



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2017-2022



Approuvé le 14 décembre 2016

Document réalisé par :



Avec le concours financier du :



**Remarque liminaire :**

**La Communauté de Communes des Trois Frontières (CC3F) est devenue, le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Communauté d'Agglomération des Trois Frontières (CA3F). Son périmètre géographique est resté le même.**

**Les deux appellations (CC3F et CA3F) coexistent dans le présent document, selon la date à laquelle le texte afférant a été rédigé.**

**Le présent document a été approuvé par le Conseil de Communauté de la CA3F le 14 décembre 2016.**

**Le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la CA3F fusionnera avec les Communautés de Communes du Pays de Sierentz et de la Porte du Sundgau, pour donner naissance à Saint-Louis Agglomération. Le document devra faire l'objet d'une révision dans les deux ans suivant son approbation pour prendre en compte toutes les communes de Saint-Louis Agglomération.**

## Sommaire général

---

**Diagnostic ..... 3**

**Document d'orientations stratégiques.....108**

**Programme d'actions.....147**

# DIAGNOSTIC

---

Réalisé par :



Septembre 2013



## Sommaire

<b>Rappel du cadre législatif d'un PLH.....</b>	<b>7</b>
La population .....	10
La plus peuplée des Communautés de Communes haut-rhinoises : 51 531 habitants en 2010.....	10
Une forte densité : 531,7 hab/km <sup>2</sup> en 2010 .....	11
La dynamique démographique .....	13
Les composantes de l'évolution démographique : l'attractivité migratoire.....	16
La structure par âge .....	19
La mobilité résidentielle (migrations résidentielles sur 5 ans, origine des nouveaux résidents).....	20
Les perspectives démographiques du secteur transfrontalier .....	21
Résumé des éléments saillants (2010).....	23
<b>Les ménages.....</b>	<b>24</b>
Nombre de ménages en 2010 et évolution : + 15,8 % de 1999 à 2010.....	24
Des petits ménages dont la taille tend à se réduire. ....	24
Les ménages et la demande potentielle en logement social.....	25
Résumé des éléments saillants .....	26
<b>Les actifs et les emplois .....</b>	<b>27</b>
La population active résidente.....	27
Emplois et activités économiques .....	31
Résumé des éléments saillants : des écarts au sein de la CC3F, une double dynamique sociale et une spécialisation socio-spatiale .....	34
<b>Equipements, services et transports .....</b>	<b>35</b>
Equipements et services .....	35
Les transports.....	37
<b>Évolution des caractéristiques de l'offre en logements et de la dynamique de la construction .....</b>	<b>40</b>
Les caractéristiques du parc de logements.....	40
Le parc locatif social : une offre stable, des obligations légales de production importantes .....	58
Le parc locatif privé en développement .....	64
Résumé des éléments saillants .....	67

L'effort des ménages pour se loger .....	68
Les difficultés des ménages face au logement .....	68
Une demande locative sociale satisfaite ? .....	74
Les prix et loyers du marché : le secteur le plus cher du département.....	81
Résumé des éléments saillants .....	88
Rappel des préconisations et orientations en matière d'habitat, estimations des besoins en logements.....	89
Expression des enjeux définis par l'État dans le Porter à Connaissances (PAC).....	89
Plan Départemental de l'Habitat (P.D.H. 68) .....	90
Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) .....	92
Estimation des besoins, exposé des conséquences en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCoT .....	94
Prise en compte des objectifs suisses dans le cadre du Programme d'Agglomération de Bâle.....	102
Principales questions posées par le diagnostic.....	106
Annexes.....	107

## Rappel du cadre législatif d'un PLH

**Le PLH est défini dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) à l'article L.302-1, ci-après :**

*«[...] 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».*

Pour rappel, l'élaboration d'un PLH se réalise en trois phases :

- Un **diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et des conditions d'habitat (R.302-1-1 du CCH) dans laquelle nous nous situons actuellement ;
- Un **énoncé des principes et des objectifs**, des grandes orientations d'une politique de l'habitat (R.302-1-2 du CCH) ;
- Un **programme d'actions** détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique (R.302-1-3 du CCH).

## Rappel du cadre législatif du diagnostic

Le diagnostic, défini à l'article R.302-1-1 du CCH comprend :

*« a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :*

*- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;*

*- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;*

*- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;*

*b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :*

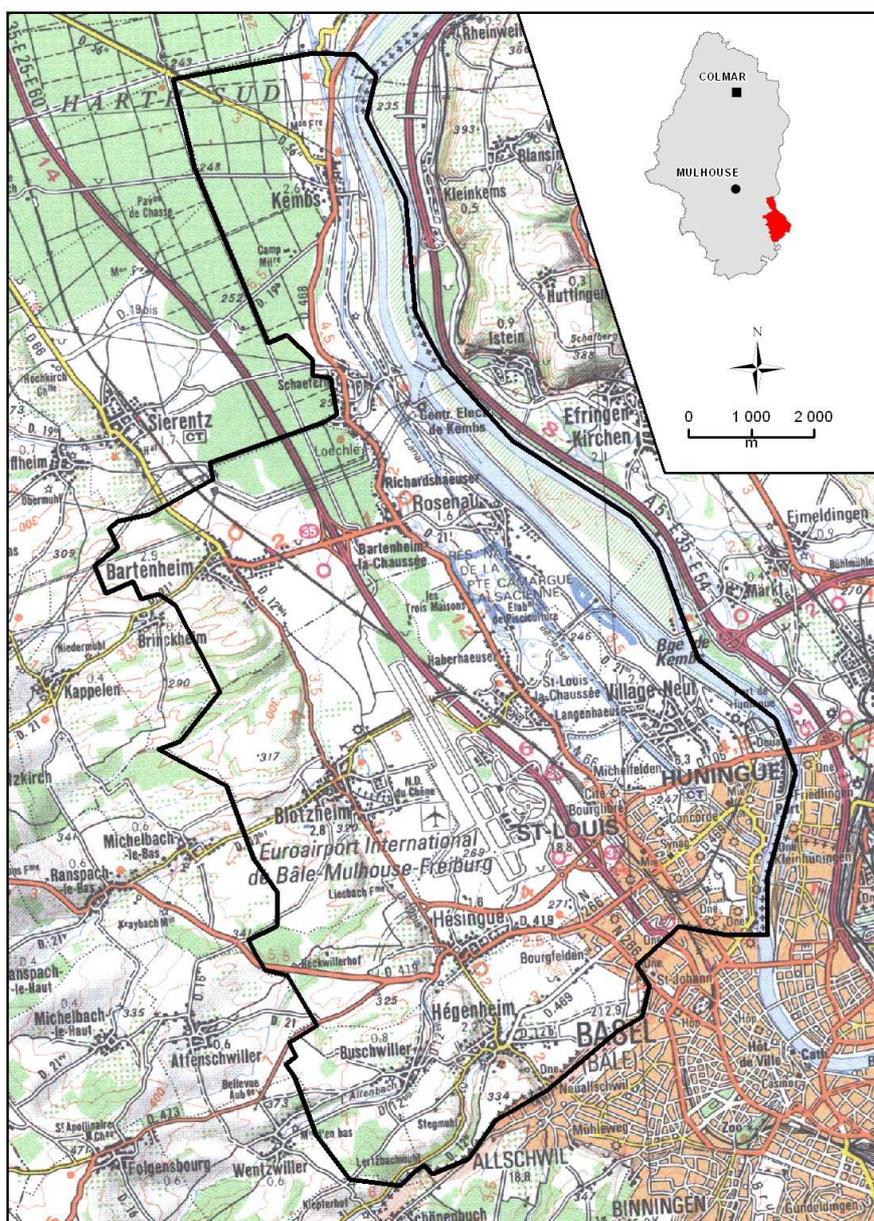
*- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;*

*- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;*

*c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes ».*

### Chiffres clefs du territoire

Population sans double compte en 2010 .....	51 531 habitants
Evolution démographique 1999-2010.....	+ 10,6 %
Taux de variation annuel 1999-2010.....	+ 0,9 %
Taux de variation annuel dû au solde naturel 1999-2010 .....	+ 0,5 %
Taux de variation annuel dû au solde migratoire 1999-2010 .....	+ 0,4 %
Parc de logements en 2010 (source Insee) .....	25 299
Evolution des logements 1999-2010 (source Insee) .....	+ 16,9 %
Parc de logements en 2011 (source Filocom) .....	26 747
Nombre de résidences principales en 2011(source Filocom) .....	22 697
Parc occupé en propriété en 2011 (source Filocom) .....	60 %
Parc collectif en 2010 (source Insee).....	53 %
Nombre de logements sociaux en 2012 (source Filocom) .....	3 582
Evolution 2002 – 2012 des logements sociaux (source Filocom).....	+ 8,9 %



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/GH - 07/2013

## La population

### La troisième agglomération du Haut-Rhin avec 51 531 habitants en 2010

	Population en 2010
<b>CC Trois Frontières</b>	<b>51 531</b>
CC Pays de Sierentz	13 086
CC Porte du Sundgau	8 937
TDV 3 Pays	73 554
Haut-Rhin	749 782

Avec un peu plus de 51 500 habitants en 2010, la Communauté de Communes des Trois Frontières (CC3F) est le 3<sup>ème</sup> Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) le plus peuplé du Haut-Rhin. Il est précédé par les Communautés d'Agglomération de Mulhouse (M2A) et de Colmar (CAC).

La population de la CC3F représente :

- 6,9 % de la population haut-rhinoise ;
- 70 % de la population du Territoire de Vie des 3 Pays.

La CC3F est composée de **10 communes**, villes ou villages, allant **de 970 habitants** pour la plus petite commune (Buschwiller) **à plus de 20 000** pour la plus grande (ville de St Louis).

Population des communes de la CC3F en 2009	
- Saint-Louis	20 127
- Huningue	6 664
- Kembs	4 514
- Blotzheim	4 121
- Village-Neuf	3 706
- Bartenheim	3 656
- Hégenheim	3 172
- Hésingue	2 471
- Rosenau	2 130
- Buschwiller	970
- Ensemble	<b>51 531</b>

**39 % de la population de la CC3F résident à Saint-Louis et 52% à Saint Louis ou Huningue, les deux principales villes.**

## Une forte densité : 531,7 hab./km<sup>2</sup> en 2010

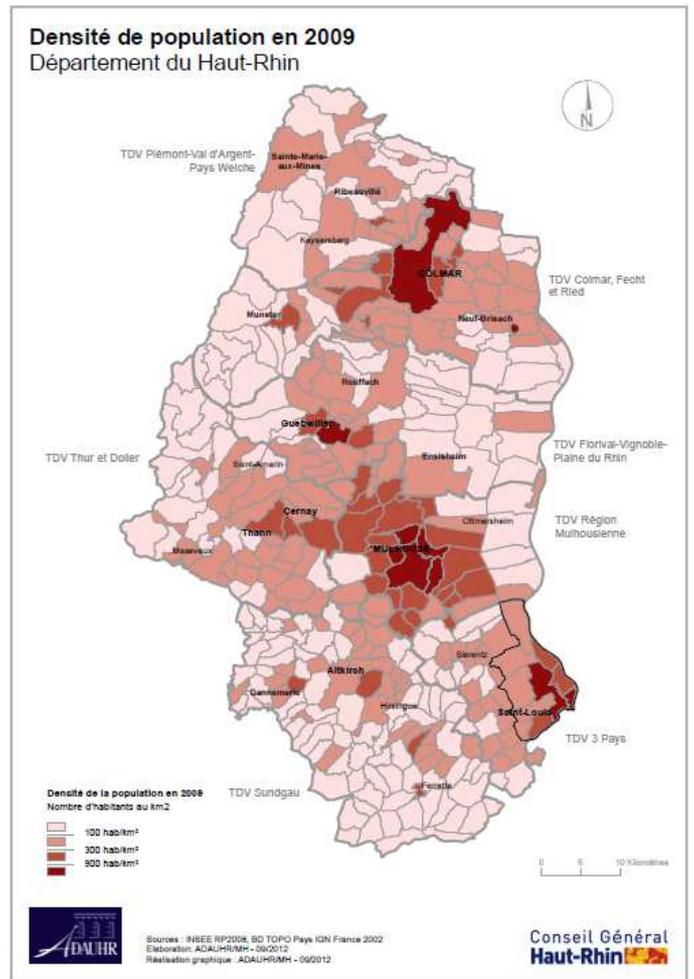
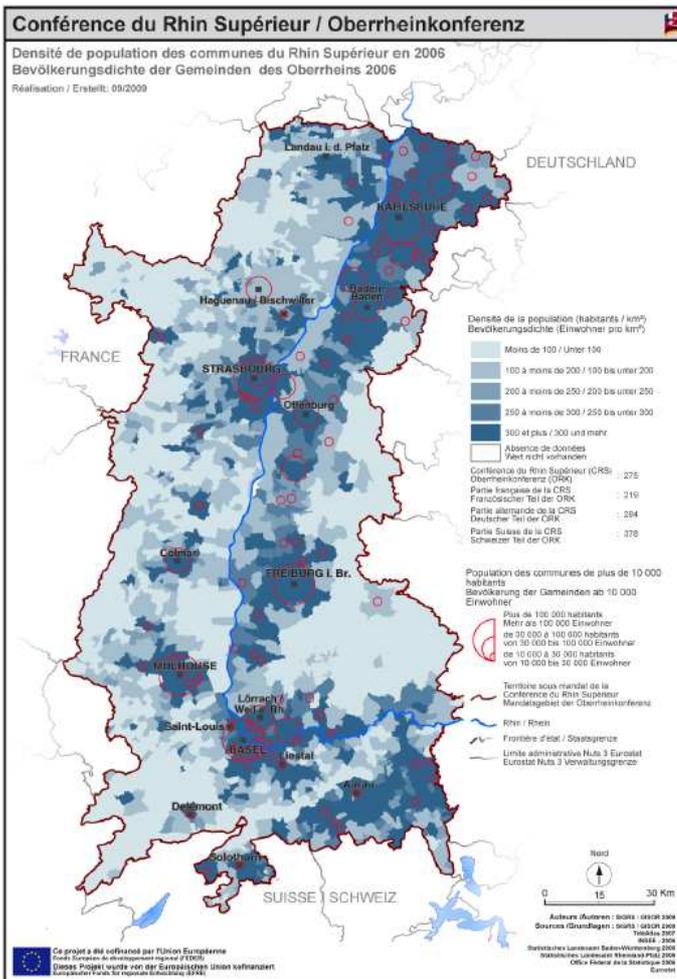
La CC3F présente une densité de 531,7 hab./km<sup>2</sup> en 2010. Tous les autres EPCI du Haut-Rhin, en dehors des deux principales agglomérations, ont une densité comprise entre 55 et 238 hab./km<sup>2</sup> (chiffres 2009<sup>(1)</sup>).

La densité de la CC3F se situe donc nettement au-delà des autres Communautés de Communes et entre celles des Communautés d'Agglomération de Colmar (491 hab./km<sup>2</sup>) et de Mulhouse (781,4 hab./km<sup>2</sup>).

La CC3F s'inscrit dans un espace à forte densité, le Territoire de Vie des 3 Pays, qui, avec 269,9 hab./km<sup>2</sup> (2), est le territoire le plus densément peuplé du Haut-Rhin en dehors de Mulhouse et sa région (département 212,4 hab./km<sup>2</sup>(3), région 221,3).

Ce territoire se rapproche en cela des espaces frontaliers qu'il jouxte, caractérisés par une densité autour de 300 hab./km<sup>2</sup>.

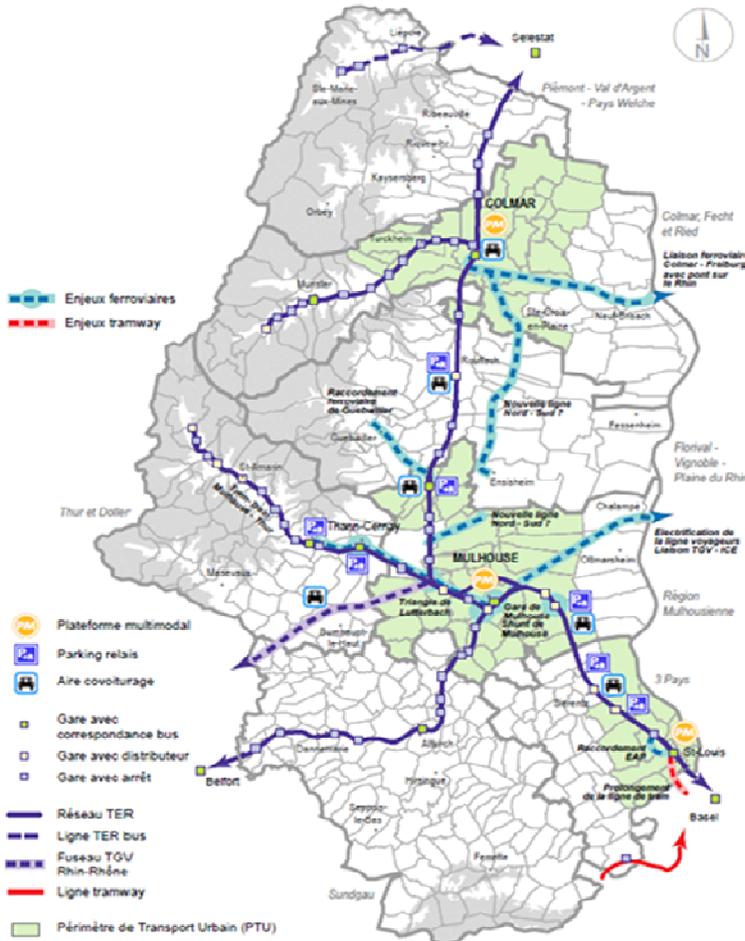
## Un territoire qui présente une forte densité de population



(1) Les chiffres de densité qui suivent, concernant les territoires de comparaison, sont des chiffres 2009  
 (2) 274,5 hab./km<sup>2</sup> en 2010  
 (3) 212,7 hab./km<sup>2</sup> en 2010

Cette densité est un paramètre de première importance dans le cadre des réflexions du PLH ; c'est sur elle que va reposer notamment la pérennité d'une desserte performante en transports en commun, desserte qui à son tour va jouer un rôle dans l'attractivité du territoire.

**... densité de population qui permet une bonne desserte en TC performants pour ses habitants**



Source : ADAUHR 2012

1:550 000

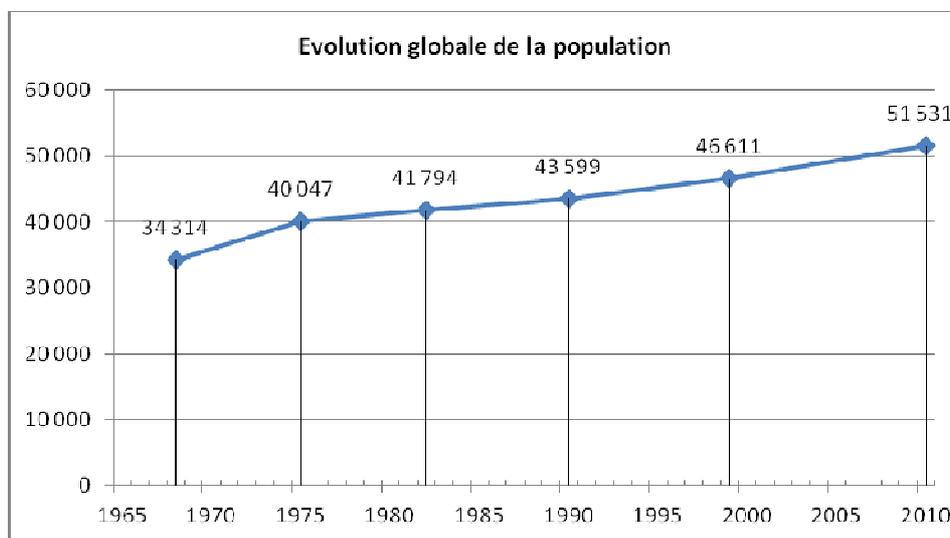
**Et à l'inverse, une desserte TC qui séduit et attire de nouveaux habitants**



**L'enjeu de la bonne adéquation dynamique de peuplement, densité de l'habitat et desserte TC doit être au cœur des réflexions PLH**

## La dynamique démographique

### 1. La CC3F : une forte dynamique



	Evolution	
	Nb d'hab.	Taux de variation annuel en %
1968 - 1975	+ 5 733	+ 2,24
1975 - 1982	+ 1 747	+ 0,61
1982 - 1990	+ 1 805	+ 0,53
1990 - 1999	+ 3 012	+ 0,74
1999 - 2010	+ 4 920	+ 0,90

De 1968 à 2010, la population de la CC3F s'est accrue de 50,2 % (Haut-Rhin : + 28,2 %).

La période récente (1999 – 2010) est l'une des périodes de plus fort accroissement (+ 0,9 % par an), derrière celle des années 1968-1975 (+ 2,2 % par an).

**En 2010, la CC3F compte 4 920 habitants de plus qu'en 1999 soit + 10,6 % (Haut-Rhin + 5,9 %).**

Depuis 1990, les gains démographiques s'élèvent à 7 932 hab., soit, à titre illustratif, un apport supérieur à la ville de Huningue.

**2. La CC3F dans son contexte territorial 1999-2010**

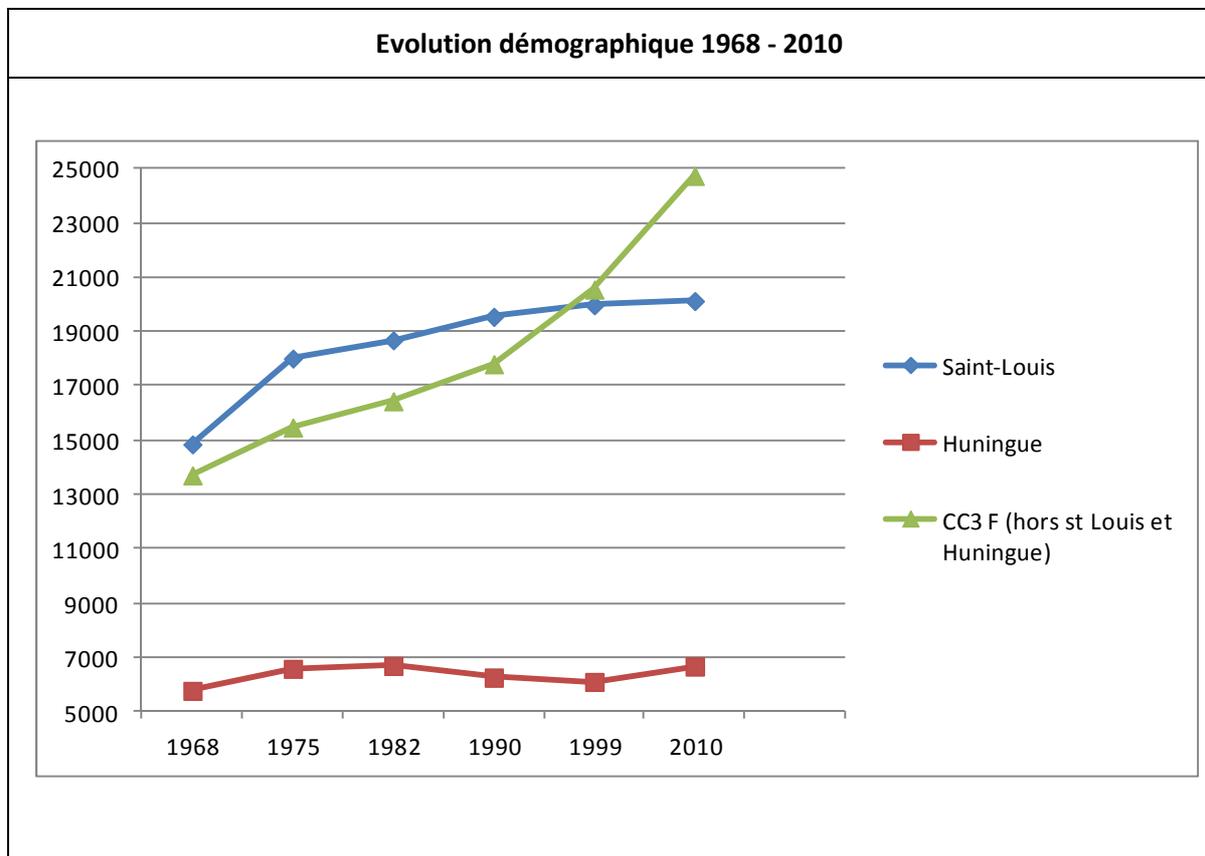
	Taux de variation annuel en % 1999 - 2010	
CC3 F	+ 0,9	
CC Porte du Sundgau	+ 1,4	
CC Pays de Sierentz	+ 1,1	
TDV 3 Pays (ou SCOT)	+ 1,0	
Haut-Rhin	+ 0,5	
Alsace	+ 0,6	
Bade-Würtemberg	+ 0,23	} Taux 1999-2009
Nordwestschweiz	+ 0,67	

La CC3F, et ses voisins du Territoire de Vie un peu plus encore, se situent dans un **contexte territorial à forte dynamique démographique, avec un taux de croissance de + 1 % par an pour le Territoire de Vie (correspondant au SCOT).**

C'est une dynamique supérieure à la dynamique alsacienne et à celle des deux régions frontalières voisines, y compris la Suisse.

Longtemps moins dynamique en termes démographiques, la Suisse se place pourtant aujourd'hui en tête des régions du Rhin supérieur sur le plan des taux de croissance, ceci en raison de son attractivité économique.

**3. Les disparités internes à la CC3F : deux dynamiques démographiques**



	Taux de variation annuel total 1999 – 2010 par ordre croissant	
Saint-Louis	+ 0,1	
Huningue	+ 0,8	
Buschwiller	+ 0,9	
Ensemble de la CC	+ 0,9	
Blotzheim	+ 1,3	} moyenne + 1,7
Rosenau	+ 1,3	
Village-Neuf	+ 1,6	
Kembs	+ 1,7	
Hégenheim	+ 1,9	
Bartenheim	+ 2,1	
Hésingue	+ 2,3	

Les courbes et tableau ci-dessus illustrent bien les **disparités en termes de dynamique démographique au sein de la CC3F, avec :**

- D'une part, le comportement démographique des deux villes (avec cependant des différences entre les deux, cf. ci-après) ;
- D'autre part, celui de toutes les autres communes qui connaissent une croissance très forte et ce, particulièrement depuis 1990 (+ 39 % de 1990 à 2010 pour les communes en dehors de Huningue et St Louis).

En dehors de Saint-Louis et Huningue, Buschwiller est la seule commune à présenter un taux de croissance annuel inférieur à 1 % de 1999 à 2010 ; toutes les autres communes affichent des taux compris entre + 1,3 % et + 2,3 %, taux bien supérieurs aux + 0,9 % de l'ensemble de la CC.

**Ainsi sans les deux villes principales, qui tirent la moyenne vers le bas, le taux de variation annuel moyen sur la période 1999-2010 de la CC3F serait supérieur à celui de la CC voisine de la Porte du Sundgau, pourtant le plus élevé du territoire de Vie (+ 1,7 %, Porte du Sundgau + 1,4 %).**

**Ce sont les communes de Hégenheim, Hésingue, frontalières de l'agglomération bâloise, et de Bartenheim, qui enregistrent les accroissements les plus spectaculaires, avec toutes les trois un taux autour de + 2 % par an de 1999 à 2010.**

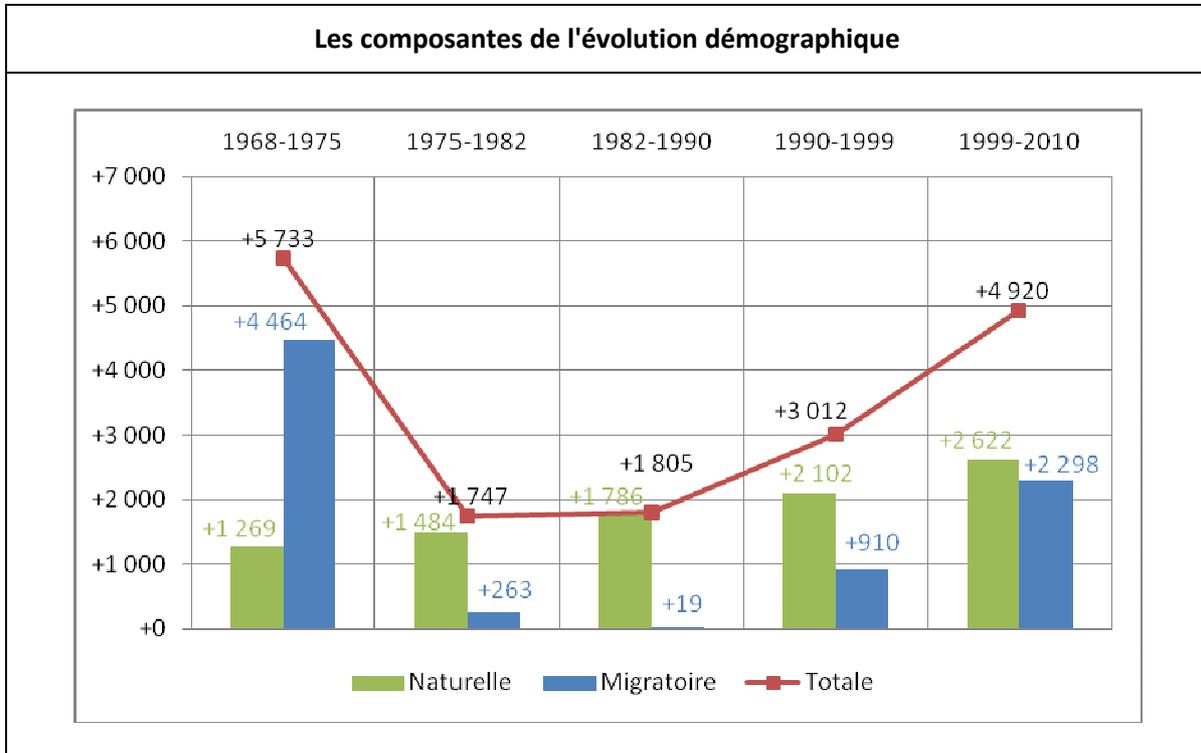
Elles sont les seules de la CC à connaître une hausse globale de plus de 20 % de leur population de 1999 à 2010 (Hésingue + 28,6 %, Bartenheim + 25,5 %, Hégenheim + 23 %).

En ce qui concerne les deux villes principales, Saint-Louis affiche une stagnation orientée à la hausse de 1999 à 2010 (+ 1542 hab, +0,8 %), tandis que Huningue s'est bien ressaisie (+ 572 hab.) après des pertes de 1990 à 1999 (- 160 hab.).

**Cette croissance plus importante dans les communes périphériques au pôle urbain de St Louis-Huningue repose sur les phénomènes migratoires et l'attractivité de secteurs qui ont su proposer une offre foncière et/ou immobilière séduisante.**

## Les composantes de l'évolution démographique : l'attractivité migratoire

### 1. Les apports migratoires et naturels dans l'ensemble de la CC : des gains migratoires récents



	Taux de variation annuel total	Taux de variation annuel dû au solde naturel	Taux de variation annuel dû au solde migratoire
1968-75	+ 2,2	+ 0,5	+ 1,7
1975-82	+ 0,6	+ 0,5	+ 0,1
1982-90	+ 0,5	+ 0,5	+ 0,0
1990-99	+ 0,7	+ 0,5	+ 0,2
1999-2010	+ 0,9	+ 0,5	+ 0,4

La croissance démographique enregistrée par la CC depuis 1968 a été alimentée à la fois par des apports naturels et des gains migratoires.

**Les apports migratoires ont été significatifs sur 3 périodes : 1968-75, 1990-99 et 1999-2010.**

C'est entre 1968 et 1975 qu'ils ont été les plus importants et la seule période où ils ont dépassé les gains naturels.

De 1999 à 2010, la croissance de la CC a été alimentée à 53 % par les gains naturels et à 47 % par les gains migratoires.

Cette période récente est caractérisée par l'attractivité migratoire la plus forte depuis 1975, mais elle reste quatre fois inférieure à celle observée entre 1968 et 1975 (taux de variation annuel dû au solde migratoire, + 0,4 % pour + 1,7 % de 1968 à 1975).

## 2. La CC3F dans son contexte territorial 1999-2010

	Taux de variation annuels en % 1999-2010		
	Taux de variation annuel total	Taux de variation annuel dû au solde naturel	Taux de variation annuel dû au solde migratoire
CC3 F	+ 0,9	+ 0,5	+ 0,4
CC Porte du Sundgau	+ 1,4	+ 0,2	+ 1,2
CC Pays de Sierentz	+ 1,1	+ 0,3	+ 0,7
TDV 3 Pays (ou SCOT)	+ 1	+ 0,4	+ 0,6
Haut-Rhin	+ 0,5	+ 0,4	+ 0,1

La CC3F s'inscrit dans un territoire à forte attractivité migratoire, qui culmine dans les communes rurales de la CC voisine de la Porte du Sundgau.

**Quelques soient les entités considérées, la croissance démographique liée aux apports migratoires est de quatre à huit fois supérieure à la moyenne haut-rhinoise.**

## 3. Les disparités internes à la CC3F (1999-2010) : un bilan migratoire négatif pour St Louis, une attractivité forte en périphérie

Taux de variations annuels 1999-2010 Communes de la CC3 F par poids démographique décroissant		
	Taux lié au solde naturel (%)	Taux lié au solde migratoire (%)
Saint-Louis	+0,6	- 0,5
Huningue	+0,6	+ 0,2
Kembs	+0,6	+1,1
Blotzheim	+ 0,4	+ 0,9
Village-Neuf	-0,1	+ 1,7
Bartenheim	+ 0,4	+ 1,7
Hégenheim	+ 0,3	+ 1,6
Hésingue	+ 0,4	+ 1,9
Rosenu	+ 0,4	+ 1
Buschwiller	+ 0,1	+ 0,8
<b>Ensemble CC</b>	<b>+ 0,5</b>	<b>+ 0,4</b>

**Se retrouvent ici les deux dynamiques démographiques précédemment mentionnées, avec :**

- **Une attractivité migratoire amoindrie sur le pôle urbain**, plus ou moins compensée selon le cas par des gains naturels significatifs, les plus élevés de la CC.
- **Et au contraire des gains migratoires élevés voire très élevés dans les communes périphériques**, assortis le plus souvent de bilans naturels plus faibles voire déficitaire dans un cas (Village-Neuf).

### Une attractivité amoindrie sur le pôle urbain...

Les deux villes, Saint-Louis et Huningue, présentent toutes deux un solde migratoire inférieur au solde moyen de la CC et déficitaire pour Saint-Louis.

#### **Le cas de Saint-Louis**

	Saint-Louis Taux de variations annuels en %			Gains de population en valeurs absolues
	Total	Naturel	Migratoire	
1968-75	+ 2,8	+ 0,8	+ 2,1	+ 3162
1975-82	+ 0,5	+ 0,8	- 0,2	+ 675
1982-90	+ 0,6	+ 0,8	- 0,2	+ 865
1990-99	+ 0,2	+ 0,7	- 0,5	+ 426
1999-2010	+ 0,1	+ 0,6	- 0,5	+ 154

Après des apports migratoires très importants entre 1968 et 1975, la ville de Saint-Louis subit des pertes migratoires depuis 1975, sans jamais avoir pu redresser la situation, et connaissant même une aggravation depuis 1990 (-0,2 % par an de 1975 à 1990, -0,5 de 1999 à 2010).

Jusqu'à présent, les gains naturels ont toujours réussi à compenser les pertes migratoires, mais les gains globaux vont en s'affaiblissant, à la faveur d'une persistance des pertes migratoires et d'un tassement des gains naturels.

#### **Le cas de Huningue**

Comme Saint-Louis, Huningue a enregistré des pertes migratoires dès 1975 (très fortes entre 1982 et 1990), mais à la différence de la première ville, elle s'est ressaisie entre 1999 et 2010 (bilan migratoire - 0,8 % de 1990 à 1999, + 0,2 % de 1999 à 2010).

Le rétablissement des apports migratoires et la consolidation des gains naturels (+ 0,5 % de 1990 à 1999, + 0,6 % de 1999 à 2010), ont permis à la ville de retrouver un essor démographique (-160 hab. de 1990 à 1999, + 572 de 1999 à 2010).

Dans les deux cas, à Saint-Louis comme à Huningue, ce sont les gains naturels, les plus élevés de toutes les communes de la CC, qui forment l'élément moteur.

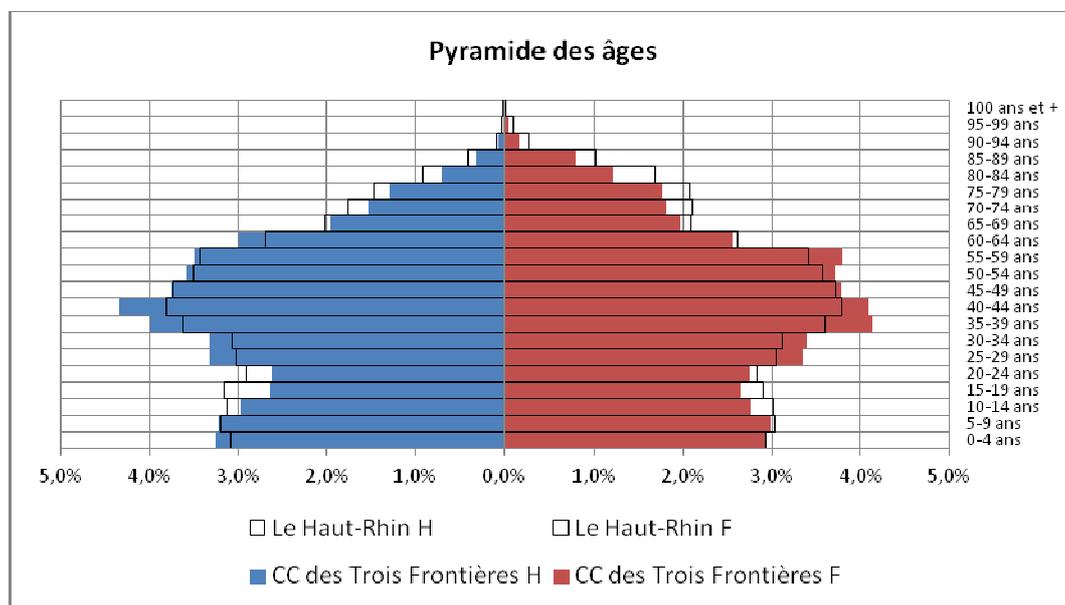
### Des gains migratoires élevés dans les communes périphériques...

Les pertes migratoires sur la ville principale profitent à la périphérie proche ou attenante, particulièrement attractive grâce à son offre foncière ou immobilière. Dans ce contexte, les communes les plus attractives entre 1999 et 2010 ont été les communes de Hésingue, Hégenheim, Village-Neuf et Bartenheim. Hésingue présente, par exemple, un solde migratoire près de cinq fois supérieur au solde moyen de l'ensemble de la CC.

A Village-Neuf, cette croissance extérieure est quelque peu contrecarrée par des pertes naturelles, observées dans la commune depuis 1975, en raison d'une baisse du taux de natalité, mais en atténuation entre 1999 et 2010 par rapport aux périodes antérieures.

## La structure par âge

### 1. Situation en 2010 : un territoire jeune...



La population de la CC3F présente **une structure d'âge sensiblement plus jeune que celle de la population haut-rhinoise** (indice de jeunesse 1,72 pour 1,50 au niveau du Département en 2010).

Elle se caractérise par :

- Un déficit d'enfants et jeunes âgés de 10 à 25 ans (la part des enfants de moins de 10 ans est sensiblement similaire à celle du département) ;
- Une nette surreprésentation d'adultes de 25 à 60 ans ;
- A l'inverse, des parts moindres de personnes âgées de plus de 65 ans et surtout de plus de 70 ans. Dans la CC3F, la population de 65 ans et plus représente 13,8 % de l'ensemble contre 16,3 % dans le Haut-Rhin.

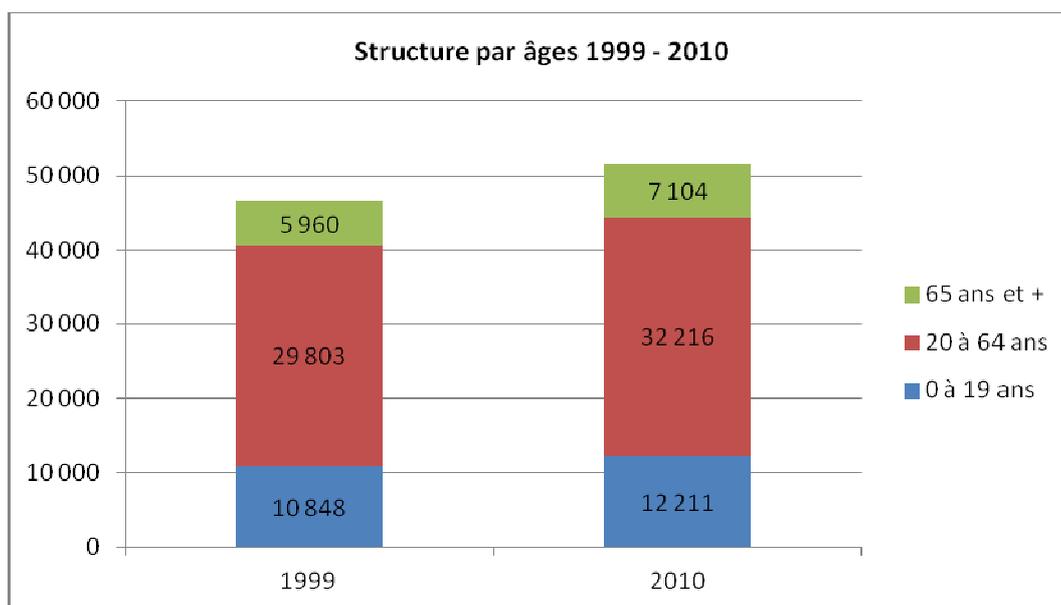
La **sur représentation de la population adulte de 25 à 60 ans** correspond à une population en âge d'être en activité et renvoie aux gains migratoires qu'a enregistrés la Communauté de Communes au cours des périodes récentes, et précédemment décrites.

**C'est ici l'expression, en termes de composition par âge, de l'attractivité économique et résidentielle du territoire.**

Le Territoire De Vie (TDV) des 3 Pays, qui inclut la CC3F, se trouve être le plus jeune de tous les TDV haut-rhinois, suivi par celui du Sundgau, toute proche<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> Indice de jeunesse 1,68 en 2009, tous les autres TDV sauf le Sundgau étant compris entre 1,25 et 1,57.

## 2. *..qui n'échappe pas au vieillissement... (évolution 1999-2010)*



	Population de la CC3F par grands groupes d'âge		Evolution 1999-2010 des grands groupes d'âge en %
	1999	2010	
0-19 ans	23,3 %	23,7 %	+ 12,6
20-64 ans	63,9 %	62,5 %	+ 8,1
65 ans ou plus	12,8 %	13,8 %	+ 19,2
Ensemble	100 %	100 %	+ 10,5

Si la **part des personnes âgées** est inférieure à celle du Haut-Rhin en 2010 (cf. pyramide des âges), elle **progressé néanmoins au sein de la population de la CC3F**.

C'est ainsi, entre 1999 et 2010, le seul des trois grands groupes d'âge dont la proportion au sein de la population totale progresse vraiment, passant de 12,8 % à 13,8 %, alors que la situation reste quasiment inchangée pour les 2 autres groupes.

L'accroissement est de + 19,2 % pour les plus de 65 ans, contre + 10,5 % pour l'ensemble de la population (cf. tableau ci-dessus).

Témoin de cette évolution, **l'indice de jeunesse s'est amenuisé de 1999 à 2010, passant de 1,82 à 1,72**.

Globalement, il n'y a pas de nettes disparités inter-communales dans la dynamique globale de vieillissement.

### **La mobilité résidentielle (migrations résidentielles sur cinq ans, origine des nouveaux résidents)**

De 1999 à 2010, la CC3F a affiché un gain migratoire de près de 2 300 personnes.

Or, cet apport est largement alimenté par l'arrivée de **nouvelles populations en provenance de l'étranger** : en 2006, 27 % des nouveaux résidents (installés depuis cinq ans) venaient de l'étranger ;

et si sont extraits les échanges avec l'étranger, le taux annuel de migration nette est déficitaire pour la CC3F (-1,8 %) comme pour le pôle urbain de St Louis (-3,9%), en 2006.

En 2008, sur 1990 nouveaux résidents en provenance de l'étranger et installés dans la CC3F entre 2003 et 2008, 20,1 % sont des cadres, 16,5 % des employés, 15,2 % des professions intermédiaires et 15 % des ouvriers. La part des cadres s'élève à 28 % si l'on ne tient compte que des nouveaux résidents ayant une activité professionnelle.

Plus les habitants nouvellement installés viennent de loin, plus les catégories socio-professionnelles sont élevées. Ceux qui proviennent d'un autre logement de la même commune ne sont cadres qu'à 5,6 %, et à 8,7 % pour les arrivants d'une autre commune du Haut-Rhin (pour rappel : cadres étrangers nouvellement installés : 20,1 %) (2008).

Toutes les communes de la CC3F bénéficient des apports de population en provenance de l'étranger, mais ils sont d'autant plus significatifs en ville (Saint-Louis, Huningue), et à proximité immédiate de l'agglomération bâloise (Hégenheim, Hésingue).

Parmi les nouveaux résidents arrivant de l'étranger, et installés dans la CC3F, 38 % résident à St-Louis, 18 % à Huningue (données 2008).

D'après les données 2006, les arrivants de l'étranger ont une légère préférence pour l'installation en maison plutôt qu'en appartement (en moyenne, respectivement 54 et 45 %, mais 73 % en maison pour les Suisses, 35 % pour les autres....).

Les arrivants d'autres départements français s'installent à 81 % en appartement.

	<i>Répartition par communes des nouveaux résidents arrivant de l'étranger entre 2003 et 2008 - Population de 5 ans et plus</i>	
	Nombre	part en %
Rosenau	45	2,3%
Kembs	62	3,1%
Bartenheim	69	3,5%
Village-Neuf	116	5,8%
Blotzheim	136	6,8%
Hésingue	209	10,5%
Hégenheim	234	11,8%
Huningue	357	17,9%
Saint-Louis	762	38,3%
<b>Total</b>	<b>1 990</b>	
<b>Moyenne</b>	<b>100%</b>	<b>11,1%</b>

## Les perspectives démographiques du secteur transfrontalier

L'exercice de prospective effectué sur les données les plus récentes et validées dans les trois pays montre lui aussi la singularité démographique du territoire de la CC3F : un dynamisme démographique qui ne se dément pas à l'horizon 2030 et qui est très nettement supérieur aux normales régionales.

Territoires concernés	Années			Evolutions %		
	2008	2018	2025	>2025	2008-2018	2008-2030
<b>Rhin Supérieur</b>						
<b>Secteur français</b> Région Alsace	1 827 000	1 919 000	1 961 000	1 986 000	5,0	8,7
<b>Secteur allemand</b> LK Lörrach, Waldshut, Breisgau-Hochschwarzwald, Freiburg, Emmendingen, Ortenaukreis, Baden Baden, Rastatt	1 716 424	1 718 900	1 698 050	1 677 200	0,1	-2,3
<b>Secteur suisse</b> Cantons de BV, BL, Argovie, Soleure, Jura	1 371 170	1 478 413	1 529 199	1 554 585	7,8	13,4
<b>Totaux</b>	<b>4 914 594</b>	<b>5 116 313</b>	<b>5 188 249</b>	<b>5 217 785</b>	<b>+ 4,1</b>	<b>+ 6,2</b>
<b>Aire intermédiaire Mulhouse-Freiburg-Basel</b>						
<b>Secteur français</b> SCoT Sud Haut-Rhin	465 217	498 824	523 166	532 948	7,2	14,6
<b>Secteur allemand</b> LK Lörrach, Breisgau-Hochschwarzwald, Stadtkreis Freiburg	692 393	695 300	687 700	680 100	0,4	-1,8
<b>Secteur suisse</b> Cantons de BV, BL, Bezirk Rheinfelden, Thierstein, Dorneck	533 455	563 940	579 033	585 301	5,7	9,7
<b>Totaux</b>	<b>1 691 065</b>	<b>1 758 064</b>	<b>1 789 899</b>	<b>1 798 349</b>	<b>+ 4,0</b>	<b>+ 6,3</b>
<b>Périmètre local</b>						
<b>Secteur français</b> CC des Trois Frontières	50 275	54 445	57 567	59 907	8,3	19,2
<b>Secteur allemand</b> Villes de Lörrach, Weil-Am-Rhein	77 883	78 676	77 997	77 317	1,0	-0,7
<b>Secteur suisse</b> Canton de Basel Stadt	186 672	197 418	198 300	197 900	5,8	6,0
<b>Totaux</b>	<b>314 830</b>	<b>330 539</b>	<b>333 864</b>	<b>335 124</b>	<b>+ 5,0</b>	<b>+ 6,4</b>

## Résumé des éléments saillants (2010)

- La plus peuplée des CC haut-rhinoises en dehors des Communautés d'Agglomération de Mulhouse et de Colmar (51 531 habitants) ;
- dix communes comptant de 970 à 20 127 habitants ;
- 531,7 hab/km<sup>2</sup> ;
- Une forte dynamique démographique (+ 50,2 % de 1968 à 2010, + 10,6 % de 1999 à 2010, Haut-Rhin respectivement + 28,2 et + 5,9 %) ;
- Deux dynamiques démographiques au sein de la CC3F, l'une se rapportant au pôle urbain St Louis-Huningue l'autre, aux communes périphériques d'autre part ;
- Des apports migratoires significatifs de 1999 à 2010, s'inscrivant dans un contexte global à forte attractivité migratoire ;
- Un territoire jeune (indice de jeunesse 1,72, Haut-Rhin 1,50) où la part des personnes âgées progresse néanmoins ;
- Parmi les nouveaux arrivants installés dans la CC3F, de nombreux actifs en provenance de l'étranger, attirés par la dynamique économique bâloise...

## Les ménages

L'évolution des ménages (nombre, type) conditionne directement les besoins en matière d'habitat.

### Nombre de ménages en 2010 et évolution : + 15,8 % de 1999 à 2010

	Nombre de ménages dans la CC3F
1990	17 291
1999	19 778
2010	22 897

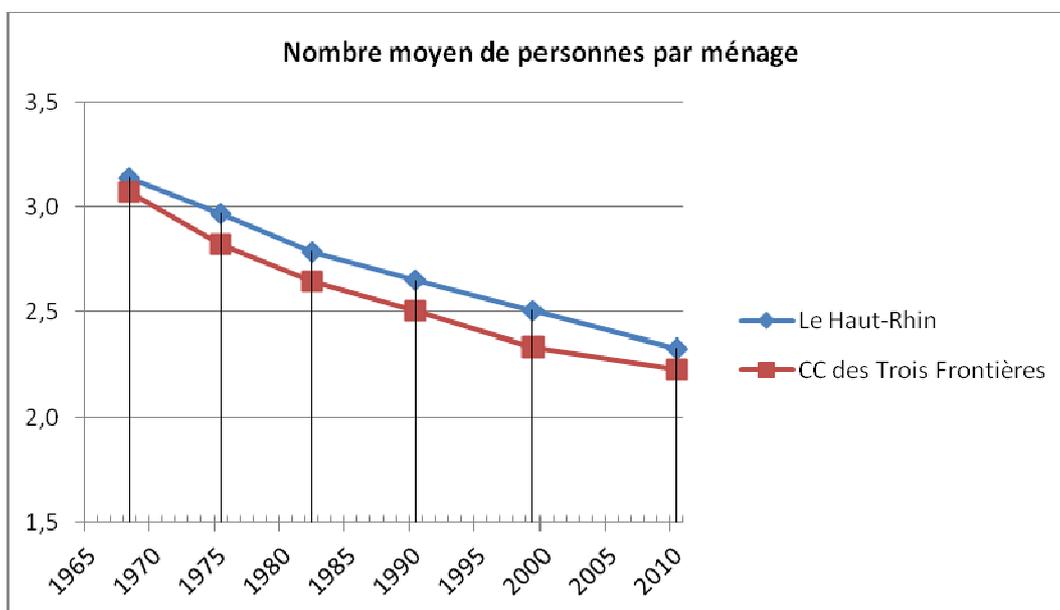
Le nombre de ménages résidant dans la CC3F s'est accru de 32,4 % de 1990 à 2010, et de 15,8 % de 1999 à 2010. Cette dernière période a vu l'installation de plus de 3000 nouveaux ménages.

Ainsi, de 1999 à 2010, il a augmenté de 15,8 %, et la population de 10,6 %. La croissance des ménages est donc nettement plus rapide que celle de la population.

Ce phénomène est conforme à une tendance démographique générale et n'est pas spécifique à la CC3F : pour une population identique, le nombre des ménages va aujourd'hui être supérieur à ce qu'il était il y a 20 ou 30 ans, en raison de la décohabitation des générations, de l'augmentation du nombre des divorces, de l'allongement de la durée de vie.

Parallèlement, la taille des ménages se réduit.

### Des petits ménages dont la taille tend à se réduire



La taille moyenne des ménages installés dans la CC3F est passée de 3,07 personnes en 1968 à 2,23 en 2010. En 1968 déjà et régulièrement depuis, elle est inférieure à la taille moyenne des ménages haut-rhinois (2,33 pour le département en 2010).

La faible taille des ménages est classique dans un territoire urbain.

Ainsi, les CC voisines plus rurales de la Porte du Sundgau ou du Pays de Sierentz présentent respectivement une taille moyenne de 2,40 et de 2,50 personnes/ménage.

Au sein de la CC3F, les moyennes les plus faibles se concentrent sur le pôle urbain St Louis-Huningue (2,16 et 2,08) tandis que les communes périphériques affichent des valeurs plus élevées, comprises entre 2,25 et 2,48.

Nombre moyen de personnes par ménage en 2010 par ordre croissant	
Huningue	2,08
St Louis	2,16
Village-Neuf	2,25
Hégenheim	2,26
Blotzheim	2,32
Rosenau	2,34
Bartenheim	2,35
Buschwiller	2,36
Hésingue	2,37
Kembs	2,48
<b>Ensemble CC</b>	<b>2,23</b>
<b>Haut-Rhin</b>	<b>2,33</b>

**Plus la taille des ménages est faible et tend à se réduire, plus il faut augmenter ou adapter le parc de logements.**

**Ainsi pour accueillir 100 personnes supplémentaires, il faut 40 logements à Kembs, quand 48 sont nécessaires à Huningue.**

D'autre part, à l'image de l'évolution de la population, l'évolution des ménages connaît une dynamique différenciée, avec une croissance sur le pôle urbain plus faible que celle enregistrée sur les communes périphériques.

## Les ménages et la demande potentielle en logement social

En 2011 (source Filocom), la part des ménages éligibles à un logement social au regard du plafond PLUS<sup>1</sup> est de 39,9 % pour la CC3F (département 52,1 %).

Cette part est beaucoup plus importante dans les deux pôles urbains, St Louis (50,1 %) et Huningue (46,6 %), qui accueillent l'essentiel du parc locatif public.

La part des ménages très modestes ( $\leq 30$  % des plafonds HLM) est plus élevée également dans les deux pôles urbains (8,2 %, soit une part très proche de celle du département à 8,6 %).

Ces éléments seront développés ci-après avec l'analyse des questions relatives au logement.

<sup>1</sup> Ménages aux revenus < à 100 % du plafond du PLUS.

La part des ménages éligibles à un logement social aurait été plus importante si le plafond de loyer de référence utilisé était le PLS.

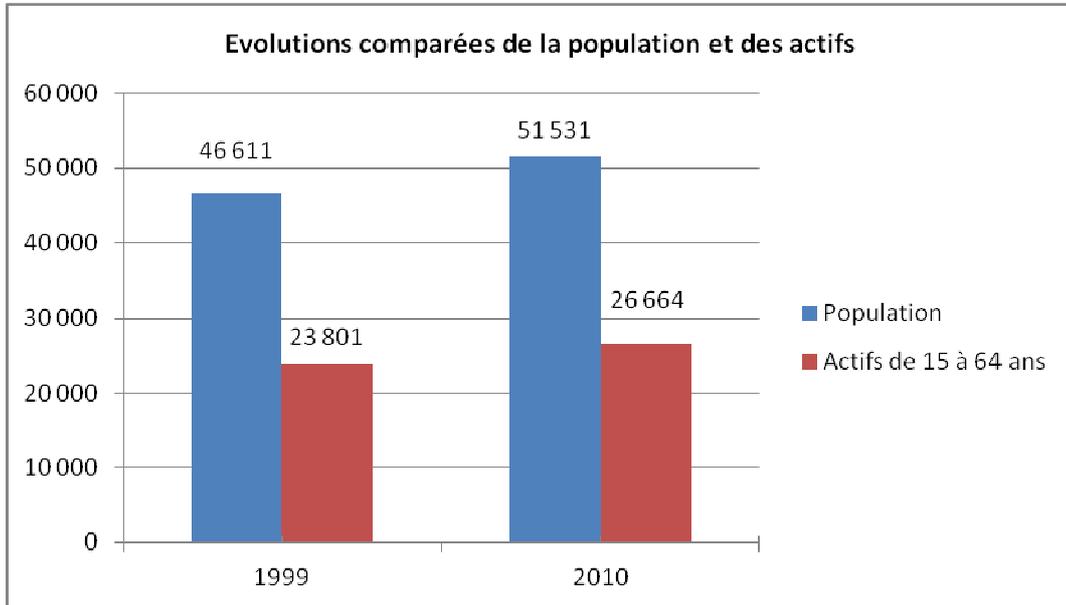
## Résumé des éléments saillants

- 16 % de ménages supplémentaires de 1999 à 2010 pour une hausse démographique de 11 % ;
- un ménage type plus petit que le ménage type haut-rhinois (2,23 personnes pour 2,33) ;
- une taille moyenne par ménage plus faible et un accroissement moins élevé du nombre de ménages dans le pôle urbain St Louis-Huningue ;
- 40 % de ménages éligibles au logement social en 2011 (département 52 %).

## Les actifs et les emplois

### La population active résidente

#### 1. 12% d'actifs en plus de 1999 à 2010



**En 2010, la CC3F compte 26 664 actifs.** La population active s'est accrue de 12 % de 1999 à 2010, pour un essor démographique global de 10,6 %.

Cet **accroissement plus rapide de la population active** est lié aux apports migratoires qui ont porté surtout sur les classes d'âge actives et s'inscrit dans le contexte de l'attractivité économique de la CC3F et de son environnement.

#### La CC3F dans son contexte territorial 1999 – 2010

	Evolution de la population active en % 1999 - 2010
CC3F	+ 12 %
CC Porte du Sundgau	+ 20,2 %
CC Pays de Sierentz	+ 18,2 %
TDV 3 Pays (ou SCOT)	+ 14 %
Haut-Rhin	+ 8,6 %
Alsace	+ 9,6 %

Se retrouvent en toute logique les fortes dynamiques observées sur le plan de l'évolution démographique globale.

La CC3F et ses voisines plus encore, tout comme les territoires dans lesquels elles s'inscrivent (TDV, SCOT), affichent des croissances de population active supérieures aux croissances moyennes du département et de la région.

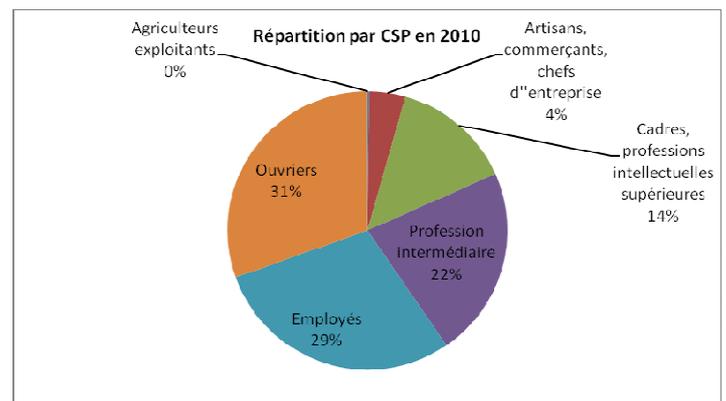
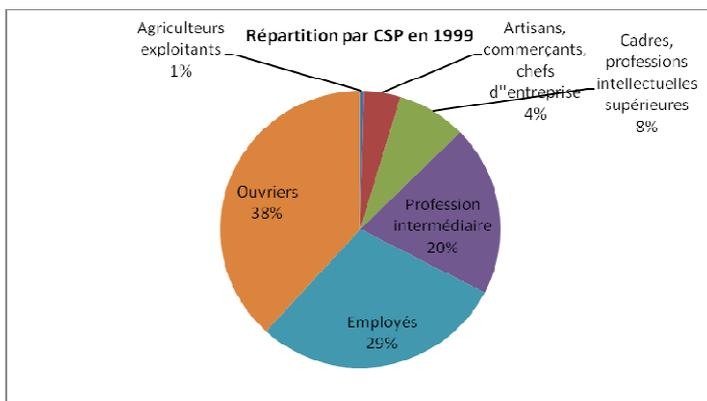
## Les disparités internes à la CC3F

Les deux dynamiques démographiques précédemment observées s'appliquent ici aussi pour l'évolution 1999 – 2010 de la population active, avec :

- Des évolutions plus faibles sur le pôle urbain, celle de Saint-Louis étant même négative à l'image de l'évolution démographique globale;
- Des croissances nettement plus soutenues dans les communes périphériques, comprises entre + 20 % et + 44 %<sup>(1)</sup>

	Evolution de la population active en % 1999 – 2010 par ordre croissant
St Louis	- 1,1
Rosenau	+ 7,2
Huningue	+ 10,4
Blotzheim	+ 20,2
Buschwiller	+ 21,3
Village-Neuf	+ 23,8
Hégenheim	+ 24,5
Kembs	+ 28,4
Bartenheim	+ 33,1
Hésingue	+ 43,9
CC3F	+12

## 2. La répartition socio-professionnelle : l'essor des cadres



En 2010, la population active de la CC3F compte :

- 31 % d'ouvriers
- 29 % d'employés
- 22 % de professions intermédiaires

<sup>(1)</sup> fait exception : Rosenau (+ 7 %) dont la démographie présente un vieillissement associé à une relative stagnation de sa population active

- 14 % de cadres
- 4 % d'artisans/commerçants...
- 0,2 % d'agriculteurs exploitants

**La principale transformation intervenue depuis 1999 réside dans la diminution de la part des ouvriers, essentiellement au profit des cadres, et secondairement des professions intermédiaires.**

**Pour un accroissement global de 12 % des actifs, les cadres ont, quant à eux, quasiment doublé (+ 96 %).** Cet essor témoigne de l'installation dans la CC3F d'une main d'œuvre hautement qualifiée, attirée par les emplois à forte valeur ajoutée offerts dans toute l'agglomération baloise et le secteur des 3 Frontières.

**En effet, il s'agit là d'une spécificité de tout le secteur des Trois Frontières, qui tranche avec les réalités départementale ou alsacienne :**

	<b>Evolution des cadres en % 1999-2010</b>
CC3F	+ 95,8
CC Porte du Sundgau	+ 118,1
CC Pays de Sierentz	+ 105,7
TDV 3 Pays (ou SCOT)	+ 100,2
Haut-Rhin	+ 38,3
Alsace	+ 40,5

Au sein de la CC3F, l'accroissement du nombre de cadres est sensible dans toutes les communes, de + 36 % à St Louis pour l'accroissement le plus faible (proche de la moyenne haut-rhinoise), à une multiplication par 2 voire 3 dans les autres communes. C'est à Héisingue (x 3,6) et Village-Neuf (x 3,4) que les augmentations sont les plus fortes (x 2 à x 2,5 dans presque toutes les autres communes).

### 3. Les chiffres du chômage

	<b>Chiffres du chômage dans la CC3F</b>	
	<b>1999</b>	<b>2010</b>
Nombre de chômeurs	1 716	3 209
Taux de chômage (au sens du RP)	7,2%	12,0%
Taux de chômage des hommes	6,4%	11,4%
Taux de chômage des femmes	8,3%	12,7%
Part des femmes parmi les chômeurs	50,1%	49,2%

Source : INSEE RP 2010 – Exploitation principale

La CC3F présente un **taux de chômage de 12 %**, conforme à la moyenne haut-rhinoise et plus élevé que les CC voisines :

	Taux de chômage dans la CC3F et les entités voisines en 2010
CC3F	12,0 %
CC Porte du Sundgau	5,8 %
CC Pays de Sierentz	6,2 %
TDV 3 Pays (ou SCOT)	10,2 %
Haut-Rhin	12,1 %
Alsace	11,2 %

La situation est en réalité contrastée au sein de la CC3F, et c'est le pôle urbain de Saint-Louis/Huningue qui "tire" les chiffres vers le haut :

	Taux de chômage au sein de la CC3F
St Louis	17,4 %
Huningue	13,8 %
Autres communes	De 5,3 à 9 %
Ensemble	12,0 %

Entre le maximum de 17,4 % à Saint-Louis, et le minimum de 5,3 % de chômeurs observé à Héisingue, les écarts sont considérables, attestant de la présence d'une population plus fragile dans les deux villes de la Communauté de Communes.

#### 4. Les destinations de travail, les frontaliers

Destinations de travail des actifs de la CC3F et des 2 CC voisines (Porte du Sundgau et Pays de Sierentz), en 2010						
	CC de la Porte du Sundgau		CC des Trois Frontières		CC du Pays de Sierentz	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
<b>Haut-Rhin</b>						
Intra-EPCI	594	13,5%	10 516	44,4%	1 196	19,0%
Autres communes du Haut-Rhin	1 224	27,8%	2 257	9,5%	2 759	43,8%
<b>Total Haut-Rhin</b>	<b>1 818</b>	<b>41,3%</b>	<b>12 773</b>	<b>53,9%</b>	<b>3 955</b>	<b>62,7%</b>
<b>Autres départements</b>						
Departement limitrophe (90)		0,0%	39	0,2%		0,0%
Departement limitrophe (88)		0,0%	3	0,0%		0,0%
Departement limitrophe (70)		0,0%	13	0,1%		0,0%
Departement limitrophe (67)	12	0,3%	85	0,4%	12	0,2%
Departement limitrophe (57)		0,0%	13	0,1%	8	0,1%
Departement limitrophe (54)		0,0%	7	0,0%		0,0%
Departement limitrophe (25)	4	0,1%	4	0,0%	4	0,1%
Autres départements non-limitrophes	12	0,3%	62	0,3%	19	0,3%
<b>Total Autres départements</b>	<b>28</b>	<b>0,6%</b>	<b>227</b>	<b>1,0%</b>	<b>43</b>	<b>0,7%</b>
<b>Etranger</b>						
Pays (SU)	2 499	56,7%	10 026	42,3%	2 240	35,5%
Pays (AL)	59	1,3%	649	2,7%	67	1,1%
Autres Pays		0,0%	20	0,1%		0,0%
<b>Total Etranger</b>	<b>2 558</b>	<b>58,1%</b>	<b>10 695</b>	<b>45,1%</b>	<b>2 307</b>	<b>36,6%</b>
<b>Total général</b>	<b>4 404</b>	<b>100,0%</b>	<b>23 695</b>	<b>100,0%</b>	<b>6 305</b>	<b>100,0%</b>

Les actifs de la CC3F travaillent ainsi par ordre décroissant :

- à 44,4 % dans leur propre Communauté de Communes, essentiellement à Saint-Louis (49 %) et Huningue (17 %) ;
- à 42,3 % en Suisse ;
- à 9,5 % dans d'autres communes du Haut-Rhin (dont 36 % à Mulhouse) ;
- à 2,7 % en Allemagne.

**Les frontaliers vers la Suisse ou l'Allemagne représentent ensemble 45 % de la population active de la CC3F, avec une très large prépondérance des flux vers la Suisse (Haut-Rhin : 10,7 % de frontaliers suisses).**

**Le taux de frontaliers dépasse les 50 % à Hésingue et Buschwiller, et les 60 % à Hégenheim.**

Depuis 1999, la part d'actifs se rendant en Allemagne a baissé tandis que celle des actifs exerçant un emploi en Suisse a augmenté.

Un pouvoir d'achat accru, grâce à des salaires plus attractifs qu'en France, caractérise cette population active.

**Cette situation et l'éventuel écart de revenus qui en découle par rapport aux actifs locaux de la CC3F, peut être à l'origine de pressions potentielles sur les marchés immobilier et foncier, et d'une accentuation d'une spécialisation socio-spatiale du territoire de la CC3F.**

## Emplois et activités économiques

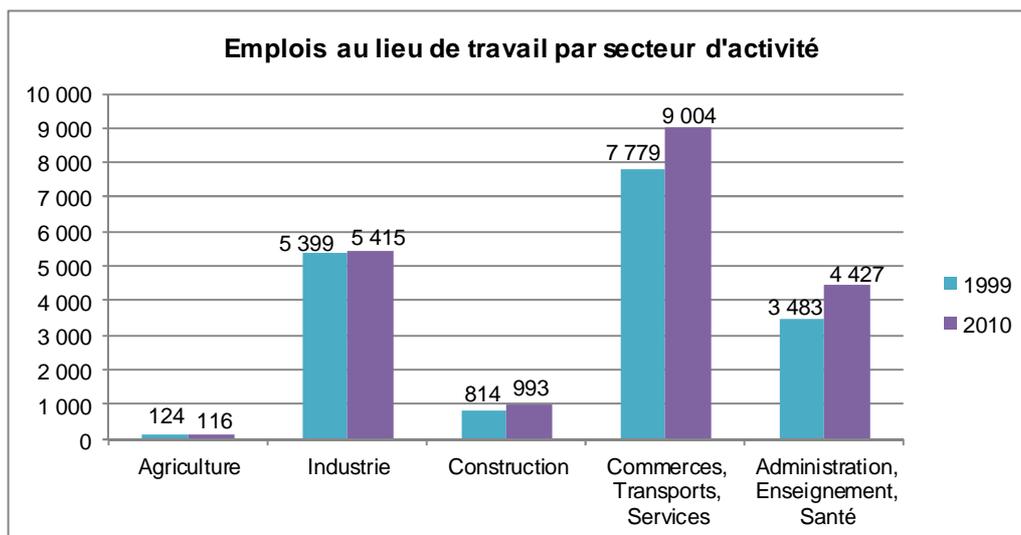
### 1. Les emplois dans la CC3F en 2010

La CC3F offre **près de 20 000 emplois** sur son territoire en 2010, en accroissement de 13 % par rapport à 1999 (Haut-Rhin : + 5,5 %).

	Nombre d'emplois offerts dans la CC3F
1999	17 599
2010	19 955
Evolution 1999-2010	+ 13,4 %

La répartition par secteur d'activité s'établit ainsi :

- Commerces, transports, services : 45,1 % ;
- Industrie : 27,1 % ;
- Administration, enseignement, santé : 22,2 % ;
- Construction : 5 % ;
- Agriculture : 0,6 %.



De 1999 à 2010, pour un accroissement global des emplois de 13,4 %, la plus forte croissance par secteur d'activité revient au secteur administratif/enseignement/santé (+ 27,1 %), puis à la construction (+ 22 %), ensuite au commerce/transports/services (+ 15,7 %) ; en revanche, le nombre d'emplois dans l'industrie reste quasi inchangé (+ 0,3 %), entraînant une baisse du poids relatif de l'industrie dans l'ensemble de l'offre ( 30,7 % de l'ensemble des emplois en 1999, 27,1 % en 2010).

Le secteur agricole se réduit sous l'effet des mutations économiques et de l'essor urbain de la CC3F. Il reste néanmoins présent, avec 116 emplois sur 107 exploitations en 2010 (264 exploitations en 1988) et une SAU en augmentation.

## 2. La provenance des actifs travaillant dans la CC3F

Provenances des actifs travaillant dans la CC3F et des 2 CC voisines, en 2010						
	CC de la Porte du Sundgau		CC des Trois Frontières		CC du Pays de Sierentz	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
<b>Haut-Rhin</b>						
Intra-EPCI	594	55,7%	10 516	52,7%	1 196	51,8%
Autres communes du Haut-Rhin	464	43,5%	8 955	44,9%	1 084	47,0%
<b>Total Haut-Rhin</b>	<b>1 058</b>	<b>99,2%</b>	<b>19 471</b>	<b>97,7%</b>	<b>2 281</b>	<b>98,7%</b>
<b>Autres départements</b>						
Département limitrophe (90)	4	0,4%	115	0,6%	4	0,2%
Département limitrophe (88)		0,0%	12	0,1%	4	0,2%
Département limitrophe (70)		0,0%	39	0,2%	8	0,3%
Département limitrophe (67)		0,0%	143	0,7%	10	0,4%
Département limitrophe (57)		0,0%	3	0,0%		0,0%
Département limitrophe (54)		0,0%	6	0,0%	3	0,1%
Département limitrophe (25)		0,0%	23	0,1%		0,0%
Autres départements non-limitrophes	4	0,4%	125	0,6%		0,0%
<b>Total Autres départements</b>	<b>8</b>	<b>0,8%</b>	<b>466</b>	<b>2,3%</b>	<b>29</b>	<b>1,3%</b>
<b>Total général</b>	<b>1 066</b>	<b>100,0%</b>	<b>19 937</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 310</b>	<b>100,0%</b>

Les emplois offerts dans la CC3F sont occupés à 98 % par des actifs du Haut-Rhin, avec la répartition suivante :

- 53 % d'actifs de la CC elle-même,
- 45 % d'actifs d'autres communes du Haut-Rhin.

Les actifs venant d'autres départements français ne représentent que 2 %, tandis qu'aucun flux en provenance de l'étranger n'est mentionné.

La situation est similaire dans les deux Communautés de Communes voisines, avec une attractivité encore moindre sur les autres départements français (absence de pôle urbain contrairement à la CC3F).

**NB :** Les actifs étrangers de la CC3F sont des actifs résidents (cf. p 19) de nationalité suisse, allemande, voire anglaise plus récemment, travaillant pour la plupart dans l'agglomération bâloise, ou encore en Argovie ou en Allemagne. L'absence de données statistiques récentes ne nous permet pas de quantifier rigoureusement le nombre de ces travailleurs transfrontaliers étrangers, attirés par un coût de la vie moins élevé en France pour les uns, ou par la dynamique économique bâloise pour les autres.

## Résumé des éléments saillants : des écarts au sein de la CC3F, une double dynamique sociale et une spécialisation socio-spatiale

- Un accroissement global d'actifs supérieur à la moyenne départementale, lié surtout à la mitoyenneté de la CC3F avec la Suisse. Cet accroissement est particulièrement élevé dans les communes rurales.
- Un doublement de la catégorie des cadres, voire un triplement dans certaines communes rurales, qui s'explique par l'essor des emplois à forte valeur ajoutée, générés par l'économie bâloise.
- Un taux de chômage en forte hausse depuis 1999, rattrapant le taux départemental, mais élevé principalement sur le pôle St Louis-Huningue, soit des écarts considérables (17% à St Louis, 5 % à Hésingue) attestant de deux dynamiques sociales au sein de la CC3F et la présence d'une population plus fragile sur les deux villes. L'augmentation du taux de chômage s'explique en partie par la mutation du tissu économique bâlois qui s'est tourné vers une économie de la connaissance qui capte davantage les plus diplômés au détriment des ouvriers et des employés.
- 42 % des actifs de la CC3F sont des frontaliers suisses, 44 % exercent leur activité au sein de la CC3F ; cette situation génère des écarts de salaires et de revenus.
- 20 000 emplois sur place, occupés à 98 % par des actifs haut-rhinois, dont à 53 % par des actifs de la CC3F elle-même.
- Le territoire de la CC3F est en résumé un territoire très attractif en raison de la dynamique économique de l'agglomération bâloise. Mais les mutations de l'économie bâloise engendrent une fragilisation des CSP (Catégories Socioprofessionnelles) les moins élevées (ouvriers, employés) : la difficulté de certains parcours professionnels peut en effet entraver la fluidité de parcours résidentiels déjà compromis par les pressions exercées sur les marchés immobilier et foncier par les ménages aux plus hauts revenus. Deux dynamiques sociales sont ainsi à l'œuvre au sein du territoire de la CC3F, entre le bipôle urbain d'une part, où sont davantage concentrés les ménages plus modestes, et les communes périphériques d'autre part, qui accueillent une population plus aisée.

## Equipements, services et transports

### Equipements et services

La CC3F dispose d'un ensemble étoffé et complet de services, commerces, services de santé, auxquels s'ajoutent écoles, collèges, lycée, et toute une gamme d'équipements sportifs et socio-culturels, naturellement prioritairement répartis sur le pôle St Louis-Huningue.

<b>Ensemble des services recensés dans la Base Permanente des Equipements, dans la CC3F</b>		
ACT A10	Source: INSEE BPE 2011	
		Nombre d'équipements
☐ A101	Police	1
☐ A102	Trésorerie	1
☐ A103	Pôle emploi	2
☐ A104	Gendarmerie	1
☐ A203	Banque, Caisse d'Epargne	29
☐ A205	Pompes funèbres	7
☐ A206	Bureau de poste	8
☐ A207	Relais poste commerçant	3
☐ A301	Réparation automobile et de matériel agricole	39
☐ A302	Contrôle technique automobile	3
☐ A303	Location automobiles, utilitaires légers	9
☐ A304	Ecole de conduite	14
☐ A401	Maçon	23
☐ A402	Plâtrier peintre	28
☐ A403	Menuisier, charpentier, serrurier	25
☐ A404	Plombier, couvreur, chauffagiste	27
☐ A405	Électricien	17
☐ A406	Entreprise générale du bâtiment	6
☐ A501	Coiffure	63
☐ A502	Vétérinaire	4
☐ A503	Agence de travail temporaire	5
☐ A504	Restaurant	107
☐ A505	Agence immobilière	28
☐ A506	Blanchisserie-Teinturerie	6
☐ A507	Soins de beauté	54
☐ B101	Hypermarché	2
☐ B102	Supermarché	11
☐ B103	Grande surface de bricolage	2
☐ B201	Supérette	4
☐ B202	Épicerie	9
☐ B203	Boulangerie	23
☐ B204	Boucherie charcuterie	16
☐ B205	Produits surgelés	1
☐ B301	Librairie papeterie joumeaux	6
☐ B302	Magasin de vêtements	28
☐ B303	Magasin d'équipements du foyer	7
☐ B304	Magasin de chaussures	5
☐ B305	Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	6
☐ B306	Magasin de meubles	11
☐ B307	Magasin d'articles de sports et de loisirs	9
☐ B308	Magasin de revêtements murs et sols	2
☐ B309	Droguerie quincaillerie bricolage	6
☐ B310	Parfumerie	2
☐ B311	Horlogerie Bijouterie	5
☐ B312	Fleuriste	15
☐ B313	Magasin d'optique	11

Services et commerces

# Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération des Trois Frontières 2017-2022

☐ C101	École maternelle	16	Education	
☐ C104	École élémentaire	17		
☐ C201	Collège	5		
☐ C301	Lycée d'enseignement général et/ou technologique	1		
☐ C305	SEP : Section enseignement professionnel	1		
☐ C601	Centre de formation d'apprentis (hors agriculture)	1		
☐ D101	Établissement santé court séjour	1	Services de santé	
☐ D102	Établissement santé moyen séjour	1		
☐ D106	Urgences	1		
☐ D107	Maternité	1		
☐ D108	Centre de santé	3		
☐ D201	Médecin omnipraticien	49		
☐ D202	Spécialiste en cardiologie	2		
☐ D203	Spécialiste en dermatologie vénéréologie	2		
☐ D205	Spécialiste en gynécologie obstétrique	3		
☐ D206	Spécialiste en gastro-entérologie	2		
☐ D207	Spécialiste en psychiatrie	2		
☐ D208	Spécialiste en ophtalmologie	3		
☐ D209	Spécialiste en oto-rhino-laryngologie	1		
☐ D210	Spécialiste en pédiatrie	2		
☐ D211	Spécialiste en pneumologie	1		
☐ D212	Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale	8		
☐ D213	Spécialiste en stomatologie	1		
☐ D221	Chirurgien dentiste	48		
☐ D231	Sage-femme	2		
☐ D232	Infirmier	23		
☐ D233	Masseur kinésithérapeute	16		
☐ D235	Orthophoniste	8		
☐ D236	Orthoptiste	2		
☐ D237	Pédicure-podologue	6		
☐ D238	Audio prothésiste	1		
☐ D301	Pharmacie	15		
☐ D302	Laboratoire d'analyses médicales	3		
☐ D303	Ambulance	2		
☐ D401	Personnes âgées : hébergement	3		Personnes âgées - handicapées
☐ D402	Personnes âgées : soins à domicile	3		
☐ D501	Garde d'enfant d'âge préscolaire	8		
☐ D601	Enfants handicapés : hébergement	1		
☐ D602	Enfants handicapés : soins à domicile	1		
☐ D603	Adultes handicapés : hébergement	2		
☐ D604	Adultes handicapés : services	1		
☐ D605	Travail protégé	1		
☐ D703	CHRS : centre d'hébergement et de réinsertion sociale	1		
☐ D709	Autres établissements	2		
☐ E101	Taxi	14	Equipements sportifs, culturels, touristiques	
☐ F101	Bassin de natation	2		
☐ F102	Boulodrome	6		
☐ F103	Tennis	10		
☐ F106	Centre équestre	2		
☐ F107	Athlétisme	3		
☐ F109	Parcours sportif	2		
☐ F111	Plateau extérieur ou salle multisports	17		
☐ F112	Salle de terrains de petits jeux	9		
☐ F113	Terrains de grands jeux	22		
☐ F114	Salle de combat	5		
☐ F115	Salle ou terrain spécialisé	15		
☐ F116	Salle non spécialisé	2		
☐ F117	Roller-Skate-Vélo bicross et freestyle	2		
☐ F118	Sports nautiques	2		
☐ F203	Boucle de randonnée	1		
☐ F301	Cinéma	1		
☐ F302	Théâtre	1		
☐ G101	Agence de voyages	10		
☐ G102	Hôtel homologué	9		
☐ G103	Camping homologué	1		
☐ G104	Information touristique	4		

## Les transports

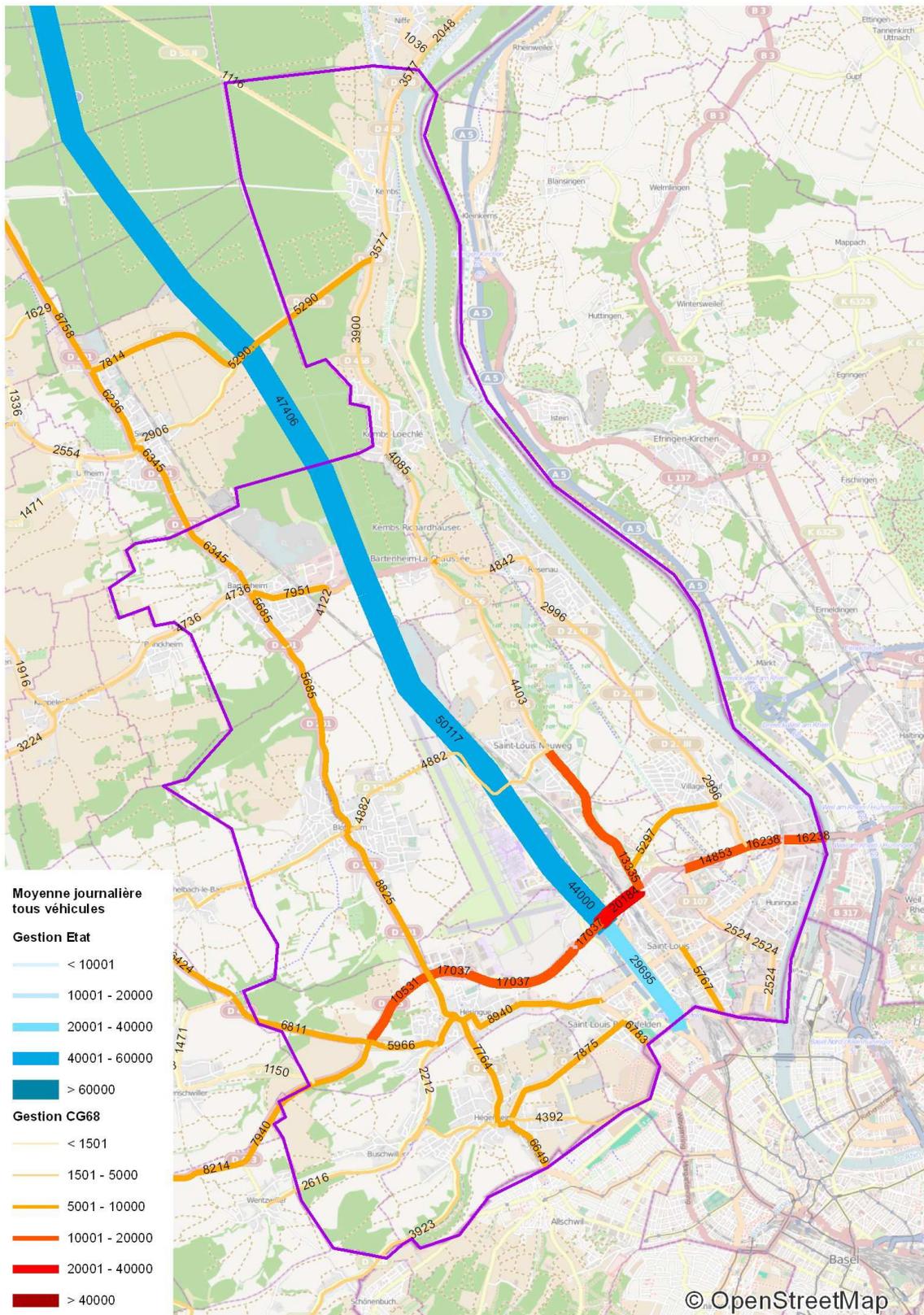
### 1. *Moyen de transport principal utilisé lors des déplacements domicile-travail*

<b>Moyen de transport principal utilisé lors des déplacements domicile-travail</b>					
<i>Source : INSEE RP 2009 - Exploitation complémentaire</i>					
	<b>Pas de transport</b>	<b>Marche à pied</b>	<b>Deux roues</b>	<b>Voiture, camion, fourgonnette</b>	<b>Transports en commun</b>
Communauté de Communes des Trois Frontières	2%	6%	8%	76%	8%
Canton de Huningue	3%	6%	8%	76%	8%
SCOT des Cantons de Huningue et Sierentz (périmètres stats 2013)	3%	5%	6%	79%	7%
Territoire de vie des 3 Pays (Janvier 2013)	3%	5%	6%	79%	7%
Canton de Sierentz	3%	3%	2%	85%	7%

Dans la CC3F, **76 % des déplacements quotidiens de travail s'effectuent en voiture particulière**, soit un niveau très légèrement inférieur à certaines des unités de comparaison, comme le Territoire De Vie (TDV), le Scot (79 %) ou le Haut-Rhin (78 %), en raison d'une utilisation un peu plus fréquente des deux roues, voire des transports en commun (dans ce dernier cas, du moins pour ce qui est de la comparaison avec le TDV.)

Sinon le niveau de recours aux transports en commun est de 8 %, conforme à la moyenne haut-rhinoise.

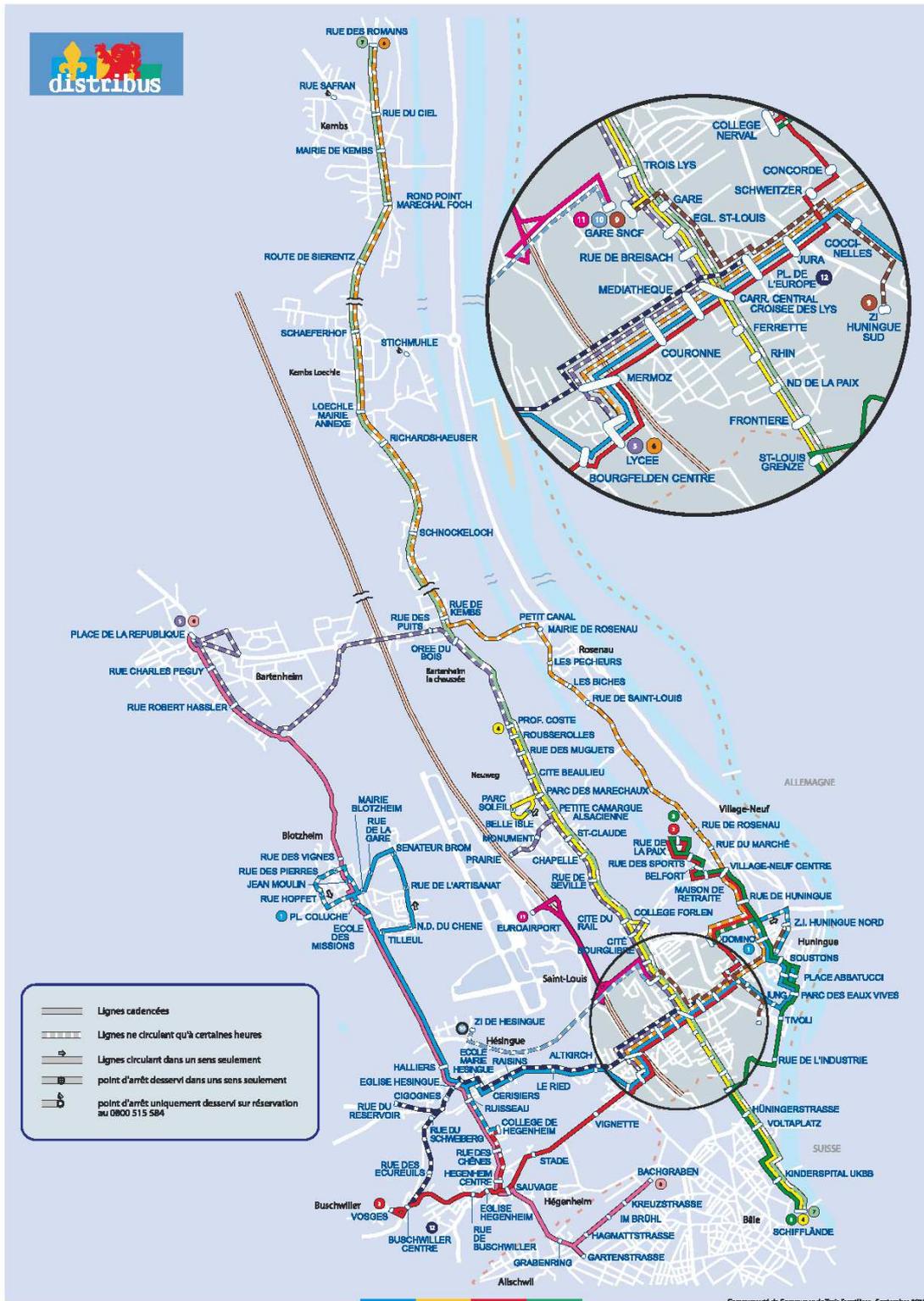
## 2. Le réseau routier



Sources : DREAL 2010, CG68 2011

L'intensité des flux culmine à plus de 50 000 véhicules/jour à hauteur de St Louis sur l'autoroute A35.

### 3. Les transports en commun



La CC3F est desservie par le **réseau Distribus** (réseau urbain incluant lignes de bus classiques et transport scolaire, comme dans les deux agglomérations de Mulhouse et Colmar).

Une douzaine de lignes irrigue l'ensemble du territoire y compris le centre de Bâle et Allschwil. La Société Taxis-Easy basée à St Louis propose par ailleurs un service de transport à la demande (1,20 € le km).

# Évolution des caractéristiques de l'offre en logements et de la dynamique de la construction

## Les caractéristiques du parc de logements

### 1. Un parc de logements à la structure classique

Le parc total de logement sur la CC3F comptabilise **26 747 logements en 2011** (source FILOCOM), en augmentation de 7,9% par rapport à 2005 et se décline de la manière suivante :

- 84,9% sont des résidences principales (moyenne Haut-Rhin : 86,0%), parc qui a le plus fortement augmenté (+5.9%) ;
- 12,3% de logements vacants (moyenne du Haut-Rhin : 11,0%) ;
- 2,8% sont des résidences secondaires ou occasionnelles (moyenne du Haut-Rhin : 3,0%).

Parc de logements en 2011	Résidences principales (RP)			Résidences secondaires ou occasionnelles (RS)			Logements vacants (LV)			Parc total (RP+RS+LV)
	Nombre de RP en 2011	Part en %	Évol. moy. annuelle 2005-2011	Nombre de RS en 2011	Part en %	Évol. moy. annuelle 2005-2011	Nombre de LV en 2011	Part en %	Évol. moy. annuelle 2005-2011	
Saint-Louis	8 969	81,6%	+172	366	3,3%	+149	1 663	15,1%	+82	10 998
Huningue	3 140	84,3%	+127	95	2,6%	+29	490	13,2%	+76	3 725
Kembs	1 817	88,5%	+221	55	2,7%	+17	182	8,9%	+78	2 054
Blotzheim	1 767	87,6%	+234	47	2,3%	-9	202	10,0%	+47	2 016
Village-Neuf	1 629	88,1%	+108	22	1,2%	-4	197	10,7%	+44	1 848
Bartenheim	1 538	88,3%	+109	47	2,7%	+16	157	9,0%	+39	1 742
Hégenheim	1 435	85,9%	+135	57	3,4%	-8	178	10,7%	+7	1 670
Hésingue	1 057	87,1%	+95	32	2,6%	-5	124	10,2%	+32	1 213
Rosenau	898	91,6%	+90	19	1,9%	+4	63	6,4%	+21	980
Buschwiller	447	89,2%	+58	12	2,4%	-4	42	8,4%	+1	501
<b>CC des Trois-Frontières</b>	<b>22 697</b>	<b>84,9%</b>	<b>+1 349</b>	<b>752</b>	<b>2,8%</b>	<b>+185</b>	<b>3 298</b>	<b>12,3%</b>	<b>+427</b>	<b>26 747</b>

\* estimation

Source : FILOCOM

Le **taux de logement vacant le plus élevé est celui de la commune de Saint-Louis (15,1%)**, mais c'est également la commune qui a le parc locatif le plus développé (55%) et où la mobilité des ménages est beaucoup plus importante. À l'inverse, le **taux de vacance le plus faible (6,4%) enregistré à Rosenau**, s'explique en grande partie par la part de son parc occupé en propriété le plus élevé de la CC3F (83% du parc).

### 2. Une évolution des statuts d'occupation très favorable au parc locatif privé entre 2005 et 2011

Le parc des résidences principales de la CC3F, à l'instar des autres EPCI du département, est **dominé par le parc des propriétaires occupants qui représente 60% des résidences principales**, taux légèrement inférieur à la moyenne départementale de 63% en 2011.

**Quant au parc locatif, il est surtout présent et majoritaire dans les grandes communes comme Saint-Louis (55%) et Huningue (53%).** C'est également dans ces communes que le parc locatif public est le plus développé, aux alentours de 25% des RP de la commune.

CC3F	RP occupées par des propriétaires		RP occupées par des locataires du parc privé		RP occupées par des locataires du parc public		RP total <i>(excluant statut autres RP)</i>
	Nombre de RP en 2011	Part en %	Nombre de RP en 2011	Part en %	Nombre de RP en 2011	Part en %	
Rosenau	734	82,38%	157	17,62%	0	0,00%	891
Bartenheim	1 186	78,54%	304	20,13%	20	1,32%	1 510
Kembs	1 394	77,88%	392	21,90%	4*	0,22%	1 790
Hégenheim	1 070	77,20%	267	19,26%	49	3,54%	1 386
Hésingue	791	76,43%	244	23,57%	0	0,00%	1 035
Buschwiller	334	76,43%	103	23,57%	0	0,00%	437
Village-Neuf	1 175	74,46%	308	19,52%	95	6,02%	1 578
Blotzheim	1 247	72,12%	400	23,13%	82	4,74%	1 729
Huningue	1 434	47,05%	805	26,41%	809	26,54%	3 048
Saint-Louis	3 959	45,09%	2 901	33,04%	1 920	21,87%	8 780
<b>CC des Trois-Frontières</b>	<b>13 324</b>	<b>60,06%</b>	<b>5 881</b>	<b>26,51%</b>	<b>2 979</b>	<b>13,43%</b>	<b>22 184</b>

\* estimation

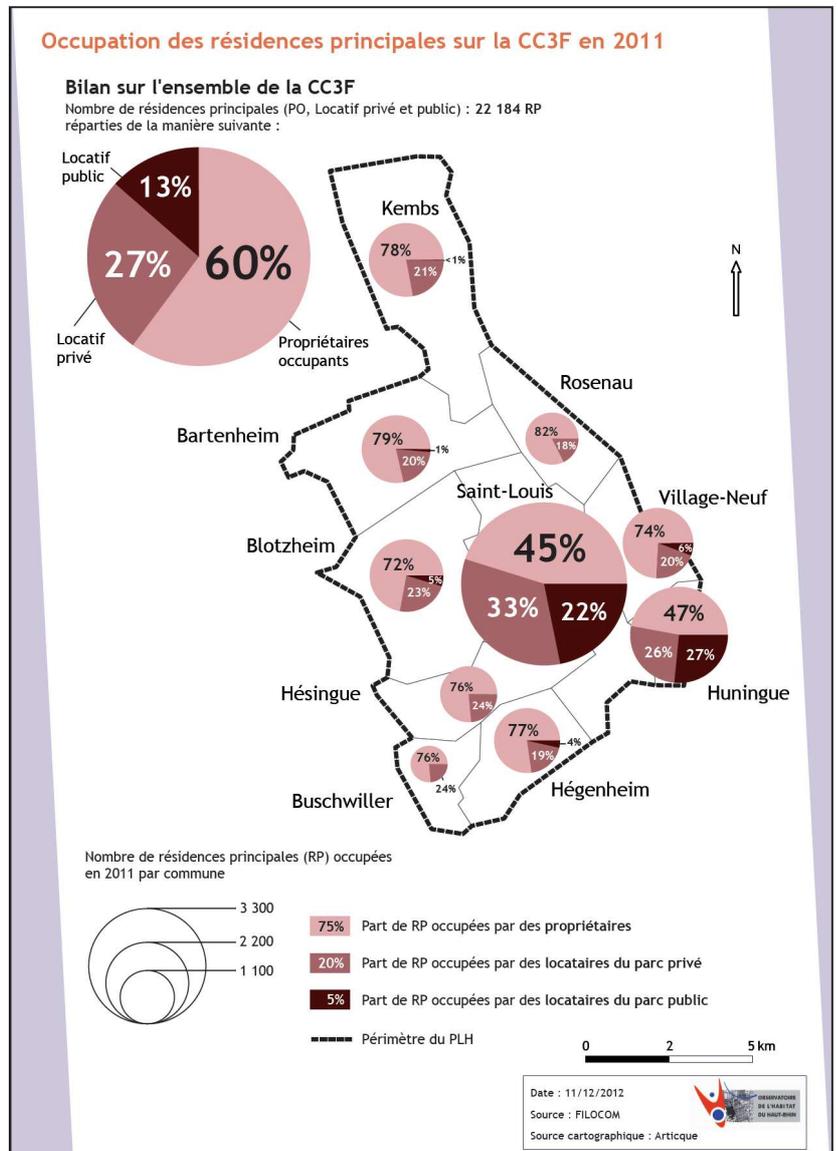
Source : FILOCOM

Sur les autres communes, le parc locatif public est absent ou très réduit ne dépassant pas les 6% des résidences principales comme à Village-Neuf, Blotzheim (5%), ou Hégenheim (4%).

Pour toutes les communes autres que Saint-Louis et Huningue, c'est le parc des propriétaires occupants qui est ultra-majoritaire, et ce à plus de 70%, laissant la part du parc locatif privé aux environs de 25% des résidences principales. Les communes au plus fort taux de propriétaires occupants (cf. tableau ci-dessous) sont :

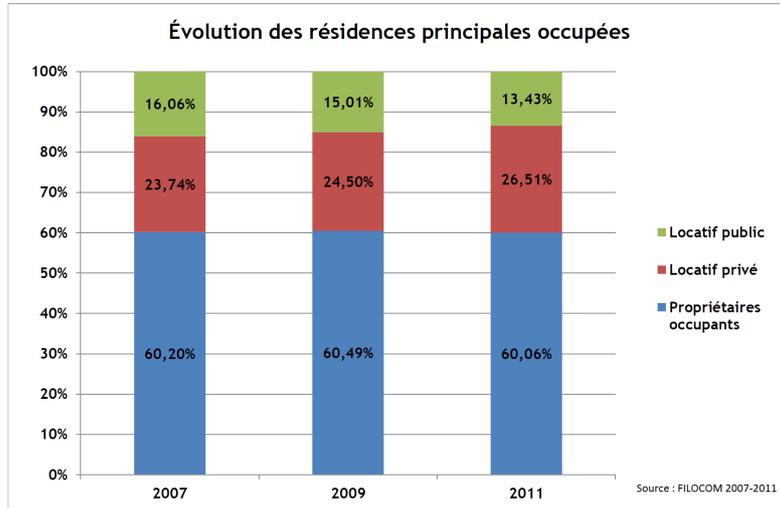
- **Rosenau (82,4%),**
- **Bartenheim (78,5%),**
- **et Kembs (77,9%).**

Il en ressort une différenciation nette du marché de l'habitat avec d'un côté le pôle urbain Saint-Louis-Huningue à dominante locative, et de l'autre une périphérie (les huit autres communes de l'EPCI) où le statut de propriétaires occupants est dominant.



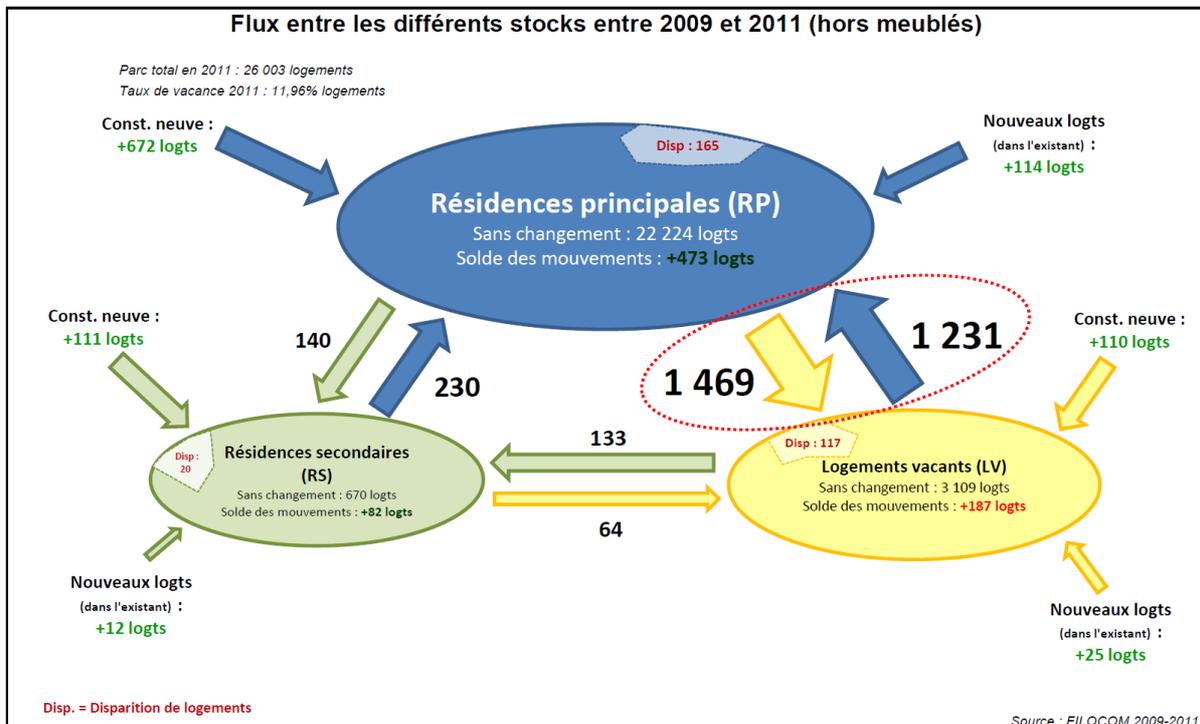
**La période récente (2007-2011) s'est traduite par le renforcement du parc locatif privé.**

- La part des résidences principales a évolué très favorablement au parc locatif privé, dont la part est passée de 23,7% en 2007 à 26,5% en 2011.
- A contrario, on assiste à un tassement de la part du parc locatif public qui diminue de 16,1% en 2007 à 13,4% en 2011.



**3. Une forte intensité des flux entre les résidences principales et les logements vacants entre 2009 et 2011**

Le graphique ci-dessous montre les différents mouvements et modifications observés entre 2009 et 2011 dans les trois grandes familles caractérisant le parc de logements que sont les résidences principales (RP), les résidences secondaires (RS), et les logements vacants (LV).



- Le plus gros des mouvements s'opère entre les résidences principales (RP) et les logements vacants, puisque 1 469 RP en 2009 sont devenues vacantes en 2011 et inversement 1 231 logements vacants en 2009 ont été réoccupés en 2011. Le solde reste toutefois négatif pour les RP (-238 logements), c'est-à-dire qu'il y a eu davantage de logements occupés basculant en logements vacants que l'inverse.
- Ce mouvement a largement contribué à l'augmentation du stock de logements vacants qui a crû de 187 logements dans le même intervalle de temps. Dans le détail (Cf. tableau ci-dessous), ce sont les RP occupées dans le parc locatif public (+86 logements) puis dans le parc occupées en propriété (+73 logements) qui concourent à cette croissance du stock des vacants, preuve d'une certaine détente dans le parc social.
- L'autre facteur participant à l'augmentation des logements vacants est le changement de statut des logements issus de la construction neuve, puisque 110 logements neufs se retrouvent 2 ans plus tard sans occupant. Pourrait-il s'agir de logements non adaptés à la demande des ménages ? (coût, localisation, typologie, etc.).

	Logements vacants 2009-2011 (FILOCOM)			Lv en 2009	Lv en 2011
	Entrées dans Lv	Sorties des Lv	Solde	3 109	3 298
Logements neufs	110	NC	110		
RP Locatif public	227	141	86		
RP Propriétaires occupants	380	307	73		
RP Autres	79	37	42		
RP Locatif privé	783	746	37		
Nouveaux logements (parc existant)	25	NC	25		
Meublés	ND	ND	2		
RS	64	133	-69		
Disparition	NC	117	-117		
<b>TOTAL</b>	<b>1 670</b>	<b>1 481</b>	<b>189</b>	<i>(Source : FILOCOM 2009-2011)</i>	

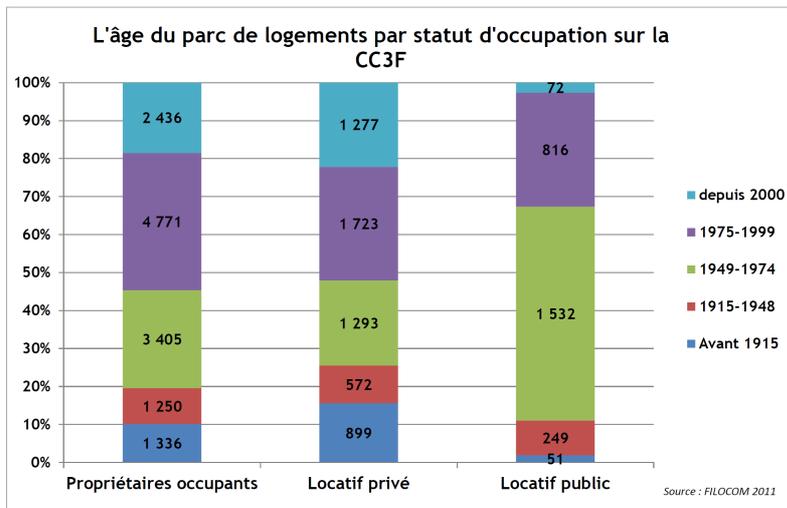
Il apparaît clairement que la **construction neuve a largement contribué récemment au développement du secteur privé (deux logements sur trois)** avec une forte proportion destinée à l'occupation en propriété (41,3%) devant le secteur locatif privé (27,3%).

Statut des logements en 2011	Logements neufs en 2009 (FILOCOM)	
	Nombre de logts	% des logts neufs
RP Propriétaires occupants	383	41,3%
RP Locatif privé	253	27,3%
RS	111	12,0%
Logements vacants	110	11,9%
Meublés	35	3,8%
RP Locatif public	25	2,7%
RP Autres	11	1,2%
<b>TOTAL</b>	<b>928</b>	<i>(Source : FILOCOM 2009-2011)</i>

Le secteur locatif public ne représente que 2,7% de la construction neuve.

#### 4. Un parc de résidences principales relativement récent dans le secteur privé, plus ancien dans le secteur public

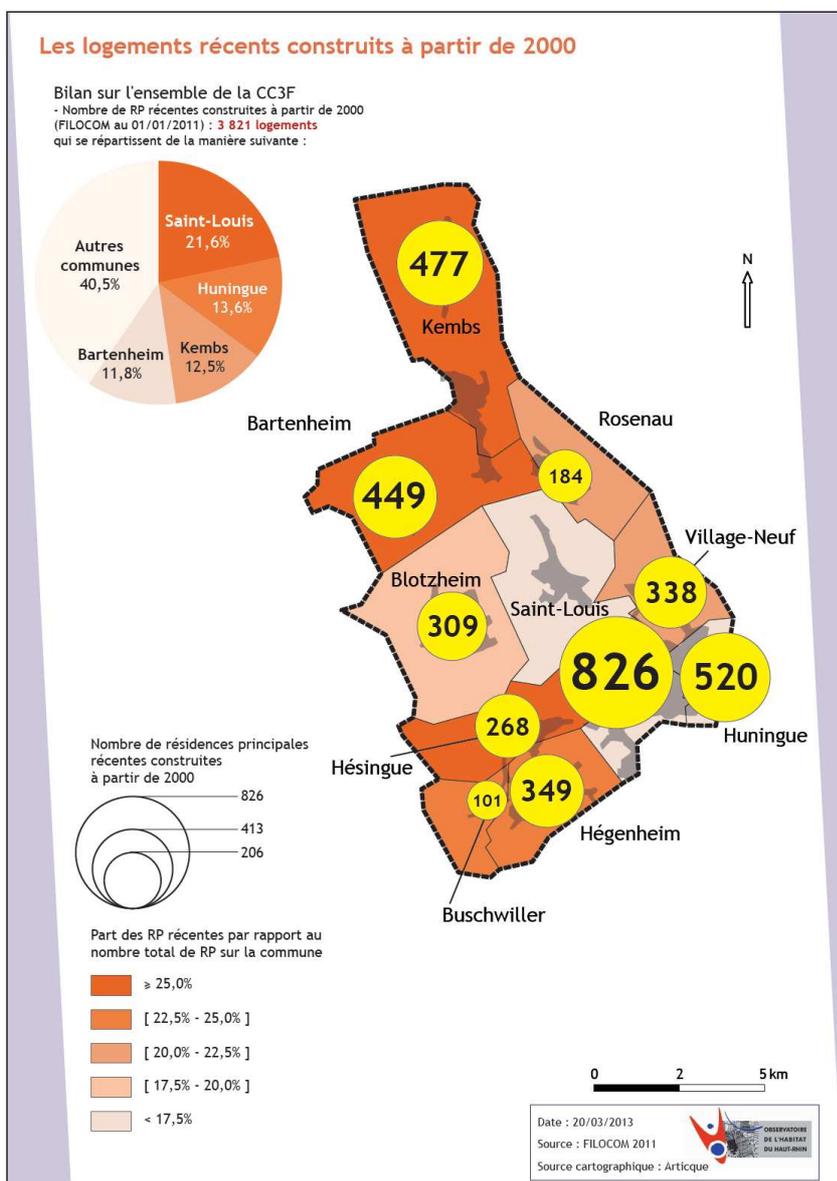
Globalement, les résidences principales de la CC3F se caractérisent par une part appréciable de logements récents construits depuis 2000, témoignant de l'activité dynamique du développement résidentiel sur ce territoire ces dernières années. En effet, il y avait 3 785<sup>1</sup> RP récentes en 2011, soit 17,5% des RP du territoire communautaire, alors que dans le Haut-Rhin cette part n'est que de 14,5%.



- Cette part de résidences principales récentes est majoritairement portée par le secteur privé, puisque les RP récentes représentent 18,5% des RP occupées en propriété, et jusqu'à 22,2% des RP du parc locatif privé.
- Le parc locatif public a été fortement construit durant la période 1949-1974, ces logements représentant 56,3% du total de RP de ce parc. Seuls 72 logements sociaux occupés en 2011 ont été construits depuis l'année 2000.

<sup>1</sup> Nombre correspondant aux logements aux trois statuts d'occupation : propriétaire occupant, locatif privé, locatif public

Les logements récents ont été construits en volume majoritairement sur les communes de Saint-Louis (826 logts), Huningue (520 logts), Kembs (477 logts) et Bartenheim (449 logts).



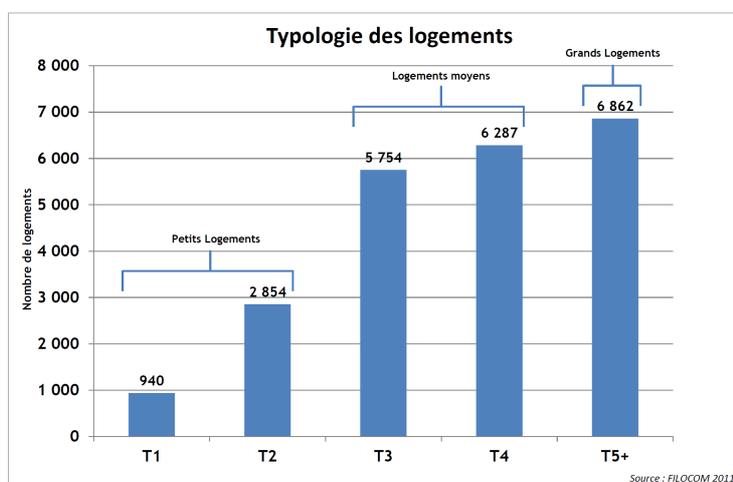
**La part des logements récents est beaucoup plus importante sur les communes périphériques :** elle représente plus de 25% des logements sur Kembs, Bartenheim et Hésingue, et plus de 22,5% sur les communes de Hégenheim et Buschwiller, signe d'une croissance du parc de logements forte et très dynamique durant la dernière décennie sur ces communes.

**Le pôle urbain de Saint-Louis et Huningue est constitué d'un parc de logements récents plus restreint (< 17,5% du parc total),** signe d'un ralentissement relatif de son développement résidentiel depuis 2000.

### 5. Un important stock de grands logements dont la surface progresse rapidement

Le parc de logements du territoire de la CC3F est **composé d'une part significative de grands logements (T5 et +), 6 862 logements représentant 30,2% du parc,** soit un peu moins que la moyenne départementale (34,7%).

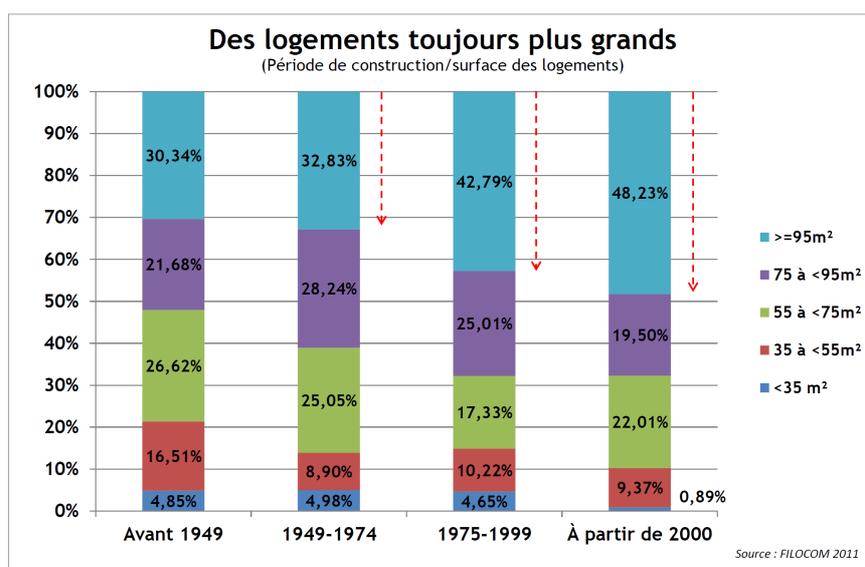
**Les petits logements (T1 et T2) sont peu nombreux sur ce territoire :** 3 794 logements, soit 15,1% du parc total (moyenne départementale : 16,7%).



**L'offre en logements a été de plus en plus tournée vers des logements de grande taille (> 95 m<sup>2</sup>) ces dernières décennies :**

La part des logements de grande surface (> 95 m<sup>2</sup>) est passée de 30,3% des logements construits avant 1949 à 48,2% (moyenne du Haut-Rhin : 49,2%) des logements construits à partir de 2000, soit presque un logement sur deux.

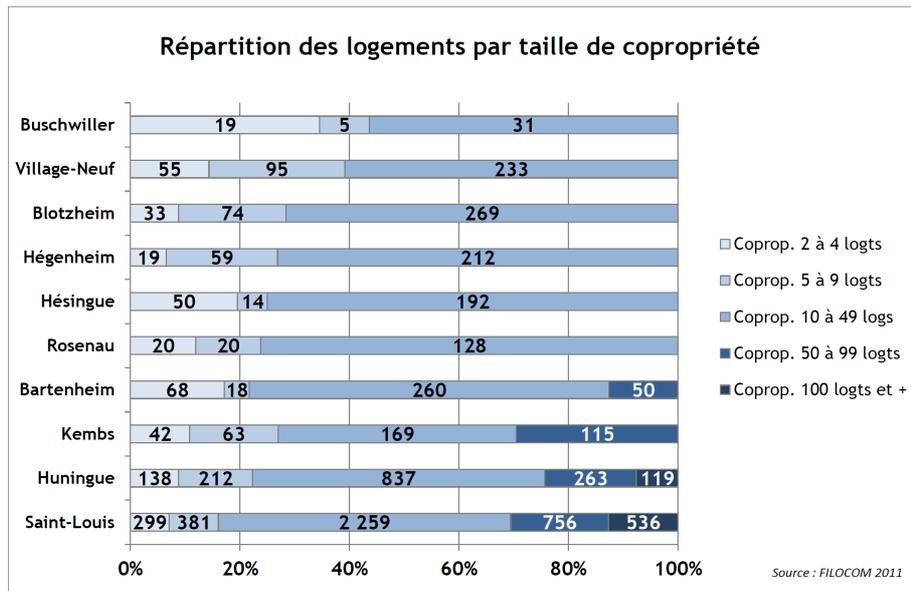
À côté de ce phénomène général que l'on observe aussi à l'échelle départementale, **la part des logements de petite surface s'est considérablement réduite** passant de 21,4% pour les logements construits avant 1949 à 10,3% des logements construits à partir de 2000.



**6. Des copropriétés potentiellement fragiles situées principalement sur le pôle urbain de Saint-Louis-Huningue**

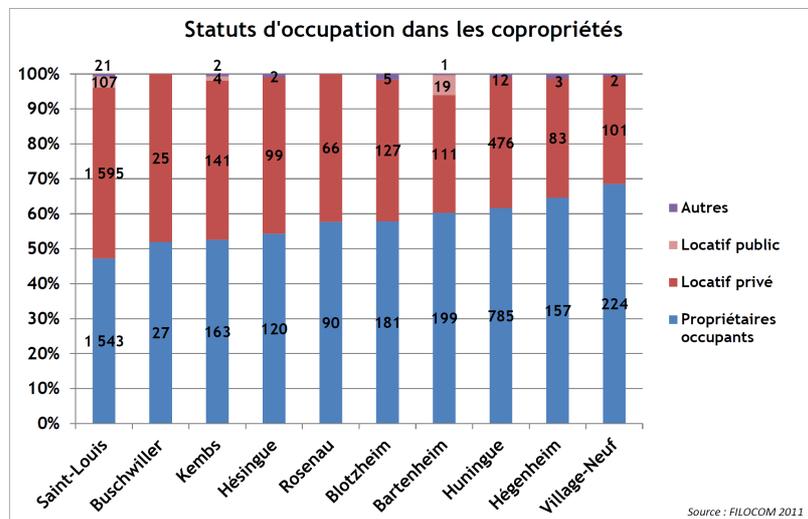
Les copropriétés, sur le territoire de la CC3F, représentent un volume de 8 113 logements en 2011, soit 30,3% du parc de logements total. À plus de 70%, ces copropriétés sont localisés sur le pôle urbain de Saint-Louis-Huningue. C'est également ces deux communes qui ont les plus grandes copropriétés (+100 logts). Il existe aussi de grandes copropriétés (entre 50 et 99 logts) sur Kembs et Bartenheim.

Les plus petites copropriétés (moins de neuf logements) sont davantage représentées dans les communes de Village-Neuf (150 logements), Blotzheim (107 logements) et Hégenheim (78 logements).



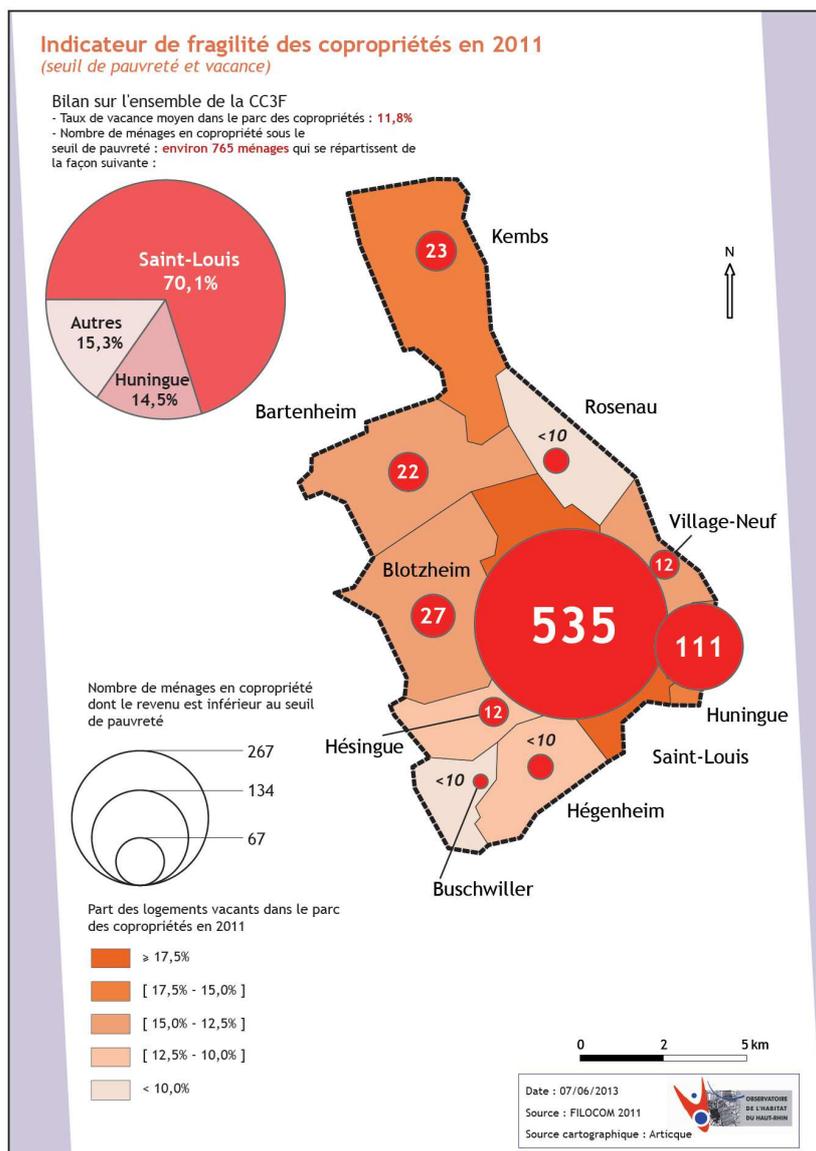
Les statuts d'occupation des logements en copropriété peuvent, dans une certaine mesure, et seulement au préalable d'un repérage plus fin des copropriétés en difficulté, être un indicateur potentiel de fragilité des copropriétés. Celles-ci doivent pouvoir faire face à des travaux imprévus voire engager et investir dans de nouveaux travaux de rénovation.

Ainsi, des copropriétés avec une large majorité de propriétaires occupants devraient *a priori* avoir une plus grande stabilité financière et une meilleure capacité de réaction, puisqu'étant sur les lieux mêmes, les propriétaires seront plus favorables à investir dans des travaux.



**Saint-Louis est la commune qui a la plus forte part (supérieure à 50%) de logements en copropriétés occupés par des locataires (privés et publics) à la différence de Huningue qui présente une majorité de propriétaires occupants (61,7%). Hégenheim (64,6%) et Village-Neuf (68,5%) ont les parts de copropriétaires occupants les plus importantes du territoire.**

**La carte ci-contre permet de réaliser un premier pré-repérage des copropriétés pouvant être potentiellement fragilisées.** Deux indicateurs peuvent y aider, **la vacance**, qui si elle est excessive peut entraîner une plus rapide dégradation physique des logements, et **le nombre de ménages sous le seuil de pauvreté** (évalué à 60% du revenu médian français soit environ 964 €/mois), qui dans la situation d'un propriétaire, peut mettre en difficulté la copropriété pour engager des travaux de rénovation.



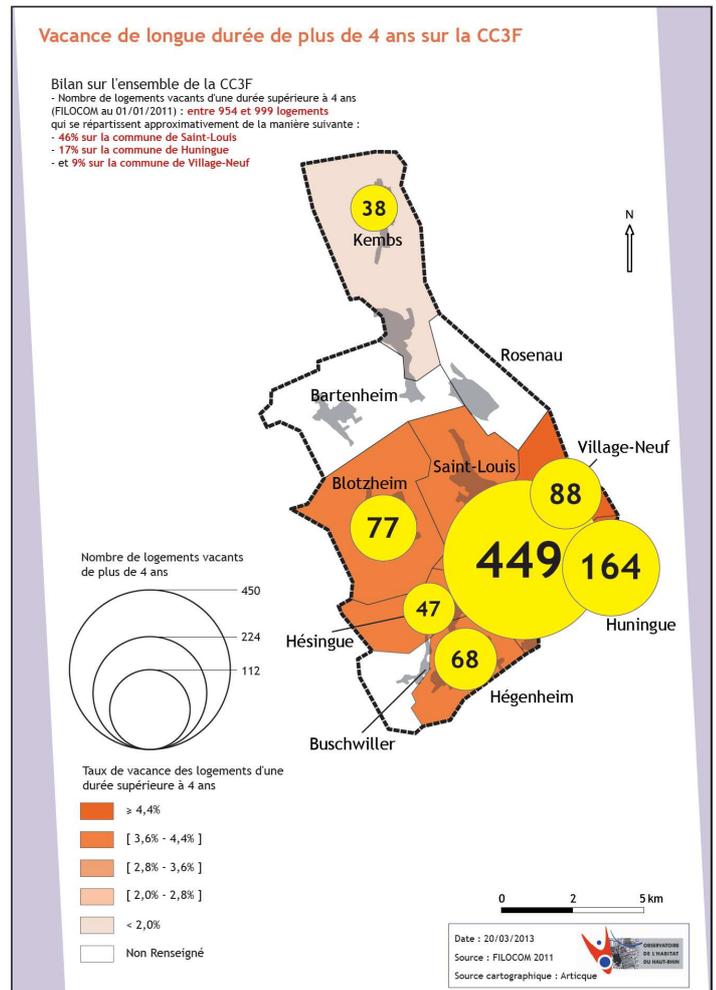
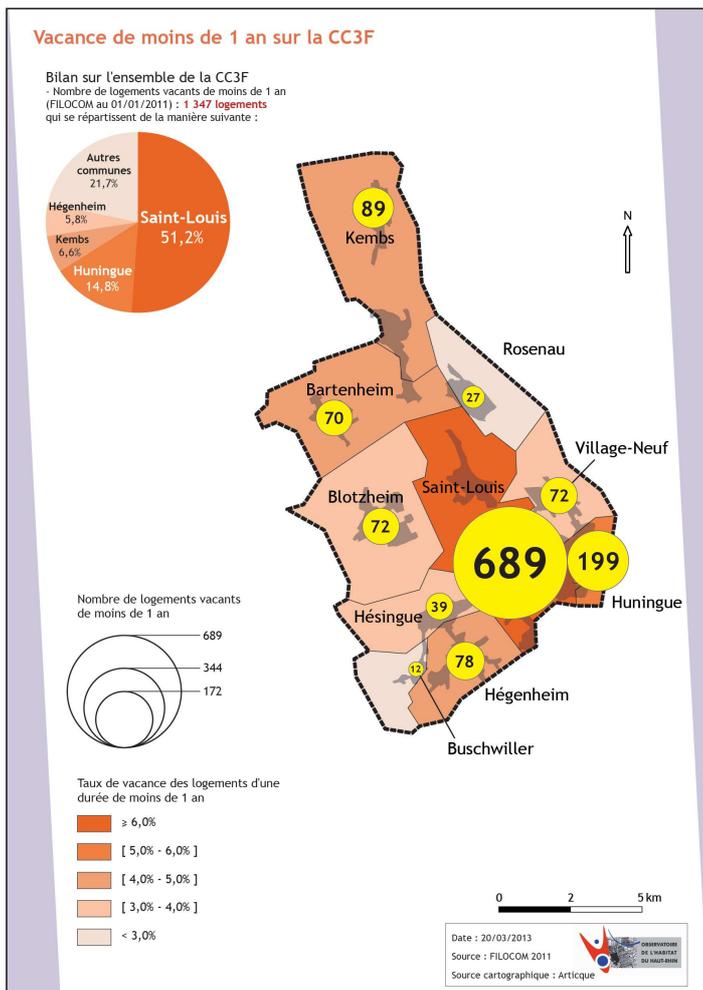
**Ainsi Saint-Louis et Kembs présentent les plus forts taux de vacance dans les copropriétés (> 17,5%), devant Huningue (entre 15 et 17,5%). C'est encore à Saint-Louis et Huningue que le nombre de ménages sous le seuil de pauvreté et logeant dans une copropriété est le plus élevé : 535 ménages à Saint-Louis et 111 logements à Huningue. Aussi, une attention particulière devra être portée en priorité sur ces trois communes.**

## 7. Une vacance<sup>1</sup> de logements en hausse au nord et en baisse au sud du territoire

Pour rappel, en 2011, il y avait **3 298 logements vacants (source FILOCOM) sur la CC3F, soit 12,3% des logements du parc total**, taux supérieur à la moyenne départementale qui s'établit à 11,0%.

On peut observer la vacance à travers sa durée. **Une vacance moyenne/courte (inférieure à 1 an) est généralement révélatrice d'une vacance frictionnelle de marché.** Elle correspond aux logements qui sont mis en vente ou en location, logements déjà attribués à un acheteur ou à un locataire en attente d'occupation (délais de mutations). **Cette vacance est d'autant plus élevée que la mobilité est forte sur le marché.** Ainsi on observe un marché plutôt dynamique sur les communes de Saint-Louis (taux supérieur à 6% - 689 logements) et de Huningue (taux entre 5 et 6% - 199 logements). Parmi les communes périphériques au pôle urbain, celles qui présentent un marché à forte mobilité sont les communes de Kembs (89 logements) et Hégenheim (78 logements).

**La vacance de très longue durée, supérieure à quatre ans, correspond davantage à une vacance d'obsolescence ou d'inadéquation au marché :** logements trop vétustes pour être reloués ou vendus, voire insalubres, logements mal positionnés sur le marché, ou situés dans un secteur ou un quartier en manque d'attractivité. Dans cette catégorie de vacance se distinguent les communes de Saint-Louis (449 logements), Huningue (164 logements), Village-Neuf (88 logements), Blotzheim (77 logements). **Les communes de la zone périurbaine sont beaucoup moins touchées par ce phénomène :** Bartenheim, Rosenau, Buschwiller, Kembs.



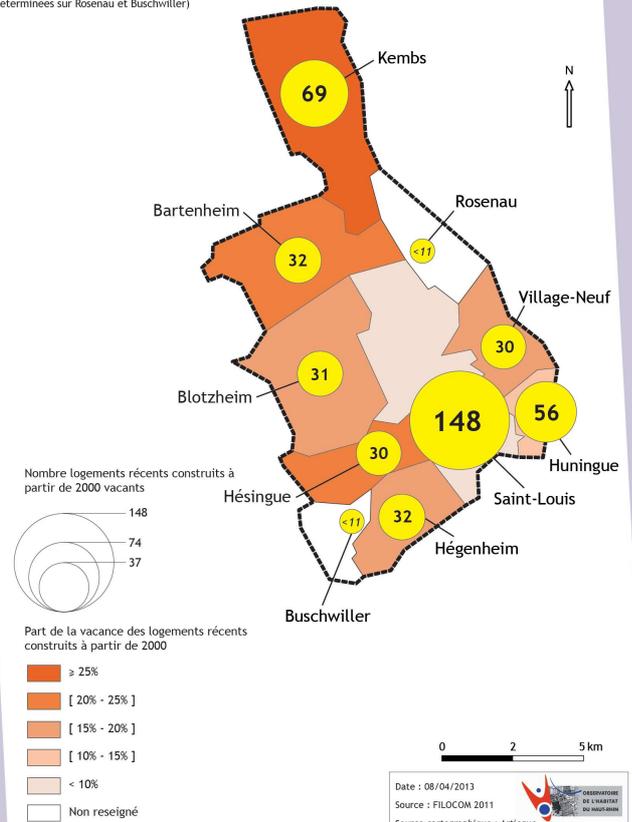
<sup>1</sup> Cf définition de la vacance en page 107

La lecture de la vacance des logements récents doit être couplée à l'analyse de la vacance de courte durée inférieure à un an, révélatrice d'une grande mobilité des ménages. Ainsi, la commune de Kembs a un taux de vacance des logements récents le plus élevé de la CC3F (> 25% des logements construits à partir de 2000) et en même temps affiche une vacance de courte durée moyenne, entre 4 et 5%. Sans doute existe-t-il une corrélation entre un stock de logements vacants récents et la durée de vacance de moins d'un an. Ces logements trouvent plus rapidement repreneur qu'un logement plus ancien. Dans une moindre mesure, les communes suivant ce schéma, vacance de courte durée/vacance de logements récents, sont Bartenheim, Blotzheim, Hésingue et Hégenheim.

À l'inverse, Rosenau et Buschwiller ont les taux de vacance de courte durée et des logements récents les plus faibles.

Vacance des logements récents construits à partir de 2000

Bilan sur l'ensemble de la CC3F  
- Nombre de logements récents construits à partir de 2000 vacants (FILOCOM au 01/01/2011) : 428 logements  
connus sur 8 communes sur 10 de l'EPCI (données non déterminées sur Rosenau et Buschwiller)



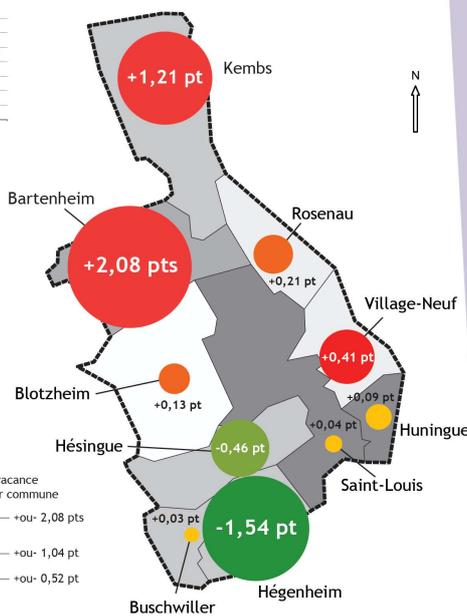
Enfin, Saint-Louis est un cas atypique, où la vacance de courte durée est élevée (> 6%) mais où la vacance des logements récents est faible, ce qui tend à suggérer qu'un nombre important de logements plus anciens sont vacants sur une courte durée.

Sur la carte ci-contre, on peut observer l'évolution de la vacance (source INSEE) entre 2006 et 2009 par commune. Saint-Louis et Huningue ont les taux de vacance les plus élevés (> 8,75%), alors que Village-Neuf, Rosenau et Blotzheim ont les taux de vacance les plus faibles (< 6,25%), signe d'un marché plus rigide.

Sur trois ans, on observe une évolution de la vacance plus forte dans le Nord du territoire (Bartenheim +2,08 pts, Kembs +1,21 pt) qui est un marché en détente, alors que le Sud du territoire en contact de la frontière suisse gagne en attractivité (Hésingue -0,46 pt, Hégenheim -1,54 pt) du fait probablement de la proximité géographique de la Ville de Bâle.

Évolution de la vacance sur la CC3F entre 2006 et 2009

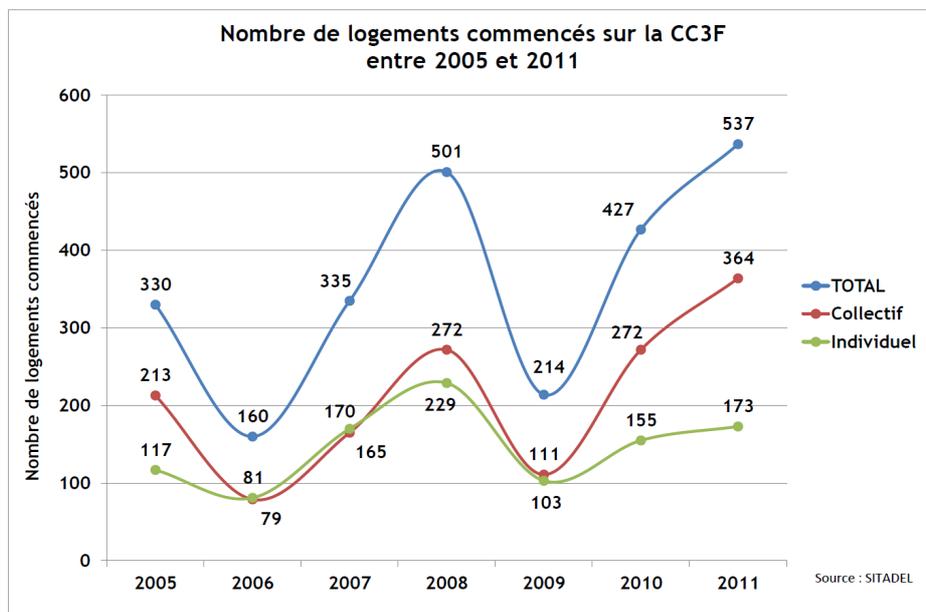
Bilan sur l'ensemble de la CC3F  
- Vacance en 2006 : 1 854 logements - 7,76% des logements  
- Vacance en 2009 : 1 971 logements - 7,91% des logements  
Soit une augmentation de 117 logts entre 2006 et 2009 (évolut. du taux de vacance de +0,15 pt)



Cette évolution de la vacance marquée à la baisse sur le sud du territoire témoigne peut-être d'un regain d'intérêt des ménages à s'installer à nouveau au plus près de leur lieu de travail, pour éviter des déplacements devenus de plus en plus coûteux.

## 8. Dynamique de la construction neuve : une reprise récente portée par le logement collectif

À l'échelle de la CC3F, on observe une construction irrégulière marquée par une forte progression de 2009 à 2011. La construction neuve sur le territoire communautaire se caractérise par une dynamique en « W », alternant des phases de ralentissement avec des phases dynamiques de mises en chantier de logements. Entre 2005 et 2006, il s'agit d'un ralentissement de la construction aboutissant au niveau de production le plus faible de la série étudiée, soit 160 logements commencés en 2006, bien plus faible que le niveau observé au plus fort de la crise économique, en 2009, avec 214 logements commencés. Le niveau de production s'est rétabli à partir de 2006 pour atteindre un premier pic en 2008 avec 501 mises en chantier. **Après le creux de 2009, la production est repartie à la hausse et a atteint en 2011 son plus haut niveau avec 537 logements commencés.**



**Cette situation contraste avec la situation générale dans le Haut-Rhin où la production de logements n'a pas retrouvé depuis 2009 son niveau des années fastes comme 2008 et surtout 2007 avec plus de 4 900 logements commencés.**

Concernant la nature de la production, le logement individuel qui tient une part très importante sur ce territoire à caractère urbain (environ 41% sur la période 2005-2011), a atteint son plus haut niveau en 2008 (229 logements commencés).

À noter que seules les années 2006-2007 ont été marquées par un nombre de mises en chantier de logements individuels plus important que de logements collectifs.

À l'inverse, **l'écart entre la part des logements individuels et celle des logements collectifs se creuse de manière constante depuis 2009 à la faveur de ces derniers.** En effet en 2011, la CC3F a mis en chantier 364 logements collectifs, preuve d'un retour vers un type de produit plus économe en espace et plus rentable en ces temps plus difficiles.

Concernant la nature des logements construits, on observe que le logement individuel est plébiscité en zone périurbaine.

En termes de volume, sur la période 2005 à 2011, l'essentiel de la production a été portée par :

- Saint-Louis : 81 logements/an
- Kembs : 61 logements/an
- Blotzheim : 48 logements/an
- Huningue : 46 logements/an

Ces communes concentrent à elles quatre les 2/3 des mises en chantier des logements de la CC3F. Ce volume moyen de production représente 358 logements/an sur la CC3F.

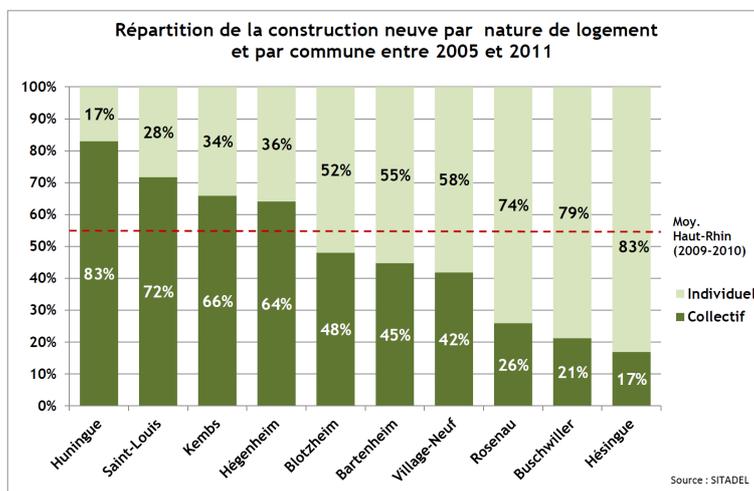
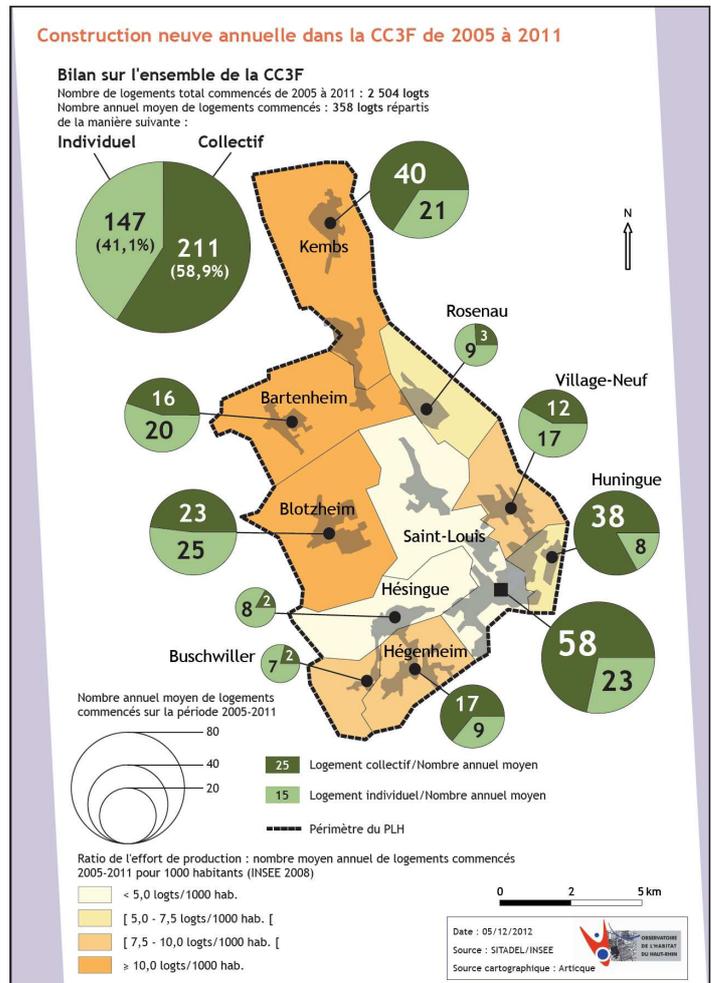
En ce qui concerne l'effort de production au regard de leur population, ce sont les communes du Nord qui se montrent les plus dynamiques : Kembs (14 logements/1000 hab./an), Blotzheim (12 logements/1000 hab./an), et Bartenheim (10 logements/1000 hab./an).

Les communes urbaines et plus denses sont marquées par la construction de logements collectifs comme Huningue, Saint-Louis, Kembs et Hégenheim où la part du collectif dépasse 60%.

Kembs a réalisé un important effort de construction de logements collectifs (40 logements/an) soit 66% de sa production annuelle.

Les communes de Blotzheim et Bartenheim produisent de manière quasi équilibrée du logement individuel (52 à 55%) et du logement collectif (48 à 45%)

De l'autre côté, Hégingue, Buschwiller et Rosenau construisent majoritairement du logement individuel, à plus de 3 logements sur 4.



### Un accroissement des résidences principales très soutenu sur la dernière décennie

Depuis 1915, la CC3F a connu plusieurs périodes fastes de construction de logements, facteur explicatif de la croissance du nombre de résidences principales. Le perfectionnement des procédés de construction et la rationalisation industrielle des modes de construction se sont traduits par un **premier pic de la construction (jamais égalé depuis) durant la période 1968-1974 (6 ans) où l'accroissement des résidences principales (RP) dépassera les 400 unités sur le territoire communautaire**. Cette période correspond à l'âge d'or des grands collectifs construits massivement, qui constituent un produit à la fois rapide à réaliser et financièrement intéressant. **Cette période correspond également à l'essor des communes de Saint-Louis (195 RP/an) et de Huningue (71 RP/an)**, à un rythme de croissance qu'elles ne retrouveront plus.

Puis on assiste à un tassement de la croissance à l'échelle de la CC3F avec un plancher à 209 RP/an en moyenne sur la période 1982-1989.

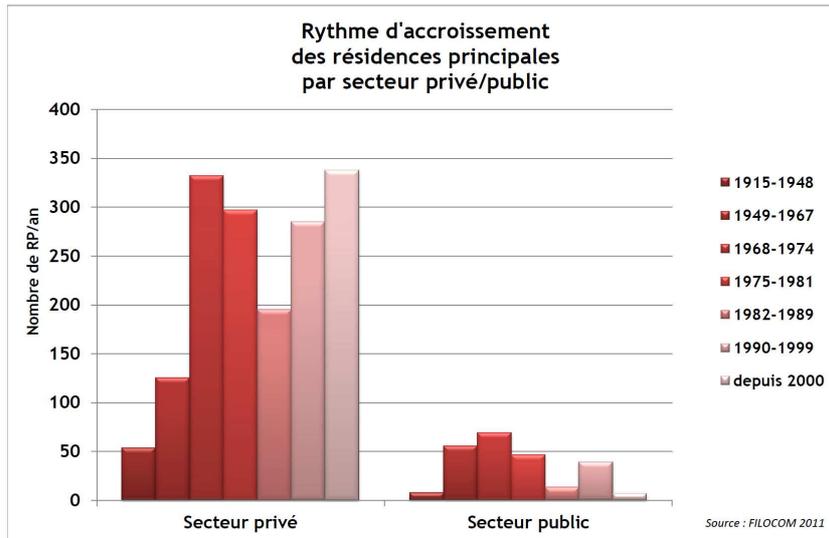
Enfin le rythme s'accélère une nouvelle fois durant la période 1990-1999 (323 RP/an) pour s'établir depuis 2000 à un rythme soutenu de 344 RP/an.

Commune	Accroissement annuel des résidences principales							
	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982-1989	1990-1999	depuis 2000	Moyenne annuelle
Saint-Louis	29,9	88,4	194,9	153,7	75,1	110,3	74,6	79,8
Huningue	8,8	39,4	70,9	52,0	5,8	22,8	46,9	28,1
Kembs	3,4	9,3	19,4	27,0	25,3	37,6	43,1	17,4
Blotzheim	2,2	7,7	19,6	13,6	33,8	36,7	27,9	14,5
Village-Neuf	5,4	10,6	19,1	24,9	13,3	23,6	29,5	14,2
Bartenheim	3,5	7,1	25,1	17,1	13,1	21,3	40,7	13,7
Hégenheim	3,0	6,5	20,4	10,9	16,9	24,7	31,6	12,2
Hésingue	2,4	6,4	10,4	10,7	13,6	15,9	24,1	9,2
Rosenau	1,5	2,9	15,1	26,9	6,5	21,8	16,7	8,9
Buschwiller	0,8	2,2	5,7	6,9	5,3	8,3	9,1	4,0
<b>TOTAL</b>	<b>60,8</b>	<b>180,4</b>	<b>400,7</b>	<b>343,6</b>	<b>208,5</b>	<b>323,0</b>	<b>344,4</b>	<b>202,0</b>

Source : FILOCOM 2011

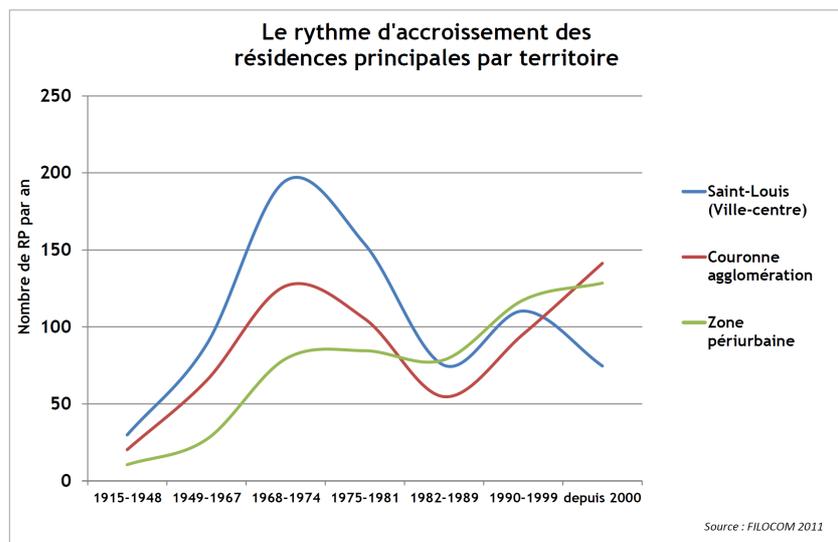
Sur cette dernière période, **Saint-Louis est la commune qui connaît l'accroissement de RP le plus important (75 RP/an)**, mais l'écart avec les autres communes s'est largement réduit. En effet, la dynamique s'est étendue à la zone périurbaine : **Huningue reste la deuxième commune (avec 47 RP/an) suivie de très près par Kembs (43 RP/an) et par Bartenheim (41 RP/an)**.

Le graphique ci-après montre les différents rythmes d'accroissement des résidences principales. **Premier constat, la part du secteur privé est prépondérante dans l'ensemble de la croissance de résidences principales**. C'est ce secteur qui en est le moteur.

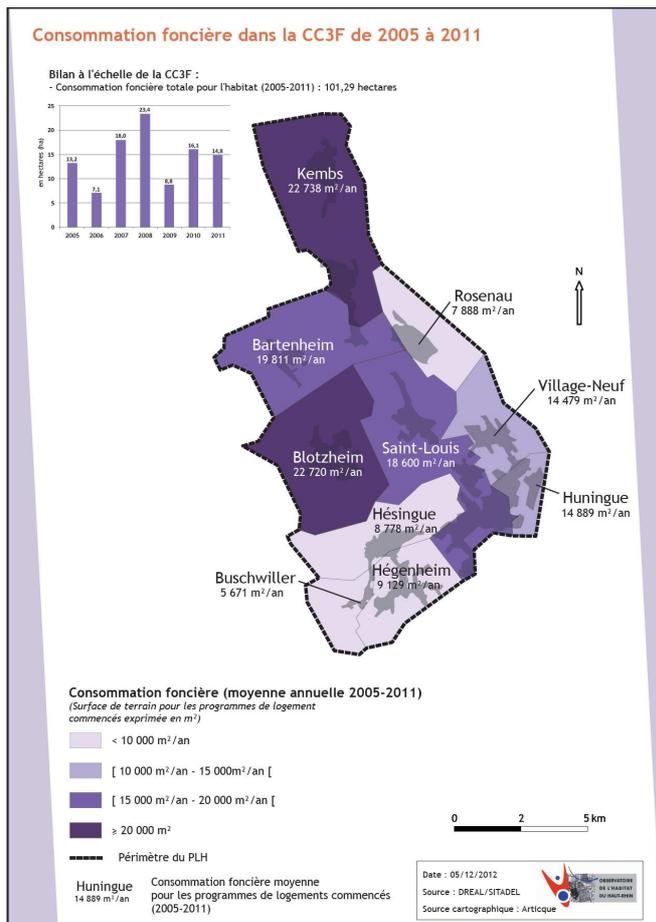


Depuis 2000, la construction de logements du secteur privé a retrouvé son niveau des années 1968-1974 pour s'établir à 338 RP/an. Quant au secteur du logement social, le pic est atteint durant la période 1968-1974 (69 RP/an) pour arriver à une production quasiment nulle depuis 2000 (7 RP/an). Par nature de territoire (urbain/périurbain), on observe un basculement géographique de la production de logements à partir des années 1980. **En effet, un virage s'opère entre l'ancien moteur qu'était la ville-centre de**

**Saint-Louis où la production descend sous les 100 logements/an et la zone périphérique qui prend le relais.** Dans un premier temps, c'est la zone périurbaine (Kembs, Bartenheim, Blotzheim, Rosenau) durant la période 1982-1999, puis dans un deuxième temps, la couronne d'agglomération ou banlieue de Saint-Louis au sens de l'INSEE (Huningue, Village-Neuf, Hégenheim, Hésingue et Buschwiller) qui passe devant la zone périurbaine.



### 9. Une consommation foncière plus importante en zone périurbaine



La consommation foncière s'est stabilisée en 2010-2011 à environ 15 hectares par an sur le territoire communautaire, après une année 2008 record sur la période concernée (23,4 hectare).

La moyenne est d'environ 14 500 m²/an et par commune à l'échelle de la CC3F.

Les communes qui sont les plus grandes consommatrices de foncier sont également celles qui construisent une part significative de logements individuels.

Ainsi nous retrouvons Kembs et Blotzheim avec plus de 20 000 m²/an (développement par extension) puis Bartenheim (19 800 m²/an) et Saint-Louis (18 600 m²/an).

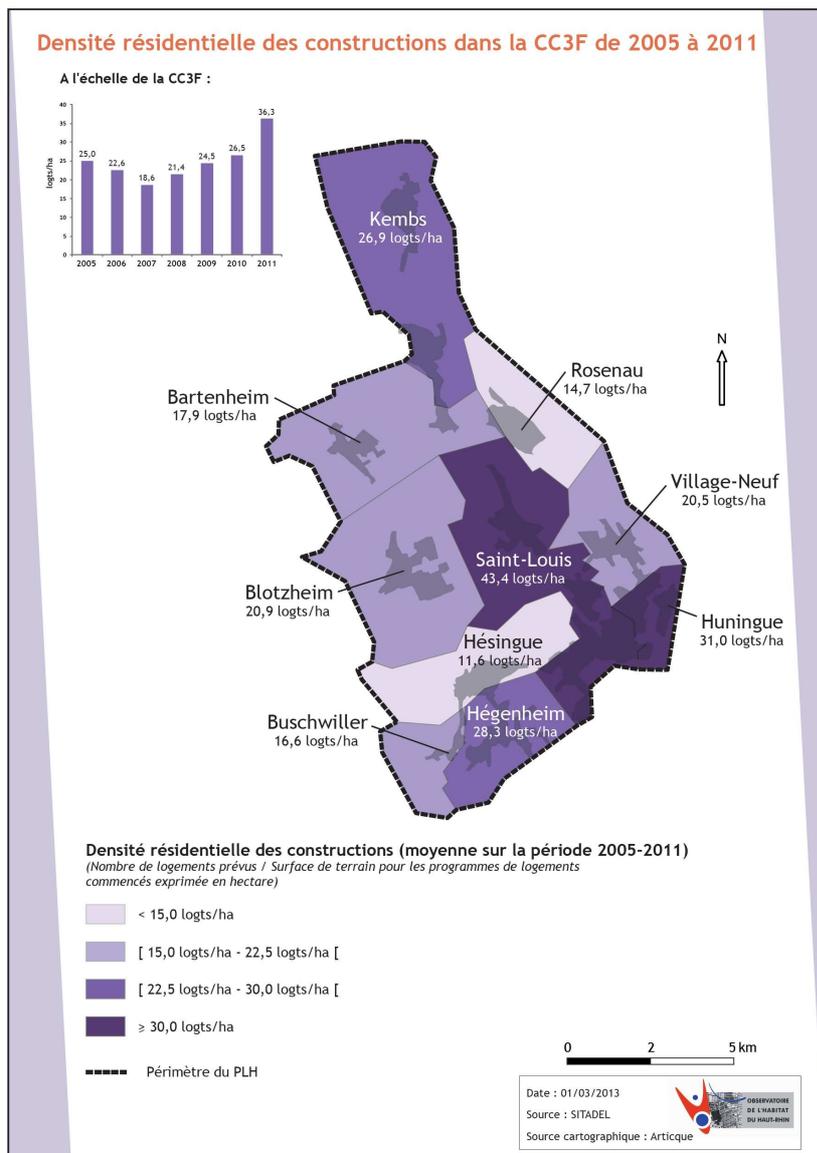
Ce sont également ces quatre communes qui construisent entre 2005 et 2011 le plus grand nombre de logements individuels, oscillant entre 20 logts/an pour Bartenheim à 25 logts/an pour Blotzheim.

## Une densité résidentielle plus forte en zone urbaine : Saint-Louis/Huningue

À l'échelle intercommunale, on assiste depuis 2007 à une augmentation sensible de la densité résidentielle moyenne des constructions, puisque celle-ci est passée de 18,6 logts/ha en 2007 à 36,3 logts/ha en 2011, s'expliquant en grande partie par la part grandissante des constructions de logements collectifs depuis 2009.

Les communes du bipôle urbain principal, Saint-Louis et Huningue, sont celles où les densités résidentielles sont les plus fortes. Néanmoins, au regard des orientations du SCOT recommandant 45 logements/ha pour le pôle urbain, Huningue affiche des densités résidentielles inférieures à 40 logements/ha ces dernières années.

Concernant les communes classées en pôle intermédiaire au sens du SCOT (Cf. tableau ci-dessous), seules les communes de Hégenheim et Kembs respectent la densité résidentielle préconisée de 25 logements/ha : Hégenheim (28,3 logements/ha) et Kembs (26,9 logements/ha) en moyenne annuelle sur la période 2005-2011. Les densités les plus faibles sont observées dans les communes de Buschwiller (16,6 logements/ha) et Rosenau (14,7 logements/ha), où plus des ¾ des logements mis en chantier ont été des logements individuels.



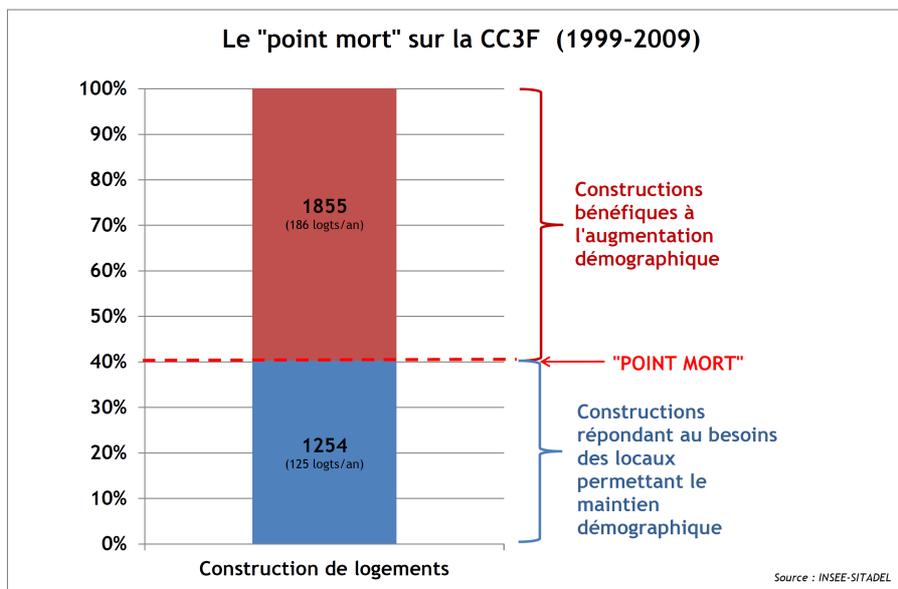
Communes de la CC3F	Densité résidentielle sur la CC3F (2005 à 2011)								SCOT	
	Densité résidentielle moyenne -2005	Densité résidentielle moyenne -2006	Densité résidentielle moyenne -2007	Densité résidentielle moyenne -2008	Densité résidentielle moyenne -2009	Densité résidentielle moyenne -2010	Densité résidentielle moyenne -2011	Moy. densité résidentielle sur 2005-2011	Densité minimale des const. par extension préconisée par le SCOT des cantons de Huningue et Sierentz	Strate de l'armature urbaine
Saint-Louis	22,9	110,6	15,3	53,3	28,9	45,9	59,6	43,4	45 logts/ha	Pôle urbain principal
Huningue	60,4	18,7	48,5	18,8	40,5	38,0	36,1	31,0		
Hégenheim	9,0	17,4	11,6	23,0	14,1	23,6	54,6	28,3	25 logts/ha	Pôle intermédiaire
Kembs	17,3	11,3	26,3	18,2	19,4	51,2	26,3	26,9		
Blotzheim	30,0	16,7	7,4	15,9	27,0	36,9	22,9	20,9		
Village-Neuf	18,2	25,9	41,0	17,3	16,1	23,0	22,1	20,5		
Bartenheim	27,5	12,1	12,5	17,7	12,9	13,4	43,4	17,9		
Hésingue	11,7	32,5	11,5	13,7	22,4	4,1	13,1	11,6		
Buschwiller	49,6	32,5	11,6	14,5	14,6	16,1	12,7	16,6	20 logts/ha	Pôle relais
Rosenau	11,5	13,7	9,1	10,0	19,9	22,5	19,5	14,7		
Moyenne CC3F	25,0	22,6	18,6	21,4	24,5	26,5	36,3	24,7		

### 10. Une majorité de la production neuve sur la période 1999-2009 a contribué à l'augmentation de la population

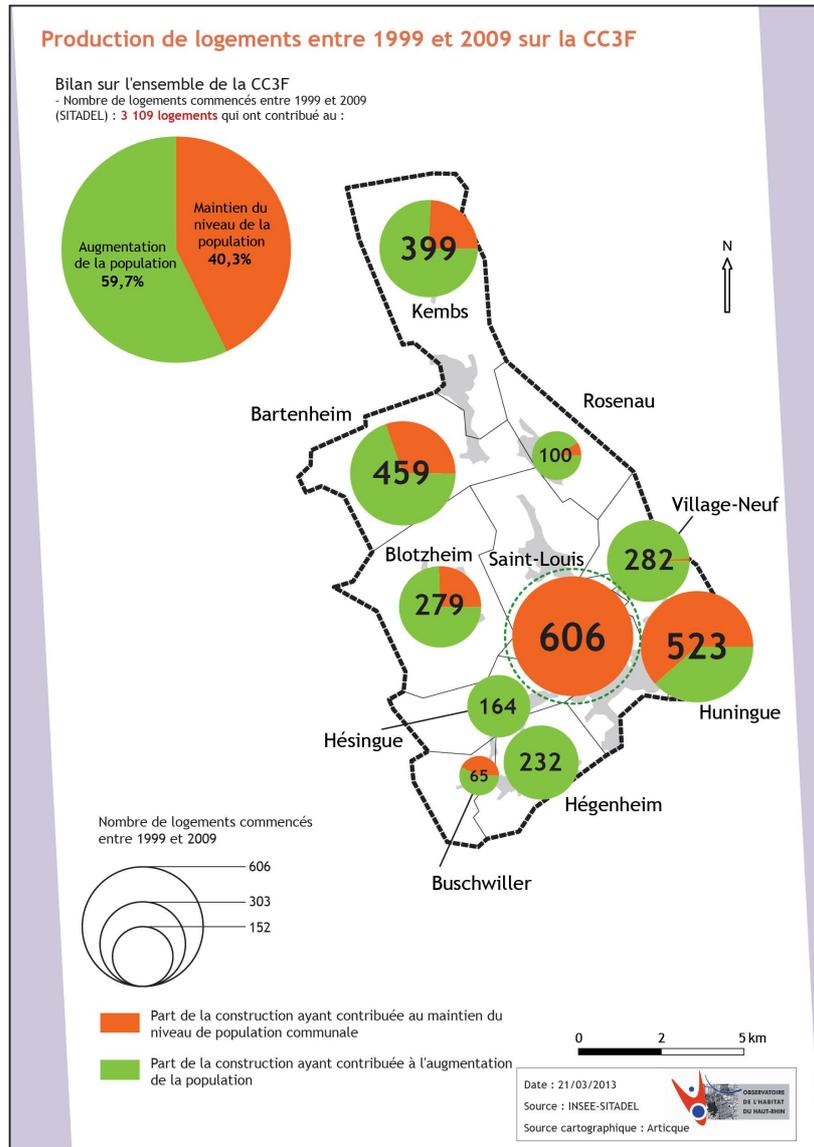
L'étude des besoins en logements, tout parc confondu, peut être également vue sous l'angle du «point mort». Celui-ci correspond au seuil minimal de logements à construire pour maintenir le niveau démographique d'une population locale sur un territoire et une période donnée. Cet indicateur prend en compte trois éléments :

- **Les besoins en renouvellement du parc** : il s'agit en fait de la part de la construction neuve venant en compensation des logements qui sortent du parc, par *destruction-démolition* de logements sociaux, par *désaffectation/changement d'usage* de logements (réaffectation des logements à une autre activité que l'habitat), ou par *restructuration de logements* lors de réhabilitations de logements (ex : fusion de deux petits logements) ;
- **Les besoins en logements liés au desserrement des ménages** : le desserrement est propre aux évolutions sociales se traduisant par des phénomènes de décohabitations, séparation, veuvage, vieillissement de la population. Ces phénomènes favorisent la diminution de la taille moyenne des ménages et supposent des besoins en logements supplémentaires à population égale ;
- **La variation du stock des résidences secondaires et des logements vacants («parc tampon»)** : si ce stock diminue entre deux dates, c'est que des résidences secondaires ou occasionnelles et des logements vacants ont été remis sur le marché. Une augmentation du stock du parc tampon témoigne au contraire d'un besoin accru de maintenir un taux de vacance suffisant pour assurer la bonne fluidité d'occupation du parc existant et du fonctionnement du marché.

Ainsi sur la période 1999-2009, le «point mort» a représenté 1 254 logements construits, soit 40% de la construction neuve dédiée aux seuls besoins locaux, et 1 855 logements ont été construits (60% de la construction neuve) pour l'accueil de population participant à l'augmentation démographique du territoire.



Nous avons poussé l'exercice jusqu'à la commune, même s'il est vrai que de calculer un point mort sur une petite unité territoriale peut être d'un point de vue statistique délicat à interpréter.



**Premier constat, la commune de Saint-Louis, qui a décliné démographiquement entre 1999 et 2009, a mis en chantier 606 logements sur cette même période, tous étant «affectés» au maintien démographique. Son « point mort» sur la période est de 722 logements, «seuil probable» à partir duquel la population communale aurait pu se maintenir.**

Pour Huningue, l'effort de la construction au maintien démographique a été aussi très important puisque presque 2/3 des constructions y ont participé.

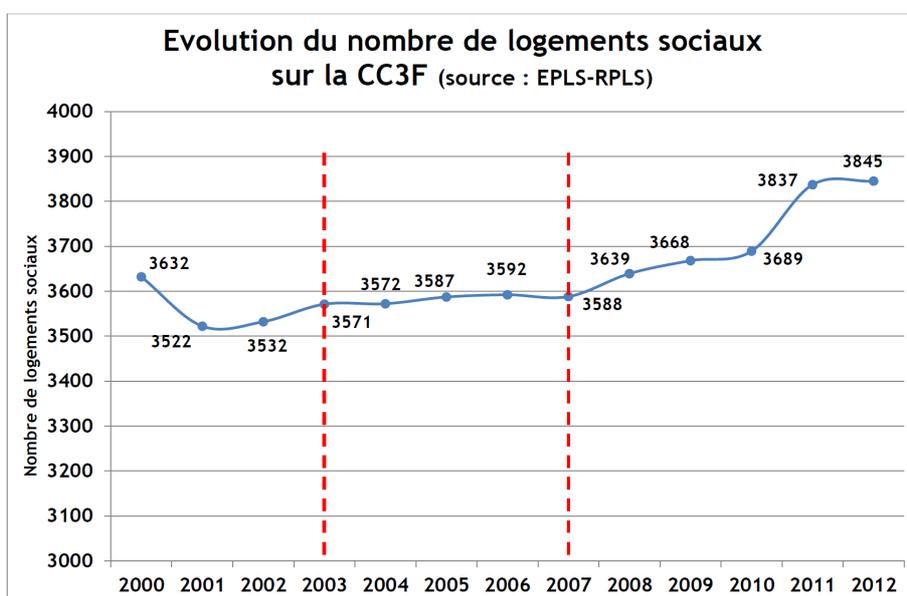
À l'opposé, dans les communes de Hésingue et Hégenheim qui présentent des points morts négatifs, il semblerait que la quasi-totalité des constructions engagées sur cette période ont été bénéfiques à l'accroissement démographique.

## Le parc locatif social : une offre stable, des obligations légales de production importantes

### 1. Une offre en logements sociaux stable depuis 2000

Le nombre de logements sociaux entre 2000 et 2012 a peu évolué. Il a progressé de **213 logements (+5,9%)**, ce qui est faible sur une période de 12 ans. On peut néanmoins dégager trois phases d'évolution sur cette période :

- Une **phase de régression entre 2000 et 2003**, pouvant s'expliquer par différents phénomènes : démolitions de logements, changements d'usage / réaffectation, ou vente de logements,
- Une **phase de stagnation entre 2003 et 2007** marquée par une progression nette de 17 logements seulement,
- Puis une **phase de développement entre 2007 et 2012**, qui se manifeste surtout entre 2010 et 2011 (+148 logements).



Au niveau communal, l'augmentation de logements sociaux observée entre 2002 et 2012 s'est réalisée aux  $\frac{3}{4}$  sur la commune de **Saint-Louis (+230 logements)**. Les deux communes suivantes, **Kembs** et **Huningue**, ont construit respectivement 34 et 33 logements sociaux.

Parc social par commune	Nb de logts sociaux en 2002	Nb de logts sociaux en 2012	Évol. brute 2002-2012	Évol. en pourcentage 2002-2012
Saint-Louis	2 393	2 623	+230	9,61%
Huningue	881	914	+33	3,75%
Village-Neuf	94	108	+14	14,89%
Blotzheim	84	87	+3	3,57%
Hégenheim	53	53	-	-
Kembs	-	34	+34	ND
Bartenheim	27	26	-1	-3,70%
Hésingue	-	-	-	-
Rosenuau	-	-	-	-
Buschwiller	-	-	-	-
<b>CC des Trois-Frntières</b>	<b>3 532</b>	<b>3 845</b>	<b>+313</b>	<b>8,86%</b>

Source : EPLS-RPLS

## 2. Un parc public réparti entre dix bailleurs sociaux

La CC3F est un territoire qui compte 3 845 logements sociaux en 2012, partagés entre dix bailleurs sociaux, dont les trois plus importants sont :

- **Saint-Louis Habitat** (1 376 logements – 35,7% du parc public)
- **Habitats de Haute-Alsace** (907 logements – 23,6% du parc public)
- **LogiEst** (410 logements – 10,7% du parc public)

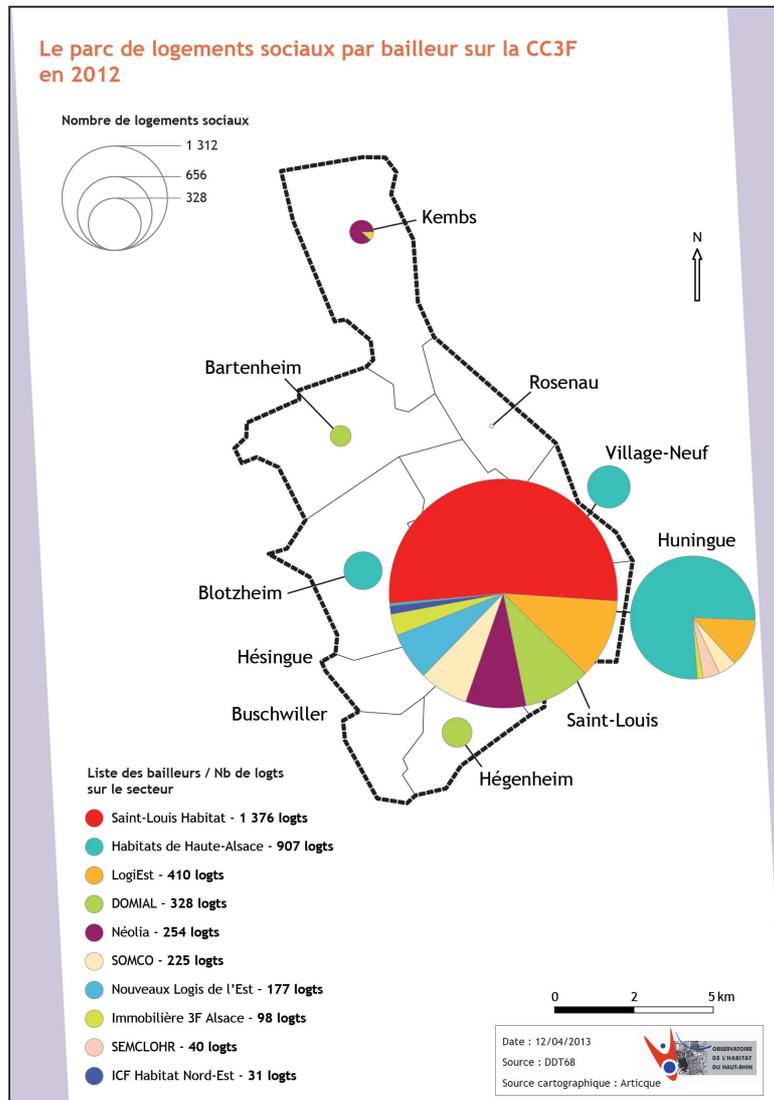
**Saint-Louis Habitat** est le premier bailleur de la ville de Saint-Louis.

**Habitats de Haute-Alsace**, bailleur départemental, est présent sur Saint-Louis (deuxième patrimoine), et sur Huningue (premier patrimoine).

**LogiEst**, bailleur national, a la majeure partie de son parc sur Huningue et Saint-Louis.

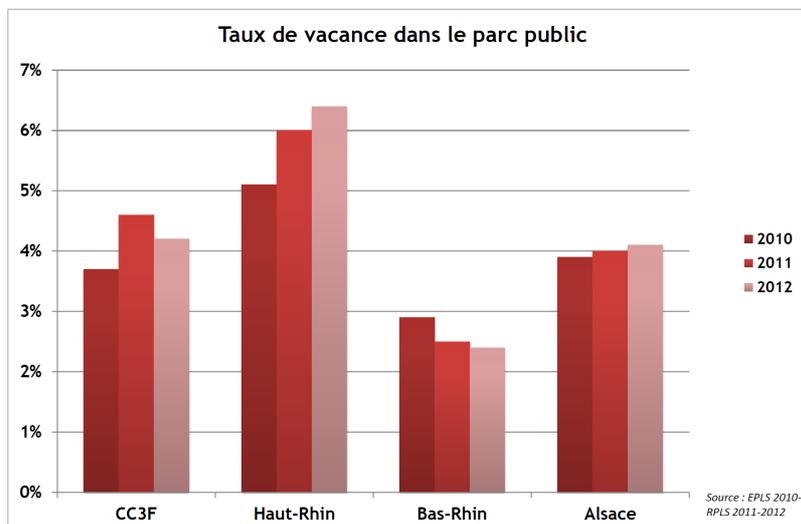
Certains bailleurs ne sont présents que sur la commune de Saint-Louis : il s'agit de Nouveaux Logis de l'Est (177 logts) et ICF Habitat Nord-Est 31 logts).

A part les deux communes du pôle urbain principal, les autres communes n'ont généralement qu'un seul bailleur présent sur leur territoire.



### 3. Un parc public caractérisé par une faible vacance et une forte rotation

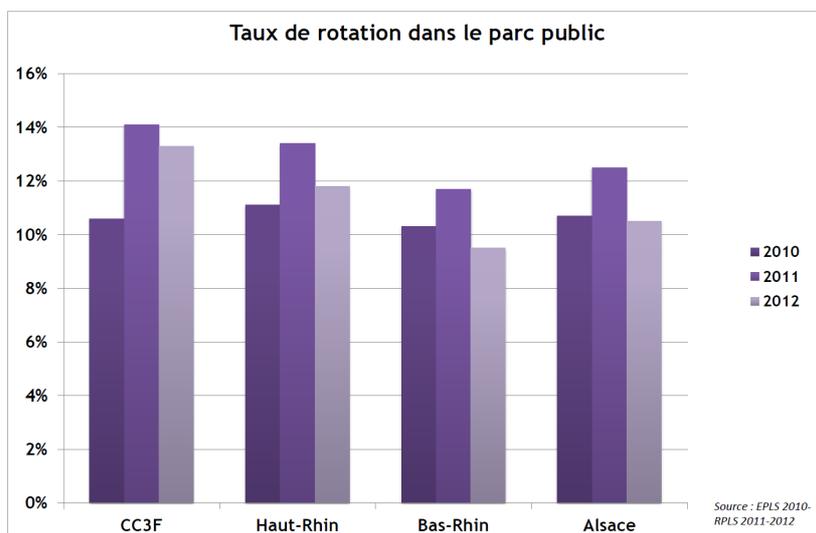
La vacance dans le parc de logements sociaux est relativement faible sur la CC3F par rapport à la moyenne départementale. Son taux est même passé de 3,7% en 2010 à 4,6% en 2011, puis s'est contracté à 4,2% en 2012 ; signe tout de même d'une légère détente dans le marché locatif social.



Mais ces taux sont bien plus faibles qu'au niveau départemental où la progression a été continue entre 2010 et 2012, passant de 5,1% à 6,4%.

Pour information, la vacance moyenne dans le Bas-Rhin a suivi le chemin inverse et est passée de 2,9% à 2,4%. **La CC3F se situe donc dans un marché moyennement tendu à l'échelle régionale** (moyenne régionale s'établissant à 4,1% en 2012).

Concernant la rotation dans le parc social, **celle-ci est assez importante sur les trois dernières années, elle a augmenté de 2,7 pts entre 2010 et 2012 pour s'établir à 13,3%.**



En comparaison avec les moyennes départementale et régionale, la CC3F possède le taux moyen de rotation dans le parc public le plus élevé. Il caractérise un marché très dynamique où les ménages du parc social sont mobiles et changent, en moyenne, de logement plus souvent que dans le Haut-Rhin et le Bas-Rhin.

#### 4. Une offre nouvelle très limitée ces dernières années

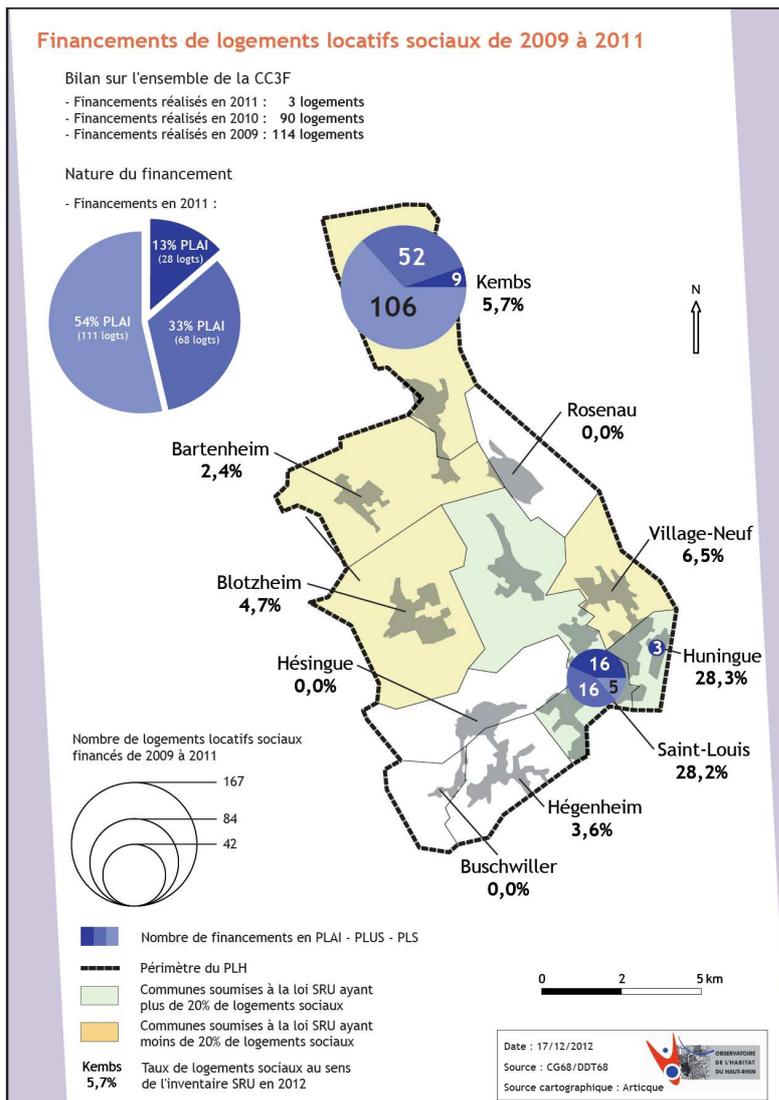
Le financement du logement social sur les trois dernières années 2009-2011 s'est porté essentiellement sur la commune de **Kembs** avec 167 logements financés dont 61 logements sociaux, « classiques » (52 PLUS et 9 PLAI) et 84 PLS destinés à un EHPAD.

Par le développement de son parc locatif public, Kembs affiche clairement une volonté de rattrapage de son taux de logements sociaux actuellement établi à 6,2% au sens de l'inventaire SRU.

Deux autres communes de la CC3F ont bénéficié de financements pour du logement social sur cette période : **Saint-Louis** et **Huningue** qui répondent déjà à l'article 55 de la loi SRU (taux minimum de 20% de logements sociaux), puisqu'elles affichent respectivement 28,2% et 28,3% de logements sociaux.

A l'heure actuelle, quatre communes de la CC3F, soumises à l'art.55 de la loi SRU, sont concernées par des objectifs triennaux de rattrapage. Il s'agit dans l'ordre décroissant des communes de **Village-Neuf (6,5%), Kembs (5,7%), Blotzheim, (4,7%) et Bartenheim (2,4%)**. Elles affichent toutes des parts de logements sociaux très faibles et éloignées du seuil requis de 20% des résidences principales. Ce seuil doit être atteint pour l'année 2025.

**Cela représente un manque de 1 069 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2012 sur l'ensemble de l'intercommunalité**, les plus gros efforts étant attendus sur Bartenheim (283 logements manquants), Blotzheim (280 logements manquants), et Kembs (279 logements manquants).



L'évolution des taux de logements sociaux au sens de l'inventaire SRU entre 2010 et 2012 s'est favorablement appréciée sur Kembs (+5,51 pts), grâce à des financements récents (167 logements sociaux de 2009 à 2011), sur Village-Neuf (+0,32 pt), et sur Saint-Louis (+0,05 pt). Ailleurs, pour toutes les communes qui ont du logement social, le taux s'est au mieux stabilisé, (Hégenheim :-0,02 pt), au pire a chuté de plus d'un point : Huningue (-1,48 pt), et Bartenheim (-1,83 pt), ce qui s'explique par un développement fort de l'offre privée et une stagnation de l'offre sociale.

Évolution du taux de logements locatifs sociaux au sens de l'inventaire SRU entre 2010 et 2012 et estimation des logements manquants								
Communes	Population communale (INSEE-2010)	% LLS au 01/01/2010 (inventaire SRU de la DDT68)	% LLS au 01/01/2011 (inventaire SRU de la DDT68)	% LLS au 01/01/2012 (inventaire SRU de la DDT68)	Évolution en points de % des LLS (2010-2012)	Nb de LLS au 01/01/2012 (inventaire SRU de la DDT68)	Taux de LLS à 20%	Nbre de logements manquants au 01/01/2012
Saint-Louis	20 127	28,13%	28,93%	28,18%	+0,05 pt	2 614	0	0
Huningue	6 664	29,80%	28,97%	28,32%	-1,48 pt	929	0	0
Kembs	4 514	0,22%	6,15%	5,73%	+5,51 pt	112	391	279
Blotzheim	4 121	4,99%	4,91%	4,74%	-0,25 pt	87	367	280
Village-Neuf	3 706	6,22%	6,75%	6,54%	+0,32 pt	110	337	227
Bartenheim	3 656	4,20%	2,46%	2,37%	-1,83 pt	38	321	283
Hégenheim	3 172	3,64%	3,67%	3,62%	-0,02 pt	53	-	-
Hésingue	2 471	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 pt	0	-	-
Rosenu	2 130	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 pt	0	-	-
Buschwiller	970	0,00%	0,00%	0,00%	0,00 pt	0	-	-
<b>TOTAL CC3F</b>	<b>51 531</b>					<b>3 943</b>		<b>1 069</b>

Communes soumises à la loi SRU respectant le taux minimum de 20% des RP

Communes soumises à la loi SRU au taux de LLS inférieur à 20% des RP

(Source DDT68-INSEE)

### 5. Loi SRU : un effort de production de plus en plus important

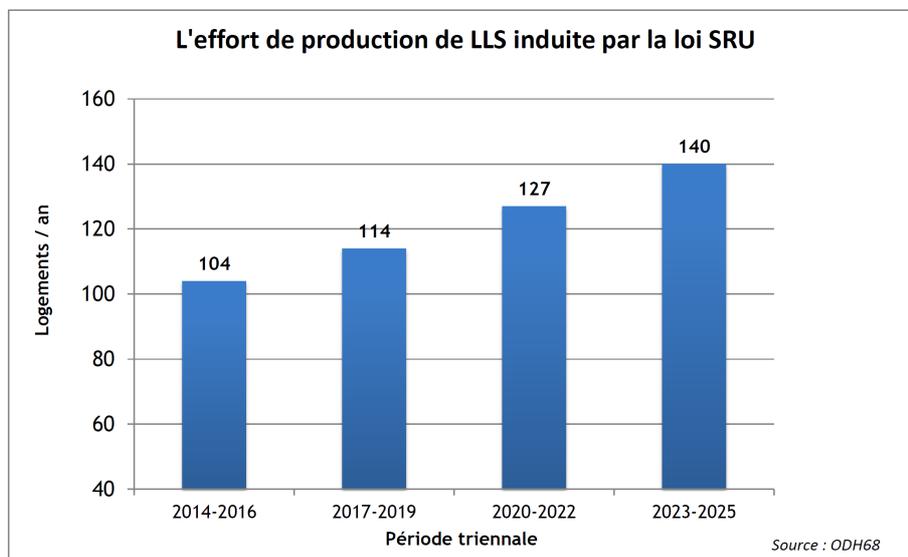
Dans le tableau ci-dessous sont estimés les besoins en logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre le taux de 20% des résidences principales en 2025. Aujourd'hui sur la CC3F, on dénombre 1 069 logements manquants. Hors en prolongeant au fil de l'eau l'évolution des résidences principales observée entre 2005 et 2011 (source FILOCOM), on peut estimer que le nombre de logements sociaux à construire sera plus conséquent, proche de 1 500 logements d'ici à 2025.

#### ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX (LOI SRU)

Communes	Population communale (INSEE-2010)	Nb de LLS au 01/01/2012 (inventaire SRU de la DDT68)	% LLS au 01/01/2012 (inventaire SRU de la DDT68)	Nbre de logements manquants au 01/01/2012	Nb de LLS à construire de 2012 à 2014 pour maintenir le taux de LLS	Taux de LLS à atteindre avec un tx de rattrapage de 25% (2014-2016)	Estimation du nombre de LLS à construire 2014-2016	Taux de LLS à atteindre avec un tx de rattrapage de 33% (2017-2019)	Estimation du nombre de LLS à construire 2017-2019	Taux de LLS à atteindre avec un tx de rattrapage de 50% (2020-2022)	Estimation du nombre de LLS à construire 2020-2022	Taux de LLS à atteindre avec un tx de rattrapage de 100% (2023-2025)	Estimation du nombre de LLS à construire 2022-2025	Estimation du nombre de LLS à construire 2012-2025
Communauté de communes des Trois Frontières														
Saint-Louis	20 127	2 614	28,18%	0										
Huningue	6 664	929	28,32%	0										
Kembs	4 514	112	5,73%	279	5	9,30%	85	12,83%	95	16,42%	108	20,00%	122	416
Blotzheim	4 121	87	4,74%	280	4	8,56%	85	12,33%	97	16,17%	111	20,00%	126	423
Village-Neuf	3 706	110	6,54%	227	3	9,90%	64	13,23%	68	16,62%	73	20,00%	78	285
Bartenheim	3 656	38	2,37%	283	1	6,78%	77	11,14%	82	15,57%	89	20,00%	95	343
Hégenheim	3 172	53	3,62%	-										
Hésingue	2 471	0	0,00%	-										
Rosenu	2 130	0	0,00%	-										
Buschwiller	970	0	0,00%	-										
<b>TOTAL CC3F</b>	<b>51 531</b>	<b>3 943</b>	<b>16,73%</b>	<b>1 069</b>	<b>13</b>	<b>8,68%</b>	<b>311</b>	<b>12,42%</b>	<b>341</b>	<b>16,21%</b>	<b>381</b>	<b>20,00%</b>	<b>420</b>	<b>1 466</b>

(Source : INSEE-FILOCOM)

Les besoins en logements sociaux estimés dans le tableau précédent peuvent être synthétisés comme suit : l'effort sur la CC3F est en constante augmentation et s'accélère par le rythme de rattrapage imposé par la loi SRU (de 25% sur la période triennale 2014-2016 pour atteindre 100% sur la période 2022-2025).



#### 6. Estimation des pénalités dues aux logements sociaux manquants

Une estimation également des pénalités encourues par les communes soumises à l'art.55 de la loi SRU a été réalisée (Cf. tableau ci-dessous). En l'état, nous n'avons pu qu'estimer les pénalités brutes par commune hors majoration pour constat de carence pouvant être multipliés par 5 par le Préfet, hors plafonnement correspondant à 5% des dépenses réelles de fonctionnement du budget communal, et enfin hors dépenses déductibles. Les dépenses déductibles correspondent à toutes les subventions concourant au développement du logement social (subventions foncières accordées par les communes directement aux propriétaires ou maîtres d'ouvrage, moins-values sur les cessions de terrain ou par la mise à disposition par bail emphytéotique par les communes, subventions accordées aux aménageurs dans le cadre d'une ZAC en faveur du logement social, coûts des travaux engagés pour viabiliser des terrains ou biens immobiliers appartenant à la commune pour le développement ultérieur de logements sociaux, etc.).

**Pour l'ensemble de la CC3F, ces prélèvements bruts s'élèveraient au 1<sup>er</sup> janvier 2014 à environ 264 000 €.**

#### ESTIMATION DES PENALITÉS ANNUELLES PAR LOGEMENTS SOCIAUX MANQUANTS

Communes de la CC3F	Population communale (Décomptes publics.fr - 2011)	Potentiel fiscal par habitant (Source DDT68-2012)	Estimation du prélèvement brut par logement manquant au 01/01/2012	Nombre de logements manquants au 01/01/2012	Nombre estimé de logements manquants au 01/01/2014	Estimation du plafond correspondant 5% des dépenses réelles de fonctionnement* (Décomptes publics.fr - 2011)	Estimation des pénalités au 01/01/2014 (prélèvement brut non plafonné hors dépenses déductibles)
Blotzheim	4 016	1 567 €	313 €	280	298	75 300 €	93 393 €
Village-Neuf	3 655	1 487 €	297 €	227	234	75 476 €	69 592 €
Kembs	4 447	889 €	178 €	279	296	95 833 €	52 629 €
Bartenheim	3 587	825 €	165 €	283	291	46 452 €	48 015 €
<b>TOTAL</b>	<b>15 705</b>			<b>1 068</b>			<b>263 629 €</b>

\* correspond ici aux charges du personnel

(Source : DDT68 - décomptes publics.fr)

## Le parc locatif privé en développement

### 1. Un parc locatif privé en développement sur les communes périurbaines

CC3F	Nombre de RP occupés par des locataires du parc privé 2005	Nombre de RP occupés par locataires du parc privé en 2011	Evolution 2005-2011 en nombre de RP	% Evolution 2005-2011
Haut-Rhin	71 268	76 199	4 931	6,92%
Saint-Louis	2 433	2 901	468	19,24%
Blotzheim	313	400	87	27,80%
Kembs	309	392	83	26,86%
Rosenau	108	157	49	45,37%
Hésingue	209	244	35	16,75%
Huningue	771	805	34	4,41%
Hégenheim	234	267	33	14,10%
Buschwiller	81	103	22	27,16%
Bartenheim	285	304	19	6,67%
Village-Neuf	307	308	1	0,33%
CC3F	5 050	5 881	831	16,46%

(Source : FILOCOM)

Le nombre de résidences principales occupées par des locataires du parc privé a sensiblement augmenté entre 2007 et 2011 sur la CC3F, gagnant 2,8 pts pour s'établir à 25,9% des résidences principales totales. Les autres statuts, propriétaires occupants et locataires du parc public, ont vu leur part s'éroder sur cette période clairement au détriment du parc locatif privé.

Au niveau communal et en volume, c'est bien évidemment la commune de Saint-Louis qui a vu son parc locatif privé croître le plus fortement avec 468 RP occupées en plus entre 2005 et 2011, suivie de Blotzheim (+87 RP), Kembs (+83 RP), et Rosenau (+49 RP) sur la même période.

En termes de croissance relative, c'est Rosenau qui se distingue puisqu'elle voit croître son parc locatif privé d'1,5 fois entre 2005 et 2011. Elle est suivie par Blotzheim (+27,8%) et Buschwiller (+27,2%). Ce parc sur Saint-Louis étant déjà important, les plus fortes progressions sont donc enregistrées sur les communes périphériques où une demande de logements locatifs s'exprime sensiblement.

### 2. Une production de logements conventionnés faible entre 2009 et 2012<sup>1</sup>

Comme dans le reste du département, ces dernières années n'ont pas été propices aux conventionnements de logements locatifs privés. On ne recense que trois communes où se sont réalisés des conventionnements ANAH durant les quatre dernières années (2009 à 2012), de manière très limitée toutefois :

- **Huningue** (11 logts), dont un logement à loyer intermédiaire, sept à loyer social et trois à loyer très social ;
- **Village-Neuf** (deux logts), dont un à loyer social et un à loyer très social ;
- Et **Saint-Louis**, un logt à loyer intermédiaire.

<sup>1</sup> Logement conventionné : logement soumis à un plafond de loyer et de ressources des locataires en contrepartie d'avantages fiscaux et d'une aide accordée par l'ANAH aux propriétaires engageant des travaux d'amélioration

	CONVENTIONNEMENT ANAH												TOTAL
	2009			2010			2011			2012			
	LCI	LCS	LCTS	LCI	LCS	LCTS	LCI	LCS	LCTS	LCI	LCS	LCTS	
Huningue	0	6	0	0	1	3	1	0	0	0	0	0	11
Village-Neuf	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2
Saint-Louis	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

(Source : ANAH)

Il est à noter que le conventionnement de logements locatifs privés peut s'avérer être une solution partielle pour les communes soumises à l'art.55 de la loi SRU pour augmenter le nombre de logements sociaux qui seront comptabilisés dans l'inventaire SRU.

### 3. Les aides du Conseil Général à la rénovation thermique : un démarrage timide

Il existe également le **Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART)**, qui a pour objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et de lutter contre la précarité énergétique. Les ménages, propriétaires de leur logement et disposant de ressources modestes, peuvent obtenir une aide du programme "Habiter mieux" du Conseil Général du Haut-Rhin (FART, géré par l'ANAH).

Le FART permet aux propriétaires occupants aux ressources modestes, de bénéficier, pour réaliser des travaux d'économie d'énergie :

- d'une aide financière appelée aide de solidarité écologique (ASE) ;
- d'un accompagnement social, financier et technique pour l'élaboration et le suivi de leur projet ; cet accompagnement fait l'objet d'un financement spécifique.

Sur le territoire des Trois Frontières, seuls 4 ménages ont bénéficié du FART en 2012.

### 4. Les aides à l'accession à la propriété (PTZ et PTZ+ et prêt PACT)

	SYNTHÈSE DES ÉMISSIONS DE PTZ/PTZ+ (2009-2011)						TOTAL	PTZ/PTZ+ (2009-2011) pour 1000 hab.	Part dans l'ancien	Part dans le neuf
	PTZ 2009		PTZ 2010		PTZ+ 2011					
	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf				
Saint-Louis	29	5	29	3	51	29	146	7,25	74,7%	25,3%
Huningue	13	3	11	2	28	11	68	10,20	76,5%	23,5%
Blotzheim	5	4	6	9	10	6	40	9,71	52,5%	47,5%
Bartenheim	6	4	7	4	9	7	37	10,12	59,5%	40,5%
Kembs	4	6	3	8	12	3	36	7,98	52,8%	47,2%
Village-Neuf	5	0	4	2	12	4	27	7,29	77,8%	22,2%
Hésingue	7	2	3	0	5	3	20	8,09	75,0%	25,0%
Hégenheim	1	3	0	1	7	0	12	3,78	66,7%	33,3%
Rosenau	4	2	2	2	5	2	17	7,98	64,7%	35,3%
Buschwiller	1	2	1	0	1	1	6	6,19	50,0%	50,0%
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>	<b>31</b>	<b>66</b>	<b>31</b>	<b>140</b>	<b>66</b>	<b>409</b>	<b>7,94</b>	<b>68,7%</b>	<b>31,3%</b>
							Haut-Rhin	4,57		

(Source : SGFGAS 2009 à 2011)

L'évolution des émissions de PTZ puis du PTZ+ pour les ménages primo-accédants au cours des années 2009 à 2011, suit la tendance observée à l'échelle départementale, c'est-à-dire une augmentation très nette du nombre de prêts à partir de 2011 (grâce au notamment à la suppression des plafonds de ressources pour cette année). En effet, il passe de 91 PTZ émis en 2010 à 206 PTZ+ en 2011.

**C'est en zone périurbaine que le PTZ et le PTZ+ ont été le plus utilisé pour acheter un logement neuf** : Blotzheim (47,5% des prêts émis), Kembs (47,2% des prêts émis) et Bartenheim (40,5% des prêts émis).

**En volume, c'est dans le pôle urbain de la CC3F que le maximum de prêts a été accordé durant cette période** : à Saint-Louis (146 prêts) et Huningue (68 prêts) soit  $\frac{3}{4}$  des prêts destinés à l'achat d'un logement ancien.

En terme de valeur relative ramenée à la population, **la CC3F se distingue pour être un territoire où l'accession aidée à la propriété est plus intense qu'au niveau départemental** (7,9 PTZ/PTZ+ pour 1000 hab. sur la CC3F au lieu de 4,6 PTZ/PTZ+/1000 hab. au niveau départemental).

Il existe également une aide locale, le **prêt PACT**. C'est un prêt bonifié pour les ménages primo-accédants délivré par le Département. En juillet 2013, **aucun dossier provenant du territoire des Trois Frontières n'a été enregistré** sur les 31 instruits sur l'ensemble du Haut-Rhin.

## Résumé des éléments saillants

- Un parc de logements dominé par les propriétaires occupants en zone périurbaine et par les locataires dans le pôle urbain Saint-Louis/Huningue. Renforcement du parc locatif privé entre 2007 et 2011 ;
- Une reprise de la construction neuve de 2009 à 2011 (537 logements commencés) avec une part élevée de logements collectifs mis en chantier à Saint-Louis, Huningue et Kembs, engendrant une densité résidentielle des constructions plus forte dans ces communes. Les consommations foncières les plus élevées sur la période 2005 à 2011 sont observées dans les communes de Kembs et Blotzheim (2,27 ha/an) ;
- Sur la dernière décennie 1999-2009, une production de logements qui a essentiellement contribué à l'augmentation de population à Hégenheim, Hésingue et Village-Neuf, et a contrario une production qui a contribué au maintien du niveau démographique à Saint-Louis et Huningue ;
- Une vacance de longue durée (> 4 ans) élevée sur Saint-Louis, Huningue et Village-Neuf, vacance révélatrice d'une inadéquation avec le marché d'une partie du parc de logements. Globalement une vacance en hausse dans la moitié Nord et en baisse dans le Sud du territoire au contact de la Suisse, signe d'un regain d'attractivité et d'un marché qui se tend un peu plus ;
- Une offre en logements sociaux quasiment stable entre 2000 et 2012 qui s'établit à 3 845 logements en 2012, répartie entre 10 bailleurs sociaux dont les deux plus importants sont Saint-Louis Habitat (1 376 logements) et Habitats de Haute-Alsace (907 logements). Un parc public caractérisé par une faible vacance (4,2%) et une rotation (13,3%) plus forte que la moyenne départementale ;
- Une loi SRU imposant des efforts intenses de production de logements sociaux : 1 069 logements manquants au 1er janvier 2012 dans les communes de Kembs, Blotzheim, Village-Neuf et Bartenheim ;
- Des copropriétés potentiellement fragiles situées dans le pôle urbain de Saint-Louis/Huningue (taux de vacance élevé, nombre de ménages sous le seuil de pauvreté important).

## L'effort des ménages pour se loger

### Les difficultés des ménages face au logement

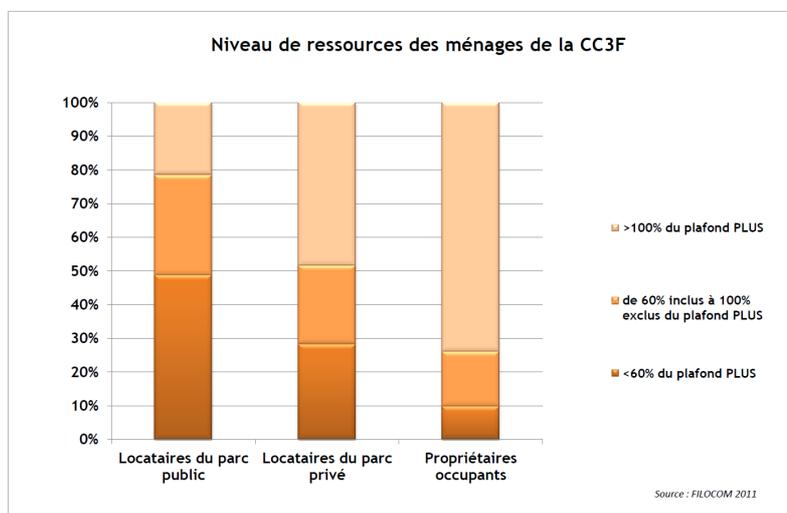
#### 1. La demande potentielle d'accès au parc locatif social

Il est intéressant d'approcher la «demande potentielle» en logement social par le niveau de ressources des ménages habitant en dehors du parc locatif public. En effet ces ménages qui peuvent dans une certaine mesure présenter un profil économique fragile, c'est-à-dire qui sont potentiellement éligibles à un logement social (<100% des plafonds de ressources du PLUS), peuvent par les aléas de la vie se retrouver très rapidement en situation précaire. Dans ce cas, il se pourrait qu'ils se retournent vers le logement social.

Ainsi en 2011, **6 419 ménages, locataires du parc locatif privé ou propriétaires occupants, seraient éligibles à un logement social.** Ils représentent 29,1% de l'ensemble des ménages de la CC3F (moyenne Haut-Rhin : 41,6% en 2009).

Concernant le parc locatif privé, cette proportion atteint 52% des ménages de la CC3F, pouvant prétendre à un logement social, et pour les propriétaires occupants cette part est de 26%.

Enfin, sur l'ensemble du parc hors HLM, **2 928 ménages peuvent prétendre à rentrer dans un logement dit très social (financé en PLAI)** : environ 1 626 ménages du parc locatif privé et 1 302 propriétaires occupants.



L'essentiel de ces ménages se situe dans les communes de Saint-Louis (1 461 ménages) et Huningue (359 ménages), mais aussi à Village-Neuf (191 ménages), Kembs (188 ménages), et Blotzheim (185 ménages).

CC 3F	Niveau de ressources des ménages par rapport au plafond HLM du PLUS (FILOCOM 2011)									TOTAL
	Propriétaires occupants			Locatif privé			Locatif public			
	Nb de ménages aux revenus <60% du plafond du PLUS	Nb de ménages aux revenus compris entre 60% exclus et 100% inclus du plafond du PLUS	Nb de ménages aux revenus >100% du plafond du PLUS	Nb de ménages aux revenus <60% du plafond du PLUS	Nb de ménages aux revenus compris entre 60% exclus et 100% inclus du plafond du PLUS	Nb de ménages aux revenus >100% du plafond du PLUS	Nb de ménages aux revenus <60% du plafond du PLUS	Nb de ménages aux revenus compris entre 60% exclus et 100% inclus du plafond du PLUS	Nb de ménages aux revenus >100% du plafond du PLUS	
Saint-Louis	492	726	2 726	969	649	1 200	976	548	389	8 675
Huningue	129	258	1 044	230	173	388	368	248	191	3 029
Kembs	124	214	1 053	64	99	220	<22	<11	<11	1 795
Blotzheim	98	184	964	87	111	198	48	19	14	1 723
Village-Neuf	119	160	895	72	80	154	30	40	25	1 575
Bartenheim	123	186	877	56	73	174	<22	<11	<11	1 510
Hégenheim	69	137	860	51	41	170	<22	20	11	1 370
Hésingue	57	129	604	40	62	140	0	0	0	1 032
Rosenau	61	110	561	<30	37	93	0	0	0	886
Buschwiller	<36	47	255	33	15	50	0	0	0	430
<b>TOTAL CC3F</b>	<b>1 302</b>	<b>2 151</b>	<b>9 839</b>	<b>1 626</b>	<b>1 340</b>	<b>2 787</b>	<b>1 455</b>	<b>885</b>	<b>640</b>	<b>22 025</b>

Source : FILOCOM

Si on regarde les parts relatives par commune, l'ordre des communes reste sensiblement le même avec une majorité de ménages sous plafond HLM dans le pôle urbain Saint-Louis (57,4 % des ménages du parc privé) et Huningue (50,9%), suivi de Blotzheim (50,0%) et Village-Neuf (49,7%).

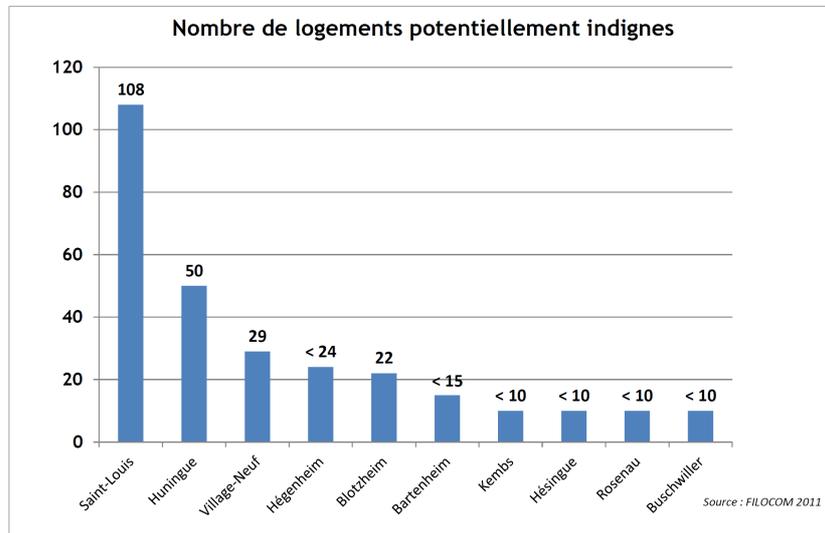
### Niveaux de ressources des ménages par commune

	Part des ménages PO aux revenus inférieurs à 60% du plafond de ressources du PLUS	Part des ménages PO aux revenus inférieurs à 100% du plafond de ressources du PLUS	Part des ménages locatif privé aux revenus inférieurs à 60% du plafond de ressources du PLUS	Part des ménages locatif privé aux revenus inférieurs à 100% du plafond de ressources du PLUS
Saint-Louis	12,47%	30,88%	34,39%	57,42%
Huningue	9,01%	27,04%	29,08%	50,95%
Kembs	8,91%	24,30%	16,71%	42,56%
Blotzheim	7,87%	22,63%	21,97%	50,00%
Village-Neuf	10,14%	23,76%	23,53%	49,67%
Bartenheim	10,37%	26,05%	18,48%	42,57%
Hégenheim	6,47%	19,32%	19,47%	35,11%
Hésingue	7,22%	23,54%	16,53%	42,15%
Rosenau	8,33%	23,36%	18,75%	39,61%
Buschwiller	9,04%	23,19%	33,67%	43,82%
<b>TOTAL CC3F</b>	<b>9,80%</b>	<b>25,98%</b>	<b>28,26%</b>	<b>51,56%</b>

## 2. La lutte contre l'habitat indigne

À partir du fichier FILOCOM, il a été possible d'estimer les logements pouvant être en situation potentiellement indigne (application de la méthode adoptée entre 2001 et 2008).

Ceci constitue un pré-repérage qui demandera une confirmation de la situation d'habitat indigne sur le terrain. Pour rappel, un habitat indigne selon la loi Molle de 2009 est défini comme «des locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.»



**Il en ressort qu'une majorité de logements dans cette situation se retrouve sur la commune de Saint-Louis (108 logements) et sur la commune de Huningue (50 logements).**

Seuls trois logements ont fait l'objet de travaux subventionnés sur la période 2010-2012 (sur la commune de Huningue).

### 3. Une part de logements en situation de sur-occupation marginale

La sur-occupation se définit de manière générale comme une inadéquation entre le nombre de personnes résidant dans un logement et la taille du logement au sens large qui est jugée trop petite pour le ménage.

Les définitions<sup>2</sup> de sur-occupation lourde et légère utilisées ci-dessous sont celles établies par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Le territoire est peu affecté par ce phénomène.

Parc de logement en 2011	Résidences principales (RP)		
	RP en 2011	Nb sur-occ. légère ou lourde	Part de logts sur-occup. en % de RP
Saint-Louis	8 969	312	3,48%
Buschwiller	447	<11	<2,24%
Huningue	3 140	59	1,88%
Village-Neuf	1 629	19	1,17%
Rosenau	898	10	<1,11%
Hésingue	1 057	<11	<0,95%
Hégenheim	1 435	12	0,84%
Blotzheim	1 767	13	0,74%
Bartenheim	1 538	<11	<0,65%
Kembs	1 817	<11	<0,55%
<b>CC des Trois-Frntières</b>	<b>22 697</b>	<b>429 à 465</b>	<b>de 1,89% à 2,05%</b>

(Source FILOCOM)

<sup>2</sup>**Sur-occupation légère** (critères de l'ANAH) : est définie comme une surface habitable de moins de 16 m<sup>2</sup> pour la première personne, et de moins de 11 m<sup>2</sup> pour les personnes suivantes.

**Sur-occupation lourde** (critères de l'ANAH) : est définie comme une surface habitable de moins de 9 m<sup>2</sup> par personne.

### 4. Un tiers des habitants de la CC3F couvert par les aides de la CAF<sup>1</sup>

Le nombre de ménages allocataires auprès de la Caisse d'Allocations Familiales est de **5 813 ménages** au 31 décembre 2011 sur la CC3F, et de **16 671 personnes couvertes ou ayants droits** : cela représente **un taux de couverture d'environ 32%**, soit une personne sur trois habitant la CC3F couverte par les aides de la CAF.

À titre de comparaison, le taux moyen de couverture dans le Haut-Rhin est de 42%.

CC3F	Taux de dépendance aux prestations des ménages allocataires de la CAF				
	< 25 %	[25 - 49 %]	[50 - 74 %]	[75 - 99 %]	100%
En nombre de ménages	2501	834	368	244	778
En part des ménages allocataires	52,9%	17,7%	7,8%	5,2%	16,5%

Nombre de ménages de l'échantillon : 4 725 (81,3% des allocataires de l'EPCI)

(Source : CAF)

<sup>1</sup> Allocataires CAF : définition : personnes qui perçoivent au moins une allocation en regard de leur situation monétaire et/ou familiale. Le conjoint, enfants et autres personnes à charge de l'allocataire sont appelés les ayant-droit. L'ensemble formé par les allocataires et leurs ayant-droit représente les personnes couvertes.

		Taux d'effort brut et net des ménages pour leur dépenses liées au logement sur la Zone d'Observation de l'Habitat de Saint-Louis					
		0%	[ 0 - 10 % [	[ 10 - 20 % [	[ 20 - 30 % [	[ 30 - 40 % [	>= 40%
Taux d'effort brut (avant prestations sociales)	En nombre de ménages	0	24	385	632	525	1 346
	En part des ménages allocataires	0,0%	0,8%	13,2%	21,7%	18,0%	46,2%
Taux d'effort net (après prestations sociales)	En nombre de ménages	541	671	633	426	237	404
	En part des ménages allocataires	18,6%	23,0%	21,7%	14,6%	8,1%	13,9%

Nombre de ménages de l'échantillon : 2 912 (38,3% des allocataires de la ZOH de Saint-Louis)

(Source : CAF)

Concernant le taux de dépendance, représentant la part des prestations sociales versées par la CAF sur le revenu total du foyer, **on observe que 1 390 ménages sont extrêmement dépendants de celles-ci (taux de dépendance supérieur à 50%)**, soit 6,1% des ménages de la CC3F. Parmi ces ménages, **778 sont complètement dépendants des prestations sociales**, et qui sans elles plongeraient dans une profonde précarité.

Enfin le passage du taux d'effort brut au taux d'effort net (après prestations sociales) démontre le pouvoir de solvabilisation et de répartition auprès des ménages des prestations sociales. En effet, 541 ménages tombent à un taux d'effort net nul après avoir touché leurs prestations sociales, et ceux dont le taux d'effort brut était supérieur ou égal à 40%, soit 1 346 ménages, ne sont plus que 404 ménages après les avoir perçues.

### 5. Les aides à la personne du Conseil Général : le FSL

La principale aide apportée par le Département aux ménages en difficulté est le **Fonds de Solidarité Logement (FSL)**. Il s'agit d'un **dispositif inscrit dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)**. Les aides financières, accordées sous certaines conditions, se présentent sous la forme de subventions et/ou de prêts, et permettent aux ménages en difficulté d'accéder à un logement ou de s'y maintenir.

En matière d'accès, elles concernent principalement la prise en charge du dépôt de garantie, des frais d'agence et du premier loyer. Pour le maintien, elles sont, par exemple, octroyées pour la prise en charge de loyers impayés.

Aides du FSL en 2011	Nombre d'aides accordées pour un accès à un logement (Ratio pour 1000 ménages)	Nombre d'aides accordées pour un maintien à un logement (Ratio pour 1000 ménages)	Nombre d'aides accordées pour le règlement de factures énergétiques (Ratio pour 1000 ménages)
CC3F (% du haut-Rhin)	129 (5,6)	38 (1,7)	124 (5,4)
Haut-Rhin	1 949 (6,2)	633 (2,0)	3 107 (9,9)

(Source : CG68)

**Globalement, il y a peu d'aides du FSL qui ont été accordées sur le territoire des Trois Frontières par rapport au reste du département : 129 ménages ont bénéficié d'un «FSL accès à un logement», 38 d'un «FSL maintien au logement» et 124 ménages d'un «FSL énergie».**

## 6. Les structures d'hébergement spécifiques (hébergements temporaires, structure pour personnes âgées)

La Communauté de Communes des Trois Frontières a sur son territoire plusieurs structures d'hébergements dédiées à des populations spécifiques : personnes en difficultés sociales, demandeurs d'asiles ou personnes âgées. On dénombre **une résidence sociale** (123 places), **un centre de logements foyers** (80 places) et un **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale** (21 places), tous localisés à Saint-Louis.

Structure	Structures d'hébergement - foyer - résidence sociale sur la CC3F					
	Établissement	Gestionnaire	Catégorie	Adresse	Logements	Places totales
Résidence sociale	Rhône	ALEOS	Classique	73 rue du Rhône - Saint-Louis	103	103
Résidence sociale	Rhône	ALEOS	Pension de Famille	74 rue du Rhône - Saint-Louis	20	20
Logements foyers	Régio	ALEOS	Classique	1 bis place de la Gare - Saint-Louis	80	80
CHRS Insertion État	Solidarité Femme	SOUTIEN FEMME BATTUES	-	1 avenue de Bâle - Saint-Louis	-	21

(Source : PDALPD 2012)

La **résidence sociale** est une structure destinée à des personnes rencontrant des difficultés pour se loger dans le parc traditionnel pour des raisons économiques et sociales. Elle peut héberger des publics très diversifiés (jeunes travailleurs, femmes en difficultés, travailleurs migrants, etc.). Elle ne propose aucun service mais permet aux résidents de bénéficier d'un accompagnement social.

Les **logements foyers** sont les structures les plus anciennes et les plus répandues. Elles s'adressent à un public valide à revenus modestes en recherche d'un logement adapté dans un cadre sécurisant, ou dépendant. Elles peuvent être assorties d'équipements et de services facultatifs (type salle de réunion, blanchissage, etc.) et un service à la restauration pour le repas du midi peut être proposé.

Enfin le territoire communautaire est doté de **quatre EHPAD** (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes), disposant de 295 places permanentes et provisoires sur l'EPCI.

Structure	Offre médico-sociale et d'hébergement pour les personnes âgées sur la CC3F								
	Commune	Adresse	Mode d'accueil				Spécificité de la structure		
			Héberg. permanent (Nb de places)	Héberg. provisoire (Nb de places)	Accueil de jour (Nb de places)	Accueil de nuit et week-end (Nb de places)	Unité Alzheimer (UVP, UHR, PASA)	Unité pour personnes handicapées vieillissantes	Unité de Soins Longue Durée (USLD)
EHPAD Public - Maison Jean Monnet	Village-Neuf	53 rue du Général de Gaulle - Village-Neuf	87	2	Non	Non	Non	Non	Non
EHPAD public - Résidence Blanche de Castille	Saint-Louis	79 avenue du Général de Gaulle - Saint-Louis	59	1	26 (+17 en projet)	Non	Non	Non	Non
EHPAD privé à but non lucratif - Maison du Lertzbach	Saint-Louis	6 rue Saint-Damien - Saint-Louis	62	Non		Non	Oui (PASA - 14 places)	Non	Non
EHPAD - Les Fontaines	Kembs	7 rue de Saint-Louis - Kembs	72	12	Non	Non	PASA (14 pl.) - UVP (36 pl.) en projet	Non	Non

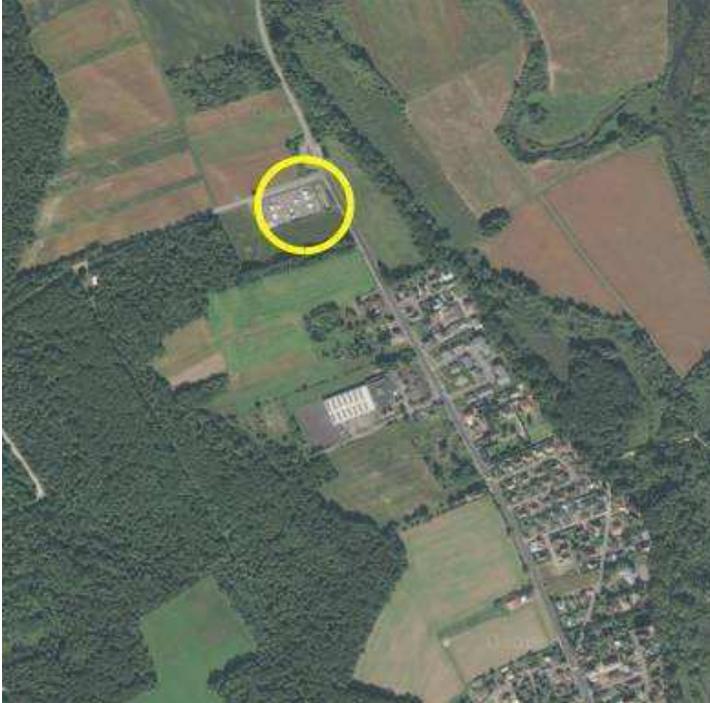
(Source : Schéma Gérontologique Départemental 2012-2016 - site Internet : [www.ehpadhoopconseil.fr](http://www.ehpadhoopconseil.fr))

Un **EHPAD** est une structure médicalisée, qui accueille des personnes de plus de 60 ans, seules ou en couple, en situation de perte d'autonomie physique ou psychique et pour lesquelles un maintien à domicile n'est plus envisageable. Ils étaient autrefois appelés maisons de retraite.

Un EHPAD peut être spécialisé dans les maladies comme Alzheimer, Parkinson ou dans des maladies dégénératives. L'EHPAD assure la plupart du temps l'hébergement, la restauration et la blanchisserie, des animations, une aide à la vie quotidienne, une surveillance médicale, ainsi que des soins.

## 7. Les aires d'accueil pour les Gens du Voyage

Il existe **deux aires d'accueil** pour les Gens du Voyage sur le territoire intercommunal des Trois Frontières : une à Saint-Louis et une à Huningue, répondant ainsi aux préconisations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) couvrant la période 2013-2018.



### **Aire de Saint-Louis :**

Aire située rue de Strasbourg à Saint-Louis

#### Points positifs :

Aire dans une 'cuvette ' donc pas de vis-à-vis avec la route

#### Points négatifs :

Loin des commerces et des administrations, selon les occupants

#### Caractéristiques :

20 places au total

4 places de 160 m<sup>2</sup> + 16 places de 96 m<sup>2</sup>

(Source : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2013-2018)



### **Aire de Huningue :**

Aire située rue de la Chapelle

#### Points positifs :

Proximité immédiate des habitations et d'un supermarché

#### Points négatifs :

Aire jouxtant les ateliers municipaux et un transformateur électrique (63 000 volts)

#### Caractéristiques :

10 places de 110 m<sup>2</sup>

(Source : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2013-2018)

## Une demande locative sociale satisfaite ?

### 1. La demande locative sociale exprimée au 1<sup>er</sup> janvier 2013

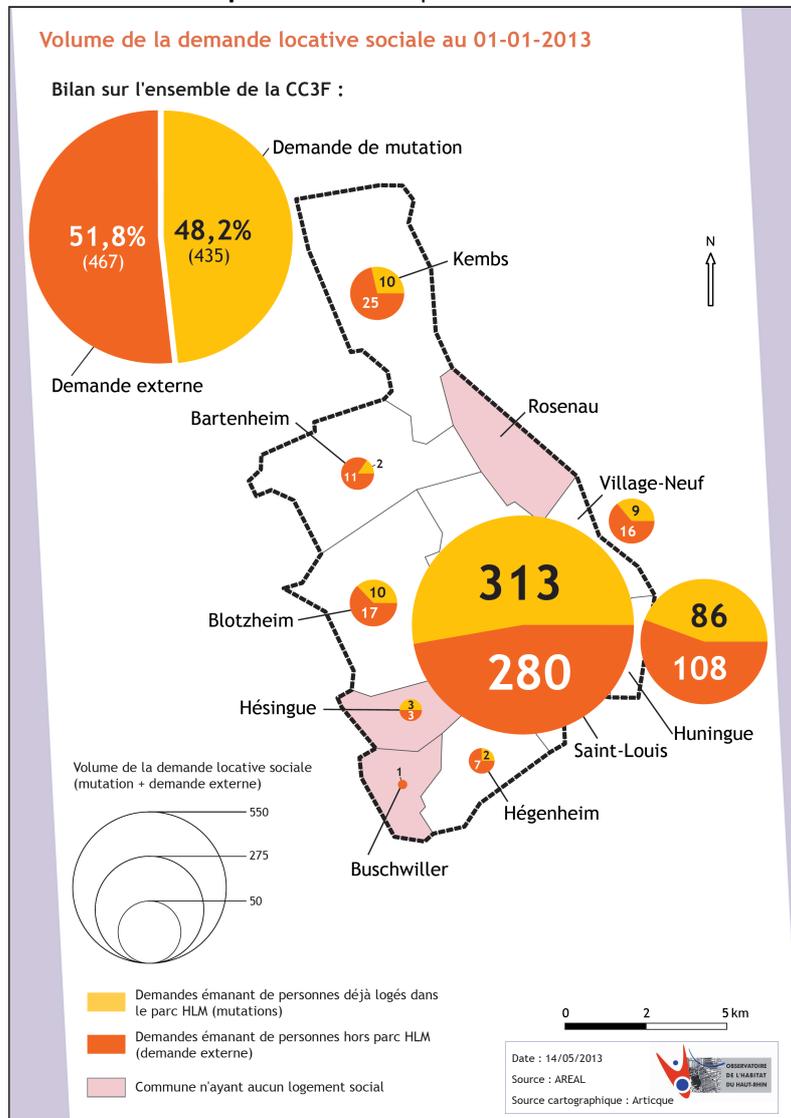
Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, le nombre de demandes de logement social est de 902 (demandes actives), dont **52% émanent d'un ménage logeant à l'extérieur du parc HLM (demande externe)**.

L'essentiel des demandes de mutation (ménage habitant déjà un logement HLM) se concentre sur les grandes communes ayant déjà un parc de logement public développé : **Saint-Louis** (313 demandes) et **Huningue** (86 demandes), représentant 92% de la demande de mutation.

Les demandes externes se portent sur les communes les plus «urbaines» de la CC3F, dans l'ordre :

- **Saint-Louis** (280 demandes),
- **Huningue** (108 demandes),
- Kembs (25 demandes),
- Blotzheim (17 demandes) ;

Soit **92% de la demande externe exprimée** sur ces quatre communes.



**Le tableau ci-contre liste les principaux motifs des demandeurs de logements résidant hors d'un logement social :**

- Dans 30,6% des cas, ce sont des demandes émanant de personnes logeant en hébergement provisoire ou étant sans abri, donc en situation de grande précarité ;
- Le deuxième motif des demandeurs (17,8% des cas) correspond à un logement occupé, jugé trop cher ;
- Le troisième motif (11,6% des cas) concerne la taille des logements considérée trop petite par le demandeur ;
- Enfin le quatrième motif (6,0%) est lié à un divorce ou une séparation pouvant fragiliser les personnes se retrouvant seules

Motifs de la demande externe	Nb de demandes	%
Sans logement (héber.,ss abri)	143	30,6%
Logement trop cher	83	17,8%
Logement trop petit	54	11,6%
Divorce, séparation	28	6,0%
Log. repris ou vente	22	4,7%
Futur mariage, concubinage, PACS	21	4,5%
Rapprochement de la famille	17	3,6%
Rapprochement lieu de travail	14	3,0%
Autre motif particulier	14	3,0%
Logement insalubre/dangereux	13	2,8%
Raisons de santé	10	2,1%

**Pour les demandeurs logeant déjà dans le parc locatif social, l'ordre des motifs est sensiblement différent :**

- Dans 24,1 % des cas, il s'agit d'une demande pour cause de logement trop petit ;
- Dans 12,2% des cas, le motif n'est pas connu (autre motif hors liste présente ci-contre). Ceci pourrait aller dans le sens de certains bailleurs qui évoquent souvent des demandes de mutation pour bénéficier d'un nouveau logement qui vient d'être construit, ce qu'ils appellent le «nomadisme social» ;
- Dans 9,9% des cas, il s'agit d'une demande pour cause de logement actuel trop cher ;
- Enfin particularité des demandes de mutation, 9,7% des cas sont liés à des problèmes de voisinage.

Motifs de la demande interne (mutation)	Nb de demandes	%
Logement trop petit	105	24,1%
Autre motif particulier	53	12,2%
Logement trop cher	43	9,9%
Pb. d'environnement, voisinage	42	9,7%
Raisons de santé	40	9,2%
Rapprochement de la famille	24	5,5%
Rapprochement lieu de travail	20	4,6%
Logement trop grand	19	4,4%
Divorce, séparation	17	3,9%
Logement insalubre/dangereux	15	3,4%
Mutation professionnelle	12	2,8%
Démolition	10	2,3%

La provenance des demandes locatives sociales peut être révélatrice d'une certaine forme d'attractivité du territoire. Ainsi on remarque que sur les 467 demandes externes exprimées sur la CC3F, **344 demandes soit 73,7% émanent du territoire intercommunal**, ce qui semble conforme et cohérent vu que les demandeurs externes en situation précaire ont pour la majorité une mobilité plus réduite.

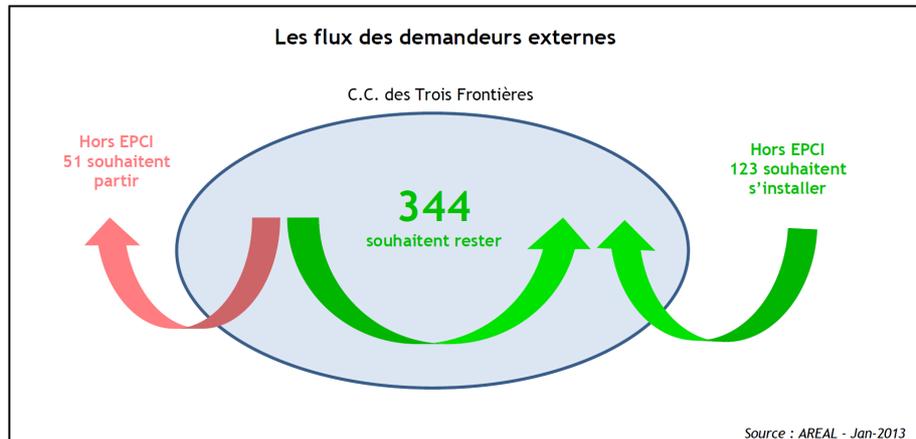
Provenance de la demande externe sur la CC3F	Nb de demandes externes	Part de la demande
EPCI CC3F	344	73,7%
ZOH Mulhouse	48	10,3%
Hors Alsace (France et étrangers)	40	8,6%
Reste ZOH Saint-Louis	12	2,6%
ZOH Altkirch	8	1,7%
ZOH Colmar	6	1,3%
ZOH Fessenheim	3	0,6%
ZOH Ferrette	3	0,6%
Bas-Rhin	2	0,4%
ZOH Rouffach	1	0,2%
<b>TOTAL</b>	<b>467</b>	<b>100,0%</b>

(Source : AREAL - Jan-2013)

En deuxième position, **10,3% des demandes proviennent de la ZOH** (Zone d'Observation de l'Habitat) **de Mulhouse**, pour lesquels le pôle de Bâle-Saint-Louis peut présenter de meilleures opportunités en termes d'emploi que celui de Mulhouse.

**Enfin 8,6% des demandes émises viennent du reste de la France et de l'étranger, soit 40 demandes.** Celles-ci sont supérieures à toutes les demandes du reste du département.

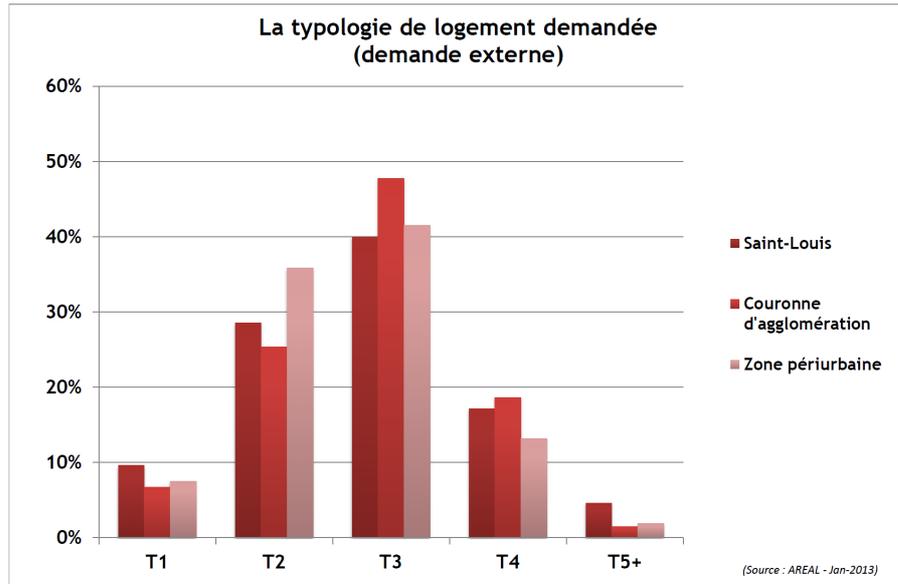
Dans le graphique ci-après sont représentées les demandes externes émises du territoire intercommunal, qu'elles soient « entrantes » ou sortantes ».



On retrouve notre **demande endogène au territoire (344 demandes)**, auxquelles se rajoutent 123 demandeurs externes (hors EPCI) souhaitant s'installer sur la CC3F, soit les 467 demandes externes totales. À côté de cela, **51 demandeurs de la CC3F souhaitent sortir du territoire**. On peut en déduire un **solde d'« attractivité sociale » du territoire positif** (123 souhaits d'entrées – 51 souhaits de sortir = +72).

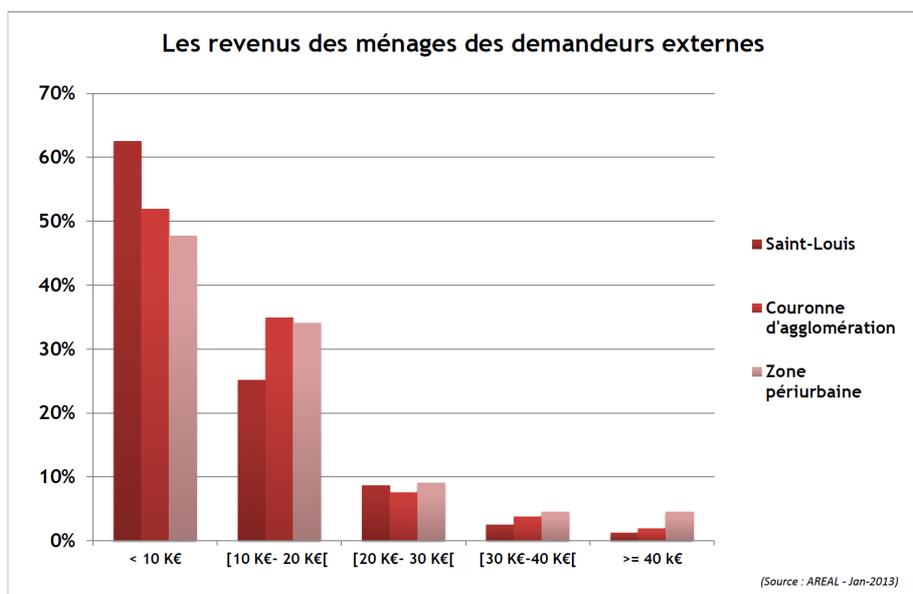
**La demande en typologie de logement est bien différenciée selon la nature du territoire observé** (découpage INSEE) :

- Sur la **commune centre de Saint-Louis**, on remarque une **demande assez homogène mettant l'accent sur les petits logements type T1 et T2**, qui s'adressent à des personnes seules désireuses d'habiter en ville, près des commodités de services et transports. Une demande de grands logements (T5 et plus) est aussi présente à la différence des autres territoires, et s'adresse davantage à un profil de grandes familles ;
- **Dans les communes de la couronne d'agglomération** ou de banlieue (Huningue, Hégenheim, Hésingue, Village-Neuf, Buschwiller), **la demande est beaucoup plus forte pour les logements moyens de type T3 et T4** ;
- Enfin dans la **zone périurbaine** (Kembs, Bartenheim, Blotzheim, Rosenau), on retrouve une pression de la demande sur des **petits logements de type T2** et sur **des logements de taille moyenne T3**.



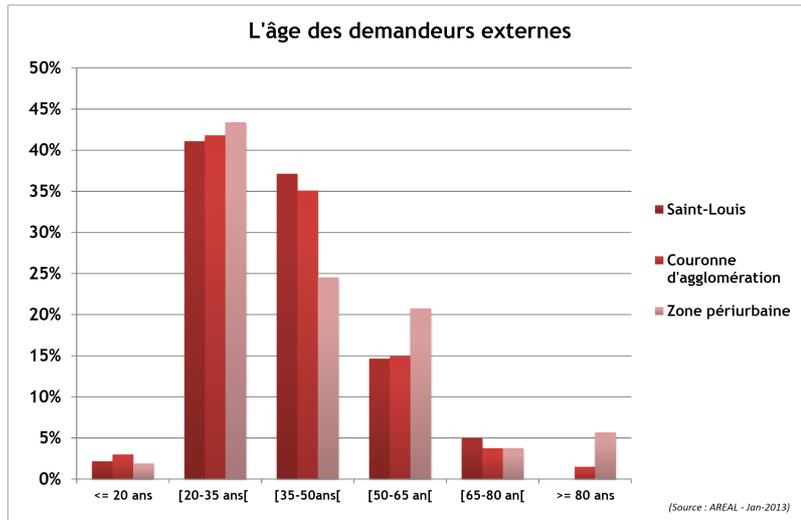
En comparant toujours par unité territoriale homogène, **nous pouvons clairement établir 3 profils différents des demandeurs externes en fonction de leurs revenus.**

- Ainsi les demandeurs d'un logement à Saint-Louis sont ceux dont la situation économique est la plus fragile, plus de 60% d'entre eux ont un revenu inférieur à 10 000 €/an. (Revenu fiscal de référence)
- Les demandeurs d'un logement dans la couronne d'agglomération sont dans une situation intermédiaire non moins difficile, puisqu'un peu plus de 50% ont des revenus inférieurs à 10 000 €/an.
- Enfin, les demandeurs d'un logement sur la zone périurbaine sont les moins fragiles économiquement. On remarque d'ailleurs une inversion des courbes à partir des revenus supérieurs à 30 000 €/an. Cette demande externe est probablement locale et émane de la commune même. Il peut s'agir de jeunes ménages ou de personnes seules, souhaitant rester dans leurs communes et qui se tournent vers un logement social plutôt que de recourir au locatif privé, jugé trop onéreux.



L'âge moyen des demandeurs externes se distingue également par territoire :

- Sur Saint-Louis, la majorité de la demande est jeune et plus on monte en âge moins on retrouve des demandeurs (la classe > 80 ans est inexistante) ;
- Dans la proche couronne, le profil de la demande est un intermédiaire entre la ville-centre et la zone périurbaine. On retrouve beaucoup de jeunes de moins de 35 ans (> 40% de la demande externe) mais également des personnes de 50 à 65 ans (15%), des personnes de 65 à 80 ans (< 5%) et des personnes de plus de 80 ans (environ 2%) ;
- Dans la zone périurbaine, on observe une double tendance : une majorité très prégnante de jeunes entre 20 et 35 ans et une demande de personnes âgées de plus de 80 ans beaucoup plus marquée que sur le reste du territoire (> 5% de la demande externe).



## 2. Une offre en logements sociaux qui semble répondre à la demande

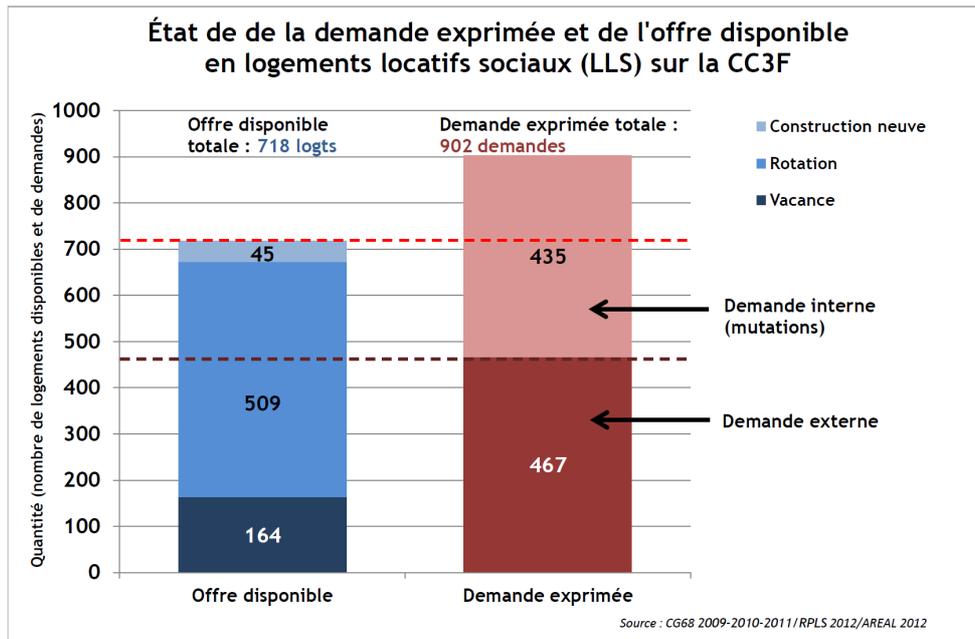
A partir des éléments abordés précédemment, il est possible d'approcher et de confronter l'offre existante/neuve avec la demande exprimée en logement social sur le territoire de la CC3F. **L'offre «disponible»** passe par trois vecteurs :

- Le **stock de logements vacants**, plus ou moins disponible immédiatement selon la nature de la vacance (164 logements – 23,4% de l'offre) ;
- La **vitesse de circulation des emménagements** dans les logements qui se libèrent au fil de l'année, qu'exprime le taux de rotation des logements (509 logements/an – 70,9% de l'offre),
- La **construction de nouveaux logements locatifs publics** (45 logts financés par an en moyenne (2009 à 2011) – 6,4% de l'offre).

Sur le graphique ci-dessus, il est intéressant de voir que la **demande exprimée (902 demandes)** est légèrement supérieure à l'**offre potentielle disponible (environ 720 logements par an)**, soit 1 logement potentiellement disponible pour 1,256 demande.

Pour le Haut-Rhin ce ratio est plus élevé, il est de 1 logement disponible pour **1,295 demande**, preuve d'une tension légèrement plus élevée à l'échelle départementale.

Théoriquement, si la priorité était donnée à la demande externe au parc social, celle-ci pourrait être entièrement satisfaite par l'offre existante et/ou l'offre nouvelle.

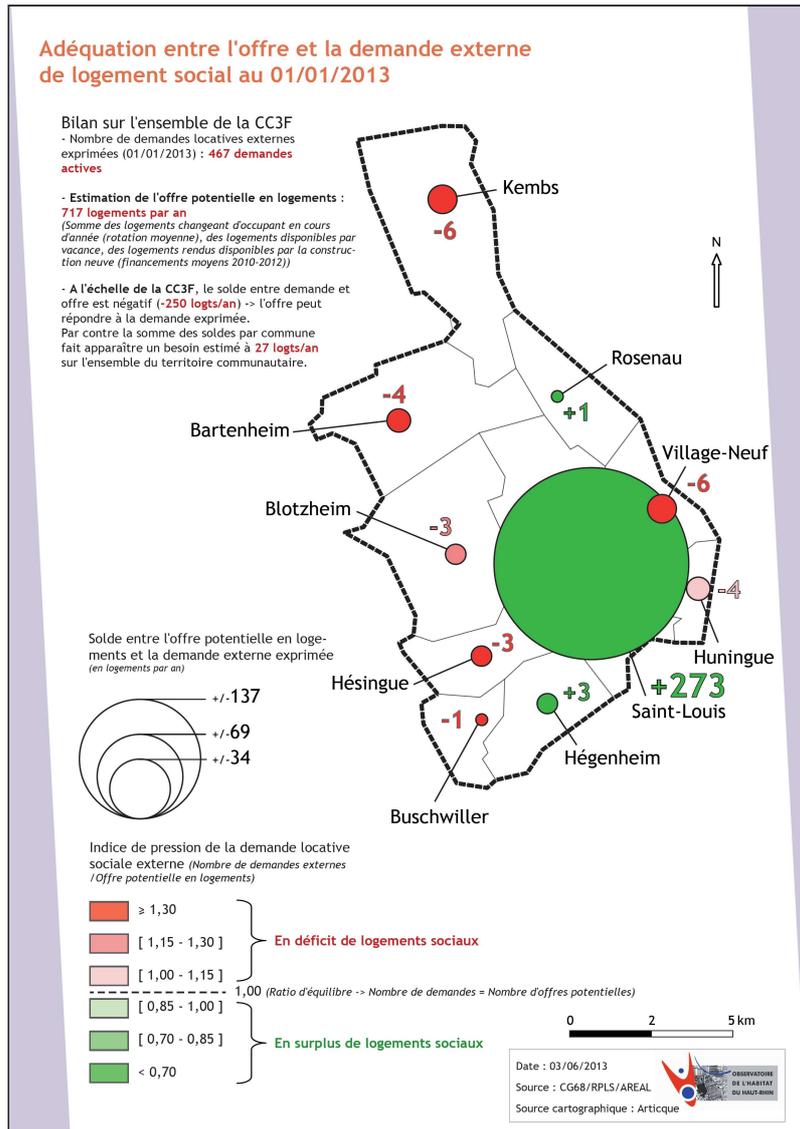


Quant aux demandes de mutations, elles pourraient être satisfaites à hauteur de 58%. Il est du coup **difficile d'affirmer qu'il existe une réelle tension de la demande** sur ce secteur du Haut-Rhin. C'est ce que nous allons maintenant voir dans le détail et par commune.

À partir de ces éléments relatifs à l'offre et à la demande de logement social, il a été possible d'aborder **la question de l'adéquation entre l'offre et la demande**. Aussi nous avons calculé un indice de pression de la demande locative sociale externe qui met en rapport le nombre de demandes externes exprimées sur l'offre potentielle disponible ; il est complété d'une estimation moyenne annuelle du nombre brut de logements sociaux en «déficit» ou en «surplus».

Ainsi, nous observons sur la carte ci-après que les communes en vert ne sont pas soumises à une pression de la demande externe : Saint-Louis (+273 logts/an), Hégenheim (+3 logts/an) et Rosenau (+1 logt/an).

Toutes les autres communes se retrouvent en déficit toutefois très relatif, car le **volume de leurs déficit est très faible** : Kembs et Village-Neuf (-6 logts/an), Bartenheim et Huningue (-4 logts/an), Blotzheim et Hésingue (-3 logts/an) et Buschwiller (-1 logt/an).



Communes	DEMANDE EXPRIMÉE		DEMANDE POTENTIELLE LOCALE		OFFRE POTENTIELLE			Demande exprimée (demandes externes)	Offre potentielle (logements : vacants + disponibles par rotation + issus de la construction neuve)	Ratio demande/offre (demande externe exprimée / Offre potentielle)
	Nombre de demandes externes (AREAL - Janvier 2013)	Nombre de demandes internes (AREAL - Janvier 2013)	Nombre de ménages du parc locatif privé aux ressources <=100% du PLUS (FILOCOM 2011)	Nombre de ménages propriétaires occupants aux ressources <=100% du PLUS (FILOCOM 2011)	Nombre de logements disponibles annuellement par la vacance (RPLS 2012)	Nombre de logements rendus disponibles annuellement par la rotation (RPLS 2012)	Nombre de logements disponibles annuellement par la construction neuve (CG68 2010-2011-2012)			
Hésingue	3	3	102	186	0	0	0	3	0	-
Buschwiller	1	0	48	77	0	0	0	1	0	-
Village-Neuf	16	9	152	279	0	10	0	16	10	1,593
Bartenheim	11	2	129	309	2	5	0	11	7	1,573
Kembs	25	10	163	338	1	0	18	25	19	1,340
Blotzheim	17	10	198	282	0	14	0	17	14	1,214
Huningue	108	86	403	387	15	89	1	108	104	1,036
Hégenheim	6	2	92	206	1	8	0	6	9	0,666
Saint-Louis	280	313	1 618	1 218	144	383	26	280	553	0,506
Rosenau	0	0	61	171	1	0	0	0	1	-
<b>CC3F</b>	<b>467</b>	<b>435</b>	<b>2 966</b>	<b>3 453</b>	<b>164</b>	<b>509</b>	<b>45</b>	<b>467</b>	<b>717</b>	<b>0,651</b>

Source : CG68 2010-2011-2012 / RPLS 2012 / AREAL 2013)

Dans le tableau ci-dessus, on peut s'intéresser de plus près à ce qui qualifie l'offre potentielle par commune. Pour Kembs par exemple l'offre est à 95% soutenue par l'offre en logements neufs (18 logements/an en moyenne (2010-2012)). Pour Saint-Louis, l'offre potentielle se caractérise par une offre venant essentiellement du parc existant : 69% via la rotation, 26% par la vacance, l'offre par la construction neuve ne représentant que 5% de l'offre potentielle totale.

### 3. Une synthèse de la problématique du logement social sur la CC3F

Maintenant que nous connaissons le rapport entre l'offre potentielle et la demande externe exprimée, nous pouvons nous intéresser aux besoins en logements sociaux sur l'ensemble du territoire intercommunal à travers trois voies :

- La première est l'estimation des besoins supplémentaires pour satisfaire la demande externe exprimée, en l'occurrence 27 logts/an sur la CC3F ;
- La deuxième est l'estimation de l'accroissement net en logements locatifs sociaux en fonction de la capacité des bailleurs sociaux à vouloir et pouvoir produire sur le territoire, soit 70 logts/an pour les bailleurs les plus volontaires (Habitation de Haute-Alsace, Saint-Louis Habitat, DOMIAL, SOMCO et LogiEst) auxquels il faut retrancher le nombre moyen de sorties du parc HLM, environ 4 logts/an, soit un arrondi à **65 logements pour l'accroissement net du parc social** ;
- Le troisième est le **nombre moyen de logements sociaux à produire pour rattraper un taux de logement social à 20% d'ici à 2025, soit environ 111 logts/an** sur les quatre communes concernées de la CC3F (Blotzheim, Bartenheim, Village-Neuf et Kembs).

Communes de la CC3F	Nb logts/an à produire en plus pour satisfaire la demande externe	Nb logts/an à produire en plus pour satisfaire demande externe + interne	Obligations période triennale 2011-2012-2013 (logts/an) (source DDT)	Estimation période triennale 2014-2015-2016 (logts/an)	Estimation période triennale 2017-2018-2019 (logts/an)	Capacité des bailleurs à construire annuellement dans des conditions favorables	Moyenne de logements sociaux sortant du parc public (2007 à 2012 - source EPLS-RPLS)	Estimation de l'accroissement net de logements sociaux
Huningue	4	90						
Saint-Louis	0	40						
Hésingue	3	6						
Buschwiller	1	1						
Blotzheim	3	13	13,3	29,7	37,0	HHA : 40 logts/an S-L. Habitat : 10 logts/an DOMIAL : 10 logts/an SOMCO : 5 logts/an LogiEst : 5 logts/an	4,2 logts/an	65 logts/an
Village-Neuf	6	15	11,3	22,0	24,3			
Bartenheim	4	6		26,0	29,7			
Hégenheim	0	0						
Kembs	6	16	17,7	30,0	36,0			
Rosenu	0	0						
TOTAL CC3F	27	187	42,3	107,7	127,0	70,0	-4,2	65,0

(Source : AREAL 2013 / DDT68 / Bailleurs sociaux / EPLS-RPLS 2007-2012)

Il en ressort un décalage entre ces trois estimations. En résumé, les besoins réels en logements locatifs sociaux supplémentaires pour répondre à la demande externe seraient sans trop de problème satisfaits par la capacité des bailleurs sociaux à construire des logements neufs.

**Par contre en ce qui concerne le rythme qu'imposerait la loi SRU sur les prochaines années, le potentiel d'accroissement net de logements sociaux sur le territoire ne pourrait y répondre aujourd'hui**, puisqu'il représenterait un peu plus de la moitié des obligations SRU.

À noter également que les **besoins réels en logements sociaux répartis entre 7 communes ne représentent qu'1/4 des obligations SRU qui se concentrent sur 4 communes**. C'est pourquoi la programmation de logements sociaux par commune qui sera à détailler dans le programme d'actions devra proposer une solution consensuelle entre les obligations attendues de l'État et le particularisme local du marché locatif social.

## Les prix et loyers du marché : le secteur le plus cher du département

### 1. Les niveaux de loyers les plus élevés du département

La Zone d'Observation de l'Habitat de Saint-Louis demeure toujours depuis plusieurs années la zone où les loyers du parc locatif privé sont les plus élevés du département avec une moyenne de 9,7 €/m<sup>2</sup> en moyenne sur l'année 2012. Dans le Haut-Rhin le loyer moyen est de 8,4 €/m<sup>2</sup>. Le marché y est dynamique et les prix s'y maintiennent à des niveaux élevés malgré la crise économique. La demande reste forte pour les biens en location (aussi bien pour les appartements que pour les maisons). Cette zone profite de sa proximité avec l'Allemagne, mais aussi et surtout du dynamisme

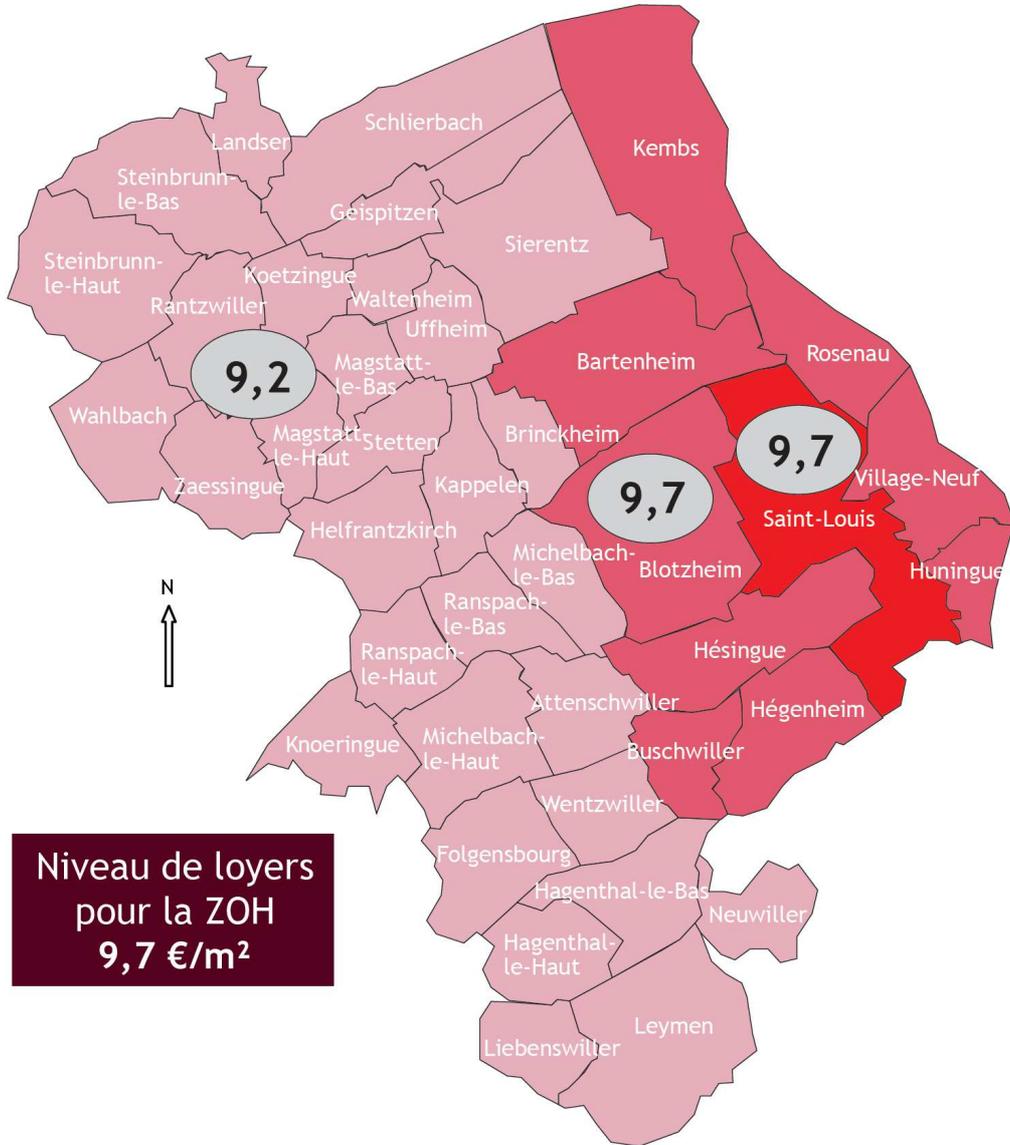
économique de la région de Bâle (marché de l'emploi à haute qualification lié à la présence d'industries de pointe).

En 2012, le loyer moyen observé sur la commune de Saint-Louis est identique à celui des communes limitrophes. Les studios ont été particulièrement prisés, malgré un loyer moyen de près de 13 €/m<sup>2</sup> dans le secteur. Cette typologie est de plus en plus rare dans les constructions neuves. Les profils recherchant ce type de biens sont divers : étudiants en stage, personne à Contrat à Durée Déterminée (CDD) dans la région, célibataires, personnes se retrouvant seules après une séparation, etc.

ZOH de Saint-Louis	Loyer moyen de mise en location (en €/m <sup>2</sup> )
Appartements	9,7
T1	12,8
T2	10,3
T3	9,3
T4	9,2
T5 et +	-
Maisons	9,7

(Source : Le marché locatif privé dans le Haut-Rhin en 2012 - ODH68)

**SECTEUR DE SAINT-LOUIS ET DES TROIS FRONTIÈRES**  
**Loyers moyens de mise en location pour les appartements du parc privé**  
**(en 2012)**



- 9,7 Prix moyens de mise en location (en €/m<sup>2</sup>)
- Saint-Louis
- Communauté de Communes des Trois Frontières
- Communauté de Communes de la Porte du Sundgau et Communauté de Communes du Pays de Sierentz
- Limite des communes

Date : 20 mars 2013  
 Source : ODH 68  
 Source cartographique : Articque



## 2. Des niveaux de prix des logements et des terrains élevés

Le loyer du marché du locatif privé et le prix des logements et des terrains étant liés, nous retrouvons ici **les prix de logements à la vente les plus élevés du département** (Cf. tableau ci-contre). Dans le Haut-Rhin la moyenne des appartements mis en vente est d'environ 1 700 €/m<sup>2</sup> et de 1 930 €/m<sup>2</sup> (source : *MeilleursAgents.com avril- 2013*) pour les maisons. Dans la CC3F, **le prix des appartements et des maisons dépasse les 2 000 €/m<sup>2</sup>.**

Communes	Prix moyen d'un logement mis en vente (en €/m <sup>2</sup> ) (tous type de bien confondus (ancien et neuf))		
	Moyenne	Appartement	Maison
Hégenheim	2 481	2 222	2 771
Blotzheim	2 366	2 368	2 365
Rosenau	2 262	2 380	2 058
Village-neuf	2 230	2 036	2 450
Hésingue	2 085	1 977	2 206
Kembs	2 080	2 103	2 043
Huningue	2 028	1 815	2 276
Saint-Louis	1 905	1 776	2 298
Bartenheim	1 876	1 830	1 928
Buschwiller	1 652	1 460	1 881

(Source : *MeilleursAgents.com au 01/04/2013*)

EPCI	Prix moyen d'un logement neuf en vente (en €/m <sup>2</sup> )	
	Logt individuel	Logt collectif
CC3F	2 500	2 900

(Source : *ECLN-DREA - 2011*)

Quelques exemples de logements vendus sur le marché de la CC3F (juillet 2013) :



**Studio T1 à Saint-Louis – 20 m<sup>2</sup> - 39 600 € FAI\***

DPE : Conso. Energétique : F GES : G

**(Environ 1 980 €/m<sup>2</sup>)**



**Studio T1 à Saint-Louis – 20 m<sup>2</sup> - 37 990 € FAI\***

DPE : Conso. Energétique : F GES : G

**(Environ 2 000 €/m<sup>2</sup>)**



**Appartement T2 à Saint-Louis – 28 m<sup>2</sup> - 57 200 € FAI\***

DPE : Conso. Energétique : NR GES : NR

**(Environ 2 043 €/m<sup>2</sup>)**



**Maison de ville T3 à Huningue – 63 m<sup>2</sup> - 239 000 € FAI\***  
DPE : Conso. Energétique : D GES : NR  
*(Environ 3 795 €/m<sup>2</sup>)*

**Appartement récent T3 à Kembs – 72 m<sup>2</sup> - 190 000 € FAI\***  
Avec ascenseur et place de parking  
DPE : Conso. Energétique : NR GES : NR  
*(Environ 2 640 €/m<sup>2</sup>)*



**Appartement neuf T5 à Blotzheim – 114 m<sup>2</sup> - 339 000 € FAI\***  
Avec terrasse  
DPE : Conso. Energétique : B GES : NR  
*(Environ 2 974 €/m<sup>2</sup>)*

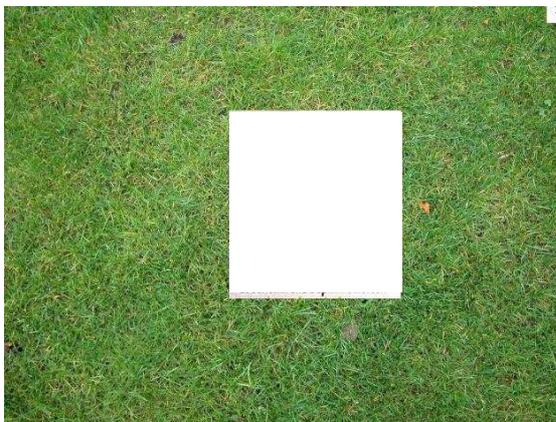
**Maison d'architecte avec jardin T5 à Blotzheim – 135 m<sup>2</sup> - 503 500 € FAI\***  
Terrain : 1 785 m<sup>2</sup>  
DPE : Conso. Energétique : F GES : D  
*(Environ 3 730 €/m<sup>2</sup>)*





**Villa T7 à Hégenheim – 230 m<sup>2</sup> - 776 200 € FAI\***  
Terrain : 750 m<sup>2</sup>  
DPE : Conso. Energétique : B  
GES : NR  
**(Environ 3 375 €/m<sup>2</sup>)**

**Quelques exemples de terrains nus vendus sur le marché de la CC3F :**



**Terrain à Rosenau**  
Terrain à bâtir non viabilisé, isolé  
Surface : 650 m<sup>2</sup>  
Prix : 130 000 €  
**(Environ 20 000 €/are)**

**Terrain à Hésingue**

Terrain à bâtir viabilisé dans un lotissement, possibilité de maisons jumelées  
Surface : 671 m<sup>2</sup>  
Prix : 157 685 €  
**(Environ 23 500 €/are)**

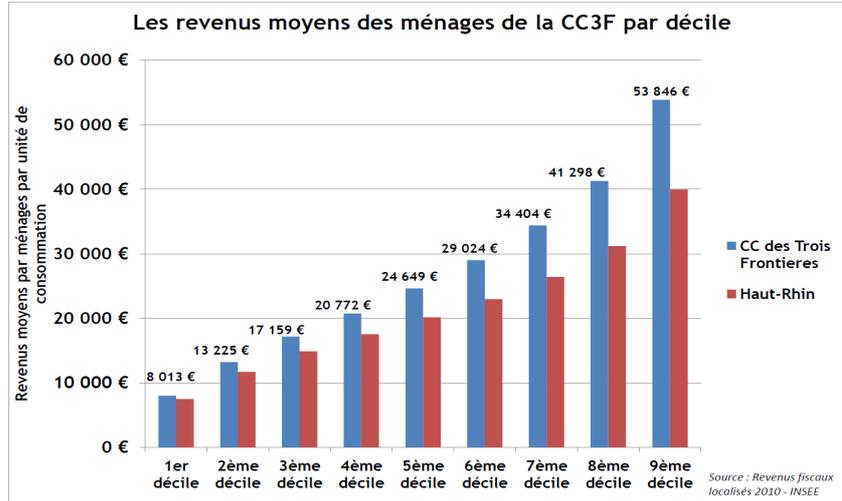


**Terrain à Saint-Louis la Chaussée**

Terrain à bâtir viabilisé  
Surface : 526 m<sup>2</sup>  
Prix : 143 000 €  
**(Environ 27 190 €/are)**

### 3. Une capacité d'achat des ménages plus importante sur le territoire de la CC3F

La capacité financière des ménages de la CC3F est supérieure à la moyenne départementale. Si on s'intéresse à la répartition des revenus par décile (INSEE 2010), on voit nettement le **décalage qui s'accroît au fur et à mesure que l'on monte dans les déciles de revenus entre ceux de la CC3F et ceux du Haut-Rhin**. On aboutit à un écart d'environ 14 000 €/an entre le 9<sup>ème</sup> décile de la CC3F (53 900 €/an) et le 9<sup>ème</sup> décile haut-rhinois (40 000 €/an).



Potentiel d'acquisition d'une surface de logement par décile de revenus sur la CC3F (sans apport personnel).

22 130 ménages sur la CC3F	Revenus annuels des ménages par UC	Estimation des revenus mensuels	Montant empruntable* (simulation financière adil68)	Budget maximal* (simulation financière adil68)	Estimation de la surface maximale d'acquisition (tout type de bien, ancien et neuf)	Estimation de la surface maximale d'acquisition (logement collectif neuf)
1er décile	8 013 €	668 €	24 624 €	41 376 €	20 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
2e décile	13 225 €	1 102 €	40 742 €	68 458 €	33 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
3e décile	17 159 €	1 430 €	88 770 €	88 770 €	43 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
4e décile	20 772 €	1 731 €	107 389 €	107 389 €	52 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>
5e décile	24 649 €	2 054 €	127 513 €	127 513 €	62 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>
6e décile	29 024 €	2 419 €	150 082 €	150 082 €	72 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
7e décile	34 404 €	2 867 €	177 917 €	177 917 €	86 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
8e décile	41 298 €	3 442 €	213 650 €	213 650 €	103 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
9e décile	53 846 €	4 487 €	278 536 €	278 536 €	134 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>

\* sans apport initial

TEG moyen au 1er trimestre 2013 : 4,07% pour un taux fixe (Les Echos du 28/03/2013)

Durée d'emprunt : 25 ans

Taux d'endettement : 33%

Potentiel d'acquisition d'une surface de logement par décile de revenus sur la CC3F (avec un apport équivalent à 10% du budget d'acquisition).

22 130 ménages sur la CC3F	Revenus annuels des ménages par UC	Estimation des revenus mensuels	Montant empruntable (avec apport 10% du budget d'acquisition) (simulation financière adil68)	Budget maximal (avec apport 10% du budget d'acquisition) (simulation financière adil68)	Estimation de la surface maximale d'acquisition (ancien et neuf)	Estimation de la surface maximale d'acquisition (logement collectif neuf)
1 <sup>er</sup> décile	8 013 €	668 €	24 624 €	45 973 €	23 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>
2 <sup>ème</sup> décile	13 225 €	1 102 €	40 742 €	76 064 €	37 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> décile	17 159 €	1 430 €	88 770 €	98 633 €	48 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>
4 <sup>ème</sup> décile	20 772 €	1 731 €	107 389 €	119 321 €	58 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>
5 <sup>ème</sup> décile	24 649 €	2 054 €	127 513 €	141 681 €	69 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>
6 <sup>ème</sup> décile	29 024 €	2 419 €	150 082 €	166 758 €	81 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
7 <sup>ème</sup> décile	34 404 €	2 867 €	177 917 €	197 686 €	95 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>
8 <sup>ème</sup> décile	41 298 €	3 442 €	213 650 €	237 389 €	114 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>
9 <sup>ème</sup> décile	53 846 €	4 487 €	278 536 €	309 484 €	149 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>

\* sans apport initial

TEG moyen au 1er trimestre 2013 : 4,07% pour un taux fixe

Durée d'emprunt : 25 ans

Taux d'endettement : 33%

## Résumé des éléments saillants

- Un volume de 902 demandes locatives sociales actives au 1er janvier 2013, dont 52% sont externes au parc HLM. Environ  $\frac{3}{4}$  de la demande externe émanent de ménages résidant sur le territoire et souhaitant y rester. Une demande forte de petits logements T1 et T2 sur Saint-Louis, de logements moyens T3 et T4 sur la couronne d'agglomération, de T2 et T3 en zone périurbaine ;
- Toute la problématique du logement social du territoire exposée en 3 chiffres :
  - Besoins en LLS pour répondre à la demande externe par commune : 27
  - Estimation de l'accroissement annuel net en LLS en fonction des capacités des bailleurs à produire : 65
  - Obligations SRU en moyenne annuelle (2011-2019) : 111 ;
- Les loyers de marché et les prix de vente les plus élevés du département, 9,7 €/m<sup>2</sup> dans le parc locatif privé en 2012 (8,4 €/m<sup>2</sup> dans le Haut-Rhin). Le prix d'un logement neuf varie en 2011 entre 2 500 €/m<sup>2</sup> (individuel) à 2 900 €/m<sup>2</sup> (collectif) ;
- 1/3 des personnes du territoire communautaire est allocataire ou ayant droit aux aides de la CAF. Les aides FSL distribuées par le Département ont une intensité plus faible ici qu'à l'échelle départementale : 12,7 aides accordées / 1 000 ménages sur la CC3F au lieu de 18,1 aides / 1 000 ménages sur le Haut-Rhin ;
- Un territoire doté de quatre EHPAD (295 places), une résidence sociale (123 places), un foyer logements (80 places) et un centre d'hébergement et de réinsertion sociale. Existence de deux aires d'accueil pour les semi-nomades (40 places), offre répondant aux préconisations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2013-2018).

# Rappel des préconisations et orientations en matière d'habitat, estimations des besoins en logements

---

## Expression des enjeux définis par l'État dans le Porter à Connaissance (PAC)

Le Porter à Connaissance a été transmis par courrier daté du 27 février 2013 et présenté le 5 avril 2013 à la Communauté de Communes des Trois Frontières. Selon l'art. R302-7 du CCH, le Préfet transmet à l'EPCI, et ce avant l'élaboration du PLH, toute information utile ainsi que les objectifs et les enjeux en matière d'habitat auxquels le PLH devra répondre.

Il ressort de ce Porter à Connaissance, plusieurs enjeux définis et attendus par l'État qui relèvent d'une triple dimension : temporelle (adapter l'offre de logements à chaque étape des parcours résidentiels des ménages), spatiale (favoriser les solidarités territoriales et réduire les disparités socio-spatiales) et environnementale (intégration des orientations du Grenelle de l'environnement en matière d'économie des ressources naturelles) :

- **Adapter l'offre de logements aux besoins réels et diversifiés des populations** qui passe par :
  - ✓ Le développement d'une offre de logement à prix abordable en accession sociale,
  - ✓ Le développement d'une offre adaptée dans les parcs locatifs public et privé (lutte contre la vacance dans le parc privé, adaptation du parc social aux besoins actuels des locataires (typologie et loyers), incitation au conventionnement dans le parc privé).
  - ✓ En anticipant et en accompagnant le vieillissement de la population (adapter le parc existant, anticiper les besoins futurs dans les programmes de construction et de réhabilitation, prévoir un accueil suffisant en résidences spécialisées et foyers).
- **Favoriser les solidarités territoriales et réduire les disparités socio-spatiales** entre un pôle urbain (Saint-Louis-Huningue) à dominante locative et accueillant les ménages les plus modestes et une frange périphérique à dominante de propriétaires et accueillant les ménages les plus aisés.
- **Répondre aux exigences du Grenelle de l'Environnement** qui passe par :
  - ✓ La lutte contre l'étalement urbain qui entraîne la régression des surfaces agricoles et naturelles et la mise en place d'un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques (développer une véritable politique de maîtrise foncière à l'échelle de la CC3F, favoriser des opérations d'aménagement en cœur de ville et desservies par les transports en commun, encourager la densification des espaces urbains, promouvoir des formes d'habitat diversifiées) ;
  - ✓ Favoriser la mise en œuvre de travaux d'amélioration énergétique des logements (réhabilitation du parc social et privé) ;
  - ✓ Lutter contre l'habitat indigne (repérage fin du parc privé indigne, suivi de son analyse dans le cadre du PLH) ;
  - ✓ Prévenir et guérir la dégradation des copropriétés privées (repérage des copropriétés potentiellement fragiles).

Ces trois grands enjeux devront être déclinés en actions concrètes dans le programme d'actions, lors de la troisième phase de l'élaboration du PLH.

## Plan Départemental de l'Habitat (P.D.H. 68)

Le PDH couvrant la période 2009-2015 est le document cadre qui établit les orientations et recommandations prioritaires en matière d'habitat sur l'ensemble du département. Il est l'outil de mise en cohérence des politiques menées dans les intercommunalités couvertes par un PLH et celles menées sur le reste du département, que le Conseil Départemental soit délégataire ou non. Il reprend les orientations conformes à celles qui résultent des SCOT et des PLH.

Le PDH prend également en compte les besoins en logement définis par le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale.

Le périmètre d'étude dans le PDH est la *Zone d'Observation de l'Habitat (ZOH)* qui correspond également au périmètre du SCOT des Cantons de Huningue et Sierentz, et qui regroupe les 3 EPCI suivants :

- La C.C. des Trois Frontières ;
- La C.C. du Pays de Sierentz ;
- La C.C. de la Porte du Sundgau.

### 1. Les enjeux locaux identifiés pour la ZOH de Saint-Louis

- Mise en œuvre d'une politique foncière volontariste permettant de diminuer la pression sur le foncier et maintenir ou attirer une population de jeunes ménages ;
- Prise en compte du vieillissement de la population par des mesures d'accompagnement et une offre en logements adaptée aux besoins spécifiques de ces populations ;
- Proposer une offre en logements diversifiée, en insistant notamment sur l'offre de standing jugée aujourd'hui insuffisante sur le secteur pour capter une population aisée travaillant dans l'agglomération bâloise ;
- Mettre en place une politique locale de l'habitat concertée à l'échelle de ce secteur où les tensions sur les différents segments du marché de l'habitat sont très fortes.

### 2. Les orientations et recommandations prioritaires

- Engager dans chaque EPCI un PLH s'appuyant sur une réflexion partagée tenant compte du caractère transfrontalier du secteur ;
- Densifier et diversifier l'offre en logements en prenant en compte, dans les projets de développement, le tracé du futur tram ;
- Diversifier l'offre résidentielle par le développement du parc locatif haut de gamme à destination des cadres du pôle pharmaceutique de Bâle ;
- S'appuyer sur les potentialités existantes de Leymen, commune française raccordée au réseau de tram bâlois ;
- Assurer une gestion cohérente et solidaire de l'aménagement de l'espace à l'échelle de l'agglomération.

### **3. Approche des besoins en logements**

---

- **Atteindre un taux de 14,2% de logements locatifs sociaux à horizon 2015** (contre 12,3% en 2005), soit une production annuelle de 98 logements sociaux par an ;
- Renforcement de la production de logements à loyers conventionnés sociaux et très sociaux, soit une offre annuelle à créer de 17 logements par an se répartissant comme suit :
  - ✓ 2 logements à loyer intermédiaire ;
  - ✓ 10 logements à loyer conventionné social ;
  - ✓ 5 logements à loyer conventionné très social.
- **Augmentation de 5% du nombre de logements individuels construits en accession aidée à la propriété**, soit 46 logements à horizon 2015 (Pass Foncier aujourd'hui remplacé par le dispositif local du prêt bonifié PACT).

### **4. Le Convention de délégation de compétences des aides à la pierre au Conseil Général du Haut-Rhin**

---

La convention de délégation de compétences des aides à la pierre permet au Conseil Général de décider des attributions des aides publiques hors ANRU en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création de places d'hébergement, et enfin de procéder à leur notification aux bénéficiaires.

#### **Rappel des objectifs sur la durée de la convention (échelle départementale) :**

- Réalisation d'un objectif global de 2 760 logements locatifs sociaux, dont :
  - ✓ 990 PLS (Prêt Locatif Social) ;
  - ✓ 1 026 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ;
  - ✓ 744 PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).
- Réhabilitation du parc privé ancien, qui passe par :
  - ✓ Le traitement de 234 logements indignes ;
  - ✓ Le traitement de 150 logements très dégradés ;
  - ✓ Le traitement de 2 106 logements occupés par leurs propriétaires au titre notamment de la lutte contre la précarité énergétique ou de l'aide pour l'autonomie de la personne.

## Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Le PDALPD couvrant la période 2012-2016 est le cadre institutionnel de définition et d'harmonisation des initiatives en direction du logement des populations les plus fragiles.

Deux fiches actions se réfèrent à la nécessité de développer dans le département une offre en logements adaptés aux besoins spécifiques de ces populations. Ces actions ne font pas l'objet d'estimations chiffrées.

Les principales actions qui vont dans ce sens, se situent dans la 2<sup>ème</sup> partie du PDALPD (également consultable sur le site internet de l'ADIL68) intitulée « *Permettre aux plus démunis d'avoir accès à un logement et de s'y maintenir* » :

- Fiche 3 : Développer l'offre dans le parc public et dans le parc privé
- Fiche 4 : Développer l'offre en logement adapté (pensions de famille, résidences accueil, résidences sociales) et l'offre en logement spécifique (ex : habitat pour nomades sédentarisés)

## Le Schéma Gérontologique départemental

L'objectif du nouveau Schéma Gérontologique départemental (2012-2016) est d'assurer une meilleure organisation de l'offre médico-sociale existante en hébergements pour plus d'efficacité dans la réponse apportée aux populations âgées et de veiller à son accessibilité, tant à domicile que dans les structures spécialisées.

Le périmètre d'étude utilisé est le "*bassin de vie solidarité*" propre au Schéma Gérontologique, constituant le zonage de référence pour l'action sociale départementale dans le Haut-Rhin depuis 2003. Le bassin de vie solidarité de Saint-Louis correspond à peu près au périmètre du SCOT des Cantons de Huningue et Sierentz.

### Forces et atouts :

- Renforcement des capacités : ouverture d'un EHPAD pour moitié dédié à la prise en charge d'Alzheimer ;
- Développement des capacités d'hébergement temporaire (+17 places) ;
- Coûts à la charge des résidents encore modérés ;
- Offre sanitaire bien articulée avec l'offre médicosociale: liens étroits entre directions.

### Points de vigilance :

- Taux d'équipement parmi les plus faibles : dépendance vis-à-vis des établissements mulhousiens ;
- Offre peu diversifiée, seule zone de proximité dépourvue d'Unité de Soins Longue Durée (USLD) ;
- Couverture géographique partielle : "zone blanche" sur la frange Ouest du «bassin de vie»
- GMP modérés dans 3 des 4 EHPAD.

### Les principaux points à retenir :

- **un des taux d'équipement les plus faibles du département.** Les admissions sont particulièrement problématiques (longues listes d'attente). Lorsque l'entrée en établissement s'impose, les familles se tournent par défaut vers un établissement sur Mulhouse, avec l'espoir de trouver rapidement une autre place dans un établissement non situé sur notre territoire ;
- **Offre «monolithique», constituée exclusivement d'EHPAD.** Le secteur ne compte aucun établissement non médicalisé (EHPA, Petite Unité de Vie (PUV)). La zone à proximité de Saint-Louis devrait être renforcée en Unité de Soins Longue Durée (USLD). Le bassin de vie est le seul à

ne disposer d'aucun USLD, depuis que celle de la « Maison du Lertzbach» à Saint-Louis a été requalifiée en EHPAD ;

- **Capacités d'accueil actuellement insuffisantes.** Un nouvel EHPAD est en service à Kembs, de 72 places en hébergement permanent et de 12 en hébergement temporaire, dont la moitié de la capacité sera fléchée pour la maladie d'Alzheimer ou troubles apparentés. Les capacités en hébergement temporaire restent néanmoins extrêmement réduites et certains EHPAD mettent ponctuellement des lits à disposition. Les personnes âgées trouvent également des réponses à la polyclinique des Trois Frontières (établissement de court séjour) ;
- **Compte tenu du coût des loyers sur la zone, les relogements dans des logements plus adaptés peuvent se révéler problématiques.** Il existe donc un besoin de logements à loyer modéré pour le public vieillissant. Selon les professionnels, cette contrainte tend à se renforcer et se traduit par une évolution du public accueilli dans les logements sociaux gérés par Aléos à Saint-Louis : la proportion de travailleurs migrants diminue, remplacée de plus en plus par des personnes âgées.

## Estimation des besoins, exposé des conséquences en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCoT

Le SCoT des Cantons de Huningue et de Sierentz a été approuvé le 20 juin 2013 par les instances syndicales compétentes.

Le projet d'avenir du SCoT a été calibré pour une population d'environ 87 000 habitants à l'horizon 2030, et le territoire doit donc permettre l'accueil de 15 470 habitants supplémentaires par rapport à 2008 (il s'agit là de la date de référence à partir de laquelle l'ensemble des hypothèses-cadres du SCoT ont été produites techniquement puis validées par les élus).

Sur les bases de cette dynamique de peuplement envisagée, ce sont près de 10 700 logements supplémentaires qu'il conviendra de réaliser sur l'aire du SCoT d'ici 2030 afin d'assurer le renouvellement de la population et l'accueil des nouveaux habitants.

La Communauté de Communes des Trois Frontières représente le cœur urbain et économique de ce territoire.

Le tableau ci-dessous rappelle l'organisation urbaine qui doit structurer le territoire :

SCoT - armature	Nb de communes	
	SCoT	dont CC3F
Pôle urbain principal	2	2
Pôles intermédiaires	7	6
Pôles relais	9	2
Bourgs et villages	22	0
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>10</b>

Les communes de la CC3F se répartissent de la façon suivante au sein de cette armature urbaine du SCoT :

Commune	place dans l'armature du SCOT
68149 HUNINGUE	pôle urbain principal
68297 SAINT-LOUIS	pôle urbain principal
68021 BARTENHEIM	pôle intermédiaire
68042 BLOTZHEIM	pôle intermédiaire
68126 HEGENHEIM	pôle intermédiaire
68135 HESINGUE	pôle intermédiaire
68163 KEMBS	pôle intermédiaire
68349 VILLAGE-NEUF	pôle intermédiaire
68061 BUSCHWILLER	pôle relais
68286 ROSENAU	pôle relais

Sur la base des données de cadrage du SCoT, on peut estimer les perspectives démographiques de la Communauté de Communes des Trois Frontières à l'horizon 2030 :

SCoT - armature	Population 2030		Habitants supplémentaires	
	SCoT	dont CC3F	SCoT	dont CC3F
Pôle urbain principal	32 150	32 150	5 717	5 717
Pôles intermédiaires	28 669	24 573	5 098	4 370
Pôles relais	12 359	2 746	2 198	488
Bourgs et villages	13 823	0	2 458	0
<b>Total</b>	<b>87 001</b>	<b>59 470</b>	<b>15 471</b>	<b>10 575</b>

Avec plus de 10 500 habitants supplémentaires, la CC3F devrait accueillir plus de 68 % des nouveaux habitants du SCoT à l'horizon 2030.

En termes de logements à produire, le poids de la communauté de communes est encore plus significatif, puisque son territoire devrait concentrer plus de 86 % des nouveaux logements à construire pour faire face aux besoins démographiques du SCoT :

SCoT - armature	Logements à créer	
	SCoT	dont CC3F
Pôle urbain principal	3 215	5 717
Pôles intermédiaires	3 656	3 134
Pôles relais	1 698	377
Bourgs et villages	2 154	0
<b>Total</b>	<b>10 723</b>	<b>9 228</b>

Pour ce faire, le SCoT définit des droits et des devoirs pour les différentes collectivités qui composent son territoire.

En termes de droits, il fixe des possibilités d'extension urbaine différenciées selon les besoins estimés (et rappelés ci-dessus) et la place de la commune dans l'organisation territoriale définie par le SCoT. Ainsi, les communes de la CC3F se voient proposer les objectifs fonciers suivants à l'horizon 2030 :

SCoT - armature		Extension (en ha)
68149	HUNINGUE	0
68297	SAINT-LOUIS	40
68021	BARTENHEIM	19
68042	BLOTZHEIM	19
68126	HEGENHEIM	19
68135	HESINGUE	19
68163	KEMBS	19
68349	VILLAGE-NEUF	19
68061	BUSCHWILLER	8
68286	ROSENAU	8
<b>Total</b>		<b>170</b>

Ces extensions envisageables sont à mettre en œuvre au travers des documents d'urbanisme locaux en complément des enveloppes urbaines définies et cartographiées par le SCoT pour chacune de ses

communes. Huningue qui présente un ban dont la caractéristique est d'être quasiment totalement surbâti n'a pas de possibilité d'extension urbaine proprement dite, tout le ban étant compris dans l'enveloppe urbaine du SCoT.

En termes de devoirs, le SCoT en impose deux dans le domaine de l'habitat. D'abord, en fixant des objectifs minimum de densité de logements à bâtir par hectare en zone d'extension urbaine :

SCoT - armature		Densité
68149	HUNINGUE	45
68297	SAINT-LOUIS	45
68021	BARTENHEIM	25
68042	BLOTZHEIM	25
68126	HEGENHEIM	25
68135	HESINGUE	25
68163	KEMBS	25
68349	VILLAGE-NEUF	25
68061	BUSCHWILLER	20
68286	ROSENAU	20

Il donne ensuite les deux recommandations suivantes, ces dernières n'ayant toutefois pas de caractère obligatoire pour les PLH et autres documents d'urbanisme locaux qui ne doivent présenter un contenu compatible qu'avec les prescriptions du document d'orientations générales (DOG) du SCoT :

- *«lors d'opérations nouvelles groupées de plus de 20 logements ou d'un hectare de terrain, dans les communes de plus de 3 000 habitants, une part de 20% de logements aidés pourra être préconisée pour développer l'offre ;*
- *«dans les communes concernées par l'obligation issue de l'article 55 de la loi SRU de disposer de 20% de logements aidés mais n'atteignant pas cet objectif, il est recommandé, dans les opérations nouvelles groupées de plus de 20 logements ou d'un hectare de terrain, de prévoir une part de 25% de logements aidés».*

L'analyse des disponibilités foncières effectives réalisées sur la base des documents d'urbanisme locaux (POS et PLU) montre que les communes de la CC3F conservent au travers de leurs zones d'extensions (respectivement zone NA alternatives ou strictes et/ou AU alternatives ou strictes) suffisamment de potentiel foncier pour faire face aux besoins d'habitat estimés par le SCoT.

Les tableaux ci-dessous récapitulent les résultats des investigations effectuées sur la base des documents d'urbanisme locaux en vigueur. Ce travail a été complété et mis à jour en tenant compte, autant que faire se peut, des procédures de révision en cours à la date du 31 juillet 2013 : c'est le cas notamment pour les communes de Bartenheim, de Hégenheim et de Rosenau. De même, les impacts prévisibles de la procédure de modification du PLU de Blotzheim ont été intégrés dans l'estimation du potentiel foncier.

Le premier tableau synthétise les zones d'extension recensées dans les différents documents en distinguant les surfaces totales cumulées, les espaces occupés à la date indiquée (le travail a été fait en croisant les zonages prévus en extension, les plans cadastraux les plus récents et les orthophotos de l'IGN de septembre 2012) et les espaces disponibles.

79 zones d'extension dévolues principalement à de l'habitat sont inscrites dans les documents d'urbanisme analysés pour une surface totale d'environ 356 hectares cumulés. La disponibilité effective est d'environ 315 hectares et représente 88 % du potentiel inscrit.

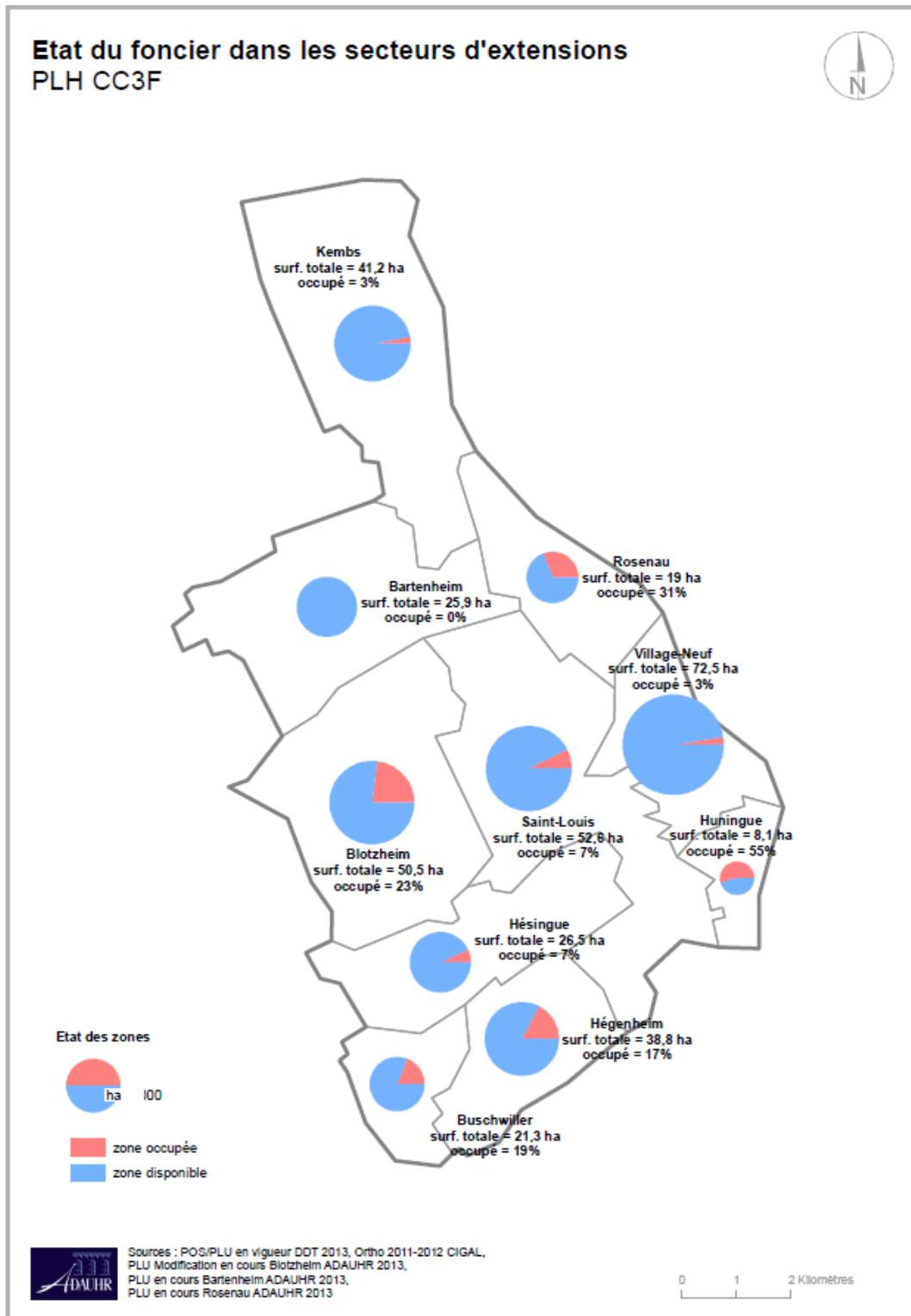
		Nb zones extension	Surface totale	dont disponible	dont occupé	Disponible %	Occupé %
68021	BARTENHEIM	10	25,95	25,95	0,00	100,0%	0,0%
68042	BLOTZHEIM	10	50,53	38,88	11,65	77,0%	23,0%
68061	BUSCHWILLER	6	21,26	17,18	4,07	80,8%	19,2%
68126	HEGENHEIM	8	38,83	32,12	6,71	82,7%	17,3%
68135	HESINGUE	6	26,47	24,67	1,80	93,2%	6,8%
68149	HUNINGUE	3	8,15	3,71	4,44	45,5%	54,5%
68163	KEMBS	11	41,19	39,95	1,24	97,0%	3,0%
68286	ROSENAU	6	19,03	13,09	5,94	68,8%	31,2%
68297	SAINT-LOUIS	9	52,57	48,69	3,87	92,6%	7,4%
68349	VILLAGE-NEUF	10	72,52	70,66	1,86	97,4%	2,6%
	<b>Totaux</b>	<b>79</b>	<b>356,47</b>	<b>314,89</b>	<b>41,59</b>		

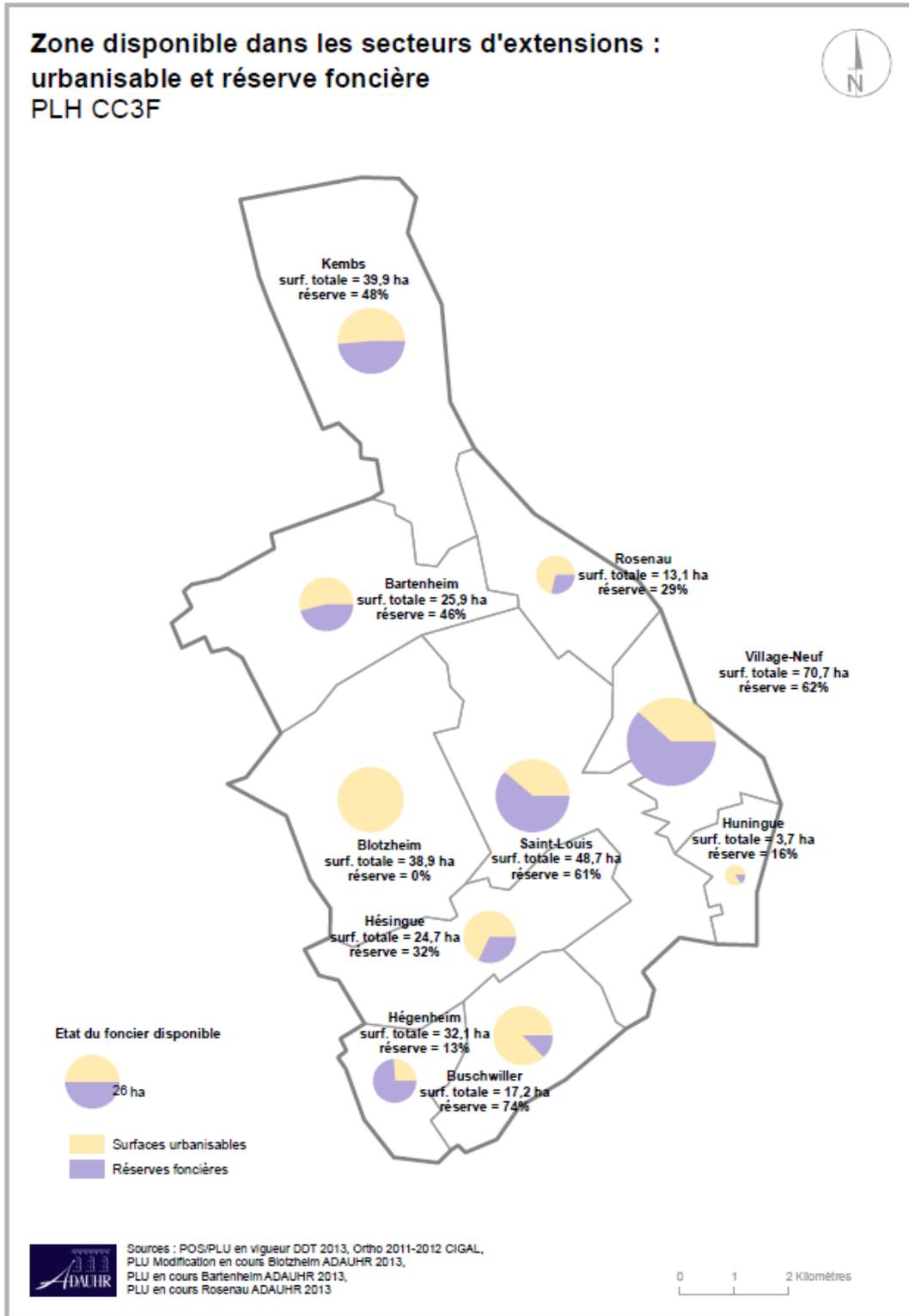
Le second tableau reprend le total des surfaces disponibles par commune et différencie les zones urbanisables (zones NA ou AU alternatives) des zones de réserve foncière (zones NA ou AU strict), ces dernières nécessitant une ouverture à l'urbanisation avant de pouvoir être utilisées.

		Zones disponibles	Urbanisables	Réserves foncières	Urbanisables %	Réserves %
68021	BARTENHEIM	25,95	14,07	11,88	54,2%	45,8%
68042	BLOTZHEIM	38,88	38,88	0,00	100,0%	0,0%
68061	BUSCHWILLER	17,18	4,43	12,75	25,8%	74,2%
68126	HEGENHEIM	32,12	28,02	4,10	87,2%	12,8%
68135	HESINGUE	24,67	16,86	7,81	68,3%	31,7%
68149	HUNINGUE	3,71	3,12	0,58	84,2%	15,8%
68163	KEMBS	39,95	20,58	19,37	51,5%	48,5%
68286	ROSENAU	13,09	9,36	3,73	71,5%	28,5%
68297	SAINT-LOUIS	48,69	18,93	29,76	38,9%	61,1%
68349	VILLAGE-NEUF	70,66	27,02	43,64	38,2%	61,8%
	<b>Totaux</b>	<b>314,89</b>	<b>181,27</b>	<b>133,61</b>		

De fait, plus de 42 % des surfaces encore disponibles inscrites dans les documents d'urbanisme locaux sont des zones de réserve foncière. La CC3F dispose en réalité de 181 hectares pour faire face à ces besoins en matière de construction de logements.

Les deux cartes suivantes illustrent spatialement le contenu des deux tableaux précédents.





Précisons ici que les résultats de ce travail sur les espaces disponibles dans les zones d'extension des documents d'urbanisme locaux doivent être abordés avec circonspection par rapport aux objectifs fixés par le SCoT en termes de rapport de compatibilité. En effet, le SCoT intègre dans ses enveloppes urbaines des parties de zones d'extension inscrites dans les POS/PLU dans deux cas de figure principaux :

- Si la zone est partiellement subrâtie et que les parcelles libres sont comprises ponctuellement dans un espace majoritairement bâti ;
- Si la zone d'extension a fait l'objet d'une procédure d'aménagement aboutie (procédure de ZAC, de lotissement, AFU ...).

Ainsi, lorsque le SCoT «alloue» 170 hectares d'extensions urbaines pour les communes de la CC3F à l'horizon 2030, il est probable qu'une partie des 181 hectares repérés dans les zones NA et AU alternatives des POS/PLU est intégrée dans l'enveloppe urbaine du SCoT.

La vérification des compatibilités mériterait alors un travail plus précis mais n'était pas l'objet de ce diagnostic PLH.

Précisons enfin, que les tableaux d'analyse comprennent notamment pour Bartenheim et pour Blotzheim des zones d'extension qui devront également comprendre respectivement des activités économiques ou des équipements (ZAC de Bartenheim et site de friche à réhabiliter à Blotzheim), ce qui minorera leur potentiel habitat effectif.

Nous pouvons toutefois conclure à ce stade de l'approche que les communes auraient d'ores et déjà dans leurs documents d'urbanisme locaux les surfaces nécessaires pour faire face aux besoins habitat estimés par le SCoT à l'horizon 2030.

### Estimation des besoins liés aux obligations de la loi SRU

Six communes sur dix sont concernées par la loi SRU dans la Communauté de Communes des Trois Frontières du fait de leur population (elles dépassent le seuil des 3 500 habitants). La commune de Hégenheim n'est pas encore concernée, mais son évolution démographique récente, comme sa dynamique constructive actuelle, en font un «candidat» sérieux très prochainement.

SCoT - armature		SRU	Rattrapage
68149	HUNINGUE	oui	
68297	SAINT-LOUIS	oui	
68021	BARTENHEIM	oui	oui
68042	BLOTZHEIM	oui	oui
68126	HEGENHEIM	"non"	
68135	HESINGUE	non	
68163	KEMBS	oui	oui
68349	VILLAGE-NEUF	oui	oui
68061	BUSCHWILLER	non	
68286	ROSENAU	non	

Sur les 6 communes, Saint-Louis et Huningue disposent d'un parc social bien supérieur aux 20 % nécessaires et ne sont donc pas en situation de rattrapage.

Le tableau suivant présente une estimation des besoins en logements sociaux à réaliser dans les quatre communes dont le parc social est inférieur à 20 % du parc total, et les met en regard des objectifs de densité du SCoT et des surfaces d'extension que ce dernier leur «alloue» à l'horizon 2030.

SCoT - armature		Densité	Extension (en ha)	Total logts manquant	Surfaces nécessaires (ha)	Effort foncier à consentir
68149	HUNINGUE	45	0	0		
68297	SAINT-LOUIS	45	40	0		
68021	BARTENHEIM	25	19	283	11,3	59,6%
68042	BLOTZHEIM	25	19	280	11,2	58,9%
68126	HEGENHEIM	25	19	0		
68135	HESINGUE	25	19	0		
68163	KEMBS	25	19	279	11,2	58,7%
68349	VILLAGE-NEUF	25	19	227	9,1	47,8%
68061	BUSCHWILLER	20	8	0		
68286	ROSENAU	20	8	0		

L'effort de rattrapage est estimé à 1 086 logements. Cette première comparaison qui utilise les densités minimales fixées par le SCoT montre qu'il faudra environ 43 hectares pour y répondre et que le taux d'effort moyen se situe autour de 56 % des surfaces prévues au SCoT en termes d'extensions par rapport à l'enveloppe urbaine.

Ces chiffres sont toutefois à préciser car le SCoT se projette à 2030 et que le rattrapage prévu doit être effectif à l'horizon 2025. De même, le taux d'effort calculé se base sur un état des manques en logements sociaux à une date donnée (inventaire au 1<sup>er</sup> janvier 2012) et ne prend pas en compte l'évolution du parc dans son ensemble.

Si l'on reprend les surfaces « allouées » par le SCoT aux communes concernées par le rattrapage, soit 19 hectares pour chacune et que l'on ramène cette surface potentielle à la période 2013-2025, le potentiel communal est ramené à 13,4 hectares par commune. Le taux d'effort ou de mobilisation foncière à consentir est tout autre et dépasse les 2/3 pour flirter avec les 85 % à Bartenheim :

SCoT - armature		Densité	Extension (en ha)	Total logts manquant	Surfaces nécessaires (ha)	Effort foncier à consentir
68021	BARTENHEIM	25	13,4	283	11,3	84,5%
68042	BLOTZHEIM	25	13,4	280	11,2	83,6%
68163	KEMBS	25	13,4	279	11,2	83,3%
68349	VILLAGE-NEUF	25	13,4	227	9,1	67,8%

Au-delà du fait qu'il semble guère réaliste de pouvoir construire plus de 1 000 logements sociaux dans ces quatre communes d'ici 2025 (à condition de ne rien construire d'autre), guère crédible d'un point de vue de l'urbanisme et de la qualité de vie et de l'aménagement des communes concernées de surbâtir 43 hectares qu'avec des logements sociaux (cela va à l'encontre d'un autre principe de la loi SRU, celui de la mixité), les ratios qui mesurent l'effort de mobilisation foncière à consentir sont tels qu'il conviendrait de réviser le SCoT et les POS/PLU des quatre communes en question pour pouvoir faire face aux besoins.

A contrario, le potentiel foncier encore disponible pour de l'habitat, hors espaces dévolus aux opérations sociales, serait de l'ordre de 11 hectares en moyenne par commune, ce qui permettrait de construire 68 logements non sociaux par commune entre 2013-2025, soit 5 à 6 logements par

commune et par an, ce qui semble bien faible dans ce territoire très attractif. Autant de logements qui viendraient alourdir le nombre de logements sociaux à créer pour rester au-dessus du seuil de 20 % du parc global.

En conclusion, l'impact de la loi SRU sur le territoire des quatre communes de Bartenheim, Blotzheim, Kembs et Village Neuf est conséquent en termes de logements sociaux à créer et de mobilisation foncière pour ce faire. Les taux d'effort de mobilisation des possibilités foncières «allouées» par le SCoT sont considérables, voire peu crédibles, et nécessiteront probablement une révision des différents documents de planification.

## Prise en compte des objectifs suisses dans le cadre du Programme d'Agglomération de Bâle

De par sa situation géographique, le secteur des Trois Frontières est intimement imbriqué dans le devenir de l'agglomération trinationale de Bâle. Membre à part entière de l'Eurodistrict Trinational de Bâle, la Communauté de Communes des Trois Frontières en connaît la stratégie et sait combien elle est imprégnée par le contenu du Projet d'Agglomération de Bâle seconde génération.

Au niveau fédéral, il est admis, en effet, que les villes ne sont pas à même de résoudre seules toutes leurs difficultés. C'est pourquoi le Conseil fédéral a donné le coup d'envoi, en 2001, de la politique des agglomérations de la Confédération, chargeant l'Office fédéral du développement territorial (ARE) et le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) de développer, en collaboration avec les cantons, les villes et les communes, une politique de l'espace urbain à l'échelle de la Suisse.

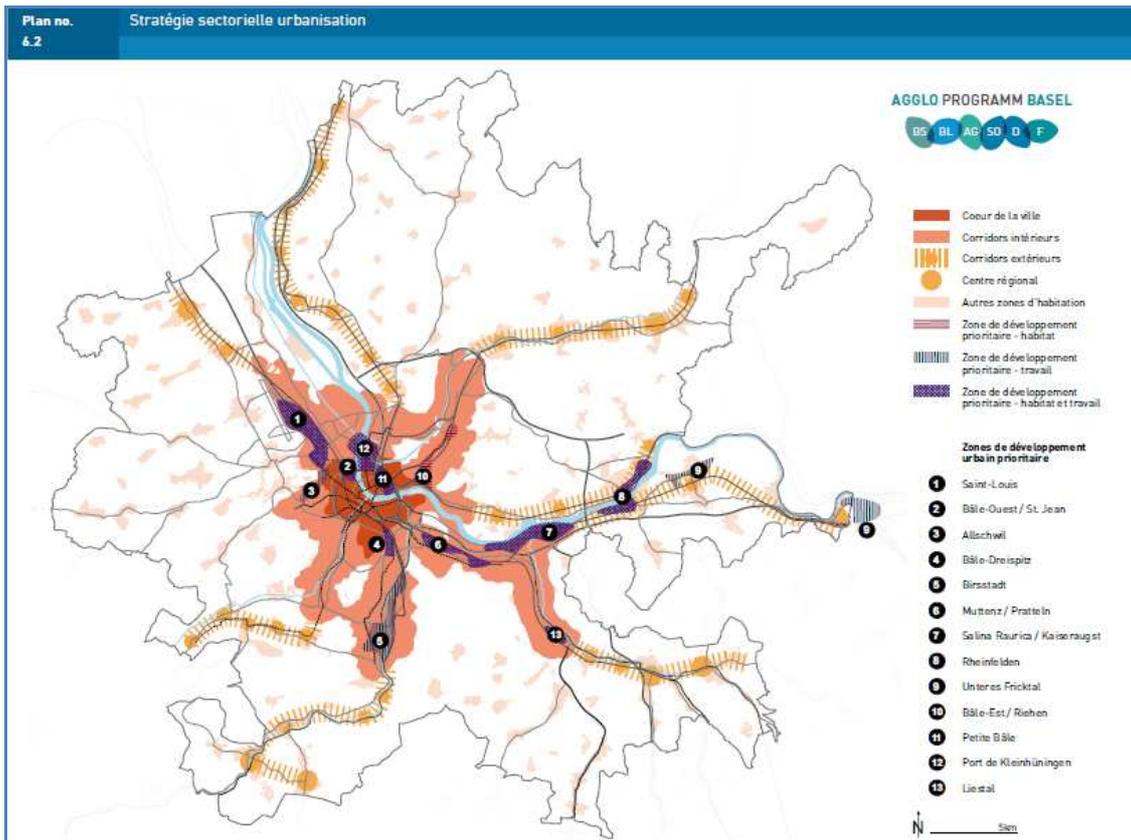
Entre autres mesures, l'ARE a introduit en 2007 les **projets d'agglomération transport et urbanisation**. A travers le fonds d'infrastructure, les projets d'agglomération bénéficient d'un solide outil de cofinancement devant contribuer à la mise en œuvre d'un développement coordonné des transports et de l'urbanisation.

Le Conseil fédéral s'est depuis prononcé le 20 avril 2011 en faveur de la poursuite de la politique des agglomérations.

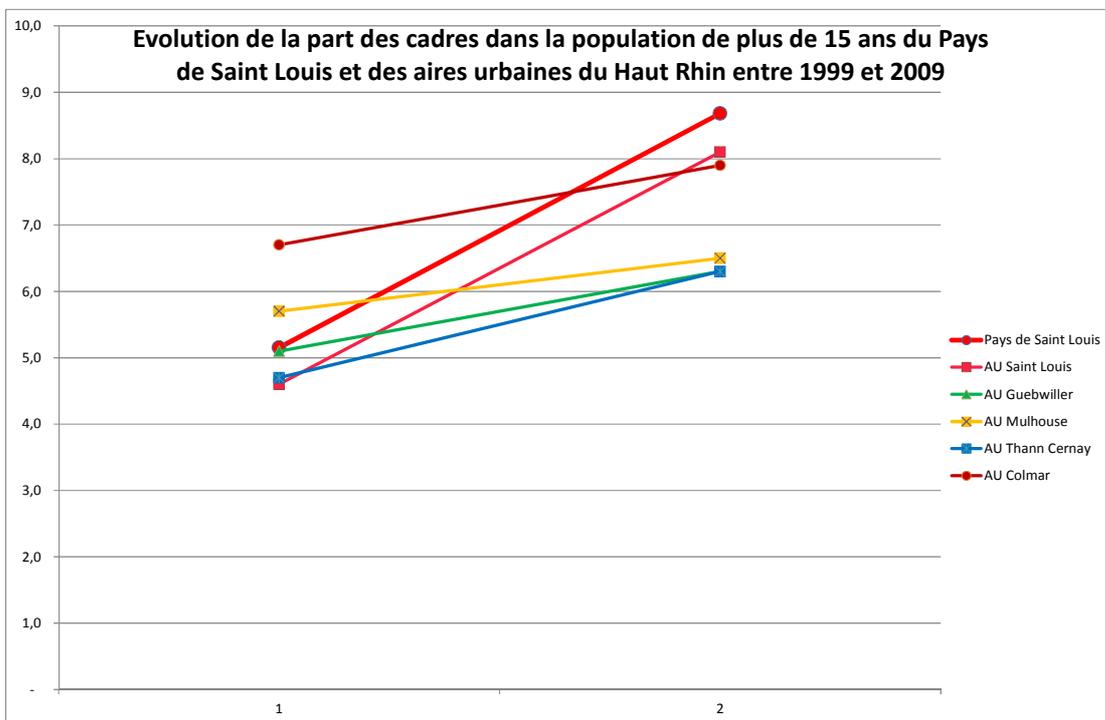
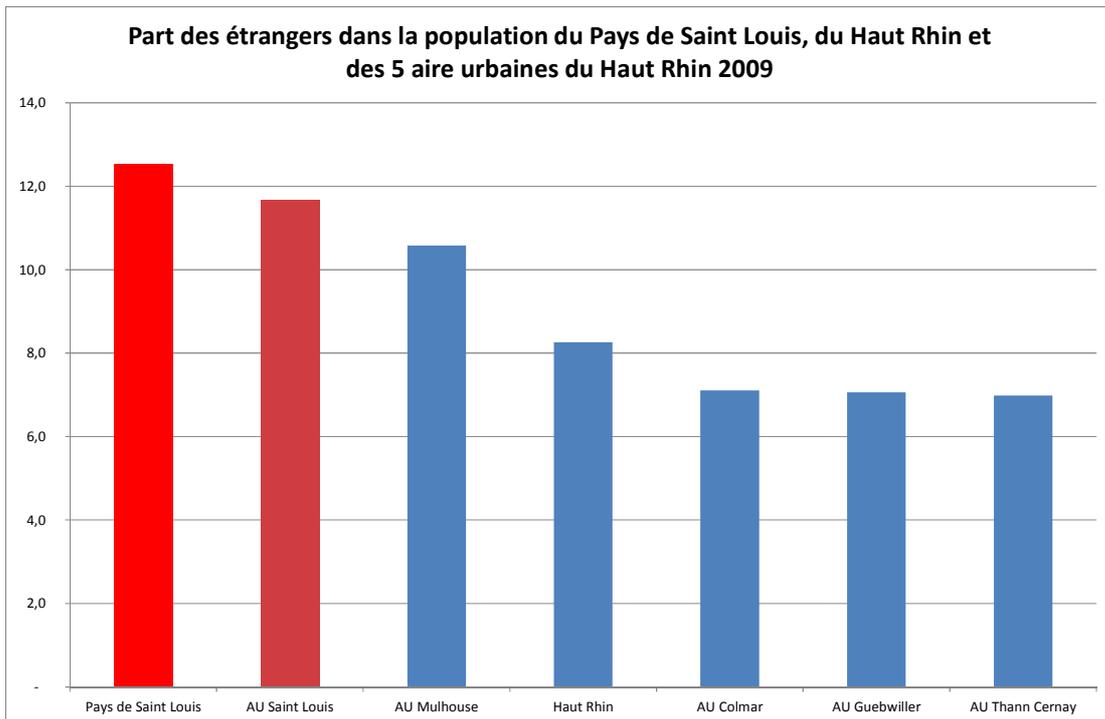
L'agglomération de Bâle est une des trois agglomérations métropolitaines en Suisse jouissant d'une importance internationale. Son projet d'agglomération transcende donc les frontières et intéresse directement le territoire français qui la compose pour partie. Ce dernier fait intrinsèquement partie des zones de développement prioritaire dans l'agglomération bâloise comme l'illustre la carte suivante.

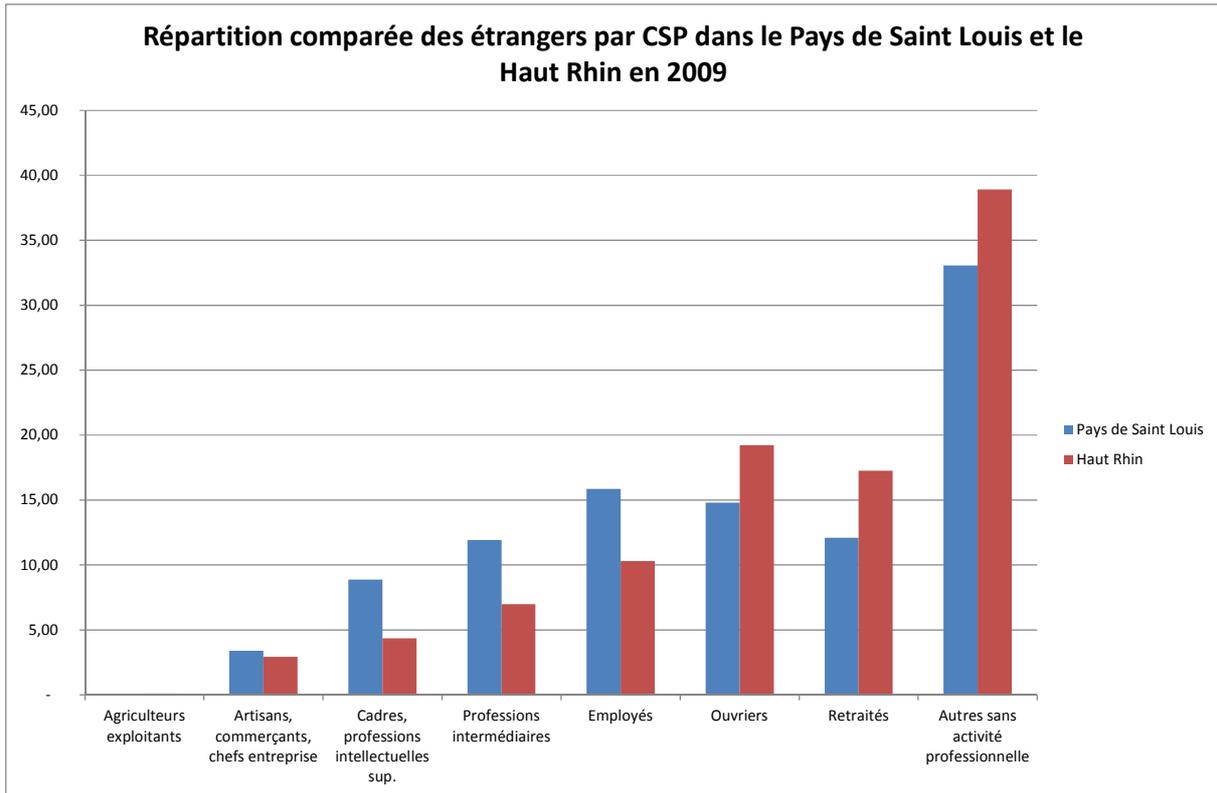
Un examen approfondi des contenus prévus dans ce document laisse à penser que pas moins de 40 000 emplois supplémentaires sont prévus du côté suisse, d'ici 2030, au travers des projets qui y sont développés.

Cette dynamique Bâloise actuelle et prévisible est suffisamment importante pour que la partie sud de la Haute Alsace bénéficie de ses effets induits : croissance démographique, forte augmentation du nombre de cadres résidents, forte augmentation du nombre d'étrangers, bien meilleure résistance aux effets de la crise, etc.



Quelques illustrations qui corroborent ces différents effets :





La transformation de l'économie bâloise provoque une mutation sociologique de la population du Pays de Saint-Louis et de la Communauté de Communes des Trois Frontières.

La part des cadres, professions intermédiaires et employés étrangers y est nettement plus forte qu'en moyenne départementale.

Cette mutation s'accompagne d'une augmentation globale du nombre de frontaliers vers la Suisse. Cette augmentation est encore plus forte sur le Pays de Saint-Louis qu'au niveau de l'aire urbaine de Saint Louis ce qui démontre le poids de l'agglomération bâloise dans son évolution.

Ces impacts sont réels et vont se poursuivre, liés aux perspectives de développement de l'économie suisse et/ou comprises dans le Projet d'agglomération de Bâle.

Le secteur des Trois Frontières en profite d'ores et déjà et son marché immobilier s'en fait l'écho : il enregistre une dynamique supérieure à la moyenne départementale, mais également des niveaux de prix plus importants qu'ailleurs. Les perspectives de créations d'emplois vont continuer à alimenter le marché immobilier, et le secteur français poursuivra son développement immobilier et sa mutation sociologique, avec les hausses de prix qui l'accompagnent.

L'apport migratoire ne devrait pas se démentir dans les prochains temps : bon nombre d'expatriés attirés par le dynamisme et l'aura de Bâle et de ses entreprises s'implanteront en territoire français, par choix ou par obligation.

## Principales questions posées par le diagnostic

Les principaux questionnements qui ont été identifiés à l'issue du diagnostic sont les suivants :

- ✓ **La volonté et/ou la capacité du territoire à répondre à une demande en logements formulée par une population à hauts revenus, souvent étrangère, travaillant majoritairement en Suisse, demande qui n'est a priori pas prête à se démentir...**
- ✓ **... tout en proposant également une offre diversifiée en logements (statuts, types, taille) à coûts abordables à destination des populations à revenus moins élevés (quid du couple d'actifs, plutôt jeune, qui n'est ni frontalier, ni étranger ?)**
- ✓ **... en maîtrisant le développement urbain des communes (densités, moindre consommation foncière, gestion de l'étalement), l'armature urbaine du territoire**
- ✓ **... en assurant la meilleure synergie possible avec des transports en commun performants dans une perspective de croissance démographique**
- ✓ **La question du logement locatif social, entre respect des obligations fixées par la loi SRU et réponse adaptée aux besoins réels du territoire**
- ✓ **Les réponses à apporter localement aux yeux de la lutte contre la précarité énergétique contre l'habitat indigne et contre la fragilisation des copropriétés**

## Annexes

---

### Définitions de la vacance :

Il existe plusieurs définitions de la vacance selon les sources de données :

- **Selon l'INSEE**, un logement vacant est un «*logement sans occupant à la date de recensement*». Il est considéré comme vacant s'il se trouve dans l'un des cas suivants :
  - proposé à la vente, à la location ;
  - déjà attribué à un acheteur ou à un locataire en attente d'occupation ;
  - en attente de règlement de succession ;
  - conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
  - gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (ex : un logement très vétuste).

Le recensement de population considère le parc de logements occupés ou susceptibles de l'être et donc en état d'habitabilité, à l'exclusion des immeubles en ruine, en voie de démolition (murés ou non), sauf s'ils sont «squattés». Le patrimoine ancien et obsolète, en voie de disparition, est donc conservé dans les fichiers et se retrouve classé dans le parc vacant. Ces effectifs se localisent surtout en milieu rural profond, ainsi que partiellement sur les villes centres, où l'imbrication du bâti recèle tout un parc qui n'est recensé au RP que lorsqu'il est occupé.

- **Selon la DGFIP (fichiers FILOCOM)**, un «*logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de référence*». La source FILOCOM considère la situation d'occupation du logement au 1er janvier de chaque année au regard de la taxe d'habitation, payée si le logement est occupé à cette date, ou non s'il est vacant. Elle prend en compte l'ensemble du parc, même en l'état d'abandon : en effet, aucun logement n'est retiré de la base DGFIP, si un justificatif de la démolition et une déclaration du propriétaire n'ont pas été fournis aux services fiscaux.
- **Selon l'EDF**, un logement vacant est un logement dont le branchement est improductif (installé mais non équipé de compteur) c'est-à-dire où le compteur est inactif.
- **Selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)**, un logement vacant est un logement pour lequel il n'existe pas de contrat de location en cours de validité ou prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de référence.

# DOCUMENT D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES

---

Réalisé par :



juin 2015



## Sommaire

<b>Méthodologie d'élaboration des orientations</b>	<b>113</b>
<b>Le choix d'un scénario démographique</b>	<b>116</b>
<b>Orientation 1 : Poursuivre le développement mais de façon maîtrisée et orienter le développement résidentiel</b>	<b>121</b>
1. Produire 300 logements par an sur la CA3F .....	122
<b>Orientation 2 : Développer des offres neuves financièrement abordables</b>	<b>124</b>
1. Intensifier le développement de l'offre locative sociale .....	125
2. Diversifier la typologie des logements locatifs sociaux.....	128
3. Développer une offre en accession sociale .....	129
4. Développer l'offre en petites typologies et en logements adaptés.....	130
5. Développer le locatif intermédiaire.....	130
<b>Orientation 3 : Maîtriser la consommation foncière et passer d'une logique de développement « subi » à « maîtrisé »</b>	<b>13132</b>
1. Privilégier le renouvellement et le développement dans le tissu urbain existant .....	132
2. Travailler sur les formes urbaines .....	133
3. Travailler sur les densités .....	135
4. Retranscrire dans les PLU les objectifs du SCoT en matière d'habitat et mobiliser les leviers permettant d'encadrer les opérations immobilières .....	136
5. Mettre en place une politique foncière à l'échelle de la CA3F .....	136
<b>Orientation 4 : Entretenir et faire mieux fonctionner le parc</b>	<b>138</b>
1. Remettre sur le marché 330 logements vacants.....	138
2. S'appuyer sur les dispositifs mis en place sur le territoire de la CC3F pour améliorer le confort et la qualité énergétique du parc .....	139
3. Promouvoir le conventionnement privé .....	139
4. Suivre et intervenir sur les copropriétés dégradées .....	140
<b>Orientation 5 : Garantir l'accès et le maintien au logement pour tous</b>	<b>141</b>
1. Permettre le maintien des jeunes sur le territoire.....	142
2. Renforcer la réponse aux besoins des ménages les plus précaires.....	142
3. Agir sur le peuplement des quartiers .....	142
4. Répondre à la problématique des personnes âgées et/ou handicapées .....	143
5. Prendre en compte les besoins en matière d'habitat des gens du voyage.....	144
<b>Orientation 6 : Faire vivre le PLH</b>	<b>145</b>
1. Affirmer le rôle de la CC3F comme chef de file de la politique de l'habitat .....	145
2. Assurer l'animation et le pilotage opérationnel du PLH .....	145
3. Mettre en place un outil de suivi et de veille .....	145
4. Communiquer autour du PLH.....	146

### Rappel du cadre législatif du document d'orientations

*Selon l'article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, le document d'orientations du Programme Local de l'Habitat énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :*

- *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 ;*
- *Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- *Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;*
- *les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;*
- *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 du chapitre II de la loi n°2003-710 1<sup>er</sup> 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 ;*
- *Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;*
- *Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.*

## Méthodologie d'élaboration des orientations et objectifs

---

## Méthodologie d'élaboration des orientations

### Les objectifs de ce document

Le document d'orientations détermine les grands principes et objectifs de la politique de l'habitat de la collectivité à moyen et long terme, c'est-à-dire :

- les objectifs de production de logements pour accompagner l'accroissement démographique tout en répondant aux besoins des ménages ;
- les objectifs en terme de répartition qualitative de l'offre et notamment la répartition entre logement locatif social et logement libre ;
- les objectifs en ce qui concerne la méthode de réalisation (construction neuve ou reconquête de l'existant inutilisé) et l'implantation (construction dans et en dehors de la tâche urbaine) ;
- les principales orientations à mettre en œuvre afin de :
  - ✓ favoriser la diversité de l'habitat produit
  - ✓ assurer une gestion raisonnable de la ressource foncière
  - ✓ améliorer le cadre de vie
  - ✓ répondre aux besoins des publics spécifiques.

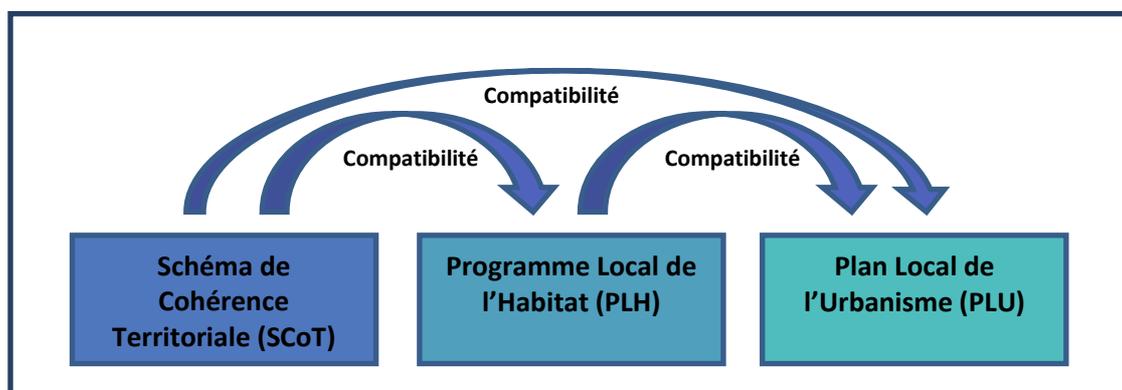
Les orientations stratégiques retenues seront ensuite affinées et développées dans le programme d'actions.

### La prise en compte des éléments de cadrage

#### Rappel des enjeux issus du SCoT des Cantons de Huningue et de Sierentz

La réalisation du diagnostic ainsi que la lecture des différentes études et documents concernant le développement du territoire, notamment le SCoT, ont permis d'intégrer les principaux enjeux et les pistes de réflexion à suivre.

Comme tout document d'urbanisme, le SCoT prend place dans la hiérarchie des normes définie par la loi. Les documents de rang supérieur imposent leurs directives au SCoT qui, lui-même, impose ses orientations aux documents de rang inférieur comme le PLH. Ce dernier devra donc être compatible avec le SCoT et s'articuler avec les autres réflexions et politiques structurantes du territoire.



Le PLH devra intégrer les objectifs de croissance démographique fixés à l'horizon 2021, inscrits dans le PADD du SCOT et traduits formellement dans son Document d'Orientations Générales. L'objectif de croissance retenu est de 0,89% par an à l'horizon 2030, ceci afin de maîtriser le développement.

En matière d'habitat, le SCoT a déterminé les orientations suivantes :

- la création suffisante de logements sociaux ;
- la densification des espaces urbanisés ;
- la limitation de la consommation foncière ;
- la diversification de l'habitat.

Afin d'être cohérents avec le fonctionnement du territoire et son organisation urbaine, les orientations et le programme d'actions s'appuieront sur les polarités définies dans le SCoT. L'armature urbaine du SCOT est constituée de quatre niveaux : pôle urbain, pôle intermédiaire, pôle relais et bourgs / villages (cette dernière catégorie n'étant pas représentée au sein de la CC3F).

A l'échelle de la CA3F, l'organisation urbaine est constituée d'(e) :

- un **bi-pôle urbain principal**, formé par les villes de Saint-Louis et Huningue. Il est considéré comme le porteur du dynamisme démographique et économique du territoire du SCOT et est le lieu d'implantation de nombreux projets structurants. L'objectif visé par le SCOT est de renforcer cette strate, pour affirmer sa place dans l'échiquier régional et transfrontalier.
- de **pôles intermédiaires**, en l'occurrence les communes de Bartenheim, Blotzheim, Hégenheim, Hésingue, Kembs et Village-Neuf. Ils jouent un rôle complémentaire par rapport au bi-pôle en termes de services, d'activités économiques et d'équipements. L'objectif est de conserver leur rôle structurant dans le fonctionnement global du territoire, en appui au bipôle principal.
- des **pôles relais** constitués par les communes de Buschwiller et Rosenau. Ils répondent à des besoins plus locaux et permettent un maillage territorial plus fin. L'objectif visé est d'encourager leur dynamisme, dans une logique renforcée de mutualisation.

### Rappel des enjeux issus du diagnostic du PLH

Le diagnostic a mis en avant un certain nombre d'enjeux et de questionnements, dont :

- La volonté et/ou la capacité du territoire à répondre à une demande en logements formulée par une population à hauts revenus, souvent étrangère, travaillant majoritairement en Suisse ;
- Proposer une offre diversifiée en logements (statuts, types, taille) à coûts abordables à destination des populations à revenus moins élevés ;
- Maîtriser le développement urbain des communes (densités, moindre consommation foncière, gestion de l'étalement) en lien avec l'armature urbaine du territoire ;
- Assurer la meilleure synergie possible avec des transports en commun performants dans une perspective de croissance démographique ;
- La question du logement locatif social, entre respect des obligations fixées par la loi SRU et réponse adaptée aux besoins réels du territoire ;
- Apporter une réponse locale aux enjeux de la lutte contre la précarité énergétique, contre l'habitat indigne et contre la fragilisation des copropriétés.

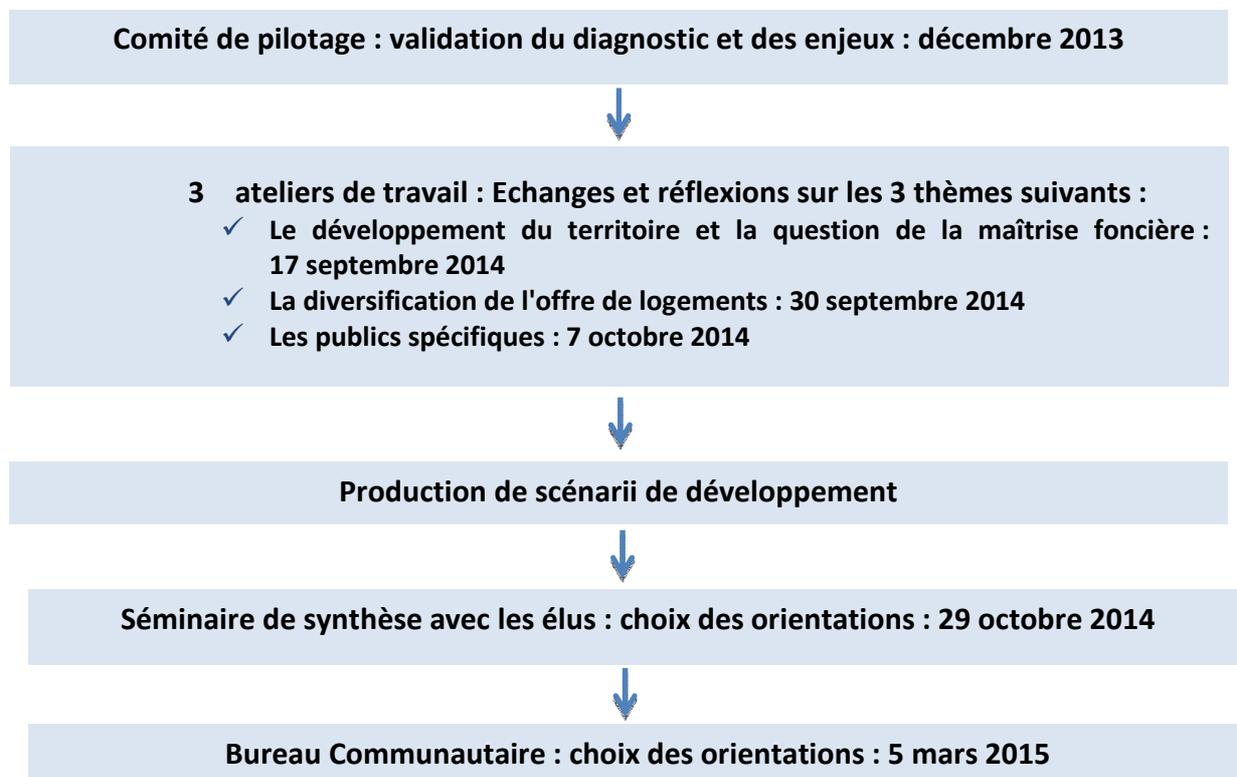
### Rappels des enjeux du Porter à Connaissance de l'Etat

- Adapter l'offre de logements aux besoins réels et diversifiés des populations qui passe par :
  - ✓ Le développement d'une offre de logement à prix abordable en accession sociale,
  - ✓ Le développement d'une offre adaptée dans les parcs locatifs public et privé (lutte contre la vacance dans le parc privé, adaptation du parc social aux besoins actuels des locataires (typologie et loyers), favoriser le conventionnement dans le parc privé).

- ✓ En anticipant et en accompagnant le vieillissement de la population (adapter le parc existant, anticiper les besoins futurs dans les programmes de construction et de réhabilitation, prévoir un accueil suffisant en résidences spécialisées et foyers).
- Favoriser les solidarités territoriales et réduire les disparités socio-spatiales entre un pôle urbain Saint-Louis-Huningue à dominante locative et accueillant les ménages les plus modestes et une frange périphérique à dominante de propriétaires et accueillant les ménages les plus aisés.
- Répondre aux exigences du Grenelle de l'Environnement qui suppose de :
  - ✓ Lutter contre l'étalement urbain qui entraîne la régression des surfaces agricoles et naturelles et mettre en place un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques (développer une véritable politique de maîtrise foncière à l'échelle de la CA3F, favoriser des opérations d'aménagement en cœur de ville et desservies par les transports en commun, encourager la densification des espaces urbains et la promotion de formes d'habitat diversifiées) ;
  - ✓ Favoriser la mise en œuvre de travaux d'amélioration énergétique des logements (réhabilitation du parc social et privé) ;
  - ✓ Lutter contre l'habitat indigne (repérage fin du parc privé indigne, suivi de son analyse dans le cadre du PLH) ;
  - ✓ Prévenir et guérir la dégradation des copropriétés privées (repérage des copropriétés potentiellement fragiles).

## Approfondissement des enjeux avec les acteurs

Ce document est le résultat d'un travail partenarial et concerté. En effet, il a été construit à partir du diagnostic, des échanges issus des trois ateliers thématiques et des séances de travail préparatoires avec la Maîtrise d'Ouvrage et l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (ODH68 et ADAUHR), les communes de la CA3F (élus et techniciens), les services de l'Etat et du Département



Les enjeux issus du diagnostic ont guidé le travail de concertation réalisé dans le cadre des trois ateliers d'échanges. L'objectif de ces rencontres était de réfléchir et d'échanger collectivement sur les perspectives de développement du territoire et les enjeux qui en découlent en matière d'habitat, de façon à déterminer les axes fondateurs de la politique de la collectivité en la matière.

▪ **Premier atelier : Développement du territoire et économie du foncier, quelles orientations ? (17 septembre 2014)**

L'objectif était d'identifier les besoins de production pour répondre au développement du territoire, afin qu'il soit cohérent à l'échelle communautaire et qu'il s'appuie sur les prescriptions et préconisations du SCoT des Cantons de Huningue et de Sierentz.

Plusieurs scénarii de développement démographique et de production de logements ont été présentés et discutés.

Puis il s'est agi de s'interroger sur la manière de les produire : répartition entre formes urbaines, production neuve et production en renouvellement urbain, conformément aux principes du SCoT, et identification des axes permettant une maîtrise de la ressource foncière. L'atelier, dans une volonté pédagogique, a également permis de présenter des opérations exemplaires et des outils de maîtrise foncière qu'il serait pertinent de mettre en place sur le territoire.

▪ **Deuxième atelier : Faciliter la diversification de l'offre pour une réponse à tous les publics (30 septembre 2014)**

Cet atelier avait pour but de travailler sur les orientations à définir afin de diversifier l'offre de logement (logement social, accession sociale, promotion libre...).

Plusieurs scénarii de développement de l'offre en logements locatifs sociaux ont été présentés, compatibles avec les objectifs du SCoT et ceux liés au respect de l'article 55 de la Loi SRU.

Il s'agissait aussi de hiérarchiser les outils d'urbanisme permettant le développement d'une offre sociale et abordable et d'esquisser une répartition en termes de gamme de produit.

▪ **Troisième atelier : Répondre à la demande des publics spécifiques (7 octobre 2014)**

Ce dernier atelier abordait les besoins en matière d'habitat des publics dits spécifiques : personnes âgées et handicapées, jeunes et ménages en situation de grande précarité.

L'objectif était d'évaluer les impacts des outils mis en place sur le territoire pour améliorer les conditions de logements de ces publics. Il s'agissait également de pointer quels dispositifs seraient à développer ou compléter.

## *Le choix d'un scénario démographique*

---

### **L'estimation de la situation de départ**

L'évaluation des besoins en logements sur la période du PLH impose d'approcher au plus près la situation démographique en début de période. L'estimation de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2015 est donc une base de départ importante pour la formulation d'objectifs concordant avec la situation du territoire. Elle a été calculée par prolongation des tendances observées de 2006 à 2011 puis réajustée par les élus, lors des ateliers, en fonction de leur connaissance du terrain.

La population de la CC3F est estimée au 1<sup>er</sup> janvier 2015 à 54 409 habitants.

## Les scénarii démographiques

A partir de l'estimation de la situation de départ et suite au travail de concertation avec les communes, trois scénarii de développement ont été proposés :

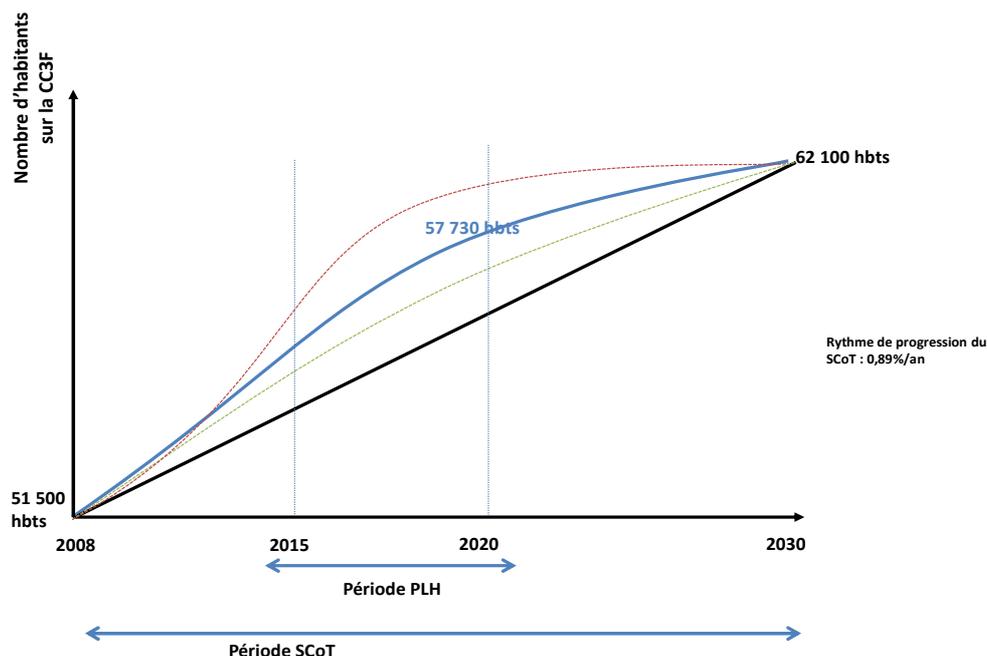
- **un scénario « linéaire »** qui repose sur une poursuite des tendances observées entre 2006 et 2011, soit une croissance démographique de 1,2%/an ;
- **un scénario « brut »** basé, conformément aux objectifs du SCoT, sur une croissance maîtrisée de la population à un taux de 0,89%/an. Ce scénario est qualifié d'ambitieux et signe d'une démarche volontariste car il suppose que la majorité des communes du pôle intermédiaire freine leur développement ;
- **un scénario « intermédiaire »** s'appuyant sur un taux de croissance de 1%/an, démontrant à la fois une volonté d'aller dans le sens des orientations du SCOT sans être pour autant trop en rupture par rapport aux tendances récentes.

**Le scénario démographique retenu est le scénario « intermédiaire ».**

## Le scénario de développement retenu pour le PLH : poursuivre le développement mais de façon maîtrisée et orienter le développement résidentiel

Tenant compte d'une croissance démographique rapide sur la période 2006-2011 et supérieure aux objectifs affichés par le SCoT, ce scénario vise à décliner les objectifs du SCoT sur la temporalité du PLH et le territoire de la CC3F, future CA3F. Il propose un « palier » intermédiaire sur la période du PLH (2016-2021) pour aller dans le sens de modération de la croissance souhaité par le SCOT.

Toutefois à la différence du SCoT, il propose d'appliquer des taux de croissance démographique différents selon les communes. En plus de raisonner par polarités, ce choix permet d'anticiper la future grenellisation du SCoT. La croissance démographique attendue sur la période PLH serait donc de l'ordre de 1%/an portant la population de la CA3F à 57 730 habitants en fin de période du PLH et se rapprochant ainsi des prévisions du SCoT (0,89%/an à horizon 2030).



**Schéma : Le scénario démographique du PLH en comparaison du scénario SCoT**

## Les justifications démographiques

Ces objectifs de développement démographique ont été discutés et validés par les élus lors du séminaire de synthèse.

- Sur **Saint-Louis**, des projets d'aménagements en cours (200 logements) ainsi que le potentiel d'aménagement de quelques dents creuses permettent d'envisager un **taux de croissance de 0,6%/an**, étant entendu qu'un renforcement du poids démographique du bipôle est recherché, en lien avec les orientations du SCoT ;
- Les communes de **Blotzheim et Kembs**, qui ont connu un fort développement démographique sur la période récente, veulent, à l'avenir, se développer de manière plus modérée :
  - ✓ Application d'un **taux de 1,4%/an**
- La commune de **Bartenheim** veut accueillir 700 habitants d'ici 2030 mais ne souhaite pas se développer davantage. **Hégenheim** et **Village-Neuf** souhaitent également maîtriser le développement de leur population :
  - ✓ Application d'un **taux de 1,3%/an**
- **Huningue** constate une stabilisation relative de son développement depuis 2 ans. **Hésingue** souhaite conserver un développement urbain maîtrisé :
  - ✓ Application d'un **taux de 1,1%/an**
- Les communes de **Buschwiller** et **Rosenau** ont atteint leur capacité de développement et entendent limiter leur rythme de croissance :
  - ✓ Application d'un **taux de 0,89%/an**, conforme au SCoT

	Population 2006 (INSEE)	Population 2011 (INSEE)	Population au 1/1/2015	Evolution annuelle 2006-2015	Objectifs SCoT de croissance annuelle (2015-2021)	Population au 1/1/2021 (objectifs SCoT)	Objectifs PLH de croissance annuelle (2015-2021)	Population au 1/1/2021 (objectifs PLH)	Nombres de ménages supplémentaires
Saint-Louis	19875	20294	20 636	0,42%	0,89%	21 763	0,60%	21 390	520
Huningue	6358	6760	7 100	1,23%	0,89%	7 487	1,10%	7 581	251
<b>Pôle urbain</b>	<b>26233</b>	<b>27054</b>	<b>27 736</b>	<b>0,62%</b>	<b>0,89%</b>	<b>29 250</b>	<b>0,73%</b>	<b>28 971</b>	<b>771</b>
Bartenheim	3437	3746	3 846	1,26%	0,89%	4 056	1,30%	4 156	150
Blotzheim	3656	4172	4 335	1,91%	0,89%	4 572	1,40%	4 712	183
Hégenheim	2926	3193	3 424	1,76%	0,89%	3 611	1,30%	3 700	142
Hésingue	2336	2503	2 645	1,39%	0,89%	2 789	1,10%	2 824	85
Kembs	4210	4634	5 004	1,94%	0,89%	5 277	1,40%	5 439	320
Village-Neuf	3452	3765	4 036	1,75%	0,89%	4 256	1,30%	4 361	163
<b>Pôles intermédiaires</b>	<b>20017</b>	<b>22013</b>	<b>23 290</b>	<b>1,92%</b>	<b>0,89%</b>	<b>24 652</b>	<b>1,32%</b>	<b>25 192</b>	<b>1 043</b>
Buschwiller	942	987	1 025	0,94%	0,89%	1 081	0,89%	1 080	46
Rosenau	1970	2177	2 358	2,02%	0,89%	2 487	0,89%	2 487	61
<b>Pôles relais</b>	<b>2912</b>	<b>3164</b>	<b>3 383</b>	<b>1,68%</b>	<b>0,89%</b>	<b>3 568</b>	<b>0,89%</b>	<b>3 567</b>	<b>107</b>
<b>CC des 3 frontières</b>	<b>49162</b>	<b>52231</b>	<b>54 409</b>	<b>1,22%</b>	<b>0,89%</b>	<b>57 470</b>	<b>1,00%</b>	<b>57 730</b>	<b>1 921</b>

Tableau : Hypothèses démographiques retenues

## Traduction du scénario choisi en objectif de production

En tenant compte des enjeux issus du diagnostic (résorber la vacance, développer les secteurs centraux, améliorer l'attractivité du parc social...) et du SCoT, le scénario de développement a été traduit en :

- nombre de résidences supplémentaires nécessaires, correspondant au nombre de nouveaux ménages attendus sur le territoire,
- nombre de logements à produire, en prenant en compte la production liée au renouvellement urbain,

- nombre de sortie de vacance à réaliser,
- nombre de logements locatifs sociaux à produire,
- répartition des différentes formes urbaines à envisager dans les opérations de production de logement, avec des objectifs pour chacune des formes : production en individuel pur, en individuel groupé et en collectif.

## *Validation des orientations retenues pour le territoire*

---

Ce travail d'estimation et de réflexion partagée a conduit à la détermination de 6 orientations thématiques et une orientation transversale répondant aux enjeux soulevés.

- Orientation 1 : Poursuivre le développement mais de façon maîtrisée et orienter le développement résidentiel.
- Orientation 2 : Développer des offres financièrement abordables, de qualité et innovantes
- Orientation 3 : Maîtriser la consommation foncière et passer d'une logique de développement « subi » à « maîtrisé ».
- Orientation 4 : Entretien et faire mieux fonctionner le parc.
- Orientation 5 : Garantir l'accès et le maintien au logement pour tous.
- Orientation 6 : Faire vivre le PLH.
- Une orientation transversale : S'inscrire dans la dynamique du développement durable.

L'orientation « développement durable », dans la mesure où elle concerne les 6 orientations thématiques, ne figure pas en tant que telle mais se retrouve déclinée dans chacune d'elle.

Ces orientations stratégiques ont été présentées et débattues en Séminaire avec les élus le 29 octobre 2014 et en Bureau Communautaire le 5 mars 2015.

## Les orientations stratégiques

---

## *Orientation 1 : Poursuivre le développement mais de façon maîtrisée et orienter le développement résidentiel*

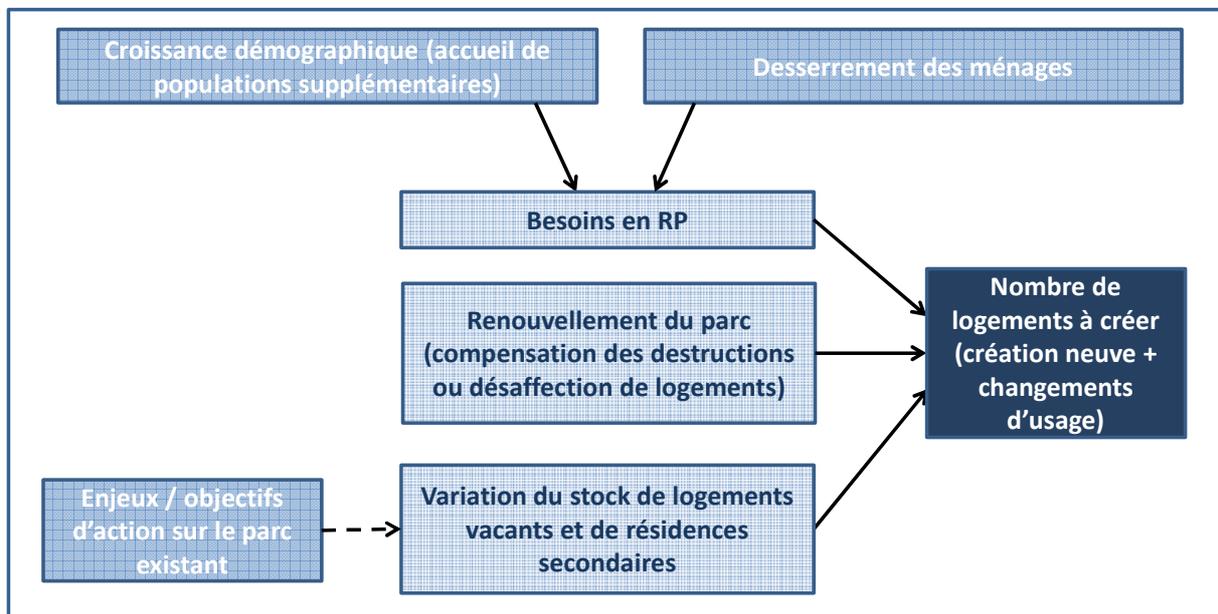
### **Éléments de méthode et objectifs généraux**

Les besoins en résidences principales pour la période d'application du PLH sont estimés selon trois facteurs :

- les besoins liés au développement démographique ;
- les besoins induits par le desserrement des ménages (séparation, décohabitation des jeunes...);
- le renouvellement des résidences principales : reconstruction ou réhabilitation lourde de logements occupés.

Par ailleurs, l'estimation des besoins en logements à partir des objectifs démographiques doit tenir compte d'autres logiques que la seule augmentation des Résidences Principales (RP) :

- l'évolution du parc de Logements Vacants (LV) qui constitue une des orientations ;
- l'évolution du parc de Résidences Secondaires (RS) : si le phénomène de transformation de Résidences Principales en Résidences Secondaires se poursuit dans le parc existant, il faudra produire nettement plus de logements pour satisfaire les mêmes besoins en Résidences Principales ;
- à l'inverse, il faut considérer que les logements vacants et les résidences secondaires constituent un stock de logements qui peuvent devenir des résidences principales : plus l'on se sert de ce stock, moins il est nécessaire de produire de nouveaux logements.



**Schéma explicatif de la méthode de traduction du scénario en besoins en logements**

## Éléments de contexte

La croissance démographique de la CC3F a été dynamique entre 2006 et 2011, à un taux de 1,22% par an (INSEE, 2011), s'appuyant à la fois sur un développement naturel (0,5%/an) et migratoire (0,7%/an).

On observe par ailleurs, entre 2006 et 2011, un desserrement des ménages sur le territoire de la CC3F: ils passent en moyenne de 2,25 personnes par ménage en 2006 à 2,22 personnes en 2011 (chiffres : INSEE). Suivant la tendance nationale, ce desserrement se poursuivra jusqu'à la fin du SCoT et du PLH, probablement au même rythme, à hauteur de -0,01 par an (soit -1%/an).

Pour répondre à l'ensemble des besoins liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages, près de 3 000 nouveaux logements ont été créés dans les dix communes de la CC3F entre 2006 et 2013 (d'après la base de données SITADEL). Cette production a été particulièrement importante en première et deuxième couronnes du bi-pôle urbain principal, illustrant la périurbanisation du territoire.

L'objectif affiché de la CA3F, en cohérence avec le SCoT, est d'orienter le nombre de logements et la répartition des formes d'habitat en fonction de l'armature urbaine du SCOT et de freiner l'étalement urbain en privilégiant la densification de l'espace déjà urbanisé.

## Déclinaison de l'orientation stratégique

Il s'agit de permettre aux communes de maintenir leur croissance démographique mais de façon maîtrisée, en développant une offre de logements adaptée aux besoins et ressources des ménages et structurée à partir de l'armature urbaine.

### 1. Produire 300 logements par an sur la CA3F

Pour répondre aux besoins de 1 920 ménages supplémentaires attendus d'ici 2021, il sera nécessaire de produire environ 1800 logements et de sortir 330 logements de la vacance<sup>1</sup>. Le tableau suivant décline les objectifs par communes. Les chiffres annoncés doivent être entendus comme une capacité de production à prévoir et non comme un objectif précis à atteindre. Ils tiennent compte de la nécessité de reconquérir une partie du parc vacant.

	Objectifs du PLH						Rappel production par an 2006-2013 (Source Sitadel)
	Besoin de RP lié aux évolutions démographiques (1/1/2021)	Besoin de RP par an	Nombre de logements à produire pour répondre aux besoins en RP	Nombre de logements à produire par an pour répondre aux besoins en RP	Sorties de vacance à réaliser	Sorties de vacance à réaliser par an	
Saint-Louis	520	87	413	69	186	31	85
Huningue	251	42	205	34	72	12	39
<b>Pôle urbain</b>	<b>771</b>	<b>129</b>	<b>618</b>	<b>103</b>	<b>258</b>	<b>43</b>	<b>124</b>
Bartenheim	150	25	147	25	17	3	35
Blotzheim	183	31	188	31	11	2	41
Hégenheim	142	24	140	23	15	3	30
Hésingue	85	14	90	15	5	1	16
Kembs	320	53	344	57	-	-	64
Village-Neuf	163	27	165	28	13	2	31
<b>Pôles intermédiaires</b>	<b>1 043</b>	<b>174</b>	<b>1 074</b>	<b>179</b>	<b>61</b>	<b>10</b>	<b>217</b>
Buschwiller	46	8	48	8	3	1	9
Rosenau	61	10	64	11	6	1	21
<b>Pôles relais</b>	<b>107</b>	<b>18</b>	<b>112</b>	<b>19</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>30</b>
<b>CC des 3 frontières</b>	<b>1 921</b>	<b>320</b>	<b>1 804</b>	<b>301</b>	<b>328</b>	<b>55</b>	<b>371</b>

Tableau : Objectif de production de résidences principales supplémentaires et objectifs de sortie de vacance

#### <sup>1</sup> Détail du calcul :

Nombre de résidences principales nécessaires soit 1 920 résidences principales (lié à l'accueil de nouveaux habitants et au desserrement des ménages) + nombre de logements nécessaires pour permettre le renouvellement du parc (+ 175 logements) + nombre de résidences secondaires supplémentaires (+ 30 résidences secondaires) – nombre de logements vacants remis sur le marché (330 sorties de vacance) = 1 795 logements (arrondis à 1800).

**Une orientation transversale : s'inscrire dans la dynamique du développement durable**

Le caractère durable du développement du territoire sera pris en compte dans cette orientation en organisant la localisation des programmes de logements en lien avec le déploiement des réseaux de transport en commun et la présence des équipements et services.

## *Orientation 2 : Développer des offres neuves financièrement abordables*

### Eléments de contexte

La CA3F est confrontée à une double dynamique sociale en matière de peuplement ainsi qu'à une spécialisation socio-spatiale : le territoire concentre à la fois des populations à hauts revenus (travailleurs frontaliers et/ou venant de l'étranger<sup>1</sup>) plutôt dans les communes périurbaines et des populations aux revenus plus modestes situées dans le bi-pôle urbain. La fragilisation de cette population a tendance à s'accroître ces dernières années comme le montre certains indicateurs : augmentation du taux de chômage, du nombre de personnes bénéficiant du RSA,...

L'offre de logements s'est développée en réponse à la dynamique démographique observée, avec une forte progression de l'offre locative privée au détriment de l'offre locative sociale alors que 4 communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU sont déficitaires (Kembs, Blotzheim, Village-Neuf et Bartenheim). A l'échelle de la CC3F, 1 090 logements sociaux sont manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Le zonage des loyers HLM<sup>2</sup> de la CA3F est défavorable aux communes les plus déficitaires en logements sociaux dans la mesure où le loyer plafonné rend plus difficile l'équilibre de l'opération. Au sein de la CC3F, six communes sont en zone 2 (Saint-Louis, Huningue, Village-Neuf, Hégenheim, Hésingue et Buschwiller) et quatre communes en zone 3 (Rosenau, Blotzheim, Bartenheim et Kembs, ces trois dernières étant soumises à l'article 55 de la Loi SRU).

Au-delà des ménages vivant dans un logement social, la question de la faiblesse des niveaux de ressources se pose pour d'autres catégories de population et constitue un indicateur de la demande potentielle en logement social. Plus de 6 400 ménages, locataires du parc privé et propriétaires occupants, sont éligibles à un logement social, soit 29% des ménages de la CC3F (contre 42% dans le Haut-Rhin en 2009). 52% des locataires du parc privé sont éligibles au logement social et 26% des propriétaires.

Pour rappel, l'attribution des logements sociaux est conditionnée au respect d'un plafond de ressource pour le demandeur du logement. Les barèmes au 01/01/2015 sont indiqués ci-après.

<b>Barème au 01<sup>er</sup> janvier 2015 (en € annuels)</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI</b>	<b>PLS</b>
<i>Personne seule</i>	20 107 €	11 058€	<b>26 139€</b>
<i>Ménage avec 1 enfant</i>	26 850€	16 112€	<b>34 906€</b>

<sup>1</sup> Plus du quart des nouveaux résidents installés depuis moins de 5 ans sont des étrangers. Parmi eux, la part des cadres est élevée (20%). De plus, 20% des ménages aux revenus les plus élevés ont un potentiel d'acquisition de 3 000€/m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup>Le zonage dit 1, 2, 3, permet de déterminer notamment les loyers plafond des Hlm et les aides à la personne ; par opposition au zonage dit « Scellier », ou A, B, C.

902 demandes en logements locatifs sociaux ont été exprimées au 1er janvier 2013. Il est entendu que le demandeur d'un logement social se tournera prioritairement vers une commune où l'offre est bien développée. En toute logique, ce sont donc les communes de Saint-Louis, Huningue puis dans une moindre mesure Kembs et Blotzheim qui enregistrent le plus de demandes externes et de mutation (pour les deux premières communes).

## Déclinaison de l'orientation stratégique

### 1. Intensifier le développement de l'offre locative sociale

L'atteinte de cet objectif est encadrée par les obligations découlant de la loi SRU et les orientations du SCOT.

#### Objectifs liés à l'article 55 de la Loi SRU – méthodologie du calcul des objectifs triennaux

Aujourd'hui sur les six communes concernées par l'article 55 de la Loi SRU<sup>1</sup>, quatre sont déficitaires en logements locatifs sociaux et soumises aux obligations de rattrapage (Bartenheim, Blotzheim, Kembs et Village-Neuf).

Il est également nécessaire d'anticiper cet effort à produire sur la commune d'Hégenheim qui, au vu de ses perspectives de développement, dépassera le seuil de 3 500 habitants au cours de ce PLH.

Afin d'assurer un rattrapage régulier du retard des communes déficitaires, la loi Duflot fixe l'objectif de réalisation des logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 et l'assortit d'objectifs triennaux intermédiaires :

- 25% du rattrapage à atteindre sur la période 2014-2016 ;
- 33% entre 2017-2019 ;
- 50% entre 2020-2022 ;
- 100% à l'issue de la période 2023-2025.

Comme le prévoit la loi, une commune soumise à l'article 55 peut mutualiser ses objectifs de logements sociaux avec une ou plusieurs autres communes de l'EPCI, dès l'adoption de son PLH, jusqu'à 20% de son obligation (art L 302-8 du CCH). Sur le territoire de la CA3F, ce principe de mutualisation paraît complexe à mettre en œuvre car le volume de logements à rattraper est trop conséquent et que :

- les communes de Saint-Louis et Huningue qui possèdent un parc locatif social plus développé et excédentaire par rapport aux obligations légales (respectivement 28% et 27%) ne souhaitent pas que leur part dans le parc total de logements croisse davantage, l'objectif étant plutôt à la diversification de l'offre et au renforcement de certains segments (logements haut de gamme notamment);
- les communes de Hésingue, Buschwiller et Rosenau, non soumises à l'article 55, n'ont, quant à elles, pas vocation à développer un parc locatif social important.

Le futur PLH de la CA3F couvrira la période 2017-2022, soit :

- la totalité de la période 2017-2019, qui implique un objectif de rattrapage de 33% ;
- la totalité de la période 2020-2022, où l'effort de rattrapage est porté à 50%.

<sup>1</sup> L'article 55 de la Loi SRU impose dans les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, un nombre de logements locatifs sociaux supérieur à 20% du total des résidences principales.

### Schéma : méthodologie de calcul des objectifs triennaux

Sur la période d'application du PLH, l'objectif lié aux objectifs triennaux consiste en la production de 544 logements sociaux à l'échelle des 4 communes déficitaires, objectif porté à 666 si l'on inclut par anticipation Hégenheim (cf. tableau ci-après).

Nom Commune	Résidences principales (au 1/1/2013)	Nb total de logts sociaux (inventaire SRU DDT 2013)	% logements sociaux	Logements manquants		Objectifs pour rattrapage SRU	
				Calcul des 20% Logts sociaux	Déficit logements sociaux 2013	2016-2021	Soit par an sur 2016-2021
Saint-Louis	9 283	2 604	28,05%	-	-	-	-
Huningue	3 350	932	27,82%	-	-	-	-
Kembs	1 992	112	5,62%	398	286	143	24
Blotzheim	1 901	92	4,84%	380	288	144	24
Village-Neuf	1 737	110	6,33%	347	237	118	20
Bartenheim	1 585	38	2,40%	317	279	139	23
<b>Total "communes en retard"</b>	<b>7 215</b>	<b>352</b>	-	<b>1442</b>	<b>1 090</b>	<b>544</b>	<b>91</b>
<i>Hégenheim</i>	<i>1 487</i>	<i>53</i>	<i>3,56%</i>	<i>297</i>	<i>244</i>	<i>122</i>	<i>20</i>
<b>Total</b>	<b>8 702</b>	<b>405</b>	-	<b>1739</b>	<b>1 334</b>	<b>666</b>	<b>111</b>

*Communes soumises à la Loi SRU respectant le taux de 20% des RP*

*Communes soumises à la Loi SRU au taux inférieur à 20% des RP*

*Commune prochainement soumise à la Loi SRU*

### Objectifs du SCoT

L'objectif fixé par le SCoT est de disposer de tous les maillons du parcours résidentiel en développant une offre suffisante, diversifiée et équilibrée du point de vue territorial.

Il s'agit aussi pour chaque commune, de participer, à son échelle, à l'effort de production de logements sociaux.

En matière de prescriptions, le SCoT indique que les communes concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU doivent proposer un parc de logements aidés représentant au minimum 20% du nombre global de logements sur le territoire communal.

Deux recommandations sont précisées dans le SCOT :

- « lors d'opérations nouvelles groupées de plus de 20 logements ou d'un hectare de terrain, dans les communes de plus de 3 000 habitants, une part de 20% de logements aidés pourra être préconisée pour développer l'offre »
- « dans les communes concernées par l'obligation issue de l'article 55 de la loi SRU de disposer de 20% de logements aidés mais n'atteignant pas cet objectif, il est recommandé dans les opérations nouvelles groupées de plus de 20 logements ou d'un hectare de terrain, de prévoir une part de 25% de logements aidés ».

Ces préconisations ont le mérite d'imposer un ratio de logements locatifs sociaux à produire sur le territoire, mais ne paraissent pas assez ambitieuses pour répondre aux enjeux et aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

### Objectifs pour le PLH

Plusieurs scénarii de de production de logements locatifs sociaux ont été proposés aux communes et services de l'Etat à savoir :

- un **1<sup>er</sup> scénario** proposant des objectifs de production de logements sociaux pour respecter à minima les objectifs triennaux liés à la loi SRU des communes déficitaires ;
  - ✓ Un scénario souhaité par l'Etat mais qui paraît difficilement atteignable.
- un **2<sup>ème</sup> scénario** estimant la population attendue et les besoins en logements sur les communes SRU pour répondre aux logements sociaux manquants mais limitant leur part au sein du parc total ;
  - ✓ Ce scénario implique un niveau de croissance démographique bien au-dessus des prévisions du SCoT.
- un **3<sup>ème</sup> scénario** qualifié d'ambitieux proposant des objectifs plus réalistes et atteignables en matière de logements sociaux, mais en dessous des objectifs de la Loi SRU
  - ✓ Les services de l'Etat ne valident pas ce scénario.

**Le 1<sup>er</sup> scénario a été retenu, afin de respecter les objectifs triennaux fixés par l'Etat.**

Pour les autres communes non concernées par l'obligation de rattrapage, les postulats de base pour le logement locatif social sont les suivants :

- **25 % de la production en logements locatifs sociaux pour les 2 communes du bi-pôle urbain**, qui dépassent déjà le taux légal. Cependant, ces communes se voient affecter ce taux (inférieur à leur taux actuel) afin de maintenir leur niveau d'offre et de confirmer leur rôle moteur dans l'armature urbaine;
- **35% de la production totale à Hégenheim**, commune prochainement soumise à l'article 55 de la Loi SRU et qui possède un parc locatif social faiblement développé (3,6%) ;
- un **objectif minimal de 10%** de la production totale **pour les communes de moins de 3 000 habitants**, afin qu'elles participent à leur niveau à l'effort global.

Suite à divers échanges avec les élus (séminaire de synthèse, rencontre avec certaines communes), les objectifs ont été réajustés, avant validation. Le tableau suivant présente les objectifs de base approuvés par les communes.

	Besoins de résidences principales liées aux évolutions démographiques	Objectifs préconisés dans le PLH			Taux de logements locatifs sociaux au 1/1/2013 (source SRU)	Taux de logements locatifs sociaux estimé au 1/1/2021
		Nombre de logements locatifs sociaux à produire sur la période	Soit une part de locatif social à produire	Soit par an		
Saint-Louis	520	130	25%	22	28,05%	27,89%
Huningue	251	63	25%	10	27,82%	27,62%
<b>Pôle urbain</b>	<b>771</b>	<b>193</b>	<b>25%</b>	<b>32</b>	-	-
Bartenheim	150	139	93%	23	2,40%	10,20%
Blotzheim	183	144	79%	24	4,58%	11,10%
Hégenheim	142	50	35%	8	3,56%	6,30%
Hésingue	85	9	10%	1	0,00%	0,72%
Kembs	320	143	45%	24	5,62%	11,00%
Village-Neuf	163	118	72%	20	6,33%	12,00%
<b>Pôles intermédiaires</b>	<b>1 043</b>	<b>602</b>	<b>58%</b>	<b>100</b>	-	-
Buschwiller	46	5	10%	1	0,00%	0,93%
Rosenau	61	6	10%	1	0,00%	0,60%
<b>Pôles relais</b>	<b>107</b>	<b>11</b>	<b>10%</b>	<b>2</b>	-	-
<b>CC des 3 frontières</b>	<b>1 921</b>	<b>806</b>	<b>42%</b>	<b>134</b>	<b>16,50%</b>	<b>18,60%</b>

Communes soumises à la Loi SRU respectant le taux de 20% des RP  
 Communes soumises à la Loi SRU au taux inférieur à 20% des RP  
 Commune prochainement soumise à la Loi SRU

**Tableau : Objectif de répartition de la production de logement locatif social**

**Point de vigilance**

Les bailleurs sociaux ont indiqué que leur parc ancien nécessite d'importants travaux de réhabilitation et de remise aux normes, qui ne sont pas sans conséquence pour eux d'un point de vue financier (d'autant que la problématique amiante renchérit les investissements à réaliser), même s'ils contribuent à améliorer les performances énergétiques des logements et donc à réduire certaines factures des locataires.

Ils déclarent ne pas avoir actuellement les capacités de financement pour produire un volume de 140 logements locatifs sociaux par an, qui plus est avec une population de moins en moins solvable (désormais, les recettes des bailleurs proviennent principalement des loyers).

L'objectif proposé pour ce PLH est donc conforme aux demandes de l'Etat mais apparaît difficilement réalisable compte tenu des capacités de production des bailleurs et du rythme de construction de logements sociaux observé ces dernières années (207 logements sociaux financés entre 2009 et 2011 soit 69 par an).

La révision du zonage 1/2/3 en vue de l'harmoniser à l'échelle de l'agglomération sur le zonage dominant (zone 2) est souhaité.

## 2. Diversifier la typologie des logements locatifs sociaux

Les objectifs de répartition de la production de logements locatifs sociaux par type de financement visent à équilibrer la production en fonction de la demande et des besoins.

- Afin de renforcer la production de logements à vocation sociale, un objectif de **30% de PLAI** (ou conventionné très social ANAH<sup>1</sup>) par commune est fixé, conformément aux attentes de l'Etat.  
Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) sert à financer des logements destinés à des ménages cumulant difficultés économiques (dont les ressources sont inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS) et sociales.
- **60%** de la production concernera les logements en **PLUS** (ou conventionné social ANAH).  
Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) est le principal dispositif de financement du logement social et vise des ménages dont l'amplitude des revenus est plus large ;
- Au regard du grand écart entre les loyers des logements financés en PLUS et ceux pratiqués dans le marché libre, il est nécessaire de prévoir un niveau intermédiaire, d'où un objectif de **12% de PLS au global**.  
Cette offre est à développer sur l'ensemble du territoire, mais à privilégier sur les deux communes du pôle urbain, où un objectif de 20% est assigné. En effet, le PLS (Prêt Locatif Social) est un type de financement qui correspond au budget d'une partie des ménages locaux, et est souvent utilisé dans des zones où le marché est tendu. De plus, il est adapté aux petites typologies de logements qu'il s'agit de développer.

---

<sup>1</sup> Un logement est dit conventionné lorsque son propriétaire-bailleur (ou son organisme gestionnaire) a conclu une convention avec l'Etat par laquelle il s'engage à louer sous certaines conditions (locataire à faibles ressources, respect d'un certain niveau de loyer). En contrepartie, le propriétaire peut bénéficier de certains avantages financiers (aide financière de l'Etat ou déduction fiscale selon les cas). Le loyer initial d'un logement conventionné Anah ne doit pas dépasser un montant maximal mensuel par mètre carré habitable (5,2€ :m<sup>2</sup> pour un conventionnement très social et 5,4€ :m<sup>2</sup> pour un conventionnement social).

	Logements locatifs sociaux						
	Nombre de logements locatifs sociaux à produire sur la période PLH	Dont % PLAI	Dont % de PLUS	Dont % de PLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS
Saint-Louis	130	30%	50%	20%	39	65	26
Huningue	63	30%	50%	20%	19	31	13
<b>Pôle urbain</b>	<b>193</b>	<b>30%</b>	<b>50%</b>	<b>20%</b>	<b>58</b>	<b>96</b>	<b>39</b>
Bartenheim	139	30%	60%	10%	42	83	14
Blotzheim	144	30%	60%	10%	43	86	14
Hégenheim	50	30%	60%	10%	15	30	5
Hésingue	9	30%	60%	10%	3	5	1
Kembs	143	30%	60%	10%	43	86	14
Village-Neuf	118	30%	60%	10%	35	71	12
<b>Pôles intermédiaires</b>	<b>602</b>	<b>30%</b>	<b>60%</b>	<b>10%</b>	<b>181</b>	<b>361</b>	<b>60</b>
Buschwiller	5	30%	60%	10%	1	3	0
Rosenau	6	30%	60%	10%	2	4	1
<b>Pôles relais</b>	<b>11</b>	<b>30%</b>	<b>60%</b>	<b>10%</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>1</b>
<b>CC des 3 frontières</b>	<b>806</b>	<b>30%</b>	<b>58%</b>	<b>12%</b>	<b>242</b>	<b>464</b>	<b>100</b>

Communes soumises à la Loi SRU respectant le taux de 20% des RP

Communes soumises à la Loi SRU au taux inférieur à 20% des RP

Commune prochainement soumise à la Loi SRU

**Tableau : Objectif de répartition de la production de logement locatif social par types de financements**

### L'intervention de la CA3F

Des réflexions plus approfondies devront être menées afin d'envisager les modalités d'intervention possibles pour la CA3F pour encourager et faciliter la production de logements sociaux (garantie des emprunts pour des opérations lourdes à porter, aide financière accordée aux bailleurs, prise de la délégation des aides à la pierre,...). En tout état de cause, elles devront faire l'objet d'une décision politique et s'agissant de la délégation des aides à la pierre d'une réflexion en amont et d'un accord du Préfet.

### 3. Développer une offre en accession sociale

L'accession sociale est une offre jusqu'à présent peu proposée. L'objectif poursuivi en développant ce produit est de permettre à des ménages aux revenus modestes, voire intermédiaires, ou à de jeunes ménages en début de parcours résidentiel, d'accéder à la propriété.

Plusieurs outils peuvent être mobilisés pour développer l'accession sociale sur le territoire comme l'accession sécurisée, l'accession abordable négociée, le PTZ+.

#### L'accession sécurisée (ou règlementée – code de la Construction et de l'Habitat) :

Elle est destinée à des ménages remplissant certaines conditions de ressources. Le prix de vente est plafonné et les ménages accédant bénéficient de certaines garanties en cas « d'accidents de la vie » : une assurance de revente, une garantie de rachat et une garantie de relogement. L'accession sécurisée peut se faire sous la forme d'une accession simple ou sous la forme d'une location-accession (le dispositif PSLA : Prêt Social de Location Accession), ouvrant droit à un taux de TVA réduit et à une exonération de la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) pendant 15 ans.

#### La vente de logements HLM à leurs occupants

La vente de patrimoine HLM dédiée en priorité aux locataires-occupants dans le cadre de leur parcours résidentiel est une autre forme d'accession sociale, ce dispositif permettant une opportunité de devenir propriétaire. Il est cependant nécessaire que les communes soient dotées d'un patrimoine important.

### **L'accession abordable :**

Elle ne bénéficie pas d'un cadre réglementaire. Elle est issue d'une négociation entre promoteurs, communes, EPCI et propriétaire foncier. L'objectif est de proposer des logements à des prix inférieurs à ceux du marché.

### **Le PTZ+ consiste, quant à lui, en un prêt à taux réduit, qui ne finance qu'une partie de l'opération.**

Il s'adresse aux ménages primo-accédants, sous conditions de ressources..

Ce dispositif est renforcé depuis octobre 2014 pour le rendre plus attractif : relèvement du plafond de revenus, afin d'augmenter le nombre de ménages éligibles, ainsi que du plafond d'achat pris en compte et du montant du PTZ+ (en rehaussant la quotité de prêt). Toutes les communes de la CC3F sont concernées par le PTZ et ce, quel que soit le zonage (60% de la population de la CC3F rentre dans ce cadre).

A minima, les communes et la CA3F devront être un relais d'informations pour les ménages. La CA3F devra orienter les opérateurs vers les dispositifs souhaités, en les incitant à utiliser les leviers réglementaires permettant notamment d'assurer le caractère social du dispositif (clauses anti spéculatives).

Même si la CA3F souhaite donner une large priorité au financement du locatif social, une prime de soutien en faveur des ménages précaires accédant à un logement (logement en programmes mixtes par exemple) pourra également être envisagée. Ses modalités restent à définir et à arrêter.

#### **4. Développer l'offre en petites typologies et en logements adaptés**

Le développement de l'offre en petites typologies de type T1-T2 et T3 dans les opérations immobilières permettra d'adapter la taille des logements aux besoins et aux moyens des jeunes en début de parcours résidentiel mais également des personnes âgées et handicapées. Ces nouveaux logements pourront également être produits sous la forme de logements adaptés afin de satisfaire la demande grandissante des personnes âgées pour une offre intermédiaire (entre le domicile et l'établissement). Le logement intergénérationnel pourra également être promu (voir également orientation 5 ci-après).

#### **5. Développer le locatif intermédiaire**

Compte tenu de la structure socio-économique et de la position frontalière du territoire de la CC3F où les niveaux de prix sont élevés par rapport à la moyenne départementale, le logement locatif intermédiaire devra être développé.

Le zonage ABC est un zonage dit « de tension » utilisé par l'Etat qui découpe le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C).

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014, une révision du zonage a été opérée en France. L'objectif de cette révision est de favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et la construction de logements. Sur le territoire de la CA3F, les changements concernent les villes de Huningue et Saint-Louis, qui sont passées en zone B1, ce qui a pour conséquence de rendre les produits immobiliers plus attractifs. Les autres communes restent classées en B2.

Plusieurs dispositifs utilisent aussi ce zonage pour déterminer l'éligibilité des territoires aux aides ou moduler leurs paramètres :

### **Dispositif d'investissement locatif intermédiaire destiné aux particuliers :**

Pour ouvrir droit au dispositif, les logements acquis ou construits doivent se situer en zones A (y compris A bis) et B1 (Saint-Louis et Huningue). Le reclassement de ces deux communes va permettre à une plus grande partie du territoire et, in fine de ménages locataires, de bénéficier de ce dispositif.

Les logements situés dans une commune de zone B2 peuvent également être éligibles au dispositif, sous réserve que celle-ci ait reçu un agrément du Préfet de Région. Au sein de la CA3F, seules les communes de Rosenau et Buschwiller n'ont pas l'agrément.

En revanche, les logements situés en zone C ne peuvent pas bénéficier du dispositif.

### **Le logement intermédiaire, dispositif destiné aux acteurs institutionnels :**

Le régime de TVA à 10 % au bénéfice du logement locatif intermédiaire (accompagné d'une exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) s'applique intégralement en zones A bis, A, et B1. Un reclassement de B2 à B1 permet de développer du logement intermédiaire sur le territoire des communes concernées.

Ces dispositifs devraient agir sur les parcours et les choix résidentiels des ménages avec un renforcement attendu de l'offre locative privée à loyer intermédiaire.

## **Une orientation transversale : s'inscrire dans la dynamique du développement durable**

**Le caractère durable du développement du territoire sera pris en compte dans cette orientation en :**

- ✓ favorisant le conventionnement privé ;
- ✓ produisant des logements adaptés aux ménages et à leurs besoins.

## *Orientation 3 : Maîtriser la consommation foncière et passer d'une logique de développement « subi » à « maîtrisé »*

### **Éléments de contexte**

L'offre récente de logements se concentre en zone périurbaine puisque 67% de la production neuve sont localisés en dehors du pôle urbain. Ce phénomène d'étalement urbain induit entre autres une forte progression des déplacements pendulaires entre le lieu d'habitation et les secteurs centraux qui concentrent les activités (emplois, équipements, services). Hors Saint-Louis et Huingue, la production de logements entre 2006 et 2013 est toujours fortement tournée vers de l'individuel, dans des lotissements consommateurs d'espace.

Pour rappel, la consommation foncière moyenne s'établit à 14 600 m<sup>2</sup> / an à l'échelle de la CC3F (sur la période 2012-2013).

### **Déclinaison de l'orientation stratégique**

Le scénario préférentiel de développement démographique s'accompagne, au-delà de la répartition de l'offre nouvelle, d'orientations visant à renforcer les polarités urbaines définies par le SCoT et à maîtriser l'étalement urbain.

#### ***1. Privilégier le renouvellement et le développement dans le tissu urbain existant***

Il s'agit de limiter au maximum la consommation foncière. Pour cela, il faut densifier les zones urbanisées, en privilégiant les principes relatifs à l'épaississement de la tache urbaine et en évitant :

- une urbanisation qui se réalise uniquement le long des axes routiers principaux ;
- une urbanisation qui entraîne la création de dents creuses ;
- une urbanisation qui engendre un « déséquilibre » de l'urbanisation par rapport aux centralités des communes.



**Étalement et épaississement « source : SCoT du Grand Besançon »**

Les constructions nouvelles devront prioritairement s'inscrire dans les enveloppes d'urbanisation préférentielles définies pour chaque commune par le SCOT (T0), dans un objectif de développement mesuré de l'urbanisation.

Comme prescrit dans le SCoT, 30% des logements devront être créés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Pour ce faire, différents moyens sont à privilégier :

- la reconquête du parc vacant (cf. Orientation n°4) ;
- la réhabilitation et l'amélioration des logements ;
- les changements d'usages des bâtiments existants ;
- la densification de la structure urbaine en comblant les dents creuses ou en procédant par division parcellaire (méthode BIMBY : diviser une parcelle déjà bâtie et y ajouter une nouvelle construction) ;
- le changement de destination de friches ou bâti désaffecté ;
- la démolition/reconstruction.

**En se basant sur le nombre de logements à produire durant la période d'application du PLH (1 804 logements), 540 logements au minimum seront à produire en renouvellement urbain (dans l'enveloppe urbaine), en appliquant le taux de 30% prescrit dans le SCoT.**

**Ce volume global sera décliné par communes dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, par le biais d'une étude foncière par exemple.**

## 2. Travailler sur les formes urbaines

La maîtrise de la ressource foncière passe nécessairement par le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace. Il est donc nécessaire d'accompagner cet objectif de densification par un recours à une forme urbaine, adaptée aux territoires et aux besoins locaux, tout en veillant à la qualité paysagère des opérations.

Trois grands types de formes urbaines existent :

- **L'individuel pur** : se définit par l'INSEE comme une « *maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement* ». Le logement comporte une entrée individuelle et n'a aucun mur mitoyen.



**Photos : Maison individuelle pure sur Blotzheim (Source Le Bon Coin)**

- **L'individuel groupé** : se définit par l'INSEE comme une « *maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels* ». Le logement comporte une entrée individuelle mais peut avoir des murs mitoyens (exemple : maisons en bande le long d'un axe routier).



**Croquis : Programme de logements individuels groupés sur Saint-Louis** (Source *Le Bon Coin*)

- **Le collectif** : le logement fait partie d'un bâtiment avec plusieurs logements et l'entrée du logement donne sur un espace commun. Le collectif suggère fortement la notion de superposition des logements. Le petit collectif peut notamment bien s'adapter à des constructions sur des terrains en pente où il est visuellement moins impactant.



**Photo d'un programme en collectifs** (source : *Eohs*)

Aujourd'hui, se développent également des formes dites intermédiaires entre l'individuel groupé et le collectif, tentant de privilégier le maintien d'entrées individuelles, la présence d'espaces privatifs extérieurs et la densité du collectif obtenue grâce à la superposition des modules de vie.

Durant de nombreuses années, le développement du territoire a majoritairement été dominé par le modèle de la maison individuelle. L'objectif du PLH est d'inciter au développement de formes urbaines nouvelles (parfois innovantes mais souvent conformes à un modèle antérieurement utilisé) et de développer la production aménagée, encadrée et organisée par les pouvoirs publics.

Le SCoT ne fixe aucun objectif en matière de formes urbaines à prioriser.

Cependant, **le PLH fixe des objectifs à atteindre en termes de formes urbaines** (cf. tableau ci-après) **afin de guider les réflexions et les projets des communes :**

- dans les communes du **pôle urbain** qui doivent être confortées, **la part d'habitat individuel pur devra diminuer au profit de l'individuel groupé et du collectif**, en lien avec le développement du parc locatif et en priorité sur les sites bien desservis par les transports collectifs.

- le rôle d'accueil des **pôles intermédiaires** doit être maintenu en développant **l'individuel groupé** afin de limiter la consommation foncière.
- dans les **pôles relais**, il est nécessaire de maintenir des surfaces constructibles de superficie raisonnable, afin de maîtriser leur extension urbaine.

Dans le tableau suivant, la part en individuel pur doit être entendue comme un objectif à ne pas dépasser, dans la mesure du possible. La répartition entre individuel groupé et collectif doit être vue comme une préconisation vers laquelle les communes devront tendre.

	Nombre de logements à produire pour répondre aux besoins en RP	% d'individuel pur à ne pas dépasser	% logements commencés en individuels purs (2006-2013-SIT@DEL)	% semi-groupé	% logements commencés en individuels groupés (2006-2013-SIT@DEL)	% collectifs	% logements commencés en collectifs (2006-2013-SIT@DEL)
Saint-Louis	413	10%	8%	20%	19%	70%	73%
Huningue	205	10%	14%	20%	2%	70%	84%
<b>Pôle urbain</b>	<b>618</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>13%</b>	<b>70%</b>	<b>77%</b>
Bartenheim	147	30%	42%	20%	19%	50%	38%
Blotzheim	188	30%	43%	20%	22%	50%	35%
Hégenheim	140	30%	31%	20%	13%	50%	56%
Hésingue	90	30%	65%	20%	19%	50%	16%
Kembs	344	30%	29%	20%	5%	50%	65%
Village-Neuf	165	30%	56%	20%	6%	50%	38%
<b>Pôles intermédiaires</b>	<b>1074</b>	<b>30%</b>	<b>41%</b>	<b>20%</b>	<b>13%</b>	<b>50%</b>	<b>46%</b>
Buschwiller	48	50%	60%	30%	36%	20%	4%
Rosenuau	64	50%	33%	30%	26%	20%	41%
<b>Pôles relais</b>	<b>112</b>	<b>50%</b>	<b>41%</b>	<b>30%</b>	<b>29%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>
<b>CC des 3 frontières</b>	<b>1 804</b>	<b>25%</b>	<b>30%</b>	<b>20%</b>	<b>14%</b>	<b>55%</b>	<b>55%</b>

**Tableau : Objectif de répartition des formes urbaines de la production neuve**

Les objectifs attribués aux communes en termes de formes urbaines doivent être compris de la manière suivante : la part d'individuel pur affichée constitue une limite à ne pas dépasser alors que les parts d'individuel groupé, de collectif ou d'intermédiaire constituent des cibles à atteindre et si possible à dépasser.

### 3. Travailler sur les densités

En lien avec les orientations du SCoT, il conviendra pour les communes de réunir les moyens permettant d'atteindre l'objectif de densité souhaité pour toutes constructions neuves en extension urbaine.

Les objectifs de densité (cf. tableau ci-après) sont présentés en densité brute<sup>1</sup> et s'appliquent à la production prise dans son ensemble et non à l'échelle d'une opération.

Objectifs de densité minimale dans les zones d'extension	
Ratio minimum de logements à l'hectare	
<b>Pôle urbain principal</b>	<b>45</b>
<b>Pôles intermédiaires</b>	<b>25</b>
<b>Pôles relais</b>	<b>20</b>
<b>Bourgs et villages</b>	<b>15</b>

**Tableau : Objectifs de densité affichés dans le SCoT**

Le tableau suivant donne une estimation du foncier nécessaire par communes, en lien avec les objectifs définis dans l'orientation<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> La densité brute moyenne correspond au nombre moyen de logements par hectare habité, et prend en compte les espaces privés, collectifs et publics.

	Nombre de logements à produire pour répondre aux besoins en RP	Proposition de densité globale de la construction neuve en extension urbaine en lgts/ha (prescriptions SCoT)	Densité résidentielle observée de 2005 à 2011	Densité résidentielle observée de 2012 à 2013	Foncier nécessaire sur le PLH (arrondis)
Saint-Louis	413	45	43,4	29,4	9
Huningue	205	45	31,0	75,5	5
<b>Pôle urbain</b>	<b>618</b>	<b>45</b>	-	-	<b>14</b>
Bartenheim	147	25	17,9	17,3	6
Blotzheim	188	25	20,9	15,7	8
Hégenheim	140	25	28,3	16,8	6
Hésingue	90	25	11,6	11,2	4
Kembs	344	25	26,9	27,8	14
Village-Neuf	165	25	20,5	12,1	7
<b>Pôles intermédiaires</b>	<b>1 074</b>	<b>25</b>	-	-	<b>45</b>
Buschwiller	48	20	16,6	13,5	2
Rosenau	64	20	14,7	51,7	3
<b>Pôles relais</b>	<b>112</b>	<b>20</b>	-	-	<b>5</b>
<b>CC des 3 frontières</b>	<b>1 804</b>	<b>32</b>	<b>36,3</b>	<b>21,8</b>	<b>64</b>

**Tableau : Objectifs de densités et volume de foncier nécessaire pour la production neuve en extension urbaine**

#### 4. Retranscrire dans les PLU les objectifs du SCoT en matière d'habitat et mobiliser les leviers permettant d'encadrer les opérations immobilières

Les PLU constituent le support de la mise en œuvre de la plupart des objectifs du PLH et orientent la politique de l'habitat au niveau communal.

Une aide sous forme d'ingénierie pourra être apportée aux communes afin d'utiliser à bon escient les outils mobilisables au sein des documents d'urbanisme et s'assurer de la compatibilité de ces derniers avec le PLH.

**Dans le cadre de l'accompagnement porté aux communes, il s'agira :**

- d'une part de travailler sur les règlements de zonage pour orienter les formes urbaines, de mobiliser les outils de financement de l'urbanisme, mais aussi de renforcer les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'utiliser au mieux cet outil ;
- d'autre part de développer un travail partenarial avec les promoteurs, pour les inciter à produire des logements répondant aux objectifs du PLH en termes de diversité sociale et générationnelle, qualité environnementale, prix d'accession abordables...

#### 5. Mettre en place une politique foncière à l'échelle de la CA3F

En vue de répondre aux exigences du SCoT et aux objectifs du PLH (limiter la consommation d'espace, produire du logement social et abordable, etc.), la politique foncière de la CA3F devra être définie en réponse aux objectifs suivants :

- aider les communes à maîtriser le foncier sur lequel sont projetés des opérations de logement contribuant à la mise en œuvre des orientations du PLH, notamment celles qui concernent la construction de logements sociaux ;
- se doter d'une capacité d'intervention sur les centres-anciens, les leviers pouvant être :
  - ✓ techniques : études préalables (identification du potentiel, acquisitions pour de la réserve foncière, veille foncière),
  - ✓ juridiques et réglementaires : ZAC, lotissements,...
  - ✓ financiers.
- collaborer avec les acteurs spécialisés : EPF, SAFER,...

## **Une orientation transversale : s'inscrire dans la dynamique du développement durable**

Le caractère durable du développement du territoire sera pris en compte dans cette orientation par le biais de :

- ✓ la promotion de formes urbaines raisonnées en luttant contre l'étalement urbain et en préservant la ressource naturelle ;
- ✓ la reconquête du tissu urbain en privilégiant le renouvellement urbain ;
- ✓ la recherche d'une urbanisation plus économe en foncier en optimisant la densité.

## *Orientation 4 : Entretien et faire mieux fonctionner le parc*

---

### Éléments de contexte

Le taux de vacance au sein du parc de logements s'élève, à l'échelle de la CC3F, en 2011, à plus de 12% soit 3 300 logements. Ce taux est supérieur à la moyenne départementale (11%) et en hausse sur la période récente. La vacance structurelle (vacance supérieure à 4 ans liée à l'obsolescence ou à une inadéquation avec le marché) est localisée principalement dans le pôle urbain : Saint-Louis (450 logements), Huningue (164 logements).

Outre la vacance, le pôle urbain est confronté à diverses difficultés :

- baisse d'attractivité en lien avec le développement de la périurbanisation. Ceci entraîne une spécialisation des communes en termes de composition familiale (part des familles et des ménages de grande taille plus élevée en première ceinture autour de Saint-Louis)
- nombre important de logements potentiellement indignes et peu performants du point de vue énergétique. Les communes de Saint-Louis et Huningue sont les plus concernées par le vieillissement du parc de logements, notamment privé ;
- montée en puissance de la problématique des copropriétés potentiellement fragiles (2 copropriétés, l'une située à Saint-Louis, l'autre à Huningue, sont inscrites dans le dispositif POPAC<sup>1</sup>).

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### *1. Remettre sur le marché 330 logements vacants sur la durée du PLH et à l'échelle de la CA3F*

---

Le territoire souffre conjointement d'une tendance à l'étalement urbain (modèle de développement du parc basé sur la maison individuelle en construction neuve) et d'une vacance importante et globalement en augmentation.

La politique de l'habitat doit donc être orientée vers la reconquête de ce parc vacant, principalement dans les centres villes et les centres-bourgs.

Sortir de la vacance permet de :

- limiter le volume global de production neuve ;
- revitaliser les centres-anciens ;
- économiser du foncier et lutter contre l'étalement urbain ;
- produire une offre plus abordable.

Toutes les communes doivent poursuivre cet objectif mais plus encore Saint-Louis, Huningue et Bartenheim, communes les plus concernées par le phénomène.

**Pour ces trois communes, l'objectif est de diminuer de deux points la part des logements vacants dans le parc total de logements.**

**Pour les autres communes** (à l'exception de Kembs, cf infra), l'objectif consiste à **réduire d'un point la part des logements vacants** dans le parc total de logements. Cet objectif pourra être révisé au cours du PLH compte tenu du volume moins important observé<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Programme de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés en difficultés

<sup>2</sup> Il ne faut par exemple pas rechercher à atteindre un taux de vacance nul. En effet, un taux de vacance proche de 5% permet notamment d'assurer la rotation.

Au total, l'objectif visé est de remettre sur le marché près de 330 logements vacants au cours du PLH, dans les dix communes, appelant une action publique volontariste pour la moitié d'entre elles.

	Sorties de vacance à réaliser	Soit par an
Saint-Louis	186	31
Huningue	72	12
<b>Pôle urbain</b>	<b>258</b>	<b>43</b>
Bartenheim	17	3
Blotzheim	11	2
Hégenheim	15	3
Hésingue	5	1
Kembs	Pas d'objectifs chiffrés	-
Village-Neuf	13	2
<b>Pôles intermédiaires</b>	<b>61</b>	<b>10</b>
Buschwiller	3	-
Rosenau	6	1
<b>Pôles relais</b>	<b>9</b>	<b>2</b>
<b>CC des 3 frontières</b>	<b>328</b>	<b>55</b>

Tableau : Objectifs de sortie de vacance

**NB : Pour Kembs ayant un taux de vacance relativement faible, les objectifs de sortie de vacance n'ont pas été quantifiés. La commune s'engage à être volontariste dans ce type d'actions.**

## 2. S'appuyer sur les dispositifs mis en place sur le territoire de la CA3F pour améliorer le confort et la qualité énergétique du parc

Il s'agira pour la CA3F de se faire le relais sur son territoire de deux dispositifs œuvrant à l'amélioration du confort et de la performance énergétique du parc de logements :

- Le **PIG (Programme d'Intérêt Général) Habitat Privé 2012-2017** engagé par le Département du Haut-Rhin. Il vise à lutter contre :
  - ✓ l'habitat indigne en apportant une aide financière aux propriétaires occupants aux ressources modestes voire très modestes et aux propriétaires bailleurs de logements dégradés voire insalubres. Les travaux entrepris ont pour objet de résoudre les situations d'habitat indigne particulièrement graves ou de dégradation très importantes ainsi que d'améliorer la sécurité et la salubrité de l'habitat.
  - ✓ les situations de précarité énergétique en déclinant le programme « Habiter Mieux ». Il soutient financièrement les propriétaires occupants, qui souhaitent engager des travaux de rénovation thermique de leur logement.

Le **programme « Habiter Mieux »** de l'ANAH, qui doit être mieux relayé auprès des publics concernés. Sa mise en œuvre vise à améliorer la performance thermique du parc privé et ainsi à lutter contre la précarité énergétique.

## 3. Promouvoir le conventionnement privé

Le conventionnement privé consiste pour un propriétaire à s'engager à louer un logement pendant une certaine durée en pratiquant un loyer modéré. Il bénéficie en contrepartie d'un avantage fiscal modulé en fonction essentiellement du niveau de loyer pratiqué.

Deux types de conventionnement existent : le conventionnement avec ou sans travaux.

En finançant des travaux d'amélioration des logements dans le cadre de conventions ANAH, le développement du conventionnement privé s'accorde avec les objectifs de sortie de vacance.

Afin d'atteindre les objectifs, il sera nécessaire de s'appuyer également sur le conventionnement sans travaux, levier qui peut également favoriser les sorties de vacance.

Le propriétaire qui établit une convention sans travaux bénéficie d'une déduction fiscale sur les revenus bruts fonciers tirés de la location du logement conventionnés :

- 30% pour une convention à loyer « intermédiaire » ;
- 60% pour une convention à loyer « social » ou « très social ».

#### 4. Suivre et intervenir sur les copropriétés dégradées

En parallèle à l'orientation favorisant la sortie de vacance dans l'agglomération, il s'agit de suivre l'évolution des copropriétés dégradées et/ou en difficultés.

La CA3F pourra pour cela s'appuyer sur le dispositif expérimental mis en place par le Conseil Départemental intitulé « Programme de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés en difficultés – POPAC<sup>1</sup> ».

### **Une orientation transversale : s'inscrire dans la dynamique du développement durable**

**Le caractère durable du développement du territoire sera pris en compte dans cette orientation par le biais de :**

- ✓ **la reconquête d'une partie du parc existant pour limiter la consommation foncière ;**
- ✓ **la lutte contre la précarité énergétique et le logement indigne pour un bénéfice attendu en termes de réduction de charges pour les occupants.**

<sup>1</sup> Ce dispositif expérimental prendra fin en 2017

## *Orientation 5 : Garantir l'accès et le maintien au logement pour tous*

---

### **Éléments de contexte**

Certaines catégories de public ont des difficultés particulières en matière d'accès et de maintien au logement :

#### **Les jeunes / étudiants**

Bien que la part des jeunes soit en diminution sur le territoire de la CA3F depuis 2006, elle reste importante et induit des besoins en logements spécifiques, notamment pour les jeunes en début de parcours professionnel et résidentiel (15-30 ans). Ceux-ci constituent, avec les ménages précarisés aux ressources modestes, l'une des catégories de ménages les plus touchées par des difficultés d'accès au logement, en raison des prix élevés des loyers, du manque de logements de petite taille et des exigences accrues de certains propriétaires ou agences immobilières.

Toutefois, la problématique des étudiants n'est pas prégnante sur la CA3F: le recrutement est essentiellement local puisqu'il n'y a qu'un seul établissement d'enseignement supérieur basé à Saint-Louis (Lycée Jean Mermoz).

#### **Les ménages précarisés aux ressources modestes**

Ils sont aussi touchés par des difficultés d'accès et de maintien dans le logement, particulièrement importantes dans une région transfrontalière où le coût de la vie est élevé.

#### **Les personnes âgées et handicapées**

Le diagnostic a pointé un vieillissement de la population, induisant un besoin accru en logements adaptés aux personnes âgées autonomes.

Le schéma gérontologique estime que l'offre en matière d'accueil de jour est conséquente mais souligne néanmoins le fait que les trajectoires résidentielles peuvent être freinées par le niveau élevé des loyers. Il existe donc un besoin de logements à loyers modérés pour le public vieillissant, qui tend à s'amplifier selon les professionnels des Pôles Gérontologiques.

S'agissant des établissements, le taux d'équipement du bassin de Saint-Louis est l'un des plus faibles du département, ce qui génère en la matière une dépendance vis-à-vis des établissements mulhousiens. L'offre est peu diversifiée, le secteur étant dépourvu d'unité de soins de longue durée et constitué exclusivement d'EPHAD. Le schéma gérontologique relève comme point de vigilance les capacités d'accueil insuffisantes même si elles tendent à se développer. Il met aussi en avant un besoin de développer l'offre en hébergement intermédiaire pour des seniors autonomes.

#### **Les gens du voyage**

Les besoins des Gens du voyage devront aussi être intégrés, selon les prescriptions du Schéma Départemental des Gens du voyage.

#### **Besoins en logements d'urgence temporaires**

La réponse aux besoins en logements d'urgence temporaires doit également être intégrée dans les réflexions.

## Déclinaison de l'orientation stratégique

### 1. Permettre le maintien des jeunes sur le territoire

La CA3F et ses communes devront veiller à intégrer la **construction de petites typologies** dans les nouvelles programmations de logements privés et publics, en fixant des objectifs et engagements à atteindre. La production de typologies adaptées aux jeunes devra être localisée de préférence dans les secteurs concentrant la plus forte demande et proches ou bien reliés aux principales zones d'emploi du territoire.

Le développement de **l'accession sociale** est aussi une démarche qui vient répondre à la problématique du maintien des jeunes sur le territoire.

Des programmes de **mixité intergénérationnelle** pourraient également être développés pour répondre aux besoins de jeunes.

Enfin, la CA3F pourra engager une réflexion sur la création d'un **dispositif dédié au logement des jeunes** en s'appuyant sur les modes de gestion adaptés de type :

- sous-location : contrat de bail établi par un locataire avec l'accord du propriétaire pour laisser la jouissance du bien qu'il loue à un tiers
- bail glissant : bail temporaire signé entre un locataire et un bailleur. Il s'agit de permettre à un public défavorisé d'accéder à un logement ordinaire par le biais d'une sous-location avec un accompagnement social pendant une durée déterminée, avant de faire « glisser » le bail au nom du bénéficiaire.

### 2. Renforcer la réponse aux besoins des ménages les plus précaires

Les communes de la CA3F ont d'ores et déjà pris en compte les besoins des ménages précaires via **leurs documents d'urbanisme**, afin d'assurer une mixité sociale dans les nouvelles programmations de logements. Cela se concrétise notamment par la mise en place de **secteurs de mixité sociale** ou d'**emplacements réservés**.

En complément, le PLH prévoit pour les ménages les plus démunis, la **production de 30% de PLAI** parmi les logements locatifs sociaux créés dans l'ensemble des communes.

Une action pourra également concerner l'encouragement au conventionnement avec ou sans travaux dans le parc privé. Le potentiel est relativement élevé avec 52% des locataires du parc privé pouvant prétendre à un logement social. Mais il s'agit d'un levier plus difficile à mobiliser en territoire tendu où les logements trouvent facilement preneurs. Il sera donc important de **communiquer sur les avantages du conventionnement** pour les bailleurs privés.

**Le renforcement de l'offre en grands logements (T5/T6)** avec un objectif de 10% de grands logements dans les programmations annuelles pourra aussi être demandé.

Enfin, dans le quartier de la Gare à Saint-Louis, l'offre en hébergements spécifiques à destination des plus démunis se développera grâce à la transformation du logement foyer « La Régio » en une **résidence sociale**.

### 3. Agir sur le peuplement des quartiers

Afin d'instaurer une plus grande mixité sociale sur l'ensemble de son territoire et d'éviter des phénomènes de concentration ou spécialisation socio-spatiale, il s'agira pour la CA3F de **travailler sur le peuplement, à l'échelle des quartiers**. A cette fin, la CA3F devra s'atteler à mettre en place la convention d'équilibre territorial (prévue à l'article 8 de la loi de programmation et de cohésion urbaine du 21 février 2014) et le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et

d'information des demandeurs (PPGDID) (article 97 de la loi ALUR), pilotés par la Conférence Intercommunale du Logement.

Le **PPGDID**, obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH, sera co-construit avec les communes et les bailleurs sociaux, validé par le préfet et signé par les collectivités, bailleurs et services de l'Etat. Il précisera les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs. Il définira par ailleurs les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information. Enfin, il déterminera les actions de chacun dans ce cadre.

Quant à la **Conférence Intercommunale du Logement**, elle fixera les objectifs en matière d'attributions et de mutations dans le parc locatif social, les modalités de relogement des publics prioritaires et les modalités de coopération entre bailleurs et réservataires.

Les locataires du parc social dont les ressources dépassent d'au moins 20% le plafond d'accès au logement social ordinaire doivent s'acquitter d'un **supplément de loyer de solidarité (SLS)**. Celui-ci vise un objectif d'équité car il s'agit de faire payer un peu plus cher les ménages dont les ressources ne sont plus en adéquation avec la vocation sociale du parc HLM. Le montant du SLS est progressif : peu élevé pour un faible dépassement et largement supérieur au montant même du loyer en cas d'évolution importante des ressources. Pour ce dernier type de dépassement, l'objectif est d'inciter les ménages à sortir du parc social. Il s'agit d'une part d'engager un parcours résidentiel ascendant pour les ménages dont les ressources leur permettent d'aller vers le parc intermédiaire, le parc locatif privé ou encore l'accession sociale, et d'autre part, libérer des logements pour accueillir des ménages aux revenus modestes.

Une étude menée sur le parc de Saint-Louis Habitat a montré que les locataires devant faire face à un surloyer important (plus de 100€ par mois) sont majoritairement des locataires de longue durée. Ce sont souvent également (du fait des modalités de calcul) des ménages âgés de 60 ans et plus. Cette situation pose différentes questions : quelle possibilité de relogement pour ces ménages qui ne souhaitent pas accéder à la propriété, dont les opportunités dans le privé sont limitées compte tenu de la tension sur le marché du logement dans le secteur et qui sont attachés à leur environnement ? Cette situation est à l'origine d'un ressenti important de la part des locataires qui s'estiment « piégés » dans leur logement et qui vivent très mal la mixité sociale.

Comme le prévoit le Code de la Construction et de l'Habitat, « *le PLH peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le SLS ne s'applique pas et fixer des orientations relatives à sa mise en œuvre* », ceci dans le but de maintenir les conditions d'une mixité sociale. Il s'agira donc de réfléchir à cette possibilité. **Il convient notamment de mener une réflexion sur un assouplissement des règles d'application du SLS, à travers le PLH, par une application d'un SLS modéré (coefficient de dépassement réduit et montant de référence correspondant à la zone 3) sur les communes aux caractéristiques sociales les plus accentuées (Saint-Louis et Huingue, qui comptent plus de 25% de logements locatifs sociaux).**

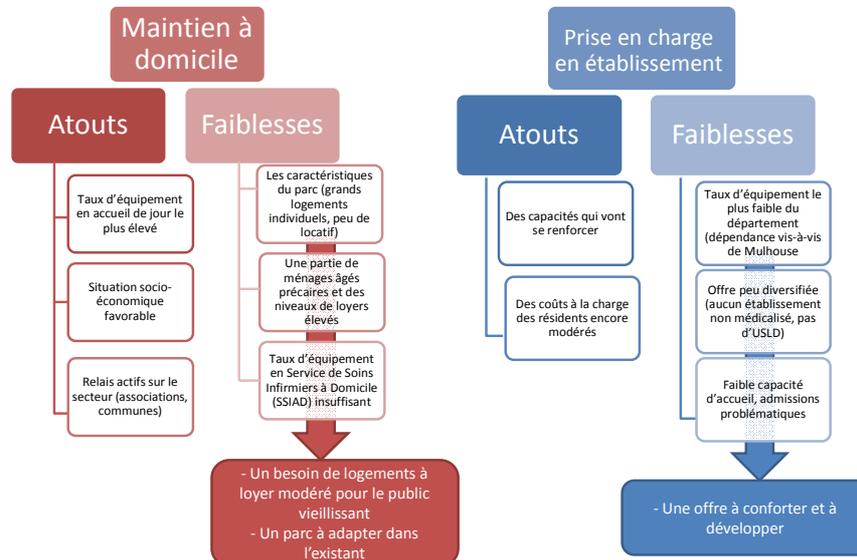
#### 4. Répondre à la problématique des personnes âgées et/ou handicapées

La part de population âgée de 75 ans et plus augmente plus rapidement (+3,7%/an) que celle du reste de la population sur le territoire (+1,2%/an). On compte en 2011 plus de 3 300 personnes de plus de 75 ans.

Une partie des personnes âgées déjà présentes sur le territoire, souvent propriétaires de grands logements éloignés des centres bourg, serait en demande de nouveaux logements, de taille plus réduite et à proximité des services.

Les axes à privilégier résident ainsi dans le développement :

- d'actions permettant le maintien à domicile, par adaptation de logements existants ou création de logements adaptés ;
- le développement d'une offre en structures (Résidences Seniors, établissement non-médicalisé type EHPA (Etablissement pour Personnes Âgées) ou PUV (Petite Unité de Vie).



#### Schéma : Point de blocage et efficience de l'offre à destination des personnes âgées sur la CC3F

La production d'une offre adaptée devra être bien localisée, à proximité des services et équipements, et accessible financièrement pour des ménages encore autonomes mais ne pouvant plus rester dans leur domicile. En cause, l'éloignement des services, la difficulté à assumer les coûts liés au logement (factures d'énergie ou tout simplement loyers), l'isolement, etc.

L'intégration de petits logements de type T1, T2 ou T3 dans les opérations immobilières des centres urbains, à proximité des services, permettra d'adapter l'offre du parc résidentiel aux besoins et aux ressources des personnes âgées.

Le développement d'appartements en rez-de-chaussée ou d'immeubles desservis par ascenseur, dans le cadre par exemple de programme de mixité intergénérationnelle, sont notamment des pistes à affiner.

Plus largement, cette orientation concerne l'ensemble des publics pouvant rencontrer des problématiques de mobilité et de perte d'autonomie, qu'elles soient liées au vieillissement ou au handicap.

#### 5. Prendre en compte les besoins en matière d'habitat des gens du voyage

Les communes de Saint-Louis et Huningue disposent d'une aire d'accueil permanente de respectivement 20 places et 10 places, remplissant ainsi leurs objectifs fixés dans le précédent Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

L'actuel SDAGV ne prévoit aucune création supplémentaire de places sur ces communes.

Par anticipation, il est à noter que la commune de Kembs, dès lors qu'elle aura franchi le seuil de 5 000 habitants, devra, elle aussi, créer une aire d'accueil.

### Une orientation transversale : s'inscrire dans la dynamique du développement durable

Le caractère durable du développement du territoire sera pris en compte dans cette orientation en favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle et en apportant des solutions pour les populations les plus fragiles et exclues du marché du logement.

## *Orientation 6 : Faire vivre le PLH*

---

### Eléments de contexte

La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige, entre autres :

- une organisation pérenne de son pilotage ;
- un outil de suivi précis de mise à jour et d'évaluation ;
- des actions de communication.

### Déclinaison de l'orientation spécifique

#### 1. Affirmer le rôle de la CA3F comme chef de file de la politique de l'habitat

Ce 1<sup>er</sup> PLH doit être l'occasion d'affirmer le rôle de la CA3F en matière d'habitat, dans une logique partenariale d'assistance à l'ingénierie, de suivi de la réalisation des objectifs et de mise en cohérence des projets.

#### 2. Assurer l'animation et le pilotage opérationnel du PLH

La mise en œuvre sur 6 ans du PLH exige une organisation pérenne du pilotage et l'association des acteurs locaux de l'habitat. Cette conduite s'appuiera sur :

- une **instance de suivi technique** et un **Comité de Pilotage**, qui devront faire chaque année le bilan de la mise en œuvre du programme d'actions. Ce bilan devra permettre de réinterroger, le cas échéant, le programme ;
- un **dispositif d'animation et d'ingénierie** pour permettre d'assurer la mise en œuvre concrète des actions, et plus particulièrement :
  - ✓ l'animation de la territorialisation de la politique de l'habitat ;
  - ✓ l'accompagnement des communes pour inscrire les objectifs du PLH dans les PLU ;
  - ✓ le soutien aux communes dans l'élaboration et la réalisation des opérations d'aménagement comprenant un volet habitat ;
  - ✓ la mise en œuvre des actions relevant de la politique propre à la CA3F ;
  - ✓ la définition des modalités régulières de travail avec l'Etat, les collectivités, les associations, les bailleurs, les agences immobilières et autres professionnels de l'habitat.

#### 3. Mettre en place un outil de suivi et de veille

Le suivi et l'évaluation du Programme Local de l'Habitat et de la mise en œuvre de son programme d'actions, via un **Observatoire**, permettront de vérifier si la politique de l'habitat est adaptée aux évolutions et aux besoins du territoire.

L'Observatoire (obligatoire) doit notamment permettre de suivre :

- l'atteinte des objectifs fixés ;
- l'évolution du rythme de la construction, de la nature de la production ;
- le volume des transactions et les niveaux de prix du marché ;
- le fonctionnement et l'occupation du parc social ;
- la consommation foncière et la qualité des opérations ;
- etc.

#### **4. Communiquer autour du PLH**

---

Le développement d'actions **d'information et de communication** sur les aides et les interventions prévues par le PLH **rendra plus visible la politique de l'habitat de la CA3F**. L'objectif est également de faciliter l'appropriation du PLH par les élus, les acteurs de l'habitat mais aussi le grand public. Cette communication passera par la réalisation de supports (plaquettes, site internet...) mais aussi par l'organisation d'événementiels, réunions d'informations, visites de sites... mettant en lumière les actions phares.

# PROGRAMME D' ACTIONS

---

Réalisé par :



Septembre 2015



## Sommaire

---

Action 1 : produire 300 logements par an à l'échelle de la CA3Fselon les déclinaisons communales .....	153
Action 2 : produire 134 logements sociaux/an à l'échelle de la CA3F, dont 91 dans les 4 communes déficitaires .....	156
Action 3 : mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée .....	160
Action 4 : soutenir l'accession sociale à la propriété .....	162
Action 5 : établir un programme communautaire d'actions foncières .....	165
Action 6 : travailler sur les densités et la consommation foncière selon les prescriptions du SCOT.....	167
Action 7 : soutenir la réalisation de "projets-test PLH" afin d'inciter la réalisation d'opérations s'inscrivant dans les logiques du SCOT et du PLH .....	169
Action 8 : promouvoir les dispositifs pour l'amélioration du parc privé.....	171
Action 9 : sortir 330 logements de la vacance à l'échelle de la CA3F et sur la durée du PLH .....	173
Action 10 : mettre en place un dispositif de suivi des copropriétés dégradées .....	175
Action 11 : être vigilant sur la qualité du parc social communautaire .....	177
Action 12 : améliorer l'accès au logement des jeunes .....	179
Action 13 : renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires .....	182
Action 14 : soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie .....	185
Action 15 : répondre aux exigences du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage .....	187
Action 16 : optimiser l'accès à l'information .....	188
Action 17 : mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement et le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs .....	190
Action 18 : conforter le pilotage opérationnel .....	193
Action 19 : mettre en place un observatoire de l'habitat .....	195
Action 20 : communiquer autour du PLH .....	198
 Les Fiches outils .....	 201

### Rappel du cadre législatif du programme d'actions

Selon l'article R302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitat, le programme d'actions indique :

*a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;*

*b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;*

*c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;*

*d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;*

*e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.*

*Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.*

### Préambule

Ce Programme Local de l'Habitat, premier de la CA3F, s'inscrit dans une démarche globale en faveur de l'habitat que la collectivité entend mener.

Son élaboration, conduite dans un cadre partenarial, a abouti à la formulation de sept orientations :

- Orientation 1 : Poursuivre le développement résidentiel mais de façon maîtrisée et orienter le développement résidentiel ;
- Orientation 2 : Développer des offres neuves et financièrement abordables ;
- Orientation 3 : Maîtriser la consommation foncière et passer d'une logique de développement « subi » à « maîtrisé » ;
- Orientation 4 : Entretien et faire mieux fonctionner le parc
- Orientation 5 : Garantir l'accès et le maintien au logement pour tous
- Orientation 6 : Faire vivre le PLH
- Orientation transversale : S'inscrire dans la dynamique du développement durable

Dans cette troisième partie, les orientations sont déclinées en actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière opérationnelle.

Ce programme d'actions donne donc au PLH une valeur opérationnelle, pour une durée de six ans, permettant aux communes de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

Ce plan d'actions a été élaboré selon les principes suivants :

- L'association de la CC3F et de ses communes lors de réunions de travail et la prise en compte de leur volonté d'engagement dans des actions d'habitat et de leur contexte propre;
- L'articulation des actions du PLH avec le Schéma de Cohérence Territoriale des Cantons d'Huningue et de Sierentz.

Une réelle implication des acteurs et un suivi régulier de la mise en œuvre des actions sont nécessaires pour mettre en œuvre et atteindre les objectifs traduits dans ce programme d'actions.

## La déclinaison du programme d'actions

Le tableau suivant reprend les 20 actions prévues pour répondre aux six orientations thématiques du PLH, sachant que certaines actions répondent à plusieurs objectifs du PLH.

N°	Intitulé de l'action
<b>Orientation n°1 : poursuivre le développement mais de façon maîtrisée et orienter le développement résidentiel</b>	
1	Produire 300 logements par an à l'échelle de la Ca3F, selon des déclinaisons validées par les communes
<b>Orientation n°2 : développer des offres neuves financièrement abordables</b>	
2	Produire 134 logements locatifs sociaux par an à l'échelle de la CA3F, dont 91 dans les 4 communes déficitaires
3	Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée
4	Soutenir l'accession sociale à la propriété
<b>Orientation n°3 : maîtriser la consommation foncière et passer d'une logique de développement « subi » à « maîtrisé »</b>	
5	Etablir un programme communautaire d'actions foncières
6	Travailler sur les densités et la consommation foncière selon les prescriptions du SCOT
7	Soutenir la réalisation de « projets test PLH » (assistance auprès des communes afin d'inciter la réalisation d'opérations s'inscrivant dans les logiques du SCOT et du PLH
<b>Orientation n°4 : entretenir et faire mieux fonctionner le parc</b>	
8	Promouvoir les dispositifs pour l'amélioration du parc privé
9	Sortir 330 logements de la vacance à l'échelle de la CA3F et sur la durée du PLH
10	Mettre en place un dispositif de suivi des copropriétés dégradées
11	Etre vigilant sur la qualité du parc social
<b>Orientation n°5 : garantir l'accès et le maintien au logement pour tous</b>	
12	Améliorer l'accès au logement des jeunes
13	Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires
14	Soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie
15	Répondre aux exigences du Schéma d'Accueil des gens du voyage
16	Optimiser l'accès à l'information
17	Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement et le plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs
<b>Orientation n°6 : faire vivre le PLH</b>	
18	Conforter le pilotage opérationnel et poursuivre la communication autour du PLH
19	Mettre en place un observatoire de l'habitat
20	Communiquer autour du PLH

<b>Action 1</b>	<b>Produire 300 logements par an à l'échelle de la CA3F selon les déclinaisons communales (validées par les communes)</b>
<b>Éléments de contexte</b>	Territoire frontalier très attractif, marqué par une croissance démographique élevée. Le desserrement des ménages : un facteur contribuant également au besoin constant de production de logements
	Déclinaison des objectifs de production de logements à l'échelle de chaque commune, rendue obligatoire par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
	Mode de développement, préconisé par le SCOT des Cantons de Huningue et de Sierentz, basé sur une armature urbaine : pôles urbains, pôles intermédiaires, pôles relais
<b>Objectifs</b>	Disposer de documents d'urbanisme, cohérents et compatibles avec le PLH
	Faire évoluer les règles d'urbanisme pour favoriser, dans les documents d'urbanisme communaux, la mise en œuvre des orientations et l'atteinte des objectifs du PLH, et plus particulièrement la diversité des formes d'habitat, la mixité sociale dans l'offre de logements et l'inscription d'outils fonciers
<b>Objectifs quantitatifs</b>	<i>Pour plus d'informations et le tableau d'objectifs détaillé, se référer à la partie Orientations.</i>
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<p>Il s'agira pour la CA3F, personne publique réglementairement associée à l'élaboration des documents d'urbanisme communaux, d'apporter à ses communes membres - compétentes en matière d'urbanisme - son assistance, ses conseils lors de l'élaboration, la révision ou la modification de leurs documents de planification, de façon à assurer leur compatibilité, permettre une bonne adéquation de leurs objectifs avec le PLH ainsi que les autres documents d'urbanisme ou de planification (SCoT notamment), ceci dans une vision communautaire large :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans un premier temps, travail de relecture de l'ensemble des documents d'urbanisme par la CA3F, pour vérifier les besoins éventuels d'adaptation des documents locaux.</li> <li>▪ Dans un second temps, accompagnement possible du service Habitat de la CA3F pour aider les <b>communes à intégrer les principes du PLH lors de l'élaboration, la révision ou la modification de leur PLU.</b></li> </ul> <p>Concrètement, il s'agit notamment d'(e):</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Introduire et faire référence aux objectifs du PLH dans les Plans d'Aménagement de Développement Durable (PADD) des PLU.</li> <li>▪ Favoriser le développement de l'offre abordable (locatif conventionné et accession sociale) grâce notamment à la mise en place de secteurs de mixité sociale (SMS) et d'emplacements réservés (ER) dans les communes déficitaires en logements sociaux au regard de la loi SRU (voir action n°2).</li> <li>▪ Instaurer le <b>Droit de Prémption Urbain (DPU)</b>, à minima sur l'ensemble des communes SRU (<i>cf fiches outils « Droit de prémption urbain »</i>).</li> <li>▪ <b>Optimiser la consommation foncière</b> et limiter l'étalement urbain en régulant le développement urbain, en fonction du contexte démographique et économique local c'est-à-dire :             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cibler les dents creuses en travaillant sur les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation et la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs à enjeux</li> <li>✓ Développer des procédures d'aménagement avec maîtrise publique permettant aux communes, avec l'appui technique de la CA3F, de réaliser (ou faire réaliser) des programmes sur des terrains à enjeux (ZAC, lotissements, utilisation du DPU) ceci dans le cadre d'une politique foncière adaptée (voir action n°2) + (<i>cf fiches outils « La Zone d'Aménagement Concerté » et « Le lotissement »</i>)</li> <li>✓ Inciter à la densification en mobilisant les leviers fiscaux</li> </ul> </li> </ul>				
<p><b>Priorité</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>les communes SRU</b> (intégration de SMS, ER et OAP)</li> <li>2. les communes dont le document actuel rend impossible la mise en œuvre des programmes de logements prévus, sans modifier avant une destination de parcelle dans le PLU</li> </ol>				
<p><b>Calendrier</b></p>	<p>Il est admis un dépassement des objectifs pour les trois premières années de mise en œuvre du fait des « coups partis » et du scénario du PLH qui se développe sur 2x3 ans</p> <table border="1" data-bbox="424 1469 1481 2022"> <tr> <td data-bbox="424 1469 587 1720"> <p>2017 - 2018</p> </td> <td data-bbox="593 1469 1481 1720"> <p>Mise en place des outils visant à la réorientation de la production ; Maintien des caractéristiques actuelles de la production de logements résultant des projets d'ores et déjà engagés. Il s'agit pendant cette période, de mettre en œuvre les outils qui permettront d'orienter la production à partir de 2018</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 1729 587 2022"> <p>2019 - 2022</p> </td> <td data-bbox="593 1729 1481 2022"> <p>Réorientation progressive de la production. Les caractéristiques de la production de logements soulignent une production plus qualitative et mieux équilibrée sur le territoire ; Maîtrise des caractéristiques de la production de logements. Les outils mis œuvre fonctionnent pleinement et permettent de maîtriser la production de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble des</p> </td> </tr> </table>	<p>2017 - 2018</p>	<p>Mise en place des outils visant à la réorientation de la production ; Maintien des caractéristiques actuelles de la production de logements résultant des projets d'ores et déjà engagés. Il s'agit pendant cette période, de mettre en œuvre les outils qui permettront d'orienter la production à partir de 2018</p>	<p>2019 - 2022</p>	<p>Réorientation progressive de la production. Les caractéristiques de la production de logements soulignent une production plus qualitative et mieux équilibrée sur le territoire ; Maîtrise des caractéristiques de la production de logements. Les outils mis œuvre fonctionnent pleinement et permettent de maîtriser la production de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble des</p>
<p>2017 - 2018</p>	<p>Mise en place des outils visant à la réorientation de la production ; Maintien des caractéristiques actuelles de la production de logements résultant des projets d'ores et déjà engagés. Il s'agit pendant cette période, de mettre en œuvre les outils qui permettront d'orienter la production à partir de 2018</p>				
<p>2019 - 2022</p>	<p>Réorientation progressive de la production. Les caractéristiques de la production de logements soulignent une production plus qualitative et mieux équilibrée sur le territoire ; Maîtrise des caractéristiques de la production de logements. Les outils mis œuvre fonctionnent pleinement et permettent de maîtriser la production de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble des</p>				

	ménages du territoire.
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	Communes et CA3F
<b>Partenariats</b>	ADAUHR (appui technique) Service urbanisme des communes Personnes publiques associées à l'élaboration des documents d'urbanisme (DDT, Chambres Consulaires, Conseil Régional, Conseil Départemental,...)
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	Pas de budget communautaire à prévoir (ingénierie interne)
<b>Moyens Humains</b>	Le Service Habitat accompagnera les communes sur demande pour les aider à adapter au mieux leur PLU au regard des enjeux du PLH
<b>Liens avec d'autres actions</b>	Action 2/ Produire 134 logements locatifs sociaux/an à l'échelle de la CA3F dont 91 dans les 4 communes déficitaires Action 4/ Soutenir l'accession sociale à la propriété Action 6/ Travailler sur les densités et la consommation foncière selon les prescriptions du SCoT Action 19/ Mettre en place un observatoire de l'habitat
<b>Evaluation</b>	Nombre, typologie et densité des logements construits. L'indicateur retenu concernera les « logements autorisés » disponible par le biais des permis de construire communaux Indice de construction : nombre de logements commencés pour 1 000 habitants Evolution du nombre et de la part des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants  Suivi qualitatif par le Service Habitat de la CA3F des modifications apportées aux PLU Le Service Habitat accompagnera les communes sur demande pour les aider à adapter au mieux leur PLU au regard des enjeux du PLH

<b>Action 2</b>	<b>Produire 134 logements locatifs sociaux/an à l'échelle de la CA3F, dont 91 dans les 4 communes déficitaires</b>
<b>Éléments de contexte</b>	<p>Une double dynamique de peuplement et une spécialisation socio-spatiale : présence de populations à hauts revenus, plutôt dans les communes périurbaines, et <b>de populations aux revenus plus modestes dans le bi-pôle urbain</b></p> <p>A l'échelle communautaire, environ 17% de logements sociaux</p> <p>Développement de l'offre de logements lié à une forte progression de l'offre locative privée au détriment de l'offre locative sociale. A l'échelle de la CA3F : <b>1 090 Logements Locatifs Sociaux (LLS) manquants</b> au 1<sup>er</sup> janvier 2013 et <b>4 communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU déficitaires</b> (Kembs, Blotzheim, Village-Neuf et Bartenheim)</p>
<b>Objectifs</b>	<p>Répondre aux besoins en logements locatifs sociaux (LLS) des ménages</p> <p>Développer solidairement le parc locatif social à l'échelle de la CA3F</p> <p>Diversifier l'offre en logements locatifs aidés (typologie, public éligible) pour faciliter l'accueil et le parcours résidentiel de toutes les catégories de ménages</p> <p>Permettre le rattrapage du déficit de logements au titre de l'article 55 de la loi SRU dans les 4 communes, soumises à l'obligation d'avoir à l'horizon 2025, un parc locatif social représentant au moins 20% des résidences principales</p> <p>Engager une démarche de promotion de la mixité sociale en contribuant, par des financements améliorés, au développement de logements sociaux abordables et de qualité, à l'échelle de l'intercommunalité, et en priorité dans les communes déficitaires</p>
<b>Objectifs quantitatifs</b>	<p>produire au moins 134 logements locatifs sociaux par an dans les 10 communes (dont 91 dans les 4 communes déficitaires), de type familial, en neuf ou en acquisition-amélioration, sur la durée du PLH, soit près de 134 logements par an : logements locatifs publics financés exclusivement en Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) et/ou conventionnés sociaux ANAH, en Prêt Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) et/ou conventionnés très sociaux ANAH ou Prêt Locatif Social (PLS)</p>

Mise en œuvre  
opérationnelle

- **Développer les outils d'urbanisme favorisant la mixité sociale des opérations :**
  - ✓ **définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** pour les projets identifiés à moyen ou long terme. Pour les communes en situation de rattrapage : intégration dans les OAP d'une part significative (50%) de logement social.
  - ✓ **création de Secteurs de Mixité Sociale et d'Emplacements Réservés** pour le logement social dans les communes en rattrapage SRU et, le cas échéant, dans les secteurs insuffisamment pourvus des autres communes.

Pour les communes SRU déficitaires, envisager la mise en œuvre de SMS sur l'ensemble de la commune et fixer le taux de LLS à produire à au moins 50% à partir d'un seuil bas de logement ou de lots (ce seuil ne doit pas être supérieur à 20 logements).

Afin de favoriser la reconversion du parc existant : classer en ER pour le logement social les dents creuses et opportunités foncières de densification à court et moyen terme (*cf. fiches outils « Emplacement réservé pour un objectif de mixité sociale » et « Servitude de mixité sociale »*).
  - ✓ **exonération partielle ou totale de la taxe d'aménagement pour le LLS** (*cf. fiches outils « Taxe d'aménagement »*) :
    - Exonération totale de la taxe d'aménagement pour les logements financés en PLAI
    - Exonération partielle de la taxe d'aménagement pour les locaux d'habitation et d'hébergement (PLUS, PSLA et PLS)
  - ✓ **instauration du Droit de Prémption Urbain** sur l'ensemble des communes SRU à minima.
- **Envisager la prise de la délégation d'attribution des aides à la pierre** (*cf. fiche outil « mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre »*) : lancer une réflexion sur la pertinence et la faisabilité de prendre cette délégation et selon les conclusions et choix arrêtés, mettre en œuvre une démarche en ce sens
- **Définir un règlement d'aides communautaires en faveur du développement de l'offre de logement social précisant :**
  - ✓ **le montant des subventions sur fonds propres** (2 000€/PLAI – ou conventionné très social ANAH-, 1 500€/PLUS –ou conventionné social ANAH et 1 500 € PLS) en construction neuve ou AA (Acquisition Amélioration) ou VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Aménagement)
  - ✓ **les modalités d'allocation des aides communautaires, qui seront à :**
    - **ajuster** en fonction de la complexité des projets et des priorités de la politique communautaire de l'habitat (PLAI, éco-conditionnalité des aides, etc.)
    - **conditionner** au respect d'un certain nombre de critères

	<p>relatifs à la superficie du logement (qui détermine également le montant du loyer), ainsi qu'à la performance énergétique (pour une meilleure maîtrise des charges locatives)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>adapter</b> aux évolutions réglementaires (notamment thermiques), sociologiques et améliorer la qualité des projets</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Dans les pôles relais, travailler sur le développement de l'offre conventionnée privée (cf. action 3)</b></li> <li>▪ <b>Apporter une garantie d'emprunt aux bailleurs sociaux</b> (cf. fiche outil « les garanties d'emprunt aux organismes HLM»)             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ garantir les prêts que les organismes de logement social contractent auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer leurs projets. Taux de garantie à définir</li> <li>✓ utiliser les droits de réservation obtenus en contrepartie (conditions à définir)</li> </ul> </li> <li>▪ <b>S'appuyer sur le futur Office Communautaire de l'Habitat</b> pour mettre en œuvre la politique de l'habitat</li> <li>▪ <b>Mobiliser les opérateurs (Etablissement Public Foncier, Safer,...) et les outils de maîtrise foncière, d'acquisition foncière et/ou de production foncière dans l'objectif de disposer de foncier à bas coût (cf Action 5)</b></li> </ul>
<p><b>Priorité</b></p>	<p><b>Communes en déficit au regard de l'article 55 de la loi SRU</b></p>
<p><b>Calendrier</b></p>	<p>2017 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mise en place des outils d'urbanisme</li> <li>▪ Programmation financière et définition des conditions d'aides à la production du logement social</li> <li>▪ Réflexion sur la délégation des aides à la pierre</li> <li>▪ Mobilisation des acteurs clé du développement du logement social</li> </ul> <p>2018 : mise en œuvre des actions, 1<sup>er</sup> bilan et réajustement des aides et des outils</p> <p>2018-2022 : Poursuite des actions et évaluation</p>
<p><b>Maîtrise d'Ouvrage</b></p>	<p>CA3F et Communes</p>
<p><b>Partenariats</b></p>	<p>DDT, ANAH, Conseil Départemental, Organismes de Logement Social, Associations,</p>

	Caisse des Dépôts, Promoteurs et Aménageurs, opérateurs fonciers (EPF, SAFER,...)			
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>		<b>Objectifs annuels de production</b>	<b>Aide financière / logement</b>	<b>Total / an</b>
	Logements PLS	17	1 500 €	25 000 €
	Logements PLUS	77	1 500 €	116 029 €
	Logements PLAI	40	2 000 €	80 565 €
		<b>Total</b>		<b>221 594 €</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investissements déductibles des pénalités SRU</li> </ul>			
<b>Moyens Humains</b>	Le Service Habitat assurera le pilotage des outils communautaires, accompagnera les communes et opérateurs et assurera l'évaluation de cette action			
<b>Liens avec d'autres actions</b>	<p>Action 1/ Produire 300 logements par an à l'échelle de la CA3F selon les déclinaisons communales validées</p> <p>Action 3/ Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée</p> <p>Action 5/ Etablir un programme d'actions foncières intercommunal avec l'EPF d'Alsace</p> <p>Action 12/ Améliorer l'accès au logement des jeunes</p> <p>Action 13/ Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires</p>			
<b>Evaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Evaluation de l'objectif de 42% de production pour chaque commune sur 3 ans</b></li> </ul> <p>Indicateurs choisis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de logements locatifs sociaux livrés</li> <li>Taux de PLUS-PLAI-PLS par commune sur l'ensemble des permis de construire déposés</li> <li>Taux de PLUS-PLAI-PLS par commune sur l'ensemble des permis de construire autorisés</li> <li>Evolution des taux de logements sociaux pour chaque commune</li> <li>Nombre de logements locatifs privés conventionnés (Anah)</li> <li>Nombre de sorties de conventionnement</li> <li>...</li> </ul>			

Action 3	Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée
Eléments de contexte	<p>Un déficit d'offre locative sociale publique dans les communes SRU (hormis Saint-Louis et Huningue)</p> <p>Une concentration du logement locatif public dans certains quartiers du bipôle urbain</p> <p>Des niveaux de loyers dans le privé, élevés par rapport à la capacité financière des ménages, notamment des jeunes et ménages à faibles ressources</p> <p>Un besoin de développement de l'offre locative sociale, tout en maîtrisant la consommation foncière</p>
Objectifs	<p>Proposer une offre complémentaire à celle du parc locatif social public et favoriser l'atteinte des objectifs de rattrapage de la loi SRU (intégrant les logements conventionnés privés)</p> <p>Développer l'offre locative privée à loyers abordables, destinée aux jeunes et ménages à revenus modestes</p> <p>Favoriser la reconquête du parc existant dégradé et du parc vacant, notamment dans les centres anciens, en valorisant les subventions et les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement</p> <p>Mieux diffuser l'information sur le conventionnement, inciter les propriétaires bailleurs à conventionner et les aider à monter leur dossier</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Communiquer sur les avantages du conventionnement</b>, avec ou sans travaux, à destination des bailleurs privés et des locataires, via la réalisation d'une plaquette d'information. Il s'agit de renseigner sur l'(a) : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ouverture de droits à l'APL ;</li> <li>✓ Avantage fiscal : déduction fiscale sur les revenus fonciers bruts de 30% (convention à loyer intermédiaire) à 60% (convention à loyer social ou très social) ;</li> <li>✓ Possibilité de cumuler l'aide de l'Anah pour le conventionnement avec la prime complémentaire « Habiter Mieux » à condition que les travaux réalisés permettent un gain énergétique d'au moins 35%.</li> </ul> </li> <li>▪ Identifier les secteurs cibles, c'est-à-dire marqués par la présence de bâti vacant avec un potentiel de réaffectation et des propriétaires « spécifiques » (association, ...)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Rappel de l'action n°2 : octroi d'aides communautaires en faveur du développement de l'offre de logement social 1 500€/PLUS -conventionné social ANAH- et 2 000€/PLAI -conventionné très social ANAH- et 1 500 € PLS) en construction neuve / AA / VEFA</b></li> </ul>	
<b>Priorité</b>	<b>Sur les communes SRU déficitaires</b>	
<b>Calendrier</b>	2017	Réalisation de la plaquette d'information Mise en œuvre des premiers projets
	2018 à 2022	Poursuite de l'action
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F	
<b>Partenariats</b>	ANAH, ADIL, Conseil Départemental, Communes	
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	2 000€ pour la réalisation de la plaquette <i>Pour rappel : subventions pour le développement de l'offre conventionnée : intégrées à l'action n°2</i>	
<b>Moyens Humains</b>	Le Service Habitat de la CA3F, en partenariat avec l'ADIL	
<b>Liens avec d'autres actions</b>	Action 2/ Produire 134 logements locatifs sociaux par an à l'échelle de la Ca3F dont 91 dans les 4 communes déficitaires Action 20/ Communiquer autour du PLH	
<b>Evaluation</b>	Nombre de plaquettes réalisées et diffusées Nombre de propriétaires renseignés Nombre de logements conventionnés (avec et sans travaux) et nombre de ménages logés Montant des aides allouées	

Action 4	Soutenir l'accès social à la propriété
<p><b>Éléments de contexte</b></p>	<p>Une forte pression foncière et immobilière entraînant des prix d'acquisition élevés, et écartant de fait, les ménages les plus modestes de l'accès à la propriété</p> <p>De jeunes ménages, qui, pour accéder à la propriété, quittent le territoire de la CA3F, au profit de communes limitrophes où le prix du foncier est plus abordable</p>
<p><b>Objectif</b></p>	<p>Produire une offre intermédiaire, en accession abordable pour permettre la réalisation du parcours résidentiel des ménages jeunes et/ou modestes</p>
<p><b>Objectifs quantitatifs</b></p>	<p>Aider financièrement, à l'échelle de la CA3F et sur la durée du PLH, 60 accessions sociales, soit 10 logements par an.</p>
<p><b>Mise en œuvre opérationnelle</b></p>	<p><b>1- Communiquer sur les dispositifs de production d'une offre en accession sociale sécurisée (hors vente de logements locatifs sociaux) - (cf fiches outils « L'accès social » et « Le Prêt Social Location Accession »)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>L'accès social sécurisée (Art. L421-1-5 du Code de l'urbanisme).</b> Ce dispositif permet à des ménages remplissant certaines conditions de ressources, d'accéder à un logement, dont le prix de vente est plafonné. Le ménage accédant bénéficie de plusieurs garanties de la part de l'opérateur social : rachat de son logement et relogement, en cas d'accident de la vie.</li> <li>▪ <b>L'accès social sécurisée relevant du PSLA : Le Prêt Social Location-Accession (Art. R331-76-5-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitat).</b> Ce dispositif permet de sécuriser l'accès à la propriété de ménages, sans apport personnel. Le ménage intègre le logement en tant que locataire et bénéficie d'un délai maximal de 5 ans, pour décider s'il souhaite ou non acquérir le logement. Il s'acquitte d'une redevance, dont une partie correspond au paiement anticipé du prix d'acquisition et peut être assimilé à la constitution d'un apport personnel. Egalement soumis à conditions de ressources et plafonnement du prix de vente, ce dispositif ouvre droit à une TVA réduite ainsi qu'à une exonération de la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) pendant 15 ans. Le ménage accédant bénéficie également des garanties de rachat et de relogement par le bailleur social.</li> <li>▪ <b>L'accès abordable négociée : un prix de vente réduit</b> L'accès abordable négociée repose sur le principe d'un prix de vente réduit grâce à une négociation entre promoteurs, communes, EPCI et propriétaires fonciers (ZAC).</li> <li>▪ <b>Le PTZ+ : un prêt à taux réduit</b> Le PTZ+ est un Prêt à Taux réduit (Zéro). Pour en bénéficier, l'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant la demande de prêt et devra faire du logement acquis sa résidence principale. Il ne pourra le louer qu'une fois le prêt intégralement remboursé.</li> </ul>

	<p>Le montant accordé est fonction des ressources, du nombre d'occupants du logement, de la localisation de celui-ci et du prix du logement.          Le PTZ+ peut financer la construction ou l'achat d'un logement neuf.          La durée de remboursement du PTZ+ dépendra des revenus de l'emprunteur et s'étalera entre 12 et 25 ans selon le cas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>L'accession sociale dans les quartiers prioritaires au titre de la nouvelle politique pour la ville (« zones ANRU » (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine))</b></li> </ul> <p>Les accessions sociales à la propriété situées dans ces quartiers ou en périphérie de ceux-ci (à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers) bénéficient d'un taux réduit de TVA à 5,5%.          Les conditions de ressources sont celles du PLS majorées de 11%.          De plus, le prix de vente ou de construction des logements ne doit pas dépasser les prix de vente plafond des logements financés avec un Prêt Social Location-Accession (PSLA).</p> <p><b>2- Soutenir financièrement l'accession sociale à la propriété</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>accorder une prime de soutien à l'accession sociale à la propriété</b> (conformément à l'article L421-1-5 et l'article R331-76-5-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitat), dans la limite de 10 dossiers aidés par an et sur la base d'un règlement définissant les conditions d'accès à l'aide financière et ses modalités d'attribution et de versement. Le règlement devra notamment préciser les points suivants :             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ type de ménages et d'opérations éligibles. Par exemple, proposer au moins 20% ou 30% de logement social (selon les communes) dans des programmes mixtes;</li> <li>✓ plafonds de revenus. Par exemple, ceux définis pour le PSLA ;</li> <li>✓ mise en place de clauses anti-spéculatives : Pacte de préférence, clause d'inaliénabilité...</li> <li>✓ versement de la prime à l'accédant ou à l'opérateur.</li> </ul> </li> <li>▪ <b>relayer l'information et apporter une aide technique aux ménages pour monter leur dossier</b></li> </ul> <p>Les communes et la CA3F devront être un relais d'informations auprès des ménages sur les dispositifs développés dans le cadre du PLH, mais également sur les autres outils et partenaires mobilisables.          Des actions d'information et d'accompagnement (permanences, événements dédiés,...) à destination des principaux publics concernés (les ménages aux ressources modestes ou intermédiaires...), seront à définir. Les supports et canaux de communication seront également à identifier et/ou concevoir (bulletins communaux, magazine intercommunal, site internet, plaquette,...).</p>
<p><b>Priorité</b></p>	<p>Sur l'ensemble des communes de la CA3F</p>
<p><b>Calendrier</b></p>	<p>2017</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>élaboration et validation du cahier des charges définissant les conditions d'accès à l'aide financière de la CA3F et octroi des financements</li> <li>Mise en œuvre des actions et supports de communication</li> <li>Accompagnement des ménages</li> </ul>

	2018 à 2022	Poursuite des actions
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F et Communes	
<b>Partenariats</b>	ADIL, DDT, Conseil Départemental, Promoteurs et opérateurs sociaux, Agents immobiliers, notaires,...	
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	3 000€ de prime pour des ménages de 3 personnes et moins et 4 000€ de prime pour des ménages de 4 personnes et plus. Soit une moyenne de 35 000 € par an	
<b>Moyens Humains</b>	L'ADIL, en partenariat avec la CA3F, et les Communes, accompagnera les porteurs de projets (plan de financements, informations sur les dispositifs possibles,...)	
<b>Liens vers d'autres actions</b>	Action 1/ Produire 300 logements par an à 'échelle de la CA3F selon la déclinaison communale validée Action 12/ Améliorer l'accès au logement des jeunes Action 20/ Communiquer autour du PLH	
<b>Evaluation</b>	Nombre de programmes en accession sociale sécurisée et en PSLA Nombre d'opérations mixtes réalisées Nombre de subventions accordées Nombre de ménages renseignés Nombre de supports d'information/communication utilisés	

<b>Action 5</b>	<b>Etablir un programme communautaire d'actions foncières</b>	
<b>Eléments de contexte</b>	Des exigences du SCoT imposant au territoire à la fois de poursuivre sa croissance démographique, de limiter sa consommation foncière et de produire du logement social et abordable	
	Possibilité de travailler avec l'EPF Alsace	
<b>Objectifs</b>	Elaborer une stratégie d'urbanisation cohérente et territorialisée pour passer d'une logique d'opportunité à une logique de projet communautaire	
	Favoriser la maîtrise publique du foncier et accompagner la réalisation des objectifs de production de nouveaux logements, notamment aidés et abordables	
	Optimiser l'intervention des opérateurs fonciers dont l'EPF (aboutissement à un plan d'intervention, convention sur la durée du PLH sur les sites identifiés)	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Réaliser une étude de repérage du potentiel foncier pour la production de logement social (constitution d'un référentiel foncier) avec l'ADAUHR. Hiérarchiser</b> les secteurs stratégiques prioritaires et planifier les interventions (recenser les opérations maîtrisées et à maîtriser, à court ou moyen terme</li> <li>▪ <b>Planifier les actions foncières opérationnelles</b>, en lien avec les PLU : préciser les méthodes d'intervention adaptées à chaque secteur (emplacements réservés, servitudes, DPU, DUP, négociation amiable...) afin d'avoir un programme opérationnel et pratique.</li> <li>▪ <b>Mobiliser l'EPF Alsace</b>, à travers un programme d'action foncière, pour créer des réserves foncières et anticiper des projets d'aménagements.</li> </ul>	
<b>Priorité</b>	<b>Communes</b> en situation de rattrapage par rapport à la loi <b>SRU</b>	
<b>Calendrier</b>	2017	Etude de repérage du foncier => hiérarchisation des priorités Adhésion de la CA3F à l'EPF
	2018	Contractualisation avec l'EPF Alsace, dans le cadre d'un programme d'actions foncière
	2019 à 2022	Mise en œuvre du programme foncier
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F et EPF Alsace	

<b>Partenariats</b>	DDT, bailleurs sociaux, Conseil Régional
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	Adhésion à l'EPF Alsace : 0 € pour l'intercommunalité Réalisation de l'étude de gisements fonciers: 5 000 €
<b>Moyens Humains</b>	ADAUHR (étude), EPF Alsace (programme foncier), CA3F et communes
<b>Liens vers d'autres actions</b>	Action 1/ Produire 300 logements par an à l'échelle de la CA3F selon les déclinaisons communales validées Action 2/ Produire 134 logements locatifs sociaux/an à l'échelle de la CA3F, dont 91 dans les 4 communes déficitaires Action 3/ Soutenir l'accession sociale à la propriété Action 6/ Travailler sur les densités et la consommation foncière selon les prescriptions du SCoT
<b>Evaluation</b>	Nombre de terrains captés par le biais du portage de l'EPF Nombre d'opérations d'habitat social réalisé sur le foncier mobilisé Evolution du prix du foncier moyen sur la CA3F

<b>Action 6</b>	<b>Travailler sur les densités et la consommation foncière selon les prescriptions du SCoT</b>
<b>Eléments de contexte</b>	<p>Un SCoT prescriptif en matière de densités</p> <p>Concentration de l'offre récente de logements en zone périurbaine : 67% de la production neuve localisés en dehors du pôle urbain</p> <p>Hors Saint-Louis et Huningue, une production de logements entre 2006 et 2013 toujours fortement tournée vers de l'individuel, avec des lotissements consommateurs d'espace</p> <p>Une consommation foncière moyenne à 14 600 m<sup>2</sup> / an à l'échelle de la CC3F (sur la période 2012-2013)</p>
<b>Objectifs</b>	<p>En compatibilité avec le SCoT, prioriser le développement en renouvellement urbain et respecter les niveaux de densités prescrits</p> <p>Innover en proposant des formes urbaines alternatives à l'habitat individuel pur</p>
<b>Objectifs quantitatifs</b>	<p>Comme prescrit dans le SCoT, 30% des logements devront être créés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, soit 540 logements</p> <p>Respecter les objectifs de répartition des formes urbaines de production neuve indiqués dans le document d'orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ individuel pur : 10% dans le bipôle, 30% dans les pôles intermédiaires, 50% dans les pôles relais</li> <li>▪ semi-groupé : 20% dans le bipôle et les pôles intermédiaires, 30 % dans les pôles relais</li> <li>▪ collectif : 70% dans le bipôle, 50% dans les pôles intermédiaires et 20% dans les pôles relais</li> </ul> <p>Trois niveaux de densités en extension urbaine selon la catégorie de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 45 logements / hectare sur les pôles urbains</li> <li>▪ 25 logements / hectare dans les pôles intermédiaires</li> <li>▪ 20 logements / hectare dans les pôles relais</li> </ul>
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'assurer de la <b>mobilisation des outils d'urbanisme</b> dans les documents locaux d'urbanisme pour atteindre les objectifs (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), emplacements réservés, DPU, etc.)</li> </ul> <p>✓ Cf. action n°1</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>S'appuyer sur les conclusions de l'étude de repérage du potentiel foncier pour produire du logement social</b>, afin d'identifier les secteurs en renouvellement urbain à vocation prioritaire d'habitat <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cf. action n°5</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Participer aux futurs travaux de Grenellisation du SCoT</b></li> <li>▪ <b>Créer un observatoire du foncier</b>, en régie ou en partenariat avec l'EPF Alsace et instaurer une veille foncière</li> <li>▪ <b>Développer la pédagogie / sensibilisation sur la manière de décliner sur le terrain, de façon opérationnelle, les principes de densités et de diversification des formes urbaines dans une logique d'optimisation de la consommation foncière</b>, <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Organisation de sessions de sensibilisation, formation à destination des communes (élus et techniciens), réalisation de supports pédagogiques.</li> </ul> </li> </ul> <p>L'objectif est de démontrer qu'un habitat dense ne s'oppose pas à la nécessaire préservation du patrimoine architectural de la région, et qu'il peut être également compatible avec les aspirations des ménages.</p>
<b>Priorité</b>	Sur l'ensemble des communes de la CA3F
<b>Calendrier</b>	Tout au long du PLH
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F, Communes
<b>Partenariats</b>	EPF Alsace, ADAUHR, ADIL, Communes, Services de l'Etat, structure porteuse du SCOT, CAUE,...
<b>Budget nécessaire estimé</b>	Sans objet
<b>Moyens Humains</b>	A définir
<b>Liens vers d'autres actions</b>	Action 1/ Produire 300 logements par an à l'échelle de la CA3F selon les déclinaisons communales validées Action 5/ Etablir un programme communautaire d'actions foncières Action 19/ Mettre en place un observatoire de l'habitat
<b>Evaluation</b>	Suivi de la consommation foncière annuelle (répartition entre renouvellement urbain et extension, densité,...) Evolution du nombre de logements construits en individuel pur, individuel groupé et collectif selon les indicateurs retenus par les Observatoires de l'habitat et du foncier

<p><b>Action 7</b></p>	<p><b>Soutenir la réalisation de « projets-test PLH » afin d'inciter la réalisation d'opérations s'inscrivant dans les logiques du SCoT et du PLH</b></p>
<p><b>Eléments de contexte</b></p>	<p>Une politique nationale en faveur d'une approche « durable » de l'habitat</p> <p>Des difficultés de la part des communes à « passer de la théorie à la pratique ». Un besoin de soutien et d'assistance pour mettre en œuvre des mesures concrètes facilitant la réalisation d'opérations qui correspondent aux besoins locaux.</p> <p>CA3F concernée par un Plan Climat Energie Territorial (PCET), dont deux actions en particulier concernent l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ inciter les élus des collectivités à utiliser les énergies renouvelables (action E5 du PCET)</li> <li>▪ intégrer un critère d'économie d'énergie dans les cahiers des charges des collectivités (action B5 du PCET)</li> </ul>
<p><b>Objectifs</b></p>	<p>Tester et expérimenter des solutions visant à réorienter l'offre neuve dans le sens des objectifs du PLH</p> <p>Inciter et soutenir la réalisation d'opérations s'inscrivant dans les logiques du SCOT, du PLH et du Plan Climat et viser des performances énergétiques supérieures au BBC</p> <p>Accompagner les communes en termes de méthode et de stratégie Permettre un retour d'expériences afin de valoriser les bonnes pratiques, informer ou remédier à d'éventuels dysfonctionnements ou effets pervers</p> <p>Etre également en capacité d'agir, rapidement, au cas par cas, selon les opportunités rencontrées par les communes</p>
<p><b>Mise en œuvre opérationnelle</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Rédiger un cahier des charges</b> définissant les caractéristiques des projets répondant aux objectifs du SCoT et du PLH pouvant être retenus par la CA3F (densité, formes urbaines, économie d'énergie, développement durable, matériaux, intergénérationnel,...) ;             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Identifier les communes favorables à ces « projets-test » afin de produire une feuille de route conjointe</li> <li>✓ Travailler avec les communes ayant des projets / réflexions pour s'y adosser et saisir l'opportunité d'intégrer cette dimension de « projets-test »</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Valoriser certains « Labels »</b> (Haute Qualité Environnementale, bâtiment passif, ...) ;</li> <li>▪ Accompagner la mise en œuvre des projets tests et en faire le bilan ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Communiquer</b> sur ces projets et leur mise en œuvre, afin de bonifier ces opérations et de leur donner valeur de référence.</li> </ul>
<b>Priorité</b>	Sur les communes favorables à cette démarche de « projets-test »
<b>Calendrier</b>	Rédaction du cahier des charges dans la 1 <sup>ère</sup> partie du PLH Mise en œuvre de l'action dans un second temps
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F, Communes
<b>Partenariats</b>	Partenaires institutionnels et financeurs : Etat, Région, Département, promoteurs privés, bailleurs sociaux, collecteurs 1%, et autres experts : aménageurs, architectes, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), acteurs du bâtiment, ADAUHR, bureaux d'études,...
<b>Budgets nécessaire estimé</b>	Pas de budget communautaire à prévoir
<b>Moyens Humains</b>	A définir
<b>Liens vers d'autres actions</b>	Action 1/ Produire 300 logements par an à l'échelle de la CA3F selon la déclinaison communale validée Action 6/ Travailler sur les densités et la consommation foncière selon les prescriptions du SCoT
<b>Evaluation</b>	Nombre de projets innovants réalisés

<b>Action 8</b>	<b>Promouvoir les dispositifs pour l'amélioration du parc privé</b>
<b>Eléments de contexte</b>	108 logements potentiellement indignes sur la commune de Saint-Louis et 50 sur Huningue
	Nécessité de répondre aux besoins des propriétaires occupants à ressources modestes (amélioration du logement ou adaptation)
	Nécessité d'une action pour améliorer les performances thermiques du bâti existant, dans un objectif de lutte contre la précarité énergétique mais également de développement durable
	Un protocole territorial déjà en place avec l'Anah dans le cadre du programme « Habiter Mieux »
<b>Objectifs</b>	Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
	Communiquer et sensibiliser sur les dispositifs existants
	La possibilité, par la poursuite de ces objectifs d'amélioration de l'habitat privé, de répondre à d'autres enjeux du PLH : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développement du parc locatif privé conventionné (Action 3)</li> <li>▪ Améliorer l'accès au logement des jeunes (Action 12)</li> <li>▪ Soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite, ou en perte d'autonomie (Action 14)</li> </ul>
<b>Objectifs quantitatifs</b>	20 dossiers aidés par an en complément à la prime « Habiter Mieux »
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Former les élus et agents des collectivités (communes, CA3F)</b> sur les dispositifs d'amélioration de l'habitat existants afin qu'ils puissent être des relais d'informations auprès des potentiels bénéficiaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ programme Habiter Mieux de l'Anah.</li> </ul> </li> </ul> <p>Pour rappel, l'Anah octroie des subventions pour des travaux de réhabilitation de logements de plus de 15 ans, occupés à titre de résidence principale. Les conditions et le montant de l'aide de l'Anah dépendent du statut de l'occupant, propriétaire ou locataire, et de ses ressources.</p> <p>Le programme « Habiter Mieux » propose en complément une Aide de Solidarité Ecologique aux propriétaires occupants à revenus modestes pour améliorer le confort thermique de leur logement, dès lors que les travaux génèrent au moins 25% de gain sur leur consommation énergétique. Le montant de cette prime est fixé à 3</p>

	<p>000€.</p> <p>Les propriétaires bailleurs peuvent également bénéficier du programme (prime de 2 000€ par logement), dès lors que les travaux génèrent un gain énergétique d'au moins 35% et que les logements sont conventionnés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Programme d'Intérêt Général consacré à Habitat Privé dans le Haut-Rhin, qui porte sur la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne, la production de logements en faveur des locataires modestes.</li> <li>▪ <b>Proposer une aide financière de la CA3F complémentaire à la prime « Habiter Mieux ». Les conditions d'octroi et de paiement de cette subvention seront définies dans un cahier des charges. Son montant est fixé à 500€/ménage</b> pour les propriétaires occupants, dans la limite de 20 dossiers soutenus par an. La communication autour de cette aide devra accompagner l'action (réalisation d'une plaquette).</li> </ul>
<b>Priorité</b>	Sur les communes du pôle urbain
<b>Calendrier</b>	Tout au long du PLH : formation auprès des communes et octroi de primes complémentaires « Habiter Mieux »
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F, Communes
<b>Partenariats</b>	ADIL, ANAH, DDT, Conseil Départemental, communes
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	<p><b>Pour les primes de la CA3F complémentaires au programme « Habiter Mieux » : 500€/logement.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Objectif de 20 logements/an soit 120 logements. Seuls les propriétaires occupants sont éligibles : Total : 10 000€ / an</li> </ul>
<b>Moyens humains</b>	A définir
<b>Liens vers d'autres actions</b>	<p>Action 3/ Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée</p> <p>Action 8/ Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires</p> <p>Action 14/ Soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite, ou en perte d'autonomie</p> <p>Action 20/ Communiquer autour du PLH</p>
<b>Evaluation</b>	<p>Nombre de personnes renseignées</p> <p>Nombre de logements réhabilités dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».</p> <p>Nombre et montant des subventions accordées par financeur</p>

<b>Action 9</b>	<b>Sortir 330 logements de la vacance à l'échelle de la CA3F et sur la durée du PLH</b>
<b>Eléments de contexte</b>	12% de vacance à l'échelle de la CC3F en 2011, soit 3 300 logements
	Une vacance structurelle (supérieure à 4 ans), liée à l'obsolescence ou à une inadéquation avec le marché, localisée sur Saint-Louis (450 logements) et Huningue (164 logements)
	Un étalement urbain à limiter selon les prescriptions du SCoT
<b>Objectifs</b>	<p>Sortir de la vacance pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter le volume global de production neuve</li> <li>▪ Revitaliser les centres-anciens</li> <li>▪ Economiser du foncier et lutter contre l'étalement urbain</li> <li>▪ Produire une offre plus abordable</li> </ul>
<b>Objectifs quantitatifs</b>	<p>Remettre sur le marché 330 logements vacants à l'échelle de la CA3F sur la durée du PLH, soit 55 logements par an</p> <p><i>Pour le détail des objectifs par commune, se référer au Document d'Orientations.</i></p>
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au préalable, <b>réaliser un état des lieux et un diagnostic de pré-repérage</b>, en partenariat avec l'ADIL, à partir de questionnaires et de réunions publiques</li> <li>▪ En fonction des résultats de l'étude, <b>enclencher les différents leviers d'actions possibles</b> pour remettre ces logements sur le marché : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Verser une prime de sortie de vacance de longue durée</b> d'un montant de 400€ par logement, sur la base d'un règlement préalablement défini à partir de critères tels que la durée de la vacance, la nature des travaux réalisés pour atteindre des normes de performance énergétique,...</li> <li>✓ <b>Informers les élus et techniciens des collectivités</b> sur les dispositifs existants pour remettre sur le marché des logements de façon à ce qu'ils puissent être des <b>relais d'information</b></li> <li>✓ <b>Renforcer la communication sur les dispositifs d'aide existants et accompagner les potentiels bénéficiaires dans la mise en œuvre de leur projet</b></li> <li>✓ <b>Engager une réflexion à l'échelle communautaire sur la pertinence et faisabilité d'instaurer une taxe sur les logements vacants de plus de 3 ans</b> (cf. fiches outils « Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants)</li> </ul> </li> </ul>
<b>Priorité</b>	Saint-Louis, Huningue et Bartenheim

<b>Calendrier</b>	2017-2018	Mener le diagnostic de recensement des logements vacants
	A partir de 2019	En fonction des conclusions, actionner les différents leviers
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F, Communes	
<b>Partenariats</b>	ADIL, ANAH, DDT, Conseil Départemental, Communes	
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	Réalisation du diagnostic « vacance » : à déterminer Prime de sortie de vacance : 400€ par logement soit 22 000€ par an	
<b>Moyens humains</b>	Etat des lieux et pré-repérage de la vacance Reste de l'action : CA3F et communes	
<b>Liens vers d'autres actions</b>	Action 6/ Travailler sur les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT Action 8/ Promouvoir les dispositifs pour l'amélioration du parc privé	
<b>Evaluation</b>	Nombre de personnes renseignées et accompagnées Nombre de subventions sur fonds propres de la CA3F accordées et montant Nombre et part de logements vacants remis sur le marché	

<b>Action 10</b>	<b>Mettre en place un dispositif de suivi des copropriétés dégradées</b>
<b>Eléments de contexte</b>	Nécessité de s'emparer de la question des copropriétés en voie de fragilisation, pour limiter dans l'avenir le recours à des actions curatives, fortement consommatrices de deniers publics
	Un manque de connaissance sur la situation des copropriétés en difficulté
	Deux copropriétés potentiellement fragiles inscrites dans le dispositif POPAC – Programme de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés en difficultés (une à Saint-Louis et une à Huningue)
<b>Objectifs</b>	Prévenir la dégradation des copropriétés fragilisées du territoire
	Mettre à niveau les copropriétés fragilisées ou en retard de travaux
	Poursuivre une action de lutte contre l'habitat indigne
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Participer au POPAC, dispositif expérimental mis en place par le Conseil Départemental</b></li> </ul> <p>Pour rappel, le Département du Haut-Rhin a souhaité s'inscrire dans l'expérimentation proposée par l'ANAH (dont il est le délégataire) pour lancer un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement de copropriétés en difficultés, repérées par les dispositifs d'observation de l'ADIL et des collectivités partenaires et retenues par un Comité de Pilotage. Ce programme vise à mettre en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ un dispositif de sélection des copropriétés en vue de la mise en œuvre d'un accompagnement et d'un suivi le plus en amont possible</li> <li>✓ un soutien juridique, social et technique adapté et des sessions d'informations et de sensibilisation, individualisées par copropriété, et dans le cadre d'un réseau</li> <li>✓ des outils de communications ciblés et pédagogiques</li> <li>✓ un appui aux acteurs de terrains (collectivités,...).</li> </ul> <p>A noter que ce dispositif prendra fin en 2017.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Assurer un suivi de l'état des copropriétés</b> (identification des copropriétés fragilisées) afin de mieux appréhender ce phénomène et d'envisager des actions opérationnelles.</li> <li>✓ intégration d'un volet « copropriétés » dans le futur Observatoire de l'Habitat</li> </ul>
<b>Priorité</b>	Sur les communes de Saint-Louis et Huningue

<b>Calendrier</b>	2017	Participation au dispositif POPAC
	Tout le long du PLH	Suivi des copropriétés dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat Mise en œuvre d'actions pour aider les copropriétés en difficultés
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F	
<b>Partenariats</b>	Communes, conseils syndicaux et Syndics de copropriétés, Partenaires institutionnels du POPAC : Etat, Anah, Département, ADIL, CAUE,...	
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	A définir	
<b>Moyens humains</b>	POPAC : acteurs engagés dans le dispositif, piloté par le CD Suivi des copropriétés : CA3F	
<b>Liens vers d'autres actions</b>	Action 8/ Promouvoir les dispositifs pour l'amélioration du parc privé Action 19/ Mettre en place un Observatoire de l'Habitat	
<b>Evaluation</b>	<p>Nombre de copropriétés de la CA3F suivies par le POPAC et éléments qualitatifs sur l'impact de l'accompagnement mis en œuvre</p> <p>En lien avec la base de données de l'Anah (sous réserve de l'obtention des données et de la possibilité de les exploiter), suivi de l'évolution des différents indicateurs relatifs aux copropriétés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ évolution de leur notation entre 2014 et 2020 : dégradation, stabilité ou amélioration</li> <li>▪ potentiel de changement : faible, moyen, fort</li> <li>▪ évolution du potentiel de changement : diminution, stabilité ou amélioration</li> <li>▪ nombre de logements des copropriétés par tranche</li> <li>▪ date de construction des copropriétés par tranche</li> <li>▪ part des propriétaires occupants par tranche</li> <li>▪ part des résidences secondaires</li> <li>▪ part de logements appartenant à un organisme HLM ou à une collectivité locale</li> </ul>	

Action 11	Etre vigilant sur la qualité du parc social communautaire
Eléments de contexte	Un parc locatif public essentiellement construit durant la période 1949-1974 (avant les 1 <sup>ères</sup> réglementations thermiques), ces logements représentant 56,3% du total de RP de ce parc
	Un quartier, le Quartier de la Gare à Saint-Louis, reconnu comme prioritaire au titre de la politique de la ville et dont le projet de renouvellement urbain bénéficiera du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU) pour la période 2014-2024
Objectifs	Définir une stratégie d'intervention sur le parc locatif social hors ANRU à l'échelle de la CA3F
	Avoir un suivi sur les projets de réhabilitation des bailleurs sociaux
	Inscrire le projet de renouvellement urbain (d'intérêt régional) du quartier de la gare dans une stratégie Habitat globale au niveau de la CA3F, afin de diversifier l'offre, veiller à la qualité du parc de nouvelles constructions et organiser les attributions et mutations au sein du parc social dans une logique de mixité et solidarité intercommunale
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Engager un travail partenarial avec les bailleurs sociaux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dans le cadre de leurs Plans Stratégiques de Patrimoine (document de référence de la politique patrimoniale d'un bailleur) et des Conventions d'Utilité Sociales (qui détermine les orientations de l'organisme en matière de gestion du patrimoine et ses interventions) : veiller à ce que ces documents prennent en compte les orientations du PLH</li> <li>✓ Identifier les quartiers d'habitat social ou les résidences présentant d'importantes dégradations et rechercher des solutions globales (intégrant les questions liées à l'occupation sociale, la gestion urbaine de proximité voire l'environnement des logements) avec tous les partenaires concernés,</li> <li>✓ Dégager une vision globale des enjeux d'amélioration du patrimoine existant, intégrant le volet énergétique</li> <li>✓ Identifier les programmes de ventes HLM des bailleurs sociaux du territoire et les intégrer dans le tableau de bord de suivi (cf ci-après)</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Elaborer un tableau de bord de « programmation » et de suivi des interventions sur le parc social</b></li> </ul>
Priorité	Quartier en Politique de la Ville : Quartier de la Gare à Saint-Louis

<b>Calendrier</b>	Tout le long du PLH	Travail partenarial avec les bailleurs Actualisation du tableau de bord
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F	
<b>Partenariats</b>	Organismes HLM, Etat, Région, communes, Conseil Départemental	
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	Sans objet	
<b>Moyens humains</b>	Suivi du tableau de bord par la CA3F	
<b>Liens vers d'autres actions</b>	Action 2/ Produire 134 logements locatifs sociaux/an à l'échelle de la CA3F, dont 91 dans les 4 communes déficitaires Action 13/ Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires Action 14/ soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie	
<b>Evaluation</b>	Nombre de bailleurs associés nombre de logements améliorés Suivi des indicateurs du tableau de bord.	

Action 12	Améliorer l'accès au logement des jeunes
Eléments de contexte	Des profils multiples renvoyant à des problématiques diverses (apprentis, jeunes en début de parcours professionnel, en situation de décohabitation, jeunes couples, etc.)
	Une offre en matière de logements peu adaptée au public jeune : petites typologies peu développées, prix de loyers dans le parc locatif privé excluant et prix du foncier élevés
	De jeunes ménages, qui ont tendance à quitter le territoire pour réaliser leur parcours résidentiel
Objectifs	Favoriser le développement d'une offre locative adaptée aux besoins des différents publics jeunes
	Apporter des réponses aux besoins en logement spécifiques aux jeunes en grande difficulté
	Contribuer au renforcement du partenariat local en faveur du logement des jeunes
Objectifs quantitatifs	Tendre vers 10% de la production nouvelle en petites typologies (T1-T2)
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Développer l'offre sociale en petits logements (T1-T2)</b> Afin de favoriser l'accès des jeunes en début de parcours professionnel, en situation de décohabitation,... à un logement pérenne, il est nécessaire de développer une offre en petites typologies (T1 et T2), à loyers abordables, proche des transports collectifs et des pôles d'emplois. Dans le cadre des nouvelles opérations, privées et publiques, il sera nécessaire de s'assurer de la réalisation d'un quota de logements adaptés à ces jeunes (abordables, typologie adaptée, proche des transports collectifs, etc.). <b>Subvention spécifique de la CA3F pour ces petits logements : 800 € / logt, octroyée sur la base d'un règlement préalablement établi</b></li> <li>▪ <b>Soutenir les jeunes ménages dans leur projet de primo accession.</b> L'accession fait partie intégrante du parcours résidentiel des jeunes ménages. Ils constituent ainsi un des publics visés par l'action n°4, qui propose, sur la durée du PLH, une aide financière pour l'accession sociale règlementée.</li> <li>▪ <b>Mener en collaboration avec l'ADIL une réflexion en vue de la mise en place sur le territoire de la CA3F d'un dispositif d'intermédiation locative : en sous location ou par bail glissant</b> Actuellement, une réflexion est menée par l'ADIL (pilotage du Conseil Départemental avec ADIL et AIVS) sur un dispositif dédié au logement des jeunes.</li> </ul>

	<p>La fluidité des débuts de parcours résidentiels passe par la mise en place de modes de gestion adaptés, permettant d'<b>assouplir les délais d'entrées et de sorties</b> dans le logement. Ces dispositifs sont particulièrement adaptés aux jeunes en rupture sociale mais inscrits dans une logique d'insertion. L'objectif consiste à les accompagner graduellement vers un logement de droit commun.</p> <p>La Loi MOLLE permet, par ailleurs, dans le parc social, de louer aux jeunes ménages des logements (meublés ou non meublés) en colocation, pour une durée d'un an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Développer l'information sur les dispositifs existants auprès des jeunes et améliorer la connaissance de leurs besoins spécifiques</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Constituer une base documentaire dédiée aux jeunes, centralisée et facilement accessible</li> <li>✓ Renforcer les supports et canaux de diffusion d'information. Pour rappel, la plaquette d'information, dont la réalisation est prévue par la CA3F, servira également dans ce cadre.</li> <li>✓ Assurer un suivi de ce public grâce à l'observatoire de l'habitat</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Priorité</b>	Sur l'ensemble des communes de la CA3F	
<b>Calendrier</b>	2017	Réflexion sur le dispositif d'intermédiation locative
	Tout le long du PLH	Développer l'offre de logements à destination des jeunes et encourager la réalisation d'un programme de mixité intergénérationnelle Communiquer, informer sur les dispositifs existants
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F	
<b>Partenariats</b>	ADIL, Organismes HLM, Etat, Région, communes, Conseil Départemental, Associations locales travaillant pour/avec ce public	
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	Subvention pour les T1-T2 : objectif de 10% de la production nouvelle en logements locatifs sociaux (800 LLS) soit 80 logements sur la durée du PLH, pour une subvention de 800 € par logement: 64 000€ soit 10 700€ / an	
<b>Moyens humains</b>	A définir	
<b>Liens vers d'autres actions</b>	<p>Action 2/ Produire 134 logements locatifs sociaux/an à l'échelle de la CA3F, dont 91 dans les 4 communes déficitaires</p> <p>Action 4/ Soutenir l'accession sociale à la propriété</p> <p>Action 15/ Optimiser l'accès à l'information</p> <p>Action 19/ Mettre en place un Observatoire de l'habitat</p> <p>Action 20/ Communiquer autour du PLH</p>	

<b>Evaluation</b>	Nb de nouveaux logements sociaux produits en T1-T2 Evolution des attributions des logements locatifs sociaux aux jeunes ménages de moins de 30 ans Part des chefs de ménages de moins de 25 ans par statut d'occupation et par commune Part des moins de 25 ans sous le seuil de pauvreté et selon les plafonds HLM Nombre de demandes de jeunes / Nombre d'offre Nombre de recours à des dispositifs d'aide Nombre de logements loués avec un mode de gestion adapté Autres indicateurs relatifs au public jeune issus de l'observatoire
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Action 13	Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires
<p><b>Éléments de contexte</b></p>	<p>Des difficultés, pour les ménages les plus précaires d'un point de vue économique, d'accès et de maintien dans le logement, particulièrement importantes dans une région transfrontalière où le coût de la vie est élevé. Une situation qui tend à se dégrader</p> <p>Sur l'ensemble du parc hors HLM, 2 928 ménages éligibles à un logement dit très social (financé en PLAI) : environ 1 626 ménages du parc locatif et 1 302 propriétaires occupants.</p> <p>Une offre de logements dédiée aux ménages à faibles revenus et en situation de précarité, limitée</p>
<p><b>Objectifs</b></p>	<p>Développer l'offre de logements à destination des populations en situation de fragilité économique et/ou sociale Rendre lisible et mieux organiser le dispositif local d'appui aux ménages défavorisés rencontrant des difficultés d'accès au logement ou de maintien dans le logement</p> <p>Améliorer le recours aux dispositifs d'insertion et d'accès au logement social</p> <p>Assurer la vocation sociale du parc HLM en favorisant la mobilité des locataires</p>
<p><b>Objectifs quantitatifs</b></p>	<p><b>Proposer à l'échelle de la CA3F et sur la durée du PLH, la création de 30% de logements très sociaux (PLAI)</b></p>
<p><b>Mise en œuvre opérationnelle</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Programmer 30% de PLAI (cf. Action 2)</b> dans les programmes de logements sociaux (soit près de 242 logements PLAI sur la durée du PLH), objectif à réinterroger au bout de 3 ans, en fonction : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ de l'analyse des projets déposés</li> <li>✓ des écarts éventuellement constatés</li> <li>✓ de la demande d'évolution des projets (ou identification de nouveaux projets) pour atteindre les 30% de PLAI par programme</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Subvention de la CA3F pour le logement PLAI : 2 000 € / logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mettre en place un suivi de la programmation</b> par commune et par bailleur sur la période 2016 – 2019, à prolonger pour la période 2019-2022 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ suivi de la réalisation de l'objectif et des écarts (PLAI manquants et PLAI complémentaires)</li> <li>✓ bilan annuel et évaluation triennale du dispositif</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Articulation de la production de PLAI avec les objectifs qui seront fixés par la Conférence Intercommunale du Logement, dans le cadre de la mise en place de la convention de mixité sociale.</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Inciter à la mobilité dans le parc social :</b> Disposition particulière à l'application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS ou « surloyer ») : la possibilité pour les bailleurs qui le souhaitent de déroger à l'application du SLS est confirmée dans le but de contenir les conséquences négatives de son application éventuelle sur la mixité sociale (conformément au Décret n°2008-825 du 21 août 2008 relatif à l'application de la loi « ENL » du 13 juillet 2006). <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ dans un premier temps, <b>assouplir le coefficient de SLS</b> dans le bipôle Saint-Louis et Huningue en l'alignant sur l'indice appliqué dans la zone 3, à savoir 0,27 (au lieu de 1,07), et jouer sur <b>le coefficient de dépassement</b> en l'abaissant (- 50%)</li> <li>✓ dans un deuxième temps, mener une réflexion sur la possibilité de moduler / supprimer le SLS dans les autres communes de la CA3F ; il s'agira d'intégrer dans l'observatoire de l'habitat les données relatives au SLS et à celles de l'occupation du parc social, afin de mesurer l'impact du surloyer sur l'évolution du parcours résidentiel des ménages concernés. Pour retenir les quartiers pour lesquels une exonération de l'application du SLS serait possible, les 4 critères suivants pourraient être retenus : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ % parc social dans la section cadastrale,</li> <li>▪ taux de PPPI, (Parc Privé Potentiellement Indigne)</li> <li>▪ % de locataires aux revenus &lt; à 60% des plafonds PLUS,</li> <li>▪ périmètre QPV (Quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>▪ <b>Accompagner le projet de réhabilitation et transformation du "Foyer Régio" en résidence sociale, porté par ALEOS; ce projet est inscrit dans le projet de renouvellement urbain du quartier de la gare.</b></li> <li>▪ <b>Accompagner l'articulation des différents dispositifs existants au niveau intercommunal à travers un lien fort avec les cadres d'actions supra communautaires (PDALPD,...)</b></li> <li>▪ S'appuyer sur le <b>guide opérationnel des dispositifs Logement et Hébergement dans le Haut-Rhin</b> réalisé par l'ADIL</li> </ul>						
<p><b>Priorité</b></p>	<p>Production de PLAI : sur l'ensemble des communes de la CA3F Projet de réhabilitation « Foyer Régio » : Saint-Louis Assouplissement du SLS : Saint-Louis et Huningue dans un premier temps</p>						
<p><b>Calendrier</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="424 1664 603 1787">2018</td> <td data-bbox="609 1664 1458 1787">Accompagner le projet de résidence sociale Assouplir le coefficient SLS sur Saint-Louis et Huningue</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 1796 603 1883">2019-2022</td> <td data-bbox="609 1796 1458 1883">Envisager la modulation du SLS dans les autres communes</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 1892 603 2000">Tout au long du PLH</td> <td data-bbox="609 1892 1458 2000">Programmer et suivre le développement de l'offre en PLAI</td> </tr> </table>	2018	Accompagner le projet de résidence sociale Assouplir le coefficient SLS sur Saint-Louis et Huningue	2019-2022	Envisager la modulation du SLS dans les autres communes	Tout au long du PLH	Programmer et suivre le développement de l'offre en PLAI
2018	Accompagner le projet de résidence sociale Assouplir le coefficient SLS sur Saint-Louis et Huningue						
2019-2022	Envisager la modulation du SLS dans les autres communes						
Tout au long du PLH	Programmer et suivre le développement de l'offre en PLAI						

<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F, ALEOS
<b>Partenariats</b>	Communes, ADIL, Organismes de logement social, Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, travailleurs sociaux, CCAS, ANRU
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	Pour rappel : subvention PLAI (cf. Action 2) : 2 000 € par logement soit 80 000 € par an
<b>Moyens humains</b>	A définir
<b>Liens vers d'autres actions</b>	<p>Action 1/ Produire 300 logements par an à l'échelle de la CA3F selon les déclinaisons communales validées</p> <p>Action 2/ Produire 134 logements locatifs sociaux/an à l'échelle de la CA3F, dont 91 dans les 4 communes déficitaires</p> <p>Action 3/ Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée</p> <p>Action 17/ Mettre en place la Conférence intercommunale du logement et le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur</p> <p>Action 18/ Conforter le pilotage opérationnel et poursuivre la communication autour du PLH</p> <p>Action 20/ Communiquer autour du PLH</p>
<b>Evaluation</b>	<p><b>Indicateurs de suivi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements PLAI financés par an</li> <li>▪ Taux de logements PLAI financés par an par commune et par bailleur</li> <li>▪ Typologie des logements PLAI</li> <li>▪ Nombre de logements conventionnés très sociaux</li> <li>▪ Nombre de ménages soumis à un SLS, montant du SLS et ancienneté d'occupation de ces ménages</li> <li>▪ Nombre de demandeurs, profil et pression de la demande sur le logement social</li> </ul> <p><b>Réalisation des travaux d'adaptation du foyer Régio</b></p> <p><b>Suivi des indicateurs de besoins et d'aides financières relevant des dispositifs du PDALPD (FSL, suivi des situations d'impayés etc.) et autres aides du Conseil Départemental portant sur le territoire de la CA3F.</b></p>

Action 14	Soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite, ou en perte d'autonomie
Eléments de contexte	<p>Un important vieillissement de la population : hausse de 3,7% / an des plus de 75 ans entre 2006 et 2011, pour une croissance démographique de 1,2% / an sur la même période.</p> <p>Des capacités financières parfois faibles : 4,2% des 60 ans et + sont bénéficiaires du RSA</p> <p>Impacts de l'augmentation de la part des ménages de plus de 60 ans sur les politiques de l'habitat. Les enjeux se posent en terme de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mobilités résidentielles, de rapport offre/demande sur le marché,</li> <li>▪ paupérisation des ménages âgés (sous les plafonds PLUS) et de qualité de leur logement (inadaptation, insalubrité),</li> <li>▪ adaptation du logement et maintien dans les lieux,</li> <li>▪ besoins en logement spécifique (foyer-logement, EPHAD)</li> </ul>
Objectifs	<p>Faciliter le maintien à domicile des séniors par l'adaptation de leur logement et développer une offre nouvelle adaptée ou adaptable</p> <p>Favoriser la connaissance sur l'offre et les besoins en logements adaptés</p> <p>Mieux diffuser l'information sur les dispositifs d'aides existants en faveur des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie</p>
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Développer l'offre en logement adapté</b> Il s'agit de faciliter la négociation avec les opérateurs publics et privés pour développer une offre adaptée dans le neuf : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Prévoir dans les opérations nouvelles situées en proximité des centres et des services, la réalisation de logements adaptés à des ménages âgés et/ou à mobilité réduite (logements de plain-pied, logements équipés et accessibles) ;</li> <li>✓ Encourager la création d'une offre en petites typologies (T1-T2) dans la programmation des nouveaux logements (cf. Action 12) ;</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Améliorer la connaissance des besoins:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Intégrer des données de suivi via l'Observatoire de l'habitat (cf. action 19) ;</li> <li>✓ Mettre place, avec les bailleurs sociaux et l'ADIL, un outil de connaissance de la population âgée et d'analyse de la réponse aux besoins,</li> <li>✓ Suivre la mise en place des dispositifs départementaux de prise en charge des ménages en perte d'autonomie (plan gérontologique, développement des EPHAD),</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Favoriser le développement des travaux chez les particuliers par une meilleure diffusion des informations sur les dispositifs d'aide existants</b>                      Informer les particuliers, via les sites internet, bulletins communaux,..., sur les aides (ANAH, PIG départemental,...) existantes pour réaliser des travaux dans les logements anciens, afin de les adapter aux besoins spécifiques des personnes en situation de handicap et/ou de perte d'autonomie liée au vieillissement.</li> </ul>
<b>Priorité</b>	Sur l'ensemble des communes de la CA3F
<b>Calendrier</b>	Tout au long du PLH
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F, communes et bailleurs sociaux
<b>Partenariats</b>	ANAH, Conseil Départemental, Organismes HLM, Etat, Conseil Régional, Promoteurs, Professionnels du bâtiment, CAUE, Associations locales, Acteurs du champ médico-social et gérontologique, ADIL
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	Sans objet
<b>Moyens humains</b>	A définir
<b>Liens vers d'autres actions</b>	Action 2 / Produire 134 logements locatifs sociaux/an à l'échelle de la CA3F, dont 91 dans les 4 communes déficitaires Action 8/ Promouvoir les dispositifs pour l'amélioration du parc privé Action 12/ Améliorer l'accès au logement des jeunes Action 15/ Optimiser l'accès à l'information Action 19/ Mettre en place un Observatoire de l'habitat Action 20/ Communiquer autour du PLH
<b>Evaluation</b>	<p><b>Pour l'anticipation des besoins :</b>                      indicateurs de l'observatoire :                      part des plus de 75 ans parmi la population                      évolution du nombre de séniors locataires dans le parc public,...</p> <p><b>Pour le développement d'une offre adaptée:</b>                      nombre de personnes renseignées                      nombre de nouveaux logements adaptés créés                      montant des aides financières accordées dans ce cadre</p>

<b>Action 15</b>	<b>Répondre aux exigences du Schéma d'accueil des Gens du voyage</b>
<b>Éléments de contexte</b>	<p>Définition par le Schéma Département d'Accueil des Gens du Voyage (2013-2018) des obligations pour les communes et la CA3F</p> <p>Respect des obligations : une aire d'accueil permanente de 20 places à Saint-Louis et de 10 places à Huningue</p>
<b>Objectif</b>	S'assurer que le PLH réponde aux prescriptions du SDAGV.
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Travailler avec les communes pour respecter les obligations en matière d'accueil des gens du voyage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La commune de Kembs, dès lors qu'elle aura franchi le seuil de 5 000 habitants, sera concernée par l'obligation de créer une aire d'accueil</li> <li>✓ La CA3F aura la compétence pour l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil au 01/01/2017</li> </ul> </li> </ul>
<b>Priorité</b>	Kembs
<b>Calendrier</b>	Dès lors que la commune de Kembs sera concernée par l'obligation de créer une aire
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F, communes
<b>Partenariats</b>	Communes, DDT, Conseil Départemental
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	A définir
<b>Moyens humains</b>	A définir
<b>Liens vers d'autres actions</b>	Sans objet
<b>Evaluation</b>	Nombre de places créées et occupées

Action 16	Optimiser l'accès à l'information	
Eléments de contexte	Une information liée au logement qui est dispersée Pas de lieu d'accueil centralisé	
	Une connaissance imparfaite des dispositifs d'aide existants et des actions mises en place sur le territoire	
Objectifs	Améliorer la lisibilité de la politique publique du logement	
	Centraliser et mieux faire circuler l'information par la mise en réseau des acteurs de l'habitat	
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Confier une mission d'information, conseil et assistance à l'ADIL à l'attention des collectivités (élus et techniciens des communes et de la CA, particuliers, opérateurs et autres professionnels de l'habitat,...)</b></li> <li>▪ Lancer une réflexion en vue de la création d'une <b>Maison de l'Habitat</b>, où trouver des informations et conseils juridiques, financiers, techniques, architecturaux, sur les économies d'énergie,...</li> </ul>	
Priorité	Toutes les communes de la CA3F	
Calendrier	2017	Engagement des réflexions sur la maison de l'habitat
	Tout au long du PLH	Information et accompagnement des collectivités, particuliers et partenaires
Maîtrise d'Ouvrage	CA3F	
Partenariats	Tous les acteurs institutionnels et professionnels de l'habitat	
Budget nécessaire estimé (hors salaires)	20 000 € (à confirmer)	
Moyens humains	A définir	
Liens vers d'autres actions	Action 2/ Produire 134 logements locatifs sociaux/an à l'échelle de la CA3F, dont 91 dans les 4 communes déficitaires	

	<p>Action 4/ Soutenir l'accès social à la propriété</p> <p>Action 6/ Travailler sur les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT</p> <p>Action 8/ Promouvoir les dispositifs pour l'amélioration du parc privé</p> <p>Action 12/ Améliorer l'accès au logement des jeunes</p> <p>Action 13/ Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires</p> <p>Action 14/ Soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite, ou en perte d'autonomie</p> <p>Action 17/ Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement et le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs</p> <p>Action 20/ Communiquer autour du PLH</p>
<b>Evaluation</b>	<p>Nombre de partenaires mobilisés</p> <p>Nombre de personnes renseignées</p>

<p><b>Action 17</b></p>	<p><b>Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement et le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs</b></p>
<p><b>Eléments de contexte</b></p>	<p>Renforcement du positionnement des EPCI dans les domaines de la gestion de la demande en logement social, de l'information du demandeur et de la « gestion » des attributions</p> <p>Outils instaurés par la loi ALUR de mars 2014 : une Conférence Intercommunale du Logement, pierre angulaire de la gouvernance des acteurs de l'habitat social et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs</p> <p>A noter qu'en Alsace, les bailleurs sociaux fédérés au sein de leur association régionale, l'AREAL, ont anticipé plusieurs outils prévus dans le plan partenarial (fichier unique, partagé,...) et travaillent à les compléter</p>
<p><b>Objectifs</b></p>	<p>Conformément à la loi ALUR : rendre le système d'attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable, c'est-à-dire une :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ plus grande transparence vis-à-vis du demandeur</li> <li>▪ meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur</li> <li>▪ meilleure efficacité dans le traitement des demandes</li> <li>▪ plus grande équité dans le système d'attribution des logements</li> </ul>
<p><b>Mise en œuvre opérationnelle</b></p>	<p><b>1- Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), qui sera chargée de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définir les <b>orientations en matière d'attribution des logements et de mutations</b> dans le patrimoine locatif social (présent ou prévu) du territoire intercommunal</li> <li>▪ Suivre la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information du demandeur :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ avis sur le projet de plan</li> <li>○ avis sur les bilans annuels et triennal</li> <li>○ association à l'évaluation du plan (6 mois avant la fin de sa validité)</li> </ul> </li> <li>▪ Elaborer la <b>convention d'équilibre territorial</b> prévue à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (loi LAMY du 21 février 2014)</li> <li>▪ Adopter les <b>modalités de relogement</b> des personnes visées aux accords collectifs ou déclarées prioritaires DALO et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain</li> <li>▪ Arrêter les <b>modalités de coopération</b> entre bailleurs et réservataires</li> </ul>

Coprésidée par le Préfet et le Président de l'EPCI, elle se compose de **3 collèges** :

- Collège des représentants des collectivités territoriales : *maires des communes de l'EPCI, représentant du département*
- Collège des représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions : *bailleurs sociaux présents dans le territoire intercommunal, réservataires des logements sociaux, associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées*
- Collège des représentants des usagers ou associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement : *associations de locataires, associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, représentants des personnes défavorisées.*

Les orientations définies par la CIL seront formalisées dans un document-cadre définissant la politique intercommunale en matière d'attributions. Ce document sera lui-même décliné en conventions pour sa mise en œuvre : convention prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 (sur la politique de la ville), convention relative aux mutations internes, accord collectif intercommunal,...

### 2- **Elaboration et signature de la Convention d'équilibre territorial (convention relative aux attributions prévue à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine dite loi LAMY du 21 février 2014.**

Elaborée par la CIL (si elle existe) et annexée au contrat de ville, elle précise :

- Les **objectifs de mixité sociale** et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations
- Les **modalités de relogement et d'accompagnement social** dans le cadre des projets de renouvellement urbain
- Les **modalités de coopération** entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droit de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention

### 3- **Elaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur.**

Etabli pour une durée de 6 ans, ce plan définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales.

Il possède 3 volets obligatoires :

- dispositif de **gestion partagée de la demande de logement social** : correspondant au fichier commun de la demande, il définit les modalités de pilotage du dispositif. Il amplifie le partage des informations et crée des services numériques pour les demandeurs (demande en ligne, dossier personnel en ligne)
- **information aux demandeurs** : il précise le contenu et les modalités de délivrance de l'information
- **service d'accueil et d'information des demandeurs** : il indique les conditions d'organisation et de fonctionnement du service

Doivent être associés à son élaboration, un représentant des bailleurs sociaux

	<p>présents sur le territoire intercommunal ainsi que les Communes membres de l'EPCI. Le document constituant ce plan sera ainsi soumis pour avis aux communes et à la Conférence Intercommunale du Logement si elle existe ou à défaut à chacune des personnes morales associées à son élaboration.</p> <p>Il sera approuvé par délibération de l'EPCI après avoir intégré les éventuelles modifications demandées par le Préfet.</p> <p>Sa mise en œuvre donne lieu à la signature de conventions entre les partenaires concernés (collectivités, Etat, bailleurs sociaux, réservataires de logement).</p> <p>Pour l'ensemble de ces travaux, il s'agira de s'appuyer sur le travail et les outils mis en place ou prévus par les bailleurs sociaux et l'AREAL (fiche partagé de la demande, accès internet,...).</p>	
<b>Priorité</b>	Toutes les communes, avec une attention particulière prêtée au Quartier de la Gare à Saint-Louis car classé prioritaire au titre de la politique de la ville et objet d'un projet de renouvellement urbain d'intérêt régional	
<b>Calendrier</b>	2015- 2016	Engagement des travaux pour la Mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et l'élaboration du plan partenarial
	A partir de 2017	Mise en œuvre des orientations et outils
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F	
<b>Partenariats</b>	Membres de la CIL	
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	A définir	
<b>Moyens humains</b>	A définir	
<b>Liens vers d'autres actions</b>	<p>Action 13/ Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires</p> <p>Action 16/ Optimiser l'accès à l'information</p> <p>Action 18/ Conforter le pilotage opérationnel et poursuivre la communication autour du PLH</p> <p>Action 19/ Mettre en place un Observatoire de l'habitat</p> <p>Action 20/ Communiquer autour du PLH</p>	
<b>Evaluation</b>	Indicateurs servant aux bilans annuels et triennal et à l'évaluation du plan partenarial	

Action 18	Conforter le pilotage opérationnel
Eléments de contexte	La nécessité, pour faire vivre le PLH, de poursuivre le travail d'animation et de mobilisation des partenaires mis en place lors de son élaboration
	Importance d'une action combinée de tous les partenaires concernés (communes, partenaires institutionnels, bailleurs, promoteurs, acteurs sociaux, associations, etc.) dans une stratégie conjointe pour faire aboutir des actions souvent complexes
Objectifs	Mobiliser les partenaires, communes et acteurs de l'habitat, autour de la mise en œuvre du PLH
	Pérenniser les instances de suivi et de pilotage du PLH
	Assurer le suivi des actions du PLH et, le cas échéant, ajuster le programme d'actions
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Maintenir le comité de pilotage.</b> Composé d'élus communautaires, il sera chargé de la conduite et du suivi de la mise en œuvre du programme d'actions du PLH. Son rôle sera notamment de(') : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ suivre la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH</li> <li>✓ examiner les bilans (annuels, triennal et final) et les valider</li> <li>✓ ajuster les orientations, objectifs et/ou le programme d'actions en cas de nécessité</li> </ul> </li>   <li>▪ <b>Pérenniser le comité de pilotage «élargi».</b> A côté du Comité de Pilotage communautaire, qui aura le rôle exclusif de suivi et d'orientation de la démarche, l'instance de pilotage élargi, associant les partenaires institutionnels, associatifs et professionnels de l'habitat, sera maintenu. Il s'agira dans ce cadre de rendre compte des actions engagées, d'échanger et débattre autour de la réalisation des objectifs, de poursuivre la mobilisation des partenaires autour de la mise en œuvre du programme d'actions du PLH.</li>   <li>▪ <b>Conforter le comité technique PLH, instance qui se réunira de façon régulière et sera chargée d'(e) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ analyser et rendre compte de la mise en œuvre des actions du PLH,</li> <li>✓ échanger sur les questions d'habitat en lien avec le PLH ;</li> <li>✓ animer le partenariat technique ;</li> <li>✓ préparer les comités de pilotage ;</li> <li>✓ être force de propositions vis-à-vis de ses membres.</li> </ul> </li>   <li>▪ <b>Développer l'ingénierie interne à la CA3F pour :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ animer les partenariats nécessaires à la mise en œuvre du PLH (dans le cadre de groupes de travail,...) et favoriser la coordination des interventions sur le territoire communautaire ;</li> <li>✓ informer, sensibiliser et accompagner les communes dans leurs</li> </ul> </li> </ul>

	<p>projets d'habitat et de planification urbaine et veiller à la prise en compte des principes du PLH ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ être l'interface entre la communauté d'agglomération et ses partenaires sur les questions d'habitat ;</li> <li>✓ mettre en œuvre les actions sous maîtrise d'ouvrage communautaire</li> <li>✓ assurer le suivi du PLH : élaborer les bilans annuels, bilan triennal, bilan final.</li> <li>✓ animer l'Observatoire de l'Habitat (cf. action 19)</li> </ul>	
<b>Priorité</b>	Sans objet	
<b>Calendrier</b>	Tout au long du PLH	<p>Mobilisation des instances pérennisées</p> <p>Réalisation des bilans et actions</p>
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F	
<b>Partenariats</b>	Ensemble des acteurs de l'habitat	
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	A définir	
<b>Moyens humains</b>	Service Habitat de la CA3F	
<b>Liens vers d'autres actions</b>	<p>Action 1/ Produire 300 logements par an à l'échelle de la CA3F selon la déclinaison communale validée</p> <p>Action 2/ Produire 134 logements locatifs sociaux/an à l'échelle de la CA3F, dont 91 dans les 4 communes déficitaires</p> <p>Action 4/ Soutenir l'accès sociale à la propriété</p> <p>Action 6/ Travailler sur les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT</p> <p>Action 8/ Promouvoir les dispositifs pour l'amélioration du parc privé</p> <p>Action 12/ Améliorer l'accès au logement des jeunes</p> <p>Action 13/ Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires</p> <p>Action 16 / Optimiser l'accès à l'information</p> <p>Action 17/ Mettre en place la Conférence intercommunale du logement et le Plan partenarial de gestion de la demande</p> <p>Action 19/ Mettre en place un observatoire de l'habitat</p> <p>Action 20/ Communiquer autour du PLH</p>	
<b>Evaluation</b>	<p>Nombre de réunions de chaque instance</p> <p>Nombre d'acteurs associés et présents</p>	

Action 19	Mettre en place un Observatoire de l'habitat
Eléments de contexte	Obligation de créer un observatoire
	Possibilité de s'appuyer sur l'observatoire départemental (ODH68)
	Des marchés du logement qui évoluent très fortement et obligent à un suivi en continu
Objectifs	Connaitre la situation du logement et du foncier sur le territoire
	Appréhender les évolutions du territoire en matière d'habitat
	Suivre les actions mises en œuvre dans le PLH
	Disposer d'un outil d'aide à la décision des élus
	Evaluer l'impact des politiques de l'habitat mises en œuvre et permettre la réalisation de bilans annuels et à mi-parcours du PLH
	Réajuster au besoin les objectifs et moyens d'action
Mise en œuvre opérationnelle	<p>Etablir un partenariat avec l'ADIL et son Observatoire Départemental de l'Habitat afin de suivre la politique de l'habitat de la CA3F. Les objectifs visés sont de mener :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>une observation dynamique, reposant, entre autres, sur :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ un suivi des opérations et des permis de construire en lien avec les communes</li> <li>✓ un recueil des données sur la démographie, la construction, la structure du parc de logements, les caractéristiques des marchés, etc</li> <li>✓ une observation du foncier (cf. action 6).</li> </ul> </li> <li>▪ <b>un suivi des actions menées dans le cadre du PLH :</b> conformément au CCH, il s'agira d'(e) : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ analyser la conjoncture du marché immobilier</li> <li>✓ suivre la demande de logements locatifs sociaux</li> <li>✓ suivre les évolutions constatées dans le parc social et privé</li> </ul> </li> </ul>

	<p>Pour ce faire des indicateurs de suivi devront être déterminés. Ils porteront sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ les éléments de cadrage socio-économiques</li> <li>✓ la production de logements</li> <li>✓ la connaissance des marchés immobiliers</li> <li>✓ le logement social</li> <li>✓ les disponibilités foncières</li> <li>✓ le tableau de bord du PLH (évaluation des actions mises en œuvre : financements, nombre de dossiers, partenaires mobilisés,..)</li> </ul> <p>Exemples d'indicateurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ le nombre de logements locatifs sociaux réalisés, par familles de financement et typologies</li> <li>✓ le suivi des opérations de promotion immobilière et de leurs caractéristiques</li> <li>✓ l'étude des formes urbaines développées : proportion de collectif, d'intermédiaire et d'individuel dans les nouvelles constructions</li> <li>✓ le suivi et la mise à jour des données sur les potentiels fonciers constructibles (à des fins d'habitat)</li> <li>✓ le suivi de l'état du parc et notamment des copropriétés fragiles</li> <li>✓ le nombre d'actions réalisées sur le parc privé (amélioration, adaptation, conventionnement)</li> <li>✓ le nombre d'opérations exemplaires réalisées et leurs caractéristiques</li> <li>✓ le suivi des caractéristiques et réponses apportées aux publics cibles</li> <li>✓ le suivi de la programmation des aides financières de la CA3F</li> <li>✓ etc.</li> </ul> <p>▪ <b>Mettre en place un tableau de bord par communes et par polarités, pour évaluer le suivi et le respect du PLH.</b></p>	
<b>Calendrier</b>	Tout au long du PLH	Saisie des données
	Ponctuellement	Réalisation d'analyses, bilans et restitution des travaux
<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F	
<b>Partenariats</b>	Communes, ADIL, Fournisseurs de données	
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	5 000 € (à confirmer)	
<b>Moyens humains</b>	A définir	

<b>Liens vers d'autres actions</b>	L'ensemble des actions du PLH
<b>Evaluation</b>	Indicateurs de l'observatoire et rubriques du tableau de bord

Action 20	Communiquer autour du PLH	
Eléments de contexte	L'équilibre social de l'habitat : une compétence récente de la Communauté d'Agglomération (CA3F) 1 <sup>er</sup> PLH	
	Une organisation du service Habitat en cours	
	Une faible ou partielle visibilité des communes, partenaires et/ou du grand public sur la démarche et les actions qui sont menées en matière d'habitat	
Objectifs	Rendre lisible l'action de la CA3F auprès des communes, des partenaires et du grand public	
	Informier sur les dispositifs d'aides mis en place par la CA3F en vue de leur utilisation	
	Favoriser les échanges, le partenariat et la coordination des actions en matière d'habitat sur le territoire intercommunal	
Mise en œuvre opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mettre en place une communication appropriée autour des actions phares à l'attention du grand public et des partenaires (réflexion sur les outils, les vecteurs de diffusion, la fréquence de communication,...).</b></li> </ul> <p>Il est d'ores et déjà prévu une plaquette de communication pour informer, entre autres sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ les aides et les avantages du conventionnement privé (action 3)</li> <li>✓ les aides à l'accession sociale (action 4)</li> <li>✓ les aides à l'amélioration du parc privé (action 8)</li> <li>✓ les dispositifs à destination des jeunes (action 12)</li> <li>✓ les aides en faveur du maintien à domicile (action 14)</li> </ul> <p>D'autres outils seront à mobiliser : articles dans la presse et dans les magazines communaux, intercommunaux et des partenaires associés, pages dans les sites internet, radio,...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Organiser des événements sur l'habitat de type « forum de l'habitat ».</b></li> </ul> <p>L'évènement pourra mobiliser, pour traiter d'un sujet précis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ les communes, les partenaires et les acteurs locaux de l'habitat</li> <li>✓ des intervenants extérieurs au territoire (politiques et techniciens d'autres collectivités,...)</li> </ul>	
Priorité	Sans objet	
Calendrier	Tout au long du PLH	Communiquer auprès des collectivités, des partenaires et du grand public tout au long du PLH

<b>Maîtrise d'Ouvrage</b>	CA3F
<b>Partenariats</b>	Tous les acteurs de l'habitat
<b>Budget nécessaire estimé (hors salaires)</b>	Plaquette à réaliser: 2 000 €
<b>Moyens humains</b>	A définir
<b>Liens vers d'autres actions</b>	<p>Action 3/ Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée</p> <p>Action 4/ Soutenir l'accession sociale à la propriété</p> <p>Action 6/ Travailler sur les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT</p> <p>Action 8/ Promouvoir les dispositifs pour l'amélioration du parc privé</p> <p>Action 12/ Améliorer l'accès au logement des jeunes</p> <p>Action 13/ Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires</p> <p>Action 14/ Soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite, ou en perte d'autonomie</p> <p>Action 15 / Optimiser l'accès à l'information</p> <p>Action 16/ Optimiser l'accès à l'information</p> <p>Action 18/ Conforter le pilotage opérationnel</p> <p>Action 19/ Mettre en place un observatoire de l'habitat</p>
<b>Evaluation</b>	<p>Nombre de supports de communication réalisés et/ou utilisés</p> <p>Nombre d'événementiels organisés</p> <p>Nombre de personnes informées</p>

## Estimatif budgétaire pour la mise en œuvre des actions du PLH

Actions	Propositions CA3F	Budget annuel 2017	Budget annuel 2018	Budget annuel 2019	Budget annuel 2020	Budget annuel 2021	Budget annuel 2022	Total 2017-2022
Action n° 1 : Produire 300 logements par an selon les déclinaisons communales validées	Sans objet							
Action n° 2 : Produire 134 logements locatifs/an sociaux à l'échelle de la CA3F	Subventions CC3F	221 594 €	221 594 €	221 594 €	221 594 €	221 594 €	221 594 €	1 329 564 €
Action n° 3 : Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée	Plaquette d'information (cf. action n°20)							
Action n° 4 : Soutenir l'accession sociale à la propriété	Prime pour les ménages modestes : 10 ménages/an	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	210 000 €
Action n° 5 : Etablir un programme communautaire d'actions foncières	Etude de gisement foncier	5 000 €						5 000 €
Action n° 6 : Travailler sur la densité et la consommation foncière selon les prescriptions du SCoT	Sans objet							
Action n° 7 : Soutenir la réalisation de "projets-test PLH" (assistance auprès des communes) afin d'inciter la réalisation d'opérations s'inscrivant dans les logiques du SCoT et du PLH	Sans objet							
Action n° 8 : Promouvoir les dispositifs pour l'amélioration du parc privé	Prime "Habiter Mieux" : 500€ par logement pour un objectif de 20 logements / an	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
Action n° 9 : Sortir 330 logements de la vacance	Prime de sortie de vacance : 400€ par logement	22 000 €	22 000 €	22 000 €	22 000 €	22 000 €	22 000 €	132 000 €
Action n° 10 : Mettre en place un dispositif de suivi des copropriétés dégradées	A définir (AD)	AD						
Action n° 11 : Etre vigilant sur la qualité du parc social communautaire	Sans objet							
Action n° 12: Améliorer l'accès au logement des jeunes	Subvention renforcée par la CC3F pour les petits logements : 800 € / logements	10 700 €	10 700 €	10 700 €	10 700 €	10 700 €	10 700 €	64 200 €
Action n° 13 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires	Cf. Action n°2							
Action n° 14 : Soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite, ou en perte d'autonomie	Sans objet							
Action n° 15 : Répondre aux exigences du Schéma d'accueil des Gens du voyage	A définir							
Action n° 16 : Optimiser l'accès à l'information	Mission d'information et appui juridique (ADIL)	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	120 000 €
Action n°17 : Mettre en place la Conférence intercommunale du logement et le Plan partenarial de gestion de la demande	A définir							
Action n°18 : Conforter le pilotage opérationnel et poursuivre la communication autour du PLH	Sans objet							
Action n°19 : Mettre en place un Observatoire de l'habitat	En lien avec l'Observatoire Départemental	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	30 000 €
Action n°20 : Communiquer autour du PLH	Plaquette d'information	2 000 €						2 000 €
<b>BUDGET PLH 2016-2021</b>	<b>Total</b>	<b>331 294 €</b>	<b>324 294 €</b>	<b>1 952 764 €</b>				

AD : A définir

### Remarques

-Budget estimatif sous réserve des crédits disponibles correspondants

-Actions supplémentaires pouvant être menées et financées au cours du PLH

## Les fiches outils

---

## Fiche Outil. Zone d'Aménagement Concerté

### Principe

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) est une procédure qui permet à une collectivité publique de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Elle permet de déterminer un programme prévoyant les répartitions entre les divers usages et leur destination (logement social, logement en accession, activités,...).

Dans le cadre de la ZAC, le Programme d'Équipements Publics (PEP) pourra être financé soit par une Taxe d'Aménagement (TA), soit selon un dispositif défini contractuellement dans le cadre de la création de la ZAC (par exemple, par une participation forfaitaire au m<sup>2</sup> de surface acquise par le propriétaire). Cette seconde méthode est généralement plus intéressante pour la collectivité.

La ZAC est un outil d'aménagement privilégié pour les opérations présentant une certaine complexité et une certaine ampleur mais il s'agit toutefois d'une procédure d'aménagement complexe et relativement longue.

Si l'objectif est davantage de partager le financement des équipements découlant de la production de logements, la taxe d'aménagement ou un projet urbain partenarial (PUP) peuvent également être utilisés.

### Pour quels objectifs ?

- Pour améliorer la qualité de l'urbanisation des territoires
- Pour mieux prévoir le développement des équipements publics et mutualiser leurs coûts
- Pour mettre en œuvre des opérations complexes (situations foncières difficiles, programmes diversifiés, équipements publics onéreux,...)
- Pour développer une meilleure maîtrise foncière.

### Dans quel contexte ?

- Dans les secteurs à enjeux pour lesquels les communes ont intérêt à maîtriser le développement de l'urbanisation à moyen terme.

### Comment faire ?

- Délibération de la commune sur les objectifs et les modalités de concertation publique jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation
- Etablissement du dossier de création qui doit, entre autres, comporter un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone, une étude d'impacts, une définition du régime financier et du mode de réalisation choisi (régie, concession d'aménagement,...)
- Délibération sur le dossier et mesures de publicité et dressant le bilan de la concertation
- Etablissement, par l'aménageur, du dossier de réalisation qui comprend le programme des équipements publics et des constructions à réaliser dans la zone, les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps, les modifications à apporter éventuellement à l'étude d'impacts.
- Lorsque le PLU ne permet pas la réalisation de la ZAC en raison d'une contradiction avec les orientations, les règles ou servitudes du PLU, les autorités administratives ne pourront

approuver le dossier de réalisation qu'après modification ou adaptation des règles en question.

- Approbation par le Conseil Municipal et mesures de publicité.

### Avantages

- Permet une anticipation de l'urbanisation des secteurs concernés.
- Permet, grâce au programme d'aménagement, de favoriser une mixité de l'habitat et de décider de l'architecture des bâtiments par le biais du cahier des charges.
- Permet d'engager une réflexion sur le financement des équipements nécessaires.
- Peut-être multi-sites (à cheval sur plusieurs communes).
- La possession préalable des terrains n'est pas obligatoire.
- Possibilité de réaliser une concession d'aménagement et de confier à l'organisme concessionnaire les acquisitions par voie amiable, d'expropriation ou de préemption.
- Permet la mobilisation d'outils d'urbanisme puissants (expropriation).

### Contraintes

- Les propriétaires des terrains inscrits dans le cadre de la ZAC peuvent, dès la publication de l'acte créant la zone, faire valoir leur droit de délaissement et mettre en demeure la commune ou l'EPCI de procéder à l'acquisition de leur terrain.
- Elle nécessite au préalable une évaluation précise des coûts financiers induits par l'acquisition des terrains ainsi que le coût des équipements qui devront être financés.
- La péréquation des charges foncières au profit du logement social peut entraîner une hausse des prix de sortie des logements libres.
- La procédure est complexe et longue.

### Références

- Articles L311-1 et s. du Code de l'urbanisme
- Loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement

## Fiche Outil. Le lotissement

### Principe

Le lotissement constitue une procédure d'aménagement alternative à la ZAC. Il s'agit d'une opération d'aménagement qui a pour objet, sur une période de moins de dix ans, la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Elle peut concerner la réalisation soit de projets individuels (ventes ou locations, partages,...) soit de projets plus conséquents destinés à développer l'offre de logements ou d'activités.

La maîtrise d'ouvrage peut être assurée par une personne privée ou une personne publique. Dans ce dernier cas, on parlera de lotissement communal, il doit alors se réaliser dans l'intérêt général. Le lotissement communal suppose d'être accompagné d'une politique d'aménagement en gérant par exemple la réalisation d'équipements, les modalités de leur gestion future et éventuellement des règles particulières d'urbanisme.

Ces opérations, qu'elles relèvent d'initiatives publiques ou privées, sont alors soumises à permis d'aménager.

### Pour quels objectifs ?

- Permettre une économie de foncier grâce à un découpage plus rationnel des parcelles
- Prévoir le développement des équipements publics et mutualiser leurs coûts
- En cas de lotissement communal, permettre une mobilisation du foncier au service de l'intérêt général et notamment de la création de logement social.

### Dans quel contexte ?

- Lorsque la commune souhaite maîtriser son urbanisation ainsi que la qualité de ses constructions
- Uniquement dans les zones U ou AU du PLU (U ou NA du POS).

### Comment faire ?

- Le permis d'aménager est applicable si la division foncière crée plus de deux lots à construire et se trouve située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ou prévoit la réalisation de voies ou d'espaces communs. La déclaration préalable s'applique aux opérations de lotissement ne relevant pas du permis d'aménager.

### Avantages

- Permet à la commune de maîtriser son urbanisation et d'instaurer des règles encadrant la qualité urbaine et paysagère des constructions
- Risque financier à la charge de l'opérateur (sauf dans le cas d'un lotissement communal)
- Procédure moins longue, moins complexe et moins coûteuse que la ZAC.

### Contraintes

- Gestion de l'espace moins économe que la ZAC, espaces publics parfois morcelés

- Peu de maîtrise sur les programmes immobiliers envisagés.

### Références

- Articles L442-1 à 442-12 et R442-1 à 442-25 du Code de l'urbanisme.

## Fiche Outil. Emplacement réservé pour un objectif de mixité sociale

### Principe

Les emplacements réservés permettent d'anticiper les acquisitions de terrains par la collectivité, de définir quelle sera la destination de ces zones et de geler tout projet qui ne correspondrait pas avec l'usage défini au préalable. L'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme prévoit en effet que les PLU peuvent « définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ». Outre les projets de voiries, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou encore d'espaces verts, la réservation d'emplacements peut se faire au profit du logement.

Cette servitude permet d'inscrire dans le PLU un ou plusieurs terrains en emplacement réservé dans les zones urbaines ou à urbaniser « en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit » (Art. L123-2-b). Le plus souvent, ces emplacements réservés font clairement état d'un ratio minimum de logements sociaux à construire. Cette servitude permet de renforcer les outils au service des communes en matière de politique foncière.

La contrepartie est de créer un droit de délaissement au profit des propriétaires des terrains concernés, c'est-à-dire de leur donner la possibilité de mettre en demeure la collectivité d'acquérir le terrain ou de lever la réserve si la commune refuse de l'acheter.

### Pour quels objectifs ?

- Empêcher l'utilisation du foncier dans des emplacements stratégiques pour le logement, en interdisant d'autres utilisations
- Créer et imposer une réserve foncière pour le logement locatif aidé pour développer une programmation à moyen et long terme.

### Dans quel contexte ?

- Dans des secteurs à forte pression foncière
- Dans les secteurs qui connaissent une spécialisation socio-spatiale
- Lorsque des emplacements sont identifiés comme prioritaires pour le développement de l'offre en logement à court ou moyen terme.

### Comment faire ?

- La définition de ce type d'emplacement (localisation et justification) ne peut se faire que dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, de sa modification ou de sa révision.
- Le propriétaire peut réaliser ou faire réaliser le programme de logements prévu par l'emplacement réservé ou mettre en demeure la collectivité d'acquérir le terrain.
- Dans le cas de la mise en demeure, la commune est obligée d'acheter le terrain ou de supprimer l'emplacement réservé.

### Avantages

- Permet une programmation à moyen ou long terme de la production de logements.
- Permet d'anticiper le positionnement d'une offre nouvelle de logements en cohérence avec l'environnement socio-économique local.

- Permet de définir des secteurs intégrant une part de logements sociaux favorisant le développement d'opérations mixtes.

#### **Contraintes**

- L'emplacement réservé induit un droit de délaissement au profit des propriétaires des terrains concernés, la commune peut ainsi être « obligée » d'acheter le terrain.
- Cela nécessite donc la provision d'un budget dans l'hypothèse d'acquisition du foncier.

#### **Références**

- Articles L123-2, L 230-1 et suivants et R123-10 à R123-12 du Code de l'Urbanisme.

## Fiche Outil. Servitudes de mixité sociale

### Principe

Le Code de l'urbanisme prévoit que la commune peut, par le biais de son PLU, définir des secteurs de mixité qui correspondent à des « des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale » (Art. L123-1-5-16 du Code l'urbanisme).

Le PLU devra, dans ce cas, repérer chaque terrain et indiquer la part de logements ou de surface de plancher réservée à chaque catégorie de logement.

### Pour quels objectifs ?

- Pour développer la production de logements locatifs sociaux et rééquilibrer leur part dans le parc global existant et à produire.
- Pour développer le système des logements sociaux construits en VEFA.

### Dans quel contexte ?

- Lorsque des zones sont essentiellement utilisées par des promoteurs privés et que la pression foncière ne permet ni aux bailleurs sociaux, ni aux communes d'acquérir des terrains dans le but de mettre en œuvre des opérations de logements sociaux non mixtes.
- Dans les secteurs où la mixité sociale est à développer.

### Comment faire ?

- Insérer ces secteurs lors d'une procédure d'élaboration, de modification ou de révision des documents d'urbanisme
- Le règlement de ces espaces de mixité sociale doit préciser le pourcentage affecté à chaque catégorie de logements dans le cas de la réalisation d'un programme de construction de logements ou d'un aménagement de type lotissement. Ce taux pourra varier en fonction de critères prédéfinis tels que la surface de plancher totale du programme ou le nombre de logements total. Exemple : obligation de création de 30% de logements sociaux dès la construction de 3 logements.

### Avantages

- N'ouvre pas la possibilité au propriétaire du terrain de faire valoir son droit de délaissement.
- Permet d'obliger la mixité des programmes de logements dans les secteurs définis.
- La mixité des opérations rendue obligatoire pour les promoteurs privés peut conduire à la mise en œuvre d'une tendance à la baisse du prix du foncier (avec un prix de vente qui sera moins élevé pour les logements vendus en VEFA aux bailleurs, la somme disponible pour l'achat du foncier restant dans le compte à rebours du promoteur sera plus faible).
- Le développement d'opérations mixtes permet une mixité de population et une meilleure intégration des personnes au profil fragile.

### Contraintes

- Être vigilant sur la nature du programme car si le secteur de mixité sociale affecte un pourcentage de logements sociaux à partir d'un certain nombre de logements (ex : pour une

opération de 4 logements ou plus), les promoteurs auront tendance à vouloir faire des petits programmes pour éviter les obligations de mixité.

### Références

- Articles L123-1-5-16 et R123-12-4-f du Code de l'urbanisme.

## Fiche Outil. Droit de préemption urbain

### Principe

Le droit de préemption urbain (DPU) est une procédure qui permet à une personne publique (collectivité territoriale, État,...) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain d'intérêt général. Le DPU est donc une prérogative de puissance publique utilisée comme moyen d'acquisition foncière, comme outil de connaissance du marché foncier et comme outil anti-spéculatif de régulation du marché.

Il est à noter qu'en cas de carence aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, le droit de préemption est transféré au Préfet.

### Pour quels objectifs ?

- Etre prioritairement acquéreur des terrains mis en vente dans des secteurs stratégiques de développement de l'urbanisation.
- Limiter la spéculation foncière.

### Dans quel contexte ?

- Lorsque le coût et la rareté du foncier nuisent au développement de l'offre en logements abordables.
- Lorsque que la commune souhaite constituer des réserves foncières en vue d'une opération d'aménagement.

### Comment faire ?

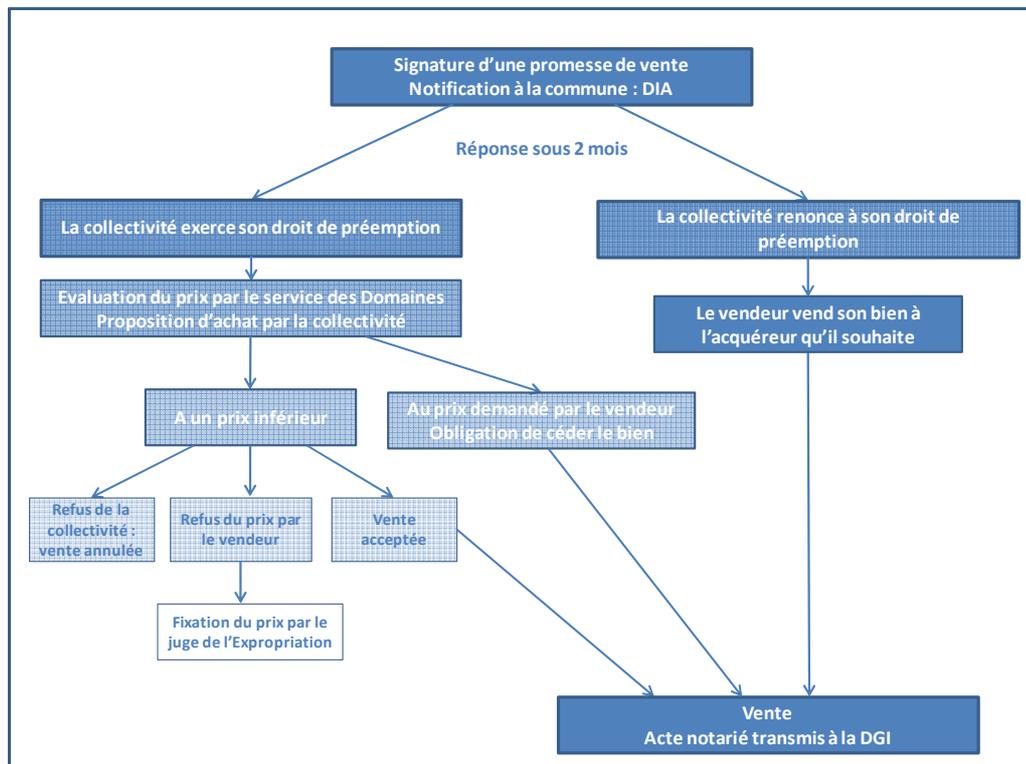
Le bénéficiaire de ce droit est la commune, qui peut le déléguer à l'EPCI ou, selon la nécessité, à l'Etat, à un établissement public ou encore au concessionnaire d'une opération d'aménagement type ZAC. Pour pouvoir préempter, la commune doit préalablement définir les zones concernées qui figureront sur les documents graphiques des documents d'urbanisme. Dans le cas où l'EPCI deviendrait compétent en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, il serait titulaire de plein droit du DPU. Dans le cas de communes en constat de carence (Art. 55 de la loi SRU), le DPU est transféré au Préfet de département.

Le droit de préemption urbain (DPU) peut être instauré dans les zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par les PLU ou les POS sur simple délibération des communes qui disposent d'un document d'urbanisme approuvé (POS/PLU).

Le droit de préemption doit être exercé en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain d'intérêt général et à la condition qu'il y ait projet, sans précision nécessaire. La mise en œuvre de la politique locale de l'habitat figure dans la liste de ces opérations. Le droit de préemption peut également se faire par référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le droit de préemption peut être exercé sur les terrains de toute nature mais aussi sur logements individuels ou collectifs.

Ainsi, le propriétaire d'un bien immobilier situé dans une zone de préemption, lorsqu'il désire le vendre, doit informer la commune en lui notifiant une déclaration d'intention d'aliéner. À compter de la réception, la commune dispose d'un délai de 2 mois pour faire connaître sa réponse. Le service des domaines donne un avis sur le prix, qui doit être payé dans un délai de 6 mois, après accord avec le propriétaire du bien.

Enfin, le détenteur du DPU doit utiliser le bien dans le but pour lequel il a été préempté. Dans le cas contraire, l'ancien propriétaire peut faire valoir son droit de rétrocession pendant 5 ans.



### Avantages

- Procédure moins brutale que l'expropriation.
- Outil simple à mettre en place si un projet est suffisamment précis et certain, sans limitation de durée.
- Outil de connaissance du marché : en recevant les DIA, les collectivités sont informées.
- Outil potentiellement utilisable pour réguler le prix du foncier, en l'exerçant à chaque fois que les prix dépassent un certain seuil et en demandant à ce que ce prix soit revu à la baisse
- Outil qui permet une stratégie et une programmation à court, moyen ou long terme de la politique d'aménagement et de développement durable des collectivités.

### Contraintes

- La collectivité est tributaire des projets de cessions privés et peut ne pas parvenir à maîtriser rapidement un périmètre important.
- Le droit de délaissement offert au propriétaire induit que la collectivité dispose des fonds nécessaires pour effectuer l'achat.

### Références

- Articles L210-1, L211-1 à L211-7, L213-1 et s. et R211-1 et R213-1 et s. du Code de l'urbanisme.

## Fiche Outil. Taxe d'Aménagement

### Principe

La Taxe d'Aménagement a remplacé en 2012 la Taxe Locale d'Équipement, la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles et la Taxe pour le financement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'environnement. Il s'agit d'une ressource forfaitaire destinée à financer l'urbanisation par une participation des aménageurs et constructeurs. Elle s'applique à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Cette taxe est composée de trois parts : part régionale, départementale et communale, chacune étant instaurée par délibération de l'autorité locale. La part communale est instituée de plein droit pour les communes dotées d'un PLU ou un POS.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :

$\text{surface taxable} \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux fixé par la CT sur la part qui lui est attribuée}$
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Les valeurs forfaitaires sont actualisées chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction.

- **Abattement automatique** de 50% pour certaines installations (100 premiers m<sup>2</sup> de locaux à usage d'habitation principale, logements aidés et hébergements sociaux...)
- **Exonération de plein droit** de la TA pour quelques catégories de construction (certains locaux et habitation ayant une vocation sociale, constructions affectées à un service public ou encore constructions réalisées dans des ZAC, sous certaines conditions)
- Possibilité **d'exonération en totalité ou en partie** de la part communale, départementale ou régionale de certaines catégories de construction (les logements sociaux ne bénéficiant pas de l'exonération de plein droit (PLS), les locaux à usage d'habitation principale financés avec PTZ+...)
- Possibilité de **majoration** de la part communale sur certains secteurs (travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou création d'équipements publics généraux par exemple)

### Pour quels objectifs ?

- Anticiper la transformation du territoire et intégrer la notion de projet urbain durable
- Mettre en cohérence la fiscalité avec le choix d'aménagement, en fonction du montant des besoins et des caractéristiques du projet et de la politique d'aménagement de la commune

### Dans quel contexte ?

- Dans les communes où la charge foncière est déjà élevée, et nuit à l'équilibre des opérations
- Dans les secteurs où la construction induit d'importants frais de voirie et de réseaux.

### Comment faire ?

- Le taux de la taxe doit être voté par la collectivité locale pour la part qui la concerne.

- **Part communale** : en fonction des aménagements à réaliser et pour tenir compte du coût réel de l'urbanisation de chaque secteur, des taux différents peuvent être fixés par secteurs mais ils doivent demeurer dans une **fourchette comprise entre 1 % et 5 %**.
- Ce taux peut être **augmenté jusqu'à 20 %** dans certains secteurs par une délibération motivée. Nécessite une estimation du potentiel d'urbanisation (recettes) et du besoin en équipements publics et leurs coûts (dépenses).
- Si la construction ou l'aménagement est réalisé dans des lieux avec des taux différents, c'est le taux le plus bas qui s'applique.
- La délibération (instauration, exonération, majoration) doit être prise avant le 30 novembre pour une application l'année suivante. Validité du taux : 1 an renouvelable tacitement.

### Avantages

- Souplesse d'usage des fonds engendrés pour la collectivité
- Anticipation globale du coût des équipements et négociation au cas par cas
- Simplification des outils mis à disposition des collectivités, celui-ci se substituant aux participations si le taux est porté au-delà de 5%
- Exonération (pour les opérations de logement social par ex.) : allège le coût de l'opération pour le bailleur

### Contraintes/conditions

- Peut avoir un impact sur les prix de sortie des logements.
- Les participations ne peuvent être exigibles sur les secteurs en TA majorée.
- Exonération (pour les opérations de logement social par ex.) : les équipements publics nécessaires seront moins bien financés, engageant donc davantage la commune ou EPCI concernée.

### Références

- Articles L. 331-1 à 33-34 du code d'urbanisme
- Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 sur la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement
- Décret n°2012-87 du 25 janvier 2012 relatif aux exonérations de la taxe d'aménagement

## Fiche outil. Délégation conventionnelle des aides à la pierre

*Extraits de la circulaire de la DGUHC précisant les modalités de mise en œuvre de la délégation*

### Le champ de la délégation conventionnelle de compétence

Le champ de la délégation est très large, il porte sur l'ensemble des aides « à la pierre » concernant le parc locatif social et le parc privé (propriétaires occupants et bailleurs). La délégation de compétence est globale, une communauté candidate ne peut limiter ses interventions dans l'une des catégories des aides à la pierre concernées par la délégation.

#### La délégation concerne :

- Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements sociaux :
  - ✓ la réalisation par construction neuve ou par acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux financés en : PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration), PLUS (prêt locatif à usage social) et PLS (prêt locatif social)
  - ✓ la réhabilitation (crédits PALULOS) ou démolition de logements locatifs sociaux.
  - ✓ Sont également pris en compte les engagements prévus de redressement des organismes en difficulté prévus dans le cadre d'un protocole avec la caisse de garantie du logement locatif social (CGLS).
  - ✓ la réalisation de logements en location-accession (optionnel)
  - ✓ la création de maisons-relais ou résidences sociales
  - ✓ le traitement des foyers de travailleurs migrants
  - ✓ la création et la réhabilitation de places d'hébergement d'urgence.
  
- La requalification du parc privé ancien, des copropriétés et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés. Dans le cadre de cet objectif global, sont prévus :
  - ✓ la production d'une offre de logements privés à loyers maîtrisés
  - ✓ la remise sur le marché locatif de logements privés vacants depuis plus de douze mois
  - ✓ le traitement de logements indignes
  - ✓ le traitement de copropriétés en difficulté

#### Certains crédits sont également exclus du champ de la délégation :

- les crédits dédiés à l'investissement dans les aires d'accueil des gens du voyage
- les crédits relatifs au traitement du saturnisme et de l'insalubrité, la résorption des RHI (hors aides contingentées RHI) qui restent gérés directement par l'Etat.

Les opérations de construction en cours pour lesquelles une décision de financement a été prise par l'Etat ne sont pas comprises dans les objectifs quantitatifs des conventions de délégation.

### **Les bénéficiaires potentiels et les conditions d'accès à la délégation**

Sont bénéficiaires de la délégation de la gestion des aides à la pierre les groupements à fiscalité propre dont les EPCI. Cependant, plusieurs conditions doivent être remplies :

#### **1. Les collectivités candidates doivent disposer de compétences en matière d'habitat.**

Les communautés d'agglomération sont de droit compétentes dans ce domaine dont la mise en œuvre est plus ou moins étendue selon la définition faite par chaque communauté de l'intérêt communautaire en matière d'habitat.

#### **2. La politique locale de l'habitat doit comporter des actions déclinées par secteurs géographiques au sein d'un PLH conforme au nouveau décret**

L'accès à la délégation est subordonné à la définition par les communautés d'une politique locale de l'habitat, dont les objectifs et les moyens de mise en œuvre sont précisés dans le PLH qui devient le pivot de la délégation.

Un décret paru au premier trimestre 2005 a sensiblement renforcé le contenu des PLH qui impose désormais la réalisation d'un diagnostic très élaboré portant sur différents points et notamment : la situation du marché local du logement, l'analyse des dysfonctionnements en matière d'équilibre social de l'habitat et les moyens de leur résolution. Le PLH doit par ailleurs prévoir des dispositifs d'analyse et d'observation en matière d'habitat et surtout une déclinaison d'un programme d'actions territorialisées.

#### **3. Le nombre d'opérations de construction de logements sociaux envisagées et le volume de crédits potentiellement déléguables doit être suffisamment important pour justifier la délégation.**

Les objectifs quantitatifs de la communauté candidate devront être conformes aux ambitions du Plan de cohésion sociale déclinées localement. Des objectifs insuffisants pourront être un motif de refus.

**La capacité de la communauté à piloter les actions découlant de la délégation est également appréciée.**

### **Rôle du préfet de région et du préfet du département**

L'Etat conserve une part importante des décisions dans le domaine du logement. C'est lui qui :

- définit les règles et les critères définissant le caractère social de l'accès au logement : plafonds de ressources, niveaux des loyers...
- détermine le volume et la répartition des enveloppes pour le financement des aides à la pierre.

Ces dernières sont établies en fonction des données sociales et démographiques, de l'état du patrimoine de logements et de la situation du marché locatif.

Après notification des enveloppes par régions, le préfet de région, sur la base de l'avis du comité régional de l'habitat dont le rôle a été renforcé, répartit le montant des crédits publics entre les collectivités délégataires, communautés et départements et le reste du territoire, pour les 6 années couvrant le Plan de cohésion sociale (les crédits ayant un caractère définitif après chaque loi de finances).

### **Les modalités de mise en place**

**La description de la politique locale de l'habitat mise en œuvre et les objectifs globaux visés par la convention tant pour le parc public que pour le parc privé :**

- un échéancier indicatif de réalisation ;
- ces objectifs **doivent être déclinés par secteurs géographiques**, en cohérence avec le PLH (doivent obligatoirement figurer : les objectifs en PLAI, PLUS, et logements très sociaux pour le parc public et pour le parc privé les objectifs de logements à améliorer liés au plan de cohésion sociale) ;
- la convention doit également rappeler le nombre et l'échéancier de réalisation des logements liés à l'application de l'article 55 de la loi SRU.

**Les modalités financières :**

- le montant total des aides de l'Etat (sous forme de crédits aidés et d'une subvention) sur six ans alloués au délégataire pour atteindre les objectifs définis préalablement
- le montant des crédits (droits à engagement) pour l'année en cours fait l'objet d'un avenant annuel
- l'enveloppe pluriannuelle de prêts de la Caisse des Dépôts négociée par le délégataire
- l'apport financier propre du délégataire

**Les conditions particulières d'octroi des aides, le cas échéant :**

- le délégataire pour gérer l'attribution des aides qui lui ont été accordées applique le cadre réglementaire en vigueur et fixé par l'Etat (CCH et CGI)
- des possibilités d'adaptation des aides existent et concernent les niveaux de loyers, les plafonds de ressources, le taux de subvention pour les logements en PLUS et PLAI pour surcharge foncière, elles restent toutefois limitées.

La convention de délégation **est obligatoirement accompagnée d'une convention avec l'ANAH** qui précise les modalités de gestion des aides destinées au parc privé.

**Les modalités comptables**

**Pour le parc social locatif public, les aides de l'Etat sont à la fois des aides fiscales et des aides à l'investissement (aides à la pierre) sous forme d'une subvention et de prêts à taux bonifiés. Seule la subvention va transiter par la comptabilité du délégataire. Pour ces crédits :**

- Il est prévu dans les conventions que les droits à engagement annuels pour le parc locatif social fassent l'objet de deux engagements comptables dans l'année et que les crédits de paiement soient versés en trois fois (50 %, 25 %, 25 %).

**Le délégataire prendra des arrêtés de subvention au nom de l'Etat en application de la convention dans la limite du montant des droits à engagement notifiés par l'Etat (Il en est de même pour les subventions versées par l'Etat dans le cadre des aides de l'ANAH si le délégataire choisit la gestion des crédits. Les fonds pour l'habitat privé transiteront par l'ANAH, qui pourra les reverser à l'EPCI).**

## Fiches outils. Les garanties d'emprunt aux organismes HLM

### Définition de la garantie d'emprunt accordée par une personne publique

**La garantie d'emprunt est un engagement par lequel une personne publique** – soit l'Etat, soit une collectivité locale, soit un établissement public de coopération intercommunale – **accorde sa caution à un organisme (HLM par exemple) dont il veut faciliter les opérations d'emprunt.** Il s'agit en effet d'un contrat de cautionnement qui met en relation la personne publique (dénommée le garant), un établissement financier (dénommé le prêteur), et un emprunteur (l'organisme HLM). De ce fait, le garant s'engage, en cas de défaillance du débiteur, à assurer pour lui l'exécution de son obligation.

**La garantie d'emprunt est un contrat issu du droit privé qui est devenu un outil de politique économique.** Elle s'inscrit dans la logique de l'intervention économique des collectivités territoriales. Elle doit être analysée comme une aide indirecte aux organismes qui en sont bénéficiaires, qui peut permettre à l'emprunteur non seulement d'obtenir le prêt, mais également de bénéficier d'un abaissement de la prime de risque et donc du coût du crédit.

**Les conditions de formation et d'octroi de la garantie d'emprunt sont encadrées par des règles strictes.**

- Le projet de garantie d'emprunt fait l'objet d'une autorisation préalable, qui prend la forme d'une délibération par l'assemblée délibérante de l'EPCI, puis d'une convention signée par l'exécutif local.
- Si la délibération est un acte administratif relevant de la compétence de la juridiction administrative, la convention de garantie d'emprunt a, quant à elle, une nature juridique conditionnée par le contrat d'emprunt dont elle est le contrat accessoire.
- Quant à l'octroi éventuel de la garantie d'emprunt, il est encadré par de nombreuses règles prévues par le législateur protégeant les finances publiques contre des engagements inconsidérés.

### Cadre juridique des garanties d'emprunt accordées par des personnes publiques

#### Encadrement du champ d'intervention

Lorsque l'intervention des collectivités territoriales et leurs groupements a pour objet de favoriser le développement économique, ceux-ci peuvent accorder des aides directes et indirectes dans les conditions prévues aux articles L1511-2 à L1511-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). En effet, **la garantie d'emprunt constitue une aide indirecte, dans la mesure où elle « n'emporte aucun transfert financier immédiat** qui s'imputerait directement dans les comptes de la personne aidée ; il s'agit d'un soutien qui lui permettra de contracter un emprunt à de meilleures conditions : si la garantie est appelée à jouer, le transfert financier se fera au profit de l'établissement prêteur »

Cependant, lorsque l'intervention est faite au bénéfice d'une personne de droit privé, elle est réglementée par les articles L1511-1 et suivants, L2252-1 et suivants, D1511-30 et suivants, et R2252-1 et suivants du CGCT. En outre, **les garanties d'emprunts sont contrôlées par le droit de la concurrence**, car elles constituent en effet une forme d'aide qui favorise l'entreprise bénéficiaire au détriment de ces concurrents. **Cependant, il est à noter que « le respect de ce principe est apprécié plus souplement lorsque sont en cause des logements sociaux »**

#### Conditions de formation et de validité du contrat

Par application du droit commun, **il faut que le projet de garantie d'emprunt soit validé par l'assemblée délibérante (le communautaire) et signé par l'exécutif local (le président de l'EPCI).** Au moment de la délibération de base, il importe que l'assemblée délibérante soit informée avec

précision de l'ensemble des conditions de réalisation du prêt et de mise en œuvre de la garantie, afin qu'elle puisse statuer en pleine connaissance de cause.

Seule l'assemblée délibérante est compétente pour octroyer une garantie d'emprunt, car la délibération constitue un acte administratif relevant de la compétence de la juridiction administrative.

Par la suite, en tant que représentant qualifié de la collectivité, l'exécutif est habilité par l'assemblée délibérante à signer le contrat de prêt, afin de matérialiser l'engagement de garantir au prêteur le remboursement des sommes empruntées en cas d'emprunteur défaillant.

### **Conditions de l'octroi de la garantie**

Conformément à l'article 2552-2 du CGCT, **les garanties accordées par des collectivités territoriales au bénéfice des opérations de construction, d'acquisition, ou d'amélioration de logements sociaux ne sont soumises à aucune disposition particulière** (article 2252- du CGCT).

En règle générale, les collectivités locales ne peuvent pas garantir la totalité d'un emprunt. La part d'un emprunt susceptible d'être garanti par une collectivité locale est fixée à 50% du montant de l'emprunt (Cf. l'article L2252-1 et l'article D1511-35 du CGCT). Cette règle vise à empêcher que la collectivité assume une trop grande part du risque encouru par le prêteur.

### **Procédures mises en place par les EPCI**

Les garanties d'emprunts octroyées par les EPCI donnent lieu à un engagement formalisé, à savoir à un contrat de prêt. Celui-ci intervient a posteriori d'une procédure d'instruction de la demande. **Cette instruction porte principalement sur une analyse de l'opération et de la situation financière de l'organisme demandeur. Elle se déroule en trois étapes :**

- la délibération d'autorisation préalable de garantir : cette décision engage l'EPCI à garantir l'emprunt et autorise le Président de l'EPCI à signer la convention de garantie
- la conclusion d'une convention de garantie (celles-ci détaillent les caractéristiques financières de l'emprunt garanti, l'étendue de la garantie, les conditions de l'éventuel exercice de la garantie, et les obligations de l'organisme bénéficiaire)
- la signature du contrat du prêt. le contrat de prêt doit être signé par l'exécutif local, à savoir le Président ou le vice-Président de l'EPCI.

## Fiche Projet. L'accession sociale

### Principe

Les collectivités locales peuvent avoir recours à un éventail varié d'actions permettant la mise en œuvre de l'accession sociale : l'accession sociale sécurisée, l'accession abordable négociée et l'aide directe des collectivités.

### Pour quels objectifs ?

- Pour permettre à des ménages modestes d'accéder à la propriété
- Pour éviter la spécialisation sociale d'un territoire en termes d'âge et de ressources.

### Dans quel contexte ?

- Dans des territoires tendus où le prix du foncier est élevé.

### Comment faire ?

- **L'accession sociale sécurisée** : les ménages bénéficient d'une assurance revente et d'une garantie de rachat pour des périodes prédéfinies. En cas d'événements particuliers (professionnels et/ou personnels) ne lui permettant pas ou plus d'acquérir le bien, le ménage bénéficie d'une garantie de relogement dans le parc locatif social. Le PSLA (cf. fiche outil dédiée) est une des modalités de l'accession sociale sécurisée.
- **L'accession abordable négociée** : un prix réduit est proposé aux ménages acquéreurs, sans dispositif de sécurisation en cas de défaillance de ces derniers. Une négociation entre promoteur, commune, EPCI et propriétaire foncier portant sur la part des logements d'une opération bénéficiant de prix de sortie limités et le niveau de prix maximum pour cette offre doit être réalisée. Cette négociation peut se réaliser au global (accord-cadre avec les opérateurs intervenant sur le territoire), spécifiquement pour chaque opération ou dans le cadre d'une ZAC.
- **L'aide directe des collectivités** : une aide, sous forme de subvention ou de prêt est attribuée aux ménages pour améliorer leur capacité de financement. Cette aide peut être conditionnée par des critères tels que le type d'opération, la primo-accession, le lieu de résidence, le statut d'occupation de son logement, etc.
- **La cession de terrains de l'Etat à un prix inférieur à leur valeur vénale** : une décote pouvant aller jusqu'à la gratuité est appliquée. Elle peut notamment se pratiquer lorsque les logements sont occupés par des titulaires de contrats de location-accession et lorsque les logements font l'objet d'une opération d'accession sécurisée et sous plafond de revenus. Pour chaque catégorie de logement, le taux de décote est fixé à l'intérieur d'une fourchette tenant compte de la zone géographique (tension du marché, contraintes techniques, situation de la commune par rapport à ses obligations SRU, etc.) tandis que le montant est fixé par le directeur départemental des finances publiques. La décote s'applique sur la part du programme de construction bénéficiant d'une décote.

### Avantages

- Pour l'accèsion sociale sécurisée : l'intérêt réside surtout dans le dispositif de sécurisation, mais également dans le fait que la collectivité locale ne doit pas intervenir financièrement.
- Pour l'accèsion abordable négociée : cet outil ne nécessite pas de dispositif de sécurisation habituellement pris en charge par les organismes HLM.
- Pour l'aide directe des collectivités : elle permet de mieux cibler les ménages bénéficiaires.
- Pour la cession de terrains de l'Etat à un prix inférieur à leur valeur vénale : la décote est répercutée dans le prix de cession des logements avec une clause anti-spéculative de 10 ans.
- L'Aide Personnalisée au Logement (APL) peut se cumuler à ces différents dispositifs d'accèsion sociale, à condition que le ménage dispose d'un prêt conventionné.

### Contraintes

- Pour l'accèsion sociale sécurisée : les collectivités ne peuvent qu'influencer à la marge la programmation ou l'occupation.
- Pour l'accèsion abordable négociée : elle nécessite une ingénierie importante et nécessite du foncier disponible.

### Références

- Pour l'accèsion sociale sécurisée : Article R331-76-5-1 du Code de la construction et de l'habitat
- Pour la cession de terrains de l'Etat à un prix inférieur à leur valeur vénale : Décret n° 2013-315 du 15 avril 2013 relatif aux conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'Etat en vue de la réalisation de programmes de construction de logements sociaux et fixant la composition et le fonctionnement de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier instituée à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

## Fiche Projet. Le Prêt Social Location-Accession (PSLA)

### Principe

Le PSLA s'adresse aux ménages dont les ressources sont en-dessous d'un plafond donné et qui ne disposent pas d'un apport personnel. Il leur permet d'acheter un logement neuf dans une opération agréée par l'Etat après en avoir été locataire. Ce dispositif comporte deux phases : une première phase de location, suivie de l'accession éventuelle.

Plafonds de ressource PSLA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015 :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	31 370 €	23 779 €
2	43 917 €	31 709 €
3	50 191 €	36 678 €
4	57 093 €	40 643 €
5 et +	65 123 €	44 595 €

### Pour quels objectifs ?

- Pour permettre à des ménages modestes d'accéder à la propriété
- Pour éviter la spécialisation sociale d'un territoire en termes d'âge et de ressources.

### Dans quel contexte ?

- Dans des territoires tendus où le prix du foncier est élevé.

### Comment faire ?

- Le logement est la propriété de l'opérateur durant la phase locative. Le locataire-accédant verse une redevance constituée d'une indemnité d'occupation, des charges et d'une part assimilable à une épargne et imputable sur le prix du logement. Le ménage bénéficie de l'APL accession basée sur la redevance.
- Lorsque le ménage le souhaite (selon les termes du contrat de location-accession), il peut soit se porter acquéreur de son logement (on parle de levée d'option), soit informer l'opérateur de son souhait de ne pas lever l'option. Dans ce dernier cas et avec l'accord de l'opérateur, le locataire peut rester dans les lieux avec le statut de locataire. Si le ménage ne peut lever l'option au terme et que ses ressources sont inférieures aux plafonds PLUS, l'opérateur est dans l'obligation de lui proposer trois offres successives de relogement dans le parc locatif social, sans que le ménage ne doive passer par la procédure d'attribution en vigueur dans le parc HLM.
- En cas d'achat, le prix de cession du logement est celui fixé dans le contrat de location-accession minoré, à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux, d'au moins 1%. L'opérateur doit disposer de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés permettant de financer le transfert de propriété et dont la charge totale de remboursement n'excède pas, au moment de la levée d'option, le montant de la redevance.

- Le ménage ne bénéficie plus des avantages fiscaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pour la durée à courir) lorsqu'il lève l'option. Devenant pleinement accédant à la propriété, il est redevable des charges d'accession.

Données en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015 :

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds de loyers	10,13 €/m <sup>2</sup>	8,72 €/m <sup>2</sup>	8,37 €/m <sup>2</sup>	7,77 €/m <sup>2</sup>
Plafonds de prix HT	3 437€/m <sup>2</sup>	2 753 €/m <sup>2</sup>	2 402 €/m <sup>2</sup>	2 102€/m <sup>2</sup>

### Avantages

- Une TVA à taux réduit et exonération de TFPB lors de la phase locative pour le locataire.
- Un prêt conventionné dédié à ce type d'opérations sociales est proposé aux ménages. Il peut, sous conditions, se cumuler avec le PTZ+.
- L'opérateur bénéficie de la TVA à taux réduit en livraison à soi-même et d'une exonération de TFPB pendant 15 ans à partir de la construction du logement.
- Une même opération peut concerner des ménages bénéficiaires du PSLA et d'autres n'ayant pas accès à ce financement (accession directe ou locatif social).

### Contraintes

- Le prix de vente des logements est plafonné selon la zone.
- L'opérateur est tenu de proposer la sécurisation HLM, c'est-à-dire une garantie de rachat et de relogement sur 15 ans, au moment de la levée d'option.
- Pendant 15 ans à compter de la levée d'option, le ménage peut mettre en jeu la garantie de rachat par l'opérateur (prix égal au prix de vente du logement à la levée d'option pendant les cinq premières années puis minoré de 2,5% par année écoulée si la mise en jeu a lieu entre la 6<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> année).

### Références

- Article R331-76-5-1 du Code de la construction et de l'habitat.

## Fiche Outil. Taxe d'habitation sur les logements vacants

### Principe

La taxe d'habitation sur les logements vacants est un outil fiscal permettant d'inciter les propriétaires soit à remettre sur le marché des logements dont ils sont propriétaires et qui sont vacants, soit à mettre en vente ces biens pour ne plus avoir à supporter le coût d'une taxe.

L'instauration de cette taxe est un moyen d'augmenter la fiscalité sur le patrimoine tout en augmentant la rentabilité d'une amélioration et/ou remise en location du logement.

### Pour quels objectifs ?

- Pour encourager la diminution de la vacance dans le parc en propriété privée.

### Dans quel contexte ?

- En cas de vacance importante
- Pour accompagner une action incitative de lutte contre la vacance.

### Comment faire ?

- L'article 1407 bis du Code Général des Impôts stipule que les communes autres que celles visées à l'article 232 du Code Général des Impôts peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, assujettir à la taxe d'habitation, pour la part communale et celle revenant aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre, les logements vacants depuis plus de deux années au 1er janvier de l'année d'imposition. La vacance s'apprécie au sens des V et VI de l'article 232.
- En tant qu'EPCI à fiscalité propre, la CA3F peut décider d'instaurer cette taxe mais la délibération prise n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant délibéré pour instaurer cette taxe.

### Avantages

- La décision peut être prise directement par l'EPCI, « dédouanant » l'équipe municipale vis-à-vis de ses administrés.

### Contraintes

- En cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

### Références

- Article 1407 bis du Code Général des Impôts

## Fiche outil : les dispositifs coercitifs en faveur de la lutte contre l'habitat indigne :

La lutte contre l'habitat dégradé met en jeu deux types d'intervention publique :

- Une intervention obligatoire, c'est la mise en œuvre de :
  - ✓ Police administrative spéciale par le préfet (insalubrité et saturnisme) et par le Maire (péril) ;
  - ✓ Police générale du maire pour faire respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
  - ✓ Pour amplifier, l'action de la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) en faveur du logement décent, qui vise entre autre à vérifier que le versement des allocations logements est conforme aux conditions posées par décret de décence de Janvier 2002.
- Une intervention volontariste, donc facultative :
  - ✓ Mise en place d'actions d'ingénierie pour soutenir les politiques communales ou communautaires déterminées à améliorer les secteurs repérés en situation d'insalubrité.

Des dispositifs départementaux (Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne, Maitrise d'œuvre d'Utilité Sociale Habitat Indigne – MOUS -, dispositif « Habiter Mieux », Commission Pour le Logement Décent) existent pour permettre d'engager les actions publiques obligatoires.

Les communes peuvent les compléter au moyen d'interventions, d'opérations ou d'actions d'ingénierie dédiées :

- A minima, il est souhaitable que les communes soient mieux accompagnées en étant dotés d'une ingénierie dédiées à la lutte contre l'habitat dégradé, dans chacun des types d'intervention publiques (obligatoire ou volontariste)
- Des opérations isolées type « **opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)** » : elle vise à résorber l'habitat insalubre sur certains îlots du centre ancien. La RHI est l'un des modes de traitement les plus coercitifs de la lutte contre l'habitat indigne. Elle constitue donc un outil de dernier recours, lorsque la gravité des désordres constatés sur le bâti, le nombre d'immeubles et de ménages concernés exigent une intervention importante, dépassant l'intervention sur une seule et unique parcelle. La commune acquiert l'ensemble des immeubles après avoir relogé leurs occupants et démolit. Plusieurs possibilités s'offrent alors : reconstruire du logement ou aérer le tissu urbain par la réalisation d'espaces publics (placette, stationnement).
- **Le traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)** : il est également possible de financer des déficits d'opération d'acquisition d'immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, sous arrêté de péril sans interdiction définitive d'habiter. Les leviers d'action sur ces immeubles sont ainsi complétés par un dispositif dit de «traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux, ou sous opération de restauration immobilière» (THIRORI) ;
- **L'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP)** : La procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier d'autorité des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique. La déclaration d'utilité publique (DUP) est l'acte par lequel la collectivité affirme son intention de recourir à l'expropriation. La procédure d'expropriation se décompose en deux phases : la phase administrative, dont la finalité est la déclaration d'utilité publique du projet (DUP) et la détermination des parcelles à exproprier ; la phase judiciaire, qui correspond à la procédure de transfert de propriété des biens et d'indemnisation des propriétaires.

# Glossaire

---

**ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat

**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

**CA3F** : Communauté d'Agglomération des Trois Frontières

**CCH** : Code de la Construction et de l'Habitation

**CHRS** : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

**CIL** : Conférence Intercommunale du Logement

**DDT** : Direction Départementale des Territoires

**DPU** : Droit de Prémption Urbain

**DUP** : Déclaration d'Utilité Publique

**DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

**EHPAD** : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale

**ER** : Emplacements Réservés

**FILOCOM** : Fichier des Logements à l'échelle Communale

**HLM** : Habitation à Loyer Modéré

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

**LLS** : Logements Locatifs Sociaux

**OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation

**OPAH** : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

**PB** : Propriétaires Bailleurs

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PO** : Propriétaires Occupants

**POPAC** : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

**POS** : Plan d'Occupation des Sols

**PRU** : Projet de Rénovation Urbaine

**RHI** : Résorption de l'Habitat Insalubre

**RP** : Résidence Principale

**RPLS** : Répertoire du Parc Locatif Social

**SITADEL** : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les logements et les Locaux

**SMS** : Secteur de Mixité Sociale