

Programme Local de l'Habitat de la
Communauté de Communes
du Canton d'Erstein

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Janvier 2022

Table des matières

Préambule	3
1. Les orientations stratégiques du PLH.....	4
2. Les objectifs de production de logements	8
A. Les objectifs définis à l'échelle de la Communauté de Communes	8
B. Les objectifs déclinés par territoire	9
3. Les principes de mise en œuvre du PLHi.....	10

Préambule

Le document d'orientations présente les **principes et objectifs de la collectivité** en matière d'habitat, au regard du diagnostic établi.

Le contenu du document d'orientations est redéfini par le décret n°2018-142 du 27 février 2018 - art 3 et est précisé par l'article R302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;*
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;*
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;*
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;*
- h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.*

1. Les orientations stratégiques du PLH

La définition des orientations du Programme Local de l'Habitat s'est faite **en concertation avec les élus du territoire** au fil de plusieurs étapes de travail. Le travail de diagnostic a permis de faire émerger de grands enjeux qui ont été partagés et mis en débat avec les élus lors d'**ateliers en 2019**.

Ces ateliers ont permis d'aboutir à la définition des **grandes orientations du PLH** qui sont les suivantes :



Orientation 1 : Faire évoluer le parc de logements existants pour préserver le patrimoine et répondre aux besoins en logements

Rappel des constats du diagnostic :

- Des besoins de rénovation et des situations de précarité énergétique existantes et des freins à la réalisation de travaux pour les ménages modestes ;
- Un certain nombre de bâtis et logements « remarquables » situés en cœur de villes/ villages (maisons alsaciennes, corps de ferme avec dépendances, ...) vacants ou dégradés

Déclinaison de l'orientation :

- Poursuivre l'accompagnement des propriétaires dans la rénovation de leurs logements, notamment les propriétaires modestes ;
- Renforcer la communication et l'accompagnement des ménages pour les inciter à réaliser des travaux de rénovation globaux et efficaces ;
- Encourager la sortie de vacance et la rénovation des bâtis traditionnels et des maisons alsaciennes ;
- Favoriser la remise sur le marché de grands logements permettant l'accueil de familles ou la création de plusieurs logements.

Orientation 2 : Favoriser un développement de l'habitat respectueux des principes de développement durable

Rappel des constats du diagnostic :

- Un potentiel foncier en renouvellement du tissu existant : des dents creuses à mobiliser, quelques bâtiments communaux non utilisés, un potentiel de logements vacants
- Un potentiel foncier existant en extension, mais, une convergence des volontés, locales, départementales, régionales et nationales pour privilégier le renouvellement urbain

Déclinaison de l'orientation :

- Optimiser le renouvellement du tissu existant (friches, dents creuses, etc.)
- Maîtriser la destination du foncier et permettre la bonne réalisation des objectifs de production de logements du PLH
- Lutter contre la consommation foncière et favoriser la mutation du bâti existant
- Développer une culture commune en matière de stratégie foncière sur le territoire

Orientation 3 : Pérenniser l'attractivité résidentielle permettant d'assurer l'équilibre à long terme du territoire

Rappel des constats du diagnostic :

- Un territoire avec une croissance démographique dynamique et attractif auprès de nombreux ménages, jeunes et familles notamment
- Des jeunes qui peuvent rencontrer des difficultés pour se loger sur le territoire et qui ont des besoins de logements locatifs et de petites typologies
- Une tendance à l'augmentation des prix qui peut compliquer les parcours résidentiels des familles, notamment l'accession à la propriété

Déclinaison de l'orientation :

- Développer une offre plus diversifiée et adaptée aux besoins des ménages :
 - Pour les jeunes : le développement d'une offre locative abordable et de petites typologies,
 - Pour les personnes âgées souhaitant déménager dans un logement adapté : une offre en logements de moyenne typologie adaptée à proximité des services et équipements,
 - Pour les jeunes actifs et familles : une offre en accession abordable
- Mettre en œuvre une politique d'attributions des logements sociaux permettant de favoriser l'accès au logement social des plus modestes mais également la mixité sociale
- Favoriser le développement de projets d'habitat partagé et/ ou participatif et/ ou intergénérationnel et d'aménagement durable

Orientation 4 : Assurer la réponse aux besoins liés au logement de tous les types de publics

Rappel des constats du diagnostic :

- Une tendance forte au vieillissement de la population comme sur le reste du département et une offre en logements adaptés, pour les publics autonomes, pas toujours adaptée aux profils des ménages de la CCCE
- Un secteur qui n'arrive pas à fixer les jeunes : une offre en logements insuffisante dans le parc privé et le parc social, une mobilité limitée sur le territoire et des jeunes en concurrence avec d'autres publics
- Une rotation limitée au sein de l'aire d'accueil des gens du voyage et une forte solidarité familiale et des enjeux de décohabitation des jeunes et de vieillissement des occupants à prendre en compte au cours des prochaines années
- Une offre limitée en hébergement d'urgence mais qui arrive à couvrir les besoins

Déclinaison de l'orientation :

- Favoriser le maintien à domicile et anticiper les démarches d'adaptation, pour les personnes âgées qui le souhaitent et proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux personnes prêtes à quitter leur logement
- Faciliter l'accès au logement des jeunes et garantir leur parcours résidentiel
- Eviter l'occupation de longue durée et la sédentarisation des gens du voyage au sein de l'aire d'accueil d'Erstein et accompagner le vieillissement des occupants et proposer des solutions adaptées
- Répondre aux situations d'urgence des ménages vivant sur le territoire et permettre une « mise à l'abri immédiate » pour tous publics et toutes situations (ex. femmes victimes de violences, ...)

Orientation 5 : Garder une veille sur le territoire, initier et conforter les partenariats

Rappel des constats du diagnostic :

- Un grand nombre de dispositifs existants et d'acteurs dans le domaine de l'habitat sur le territoire entraînant un manque de repères, tant pour les habitants que pour les partenaires
- Le CCCE ne dispose pas de dispositif d'observation ou d'éléments d'analyse qui permettent d'identifier l'évolution des marchés immobiliers et des équilibres démographiques et sociaux.
- Une absence d'instance de partage et d'échange hormis la Commission cadre de vie et développement durable qui reste limitée aux élus (pas d'acteurs de l'habitat, ...)

Déclinaison de l'orientation :

- Améliorer l'orientation, l'information et l'accompagnement des publics dans leurs projets en matière de logement et d'habitat
- Suivre et piloter la politique de l'habitat dans le temps, alimenter les bilans annuels et le bilan à mi-parcours du PLH et évaluer les effets et impacts des actions du PLH
- Entretenir une dynamique autour du PLH et le faire vivre et encourager la mise en réseau des partenaires du territoire

2. Les objectifs de production de logements

A. Les objectifs définis à l'échelle de la Communauté de Communes

La définition des objectifs de production de logements s'est basée sur **un travail de scénarios** mis en débat auprès des élus lors d'**ateliers en 2019**.

Plusieurs scénarios ont été travaillés par l'ADEUS via l'outil OTELO (Outil pour la Territorialisation de la production de Logements. Cf encadré ci-dessous) :

- **Un scénario central tendanciel**, correspondant globalement à la poursuite des évolutions démographiques et du parc de logements observées au cours de la période passée (projection démographique OMPHALE tendancielle, taux de renouvellement et taux de vacance égaux aux taux observés sur la période passée). Ce scénario aboutit à un besoin d'environ 200 logements par an.
- **Plusieurs scénarios plus ou moins ambitieux par rapport au scénario tendanciel** faisant varier les paramètres liés à l'évolution des dynamiques (cf. encadré sur OTELO ci-dessous).

Les élus se sont positionnés en faveur du scénario tendanciel impliquant la production de nouveaux logements à l'échelle de la Communauté de Communes dans **une fourchette entre 150 à 220 logements/an**.

Le scénario tendanciel s'appuie sur **une poursuite des évolutions démographiques et du parc de logements** observées au cours de la période passée.

Le choix de ce scénario vise à **concilier plusieurs objectifs qui sont au cœur du projet du PLH** :

- **Préserver la ressource foncière** et engager des extensions urbaines raisonnées ;
- **Valoriser et préserver le patrimoine bâti existant**, notamment dans les centres anciens ;
- Garantir le **maintien de la croissance démographique** du territoire et une offre en logements suffisante pour **répondre à la diversité des besoins**.

Les élus souhaitent **permettre le développement d'une offre en logements sociaux suffisante** sur le territoire pour répondre aux besoins des ménages modestes. Il a été défini un objectif d'environ 20% de logements sociaux par rapport à l'ensemble de la production de logements dont 30% de PLAI au minimum et 30% de PLS au maximum.

Les élus se sont également engagés à **favoriser la mobilisation des logements et bâtis vacants et des friches pour la production de logements**. Les élus des communes ont notamment identifié les friches et logements vacants présents dans leurs communes (cf. fiches territoires). Un travail plus fin sera réalisé dans le cadre de la mise en œuvre du PLH pour identifier les logements vacants et les causes de la vacance.

Le logiciel **OTELO (Outil pour la Territorialisation de la production de Logements)** a été développé par le CEREMA pour l'estimation des besoins en logements à l'échelle des territoires.

Il prend en compte plusieurs types de besoins :

- **Les besoins en flux**, liés aux évolutions démographiques et aux évolutions du parc de logements (renouvellement, vacance, ...) ;
- **Les besoins en stock**, correspondant aux besoins en logements auxquels le marché ne répond pas à l'instant présent : ménages sans logement, mal logés ou dans des conditions insatisfaisantes (logements de mauvaise qualité, inadéquation financière, ...)

L'estimation des besoins en flux se base sur les projections démographiques OMPHALE fournies par l'INSEE.



B. Les objectifs déclinés par territoire

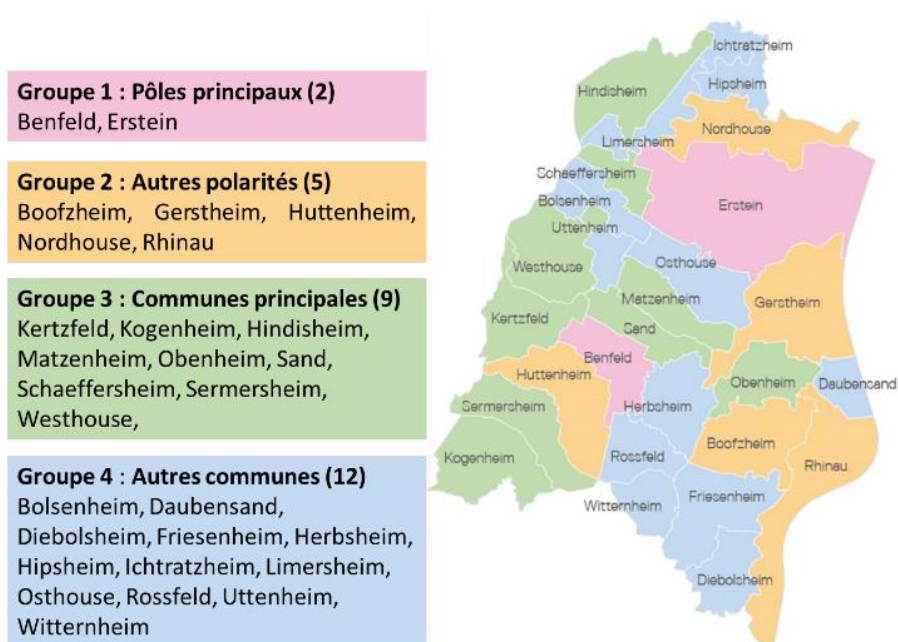
Une déclinaison territoriale des objectifs de production de logements a été réalisée afin de favoriser une répartition équilibrée de l'offre en logements sur le territoire.

Il a été fait le choix de **décliner ces objectifs par groupe de communes** sauf pour les deux polarités principales que sont Erstein et Benfeld, qui possèdent respectivement des objectifs propres. En effet, il a été jugé opportun de favoriser une réflexion commune sur les besoins en logements à l'échelle de plusieurs communes partageant des problématiques et dynamiques similaires.

Quatre groupes de communes ont été constitués, en concertation avec les élus de la Communauté de Communes, en prenant en compte plusieurs critères :

- Un critère objectif de poids démographique des communes ;
- Des critères de dynamiques de développement et de fonctionnement territorial (positionnement plus ou moins stratégique de certaines communes en lien avec les axes de transport et avec les polarités, projets de développement, ...).

Les quatre groupes de communes sont les suivants :



Des objectifs de répartition par groupe de communes ont été proposés par l’ADEUS en fonction de la part des résidences principales de chaque groupe par rapport au parc total à l’échelle de la Communauté de Communes (cf. colonne 2 du tableau ci-dessous).

Ces objectifs ont été débattus et ajustés avec les élus des communes en septembre 2021, au regard de leurs perspectives et projets de développement (cf. colonnes 3 et 4 du tableau).

	Part des RP en 2017	Objectifs de production de logements annuels moyens	Objectifs de production de logements à horizon 6 ans	Objectif de production de logements sociaux 20%
Erstein	25%	Environ 50	300	60
Benfeld	12%	Environ 30*	180	36
Autres polarités	24%	Environ 50	300	60
Communes principales	23%	Environ 50	300	60
Autres communes	16%	Environ 40	240	48
Total CCCE		Environ 220	Environ 1 320	Environ 264

* La commune de Benfeld sera concernée par une production effective de logements supérieure à l’objectif annuel moyen de 30 logements du fait du lancement de plusieurs opérations concomitantes (cf. fiche-territoire de Benfeld avec détail des projets recensés par la commune).

3. Les principes de mise en œuvre du PLHi

Le présent PLHi **s'appuiera, non seulement sur la mobilisation de moyens financiers, mais aussi beaucoup sur l'animation du réseau des partenaires** (notamment les partenaires locaux). **Des moyens humains seront mobilisés** pour l'animation du réseau de partenaires et pour le suivi annuel du PLH.

Enfin, la mise en œuvre du PLHi **sur les 6 années** se fera sur selon la **temporalité suivante** : un **suivi annuel** de la mise en œuvre des actions (réalisation de bilans de la programmation, des actions menées, suivi de données statistiques, ...) et un **bilan triennal** permettant de **réajuster le cas échéant l'intervention** de la CCCE à mi-parcours.

Schéma des moyens mobilisés par la CCCE sur toute la période de mise en œuvre du PLHi

