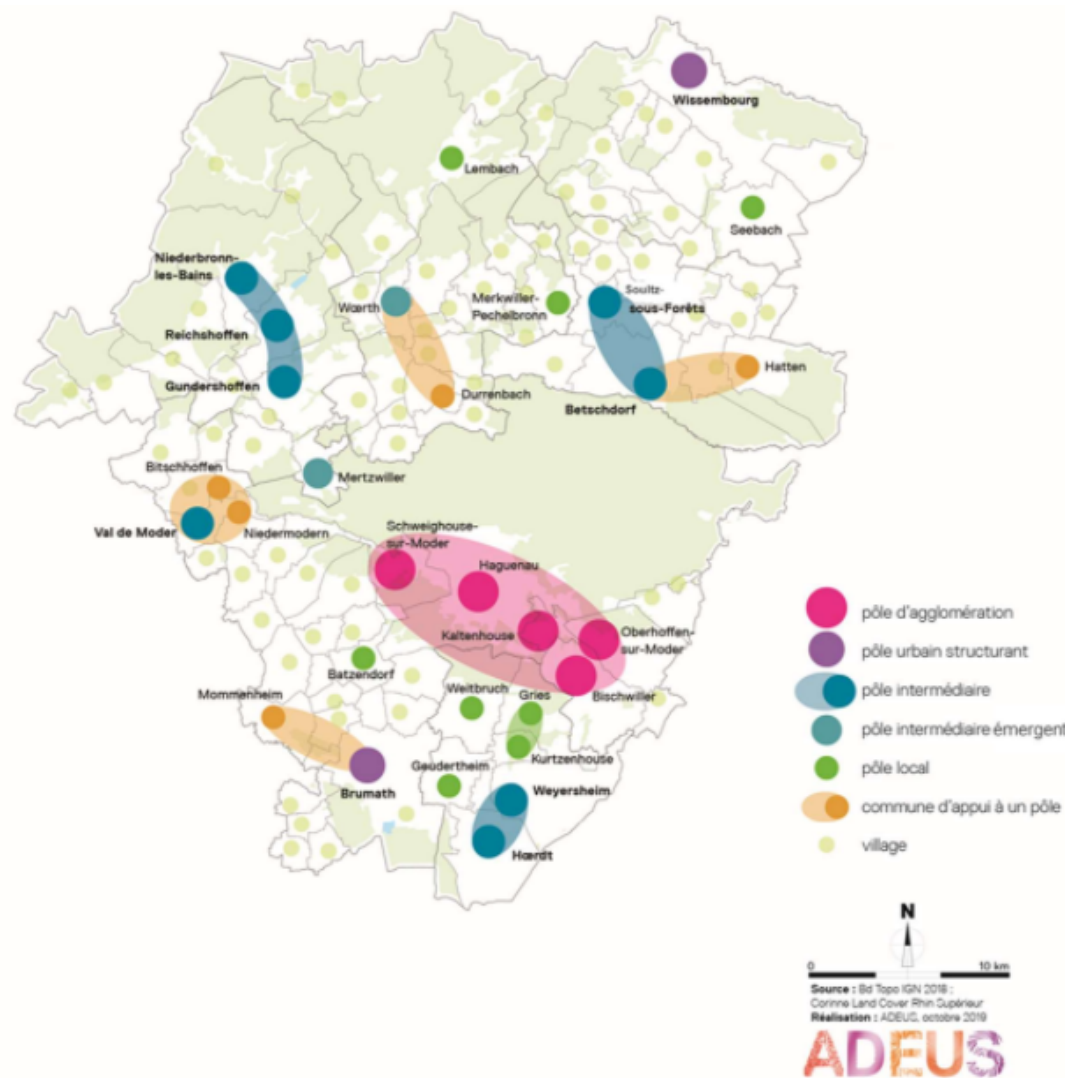
Le document de planification est en cours de révision.

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

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

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

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



Armatures urbaines du SCoTAN en vigueur en octobre 2021

II. LES ORIENTATIONS DU SCOTAN

I. LES ORIENTATIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

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

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

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

II. LES INDICATEURS DE CONSOMMATION FONCIÈRE ET DE DENSITÉ MINIMALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

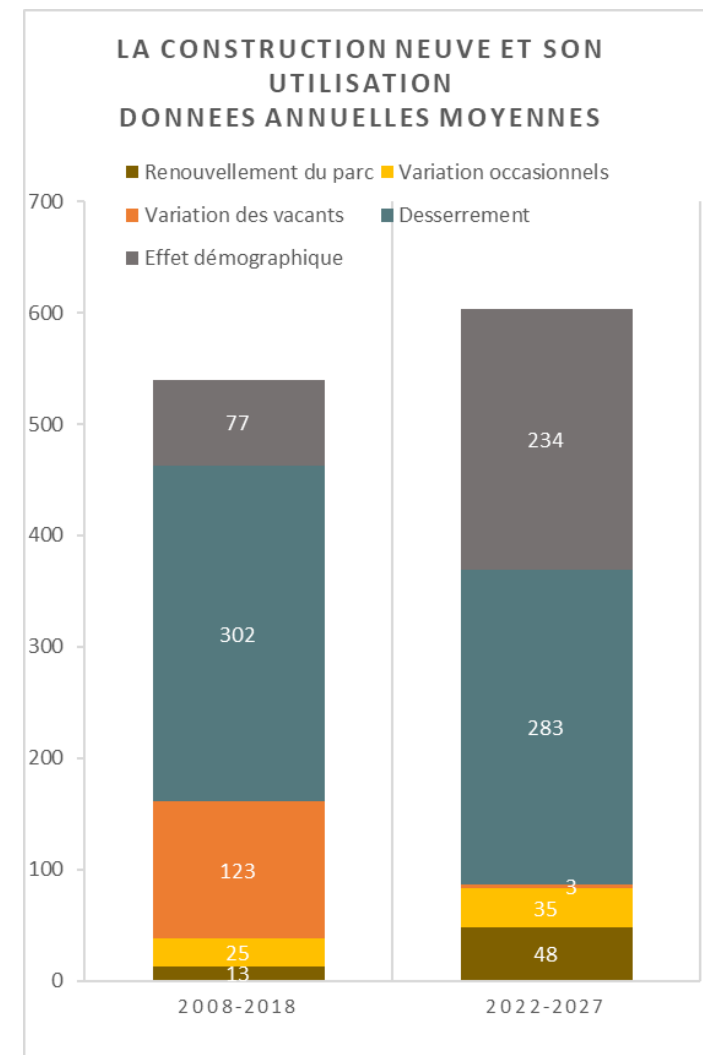
- La part des logements occasionnels reste maintenue autour de 1% du parc total
- Le renouvellement du parc serait un peu plus important, en cohérence avec des orientations à prendre pour le renouvellement urbain.

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

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

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

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



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

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

→ Rééquilibrage permettant de renforcer l'attractivité des polarités urbaines

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

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

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

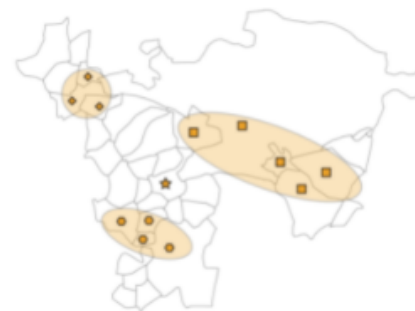
→ Prise en compte des contraintes ou potentialités des communes

ÉTAPE 1



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

ÉTAPE 2



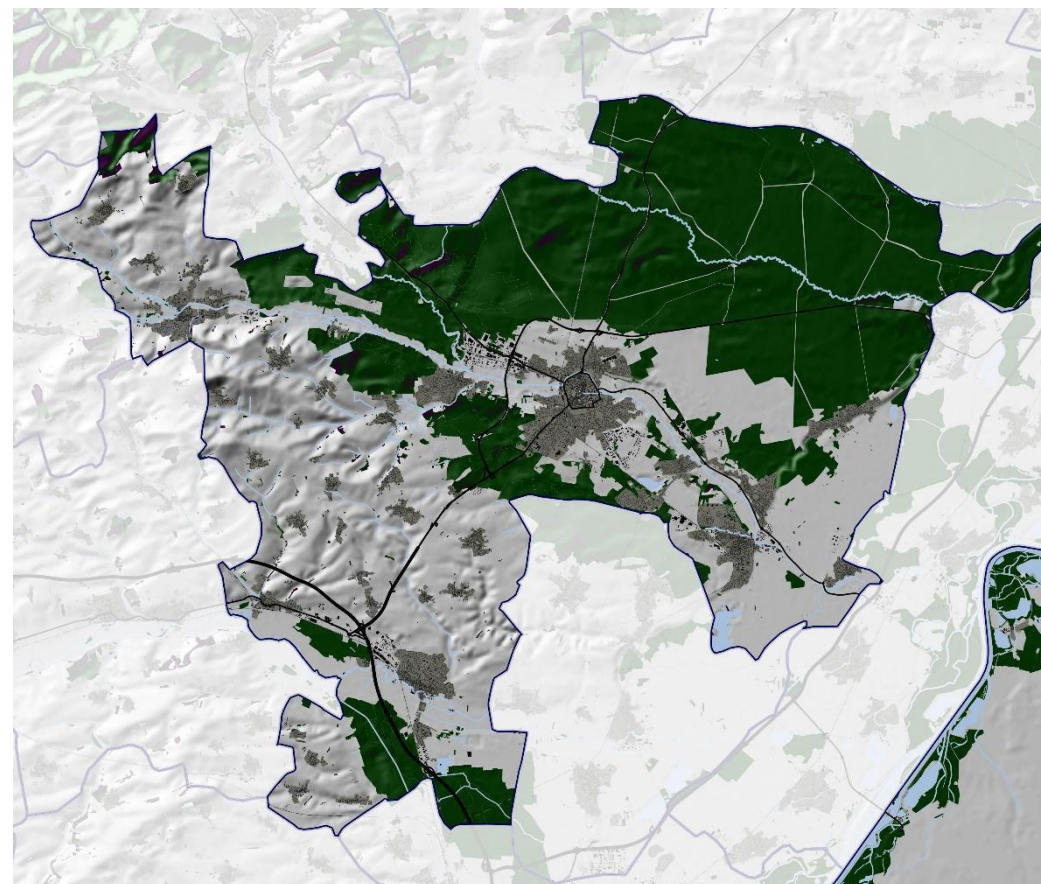
Quelle répartition par infra-territoires ?
L'esprit du SCoT : renforcer l'attractivité des polarités urbaines

ÉTAPE 3



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

LA DÉCLINAISON DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



I. LA DÉCLINAISON DES OBJECTIFS GLOBAUX PAR COMMUNE

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

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

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

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

Ainsi, la territorialisation réalisée tient compte :

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

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

Les modes de production de logements aidés :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Demands et attributions par typologie de logement

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

