

Document réalisé par :



SAINT-LOUIS  
Agglomération  
Terres d'avenir

*Document approuvé – 14 décembre 2022*

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

Annexe à la délibération du 14 décembre 2022  
Approbation du Programme Local de l'Habitat

Accuse de réception en préfecture  
668-200600009-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

# SOMMAIRE

# SOMMAIRE

<b>DIAGNOSTIC</b>	<b>4</b>
Analyse socio-démographique et économique	10
Caractéristiques globales du marché du logement et dynamique récente	56
Effort des ménages pour se loger et rénover	122
Analyse du foncier	147
Synthèse et enjeux identifiés	153
<b>DOCUMENT D'ORIENTATION</b>	<b>161</b>
Principes et attendus du Programme local de l'habitat 2023 – 2028	164
Orientations stratégiques	170
<b>PROGRAMME D' ACTIONS</b>	<b>210</b>
Orientation 1 : Développer une offre résidentielle abordable en agissant sur la diversification du parc et l'équilibre social du territoire	216
Orientation 2 : Améliorer la qualité et le fonctionnement du parc de logements existants	230
Orientation 3 : Garantir l'accès et le maintien au logement pour les publics en difficulté	243
Orientation 4 : Faire vivre le PLH	251



# DIAGNOSTIC

# RAPPEL DU CADRE RÈGLEMENTAIRE

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## ARTICLE R302-1-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le diagnostic décrit le fonctionnement des marchés du logement (local et départemental), les conditions d'habitat et la situation de l'hébergement. Il contient :

1. 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 doit comprendre:
  - a) L'analyse de l'offre, notamment :
    - L'offre foncière ;
    - L'offre publique et privée de logement et d'hébergement ;
    - L'état du parc de logements existant.
  - b) L'analyse de la demande, qui comporte plusieurs estimations quantitatives et qualitatives :
    - 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 ;
    - Des besoins en places d'hébergement, y compris les foyers-logements ;
    - Des besoins liés au logement des étudiants ;
    - Des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés.
  - c) L'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences.

## ARTICLE R302-1-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

2. 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 qui ont été réalisées ;
  - Les moyens qui ont été mis en œuvre ;
  - Le bilan des actions réalisées au regard des objectifs ;
  - Leurs effets sur le marché du logement.
  
3. Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des SCOT et des schémas de secteurs quand ils existent. En l'absence de SCOT, le PLH indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

# PLAN DE PRÉSENTATION

## Analyse socio-démographique et économique du territoire

- **La démographie :**  
(évolution démographique, structure de la population par âge, indice de vieillissement, taille des ménages, etc.)
- **L'emploi – chômage et les niveaux de revenus :**  
(nombre d'emplois, d'actifs occupés, chômage, catégories socio-professionnelles, migrations pendulaires, revenus des ménages, bénéficiaires du RSA, etc.)
- **Les équipements et les transports :**  
(pôle d'équipements, taux d'équipements par gamme et par nature d'équipements)

## Caractéristiques globales du marché de logements et dynamique récente

- **La structure du parc de logements :**  
(modes d'occupation, statuts d'occupation, taille et période de construction des RP, taux de vacance)
- **La dynamique récente de la construction :**  
(production de logements, typologie des mises en chantier, densité résidentielle et surface moyenne des terrains pour les maisons individuelles)
- **Le parc locatif public et les structures d'hébergement spécifiques :**  
(vacance, rotation, financements, communes SRU et objectifs triennaux, etc.)
- **Le parc privé :**  
(développement récent, PPPI et copropriétés fragiles)

## L'effort des ménages pour se loger et rénover

- **Les aides pour se maintenir dans le logement**
- **Les aides pour l'amélioration et la rénovation**
- **Les aides à l'accession à la propriété des ménages et leurs capacité financière**
- **Les services d'information et d'accompagnement**
- **Les zonages liés à l'habitat**
- **Les niveaux de loyer et de prix du marché actuel**

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

# UNE ANALYSE À PLUSIEURS ÉCHELLES TERRITORIALES

Le diagnostic s'attachera à présenter certains indicateurs, aux **trois échelles suivantes**, si nécessaire :

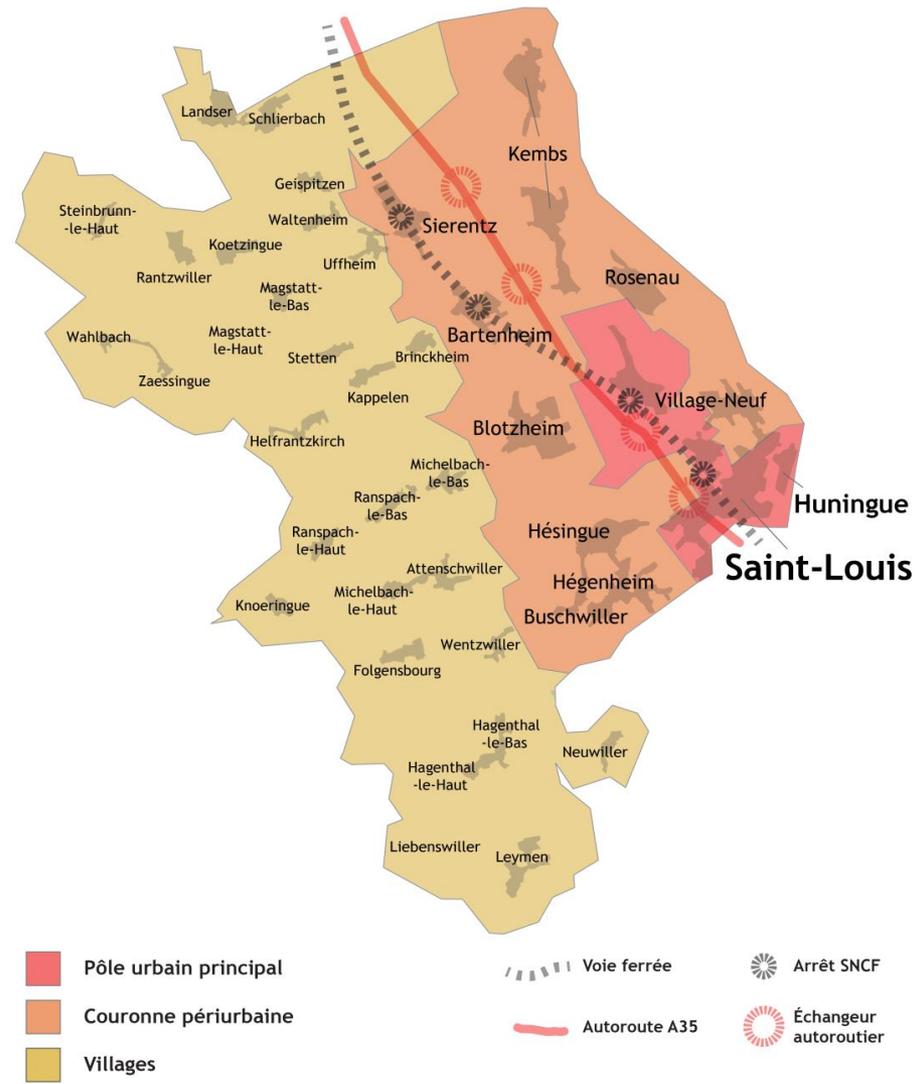
-> à l'**EPCI** de Saint-Louis Agglomération ;

-> aux **échelles intermédiaires** du territoire intercommunal correspondant aux découpages ci-contre :

- ✓ Le **pôle urbain principal en rouge** (Saint-Louis et Huningue) ;
- ✓ La **« couronne périurbaine » en orange (9 communes)**, constituant l'épine dorsale du développement résidentiel du territoire, en contact direct avec les principales infrastructures de transports (A35, voie ferrée et aéroport de Bâle/Mulhouse) ;
- ✓ Les **« villages » en jaune (29 communes)**, majoritairement constitués des communes de l'ex-Pays de Sierentz et Porte du Sundgau, territoire au profil périurbain et rural dominant ;

-> et à la **commune**.

## Les territoires d'étude pour le diagnostic du PLH de Saint-Louis Agglomération



Date : 23 avril 2018  
Source : ODH68  
Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022  
adil  
Articque du Haut-Rhin

# ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

La démographie



## UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE GLOBALE POSITIVE

Saint-Louis Agglomération connaît une **forte croissance démographique**, signe de son attractivité :

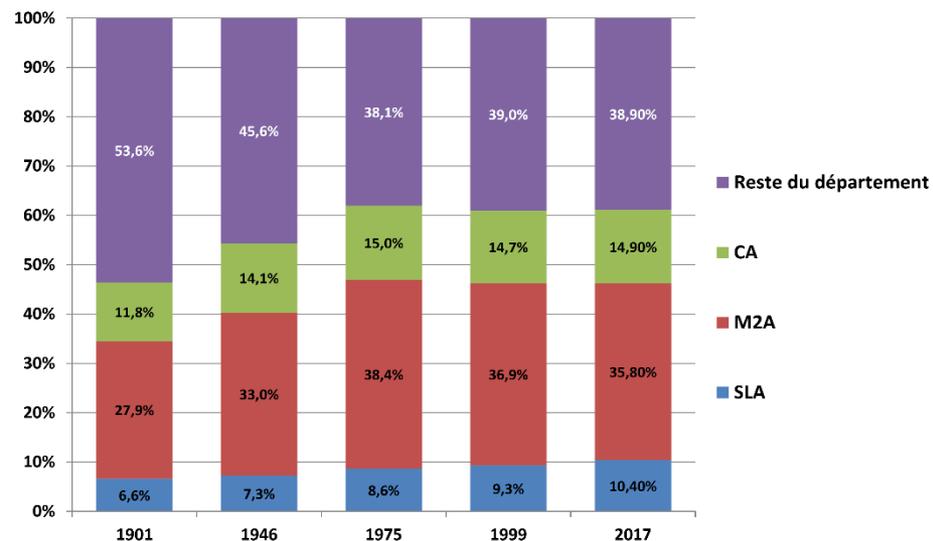
- La population est passée de 75 222 hab. en 2012 à **79 253 hab.** en 2017 ;
- Le territoire a connu une croissance de **+1,07%/an** entre 2012 et 2017.

Elle constitue la **3<sup>ème</sup> communauté d'agglomération** du Haut-Rhin et représente aujourd'hui plus de **10% de la population départementale**.

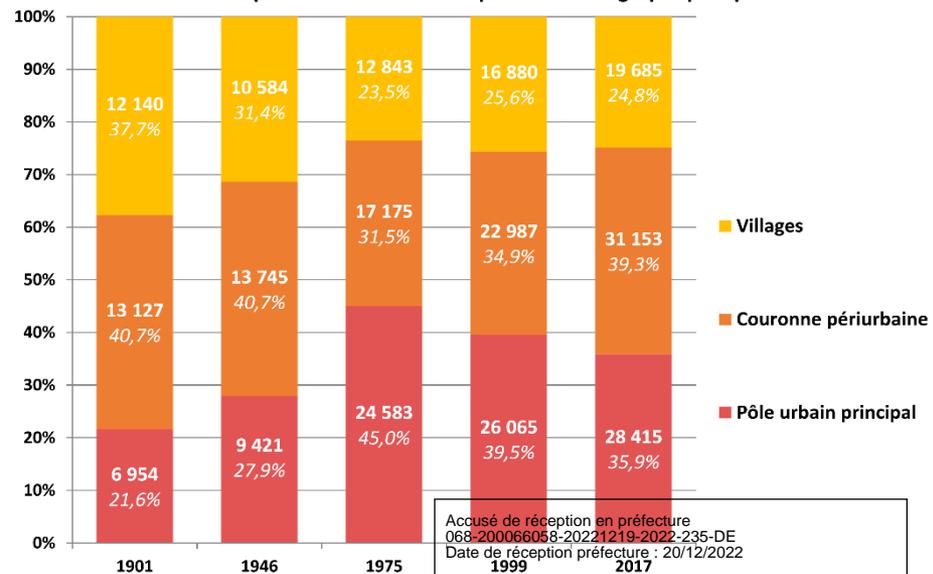
À l'échelle communale, les **évolutions démographiques se sont différenciées entre 1975 et 2017**, avec :

- **Un pôle urbain principal « en repli »** : -9,1 pts (35,9% de la pop. en 2017) ;
- Une couronne périurbaine **en forte expansion** : +7,8 pts (39,3% de la pop. en 2017) ;
- Et des « villages » **en légère progression** : +1,3 pt (24,8% de la pop. en 2017).

Saint-Louis Agglomération : un poids démographique de plus en plus important dans la département



Une couronne périurbaine en forte expansion démographique après 1975

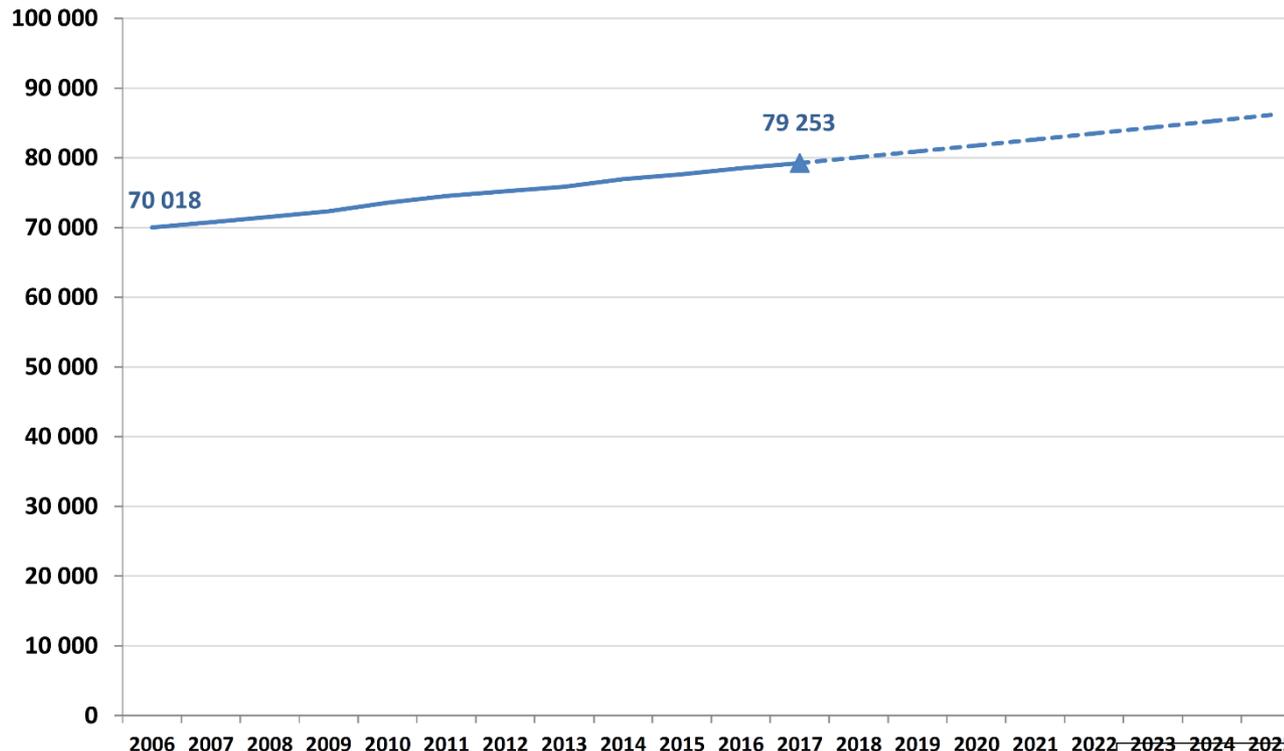


## UNE POPULATION COMPRISE ENTRE 85 000 HABITANTS ET 90 000 HABITANTS EN 2025

Lors du dernier recensement, la population de Saint-Louis Agglomération était de 79 253 habitants en 2017 (INSEE).

Le **taux d'accroissement annuel moyen entre 2012 et 2017 est de 1,05%/an**. Si le territoire poursuit sa croissance sur cette lancée, il atteindrait environ 86 100 habitants à l'horizon 2025.

**Évolution et projection de la population de Saint-Louis Agglomération  
entre 2006 et 2025 au fil de l'eau**



(Source : INSEE)  
Accusé de réception en préfecture  
068 2006000058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE FORTE EN COURONNE

Globalement, une **grande majorité des communes profite de la croissance démographique (32 sur 40)** – les plus fortes augmentations (*en taux*) entre 2012 et 2017 s’observent sur :

- > **Brinckheim** : + 3,1%/an
- > **Sierentz** : + 2,6%/an
- > **Village-Neuf** : + 2,1%/an

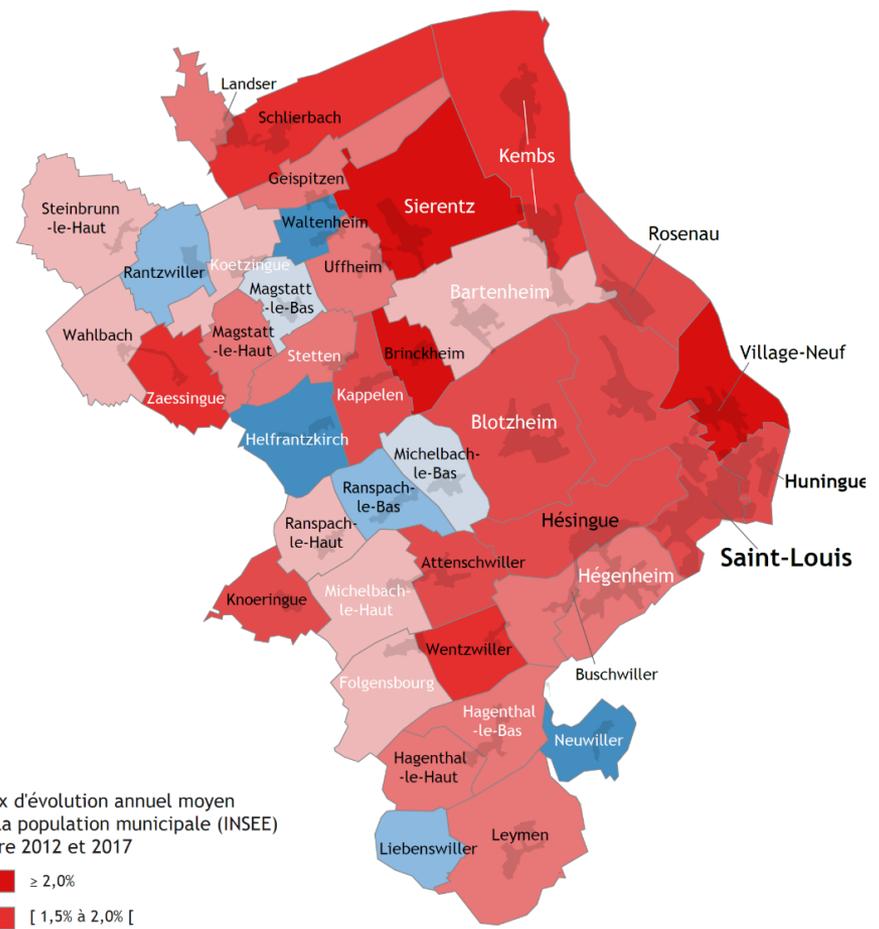
En volume, les plus fortes hausses sont observées dans les communes de :

- > **Saint-Louis** : +1 187 hab.
- > **Sierentz** : + 452 hab.
- > **Village-Neuf** : + 431 hab.
- > **Kembs** : + 402 hab.
- > **Huningue** : + 354 hab.
- > **Blotzheim** : + 258 hab.

À l’inverse **8 communes du territoire ont connu un recul démographique**, dont 6 au Nord-Ouest du territoire (ex-*Pays de Sierentz*). Les plus fortes baisses entre 2012 et 2017 s’observent dans les communes de :

- > **Neuwiller** (-2,8%/an / -72 hab.)
- > **Waltenheim** (-1,2%/an / -33 hab.)
- > **Helfrantzkirch** (-1,1%/an / -39 hab.)
- > **Ranspach-le-Bas** (-1,0%/an / -34 hab.)

### L'évolution démographique de Saint-Louis Agglomération par commune (2012-2017)



Taux d'évolution annuel moyen de la population municipale (INSEE) entre 2012 et 2017

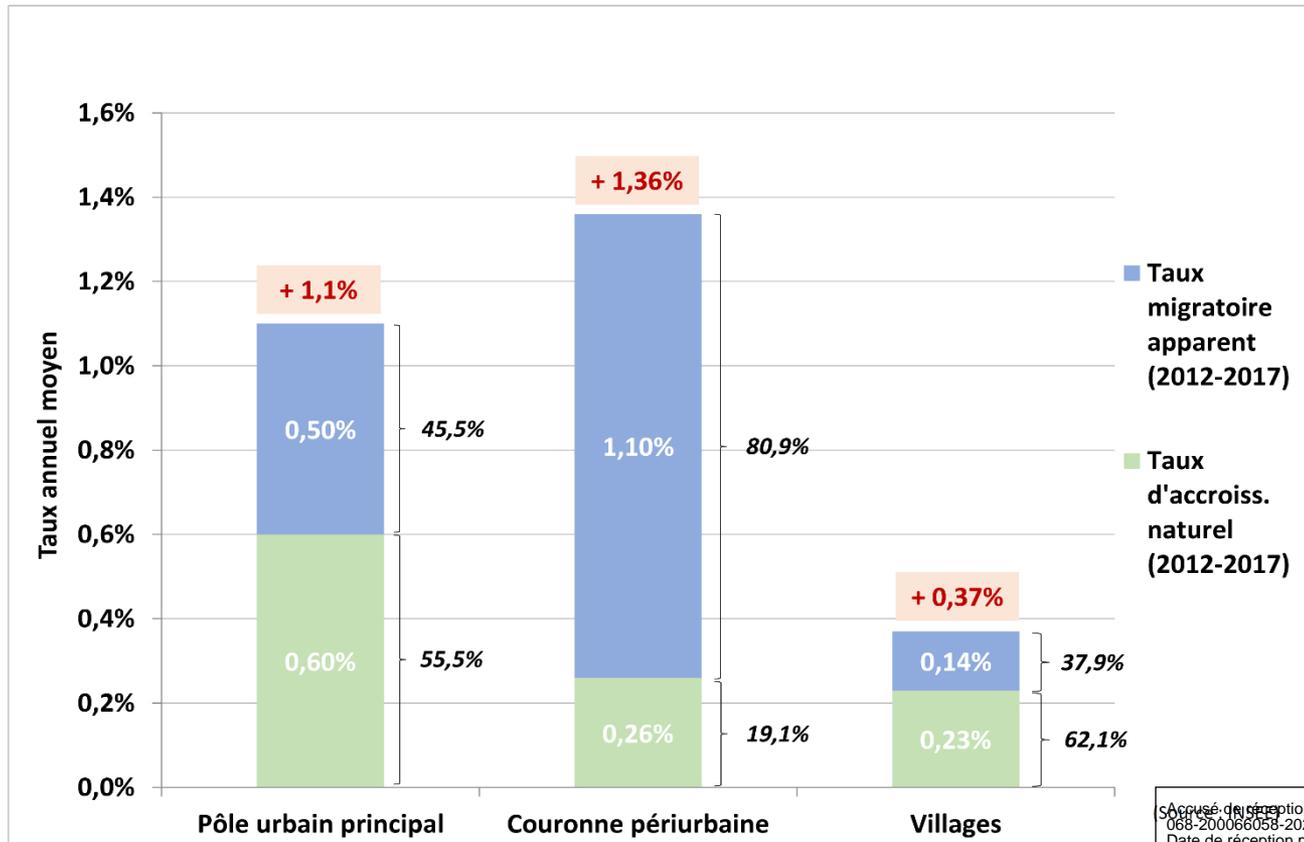


Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022  
Date : 8 septembre 2020  
Source cartographique : Artique  
adil du Haut-Rhin

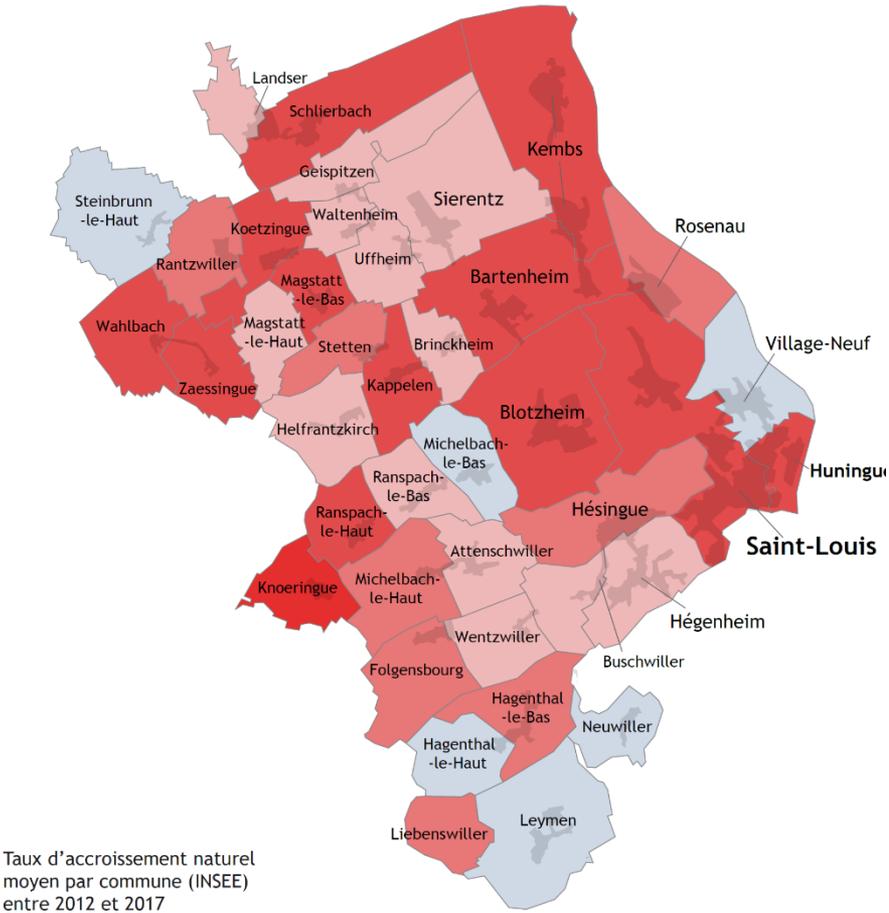
## UNE CROISSANCE ALIMENTÉE MAJORITAIREMENT PAR LES APPORTS MIGRATOIRES (ENTRÉES – SORTIES)

La **majorité de la croissance démographique du territoire repose sur le solde migratoire** (59% de la croissance) avec un taux moyen de +0,38%/an entre 2012 et 2017.

La **croissance s'appuie davantage sur l'accroissement naturel** (naissances – décès) **dans le pôle urbain principal** (55% de la croissance) et dans les villages, alors que celle-ci dépend du solde migratoire dans la couronne périurbaine.



## Le taux d'accroissement naturel annuel moyen par commune (2012-2017)

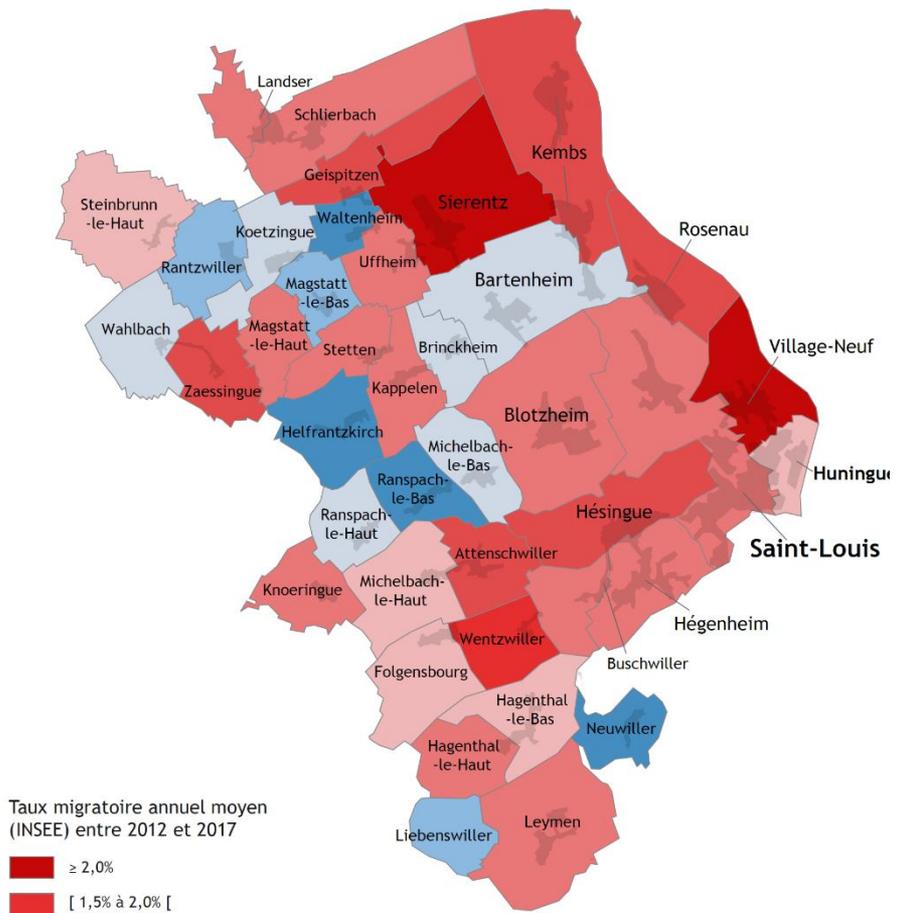


Taux d'accroissement naturel moyen par commune (INSEE) entre 2012 et 2017

- [ 0,75% à 1,00% [
- [ 0,50% à 0,75% [
- [ 0,25% à 0,50% [
- [ 0,00% à 0,25% [
- [ -0,25% à 0,00% [
- [ -0,50% à -0,25% [

Date : 14 septembre 2020  
 Source : INSEE  
 Source cartographique : Artique  
  
 du Haut-Rhin

## Le taux migratoire annuel moyen par commune (2012-2017)



Taux migratoire annuel moyen (INSEE) entre 2012 et 2017

- ≥ 2,0%
- [ 1,5% à 2,0% [
- [ 1,0% à 1,5% [
- [ 0,5% à 1,0% [
- [ 0,0% à 0,5% [
- [ -0,5% à 0,0% [
- [ -1,0% à -0,5% [
- < -1,0%

Date : 14 septembre 2020  
 Accusé de réception en préfecture  
 068-200966058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception en préfecture : 20/12/2022  
  
 du Haut-Rhin

## LES NOUVEAUX MÉNAGES PRIVILÉGIENT LE PÔLE URBAIN ET LA PREMIÈRE COURONNE

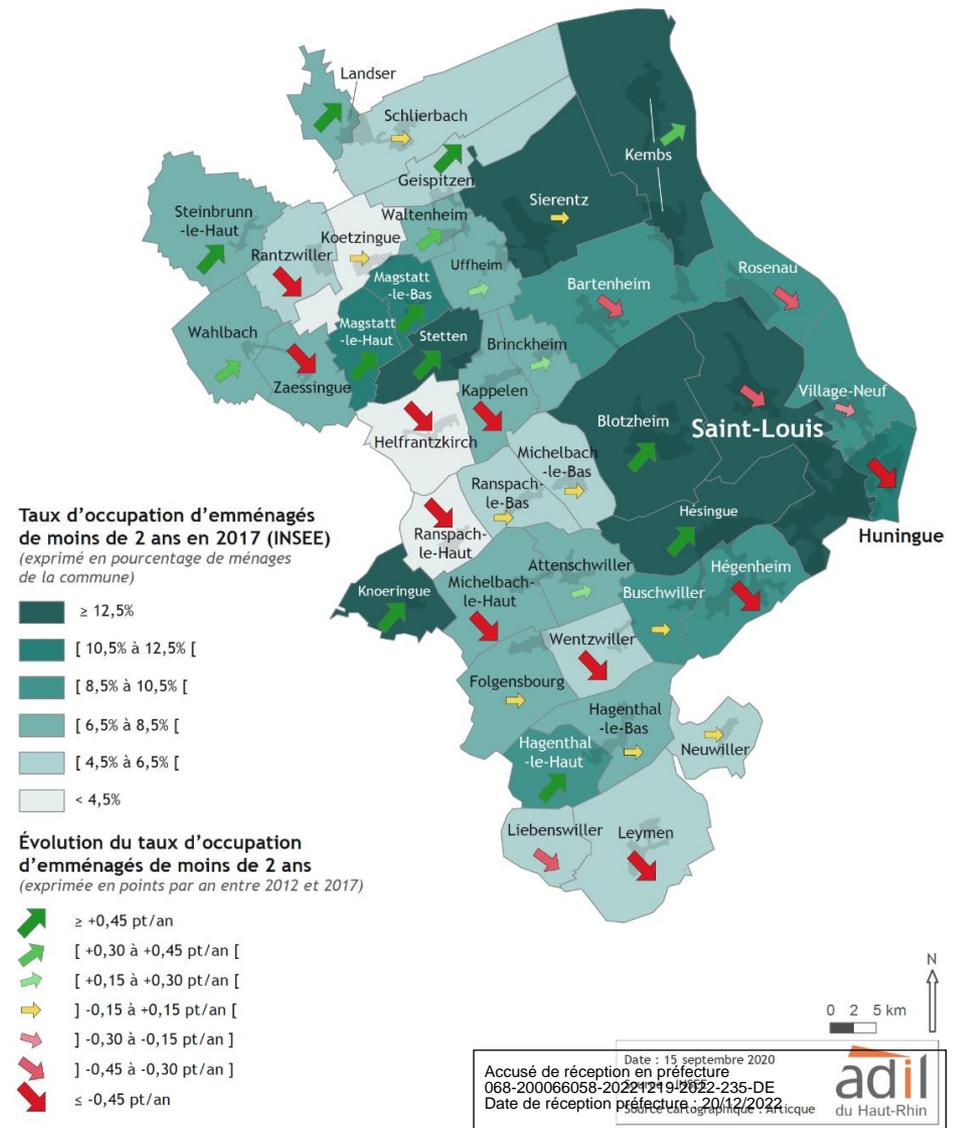
Les **communes qui ont accueilli le plus de nouveaux ménages (entre 2015 et 2017) sont situées globalement le long de la bande rhénane** (pôle urbain principal et couronne périurbaine), et quelques villages à l'Ouest (Stetten et Knoeringue).

- > **Les communes qui ont les taux d'emménagés récents (moins de 2 ans) les plus élevés en 2017, sont :**
- Sierentz : 17,4% de la population
  - Blotzheim : 14,4% de la population
  - Saint-Louis : 14,0% de la population
  - Knoeringue : 13,8% de la population

- > **Les communes qui ont les taux d'emménagés récents (moins de 2 ans) les plus faibles en 2017, sont :**
- Helfrantzkirch : 3,3% de la population
  - Ranspach-le-Haut : 4,0% de la population
  - Koetzingue : 4,1% de la population
  - Wentzwiller : 4,8% de la population

### Taux d'emménagés récents (moins de 2 ans) en 2017

- Taux d'occupation d'emménagés récents dans les communes de SLA : **11,3% des ménages**
- Évolution annuelle moyenne du taux d'occupation d'emménagés récents (2012-2017) : **- 0,16 pt/an** →
- Par secteur géographique :**
- Dans les communes du «pôle urbain principal» : **13,4% des ménages**
- Dans les communes de la «couronne périurbaine» : **12,0% des ménages**
- Dans les «villages» : **7,0% des ménages**



## DES FLUX MIGRATOIRES ORIENTÉS VERS LE PÔLE URBAIN

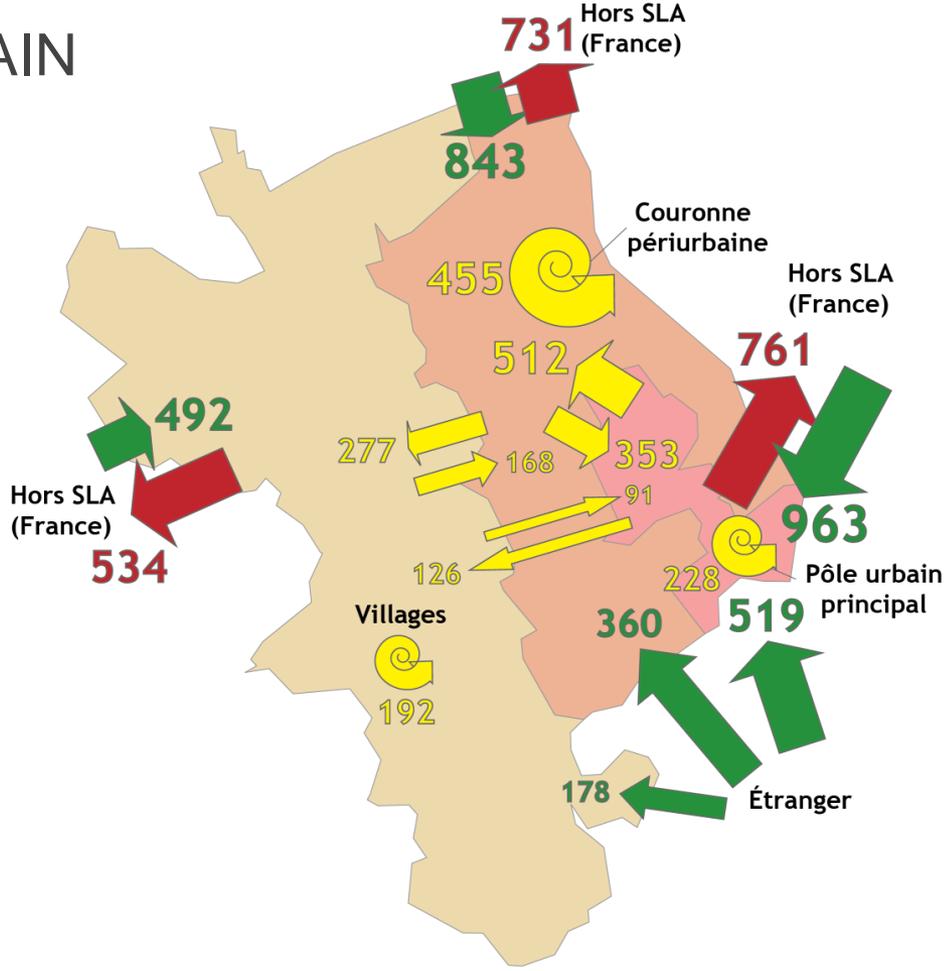
Le **pôle urbain principal assure un rôle prépondérant dans l'accueil des nouveaux ménages** s'installant dans le territoire de SLA : 44,1% des entrants viennent s'y installer.

La **couronne périurbaine accueille quant à elle davantage de ménages issus du pôle urbain principal.**

*Il semble se dégager un **parcours résidentiel en deux temps** qui se caractériserait d'abord par un passage au sein du pôle urbain (phase locative, primo-accession ?) avant un mouvement vers les communes périurbaines (secundo-accession dans la perspective d'un ancrage dans le territoire ?).*

### Migrations résidentielles en 2013 (INSEE)

Bilan sur l'ensemble de SLA :  
 - Population ayant emménagé dans le territoire de SLA : 3 360 personnes  
 - Population ayant déménagée de SLA : 2 026 personnes



Migrations résidentielles - (population ayant déménagée durant l'année 2013 d'un territoire vers un autre)

- 300 Nombre de personnes ayant déménagées vers les entités géographiques de l'EPCI
- 1 000 Nombre de personnes ayant déménagées au sein de chaque entité géographique
- 300 Nombre de personnes ayant emménagées dans le territoire de SLA
- 300 Nombre de personnes ayant déménagées et sortant de l'EPCI

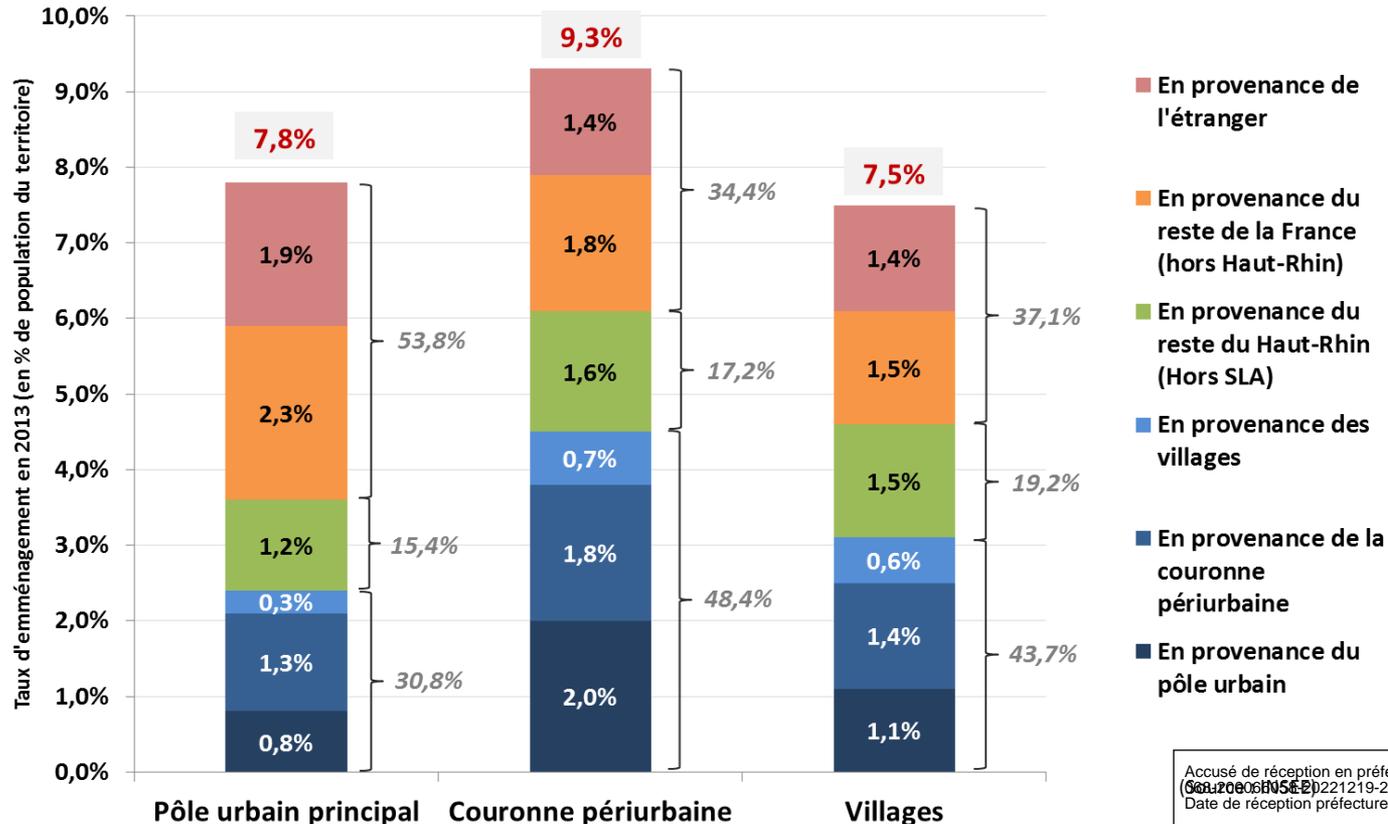
Accusé de réception en préfecture 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022  
 Source cartographique : Articque du Haut-Rhin

## UNE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE PLUS INTENSE EN COURONNE

**Le taux d'emménagement est plus important dans les communes de la couronne périurbaine** : 9,3% de la population municipale contre 7,8% dans le pôle urbain principal et dans les villages ;

La **majorité des emménagements dans le pôle urbain principal provient de l'étranger ou du reste de la France** (hors Haut-Rhin), alors que ceux qui s'installent dans la couronne périurbaine et dans les villages proviennent du territoire même de Saint-Louis Agglomération.

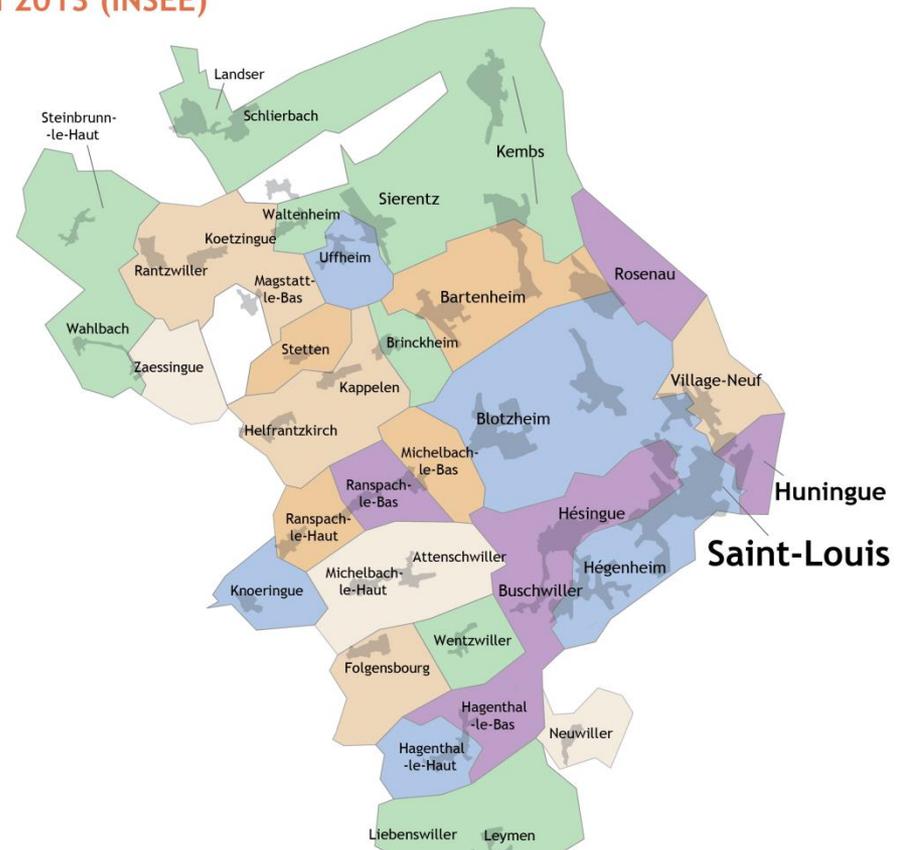
Taux d'emménagement par territoire sur SLA en 2013



### UN TERRITOIRE AU PROFIL MIGRATOIRE NATIONAL ET INTERNATIONAL

Le profil des communes, en termes d'origine géographique des nouveaux ménages venant s'y installer, est plus contrasté :

- **Certaines communes, à proximité de la frontière, accueillent davantage de personnes venant de l'étranger** (en violet sur la carte ci-contre) : *Huningue, Rosenau, Hésingue...*
- **Des communes de la plaine accueillent davantage de personnes venant du reste de la France** (hors Haut-Rhin – en bleu) : *Saint-Louis, Blotzheim, Hégenheim...*
- **Des communes, localisées au Nord du territoire, accueillent davantage de personnes venant du Haut-Rhin** (en vert) : *Kembs, Sierentz, Schlierbach et Landser...*
- **Enfin d'autres communes accueillent davantage des personnes habitant déjà le territoire de SLA** (en brun) localisées plutôt à l'Ouest du territoire



**Communes au taux d'emménagement de personnes en provenance du pôle urbain majoritaire :**  
Taux d'emménag. en provenance du pôle urbain : de 2,1% à 3,9% de la population communale

**Communes au taux d'emménagement de personnes en provenance de la couronne périurbaine majoritaire :**  
Taux d'emménag. en provenance de la couronne périurbaine : de 2,0% à 5,4% de la population communale

**Communes au taux d'emménagement de personnes en provenance des villages majoritaire :**  
Taux d'emménag. en provenance des villages : de 1,3% à 5,7% de la population communale

**Communes au taux d'emménagement de personnes en provenance du reste du Haut-Rhin majoritaire :**  
Taux d'emménag. en provenance du reste du Haut-Rhin : de 1,3% à 7,0% de la population communale

**Communes au taux d'emménagement de personnes en provenance du reste de la France (hors Haut-Rhin) majoritaire :**  
Taux d'emménagement en provenance du reste de la France : de 1,3% à 2,3% de la population communale

**Communes au taux d'emménagement de personnes de l'étranger majoritaire :**  
Taux d'emménagement en provenance de l'étranger : de 1,0% à 2,5% de la population communale

Sans signification

0 2 5 km

Accuse de réception en préfecture le 15 juin 2018  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022  
Source cartographique : Artique du Haut-Rhin

## UNE TAILLE DES MÉNAGES QUI DIMINUE, UNE MAJORITÉ DE PETITS MÉNAGES EN MILIEU URBAIN

Les **ménages sont de plus petite taille en pôle urbain qu'en couronne périurbaine et villages.**

La taille des ménages varie de 2,60 dans la commune de Magstatt-le-Haut à 1,95 dans la commune de Neuwiller.

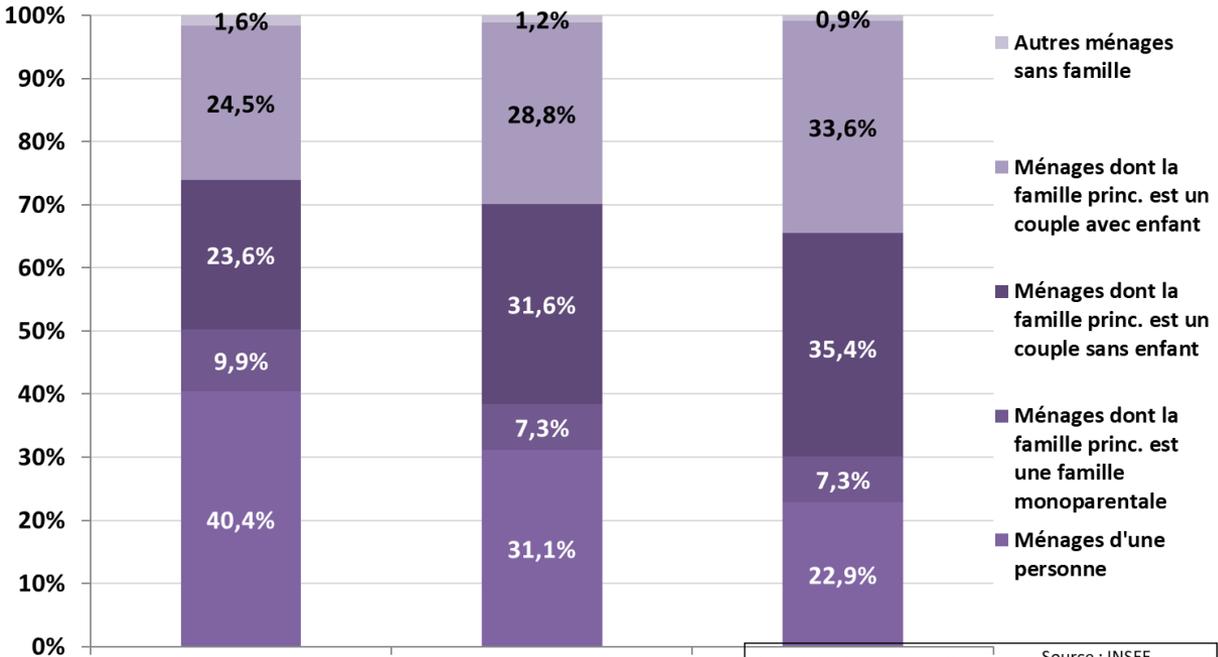
Territoire	2012	2017
Pôle Urbain principal	2,15	2,19
Couronne périurbaine	2,34	2,27
Villages	2,46	2,39
<b>Saint-Louis Agglomération</b>	<b>2,29</b>	<b>2,27</b>

Source : INSEE

La part des ménages d'une personne et de familles monoparentales est plus importante dans le pôle urbain principal (40,4% des ménages).

La part des ménages en couple avec ou sans enfants est plus importante en couronne périurbaine et dans les villages (respectivement 60,4% et 69,0% des ménages).

Composition familiale des ménages par territoire en 2017



Accusé de réception en préfecture 068-20221219-2022-235-DE Date de réception préfecture : 20/12/2022 Source : INSEE

## UNE AUGMENTATION DES MÉNAGES D'UNE SEULE PERSONNE PLUS FORTE DANS LA COURONNE PÉRIURBAINE

Comme sur le reste du territoire national, on observe **une diminution de la taille des ménages à l'échelle de l'EPCI** : celle-ci passe de 2,29 pers./ménage en 2012 à 2,27 pers./ménages en 2017.

Evolution de la taille des ménages		
Territoire	2012	2017
Pôle Urbain principal	2,15	2,19
Couronne périurbaine	2,34	2,27
Villages	2,46	2,39
<b>Saint-Louis Agglomération</b>	<b>2,29</b>	<b>2,27</b>

Source : INSEE

- **La part des ménages d'une personne progresse dans tout le territoire** (+1,7 pt entre 2012 et 2017 sur SLA) ;
- **La part des familles monoparentales progresse également, surtout dans les villages** (+2,12 pts) ;
- **Même si la part des couples avec enfants reste majoritaire dans les villages** (35,3% des ménages en 2017), **cette part a fortement reculé en 5 ans** (-2,9 pts) au profit des ménages seuls (*pouvant s'expliquer par le vieillissement de la population*).

Evolution de la composition familiale par territoire entre 2012 et 2017 (en pt)					
Territoire	Evol. part ménages d'une personne	Evol. part ménages familles monoparentales	Evol. part ménages couple sans enfant	Evol. part ménages couple avec enfant(s)	Evol. part autres ménages
Pôle urbain principal	0,28	0,15	-1,41	1,26	-0,28
Couronne périurbaine	3,01	0,26	-0,66	-1,96	-0,65
Villages	2,04	2,12	-0,69	-2,89	-0,59
<b>Saint-Louis Agglomération</b>	<b>1,68</b>	<b>0,64</b>	<b>-0,89</b>	<b>-0,93</b>	<b>-0,50</b>

(Source : INSEE)

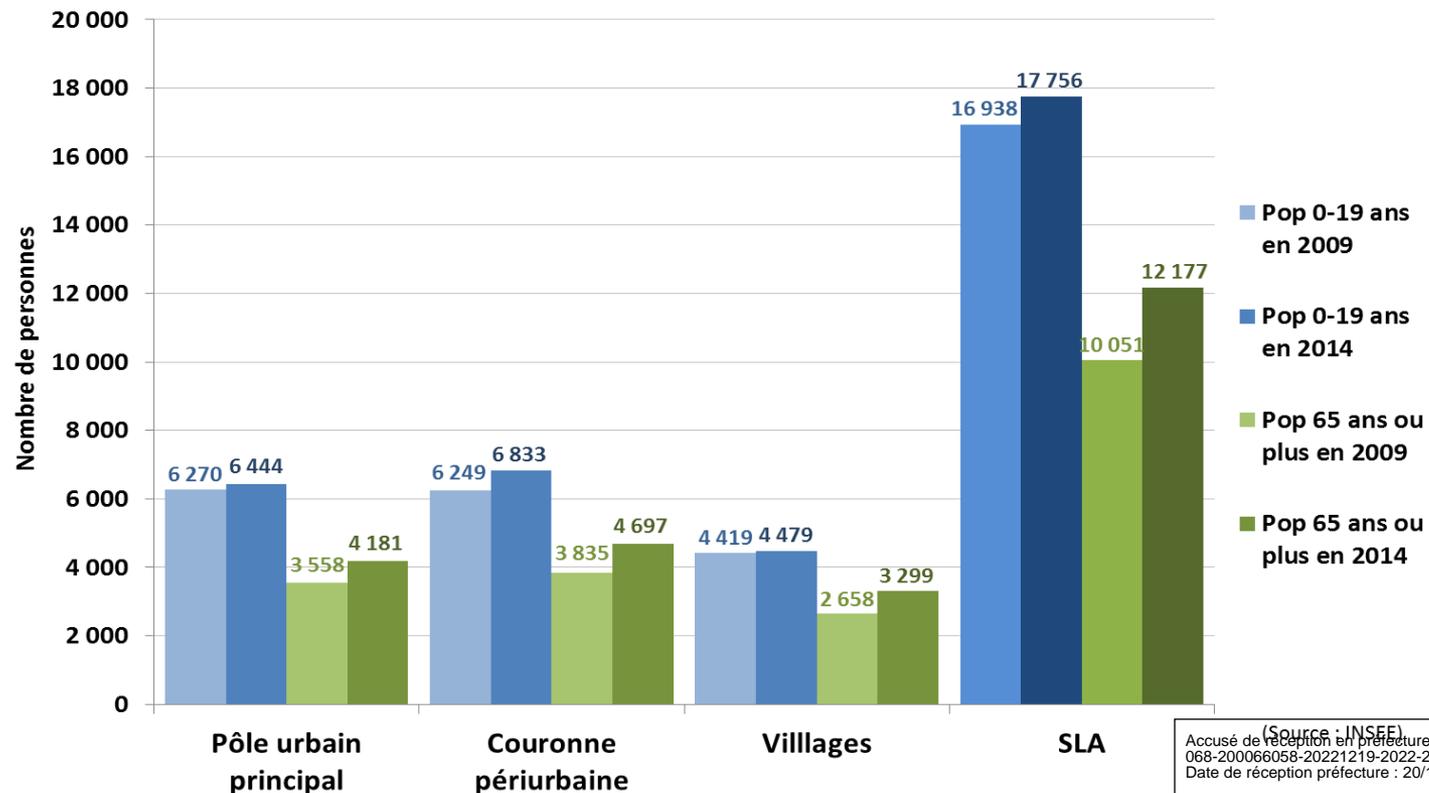
Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## LE NOMBRE DE JEUNES CROÎT MOINS VITE QUE CELUI DES PERSONNES ÂGÉES DE PLUS DE 65 ANS

Les **effectifs de population de moins de 20 ans ont progressé moins rapidement que ceux des personnes âgées de plus de 65 ans**, expliquant mécaniquement le vieillissement global de la population.

**La population de moins de 20 ans a quasiment stagné dans les « villages » (+60 personnes) alors que les personnes de plus de 65 ans ont nettement progressé de (+641 personnes)**, ayant pour conséquence un vieillissement plus prononcé de ce secteur de SLA.

L'évolution de la structure de population par âge entre 2009 et 2014



## UN VIEILLISSEMENT PLUS MARQUÉ DANS LES VILLAGES

L'indice de vieillissement (rapport de la population de +65 ans sur ceux de - de 20 ans) a augmenté de +2,3 pts/an entre 2012 et 2017 sur SLA pour atteindre un ratio de 74,7 en 2017.

	Pop de moins de 20 ans en 2017	Pop de plus de 65 ans en 2017	Evolution annuelle moyenne des moins de 20 ans (2012-2017)	Evolution annuelle moyenne des 65 ans et plus (2012-2017)	Indice de vieillissement en 2012	Indice de vieillissement en 2017	Evolution annuelle moyenne de l'indice de vieillissement (2012-2017)
Pôle urbain principal	6907	4648	1,86	3,99	60,9	67,5	1,3
Couronne périurbaine	6975	5345	1,09	4,35	67,4	78,5	2,2
Villages	4388	3653	-0,94	5,18	63,9	87,7	4,8
Saint-Louis Agglomération	18270	13646	-0,34	4,94	63,2	74,7	2,3

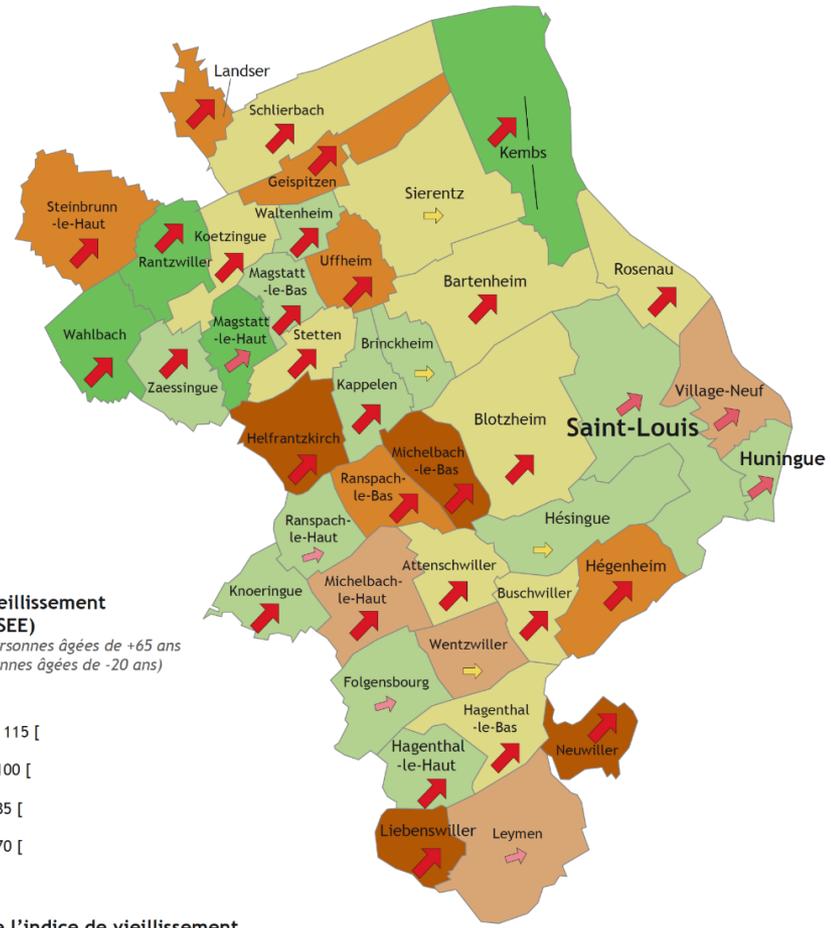
Globalement le phénomène de vieillissement a été plus marqué dans les villages (+4,8 pts/an) que dans le reste du territoire intercommunal.

Les communes les « plus jeunes » sont situées globalement au Nord-Ouest du territoire : Wahlbach (Indice : 41,9), Magstatt-le-Haut (Indice : 47,1), Rantzwiller (Indice : 51,5).

Les communes les « plus âgées » sont majoritairement des « villages » du sud-ouest : Neuwiller (Indice : 243,3), Michelbach-le-Bas (Indice : 158,3), Liebenschwiller (Indice : 136,7).

### Indice de vieillissement et son évolution entre 2012 et 2017

- Indice de vieillissement en 2017 (SLA) : 74,7 personnes de +65 ans pour 100 personnes de moins de 20 ans
- Evolution annuelle de l'indice de vieillissement (2012-2017) : + 2,30 pt/an
- Par secteur géographique :
- Pôle urbain principal : 67,5
- Couronne périurbaine : 78,5
- Villages : 87,7



Indice de vieillissement en 2017 (INSEE)  
(Nombre de personnes âgées de +65 ans pour 100 personnes âgées de -20 ans)

- ≥ 115
- [ 100 à 115 [
- [ 85 à 100 [
- [ 70 à 85 [
- [ 55 à 70 [
- < 55

Évolution de l'indice de vieillissement entre 2012 et 2017  
(exprimée en points d'indice par an entre 2012 et 2017)

- ↗ ≥ +1,5 pt/an
- ↘ [ +1,0 à +1,5 pt/an [
- ↔ [ +0,5 à +1,0 pt/an [
- ↔ ] -0,5 à +0,5 pt/an [



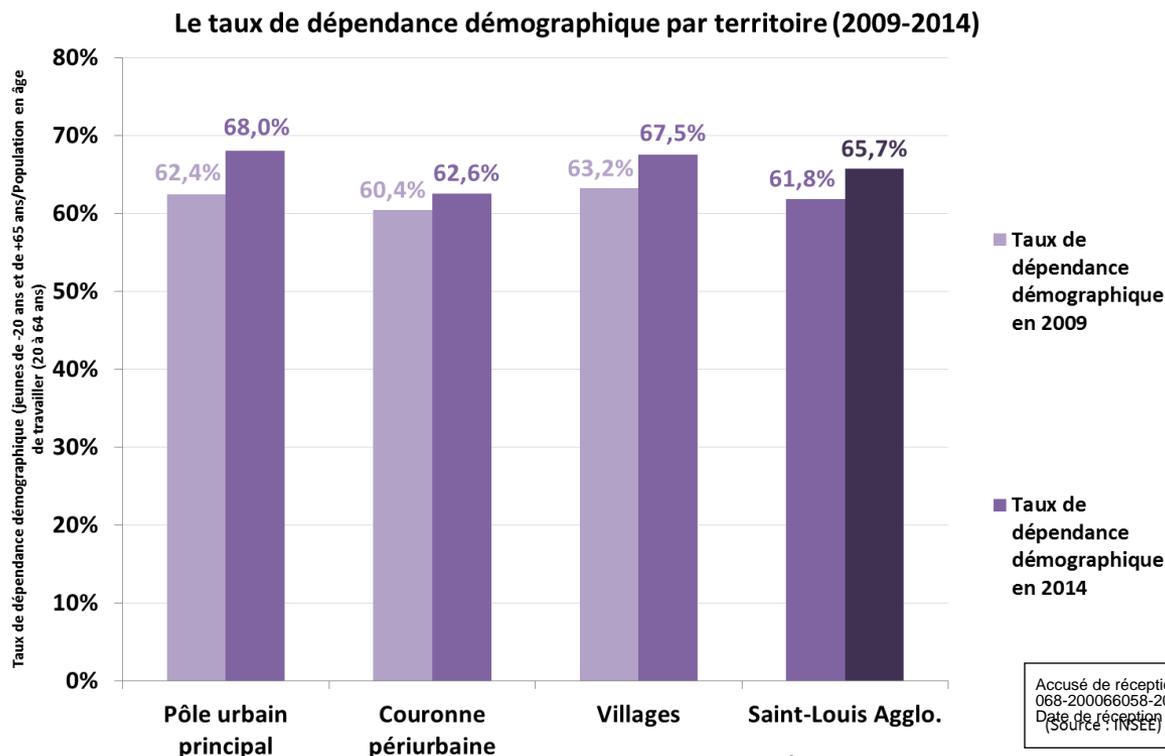
Date : 14 septembre 2020  
 Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022  
 Source cartographique : Articque  
 adil  
 du Haut-Rhin

## UN TAUX DE DÉPENDANCE DÉMOGRAPHIQUE QUI AUGMENTE

Le taux de dépendance démographique correspond au rapport du nombre d'individus supposés « dépendre » des autres pour leur vie quotidienne – jeunes (-20 ans) et personnes âgées (+65 ans) – et le nombre d'individus capables d'assumer cette charge (population en âge de travailler de 20 à 64 ans). Celui-ci peut influencer sur le contexte global dans lequel s'applique une politique sociale et sur les types de besoins auxquels elle va être appelée à répondre.

**Ce taux a augmenté globalement sur SLA de +3,9 pts** entre 2009 et 2014.

**Il est plus élevé dans le pôle urbain principal** (68,0% / +5,6 pts) et dans les villages (67,5% / +4,3 pts) que dans la couronne périurbaine (62,6% / +2,2 pts).



## ÉLÉMENTS À RETENIR – DÉMOGRAPHIE

- **SLA est l'EPCI du Haut-Rhin où la dynamique de croissance démographique est la plus forte**, avec un phénomène de périurbanisation toujours à l'œuvre (*couronne périurbaine connaissant une plus forte croissance que les autres territoires*) ;
- Près des **3/4 de la croissance démographique de SLA (2009-2014) sont portés uniquement par l'apport migratoire** (à mettre en lien avec l'attractivité économique de SLA et plus largement de l'agglomération bâloise) avec de forts contrastes par territoire : un pôle urbain qui croît modérément en grande majorité grâce à l'accroissement naturel (*naissances – décès*) et à l'inverse une couronne périurbaine qui croît bien plus rapidement grâce aux apports migratoires ;
- **L'observation des migrations résidentielles laisse entrevoir un parcours résidentiel en « deux temps »** :
  - 1°) Le **pôle urbain et une partie de la couronne périurbaine jouent un rôle de porte d'entrée et d'accueil des « entrants »** venant surtout du reste de la France et de l'étranger ;
  - 2°) Le **reste de la couronne périurbaine et les villages accueillent quant eux une part plus importante de ménages habitant déjà le territoire de SLA** (*ménages souhaitant probablement s'installer plus durablement sur le territoire*) ;

## ÉLÉMENTS À RETENIR – DÉMOGRAPHIE

- **La taille des ménages sur SLA continue de diminuer** avec la forte progression des ménages d'une seule personne, sur tout le territoire intercommunal. **Cette part de ménages d'une personne augmente plus rapidement dans les villages, où le vieillissement de la population amplifie probablement le phénomène.** Il n'en reste pas moins que la taille moyenne des ménages dans les villages reste encore supérieure à celle de la couronne périurbaine et du pôle urbain principal ;
- **Le vieillissement de la population touche quasiment tout le territoire de SLA, mais le phénomène est plus prononcé dans les villages** où la progression des personnes de plus de 65 ans est la plus forte et où le nombre de moins de 20 ans stagne – alors que la couronne périurbaine voit son vieillissement freiné par une augmentation plus sensible des personnes de moins de 20 ans ;
- **Le taux de dépendance démographique** (*rapport entre la population de moins de 20 ans et de plus de 65 ans par rapport à la population en âge de travailler (20 à 64 ans)*) **est plus élevé et progresse plus vite dans le pôle urbain.** Un phénomène qui s'explique à la fois par l'augmentation plus faible d'un côté des personnes âgées et de l'autre par une augmentation plus soutenue des jeunes de moins de 20 ans.

# ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

L'emploi

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

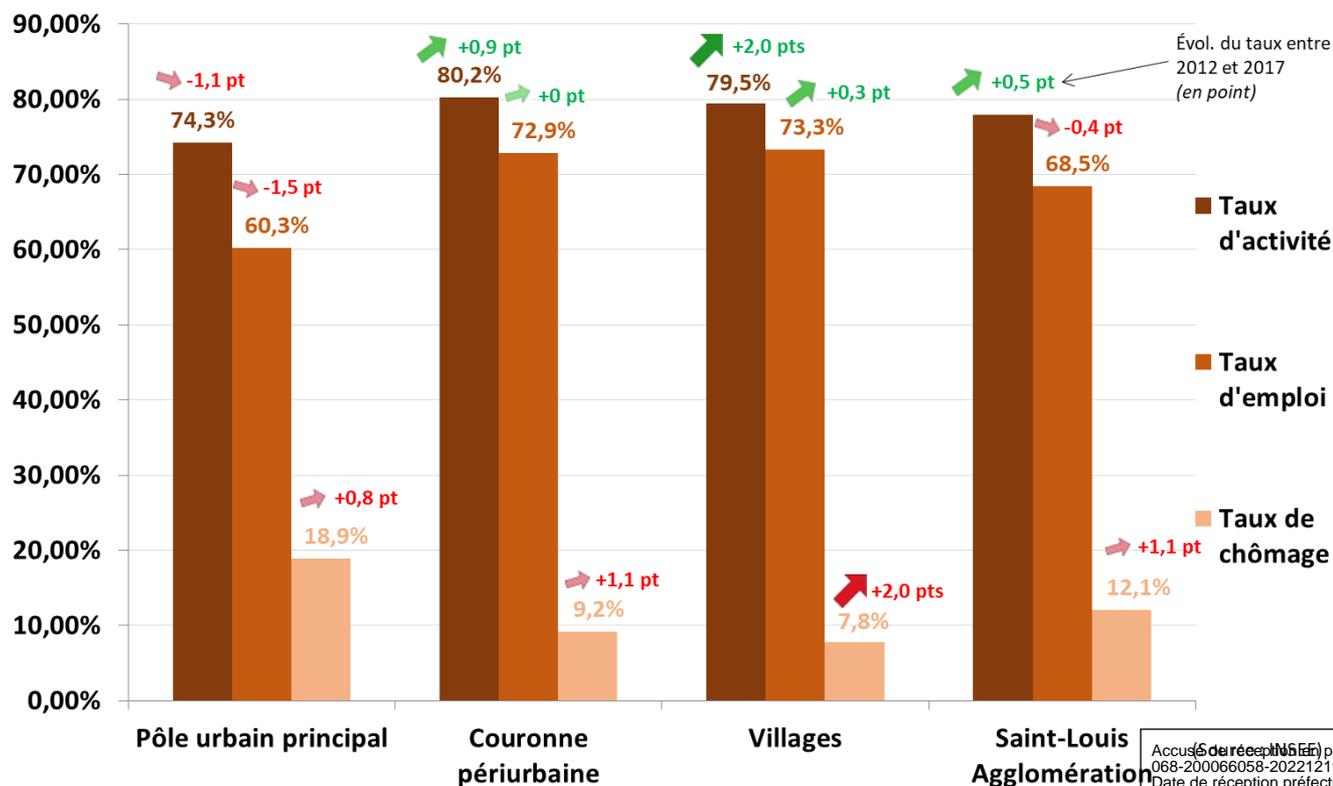
## BAISSE DU TAUX D'EMPLOI ET HAUSSE DU TAUX DE CHÔMAGE ENTRE 2012 ET 2017

Le taux d'activité (*rapport du nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) sur la population en âge de travailler*) est en augmentation de +0,5 pt entre 2012 et 2017 sur SLA, hausse plus marquée dans les villages (+2,0 pts).

Le **taux d'emploi** (*rapport du nombre d'actifs occupés sur la population en âge de travailler*) **est en baisse modérée de -0,4 pt** entre 2012 et 2017 sur SLA.

Le **taux de chômage** (*rapport du nombre de chômeurs sur le nombre d'actifs*) **a également augmenté de +1,1 pt** entre 2012 et 2017, hausse plus marquée dans les villages (+2,0 pts).

Les principaux indicateurs de l'emploi par territoire en 2017



Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022

## UN TERRITOIRE AU « PROFIL RÉSIDENTIEL »

Le **nombre d'emplois a progressé de manière dynamique : +1,2%/an entre 2009 et 2014** sur SLA pour atteindre 24 300 emplois en 2014.

Le **nombre d'actifs occupés (ayant un travail) a également augmenté mais moins rapidement +0,9%/an** sur la même période pour atteindre 35 400 personnes en 2014

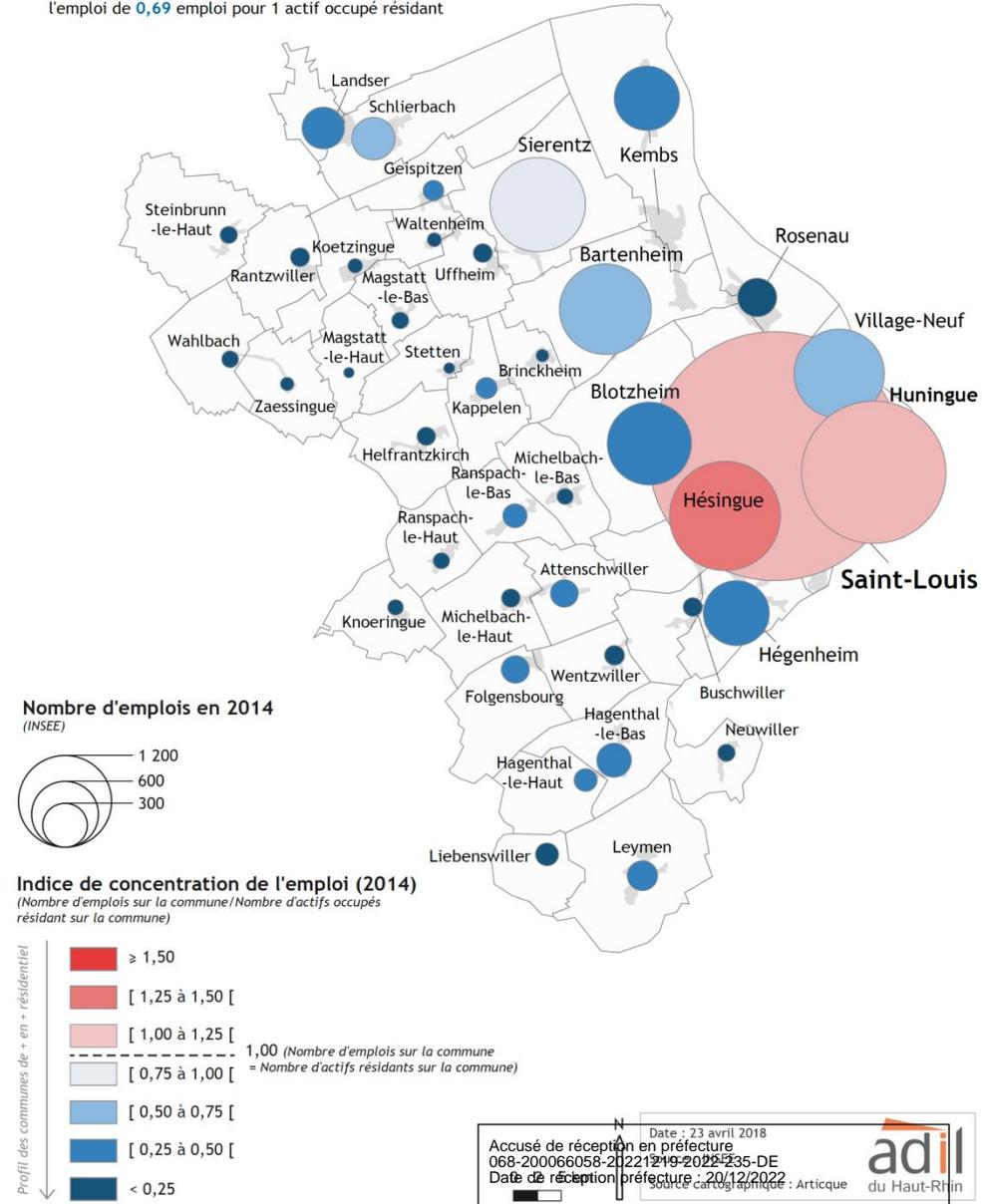
-> soit un **indice de concentration de l'emploi de 0,69** (rapport entre nombre d'emplois occupés et nombre d'actifs occupés)

Les **principaux pôles d'emplois (en rose)** sont localisés dans les communes du pôle urbain principal ou à proximité immédiate : Hésingue avec l'indice le plus élevé (1,47 emploi pour 1 actif occupé résidant) Saint-Louis (1,20) et Huningue (1,15).

Toutes les autres communes (en bleu) présentent un « profil résidentiel » plus ou moins affirmé, dont les indices les plus faibles se retrouvent dans les communes de : Magstatt-le-Haut, Buschwiller et Koetzingue (0,11 emploi pour 1 actif occupé résidant).

## L'indice de concentration de l'emploi dans Saint-Louis Agglomération en 2014

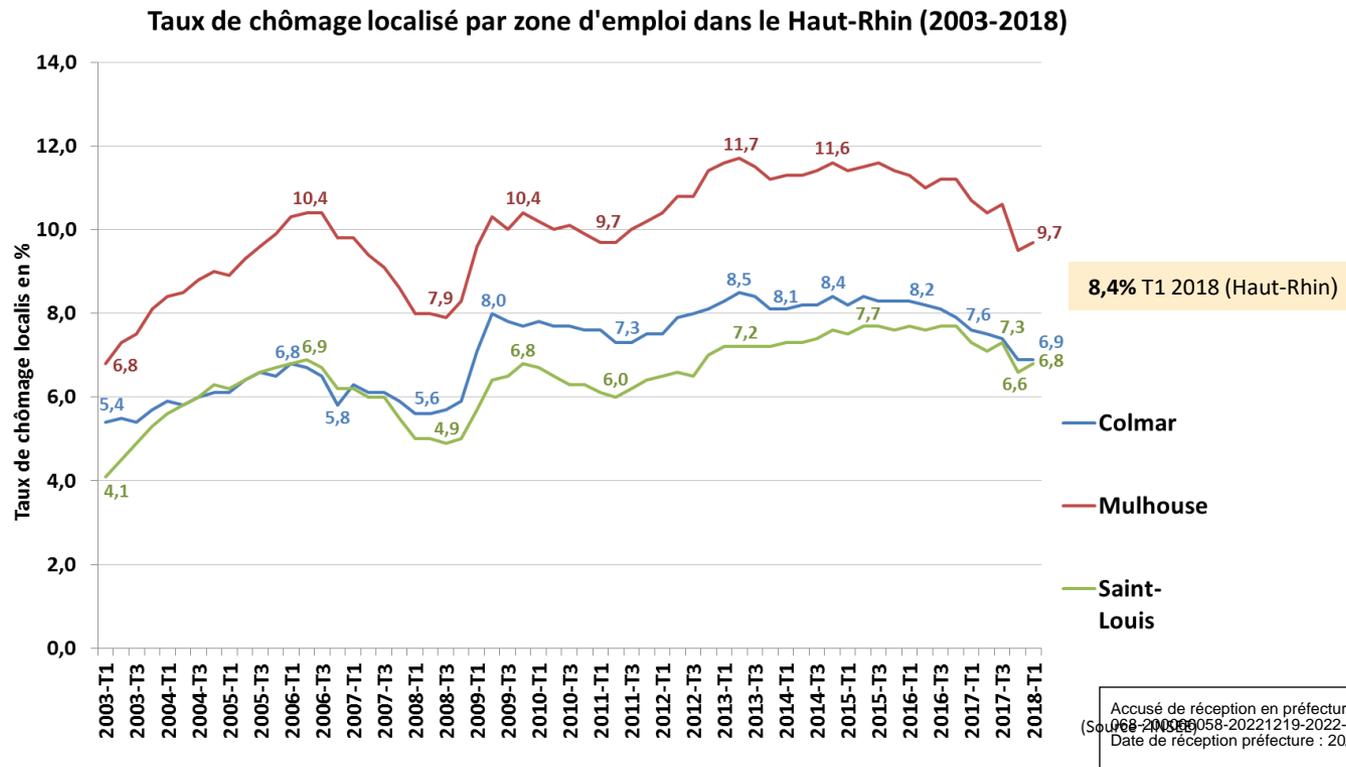
Bilan sur l'ensemble de SLA en 2014 :  
 - 24 292 emplois sur SLA (+1,16%/an entre 2009 et 2014)  
 - 35 389 actifs occupés résidant sur SLA (+0,82%/an entre 2009 et 2014)  
 -> Soit un indice de concentration de l'emploi de 0,69 emploi pour 1 actif occupé résidant



## UN TAUX DE CHÔMAGE QUI BAISSÉ DEPUIS LA FIN 2016 (SOURCE BIT)

Le **taux de chômage a atteint son maximum sur la zone d'emploi de Saint-Louis au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 et une dernière fois le 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 à 7,7%** de la population active. Entre cette date et le 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le taux de chômage a décré de -0,9 pt pour atteindre **6,8%**.

À titre de comparaison, **la zone d'emploi de Colmar affiche un taux de chômage quasiment identique (6,9% au 1<sup>er</sup> trimestre 2018)**, et celui de la zone d'emploi de Mulhouse est supérieur de presque 2 points – à **9,7%** de la population active à la même période.



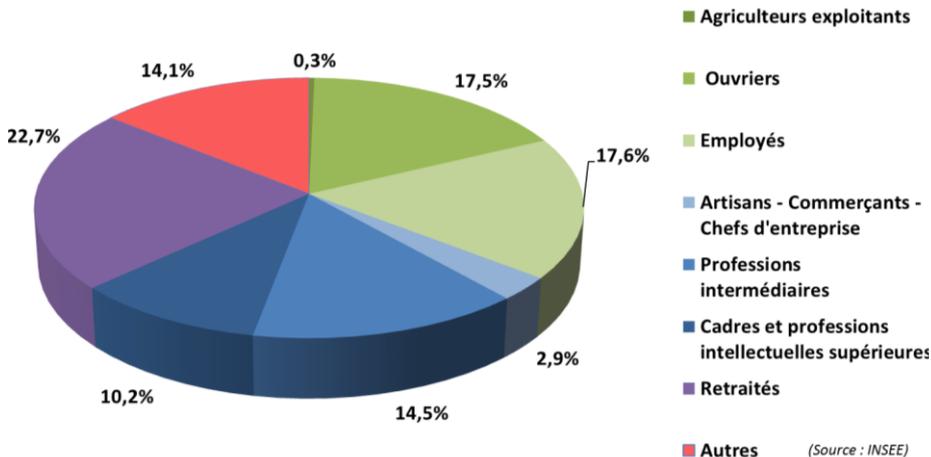
# LES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

**Globalement, le territoire compte une grande majorité d'ouvriers et employés** : 35,1% de la population de plus de 15 ans en 2014. Le portrait du territoire est le suivant :

- **28 communes** (en vert) présentent une majorité relative d'employés/ouvriers : supérieure à 30% de la population de plus de 15 ans ;
- **10 communes** (en bleu) présentent une majorité relative d'artisans/commerçants et de personnes ayant des professions intermédiaires et intellectuelles supérieures : au-delà de 25% de la population ;
- **2 communes** (en violet) présentent une majorité relative de retraités : supérieure à 30% de la population.

## Les catégories socio-professionnelles dans SLA en 2014

(Population âgée de + 15 ans en 2014)

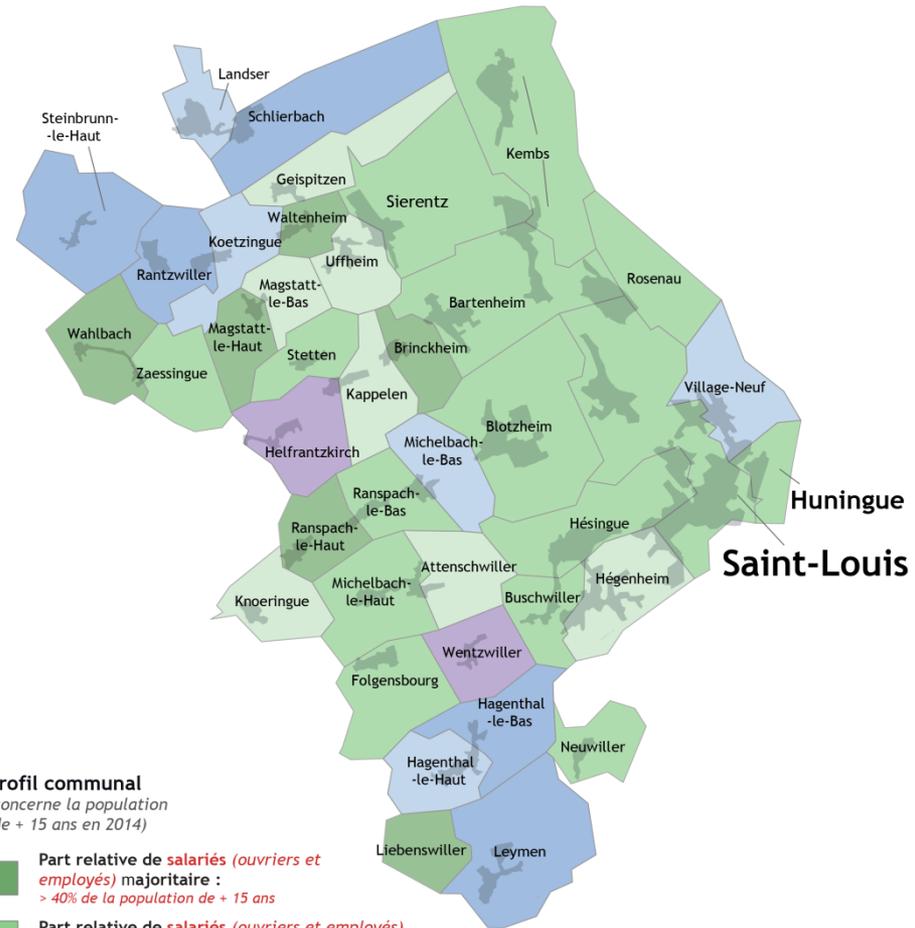


(Source : INSEE)

## Profil communal

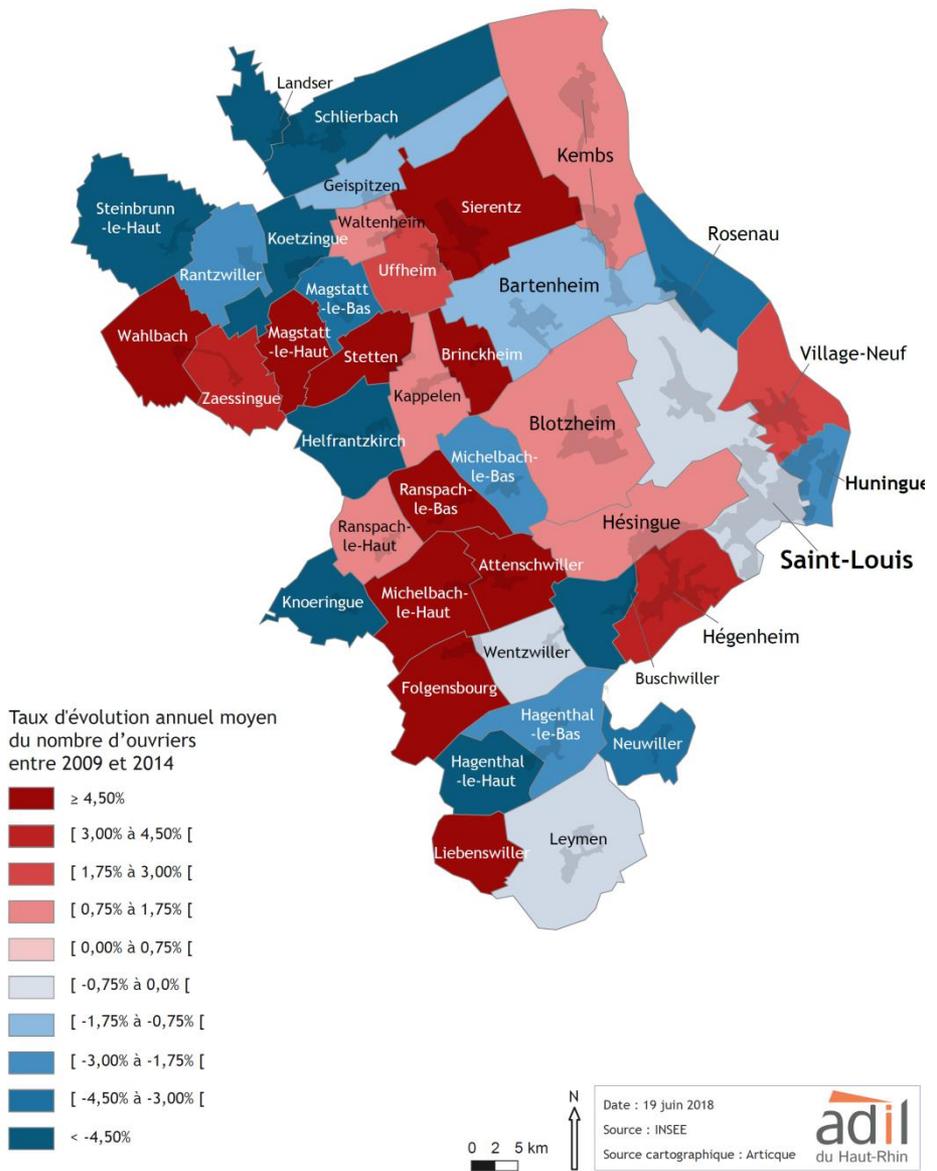
(concerne la population de + 15 ans en 2014)

- Part relative de **saliariés (ouvriers et employés)** majoritaire : > 40% de la population de + 15 ans
- Part relative de **saliariés (ouvriers et employés)** majoritaire : De 35% à 40% de la population de + 15 ans
- Part relative de **saliariés (ouvriers et employés)** majoritaire : De 30% à 35% de la population de + 15 ans
- Part relative de **professions intermédiaires et intellectuelles supérieurs, artisans/commerçants et chefs d'entreprise** majoritaire : De 25% à 35% de la population de + 15 ans
- Part relative de **professions intermédiaires et intellectuelles supérieurs, artisans/commerçants et chefs d'entreprise** majoritaire : > 35% de la population de + 15 ans
- Part relative de **retraités** majoritaire : > 30% de la population de + 15 ans

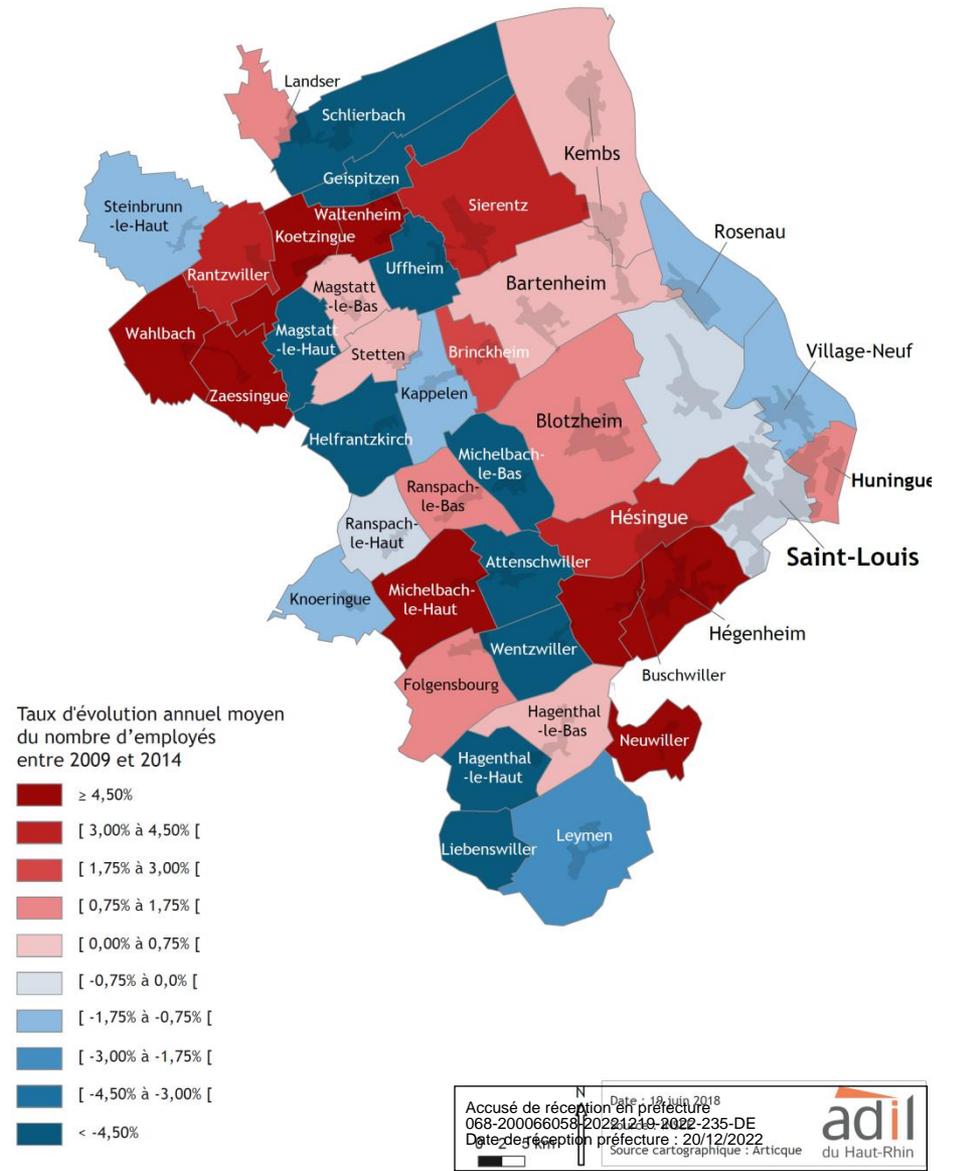


Accusé de réception en préfecture le 19/06/2018  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception préfecture le 19/06/2022  
 Source cartographique : Artique du Haut-Rhin

## L'évolution des catégories socio-professionnelles « ouvriers » entre 2009 et 2014

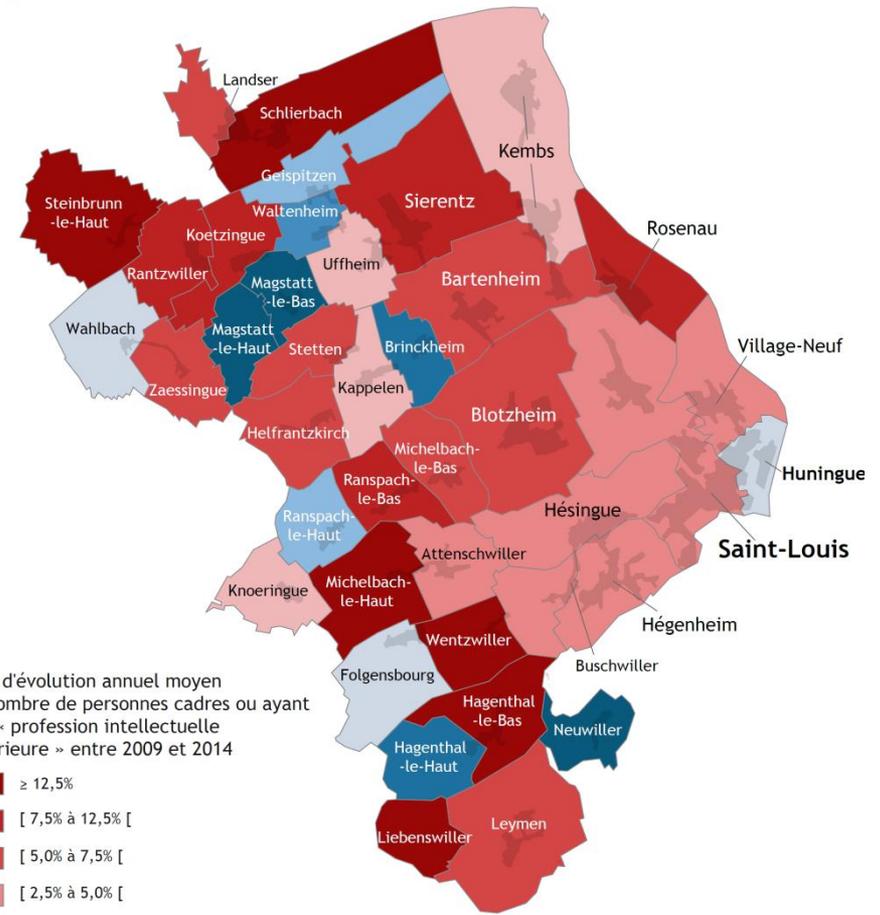
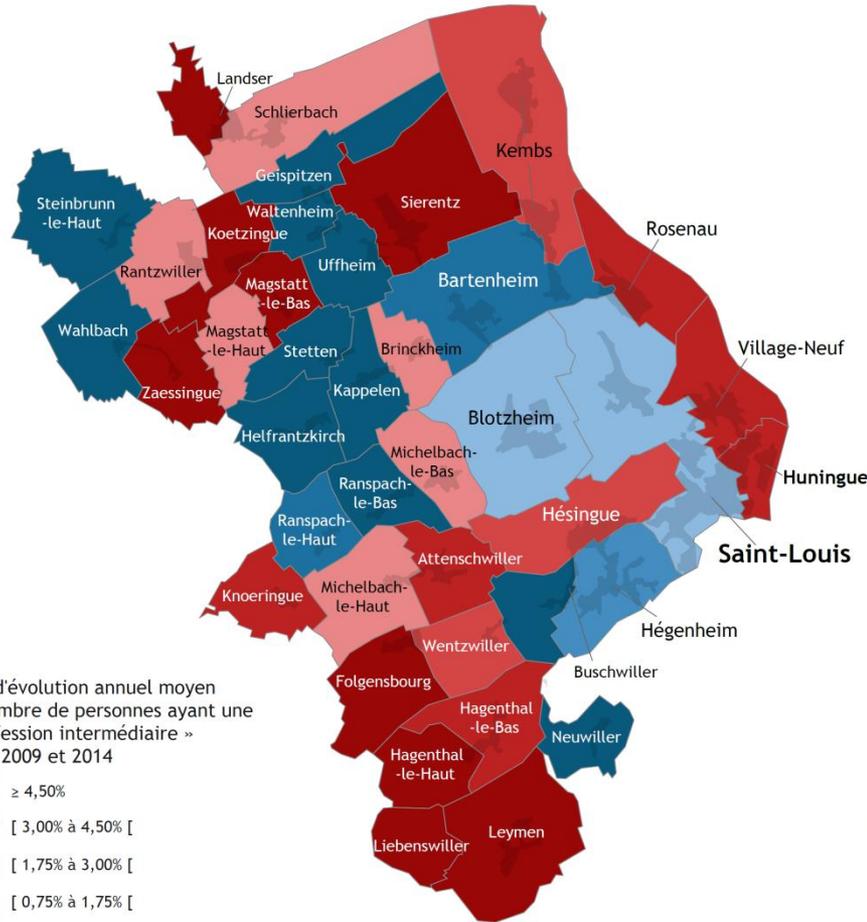


## L'évolution des catégories socio-professionnelles « employés » entre 2009 et 2014



## L'évolution des catégories socio-professionnelles « professions intermédiaires » entre 2009 et 2014

## L'évolution des catégories socio-professionnelles « cadres et professions intellectuelles supérieures » entre 2009 et 2014



Date : 19 juin 2018  
Source : INSEE  
Source cartographique : Artique

Date : 19 juin 2018  
Accusé de réception en préfecture  
068-200066008-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022  
Source cartographique : Artique

## UNE GRANDE MAJORITÉ D'ACTIFS TRAVAILLE À L'ÉTRANGER

La **majorité des flux de travailleurs va du territoire intercommunal vers l'étranger** (16 671 actifs soit  $\frac{3}{4}$  des flux sortants du territoire) ;

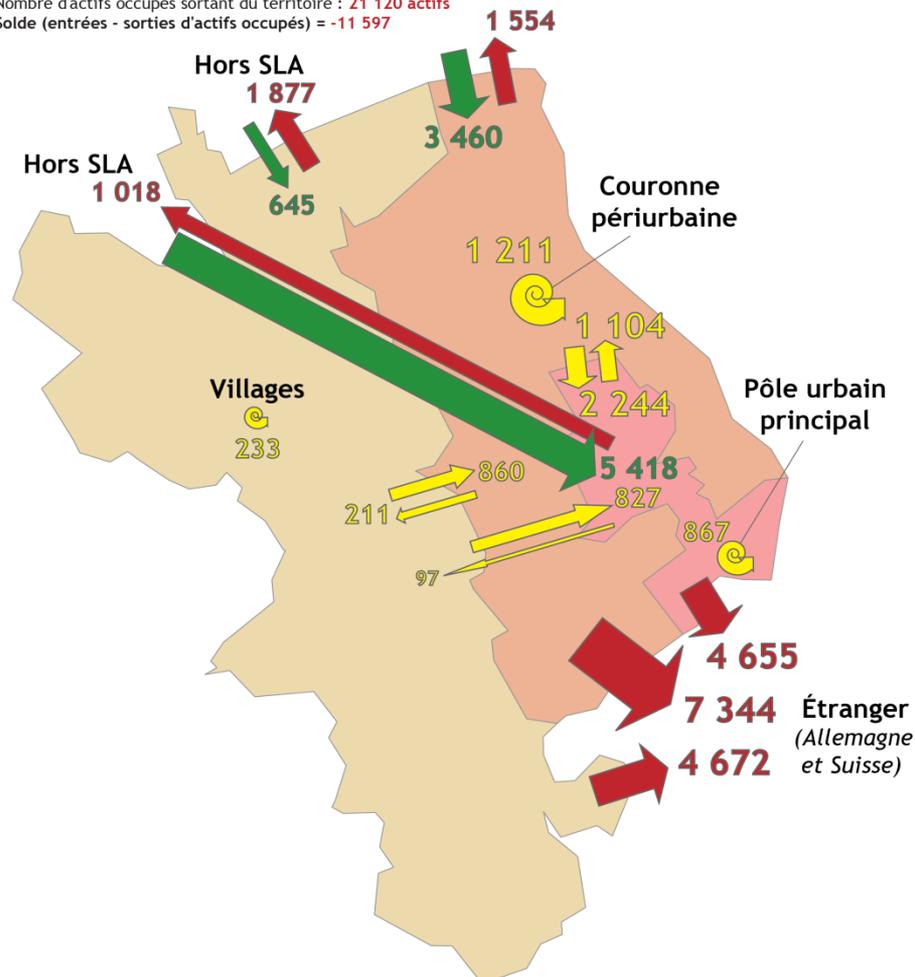
Un **contingent important de travailleurs** (5 418 actifs soit 56% des flux entrants) **est issu du reste du Haut-Rhin et de la France et travaille dans le pôle urbain principal** ;

Les principaux flux au sein de l'intercommunalité sont observés de manière logique **de la couronne périurbaine vers le pôle urbain principal** (2 244 actifs soit 29% des flux internes au territoire).

### Migrations professionnelles entre les différents territoires de Saint-Louis Agglomération en 2013 (INSEE)

Bilan sur l'ensemble de SLA :

- Nombre d'actifs occupés entrant sur le territoire : **9 523 actifs**
- Nombre d'actifs occupés sortant du territoire : **21 120 actifs**
- Solde (entrées - sorties d'actifs occupés) = **-11 597**



**Flux d'actifs occupés** - (population active occupée comprend les personnes (âgées de 15 ans ou plus) ayant un travail d'au moins 1 heure au cours d'une semaine donnée. Elle comprend les militaires, les apprentis et les stagiaires rémunérés)

- 300** Flux d'actifs occupés entre les différentes entités géographiques de l'EPCI (Nombre d'actifs occupés allant travailler vers un autre territoire)
- 1 000** Flux d'actifs occupés interne à chaque entité géographique (Nombre d'actifs occupés résidant et travaillant dans le même territoire)
- 300** Flux d'actifs occupés résidant hors EPCI entrant sur le territoire de l'EPCI
- 300** Flux d'actifs occupés sortant du territoire de l'EPCI



Accusé de réception en préfecture  
 068-20066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022  
 Source cartographique : Artique du Haut-Rhin  
 Date : 15 mai 2018

## UN TAUX DE FRONTALIERS TRÈS ÉLEVÉ DANS LE SUD DU TERRITOIRE

L'attractivité économique forte de la Suisse et l'Allemagne fait que SLA accueille une part très importante de frontaliers sur son territoire : **46,8% des actifs résidents du territoire de SLA sont des travailleurs frontaliers** – ce taux varie de 40,8% des actifs occupés dans le pôle urbain principal à 50,1% des actifs occupés dans la couronne périurbaine.

Les communes au plus fort taux de frontaliers sont en contact direct avec la Suisse, au Sud-Ouest :

- Neuwiller : 80,4% des actifs occupés
- Liebenschwiller : 73,6% des actifs occupés
- Leymen : 68,8% des actifs occupés.

Les communes au taux de frontaliers plus faible sont celles qui sont le plus éloignées de la Suisse et en contact avec le bassin d'emploi mulhousien au Nord :

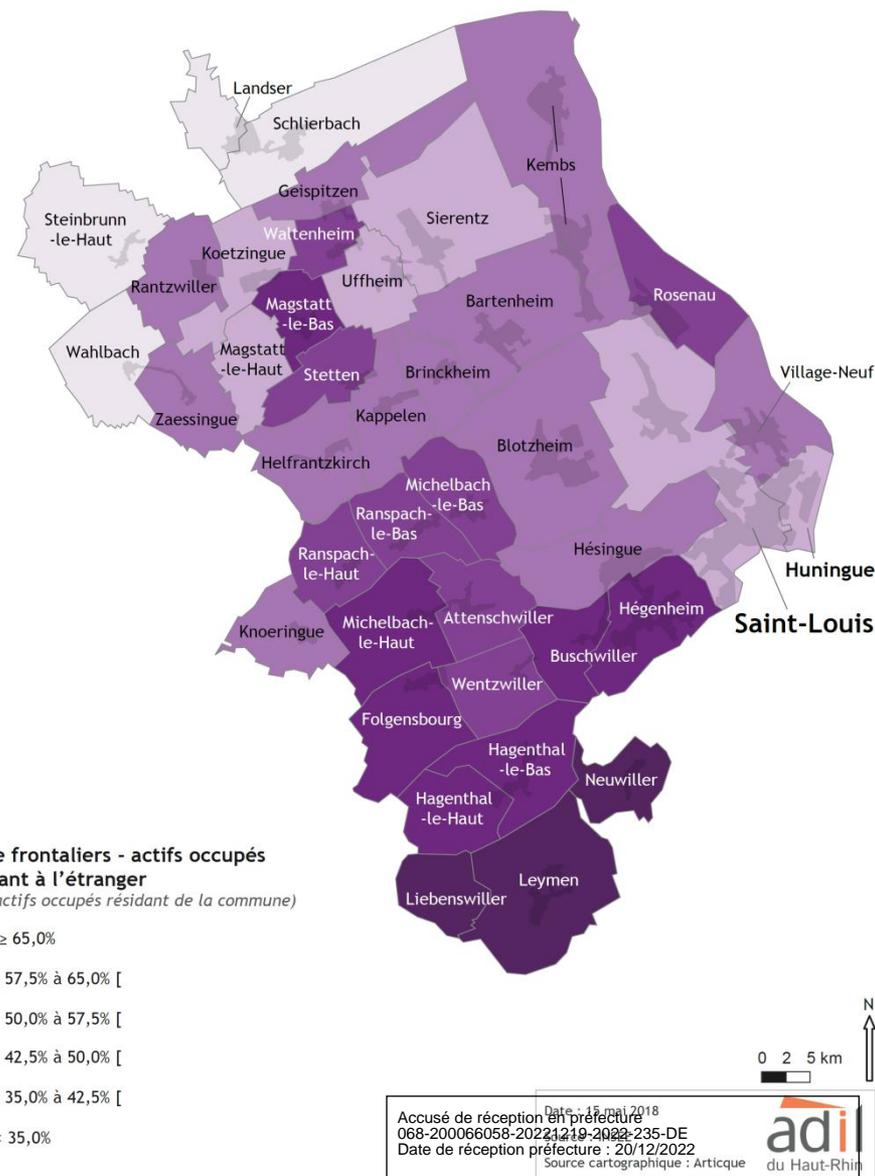
- Landser : 24,4% des actifs occupés
- Schlierbach : 26,2% des actifs occupés
- Steinbrunn-le-Haut : 29,9% des actifs occupés.

### Le taux de frontaliers en 2014 (INSEE)

- Nombre de frontaliers en 2014 (SLA) : **16 671 actifs soit 46,8% des actifs occupés**

Par secteur géographique :

- Pôle urbain principal : **4 655 actifs soit 40,8% des actifs occupés**
- Couronne périurbaine : **7 344 actifs soit 50,1% des actifs occupés**
- Villages : **4 672 actifs soit 49,0% des actifs occupés**



### 4 PROFILS MIGRATOIRES (DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL)

Le territoire de Saint-Louis Agglomération peut être découpé en **4 secteurs au profil migratoire particulier** :

**1° Territoire au profil migratoire « un peu autarcique »** : le pôle urbain principal et la commune de Knoeringue :

*La part de frontaliers qui est très importante (40 à 43% des actifs occupés) est allée à une part significative d'actifs résidents et travaillant dans la même commune (20 à 37% des actifs).*

**2° Territoire au profil migratoire « hétéroclite »** : le Nord-Est de SLA :

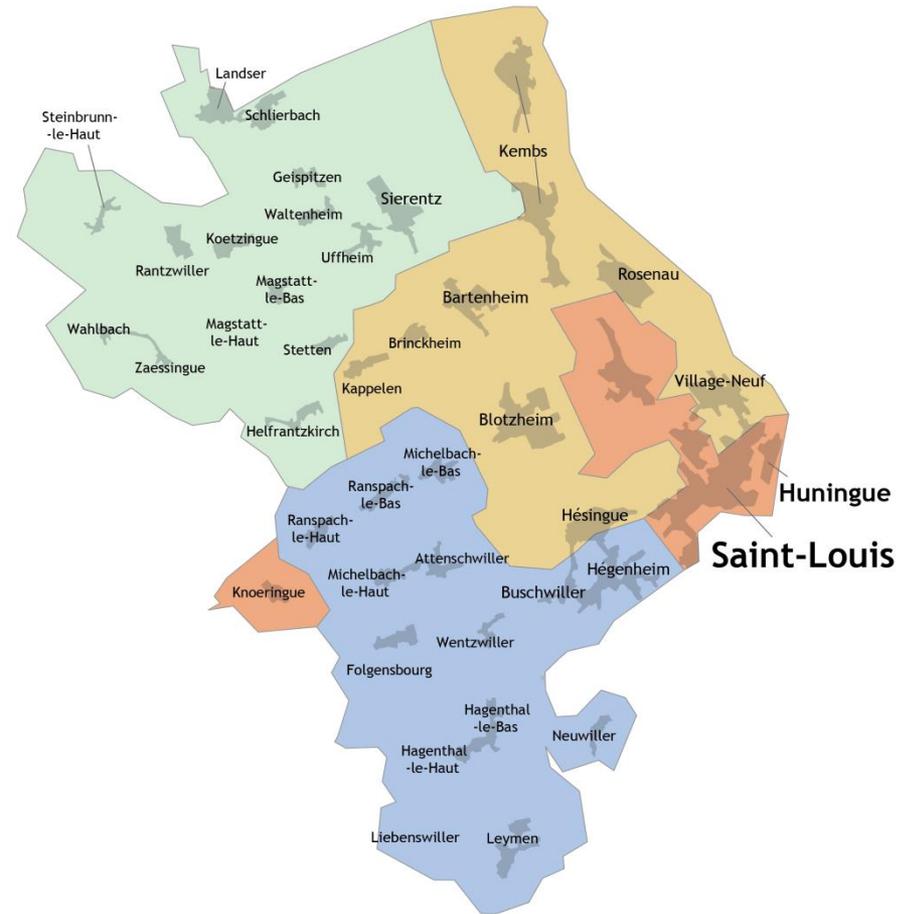
*La part de frontaliers majoritaire (40 à 50% des actifs occupés) est allée à une part de destinations de travail variées couvrant le reste du territoire.*

**3° Territoire au profil migratoire « haut-rhinois »** : le Nord-Ouest de SLA :

*La part de frontaliers qui est importante voir majoritaire (24 à 50% des actifs) est allée à une part importante de déplacements orientés vers le reste du Haut-Rhin (17 à 44% des actifs occupés).*

**4° Territoire au profil « frontalier affirmé »** : le Sud-Ouest de SLA :

*La part de frontaliers est ultra-majoritaire (50 à 80% des actifs occupés).*



**Communes au profil migratoire "un peu indépendant/autarcique" :**  
20% à 37% des actifs occupés travaillent dans leur commune de résidence

**Communes au profil migratoire "hétéroclite" :**  
8% à 20% des actifs occupés travaillent dans le pôle urbain de Saint-Louis/Huningue  
7% à 17% des actifs occupés travaillent dans leur commune de résidence  
7% à 15% des actifs occupés travaillent dans la couronne périurbaine  
5% à 14% des actifs occupés travaillent dans le reste du Haut-Rhin

**Communes au profil migratoire "frontalier affirmé" :**  
>50% à 80% des actifs occupés travaillent à l'étranger (Suisse/Allem.)

**Communes au profil migratoire "haut-rhinois" :**  
17% à 45% des actifs occupés travaillent dans le reste du Haut-Rhin

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

Source cartographique : Artique

adil  
du Haut-Rhin

0 2 5 km

# ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

Les niveaux de revenus

# Les niveaux de revenus

## LES REVENUS MÉDIANS PLUS ÉLEVÉS DANS LE SUD DU TERRITOIRE

**Les revenus médians du territoire de Saint-Louis Agglomération** (entre **31 510 €/an** dans l'ex-C.C. des 3F et **35 598€/an** dans l'ex-C.C. de la Porte du Sundgau) **se situent au-dessus de la moyenne départementale** qui était en 2017 de 22 490€/an.

Dans le détail et par commune, les contrastes sont très importants avec d'un côté **les communes au revenu déclaré médian faible : elles sont en milieu urbain :**

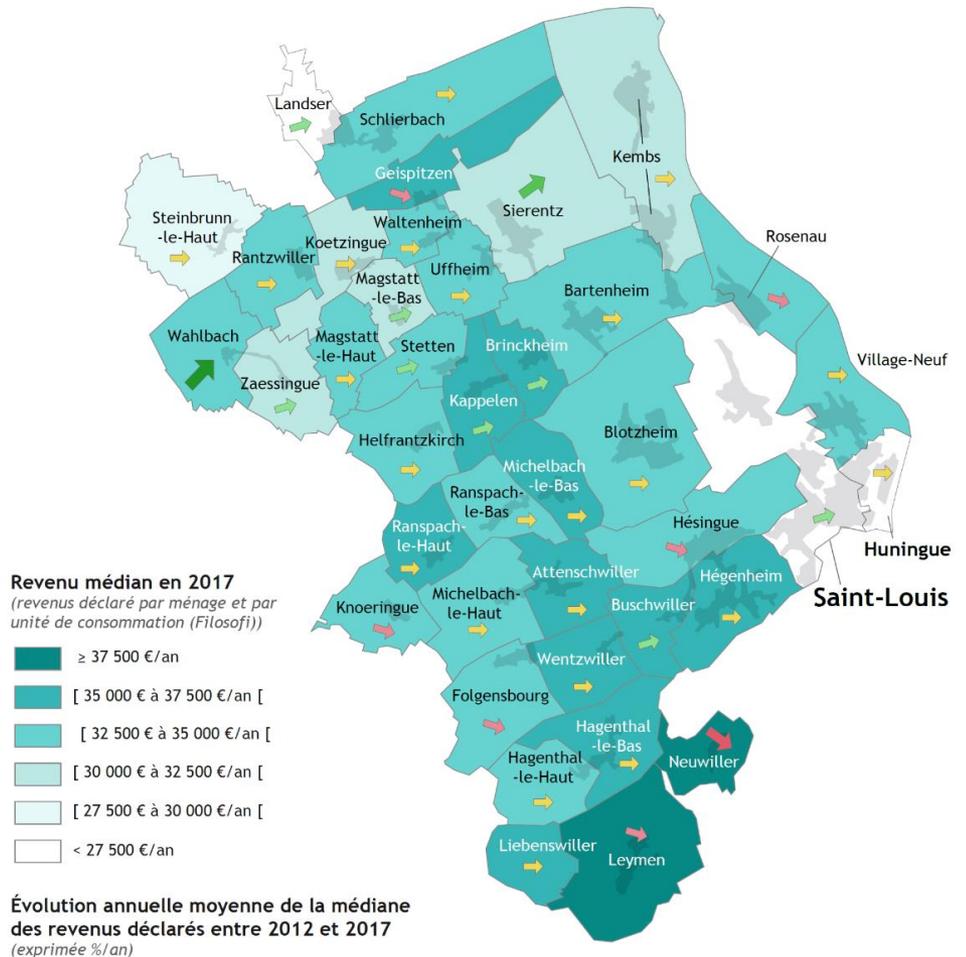
- Saint-Louis : 21 980 €/an
- Huningue : 23 070 €/an
- Landser : 25 320 €/an.

Et de l'autre **les communes directement frontalières au revenu médian plus élevé : en milieu périurbain :**

- Leymen : 38 040€/an
- Neuwiller : 37 850€/an
- Buschwiller : 36 750€/an.

### Les revenus médians des ménages en 2017 et leurs évolutions

- Par territoire en 2017 :
- Ex- C.C. des Trois Frontières : **31510 €/an**
  - Ex- C.C. du Pays de Sierentz : **32968 €/an**
  - Ex- C.C. de la Porte du Sundgau : **35598 €/an**



Accusé de réception en préfecture  
068-200066038-20221219-2022-235-DE  
Date de réception en préfecture : 20/12/2022  
N  
0 2 5 km  
Source cartographique : Artique  
adil  
du Haut-Rhin

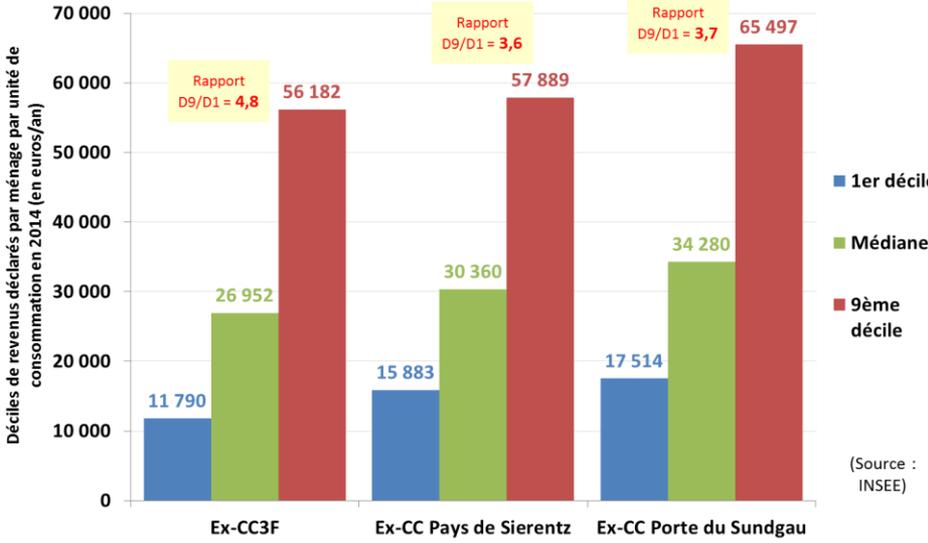
## DES INÉGALITÉS DE REVENUS QUI SE CREUSENT (2009-2014)

Les niveaux de vie médian les plus élevés se situent dans les communes de l'ex-C.C. Porte du Sundgau en 2014 (les 1<sup>er</sup> et 9<sup>ème</sup> déciles étant les plus élevés).

Les inégalités de revenus sont plus marquées dans le territoire de l'ex-CA des Trois Frontières (Rapport interdécile D9/D1 = 4,8, un ratio plus élevé que la moyenne nationale qui est d'environ 3,5).

Les inégalités de revenus se sont creusées dans toutes les communes pour lesquelles l'information existe (Cf. tableau ci-dessous) hormis Hégenheim. En milieu urbain, Saint-Louis et Huningue atteignent un rapport interdécile élevé de 10.

Des revenus plus importants dans les communes de l'ex-Porte du Sundgau en 2014



C'est d'ailleurs dans le pôle urbain principal que les inégalités de revenus ont le plus augmenté entre 2009 et 2014 (+0,6 pt/an sur Huningue et +0,3 pt/an sur Saint-Louis).

Commune	Médiane par UC (Revenus Fiscaux Localisés 2009 - INSEE) - revenus déclarés	Médiane par UC (FiLoSoFi 2014 - INSEE) - revenus déclarés	Évol. annuelle moyenne de la médiane des revenus déclarés (2009-2014)	1 <sup>er</sup> décile (RFL 2009 - INSEE)	9 <sup>ème</sup> décile (RFL 2009 - INSEE)	1 <sup>er</sup> décile (FiLoSoFi 2014 - INSEE)	9 <sup>ème</sup> décile (FiLoSoFi 2014 - INSEE)	Évol. annuelle moyenne du 1 <sup>er</sup> décile (2009-2014)	Évol. annuelle moyenne du 9 <sup>ème</sup> décile (2009-2014)	Rapport interdécile (D9/D1) (2009)	Rapport interdécile (2014) (D9/D1)	Évol. annuelle moyenne du rapport interdécile (en pts)
Saint-Louis	18 749	21 800	3,06%	5 025	43 250	5 274	53 524	0,97%	4,35%	8,61	10,15	0,31
Huningue	20 686	23 436	2,53%	6 721	45 361	6 064	58 918	-2,04%	5,37%	6,75	9,72	0,59
Village-Neuf	26 543	34 240	5,22%	10 927	53 092	14 170	72 580	5,34%	6,45%	4,86	5,12	0,05
Hégenheim	30 923	38 306	4,38%	12 505	64 462	16 552	84 632	5,77%	5,60%	5,15	5,11	-0,01
Sierentz	25 871	30 718	3,49%	12 048	50 405	13 504	67 726	2,31%	6,09%	4,18	5,02	0,17
Blotzheim	26 806	33 212	4,38%	11 546	52 222	14 444	70 710	4,58%	6,25%	4,52	4,90	0,07
Hésingue	28 816	35 760	4,41%	13 472	53 424	16 624	73 022	4,29%	6,45%	3,97	4,39	0,09
Kembs	26 035	31 674	4,00%	13 535	48 740	14 716	62 432	1,69%	5,08%	3,60	4,24	0,13
Bartenheim	26 900	32 952	4,14%	12 281	49 542	14 766	61 832	3,75%	6,53%	3,60	4,19	0,03
Rosenau	29 280	34 880	3,56%	-	-	16 426	65 454	-	-	-	3,98	-

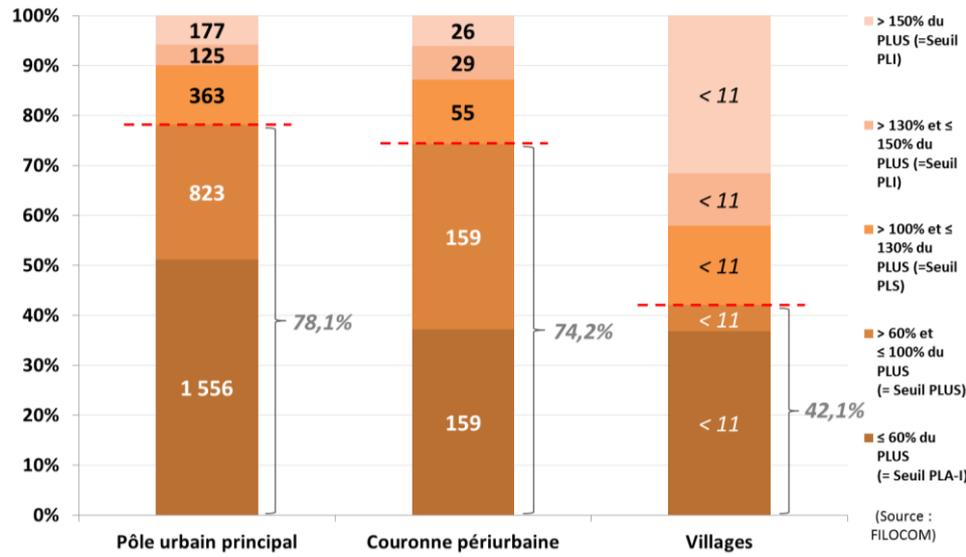
## LES REVENUS PAR RAPPORT AUX PLAFONDS HLM EN 2015

Environ **10 500 ménages de SLA étaient éligibles au logement social traditionnel en 2015** (financé en PLUS) soit 31,9% des ménages du territoire.

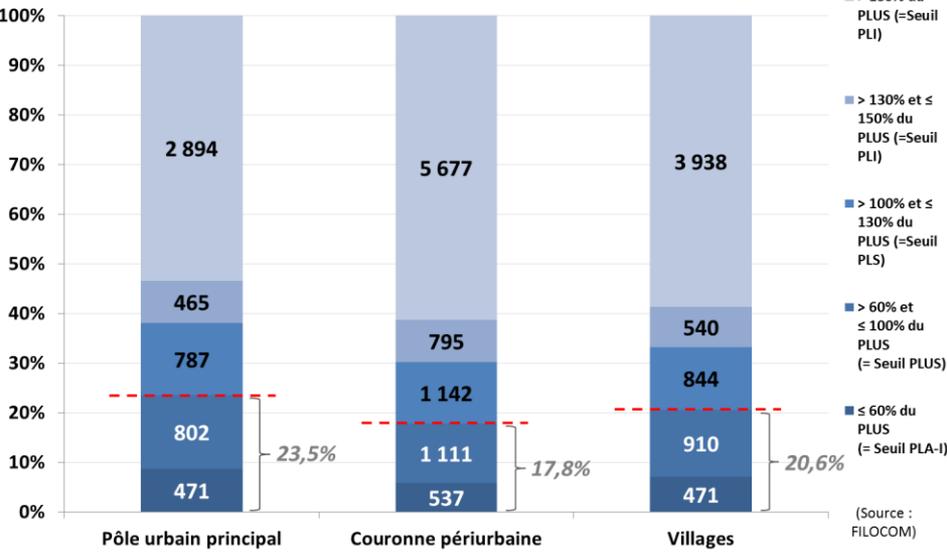
**La part des ménages sous le seuil du PLUS\* (100% du plafond HLM) est plus importante dans le parc locatif privé (43,2%) que chez les propriétaires occupants (20,1%) et est plus élevée également dans le pôle urbain principal que dans la couronne périurbaine et les villages** et ce quelque soit le statut d'occupation.

\* ex : 20 107 € pour une personne, 38 982 € pour un ménage de 4 personnes ou 1 personne avec 2 personnes à charge.

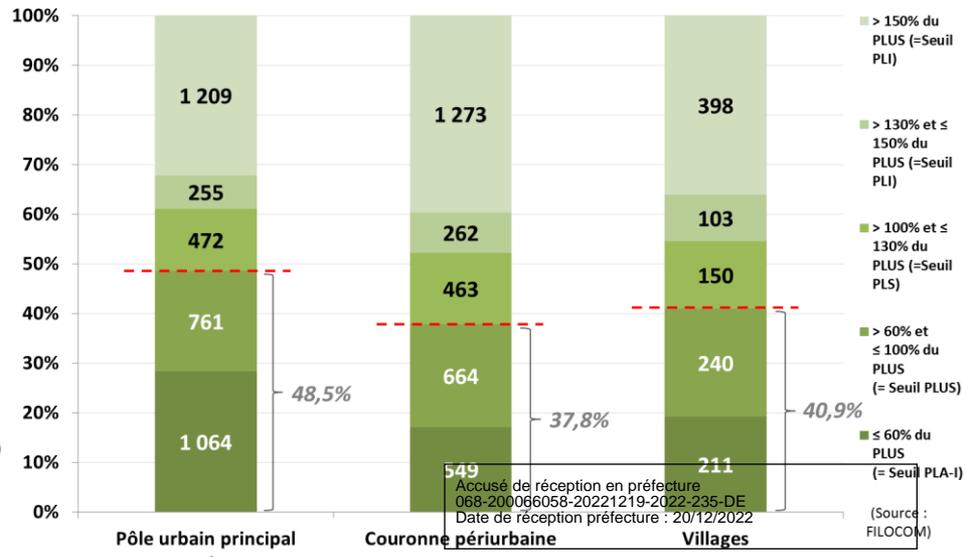
Les niveaux de revenus des locataires du parc public HLM en 2015



Les niveaux de revenus des propriétaires occupants en 2015



Les niveaux de revenus des locataires du parc privé en 2015



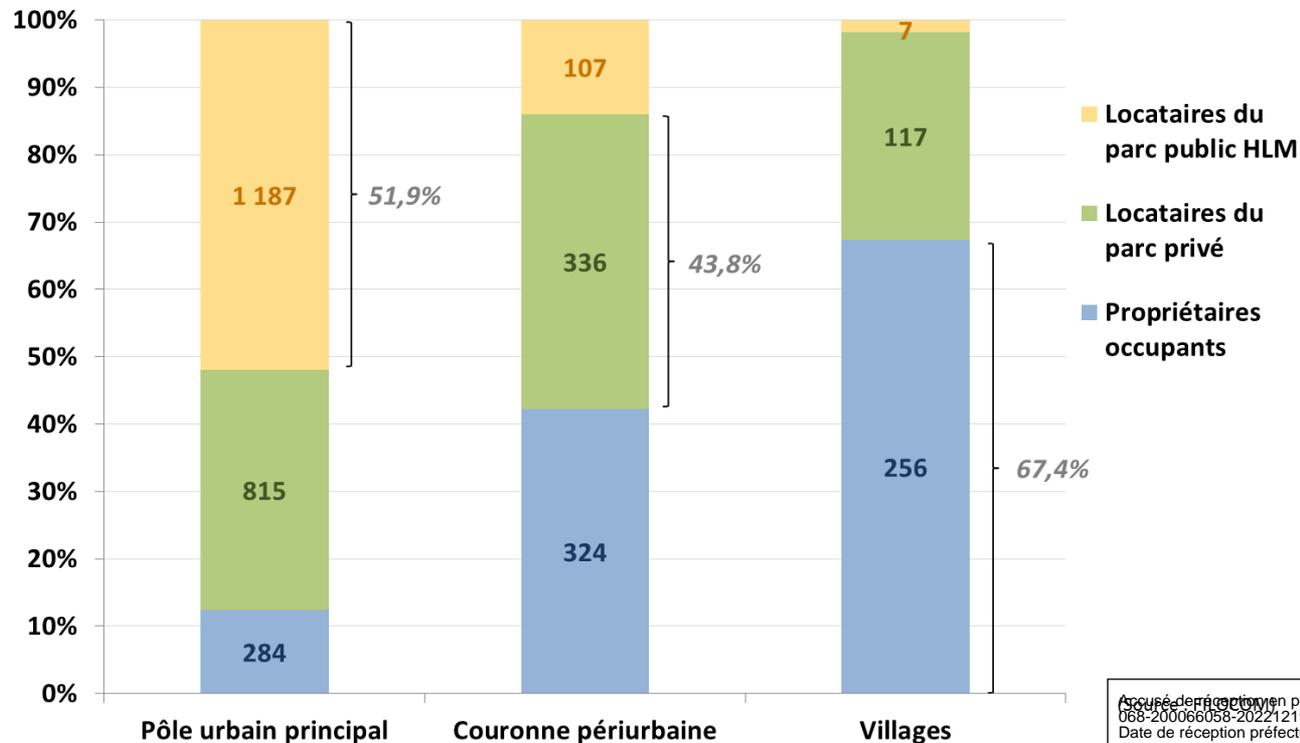
## LE MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ EN 2015

En 2015, environ 3 500 ménages vivaient sous le seuil de pauvreté, soit **10,4% des ménages de Saint-Louis Agglomération**.

-> « *Seuil de pauvreté (FILOCOM 2015)* » celui-ci correspond à la médiane du revenu médian en France, c'est-à-dire pour un ménage pondéré par unité de consommation, un revenu inférieur à environ 900 €/mois.

**La pauvreté économique revêt divers visages selon le territoire considéré** : la moitié des ménages pauvres dans le pôle urbain principal sont des locataires du parc public. Dans la couronne périurbaine, ce sont les locataires du parc privé qui sont les plus concernés (43,8%). Enfin dans les villages, 2/3 des ménages « pauvres » sont des propriétaires occupants.

Les ménages sous le seuil de pauvreté en 2015



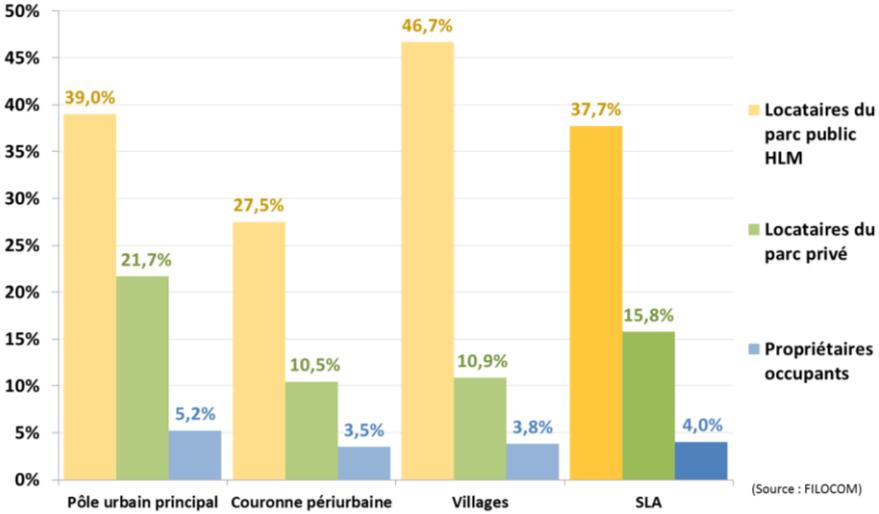
## UNE PRÉCARITÉ CONCENTRÉE EN MILIEU URBAIN ET DANS LE PARC PUBLIC

**Les ménages sous le seuil de pauvreté sont plus nombreux en milieu urbain et localisés essentiellement dans le parc public** : 37,7% des ménages locataires du parc public de SLA étaient sous le seuil de pauvreté monétaire en 2015.

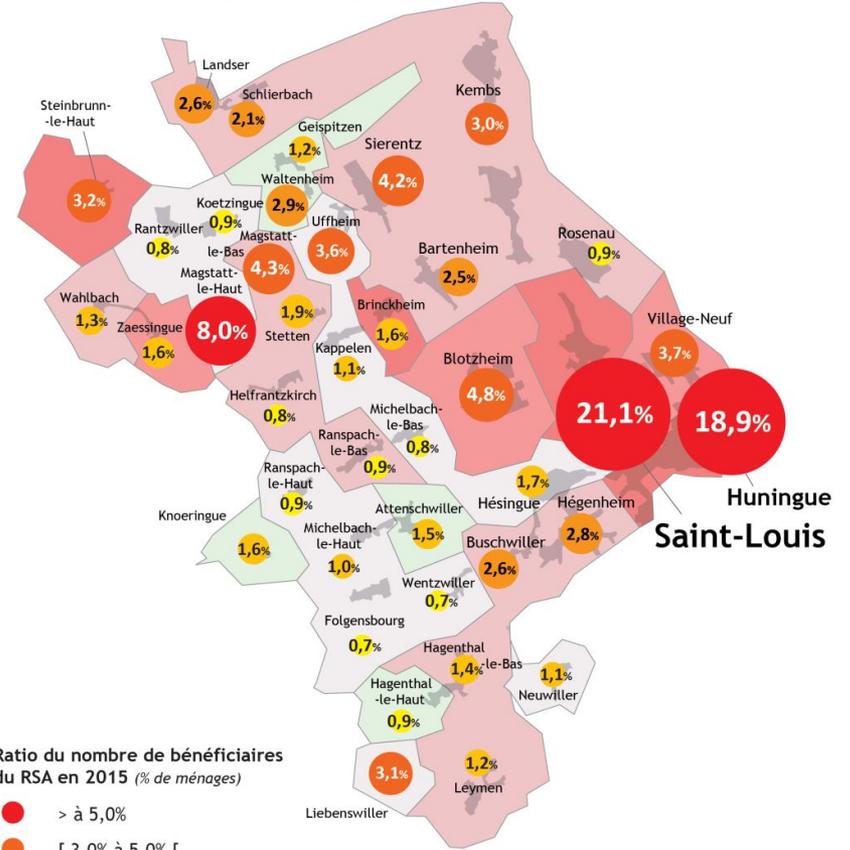
**Dans le parc privé, ils sont environ 15,8% - avec un taux plus élevé dans le pôle urbain (21,7%).**

Enfin, 4,0% des propriétaires occupants de SLA vivaient sous le seuil de pauvreté – le pôle urbain étant davantage concerné (5,2% des PO) que les autres territoires.

Part des ménages sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation et par territoire en 2015



### Les ménages sous le seuil de pauvreté et les bénéficiaires du RSA en 2015



Ratio du nombre de bénéficiaires du RSA en 2015 (% de ménages)

- > 5,0%
- [ 3,0% à 5,0% [
- [ 2,0% à 3,0% [
- [ 1,0% à 2,0% [
- < à 1,0%

Part des ménages sous le seuil de pauvreté en 2015

- > à 8,0%
- [ 6,5% à 8,0% [
- [ 5,0% à 6,5% [
- [ 3,5% à 5,0% [
- [ 0,0% à 3,5% [

Date : 10 août 2018

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

Articque du Haut-Rhin

adi

0 2 5 km

# ÉLÉMENTS À RETENIR – EMPLOI ET REVENUS

- **Le contexte économique est globalement favorable pour Saint-Louis Agglomération mais celui-ci masque certaines disparités** : le taux d'emploi (*rapport des actifs occupés sur la population en âge de travailler*) augmente sensiblement dans la couronne périurbaine et les villages, alors qu'il diminue dans le pôle urbain, où concomitamment le taux de chômage (*au sens du recensement de l'INSEE*) augmente quant à lui fortement.
- **Au sens du BIT (Bureau International du Travail), le chômage a commencé à diminuer à partir de fin 2016 dans la zone d'emploi de Saint-Louis pour atteindre un taux de 6,8% au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 (similaire au taux de la ZE de Colmar : 6,9%) et reste à un niveau inférieur à la moyenne départementale (8,4% au 1<sup>er</sup> trim. 2018) ;**
- **Le territoire de SLA affiche un profil plus « résidentiel », qui abrite davantage d'actifs occupés que d'emplois, puisqu'une grande partie de ces actifs sont frontaliers.** Depuis la crise économique et financière de 2008, la **croissance du nombre d'emplois au sein du territoire a été robuste (+1,2%/an)** et bien plus rapide que le nombre d'actifs occupés résidants (+0,9%/an) ;
- **C'est un territoire où la catégorie socio-professionnelle majoritaire reste celle des ouvriers et employés – 35,1%** devant les catégories rassemblant artisans/commerçants – chefs d'entreprise – et professions intermédiaires qui représentent au total 17,4% de la population de plus de 15 ans ;
- **Saint-Louis Agglomération dépend économiquement du marché du travail frontalier – Près de 50% des actifs occupés résidents de SLA sont des travailleurs frontaliers – Plus des 3/4 des flux d'actifs sortants du territoire communautaire sont des actifs allant travailler à l'étranger ;**

# ÉLÉMENTS À RETENIR – EMPLOI ET REVENUS

- **De l'autre côté, plus de la moitié des flux d'actifs entrants se dirige vers le pôle urbain principal (Saint-Louis/Huningue) -> pouvant être révélateur d'une certaine inadéquation financière du marché de l'habitat de Saint-Louis, dont les prix sont les plus élevés du Haut-Rhin (plus de 10 €/m<sup>2</sup>), avec les ressources de ces ménages rémunérés avec « un salaire français » ;**
- **Les niveaux de revenus médians sont les plus élevés du département -> corrélation mécanique entre les niveaux de revenus médians et le taux de travailleurs frontaliers, dont les niveaux les plus élevés sont situés dans la moitié Sud du territoire intercommunal, à proximité immédiate de la frontière ;**
- **Les inégalités de revenus grandissent surtout en milieu urbain (Saint-Louis/Huningue), où le rapport interdécile est de 10 (c'est-à-dire que les 10% des ménages aux plus hauts revenus gagnent 10 fois plus que les 10% de ménages aux revenus les plus bas) – avec un décrochage du 1<sup>er</sup> décile sur Huningue entre 2009 et 2014 (les ménages les plus précaires en 2009 le sont encore plus en 2014) ;**
- **Une demande potentielle en logement social existe dans tous les territoires de SLA et dans tous les segments du marché de l'habitat – près d'1/4 des ménages de SLA pourrait rentrer dans un logement social au regard de leurs revenus (soit 43,2% des locataires du parc privé et 20,1% des propriétaires occupants) ;**
- **Les ménages les plus précaires du territoire (indicateur : pauvreté monétaire) sont concentrés dans le pôle urbain principal, dont la moitié habite le parc locatif public. En couronne périurbaine, la majorité des ménages aux revenus sous le seuil de pauvreté sont locataires du parc privé (43,8%), et dans les villages 2/3 des ménages concernés sont des propriétaires occupants.**

# ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

Les équipements et les transports

## UNE CONCENTRATION DES PÔLES D'ÉQUIPEMENTS LE LONG DES AXES DE COMMUNICATION

Le territoire compte plusieurs pôles d'équipements d'importance variable :

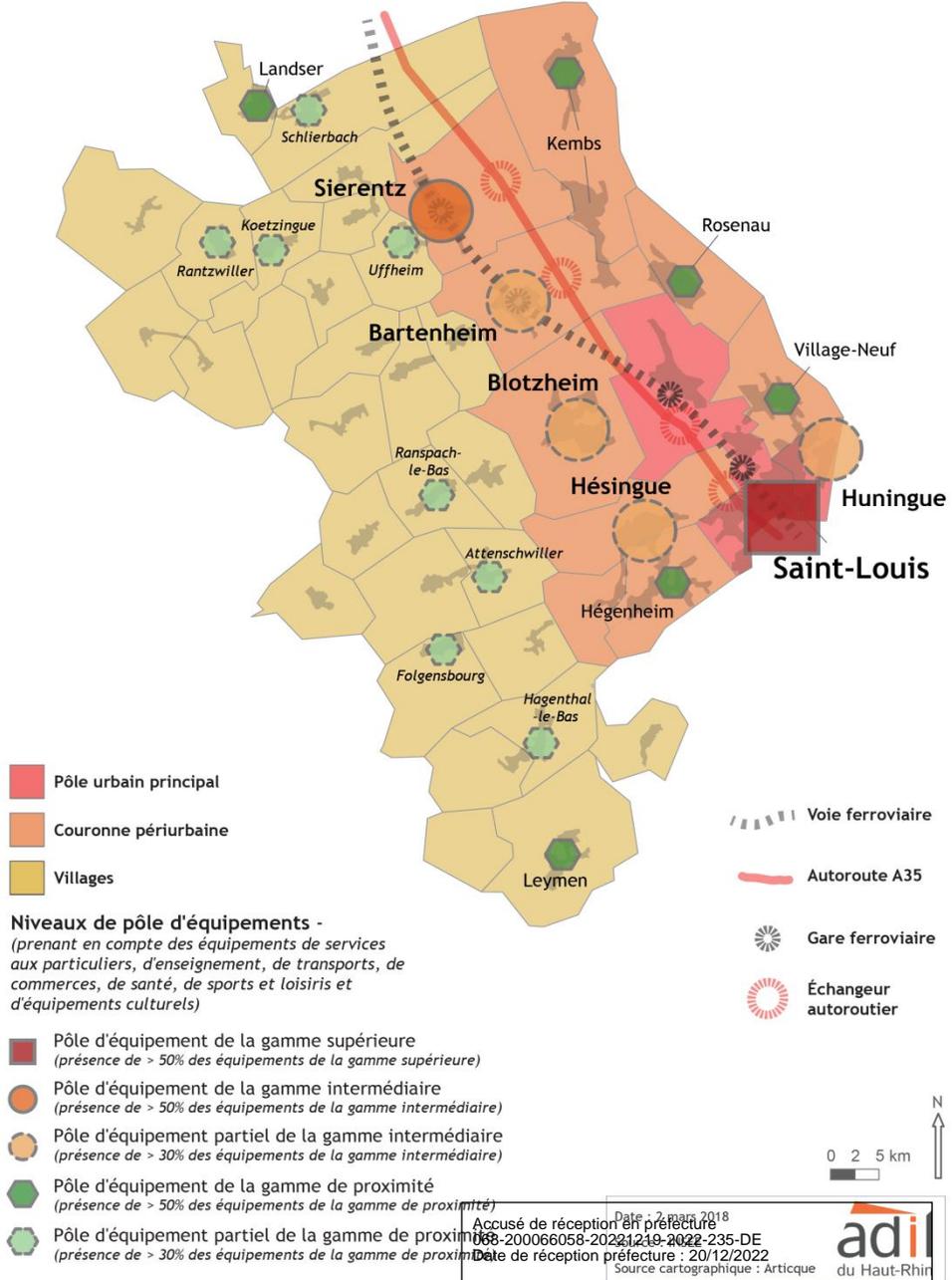
-> **1 pôle d'équipement de la « gamme supérieure » :**  
**Saint-Louis** : 72,5% des équipements de la gamme supérieure (qui en compte 40 (services aux particuliers, commerces, enseignement, santé, sports et loisirs)) ;

-> **1 pôle d'équipement de la « gamme intermédiaire » :**  
**Sierentz** : 79,4% des équipements de la gamme intermédiaire ;

-> **4 pôles d'équipement de la « gamme intermédiaire » partiels :**  
**Huningue/Blotzheim/Bartenheim et Hésingue** (entre 30 et 50% des équipements de la gamme) ;

-> **6 pôles d'équipement de la « gamme de proximité » :**  
**Kembs/Village-Neuf/Rosenau/Leymen et Landser** (> 50% des équipements de la gamme) ;

-> **8 pôles d'équipement de la « gamme de proximité » partiels :**  
**Présents dans 8 « villages »** (entre 30 et 50% des équipements de la gamme).



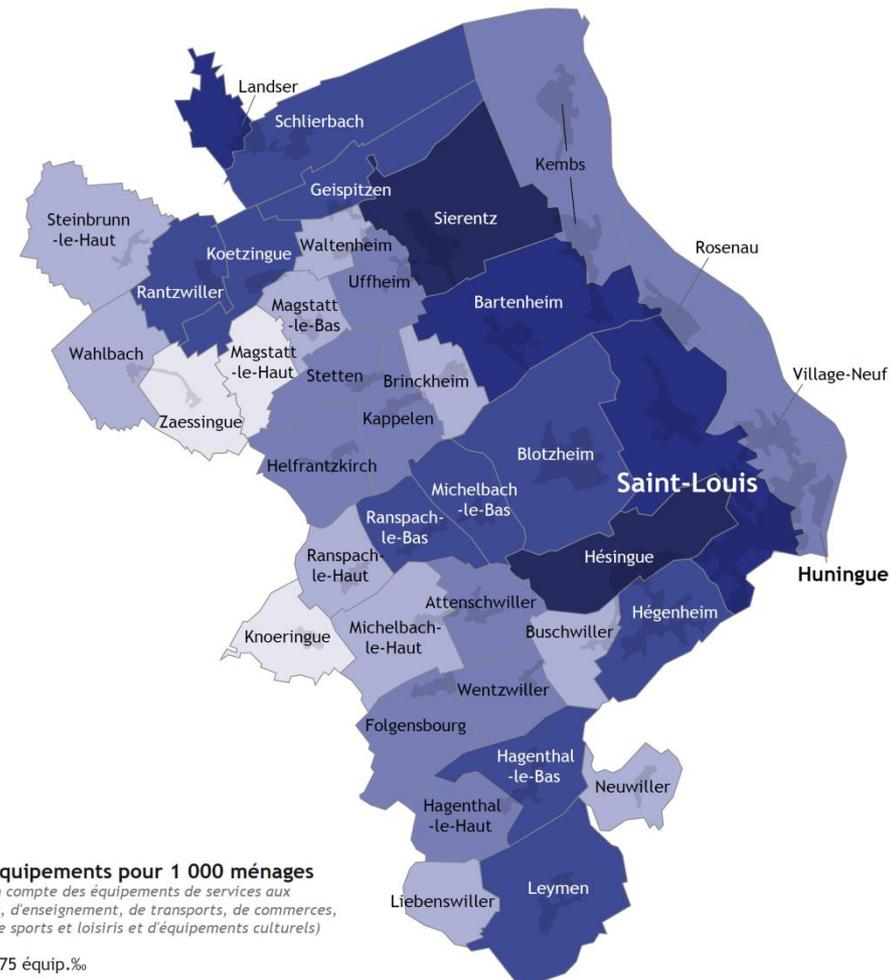
## UN TAUX D'ÉQUIPEMENTS GLOBAL ÉLEVÉ À L'EST

En prenant en compte la **liste des 104 équipements que compte l'INSEE**, qui concernent les services aux particuliers, les commerces, l'enseignement, les équipements de santé, de transports ainsi que les équipements de sports et loisirs, **les communes les mieux équipées pour 1 000 ménages** sont :

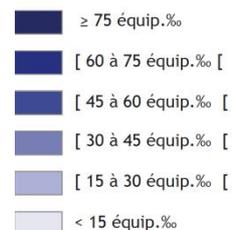
- > **Sierentz** : 104,8 équip.
- > **Hésingue** : 81,4 équip.
- > **Bartenheim** : 67,3 équip.
- > **Landser** : 64,6 équip.
- > **Saint-Louis** : 61,3 équip.

**Les communes les moins bien dotées** (pour 1 000 ménages) sont :

- > **Magsatt-le-Haut** : 9,9 équip.
- > **Knoeringue** : 13,9 équip.
- > **Zaessingue** : 13,9 équip.
- > **Buschwiller** : 15,9 équip.
- > **Waltenheim** : 19,6 équip.



**Taux d'équipements pour 1 000 ménages**  
(prenant en compte des équipements de services aux particuliers, d'enseignement, de transports, de commerces, de santé, de sports et loisirs et d'équipements culturels)



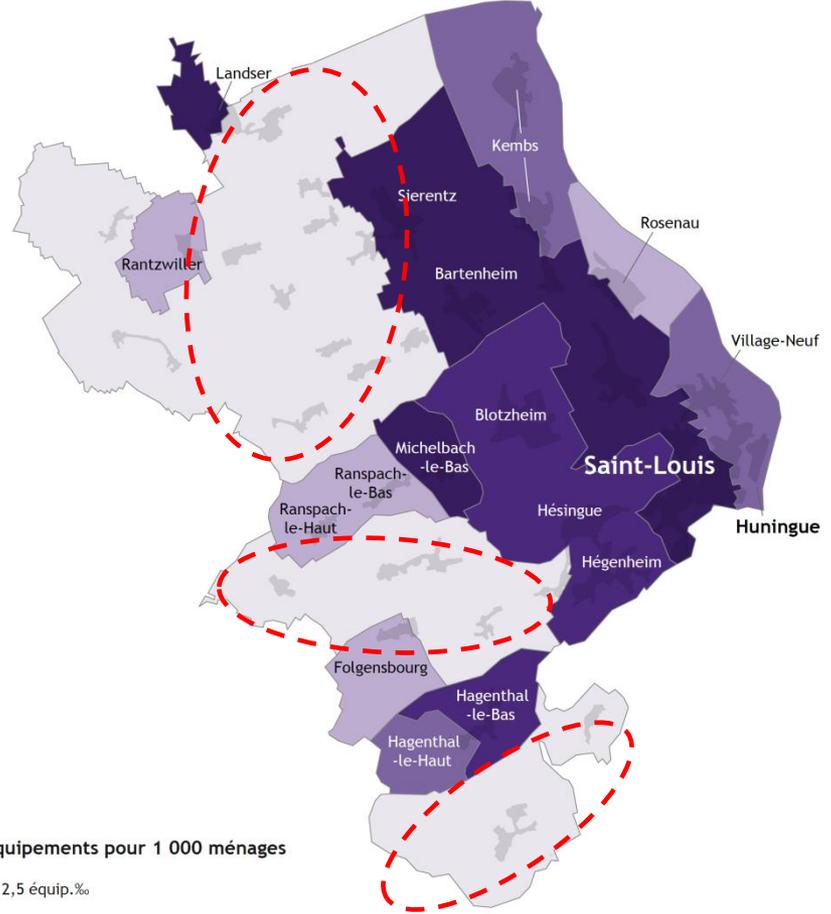
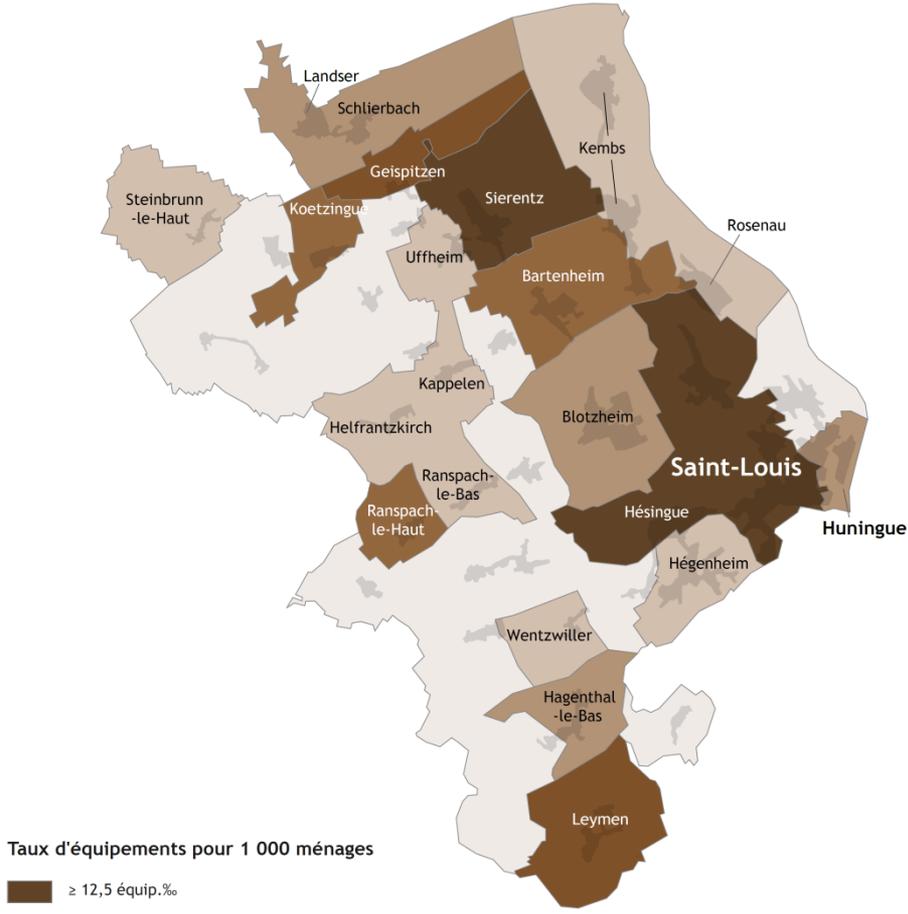
# Les équipements et les transports

## Le taux d'équipements des commerces pour 1000 ménages en 2015

- Taux d'équipements moyen sur Saint-Louis Agglomération (SLA) : 8,5 équip.‰

## Le taux d'équipements des services de santé pour 1000 ménages en 2015

- Taux d'équipements moyen sur Saint-Louis Agglomération (SLA) : 9,3 équip.‰



Date : 30 juillet 2018  
 Source : INSEE  
 Source cartographique : Articque

Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20224219-2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022

# LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT DE NOUVELLES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS (SCOT)

**Le raccordement de l'EAP**

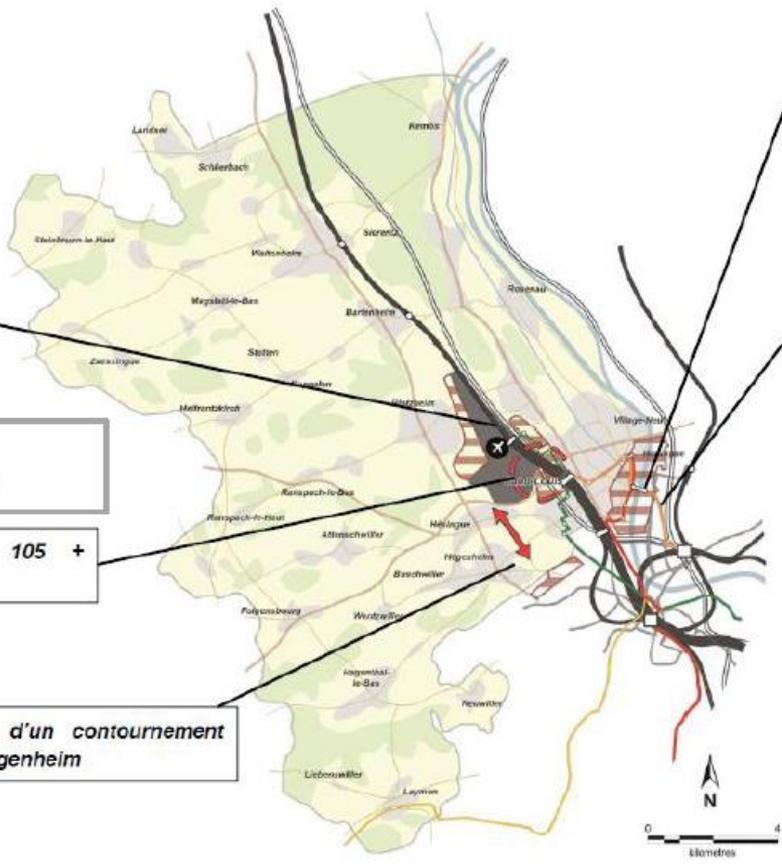
Le raccordement de l'EAP au corridor ferroviaire est prévu à horizon 2030 et permettra avec la mise en place du RER bâlois jusqu'à l'EAP de développer significativement l'offre ferroviaire pour les habitants de SLA :

- jusqu'à l'EAP → RER bâlois : 6 trains par heure
- jusqu'à Mulhouse : 4 trains par heure

Améliorer la connexion avec l'HA FRABA (A5) en Allemagne

Réaménagement de la RD 105 + échangeur avec l'A35

La création d'un contournement Hésingue-Hégenheim

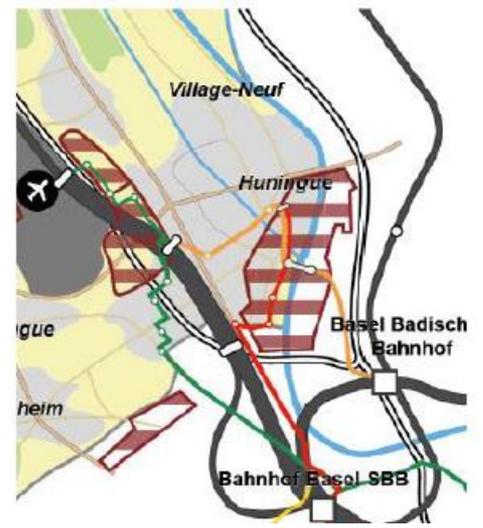


**Nouveau franchissement du Rhin**

Dans le cadre du projet 3Land, un nouveau franchissement tramway/mode actif sera réalisé.

**Extension réseau de tramway bâlois :**

- Tram 3 prolongé jusqu'à l'EAP
- Tram 11 prolongé jusqu'à Huningue
- Nouvelle ligne de tram reliant Badischer Bahnhof à Saint Louis



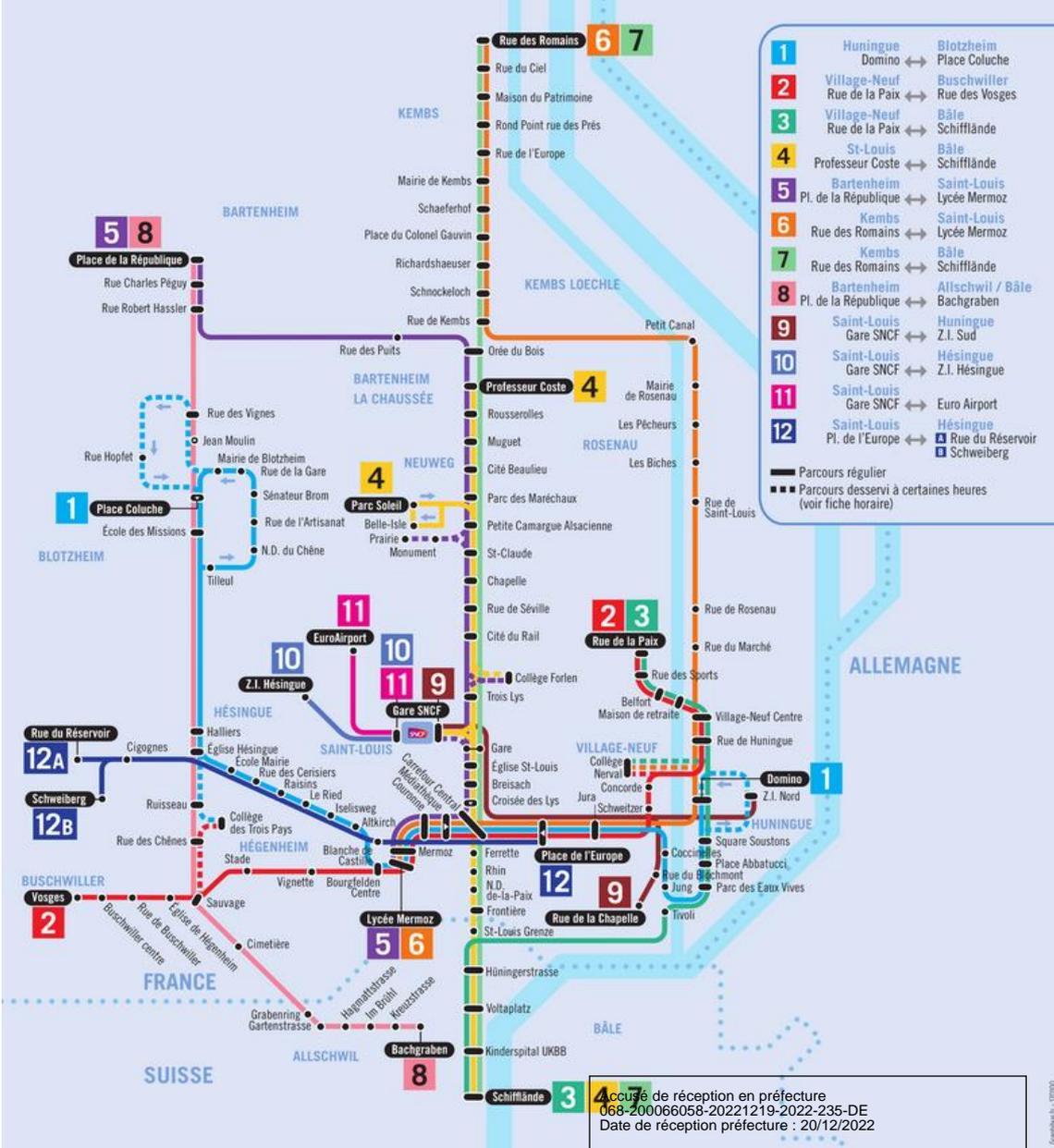
Source : Schéma de Mobilité 2030

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## LE RÉSEAU TRANSPORT DE BUS - DISTRIBUTUS

Le réseau de transport urbain géré par Distribus et composé de **12 lignes**, permet la connexion de **11 communes de SLA** :

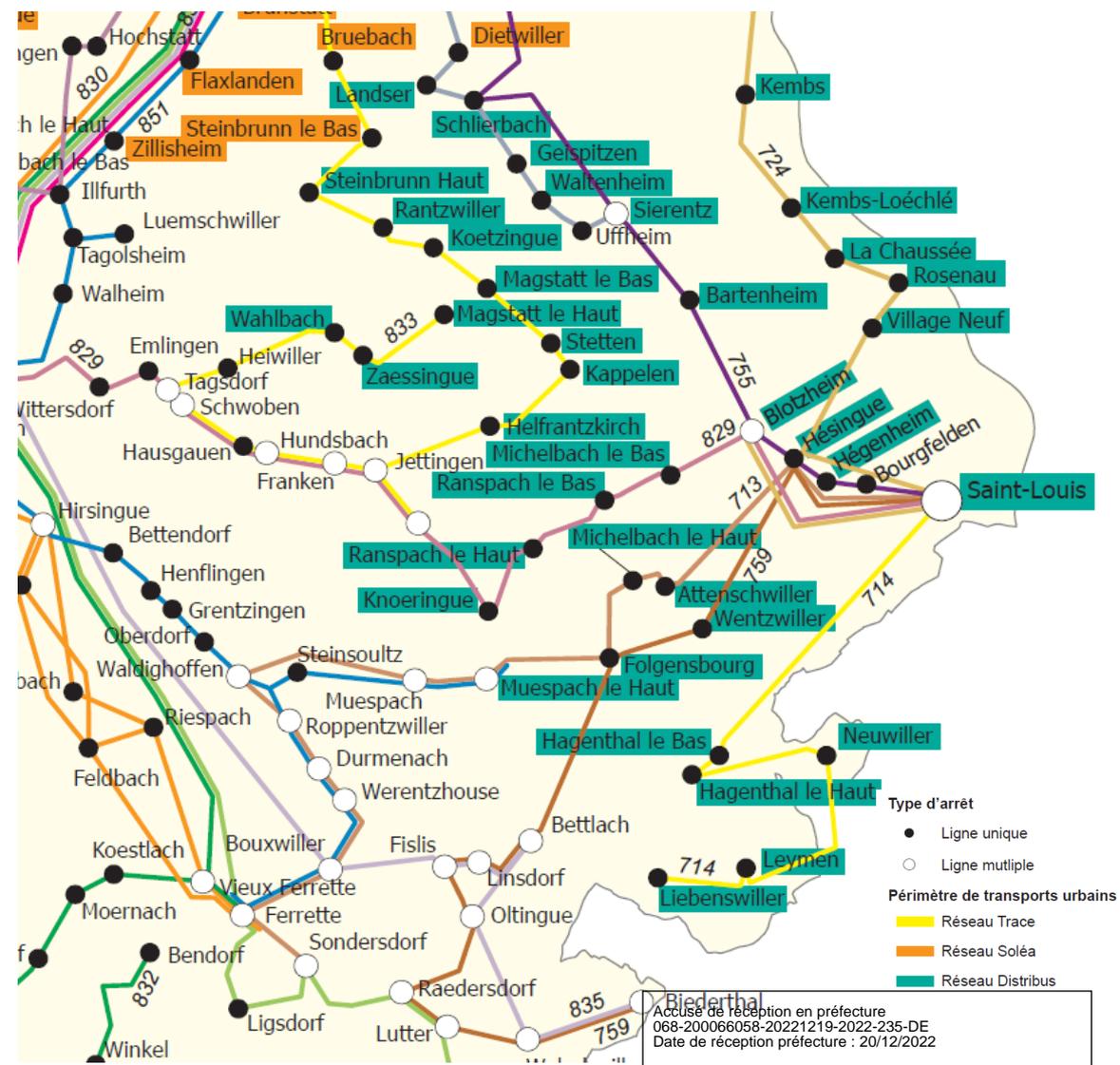
- Saint-Louis
- Huningue
- Hégenheim
- Hésingue
- Village-Neuf
- Blotzheim
- Bartenheim
- Kembs
- Rosenau
- Buschwiller
- Sierentz.



# LE RÉSEAU TRANSPORT INTERURBAIN DU DÉPARTEMENT

Le **Conseil Départemental** assure le transport interurbain du territoire, avec **8 lignes** qui permettent de desservir l'ensemble des communes de Saint-Louis Agglomération.

Les principaux nœuds de ce réseau sont Saint-Louis, Blotzheim et Sierentz.



# Les équipements et les transports

## SNCF RÉSEAU TRAFIC TER

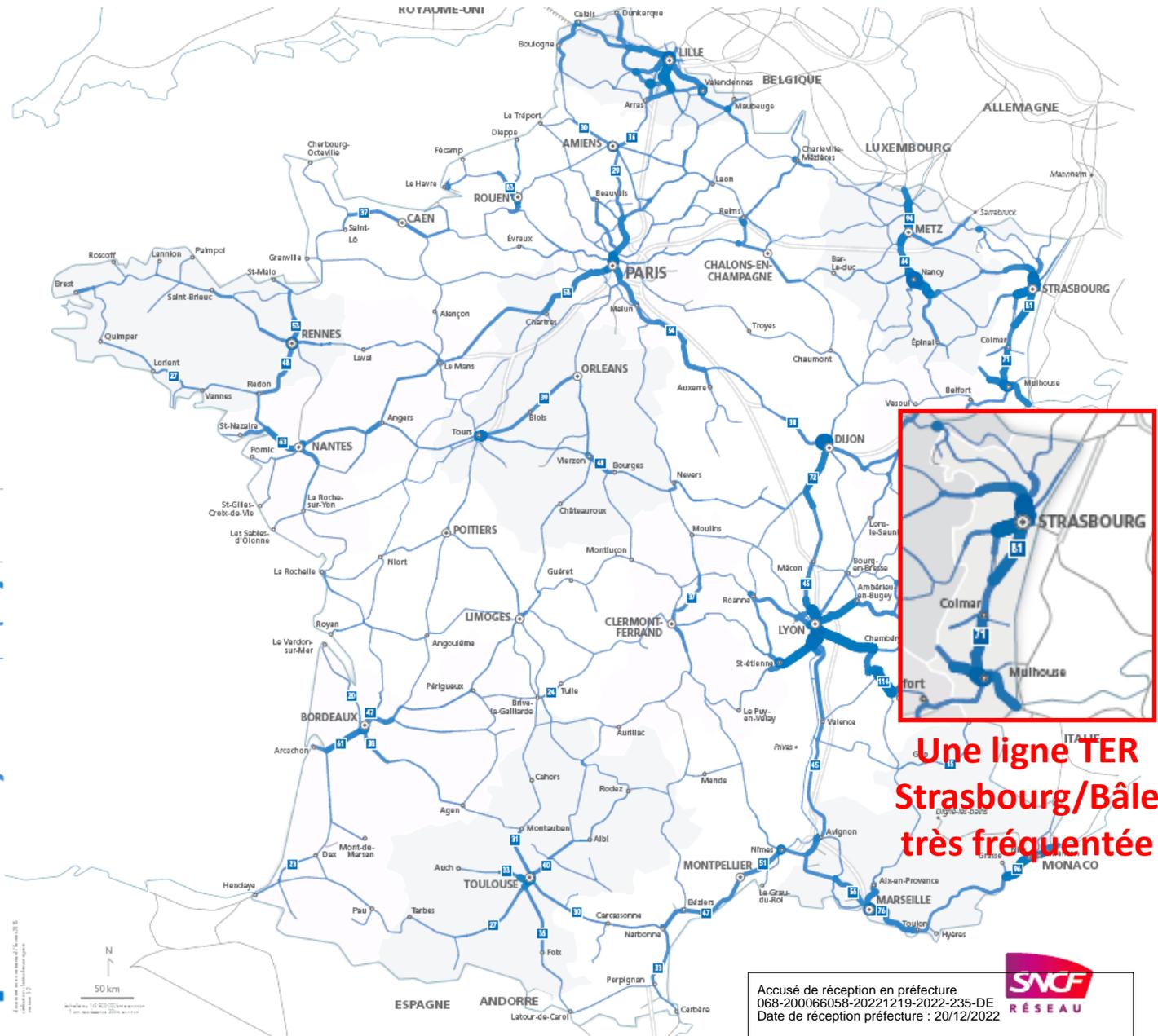
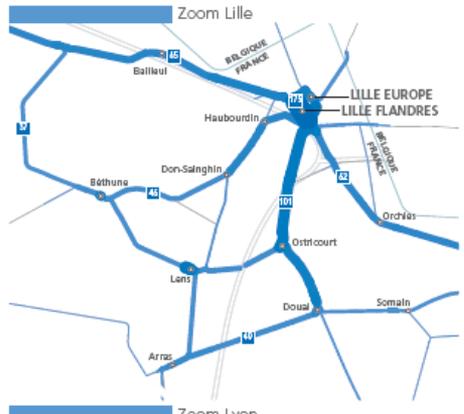
**Légende**

TMJA (2013)

1 10 25 45 65 85 105

- TMJA : Trafic moyen journalier annuel
- Autorité organisatrice du transport
- Ligne à grande vitesse
- Réseau classique
- LYON : Préfecture de région
- : Desserte du réseau TER
- : Autre localité

Le TMJA correspond au nombre de trains circulant par jour (nombre de trains annuel / 365)  
sources : données issues de la base Lefins 2013



**Une ligne TER  
Strasbourg/Bâle  
très fréquentée**

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

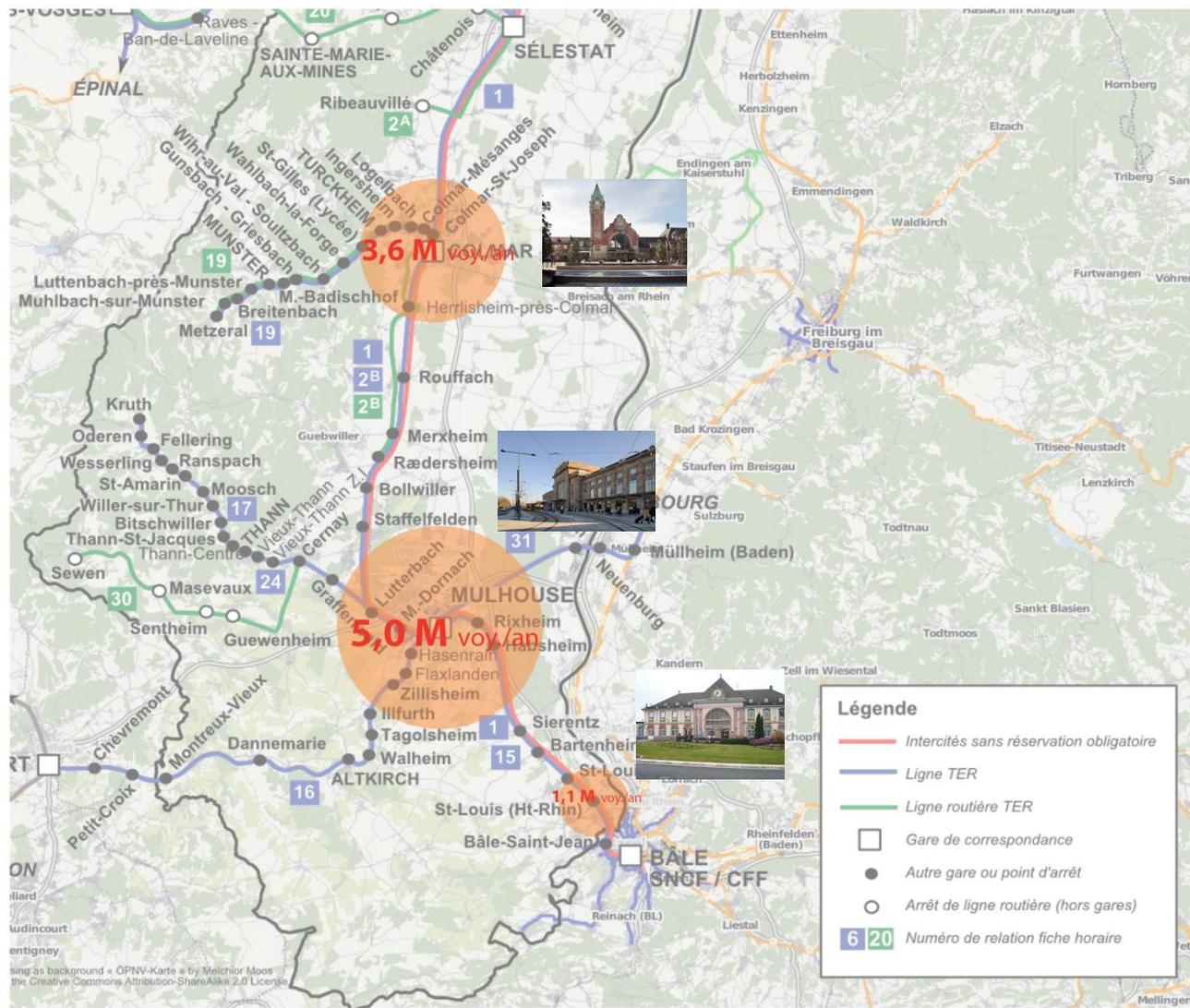


## LE RÉSEAU FERROVIAIRE – TER ET INTERCITÉS

Le territoire de SLA compte **4 arrêts SNCF** :

- 2 arrêts à Saint-Louis (Centre et La Chaussée),
- 1 arrêt SNCF à Bartenheim,
- 1 arrêt SNCF à Sierentz.

La gare de Saint-Louis est la **3<sup>ème</sup> gare du département** par son trafic voyageur : environ **1,1 million** de voyageurs/an en 2015, un trafic stable et identique à celui de 2014.



Estimation 2015 (SNCF - Gares et connexions)

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## L'AÉROPORT DE BÂLE-MULHOUSE-FRIBOURG

L'aéroport de Bâle-Mulhouse-Fribourg est le **7<sup>ème</sup> aéroport français** en terme de trafic – avec environ **7,8 millions de passagers/an** en progression de +7,9% entre 2016 et 2017.

À titre de comparaison, le 2<sup>ème</sup> aéroport de la région Grand-Est, celui de Strasbourg-Entzheim a accueilli seulement 1,2 million de passagers en 2017 et le 3<sup>ème</sup> aéroport de la région, celui de Metz-Nancy-Lorraine, 0,2 million de passages en 2017.

Carte des principaux aéroports de France métropolitaine en 2017



# CARACTÉRISTIQUES GLOBALES DU MARCHÉ DU LOGEMENT ET DYNAMIQUE RÉCENTE

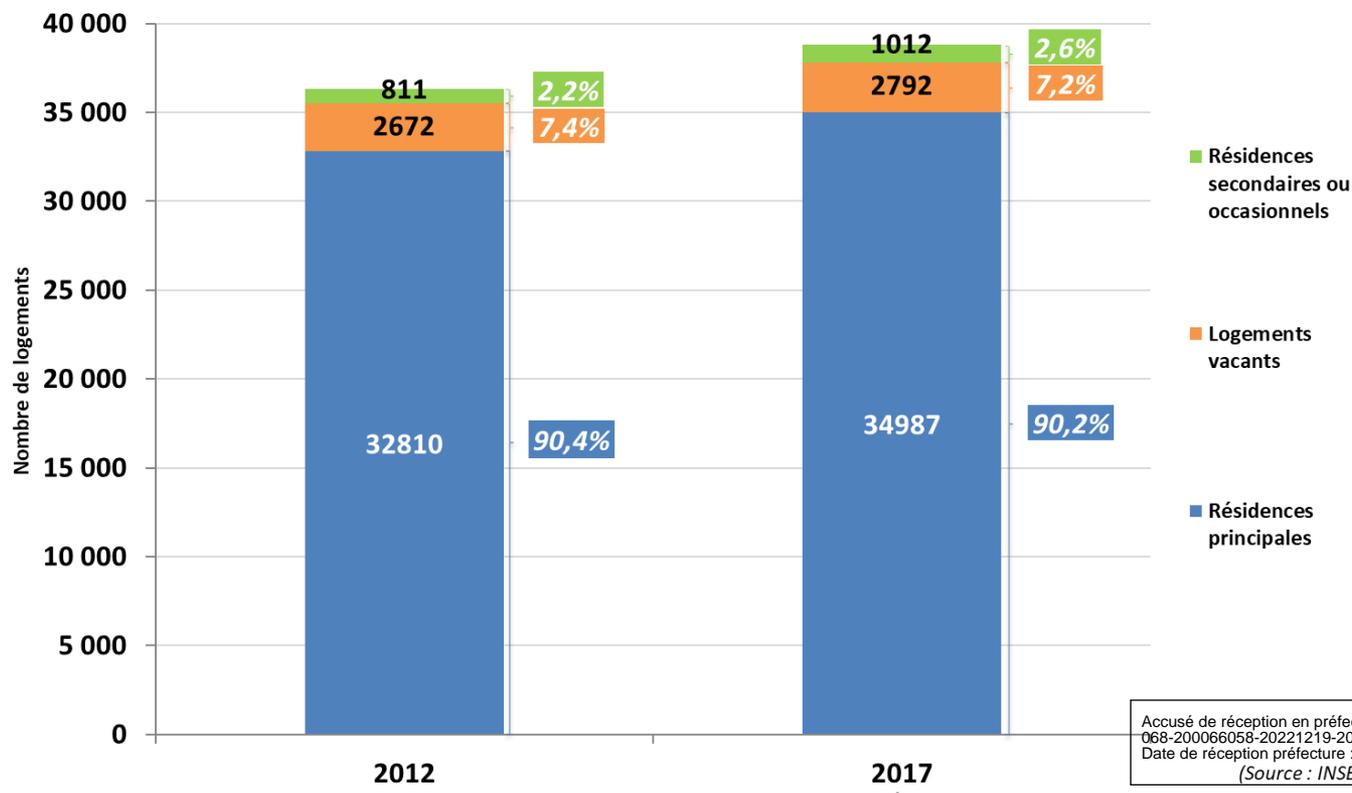
La structure du parc de logements

## MODES D'OCCUPATION : LÉGÈRE BAISSSE DE LA PART DES LOGEMENTS VACANTS ET AUGMENTATION DE CELLE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

Le territoire de SLA comptait **38 791 logements** en 2017 dont le mode d'occupation était le suivant :

- > **90,2%** de ces logements étaient des **résidences principales** (en léger recul de **-0,2 pt** entre 2012 et 2017) ;
- > **7,2%** de ces logements étaient **vacants** (en léger recul de **-0,2 pt** entre 2012 et 2017) ;
- > **2,6%** de ces logements étaient des **résidences secondaires** (en augmentation de **+0,4 pt** entre 2012 et 2017).

### Modes d'occupation des logements sur Saint-Louis Agglomération

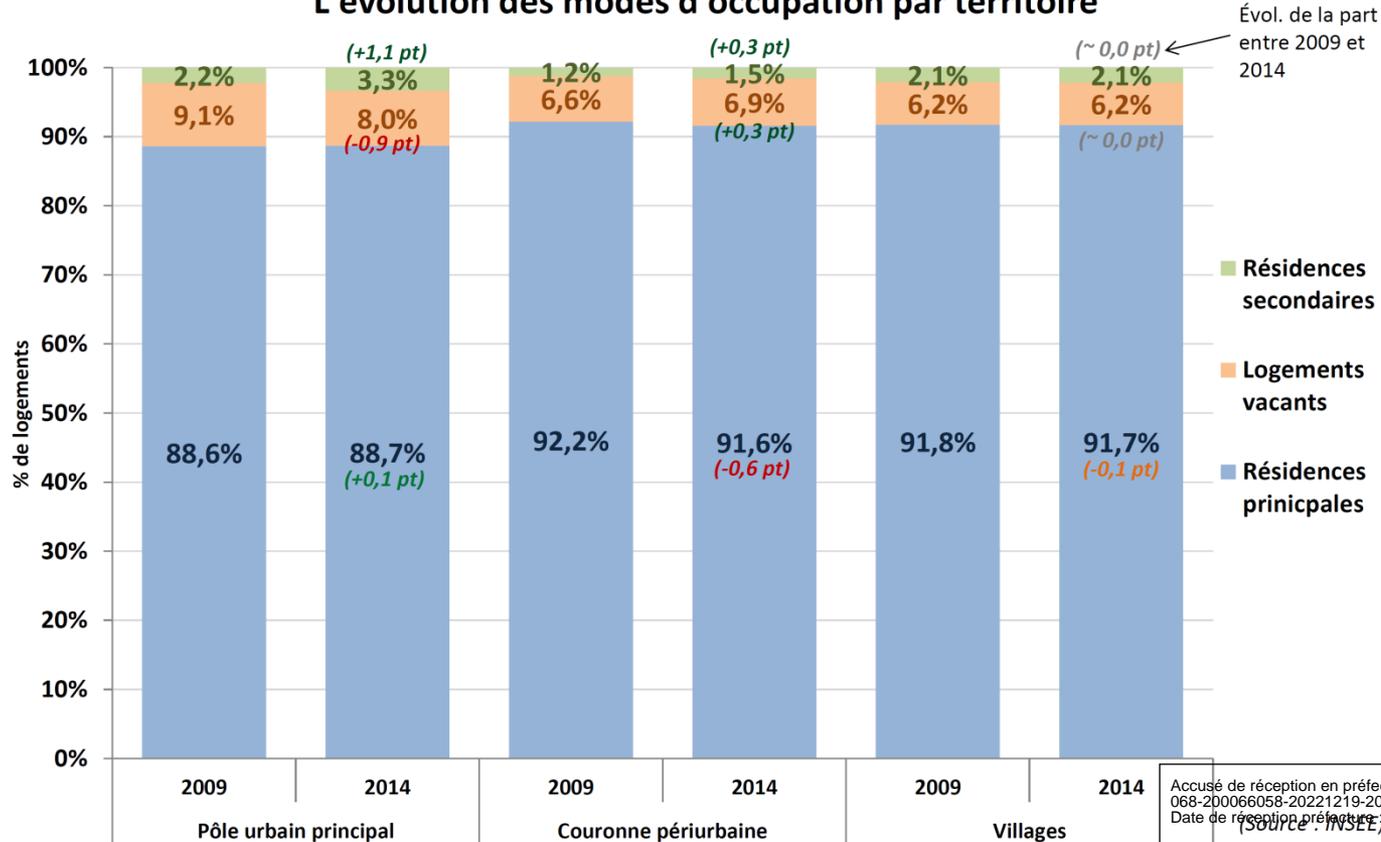


# UNE AUGMENTATION PLUS SENSIBLE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LE PÔLE URBAIN PRINCIPAL

La **part de logements occupés en résidence principale est plus importante en couronne périurbaine** (91,6% des logements) **et dans les villages** (91,7%) que dans le pôle urbain principal (88,7% des logements).

La **part de logements vacants est plus importante dans le pôle urbain principal** (8,0% en 2014) mais est en recul de -0,9 pt entre 2009 et 2014 au profit des résidences secondaires (RS). C'est le territoire qui a la part la plus importante de RS sur SLA (3,3% des logements en 2014 / +1,1 pt entre 2009 et 2014).

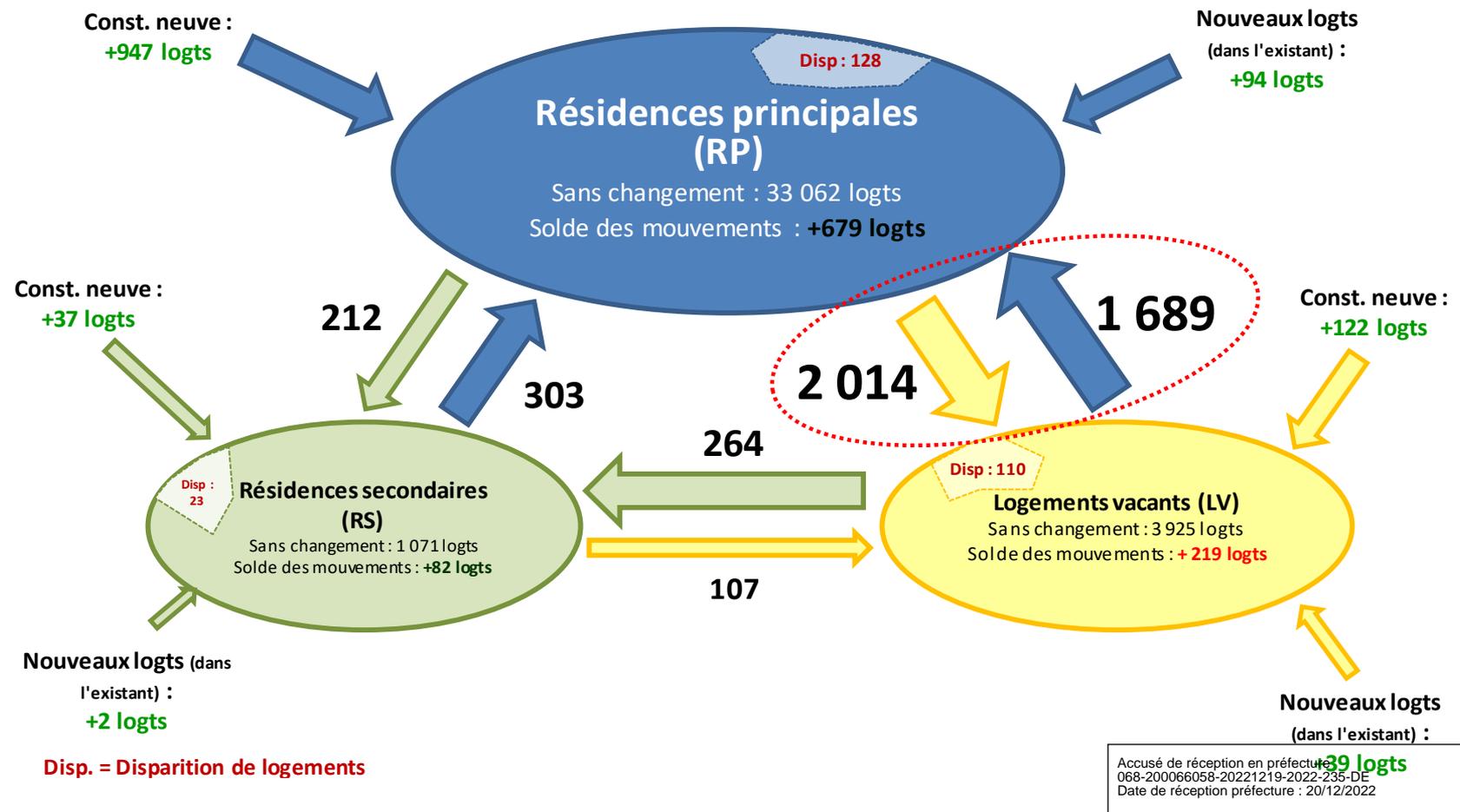
L'évolution des modes d'occupation par territoire



## ENTRE 2013 ET 2015 : DES FLUX IMPORTANTS ENTRE LES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET LE PARC VACANT

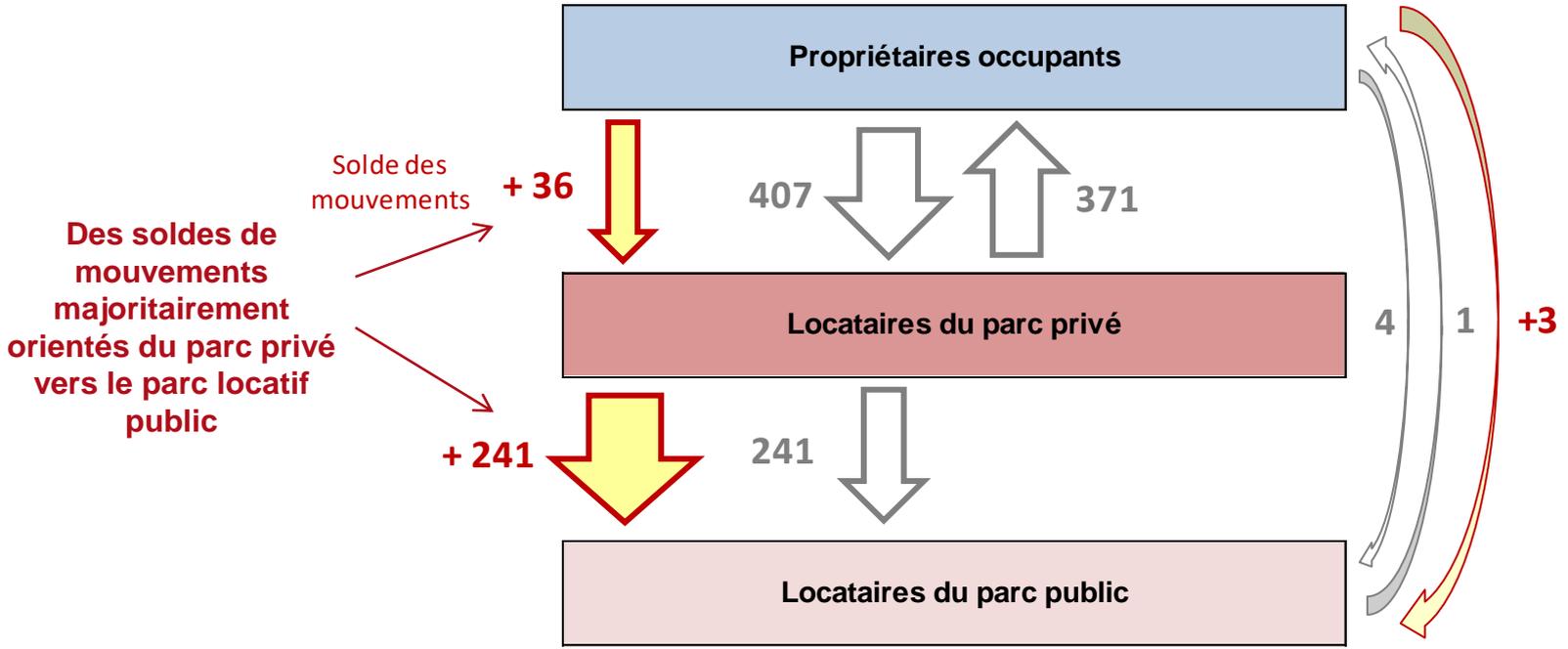
### Flux entre les différents stocks entre 2013 et 2015 (Saint-Louis Agglomération)

Parc total en 2015 : 39 038 logements  
Taux de vacance 2013 : 10,6% logements



## DES MÉNAGES QUI CHANGENT D'AVANTAGE DE STATUTS NOTAMMENT DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS À LOCATAIRES DANS LE PARC PRIVÉ

Échanges entre les trois statuts d'occupation de logement entre 2013 et 2015\* (SLA)



\* À nombre de résidences principales constant entre 2013 et 2015

(Source : FILOCOM 2013-2015)

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## LES CHANGEMENTS DE STATUTS (2013-2015)

L'augmentation des résidences principales du parc privé est notamment due au développement de la construction neuve (80% de l'augmentation), traduction directe de la production liée aux dispositifs de défiscalisation (Duflot-Pinel).

L'augmentation des résidences principales dans le parc locatif public est largement due aux changements de statuts des ménages (en provenance du parc locatif privé).

La moitié des logements neufs en 2013 est occupée 2 ans plus tard par des propriétaires occupants – et 1/3 des logements neufs par des locataires du parc privé.

Près de 42% des logements créés dans le parc existant sont occupés par des locataires du parc privé.

Statut des logements	Statut propriétaires occupants 2013-2015		
	Entrées dans RP PO	Sorties des RP PO	Solde
Logements neufs	559	-	559
Nouveaux logements (parc existant)	34	-	34
RS	95	78	17
Meublés	0	0	0
RP Locatif public	ND	ND	-3
RP Autres	27	32	-5
RP Locatif privé	371	407	-36
Disparition	-	86	-86
Logements vacants	433	620	-187
<b>TOTAL</b>	<b>1 519</b>	<b>1 227</b>	<b>292</b>

(Source : FILOCOM 2015-2015)

Statut des logements	Logements vacants 2013-2015 (FILOCOM)		
	Entrées dans Lv	Sorties des Lv	Solde
Disparition	-	110	-343
RS	107	264	-157
RP Locatif public	162	220	-58
Meublés	ND	ND	-5
Nouveaux logements (parc existant)	39	-	39
RP Autres	103	55	48
Logements neufs	122	-	122
RP Locatif privé	1 129	981	148
RP Propriétaires occupants	620	433	187
<b>TOTAL</b>	<b>2 282</b>	<b>2 068</b>	<b>214</b>

(Source : FILOCOM 2013-2015)

Statut des logements	Statut Locatif privé 2013-2015		
	Entrées dans RP Lpr	Sorties des RP Lpr	Solde
Logements neufs	351	-	351
RS	193	108	85
Nouveaux logements (parc existant)	57	-	57
RP Propriétaires occupants	407	371	36
RP Autres	ND	ND	12
Meublés	ND	ND	-2
Disparition	-	31	-31
Logements vacants	981	1 129	-148
RP Locatif public	0	241	-241
<b>TOTAL</b>	<b>2 012</b>	<b>1 893</b>	<b>119</b>

(Source : FILOCOM 2013-2015)

Statut des logements	Logements neufs en 2013 (FILOCOM)	
	Nombre de logts	% des logts neufs
RP Propriétaires occupants	559	50,5%
RP Locatif privé	351	31,7%
Logements vacants	122	11,0%
RS	37	3,3%
RP Locatif public	35	3,2%
RP Autres	ND	-
Meublés	ND	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 106</b>	

(Source : FILOCOM 2013-2015)

Statut des logements	Statut Locatif public 2013-2015		
	Entrées dans RP Lpu	Sorties des RP Lpu	Solde
RP Locatif privé	241	0	241
Logements vacants	220	162	58
Logements neufs	35	-	35
RP Propriétaires occupants	ND	ND	3
Nouveaux logements (parc existant)	ND	-	2
Meublés	0	0	0
RS	ND	ND	-2
RP Autres	ND	ND	-6
Disparition	-	ND	-6
<b>TOTAL</b>	<b>509</b>	<b>184</b>	<b>325</b>

(Source : FILOCOM 2013-2015)

Statut des logements	Nouv. logts 2013-2015 (dans parc existant - chang.d'usage, restruct.de)	
	Destination des logts	% des logts neufs
RP Locatif privé	57	42,2%
Logements vacants	39	28,9%
RP Propriétaires occupants	34	25,2%
RS	ND	1,5%
RP Locatif public	ND	1,5%
RP Autres	-	-
Meublés	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>135</b>	

(Source : FILOCOM 2013-2015)

Statut des logements	Disparitions 2013-2015	
	Origine des logts	% des logts neufs
Logements vacants	110	41,8%
RP Propriétaires occupants	86	32,7%
RP Locatif privé	31	11,8%
RS	23	8,7%
RP Locatif public	ND	2,3%
RP Autres	ND	1,9%
Meublés	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>263</b>	

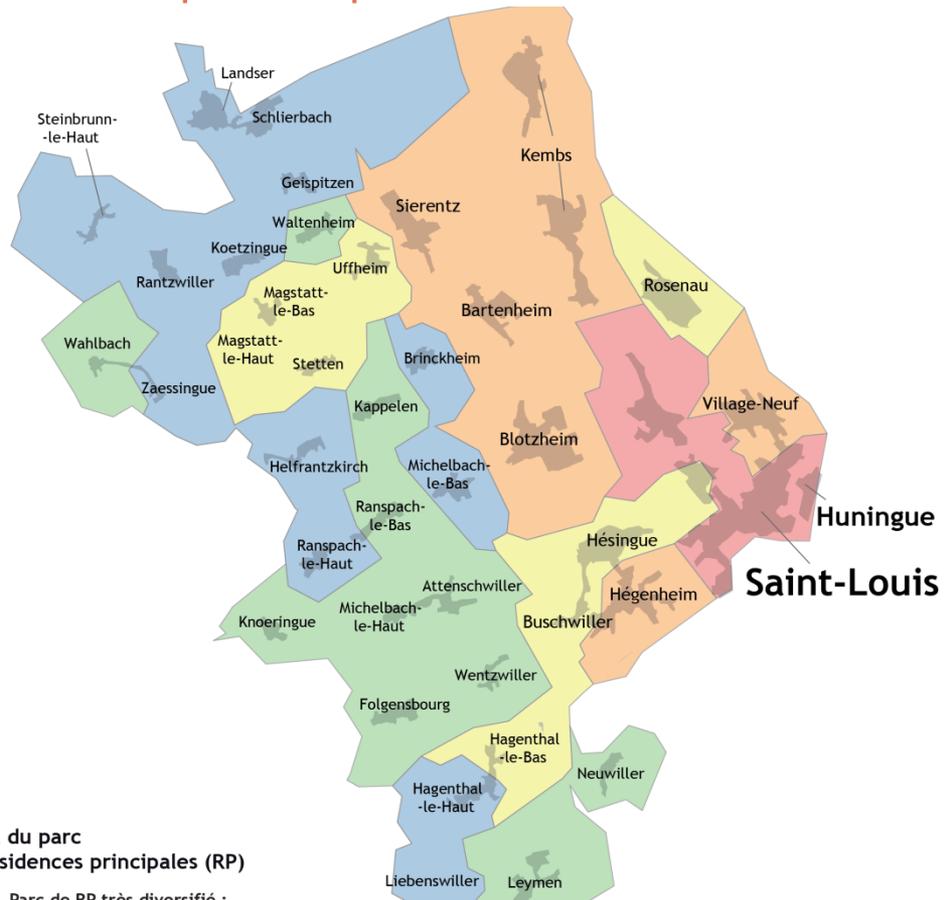
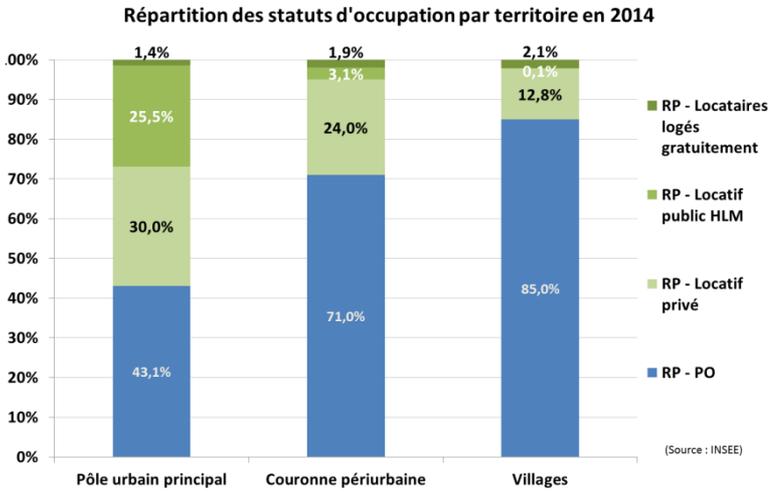
(Source : FILOCOM 2013-2015)

## UNE OFFRE EN LOGEMENTS PLUS DIVERSIFIÉE DANS LE PÔLE URBAIN

**Le parc de résidences principales est d'autant moins diversifié que l'on s'éloigne du pôle urbain principal;** ce dernier affiche le taux le plus faible de propriétaires occupants (**43%**) et les parcs locatifs, privé (**30%**) et public - HLM -, les plus développés (**26%**) du territoire.

**La couronne périurbaine présente une situation intermédiaire :** 71% des RP sont occupés par des propriétaires, 24% sont RP occupés par des locataires du parc privé et 3% des RP par des locataires du parc public.

Enfin dans les villages, 85% des RP sont occupés par des propriétaires.



### Profil du parc de résidences principales (RP)

- Parc de RP très diversifié :**
  - < 45% de logements occupés en propriété
  - > 55% de logements locatifs (25% de locatifs publics HLM et 25% de locatifs privés)
- Parc de RP diversifié avec une petite part de logements sociaux :**
  - De 58% à 75% de logements occupés en propriété
  - De 20% à 34% de logements locatifs privés et 1% à 6% de logements locatifs publics HLM
- Parc de RP moyennement diversifié :**
  - De 74% à 80% de logements occupés en propriété
  - De 20% à 26% de logements locatifs privés ou logements loués gratuitement
  - < 1% de logements locatifs publics HLM
- Parc de RP un peu diversifié :**
  - De 80% à 85% de logements occupés en propriété
  - De 15% à 20% de logements locatifs
- Parc de RP dominé par les propriétaires occupants :**
  - > 85% de logements occupés en propriété

Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219-2022-236-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022

Date : 31 juillet 2018  
 Source cartographique : Articque

0 2 5 km

adil  
 du Haut-Rhin

## LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO) UNE PART TOUJOURS MAJORITAIRE MAIS EN REcul

Globalement sur SLA, la **part des propriétaires occupants (PO) a reculé entre 2009 et 2014**, passant de 65,4% des RP à **63,9% des RP en 2014** (soit -1,5 pt).

Pourtant en volume, les PO sont environ 1 000 de plus sur la même période (21 636 en 2014).

Ce sont **dans les villages que l'on observe les taux de propriétaires occupants les plus élevés** du territoire, surtout au Nord-Ouest :

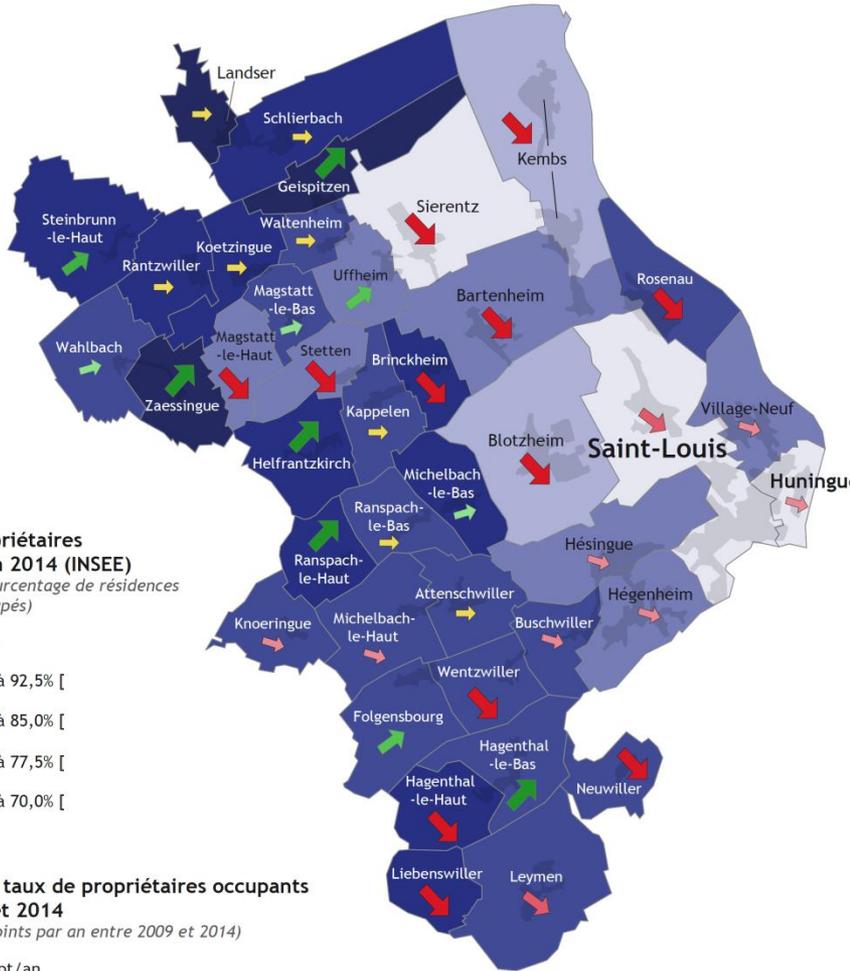
- > Geispitzen : 95,2% des RP
- > Landser : 94,5% des RP
- > Zaessingue : 92,6% des RP
- > Steinbrunn-le-Haut : 91,1% des RP

La **part des propriétaires occupants a diminué dans toute la « bande rhénane »** (pôle urbain et couronne périurbaine), alors qu'elle a continué de se renforcer entre 2009 et 2014 dans les villages au Nord-Ouest au taux de PO pourtant déjà très élevé :

- > Helfrantrzkirch : +0,82 pt/an
- > Geispitzen : +0,64 pt/an
- > Zaessingue : +0,59 pt/an
- > Ranspach-le-Haut : +0,53 pt/an

### Taux de propriétaires occupants et son évolution entre 2009 et 2014

- Taux de propriétaires occupants en 2014 (SLA) : **63,4% des RP**
- Évolution annuelle moyenne du taux de propriétaires occupants (2009-2014) : **-0,3 pt/an**
- Par secteur géographique :**
- Pôle urbain principal : **43,1% des RP**
- Couronne périurbaine : **71,0% des RP**
- Villages : **85,0% des RP**



Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219\_2022\_235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

Date : 12 avril 2018  
Source cartographique : Articque  
du Haut-Rhin

0 2 5 km

adil

## LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ EN FORTE CROISSANCE EN COURONNE

La **part des locataires du parc locatif privé a sensiblement augmenté sur SLA** entre 2009 et 2014, passant de 21,8% des RP à **23,6% des RP en 2014** (soit +1,8 pt).

Ce sont **les communes du pôle urbain principal et de la couronne périurbaine** qui affichent les taux les plus élevés :

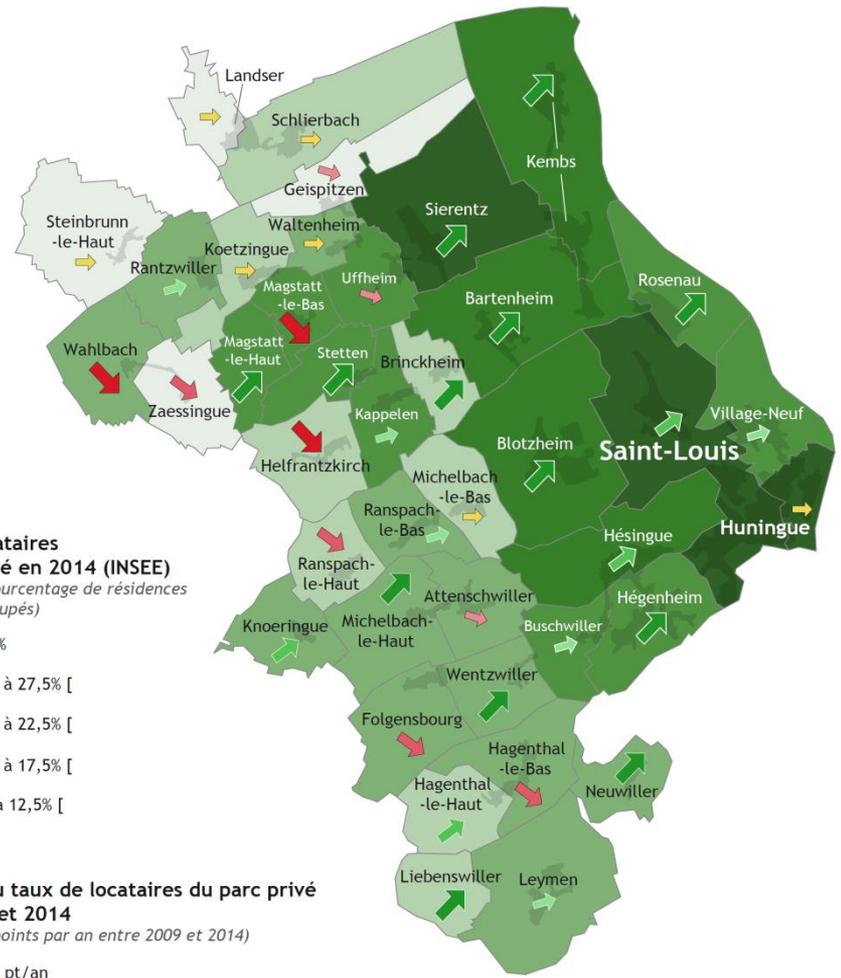
- > Sierentz : 33,8% des RP
- > Saint-Louis : 30,7% des RP
- > Huningue : 28,3% des RP
- > Blotzheim : 26,0% des RP

Le **parc locatif privé s'est plus fortement développé sur ces mêmes communes de la couronne périurbaine** mais aussi dans certains villages (entre 2009 et 2014) :

- > Stetten : +1,43 pt/an
- > Neuwiller : +1,21 pt/an
- > Kembs : +1,03 pt/an
- > Rosenau : +0,92 pt/an
- > Wentzwiller : +0,83 pt/an
- > Sierentz : +0,79 pt/an

### Taux de locataires du parc privé et son évolution entre 2009 et 2014

- Taux de locataires du parc privé en 2014 (SLA) : **23,6% des RP**
- Évolution annuelle moyenne du taux de locataires du parc privé (2009-2014) : **+0,4 pt/an** ↗
- Par secteur géographique :**
- Pôle urbain principal : **30,0% des RP**
- Couronne périurbaine : **24,0% des RP**
- Villages : **12,8% des RP**



**Taux de locataires du parc privé en 2014 (INSEE)**  
(exprimé en pourcentage de résidences principales occupées)

- ≥ 27,5%
- [ 22,5% à 27,5% [
- [ 17,5% à 22,5% [
- [ 12,5% à 17,5% [
- [ 7,5% à 12,5% [
- < 7,5%

**Évolution du taux de locataires du parc privé entre 2009 et 2014**  
(exprimée en points par an entre 2009 et 2014)

- ↗ ≥ +0,45 pt/an
- ↗ [ +0,30 à +0,45 pt/an [
- ↗ [ +0,15 à +0,30 pt/an [
- ] -0,15 à +0,15 pt/an [
- ↘ ] -0,30 à -0,15 pt/an [
- ↘ ] -0,45 à -0,30 pt/an [
- ↘ ≤ -0,45 pt/an



Accusé de réception en Préfecture le 20/12/2022  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022  
Source cartographique : Artique du Haut-Rhin

### LES LOCATAIRES DU PARC PUBLIC – UNE PART STABLE

La part des locataires du parc locatif public est restée stable sur SLA entre 2009 et 2014, passant de 10,9% des RP à 10,8% des RP en 2014.

La majorité du parc public est concentrée dans le pôle urbain (90% des LLS soit 3 056 logts). Ce sont ces communes qui affichent le taux le plus élevé, suivies par les « communes SRU » de la couronne périurbaine :

- > Saint-Louis : 25,5% des RP
- > Huningue : 25,4% des RP
- > Village-Neuf : 6,2% des RP
- > Blotzheim : 4,5% des RP
- > Hégenheim : 3,4% des RP

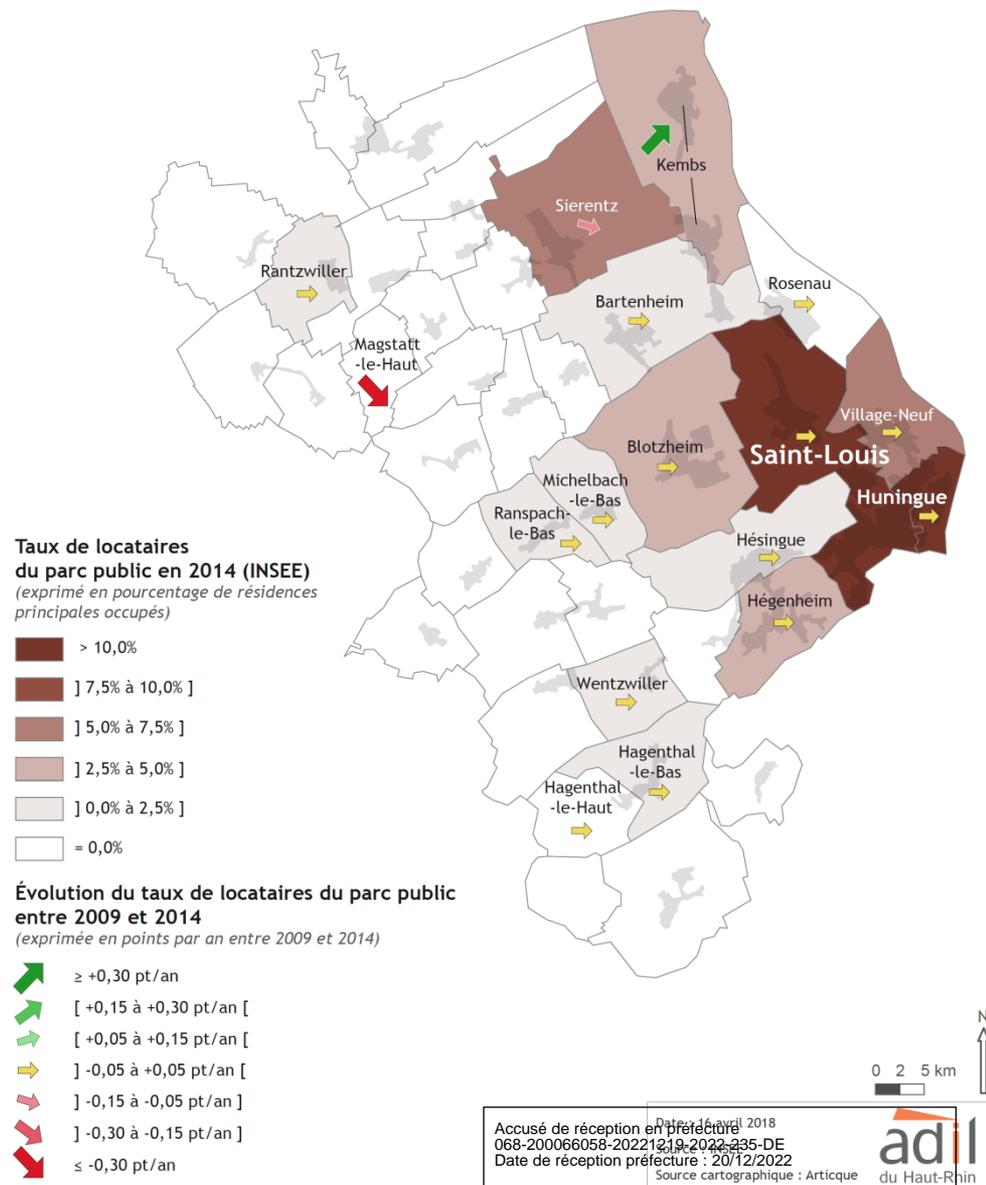
Entre 2009 et 2014, la part de ménages locataires du parc public a augmenté principalement dans les communes suivantes :

- > Kembs : +0,52 pt/an
- > Saint-Louis : +0,10 pt/an

À l'inverse cette part a diminué principalement dans deux communes :

- > Magstatt-le-Haut : -0,58 pt/an
- > Sierentz : -0,15 pt/an

- Taux de locataires du parc public en 2014 (SLA) : **10,8% des RP**
- Évolution annuelle moyenne du taux de locataires du parc public (2009-2014) : **-0,03 pt/an** →
- Par secteur géographique :**
- Pôle urbain : **25,5% des RP**
- Couronne périurbaine : **3,1% des RP**
- Villages : **0,1% des RP**



Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022  
Date : 16 avril 2018  
Source cartographique : Artiquec du Haut-Rhin

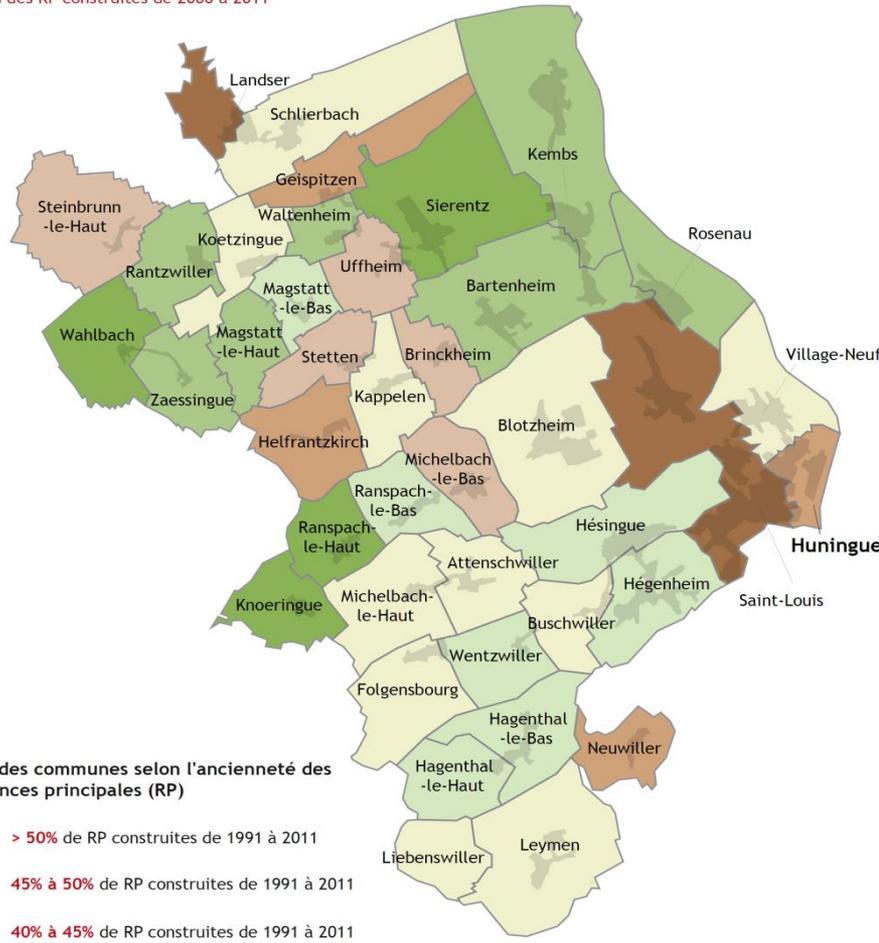
## L'ANCIENNETÉ DES LOGEMENTS

Sur les 33 000 résidences principales en 2014, la **majorité a été construite entre 1971 et 1990** (32% des RP) et **plus récemment entre 1991 et 2005** (23% des RP).

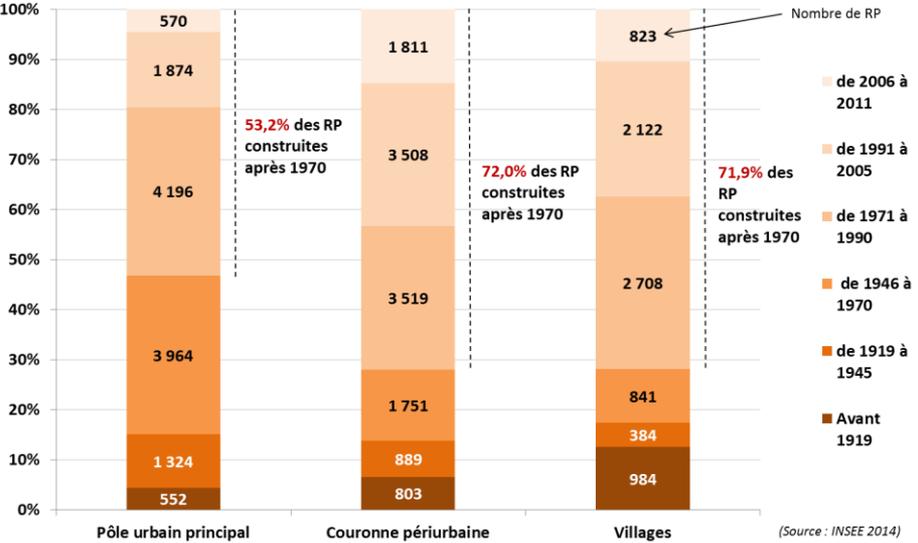
Historiquement, le pôle urbain principal s'étant développé essentiellement avant les années 1970, on retrouve une part de logements anciens plus importante (46,8% des RP construites avant 1971) que dans les autres territoires. La **moitié Nord** du territoire compte de nombreuses communes s'étant développées récemment (après 1991) : Wahlbach, Sierentz, Knoeringue ...

### L'ancienneté des résidences principales (INSEE)

- Bilan sur Saint-Louis Agglomération (SLA) :
- Environ **32 620 résidences principales (RP)** sur le territoire dont :
    - 15,2% des RP construites avant 1946
    - 20,1% des RP construites de 1946 à 1970
    - **32,0% des RP construites de 1971 à 1990**
    - **23,0% des RP construites de 1991 à 2005**
    - 9,8% des RP construites de 2006 à 2011



Ancienneté des résidences principales par territoire



Profil des communes selon l'ancienneté des résidences principales (RP)

- > 50% de RP construites de 1991 à 2011
- 45% à 50% de RP construites de 1991 à 2011
- 40% à 45% de RP construites de 1991 à 2011
- 35% à 40% de RP construites de 1991 à 2011 et 25% à 35% de RP construites de 1971 à 1990
- 65% à 70% de RP construites avant 1991
- 70% à 75% de RP construites avant 1991
- > 75% de RP construites avant 1991

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219\_2022\_235-DE\_4  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

Source cartographique : Artique du Haut-Rhin

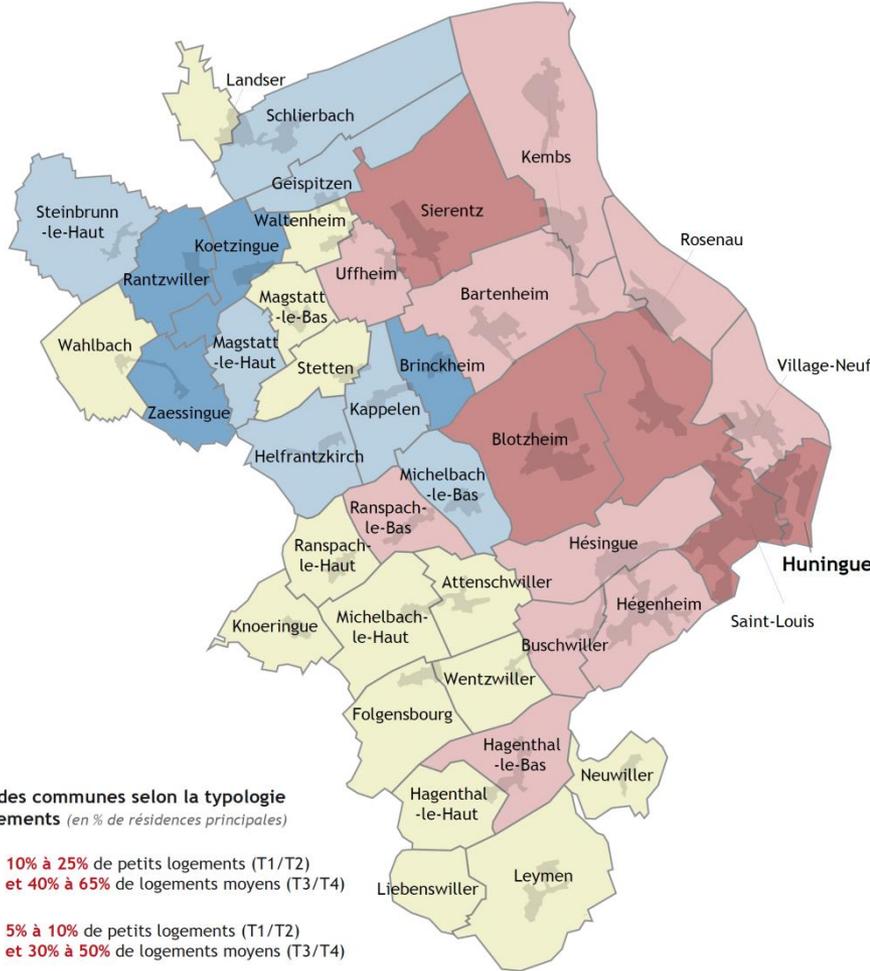
adil

# UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS PLUS DIVERSIFIÉE EN MILIEU URBAIN ET COURONNE

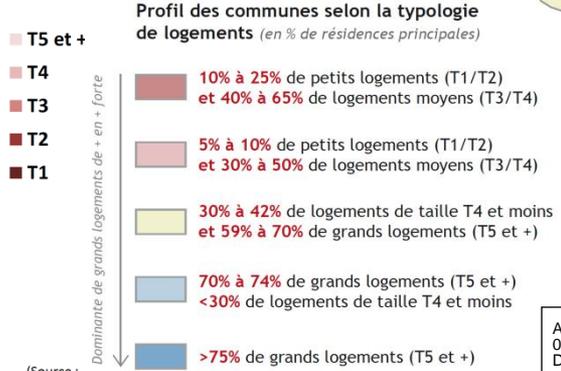
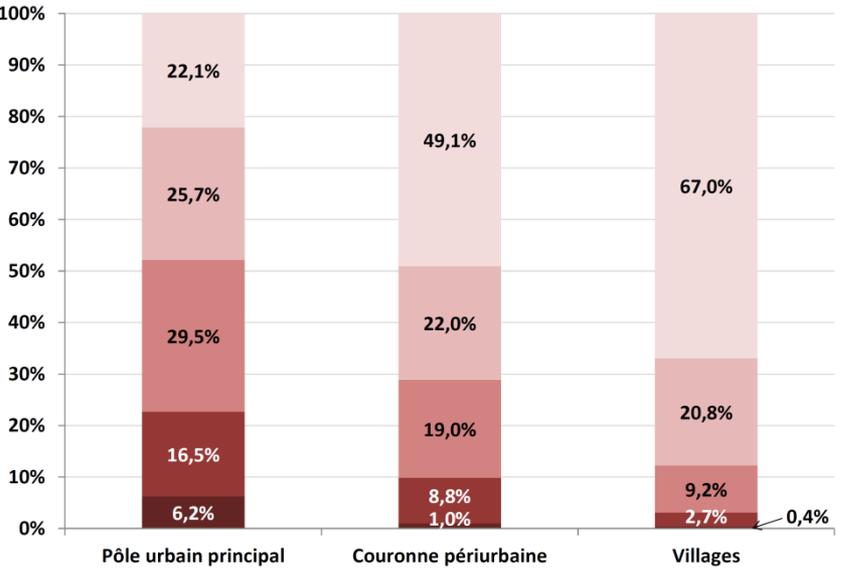
Bilan sur Saint-Louis Agglomération (SLA) :  
 Environ 33 900 résidences principales (RP) sur le territoire dont :  
 - 2,8% de T1  
 - 10,3% de T2  
 - 20,6% de T3  
 - 23,1% de T4  
 - 43,2% de T5 et +

La **plus grande partie des logements de SLA sont de grands logements** (T5 et + / 43,2% des RP) puis des 4 pièces (23,1% des RP) en 2014.

Ces grands logements correspondent très souvent aux maisons individuelles. On les retrouve majoritairement dans les villages (67,0% de T5 et +) et dans la couronne périurbaine (49,1% de T5 et +), alors que **le pôle urbain propose une plus grande diversité de logements de taille T1 à T5 et +** où les T3 sont les plus représentés (29,5% des RP).



Typologie des logements par territoire en 2014

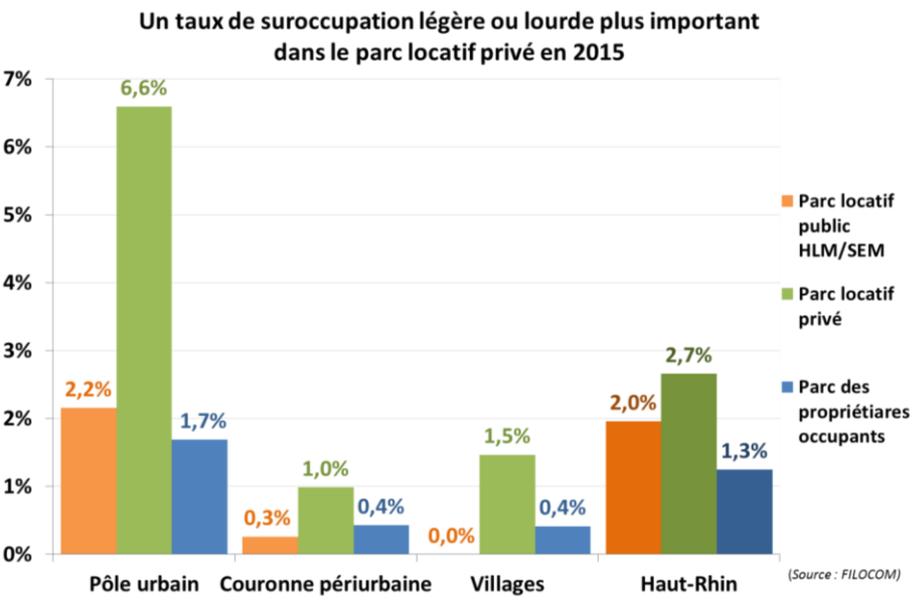


Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219\_2022-235-DE\_4  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022  
 Date : 22 mai 2018  
 Source cartographique : Artique du Haut-Rhin

## UNE SUR-OCCUPATION PLUS FORTE DANS LE PÔLE URBAIN PRINCIPAL

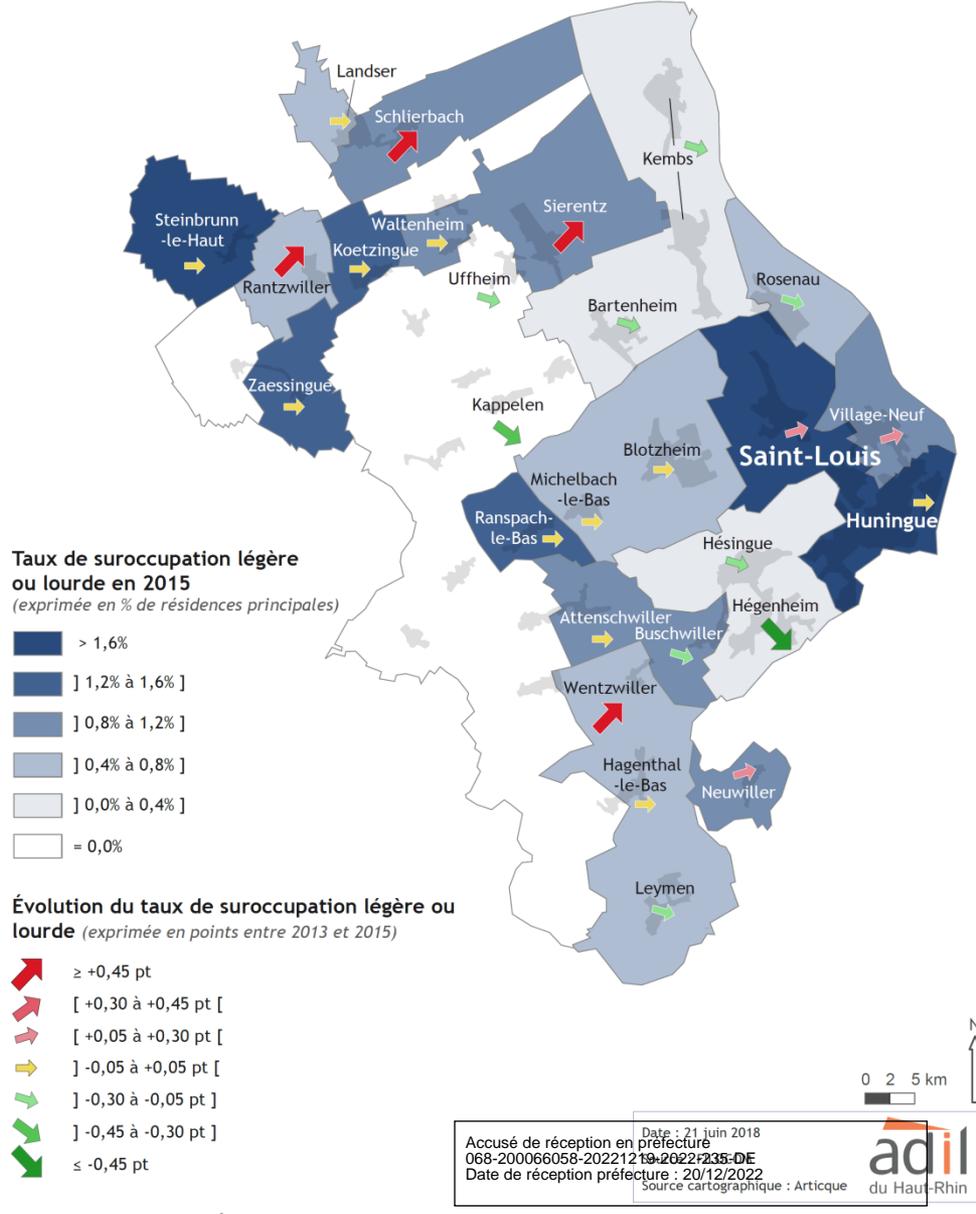
La **suroccupation légère** est définie comme une surface habitable de moins de 16 m<sup>2</sup> pour la première personne et de moins de 11 m<sup>2</sup> pour les personnes suivantes. La **suroccupation lourde** est définie comme une superficie de moins de 9 m<sup>2</sup> par personne (ANAH).

Une **suroccupation globale** (1,6% des RP – 530 logts) **proche de la moyenne départementale (1,7% des RP)**, mais **qui reste plus élevée dans le pôle urbain, surtout dans le parc locatif privé** (6,6% des RP soit environ 260 logements).



### Taux de suroccupation légère ou lourde en 2015

- Taux de suroccupation en 2015 (SLA) : **1,60% des RP**
- Par secteur géographique :**
- Pôle urbain principal : **3,34% des RP**
- Couronne périurbaine : **0,57% des RP**
- Villages : **0,56% des RP**



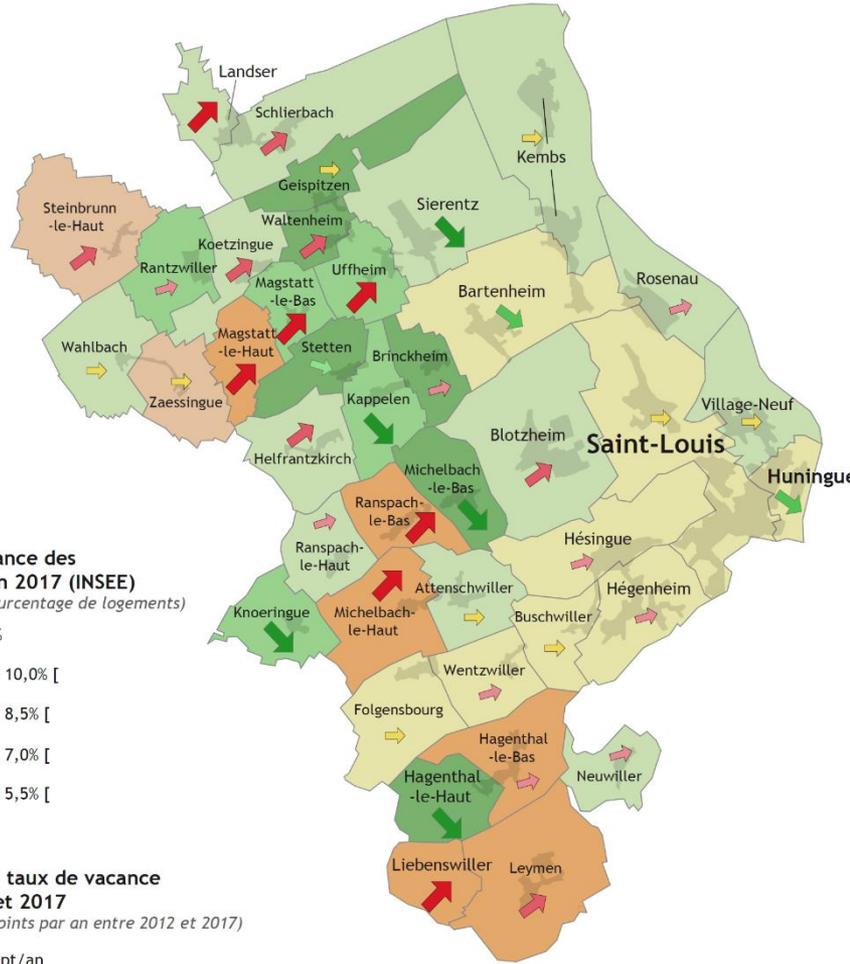
### UNE VACANCE QUI BAISSÉ GLOBALEMENT

La **vacance sur SLA était d'un niveau moyen de 7,2% en 2017**, en baisse -0,2 pt sur 5 ans.

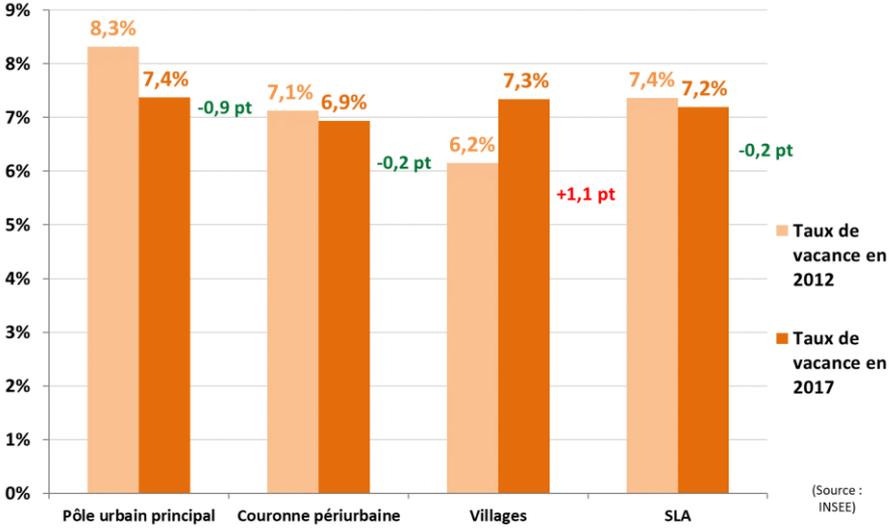
**Par territoire, on observe un niveau de vacance qui a baissé dans le pôle urbain principal** (-0,9 pt entre 2012 et 2017) ainsi qu'en couronne périurbaine (-0,2 pt entre 2012 et 2017). **La couronne périurbaine est d'ailleurs le territoire avec le plus faible taux de vacance** (6,9% en 2017). Enfin, on constate une **augmentation importante de la vacance dans les villages**, avec +1,1 pt entre 2012 et 2017.

La vacance a plus fortement augmenté en majorité dans les villages du Nord-Ouest du territoire : Magstatt-le-Haut, Liebenschwiller, Uffheim et Landsers.

- Taux de vacance en 2017 (SLA) : **7,20%** des logements
- Evolution annuelle moyenne du taux de vacance (2012-2017) : **-0,03 pt/an**
- Par secteur géographique :**
- Pôle urbain principal : **7,37%** des logements
- Couronne périurbaine : **6,94%** des logements
- Villages : **7,34%** des logements



Évolution du taux de vacance par territoire entre 2012 et 2017



Date : 21 septembre 2020  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022  
 Source cartographique : Artique

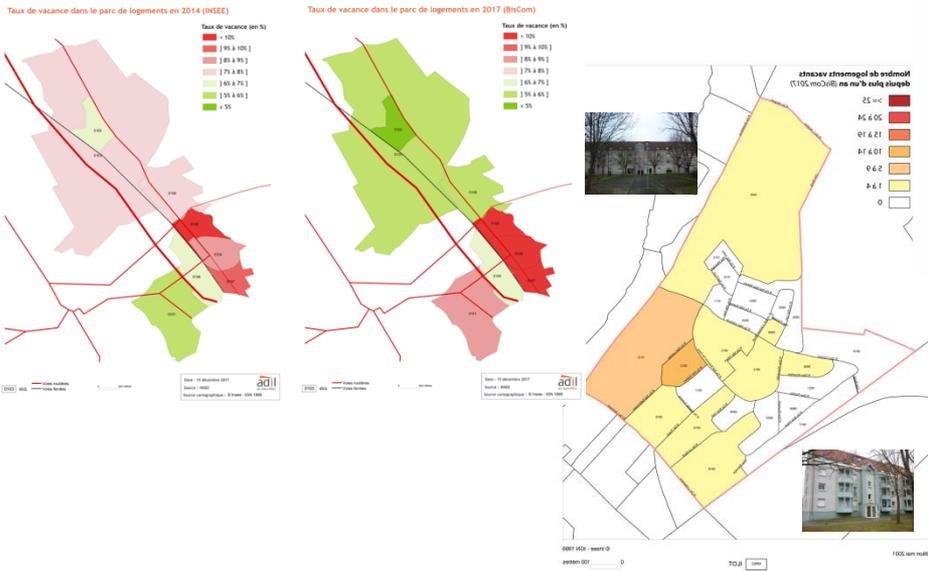
Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022

adil  
 du Haut-Rhin

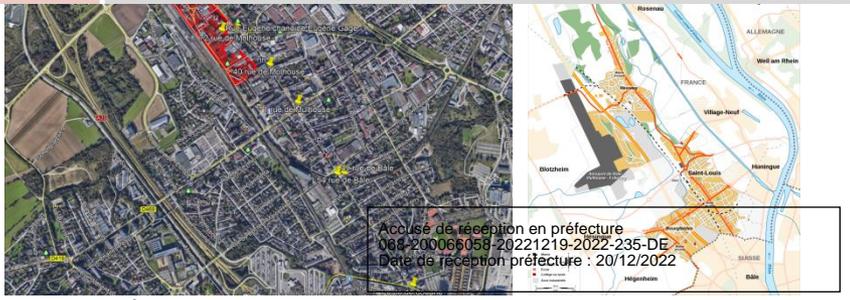
## LA VACANCE : UN SUJET DÉJÀ TRAITÉ DANS LE PLH ACTUEL

Dans le cadre du PLH de la CC3F adopté le 14/12/2016, l'ADIL68 a travaillé en 2017 avec les services de la collectivité pour mettre en œuvre l'action n°9 de son programme d'actions : « Sortir 330 logements de la vacance ».

Le travail de l'ADIL68 s'est porté en amont de la démarche sur une **meilleure connaissance du phénomène, la qualification et la localisation des logements en situation de vacance** (à partir d'un fichier fiscal spécifique dénommé « 1767 Biscom ») et par un **pré-repérage sur le terrain**, permettant de mieux appréhender la situation ou non de la vacance (Bartenheim, Village-Neuf, Blotzheim et Saint-Louis).



<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>	<p>12% de vacance à l'échelle de la CC3F en 2011, soit 3 300 logements</p> <p>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)</p> <p>Un étalement urbain à limiter selon les prescriptions du SCoT</p>
<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>✓ Verser une <b>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</b></li> </ul> </li> </ul>



# CARACTÉRISTIQUES GLOBALES DU MARCHÉ DE LOGEMENTS ET DYNAMIQUE RÉCENTE

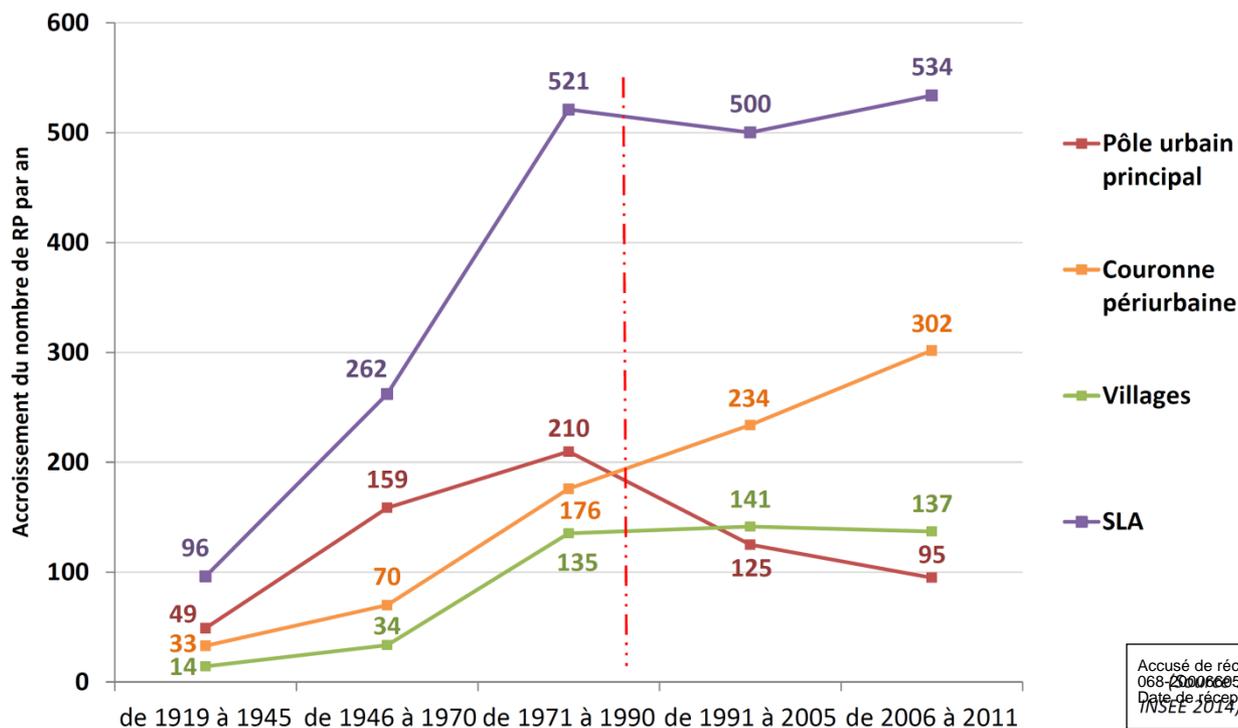
La dynamique de la construction neuve

## LES GRANDES PÉRIODES DE CONSTRUCTION - LE BASCULEMENT DES ANNÉES 1990-2000

Le développement résidentiel du territoire a été marqué par une **augmentation forte et continue de 1919 à 1990** passant d'une augmentation de 100 RP/an environ sur la période 1919-1945 à 520 RP/an sur la période 1971-1990. Depuis l'accroissement des résidences principales s'est stabilisé autour des 500 RP/an.

Néanmoins, si le rythme d'accroissement des RP est resté identique sur les 40 dernières années, la répartition territoriale de la construction de logements s'est modifiée depuis les années 1990, avec **une couronne périurbaine, qui apparaît comme le principal moteur de la construction neuve aujourd'hui (302 RP/an)** aux dépens d'un pôle urbain (95 RP/an) qui voit sa dynamique de construction tomber en volume sous celle des villages (137 RP/an) sur la dernière période (2006-2011).

L'évolution des résidences principales par territoire entre 1919 et 2011



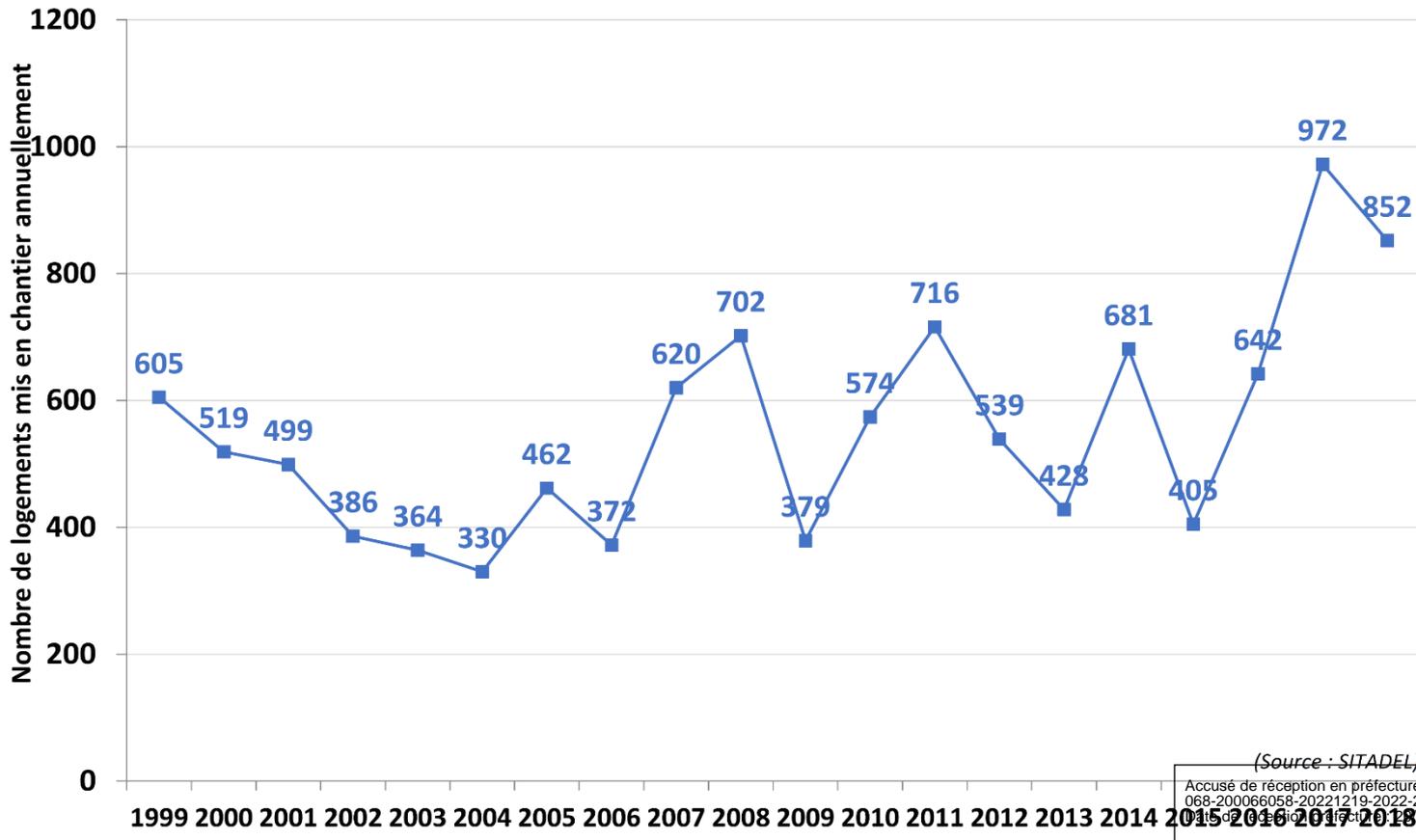
Accusé de réception en préfecture  
068-2006058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022  
INSEE 2014

## UNE DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION EN DENTS DE SCIE

On observe une alternance de phases expansives et de contraction de la construction neuve de logements entre 2006 et 2018 sur SLA :

- Un « point bas » est atteint en 2004 : **330 logts** mis en chantier
- Un « point haut » est atteint récemment, en 2017 : **972 logts** mis en chantier.

### La mise en chantier de logements sur SLA (1999-2018)



(Source : SITADEL)  
Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
01102022  
12/2022

# La structure du parc de logements

## UNE DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION PORTÉE PAR LA COURONNE PÉRIURBAINE ENTRE 2013 ET 2018

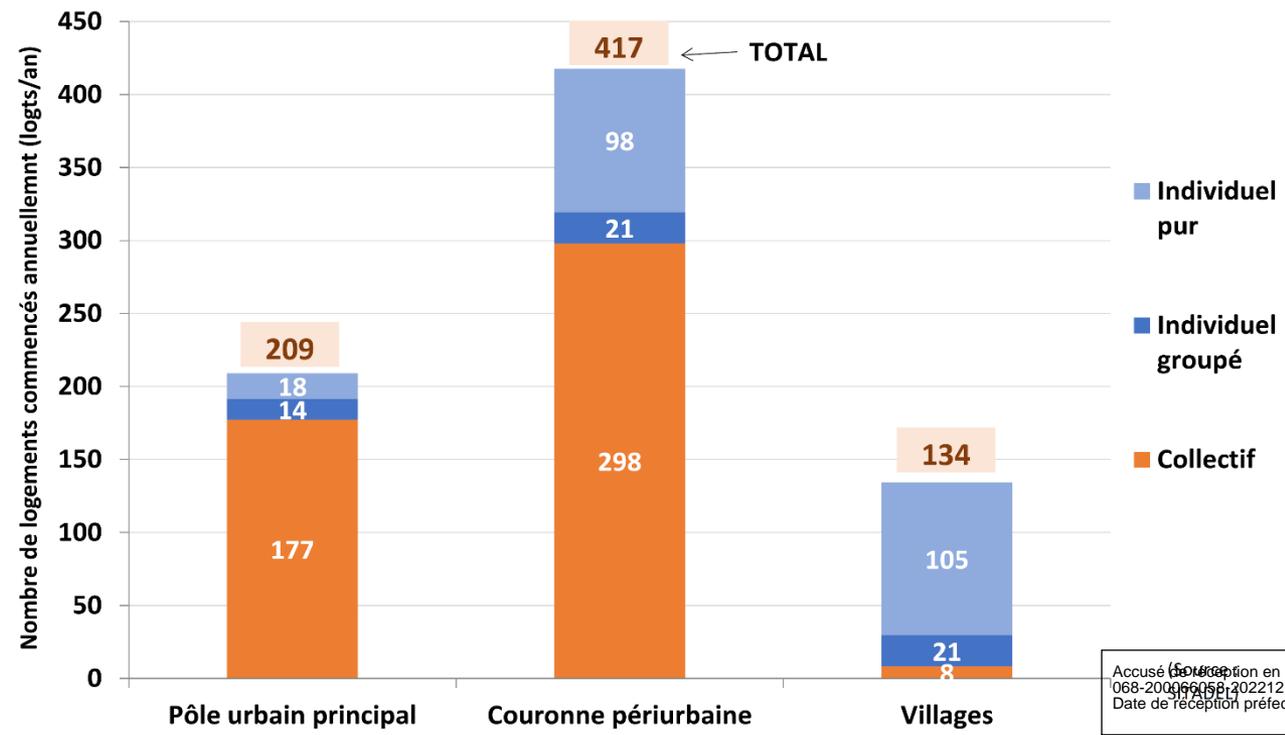
**760 logements ont été mis en chantier annuellement sur SLA entre 2013 et 2018** (soit **27%** de la production haut-rhinoise sur la même période).

**Plus de la moitié des logements** (54,8%) **a été construite dans la couronne périurbaine** soit 417 logts/an. Les logements collectifs représentent plus de 70% des constructions, contre moins de 30% pour les logements individuels.

La **production de logements dans le pôle urbain principal représente un peu plus d'1/4 de la production totale et s'est faite majoritairement en logements collectifs** (85% de la construction).

Enfin, le schéma productif des villages est l'inverse du pôle urbain avec une énorme majorité de logements individuels (94%) construits sur la même période.

**La construction des logements ordinaires de 2013 à 2018**

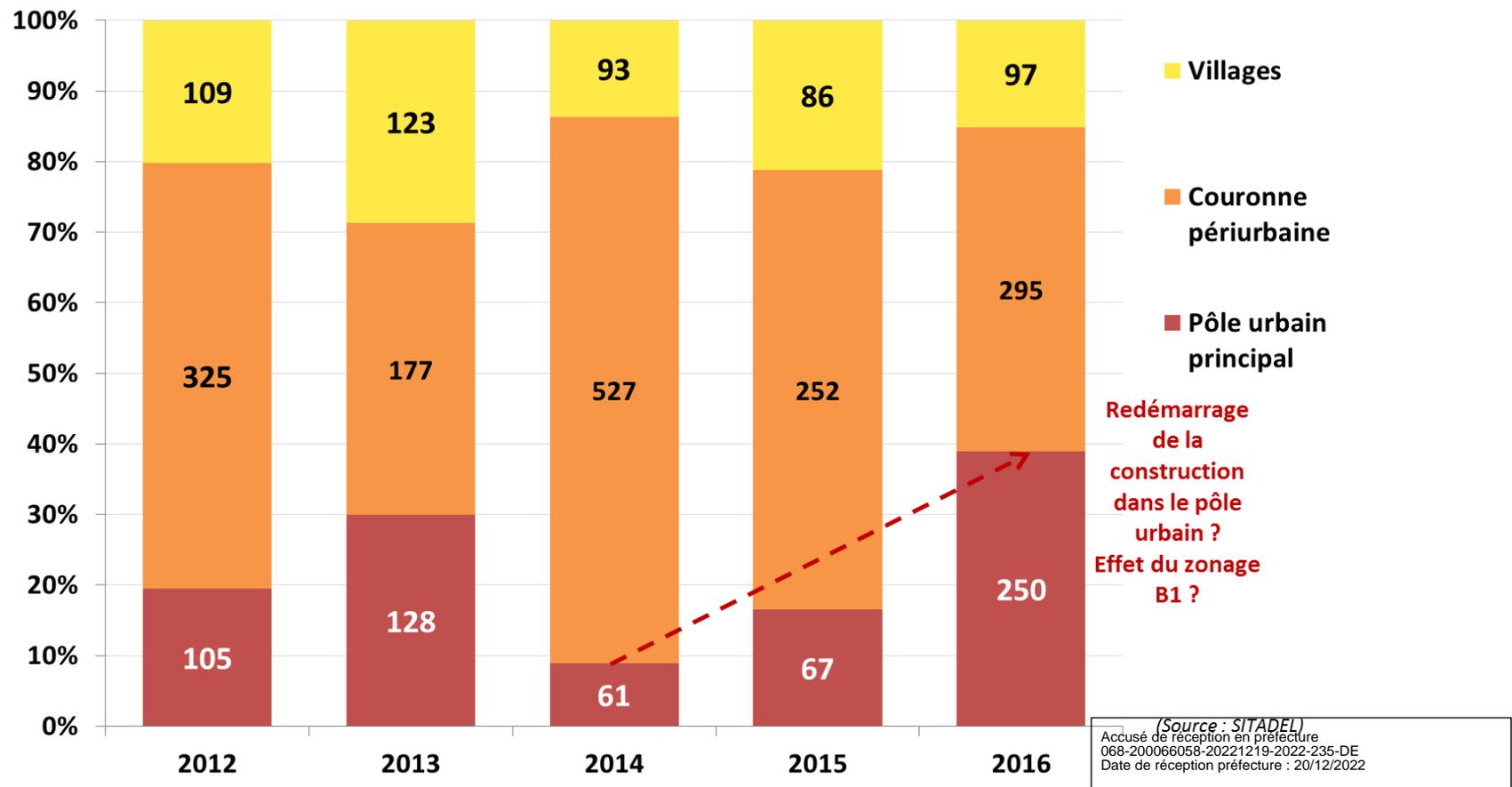


Accusé de réception en préfecture  
068-200960587-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

# CONSTRUCTION NEUVE : LE REGAIN D'ATTRACTIVITÉ DU PÔLE URBAIN

La majeure partie des constructions neuves s'est faite en couronne périurbaine entre 2012 et 2017, mais on assiste à une montée en puissance de la dynamique de construction dans le pôle urbain sur une période plus récente 2014-2016, signe probable d'un « effet zonage » sur ce territoire depuis son classement en zone B1 en août 2014.

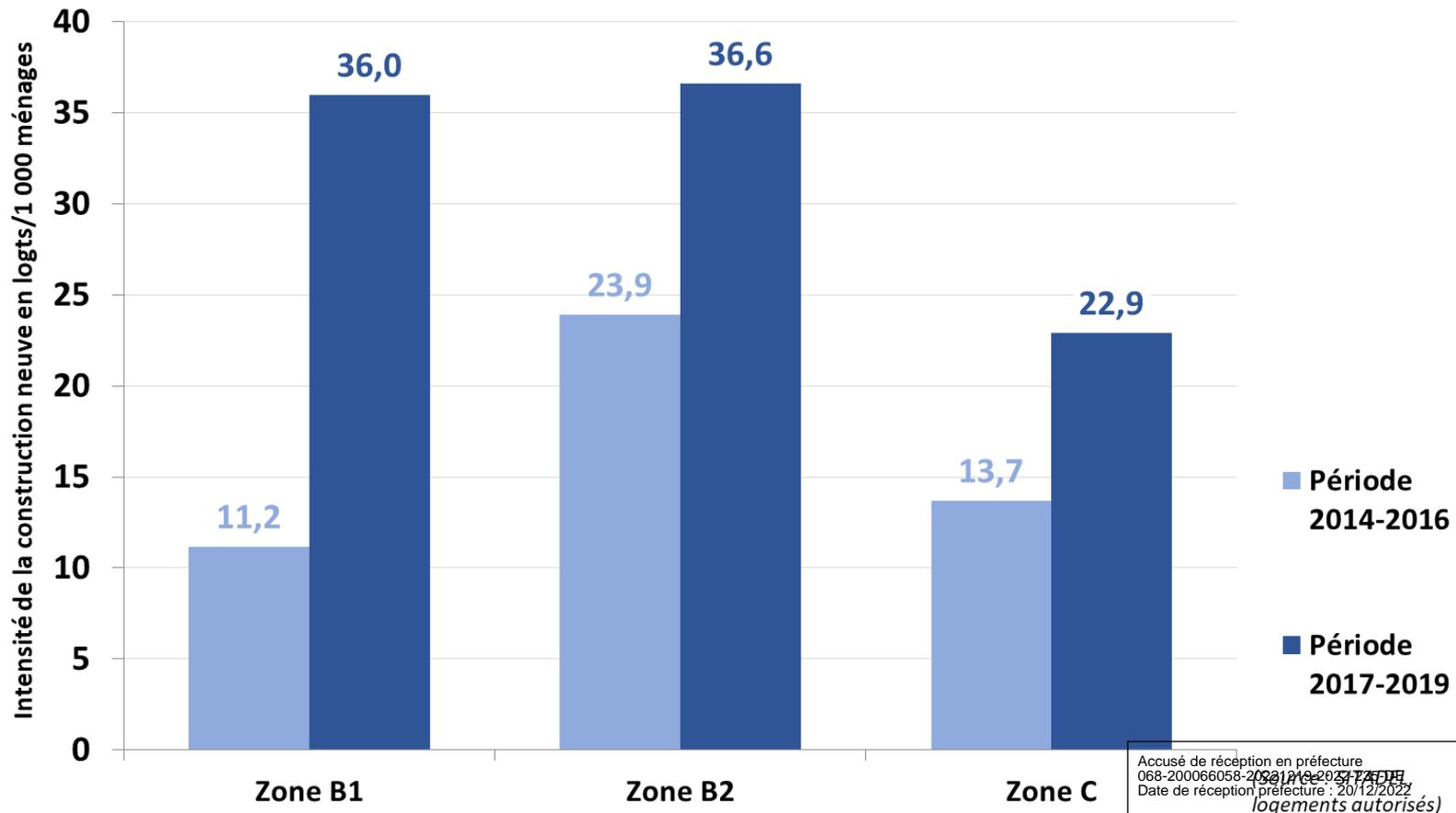
Répartition de la construction neuve par territoire dans SLA (2012-2016)



## UN EFFET ZONAGE QUI SE CONFIRME DANS LA DERNIÈRE PÉRIODE 2017-2019

Le nombre de logements autorisés en zone B1 **a plus que triplé entre les deux périodes 2014-2016 et 2017-2019**. Les zones B1 et B2 sont les territoires qui **concentrent la plus forte intensité de construction**.

### L'intensité de la construction neuve par zonage (2014-2019)



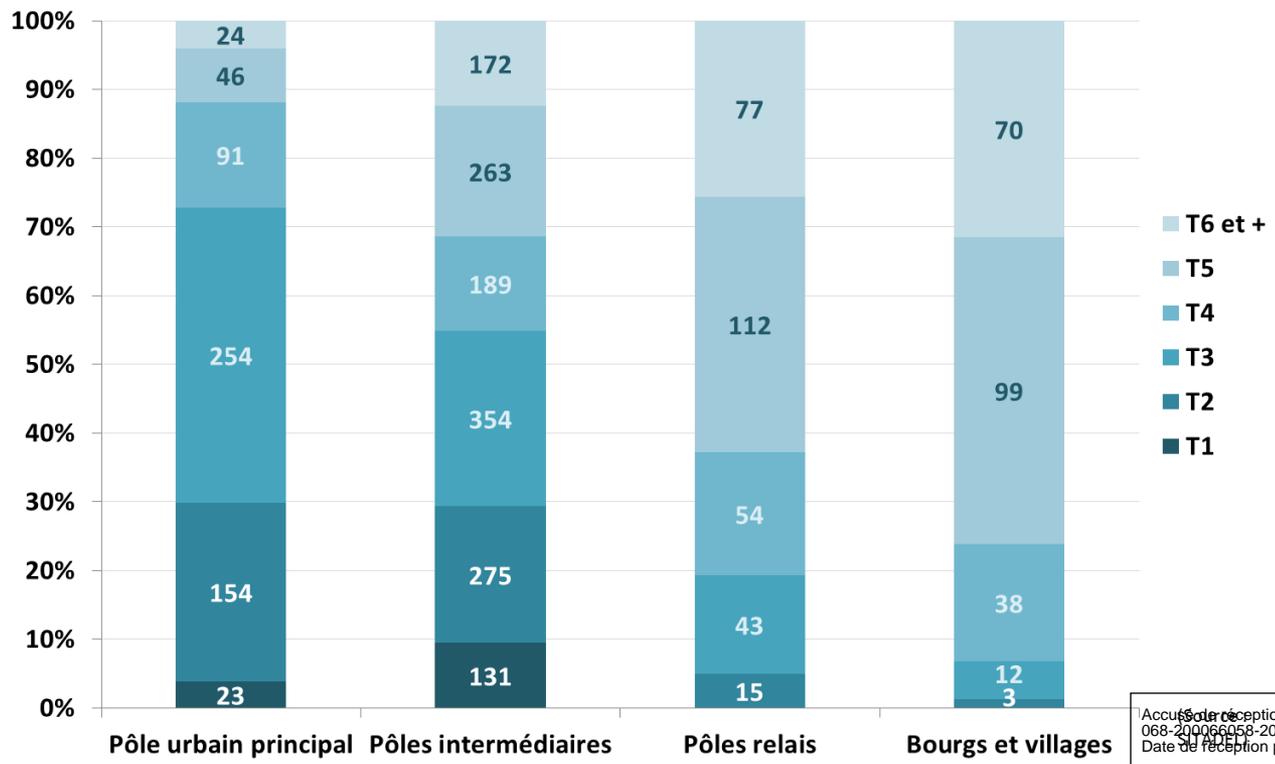
## CONSTRUCTION : UNE TYPOLOGIE PLUS DIVERSIFIÉE EN MILIEU URBAIN (2012-2017)

Sur la période 2012-2017, le **territoire de SLA a vu se construire une majorité de logements de taille intermédiaire (T3 : 26,5% - ¼ des logements)** suivie de grands logements (T5 : 20,8%).

**Seuls les territoires dû pôle urbain principal et des pôles intermédiaires ont produit des petits logements (T1/T2)** de manière significative (environ 30%).

Dans les pôles relais et les bourgs et villages, la production de logements étant quasiment de la maison individuelle, il est normal de relever une part de grands logements très élevée : plus de 2/3 des logements mis en chantier sont des T5 et +.

### Typologie des logements mis en chantier (2012-2017)



Accusé de réception en préfecture  
068-20066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception en préfecture : 20/12/2022

## UNE INTENSITÉ DE LA CONSTRUCTION TRÈS FORTE EN PREMIÈRE COURONNE (2014-2018)

Le territoire de SLA affiche une intensité de la construction d'environ 20,5 logts/1 000 ménages sur la période 2014-2018, ratio bien plus élevé que la moyenne du Haut-Rhin qui est de 8,6 logts/1 000 ménages.

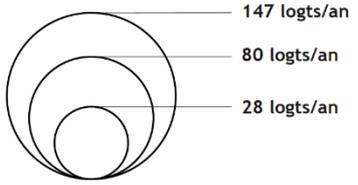
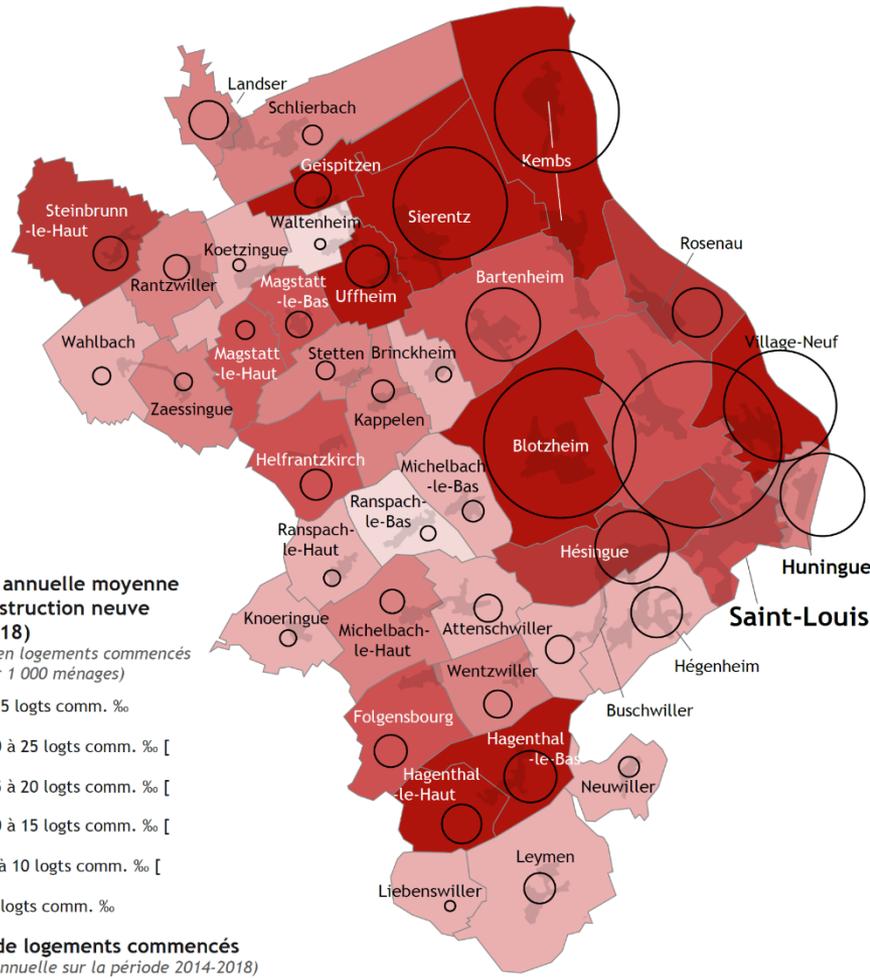
- Les taux par ordre décroissant et par territoire sont les suivants
- > Couronne périurbaine : 30,6 logts/1 000 mén.
  - > Pôle urbain principal : 14,3logts /1 000 mén.
  - > Villages : 13,4 logts/1 000 mén.

Les communes les plus dynamiques au regard de leur population sont :

- > Blotzheim : 26,3 logts/1 000 mén. – 593 logts
- > Sierentz : 25,4 logts/1 000 mén. – 333 logts
- > Geispitzen : 25,3 logts/1 000 mén. – 34 logts
- > Kembs : 23,6 logts/1 000 mén. – 399 logts
- > Saint-Louis : 15,6 logts/1 000 mén. – 735 logts
- > Huningue : 10,7 logts/1 000 mén. – 184 logts

### Intensité de la construction neuve (2014-2018)

- Intensité annuelle moyenne (2014-2018) (SLA) : 20,5 logts commencés pour 1 000 ménages
- Par secteur géographique :
  - Pôle urbain principal : 14,3 logts commencés pour 1 000 ménages
  - Couronne périurbaine : 30,6 logts commencés pour 1 000 ménages
  - Villages : 13,4 logts commencés pour 1 000 ménages



Date : 6 octobre 2020  
 Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022  
 Source cartographique : Artique du Haut-Rhin

## PRÈS DE LA MOITIÉ DU FONCIER EST CONSOMMÉE PAR LA COURONNE (2012-2017)

Le territoire de SLA a consommé annuellement environ **23 ha/an en renouvellement et en extension urbaine** sur la période 2012-2017 (Source : SITADEL) - soit l'équivalent de 34 terrains de football.

Environ **48% de foncier sont consommés dans les communes de la couronne périurbaine** et 39% consommés dans les villages.

Les communes qui ont consommé le plus de foncier pour le développement résidentiel entre 2012 et 2017 sont :

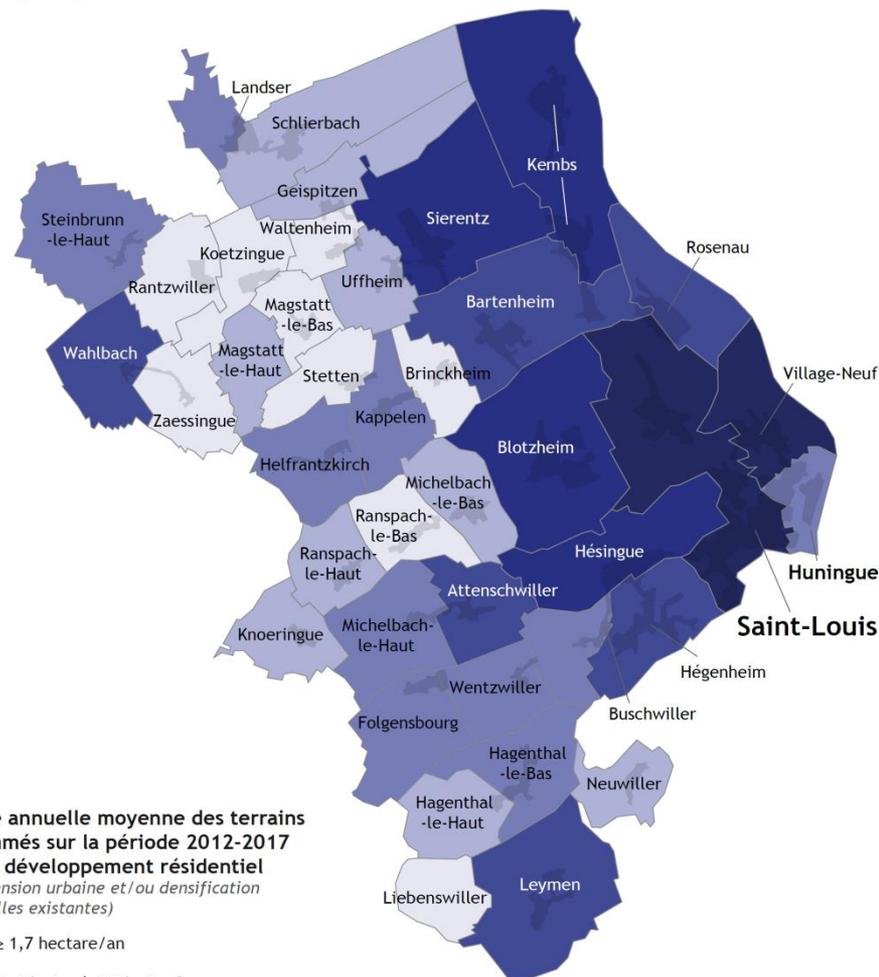
- > Saint-Louis : **2,48** ha/an
- > Village-Neuf : **1,74** ha/an
- > Kembs : **1,64** ha/an
- > Blotzheim : **1,63** ha/an
- > Hésingue : **1,61** ha/an
- > Sierentz : **1,48** ha/an
- > Bartenheim : **1,02** ha/an

Les communes qui ont consommé le moins pour le développement résidentiel entre 2012 et 2017 sont :

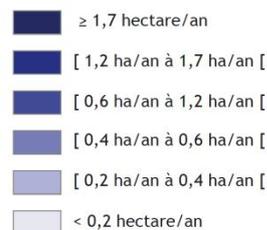
- > Ranspach-le-Bas : **0,05** ha/an
- > Waltenheim : **0,08** ha/an
- > Koetzingue : **0,10** ha/an.

### Consommation foncière annuelle moyenne (2012-2017)

- Consommation foncière annuelle moyenne (SLA) : **23 hectares pour 491 logts/an**
- Densité résidentielle moyenne (2012-2017) : **21,4 logts/ha**
- Par secteur géographique :
  - Pôle urbain principal : **2,96 hectares/an**
  - Couronne périurbaine : **11,01 hectares/an**
  - Villages : **9,02 hectares/an**



Surface annuelle moyenne des terrains consommés sur la période 2012-2017 pour le développement résidentiel (par extension urbaine et/ou densification de parcelles existantes)



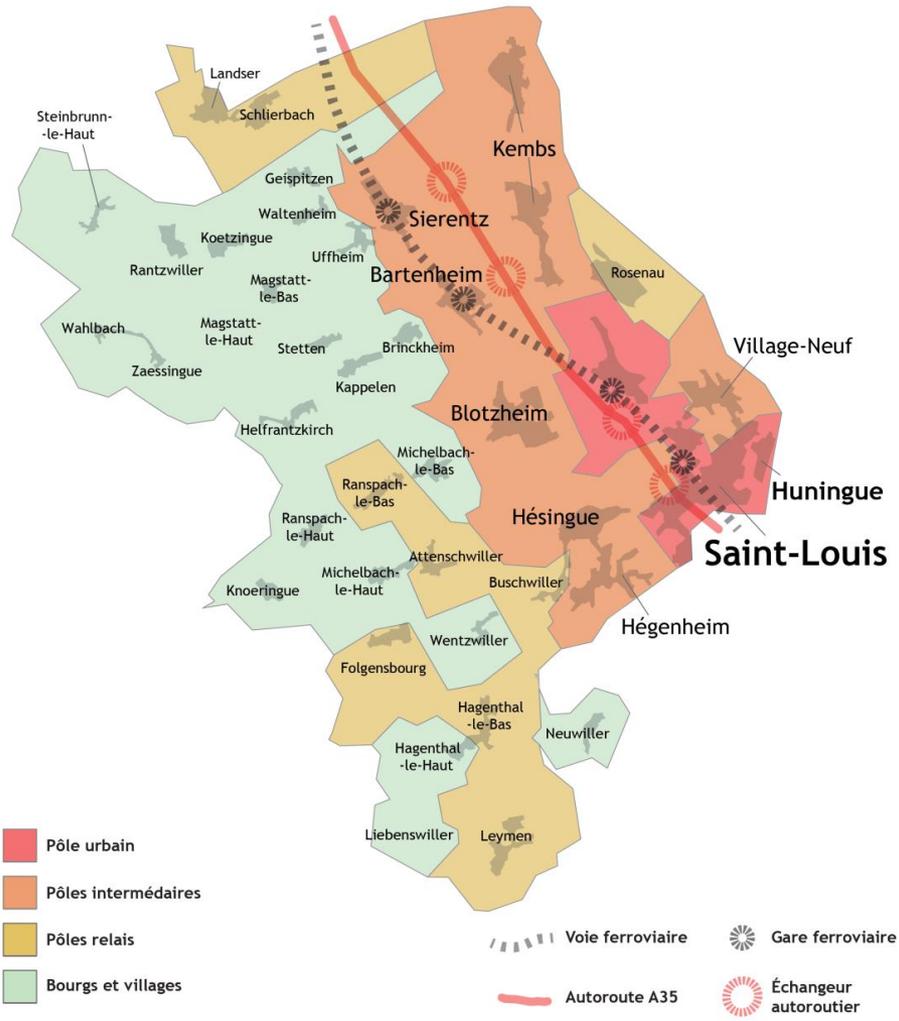
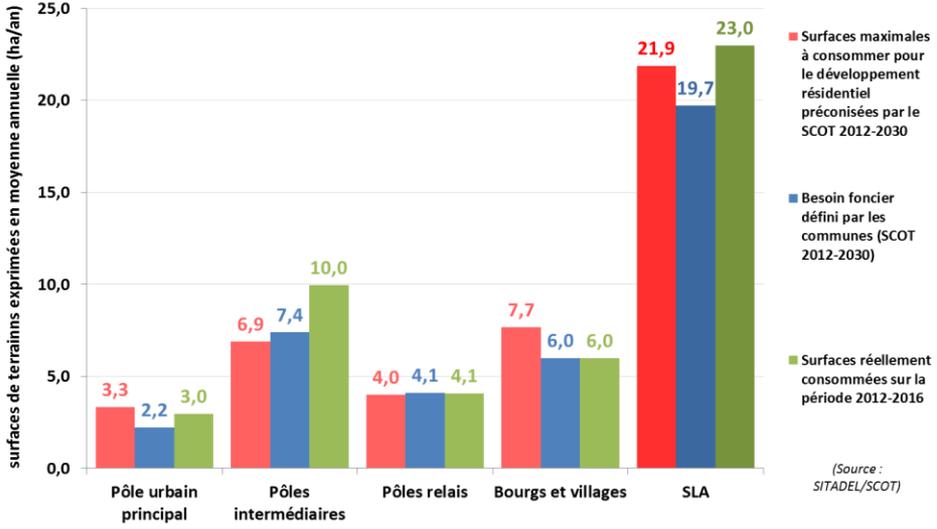
Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219-2023-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022  
 Date : 19 mars 2018  
 Source cartographique : Artique du Haut-Rhin

### UNE CONSOMMATION FONCIÈRE EN LÉGÈRE SURCHAUFFE PAR RAPPORT AU SCOT

Le territoire de SLA a consommé sur la période (2012-2017) 23 ha/an **alors que la consommation maximale que préconise le SCOT (2012-2030) ramenée à l'année en prévoit environ 21,9 ha/an.**

Ce rythme très élevé de consommation foncière sur le 1<sup>er</sup> quart de mise en œuvre du SCOT est majoritairement dû au niveau de consommation des **pôles intermédiaires** (10 ha/an) qui dépassent de 44% les surfaces maximales prévues par le SCOT (6,9 ha/an).

Le rythme de la consommation foncière au regard des préconisations du SCOT des cantons de Huningue et Sierentz



Date : 2 mars 2018  
 Source : SCOT  
 Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219-2022-238 DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022  
 Source : Artique  
 adil  
 du Haut-Rhin

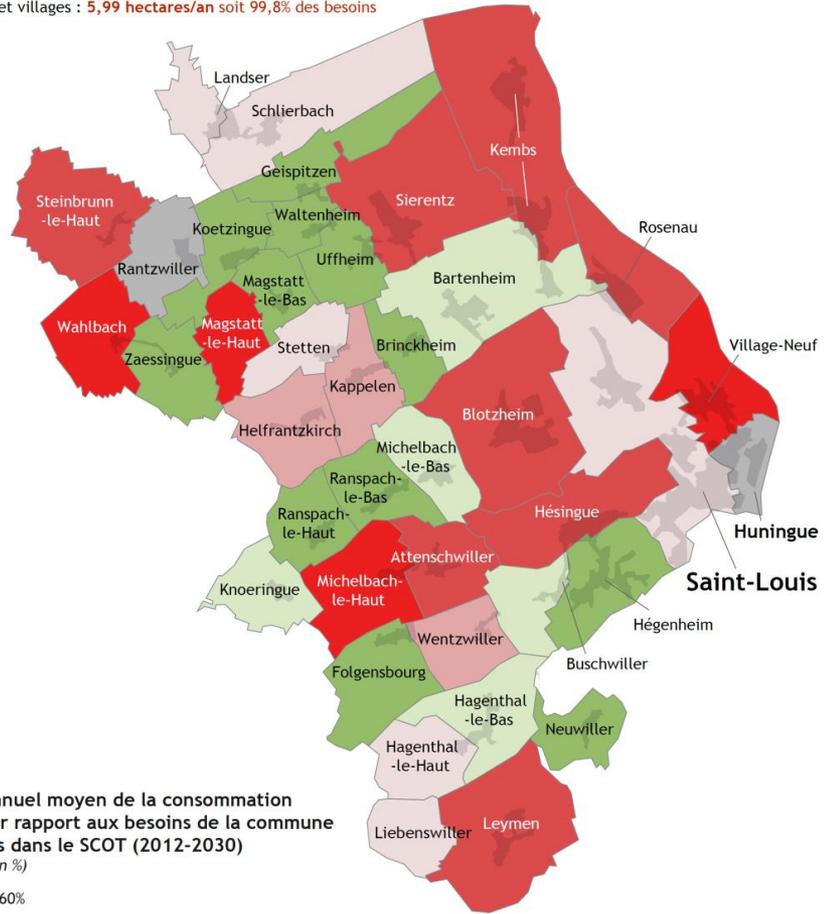
## CONS. FONCIÈRE/BESOINS DU SCOT

Commune	TOTAL Surface annuelle moyenne conso. (2012-2016) en m²	Besoin foncier défini par la commune par an dans le SCOT (2012-2030) en m²	% de cons. annuelle par rapport au besoin foncier communal en m²
Attenschwiller	6 403	4 444	144,1%
Bartenheim	10 182	10 556	96,5%
Blotzheim	16 335	10 556	154,8%
Brinckheim	1 091	3 333	32,7%
Buschwiller	4 128	4 444	92,9%
Folgensbourg	4 100	5 556	73,8%
Geispitzen	2 291	3 333	68,7%
Hagenthal-le-Bas	4 444	5 556	80,0%
Hagenthal-le-Haut	3 358	3 333	100,7%
Hégenheim	8 353	10 556	79,1%
Helfrantzkirch	4 649	3 333	139,5%
Hésingue	16 075	10 556	152,3%
Huningue	4 867	0	-
Kappelen	4 068	3 333	122,0%
Kembs	16 388	10 556	155,3%
Knoeringue	2 772	3 333	83,2%
Koetzingue	950	3 333	28,5%
Landser	4 783	4 444	107,6%
Leymen	6 341	4 444	142,7%
Liebenswiller	1 268	1 111	114,1%
Magstatt-le-Bas	1 308	3 333	39,2%
Magstatt-le-Haut	2 175	1 111	195,7%
Michelbach-le-Bas	3 041	3 333	91,2%
Michelbach-le-Haut	5 364	3 333	160,9%
Neuwiller	2 307	3 333	69,2%
Ranspach-le-Bas	481	4 444	10,8%
Ranspach-le-Haut	2 481	3 333	74,4%
Rantzwiller	1 714	0	-
Rosenau	6 405	4 444	144,1%
Saint-Louis	24 781	22 222	111,5%
Schlierbach	3 724	3 333	111,7%
Sierentz	14 821	10 556	140,4%
Steinbrunn-le-Haut	4 893	3 333	146,8%
Stetten	1 122	1 111	100,9%
Uffheim	2 243	3 333	67,3%
Village-Neuf	17 431	10 556	165,1%
Wahlbach	6 239	1 111	561,5%
Waltenheim	822	2 222	37,0%
Wentzwiller	4 109	3 333	123,3%
Zaessingue	1 627	3 333	48,8%

(Source : SITADEL/SCOT)

### Comparaison entre la consommation foncière réelle (2012-2017) et les besoins fonciers communaux identifiés dans le SCOT (2012-2030)

- Total des besoins fonciers des communes identifiés dans le SCOT : **19,7 hectares/an**
- Consommation réelle observée (2012-2017) : **23,0 hectares/an** soit 116,6% des besoins
- Consommation foncière observée par secteur géographique :**
  - Pôle urbain : **2,96 hectares/an** soit 133,4% des besoins
  - Pôles intermédiaires : **9,96 hectares/an** soit 134,8% des besoins
  - Pôles relais : **4,08 hectares/an** soit 99,3% des besoins
  - Bourgs et villages : **5,99 hectares/an** soit 99,8% des besoins



\*Ratio annuel moyen de la consommation réelle par rapport aux besoins de la commune identifiés dans le SCOT (2012-2030) (exprimé en %)

- ≥ 160%
- [ 140% à 160% [
- [ 120% à 140% [
- [ 100% à 120% [
- [ 80% à 100% [
- < 80% des besoins annuels
- ND

Date : 6 août 2018

Source : SITADEL/SCOT

Accusé de réception en préfecture  
068-20066058-20221219-2022-235-DE

Date de réception préfecture : 20/12/2022

**adil**  
du Haut-Rhin

## UNE DENSITÉ GLOBALE DES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES ET COLLECTIVES INFÉRIEURE AUX PRÉCONISATIONS DU SCOT

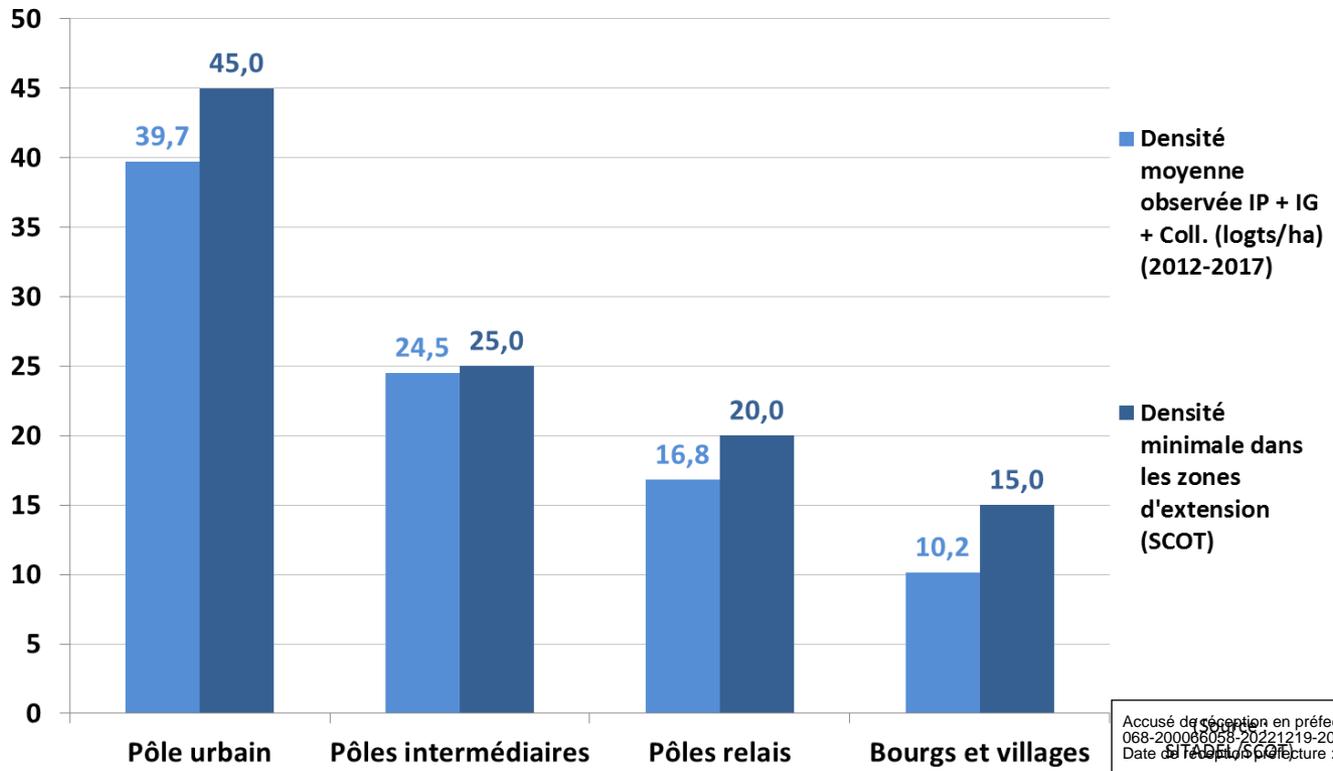
En comptant les constructions de logements individuels purs, les logements individuels groupés et les logements collectifs, les densités observées sur la période 2012-2017 atteignent le niveau de **21,4 logts/an en moyenne sur l'ensemble de l'EPCI**.

Les densités observées dans les pôles intermédiaires correspondent à peu de chose près au cap fixé par le SCOT.

Dans les autres territoires, les densités observées sont inférieures aux préconisations du SCOT :

- > Pôle urbain : **12% en dessous des seuils du SCOT**
- > Pôles relais : **16% en dessous des seuils du SCOT**
- > Bourgs et villages : **32% en dessous des seuils du SCOT**

Les densités de constructions individuelles et collectives



Accusé de réception en préfecture  
068-200086058-20221219-2022-235-DE  
Date de l'accusé de réception : 20/12/2022

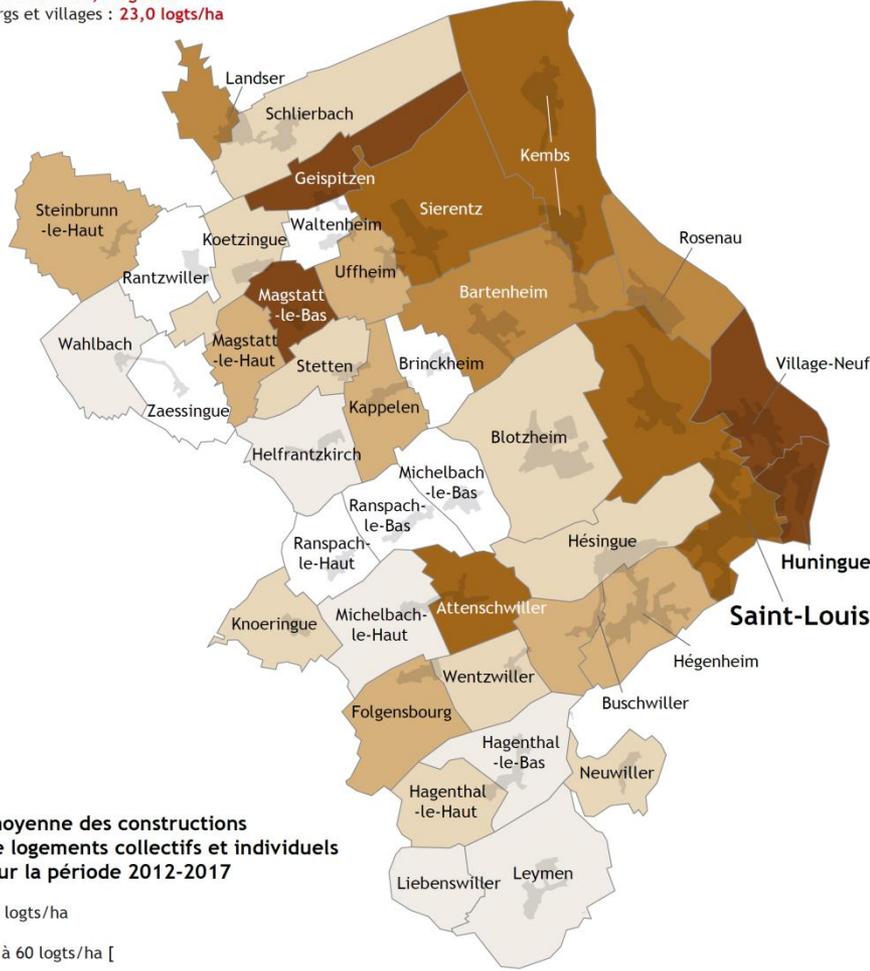
### UNE DENSITÉ DES CONSTR. EN COLLECTIF CONFORME AU SCOT

Les constructions de nouveaux logements en collectif et en individuel groupé (IG) atteignent une **densité moyenne de 40 logts/ha** sur la période 2012-2017. Les **seuils minimum préconisés par le SCOT sont respectés globalement à chaque niveau d'armature urbaine.**

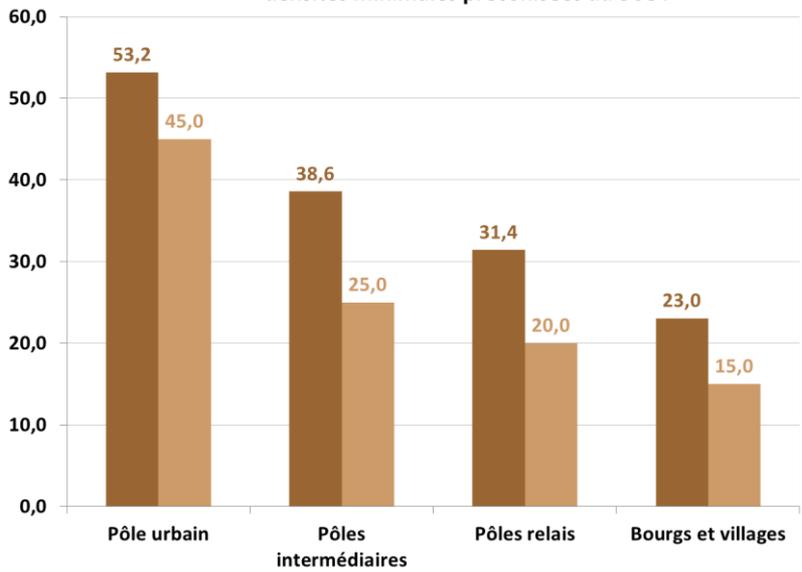
Pour les communes ayant construits plus de 10 logts collectifs ou IG, les densités les plus élevées ont été observées sur :

- > Village-Neuf : **68,6 logts/ha**
- > Huningue : **63,3 logts/ha**
- > Sierentz : **51,9 logts/ha**

- Densité résidentielle moyenne : **39,9 logts/ha**
- Soit une superficie de terrain moyenne de : **2,5 ares/logt**
- Par secteur géographique :
  - Pôle urbain : **53,2 logts/ha**
  - Pôles intermédiaires : **38,6 logts/ha**
  - Pôles relais : **31,4 logts/ha**
  - Bourgs et villages : **23,0 logts/ha**



Des densités de constructions respectant globalement les densités minimales préconisées du SCOT



■ Densité moyenne observée IG + Coll. (logts/ha) (2012-2017)

■ Densité minimale dans les zones d'extension (SCOT)

Densité moyenne des constructions neuves de logements collectifs et individuels groupés sur la période 2012-2017

- ≥ 60 logts/ha
- [ 50 à 60 logts/ha [
- [ 40 à 50 logts/ha [
- [ 30 à 40 logts/ha [
- [ 20 à 30 logts/ha [
- < 20 logts/ha

(Source : SITADEL/SCOT)

Non concerné - Pas de construction de logements collectifs et individuels groupés

Accusé de réception en préfecture le 06/02/2018 à 11h 21m 22s DE

Date de réception en préfecture : 20/12/2022

0 2 5 km

Source cartographique : Artique du Haut-Rhin

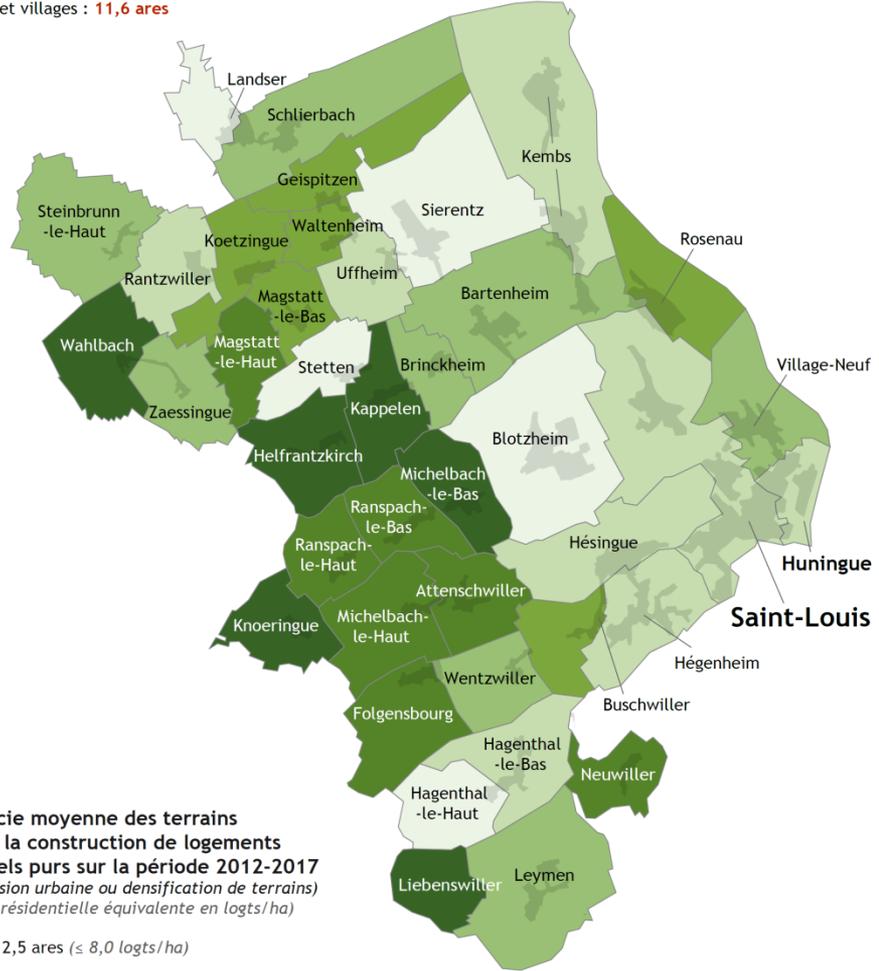
### LA TAILLE DES TERRAINS DÉDIÉS AUX MAISONS

La taille moyenne des terrains pour la construction de logements individuels (2012-2017) est d'environ 8,8 ares (soit l'équivalent de 11,4 logts/ha). Les tailles les plus petites se retrouvent dans les pôles intermédiaires (7,2 ares) et les tailles les plus grandes dans les bourgs et villages (11,6 ares) ;

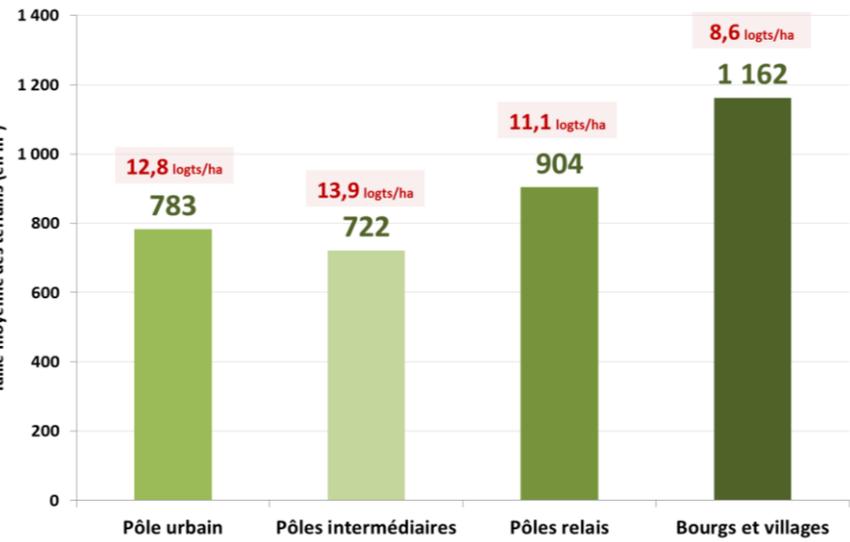
Les communes où on observe les tailles de terrain les plus grandes sont globalement à l'ouest du territoire et celles dont les tailles sont les plus faibles sont :

- > Stetten : 5,0 ares
- > Landser : 5,5 ares
- > Hagenthal-le-Haut : 6,1 ares

- Taille moyenne des terrains : 8,8 ares
- Soit une densité résidentielle moyenne de : 11,4 logts/ha
- Par secteur géographique :
  - Pôle urbain principal : 7,9 ares
  - Pôles intermédiaires : 7,2 ares
  - Pôles relais : 9,0 ares
  - Bourgs et villages : 11,6 ares



Surface moyenne des terrains dédiés à la construction de logements individuels purs (2012-2017)



\*Superficie moyenne des terrains dédiés à la construction de logements individuels purs sur la période 2012-2017 (par extension urbaine ou densification de terrains) / (densité résidentielle équivalente en logts/ha)

- ≥ 12,5 ares (≤ 8,0 logts/ha)
- [ 11,0 à 12,5 ares [ soit [ 9,1 à 8,0 logts/ha [
- [ 9,5 à 11,0 ares [ soit [ 10,5 à 9,1 logts/ha [
- [ 8,0 à 9,5 ares [ soit [ 12,5 à 10,5 logts/ha [
- [ 6,5 à 8,0 ares [ soit [ 15,4 à 12,5 logts/ha [
- < 6,5 ares (> 15,4 logts/ha)

Accusé de réception en préfecture le 20/12/2022  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception préfectorale : 20/12/2022

Source cartographique : Artique du Haut-Rhin

## LE « POINT MORT » DE LA CONSTRUCTION

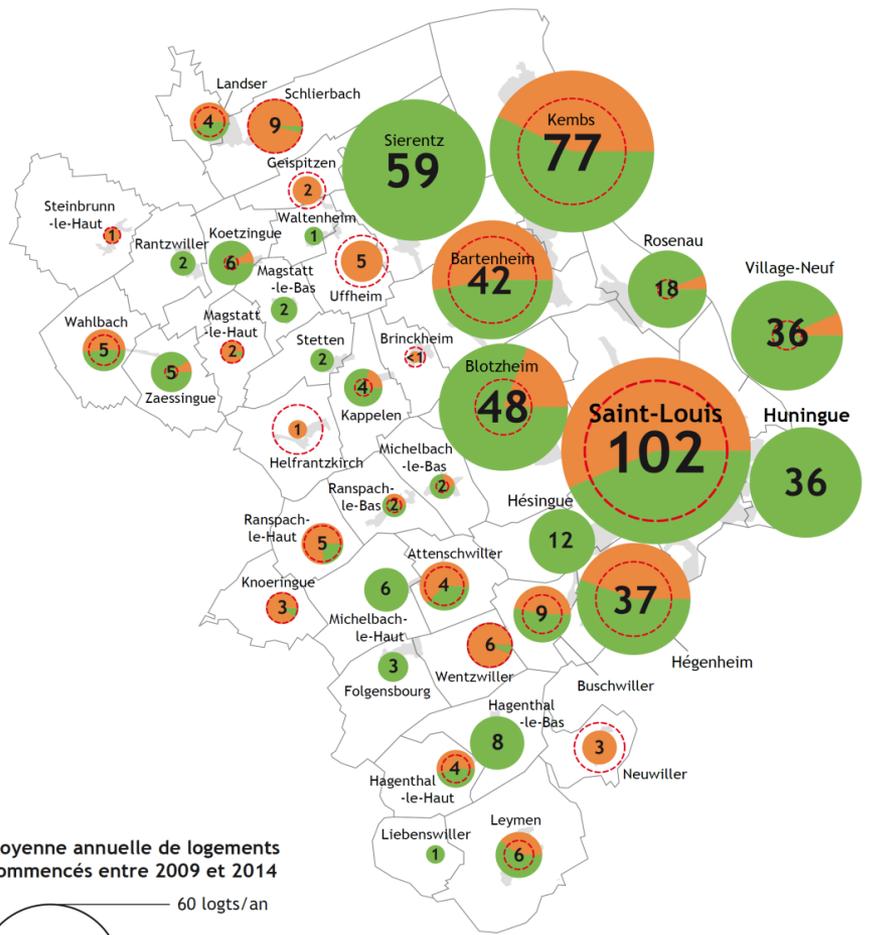
**28,7% de la production de logements sur la période 2009-2014 ont permis de maintenir le niveau démographique de SLA, soit 837 logts**

-> « **Point mort** » de la production = seuil minimal de logements qui ont été nécessaires pour maintenir le niveau démographique d'une population de ménages localement sur un territoire et une période donnée

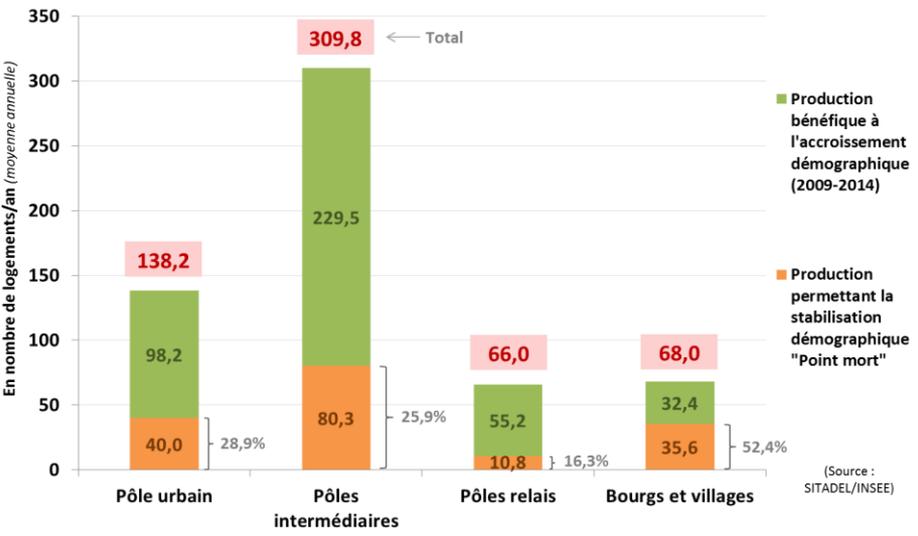
**71,3% de la production de logements sur la même période ont contribué à l'augmentation démographique du territoire, soit environ 2 081 logements.**

### Production de logements entre 2009 et 2014 sur SLA

**Bilan à l'échelle de Saint-Louis Agglomération**  
 - Nombre de logements commencés entre 2009 et 2014 (SITADEL) : **2 636 logements**  
 soit **527 logt/an**



Le "point mort" de la production de logements (2009-2014) par territoire



Moyenne annuelle de logements commencés entre 2009 et 2014



Part de la construction ayant contribué au maintien du niveau de population des ménages (orange)

Part de la construction ayant contribué à l'augmentation de la population des ménages (green)

Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022  
 Source cartographique : Artique

adil  
 du Haut-Rhin

# ÉLÉMENTS À RETENIR – STRUCTURE DU PARC ET CONSTRUCTION

- **On observe une légère baisse de la part des logements vacants (-0,4 pt en 5 ans pour atteindre 7,1%), dans un contexte de construction neuve assez dynamique du territoire, ce qui peut être révélateur d'une augmentation de la tension globale sur le marché de l'habitat.**
- **La diversification de l'offre en logements**, que ce soit en terme de statut d'occupation ou de typologie de logements, **est beaucoup plus importante dans le pôle urbain principal**, puis dans une moindre mesure dans la couronne périurbaine ;
- **La part des propriétaires occupants est en recul entre 2009 et 2014 dans le pôle urbain principal (-1,5 pt à 43,1% des ménages en 2014) et plus encore en couronne périurbaine (-3,5 pts à 71,0% des ménages), où le parc locatif privé s'est fortement développé et plus rapidement que les logements occupés en propriété.** Le réalisation de nombreux programmes immobiliers neufs, incluant une part significative de logements dits « PINEL » en zone B1 et B2 pourrait expliquer ce phénomène ;
- Dans les villages le « rapport de forces » entre les différents statuts d'occupation reste globalement inchangé **avec un taux de propriétaires occupants ultra-majoritaire et stable** (-0,2 pt à 85,0% des ménages en 2014) ;

# ÉLÉMENTS À RETENIR – STRUCTURE DU PARC ET CONSTRUCTION

- Un développement résidentiel très important du territoire intercommunal depuis les années 1970 (*entre 500 et 550 RP nouvelles chaque année*) mais **dont le principal moteur a basculé du pôle urbain principal vers la couronne périurbaine dans les années 1990 -> 55% de la production de logements entre 2012 et 2017 s'est réalisée en couronne périurbaine** (une moitié en logements collectifs, l'autre en logements individuels). À l'inverse, la grande majorité de la construction dans le pôle urbain s'est faite en logements collectifs (près de 80%);
- Ceci étant, **le pôle urbain principal connaît depuis 2017 un regain de dynamisme au niveau de la production de logements** : 1 157 logements autorisés en 2017 (*source : Oxalis*) ; parmi les facteurs explicatifs : le classement des communes de Huingue et Saint-Louis en zone B1 en 2014 ainsi qu'une conséquence précoce de la limitation des opérations PINEL à la zone B1 à compter de 2019;
- **La consommation foncière des communes du territoire respecte les préconisations du SCOT, hormis les Pôles Relais sur la période 2012-2016** (*niveau de l'armature urbaine correspondant à la couronne périurbaine*) qui affichent un niveau de consommation foncière de 10,0 ha/an en moyenne contre 6,9 ha/an prévus dans le SCOT (2012-2030) ;
- **Selon les estimations réalisées, environ 71% de la production de logements sur la période 2009-2014 ont contribué à l'accroissement démographique du territoire.**

# CARACTÉRISTIQUES GLOBALES DU MARCHÉ DE LOGEMENTS ET DYNAMIQUE RÉCENTE

Le parc locatif public et les structures  
d'hébergement spécifiques

## LE « ZONAGE DU LOGEMENT SOCIAL » DIT I-II-III

Créé en 1978, le zonage I-II-III conditionne le montant des loyers applicable par les bailleurs, les plafonds de ressources des ménages susceptibles de se voir attribuer un logement social, et le montant de l'APL. Il a été partiellement modifié dans le Haut-Rhin en 2002.

Dans SLA, 6 communes sont situées en zone II : **Saint-Louis, Huningue, Hésingue, Hégenheim, Village-Neuf et Buschwiller.**

**(Loyer mensuel en € par m<sup>2</sup> de surface utile)**

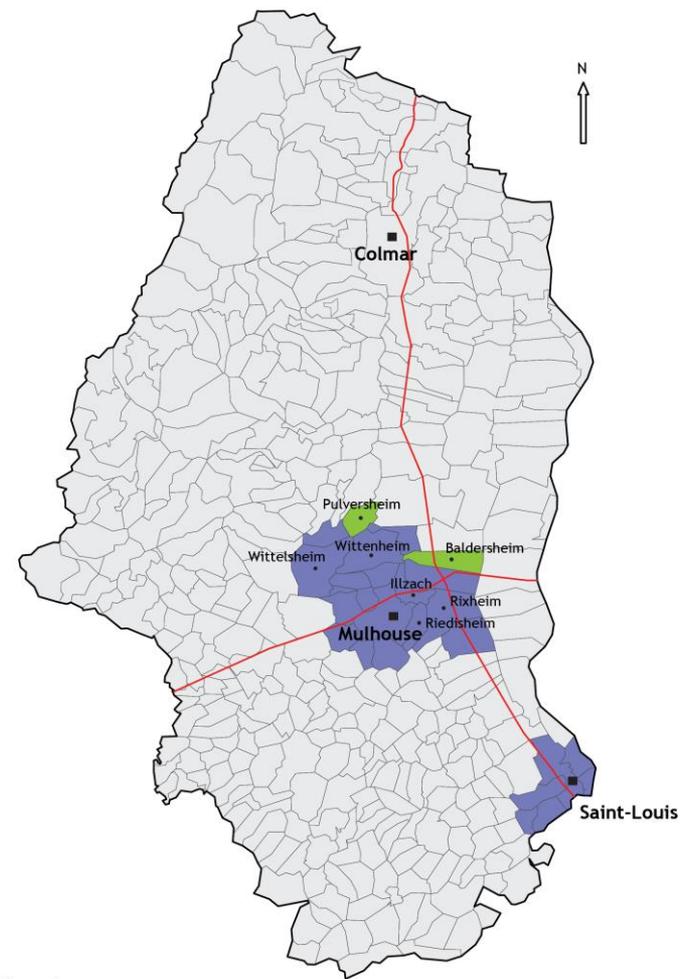
Types de logements	ZONE I	ZONE I BIS <sup>1</sup>	ZONE II	ZONE III
<b>I.</b> Logements financés en PLA d'intégration	5,85	6,22	5,13	4,75
<b>II. a)</b> Logements réhabilités avec aides de l'Etat (PALULOS- PAM – ECO-PRET de la CDC) <b>b)</b> Logements conventionnés sans travaux ni aide de l'Etat (quel qu'ait été leur mode de financement initial, à l'exception des logements prévus au IVb)	6,17	6,63	5,50	5,07
<b>III. a)</b> Logements financés avec du PLUS <b>b)</b> « PALULOS communales » <sup>2</sup> <b>c)</b> Logements conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'Etat	6,58	6,99	5,78	5,36

Les loyers maximaux sont fixés dans la limite des valeurs suivantes (loyer mensuel en € par m<sup>2</sup> de surface utile) :

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
13,63	10,51	9,05	8,67	8,05

Valeurs 2021

Evolution du "zonage locatif social" depuis 1978



- Zone II (création par l'arrêté du 17 mars 1978)
- Extension de la Zone II en 2002 (arrêté du 26 avril 2002)
- Zone III
- Limite des communes
- Autoroutes

0 2 5 km

Date : 30 mai 2012  
 Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception en préfecture 20/12/2022

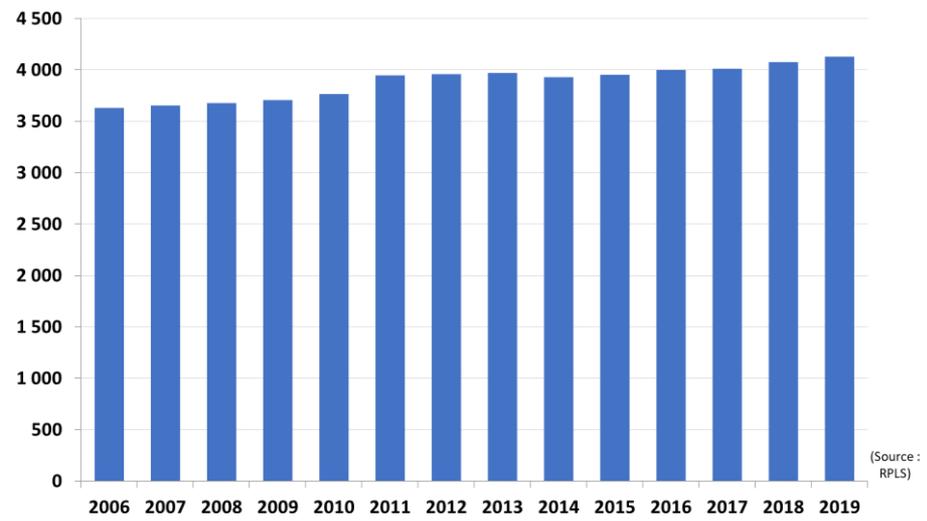
# Le parc locatif public et les structures d'hébergement spécifiques

## UNE PART DE LOGEMENTS SOCIAUX EN LÉGÈRE BAISSÉ

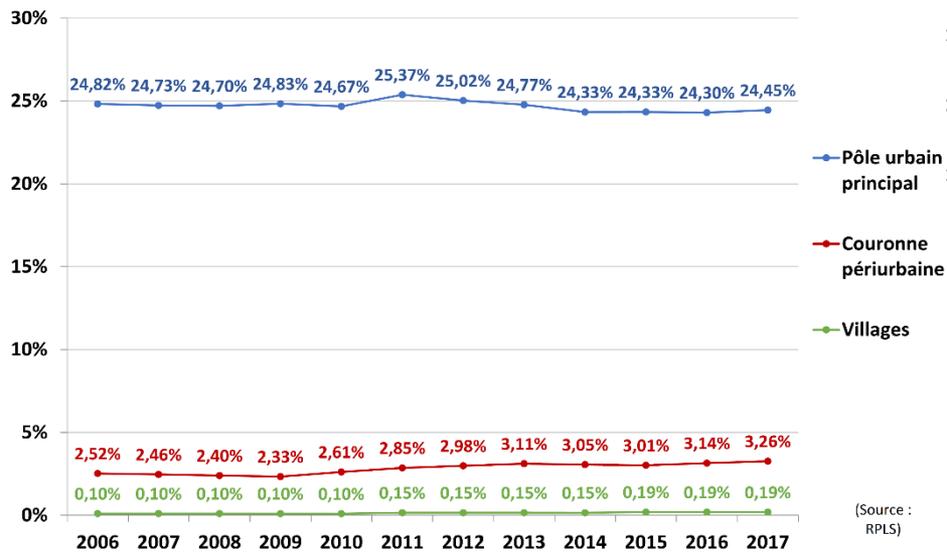
Le territoire de SLA comptait un peu plus de 4100 logements sociaux en 2019 et 4227 en 2020. Ce **parc qui a connu une hausse de près de 5% entre 2011 et 2016**. En 2019, 88% des logements sociaux se concentrent dans le pôle urbain principal.

Pour autant, **la part de logements sociaux a légèrement reculé sur SLA**, passant de 10,90% en 2012 à **10,34%** en 2017 (-0,56 pt). Cette part est nettement plus importante dans le pôle urbain (24,45%) que dans la couronne périurbaine (3,26%) et les villages (0,19%).

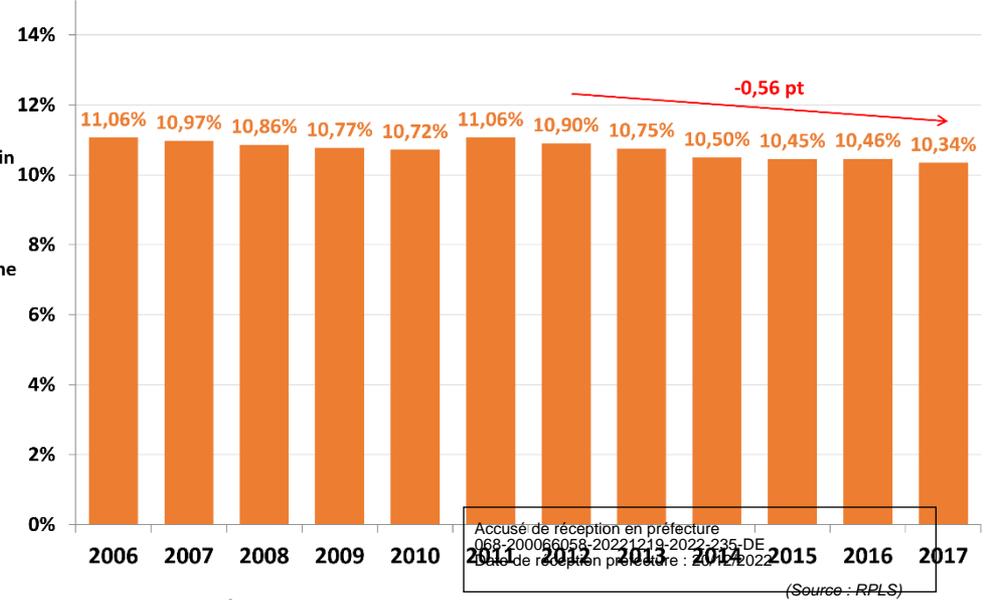
Évolution du nombre de logements sociaux sur SLA (2006-2019)



L'évolution de la part de logements sociaux par territoire (2006-2017)



L'évolution de la part de logements sociaux sur SLA (2006-2017)



## LA MAJORITÉ DES LOGEMENTS SOCIAUX DÉTENUS PAR TROIS BAILLEURS

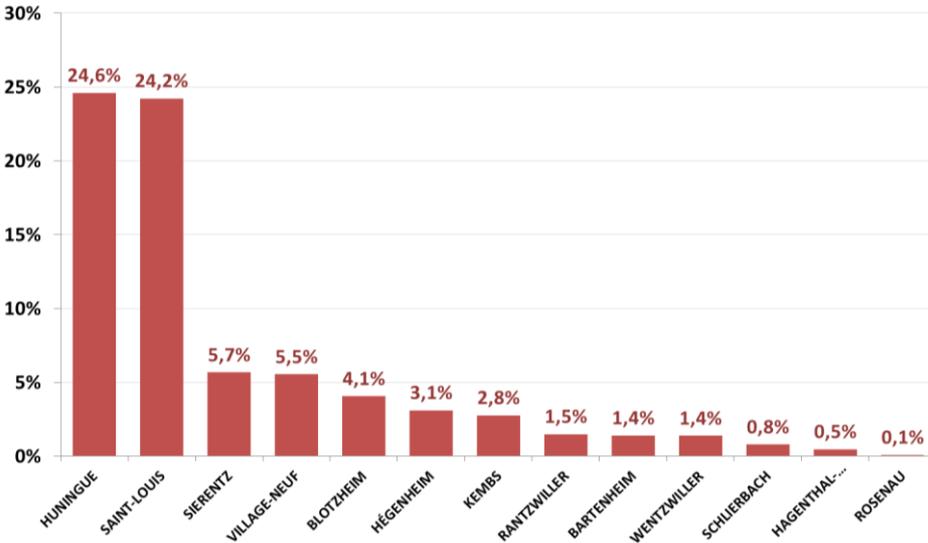
12 communes du territoire accueillent des logements sociaux HLM gérés par 9 bailleurs.

77,8% des logements sociaux sont détenus par trois bailleurs en 2016 :

- > **Saint-Louis Habitat**, avec 1 399 logements implantés sur Saint-Louis et Village-Neuf ;
- > **Habitats de Haute-Alsace**, avec 936 logements implantés sur Huningue, Village-Neuf, et Blotzheim ;
- > **Néolia** (incluant les logements de l'ex-LogiEst), avec 679 logements implantés à Saint-Louis et Huningue.

La part de logements sociaux HLM en 2015 par commune

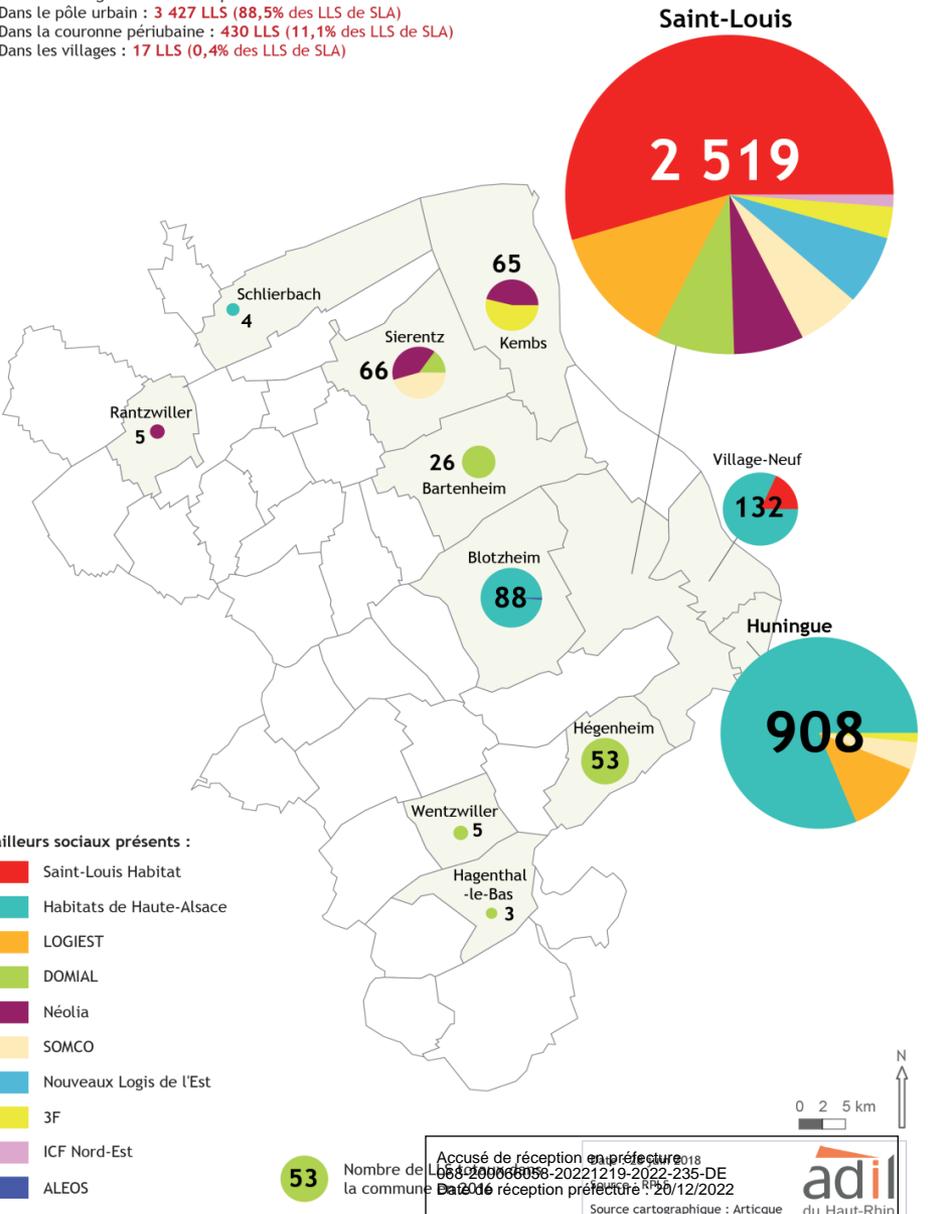
(Source : RPLS)



### Répartition de l'offre en logements locatifs publics HLM (2016)

#### Bilan sur l'ensemble de SLA

- Nombre de logements locatifs publics HLM en 2016 : 3 874 LLS
- Dans le pôle urbain : 3 427 LLS (88,5% des LLS de SLA)
- Dans la couronne périurbaine : 430 LLS (11,1% des LLS de SLA)
- Dans les villages : 17 LLS (0,4% des LLS de SLA)



# LES COMMUNES DÉFICITAIRES EN LOGEMENTS SOCIAUX AU REGARD DE LA LOI SRU

Aujourd'hui, **7 communes sont assujetties à la loi SRU** + 1 très prochainement (Hégenheim).

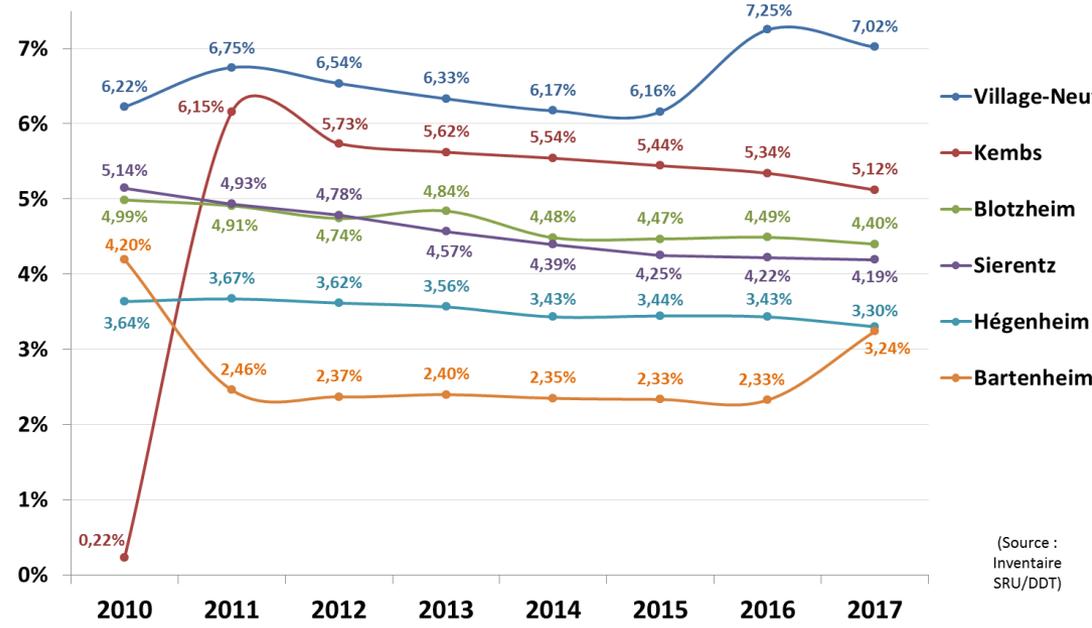
Parmi celles-ci, 2 respectent la loi SRU (Saint-Louis et Huningue) avec respectivement 29,51 % de logements sociaux à Huningue et 26,95 % à Saint-Louis (chiffres 2020).

1 commune, Village-Neuf, est déficitaire avec un taux de 7,14% en 2020 soit 253 logements sociaux manquants.

4 communes sont exemptées de leurs obligations SRU pour la période triennale 2020-2022. Pour autant elle affiche en 2020 un manque de logements sociaux au regard de la loi SRU : Bartenheim (5,78%), Blotzheim (8,09%), Kembs (7,79%) et Sierentz (3,99%).

Sans compter la commune d'Hégenheim qui prochainement sera concernée par la loi SRU, il y avait au début de l'année 2017 **1 431 logements sociaux manquants sur le territoire de Saint-Louis Agglomération et 1 411 au début de l'année 2019**, dépassant les 200 logements par commune déficitaire, voir même les 300 logements pour Kembs.

Évolution du taux de logements sociaux au sens de l'inventaire SRU (2010-2017)



(Source : Inventaire SRU/DDT)

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## UNE TENSION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE QUI AUGMENTE (2014-2017)

Globalement, **l'offre potentielle a légèrement augmenté ces dernières années en volume passant d'un potentiel annuel de 566 logts/an en 2014 à 619 logts/an en 2017**, grâce notamment à l'effort de constructions de logements sociaux réalisé dans la couronne périurbaine. En termes de ratio, l'offre potentielle disponible a gagné +0,8 pt entre 2014 et 2017 pour atteindre 15,4% de LLS existants.

**L'offre passe majoritairement par la bonne tenue de la rotation dans le parc existant de LLS qui représente 73% de l'offre potentielle en 2017.**

D'un autre côté, **la demande exprimée a également augmenté et bien plus vite que l'offre potentielle**, puisqu'elle est passée de 26,6% à 31,0% en 2017.

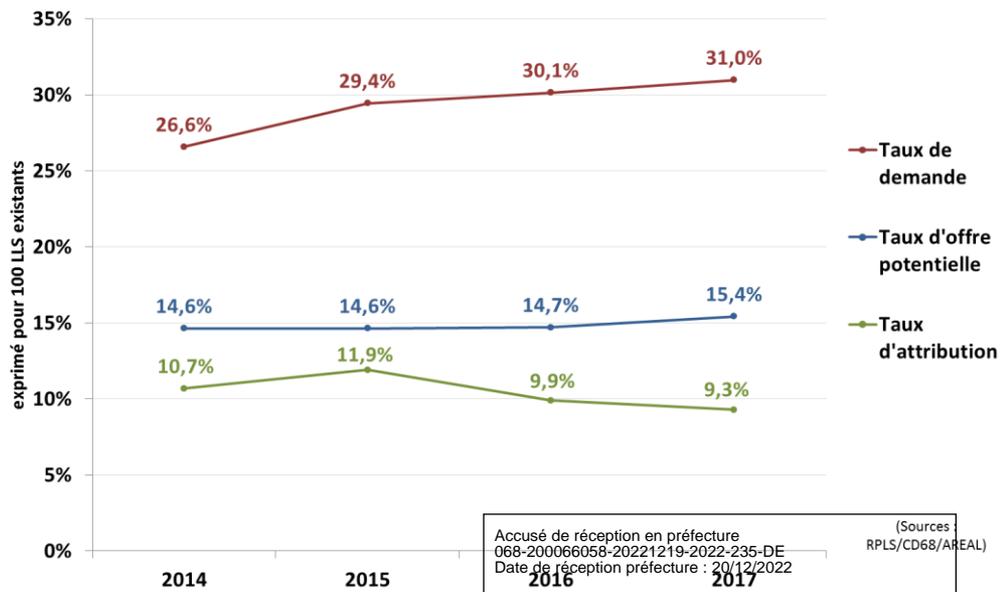
Enfin **le taux d'attribution de logements a baissé depuis 2015** de -2,6 pts passant de 11,9% à 9,3% en 2017 -> la tension de la demande a donc sensiblement augmenté de 2,47 demandes/1 attrib. en 2015 à 3,33 demandes/1 attrib. en 2017.

*Les **taux de demande exprimée, d'offre potentielle disponible et d'attribution** sont exprimés en pourcentage de logements locatifs sociaux existants.*

L'évolution de l'offre potentielle disponible sur SLA

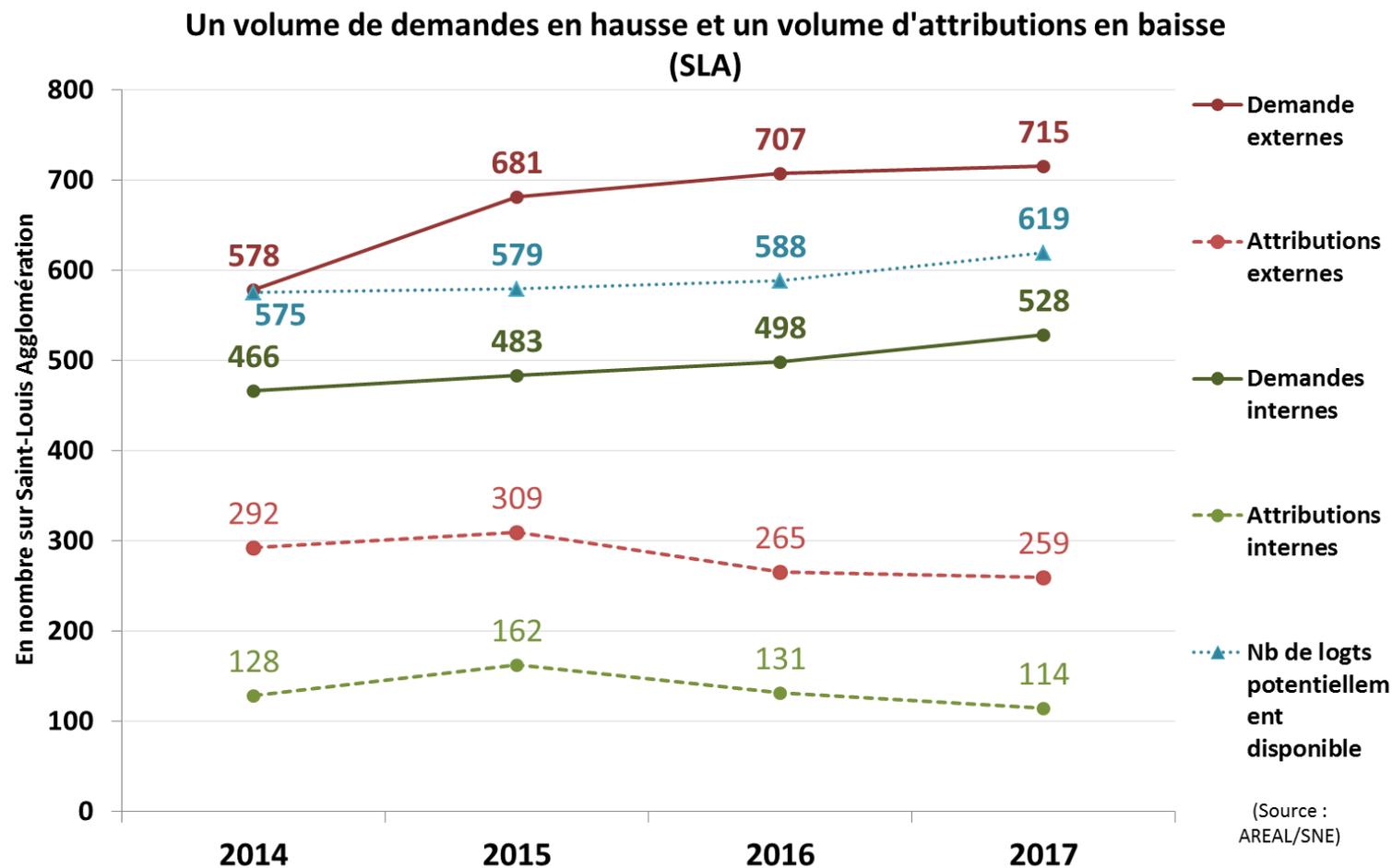


Un rapport demande/offre qui se tend entre 2014 et 2017 sur SLA



Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022  
(Sources : RPLS/CD68/AREAL)

## UNE TENSION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE QUI AUGMENTE (2014-2017)



Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

# Le parc locatif public et les structures d'hébergement spécifiques

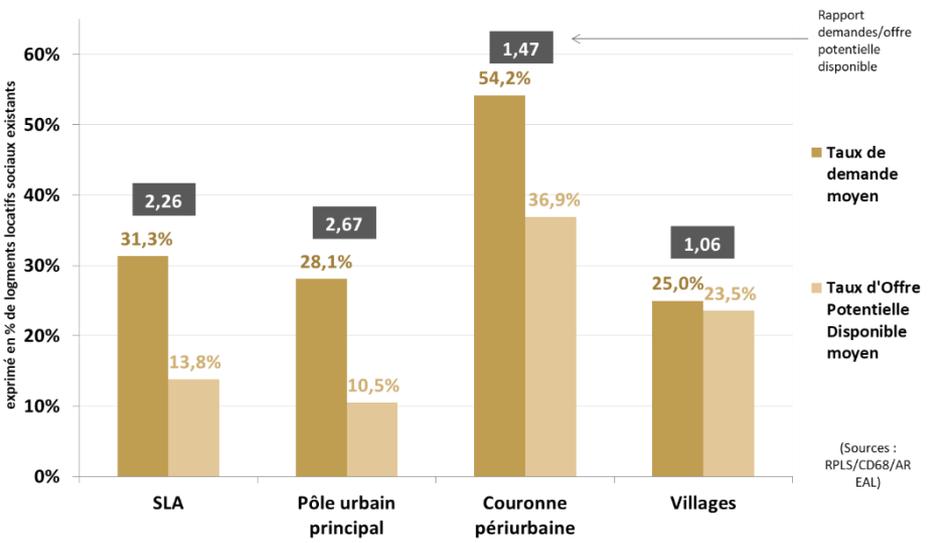
## L'OFFRE POTENTIELLE ET LA DEMANDE DE LLS (2016-2019)

Sur la période 2016-2019, le **volume moyen de la demande se situe à 1 268 demandes**, dont **58% de demandes externes** (personnes habitant hors du parc HLM) et le volume moyen de l'offre potentielle est d'environ 555 logts/an.

La tension de la demande (établie à 2,67) est plus forte dans le pôle urbain principal et représente logiquement le volume le plus important de la demande (992 dem/an).

Entre 2016 et 2019, les « villages » possèdent le rapport demandes/offre potentielle disponible le plus faible à **1,06**, avec un volume de demande moyen peu élevé (4 dem/an).

Les niveaux de tension dans le parc locatif public (2016-2019)

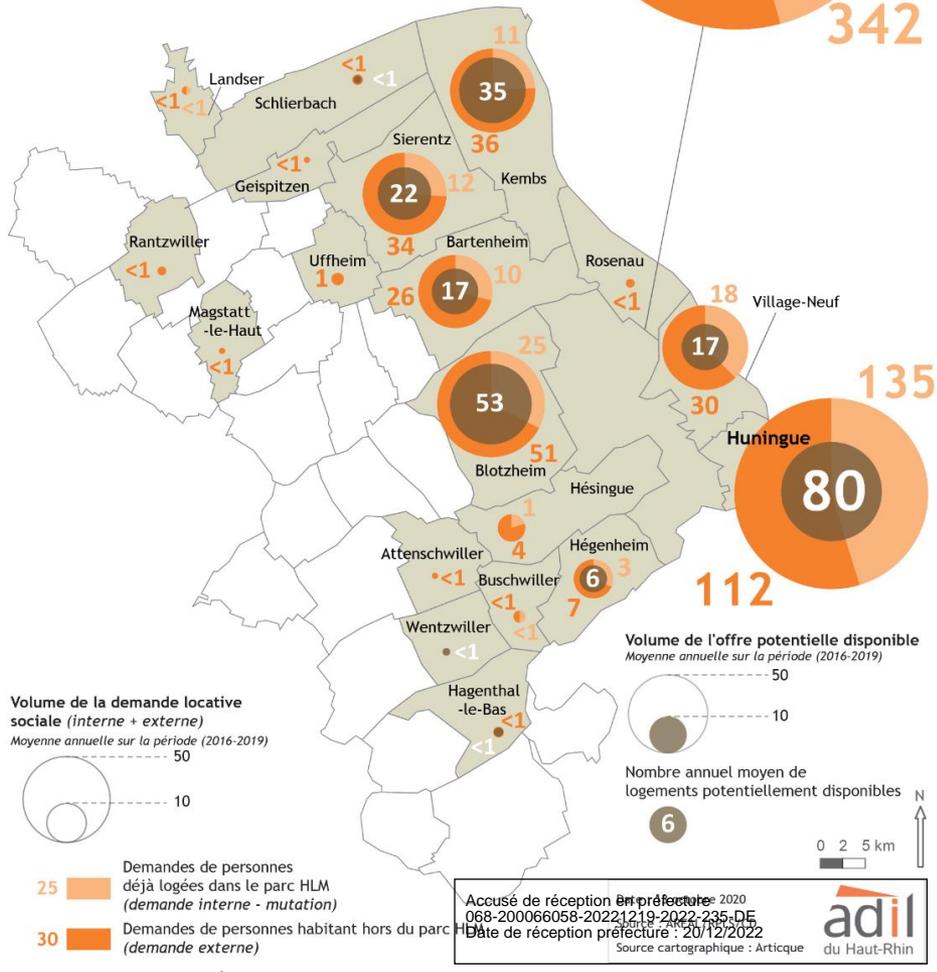
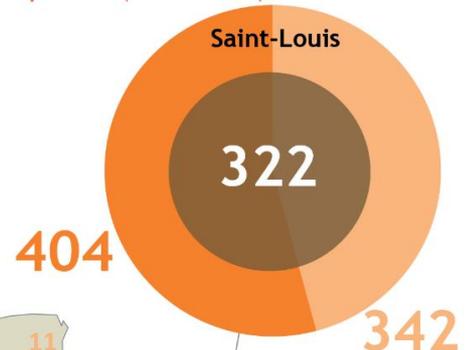


## Offre et demande en logements locatifs publics (2016-2019)

**Bilan sur l'ensemble de SLA**

- Nombre annuel moyen de demandes internes : **535 logts/an**
- Nombre annuel moyen de demandes externes : **733 logts/an**
- Nombre annuel moyen de logements potentiellement disponible : **555 logts/an**
- Soit un rapport d' **2,3 demandes** pour un 1 logement potentiellement disponible

*Offre potentielle disponible : elle correspond à la somme des logements disponibles pour cause de vacance (hors vacance technique), des logements rendus disponibles par rotation, et de la livraison de logements sociaux neufs (financements en PLA-I, PLUS et PLS pris en compte sur l'année (n-1))*

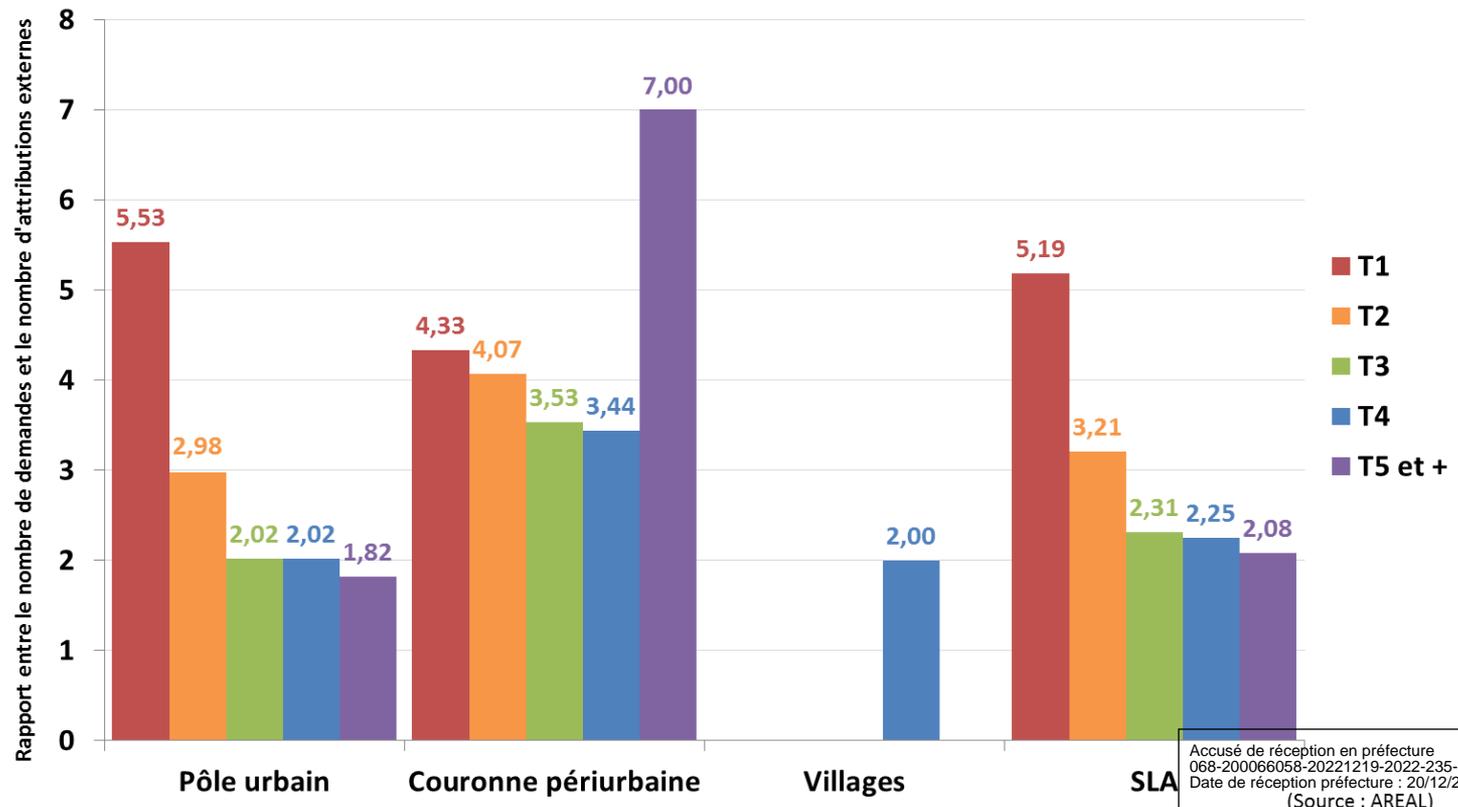


## UNE PRESSION DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE PLUS ÉLEVÉE EN COURONNE ET SUR LES PETITS LOGEMENTS

À l'échelle intercommunale, **la pression de la demande externe s'exerce plus fortement sur les petites typologies de type T1 (5,2) et T2 (3,2)** que sur les grands logements T5 et + (2,1), ceci en lien avec la baisse de la taille des ménages et l'augmentation du nombre de ménages de petite taille.

**On observe globalement une plus forte pression de la demande externe dans la couronne périurbaine** surtout sur les grands logements T5 et + (7,0). Dans le pôle urbain, la pression est plus forte sur les T1 (5,5).

### Pression de la demande externe par typologie et territoire en 2017



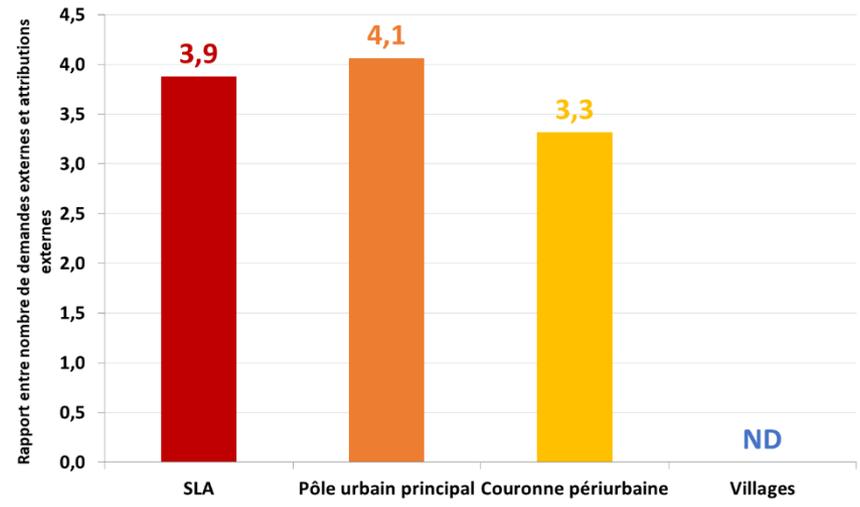
# Le parc locatif public et les structures d'hébergement spécifiques

## LA PRESSION DE LA DEMANDE EXTERNE PAR TERRITOIRE ET COMMUNE EN 2019

Globalement, la pression de la demande est plus importante dans le pôle urbain (4,1) que dans la couronne périurbaine (3,3).

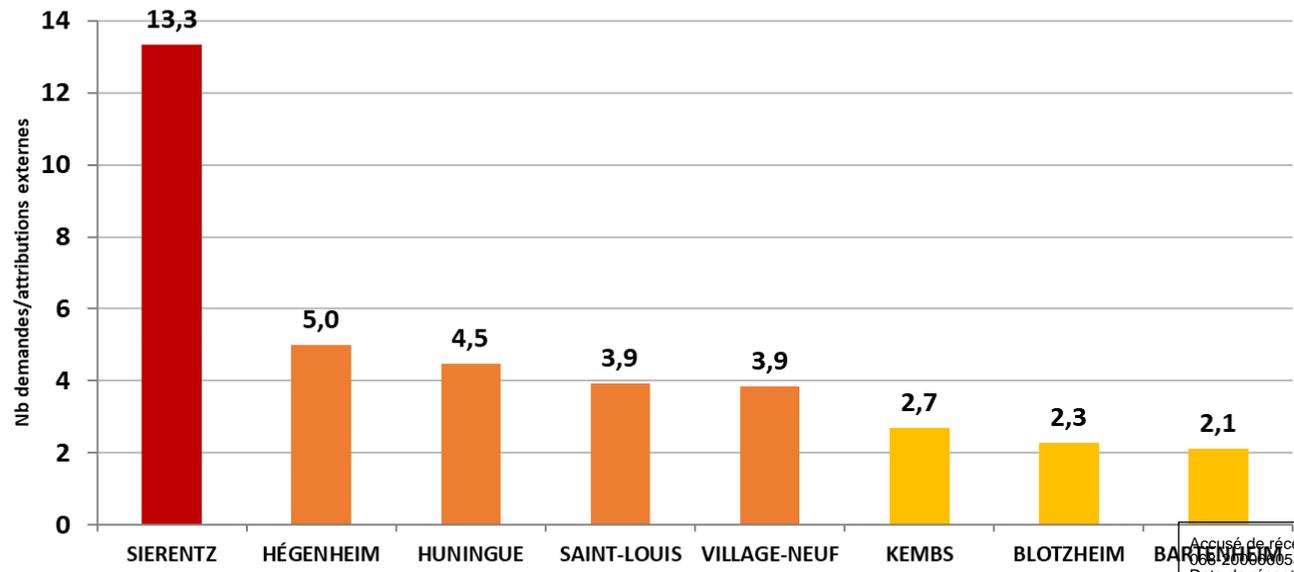
Les taux de pression les plus forts sont enregistrés dans les communes de Sierentz (13,3), Hégenheim (5,0), Huningue (4,6) ainsi que Saint-Louis et Village-Neuf (3,9)

Taux de pression de la demande externe par territoire (2019)



(Source : AREAL 2019)

Taux de pression de la demande externe par commune (2019)



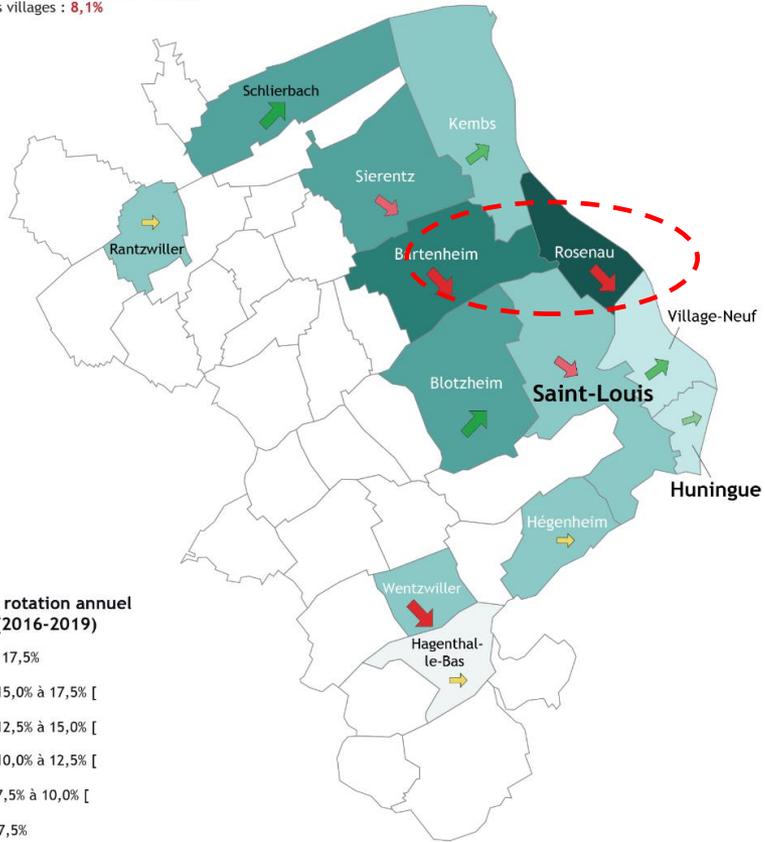
Accusé de réception en préfecture  
 0681200680-2022120422-235-DE  
 Date de réception préfecture : 2022/12/04  
 AREAL

## LES COMPOSANTES DE L'OFFRE

### Taux de rotation annuel moyen dans le parc public HLM (2016-2019)

#### Bilan sur l'ensemble de SLA

- Taux de rotation annuel moyen (SLA) : **11,6%**
- dans le pôle urbain : **9,1%**
- dans la couronne périurbaine : **14,2%**
- dans les villages : **8,1%**



#### Évolution du taux de rotation dans le parc public HLM entre 2016 et 2019

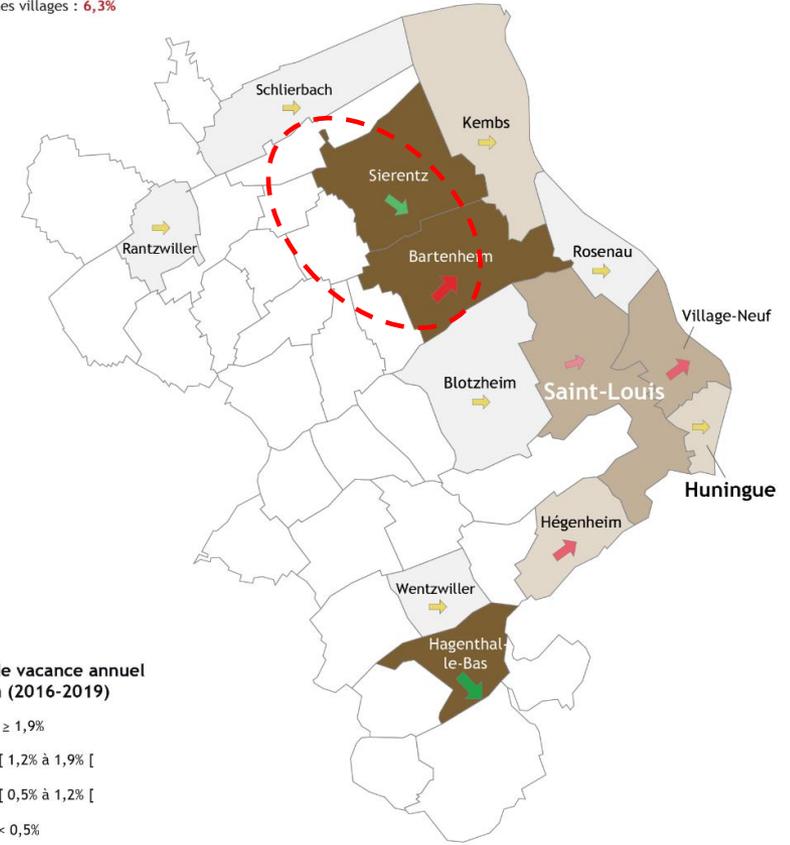
- ≥ +1,50 pt/an
- [ +0,50 à +1,50 pt/an [
- [ +0,15 à +0,50 pt/an [
- ] -0,15 à +0,15 pt/an [
- ] -0,50 à -0,15 pt/an [
- ] -1,50 à -0,50 pt/an [
- ≤ -1,50 pt/an



### Taux de vacance annuel moyen dans le parc public HLM (2016-2019)

#### Bilan sur l'ensemble de SLA

- Taux de vacance annuel moyen (SLA) : **3%**
- dans le pôle urbain : **1,3%**
- dans la couronne périurbaine : **1,6%**
- dans les villages : **6,3%**



#### Évolution du taux de vacance dans le parc public HLM entre 2016 et 2019

- ≥ +1,50 pt/an
- [ +0,50 à +1,50 pt/an [
- [ +0,15 à +0,50 pt/an [
- ] -0,15 à +0,15 pt/an [
- ] -0,50 à -0,15 pt/an [
- ] -1,50 à -0,50 pt/an [
- ≤ -1,50 pt/an



## LES COMPOSANTES DE L'OFFRE

### Taux de construction annuel moyen dans le parc public HLM (2016-2019)

#### Bilan sur l'ensemble de SLA

- Taux de construction annuel moyen (SLA) : **4,5%** (pour 100 LLS existants)
- dans le pôle urbain : **0,3%**
- dans la couronne périurbaine : **8,2%**
- dans les villages : **0,0%**

#### Évolution du taux de construction de LLS HLM entre 2016 et 2019

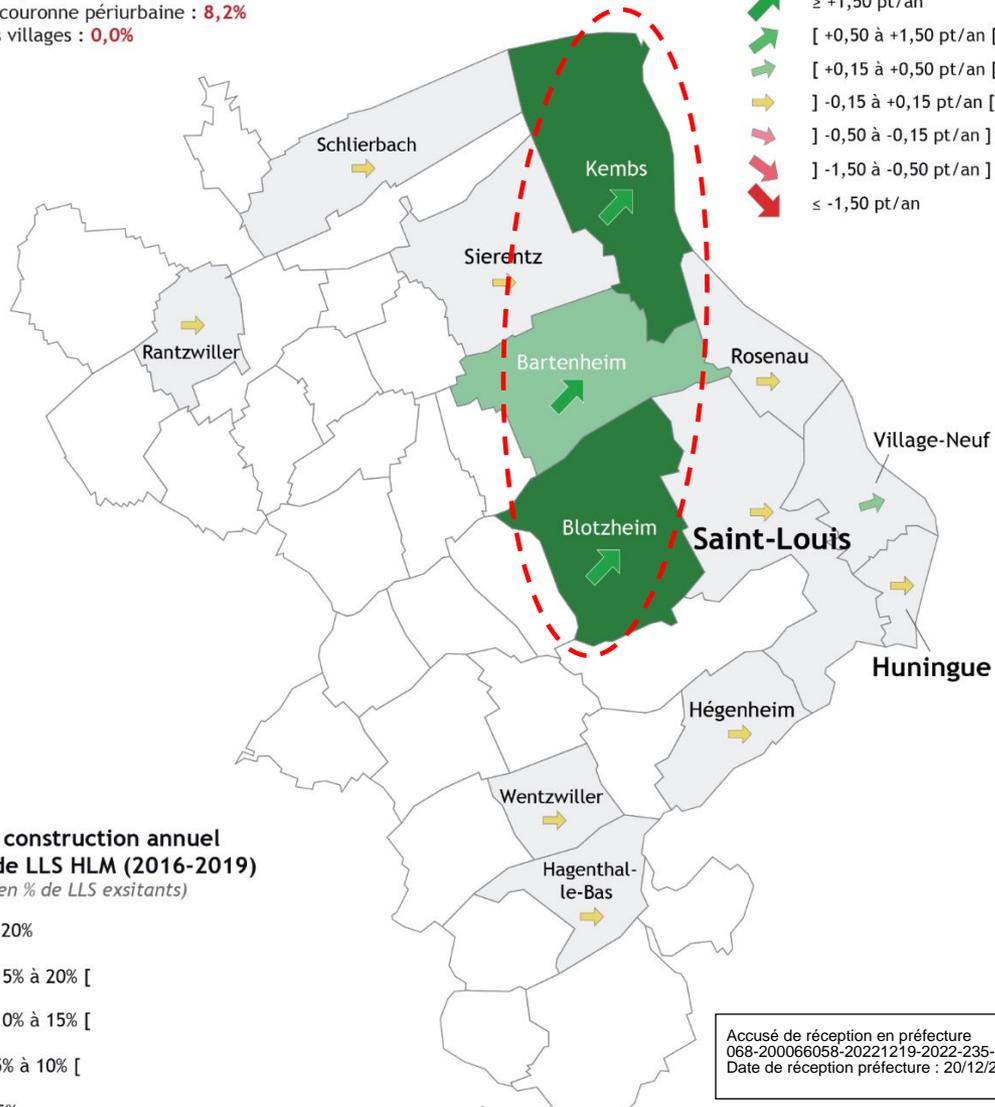
- ➔ ≥ +1,50 pt/an
- ➔ [ +0,50 à +1,50 pt/an [
- ➔ [ +0,15 à +0,50 pt/an [
- ➔ ] -0,15 à +0,15 pt/an [
- ➔ ] -0,50 à -0,15 pt/an [
- ➔ ] -1,50 à -0,50 pt/an [
- ➔ ≤ -1,50 pt/an

**Des taux de rotation assez élevés dans les communes de Bartenheim et Rosenau (> 15,0 %/an en moyenne sur la période 2016-2019).**

**Un taux de vacance à Saint-Louis stabilisé à un niveau moyen (1,6%).**

**Un taux de vacance à Sierentz en forte augmentation (7,22% en 2019)**

**Des taux de construction plus élevés dans les communes de la couronne périurbaine relevant de l'art.55 de la loi SRU : Blotzheim, Bartenheim et Kembs.**



#### Taux de construction annuel moyen de LLS HLM (2016-2019) (exprimé en % de LLS existants)

- ≥ 20%
- [ 15% à 20% [
- [ 10% à 15% [
- [ 5% à 10% [
- < 5%

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## LE PÔLE URBAIN SOUHAITÉ PAR LES DEMANDEURS EXTERNES

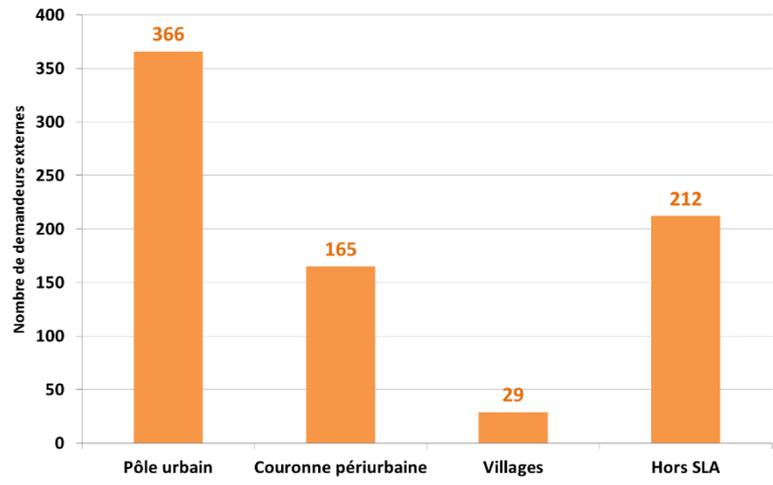
Environ **770 demandeurs externes au parc public souhaitent habiter dans un logement social de SLA en 2017** :

- > 48% des demandeurs habitent le pôle urbain principal et 27% des demandeurs habitent hors du territoire

**53% des demandeurs externes d'un logement social souhaitent habiter dans leur « territoire d'origine » :**

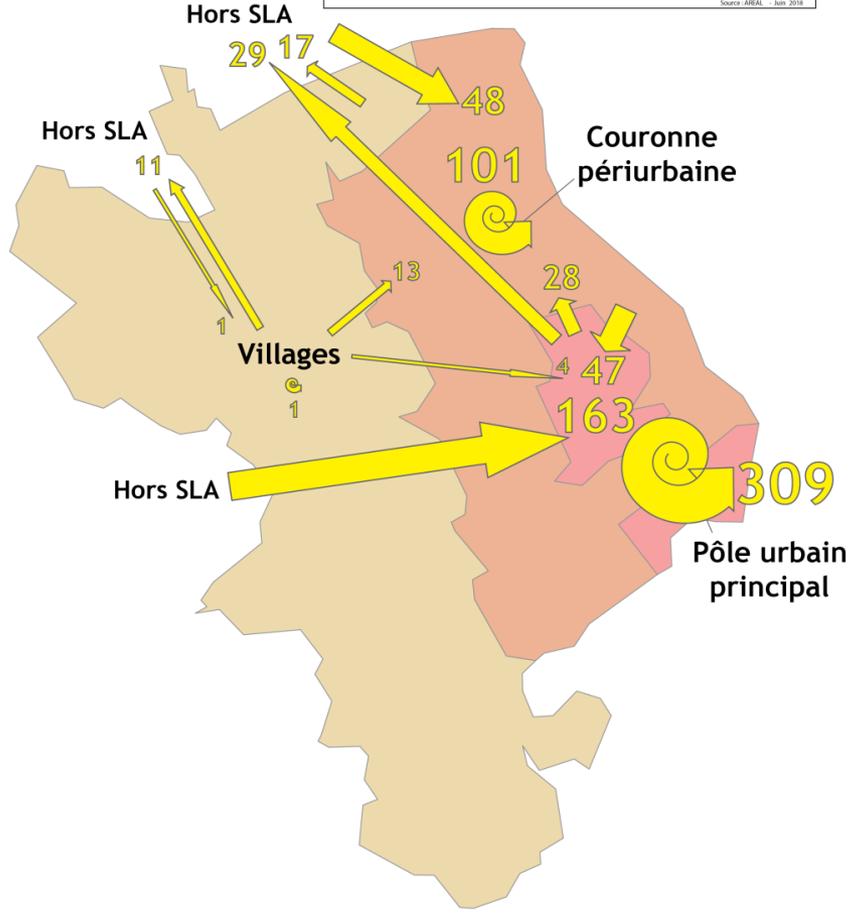
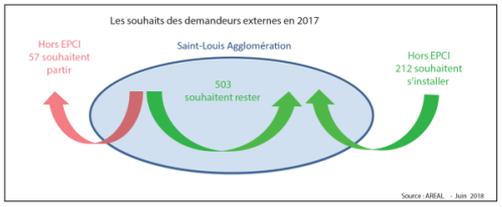
- > 84% des demandeurs du pôle urbain souhaitent y rester ;
- > 61% des demandeurs de la couronne périurbaine souhaitent y rester.

Origine des demandeurs externes souhaitant un logement social sur SLA en 2017



(Source : AREAL)

### Lieux d'habitation souhaités par les demandeurs externes au parc public en 2017



Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

Source cartographique : Artique du Haut-Rhin

## LE PROFIL DES DEMANDEURS EXTERNES AU PARC HLM

La **grande majorité des demandeurs externes (42,1%) du territoire de SLA habite dans le parc privé**. Ils sont essentiellement locataires (37,6%) – les propriétaires ne représentant que 4,5% des demandeurs.

**39,3% des demandeurs habitent dans un logement qui n'est pas à leur nom** (chez leurs parents/enfants – un particulier – en sous-location ou logement temporaire).

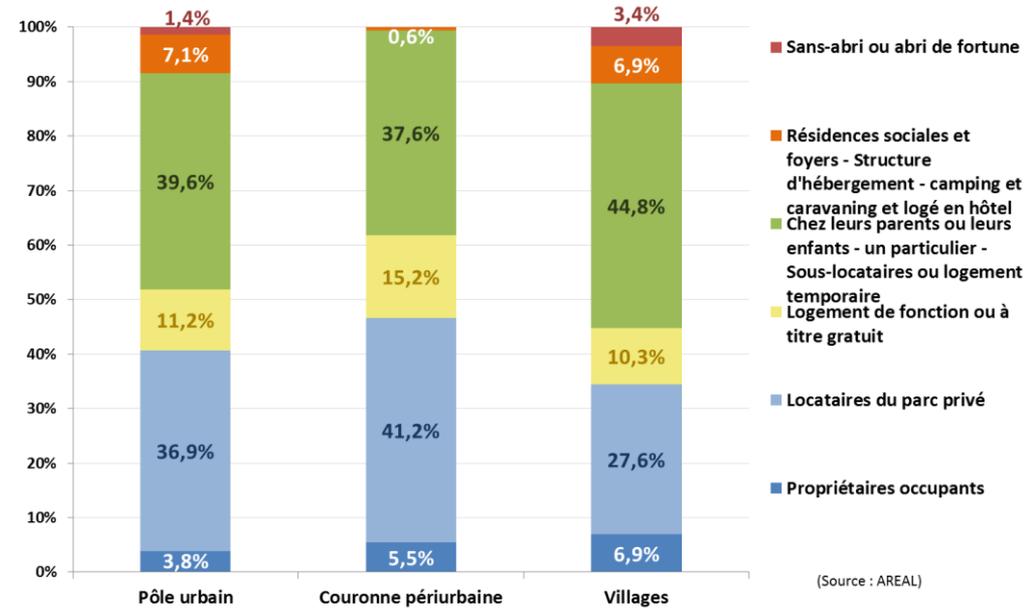
**12,3% des demandeurs habitent dans des logements à titre gratuit.**

Enfin 6,3% des demandeurs externes habitent en dehors de l'habitat traditionnel (résidences sociales, foyer, structure d'hébergement, camping, logé à l'hôtel, sans-abri ou abri de fortune).

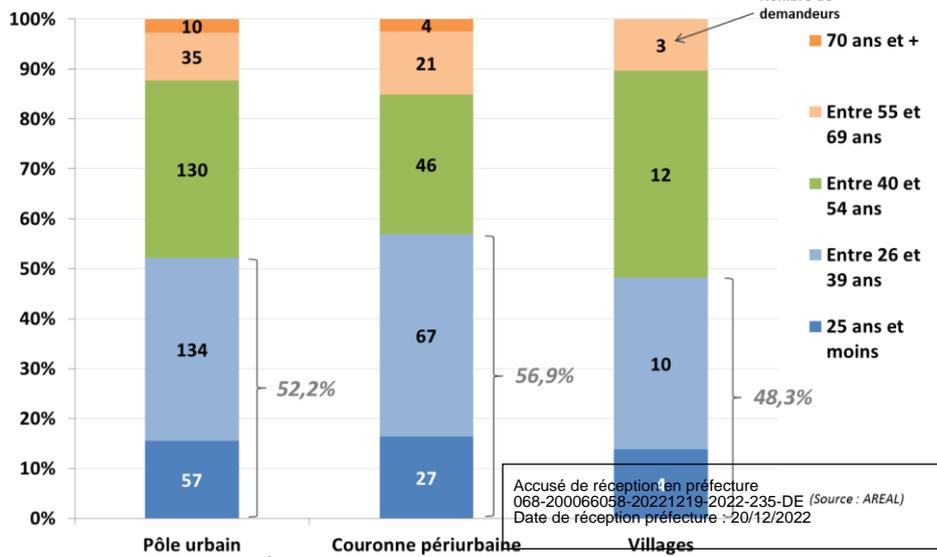
Plus de la moitié des demandeurs externes ont moins de **39 ans (53,3%)** ; le taux est moins élevé dans les villages (48,3%).

Les demandeurs âgés de plus de **55 ans** sont plus importants en couronne périurbaine (15,2%) et dans le pôle urbain principal (12,3%).

Les situations des demandeurs externes en 2017



L'âge moyen des demandeurs externes en 2017



## LE PROFIL DES DEMANDEURS EXTERNES AU PARC HLM

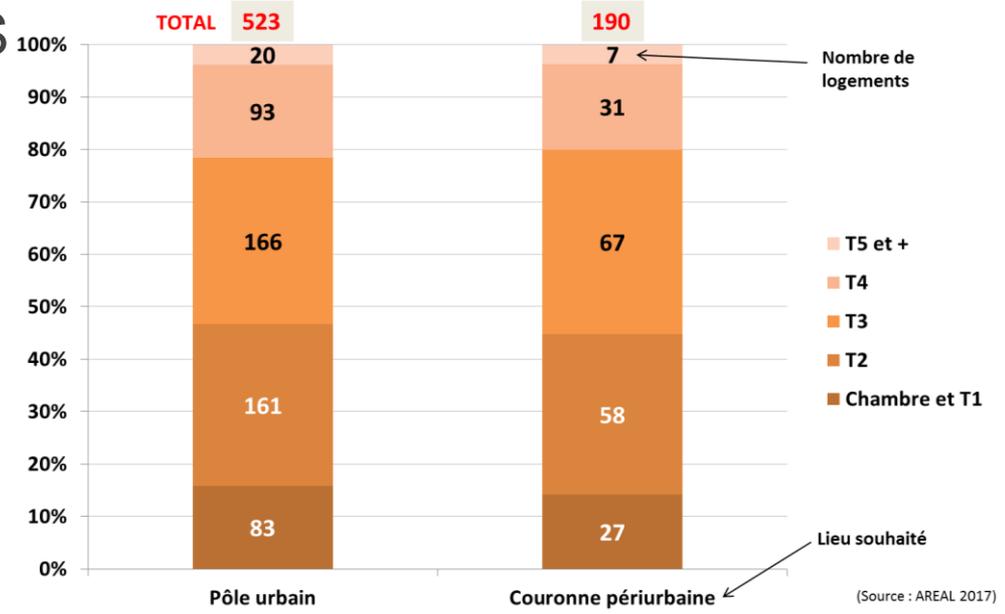
Concernant la typologie de logements souhaitée par les demandeurs externes :

- > **Une part importante (46,7%) de petits logements (T1-T2) est souhaitée dans le pôle urbain principal** devant les logements de taille moyenne (T3) (31,7%) ;
- > La répartition de la demande est assez similaire dans la couronne périurbaine : une part importante (44,7%) de petits logements (T1-T2) est souhaitée ainsi que des T3 (35,2%).

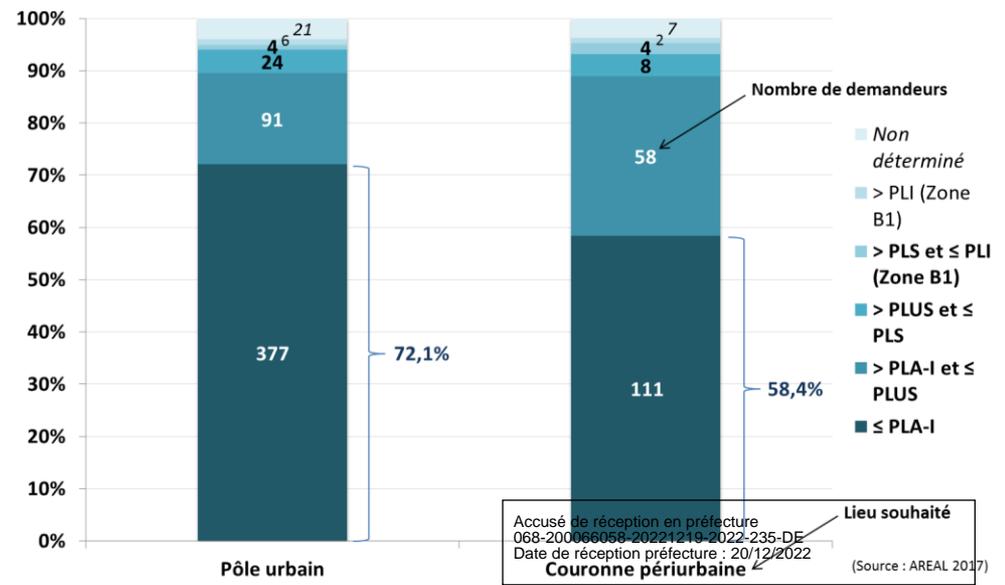
Pratiquement tous les ménages (93,8% des demandeurs) ayant déposé une demande sont éligibles au logement social :

- > **68,4% sont sous les plafonds du PLA-I** ;
- > **20,9% ont des revenus compris entre les plafonds du PLA-I et du PLUS** ;
- > 4,5% ont des revenus compris entre les plafonds du PLUS et du PLS ;
- > 1,2% ont des revenus compris entre les plafonds du PLS et du PLI (zone B1) ;
- > 1,2% ont des revenus supérieurs aux plafonds du PLI (zone B1) ;
- > **3,9% sont non déterminés**

Typologie des logements souhaités par les demandeurs externes



Niveaux de revenus des demandeurs externes par rapport aux plafonds HLM



## LES PLACES SPÉCIFIQUES EN HÉBERGEMENT EN 2020

Le **territoire de Saint-Louis Agglomération compte 191 places en hébergement ou logements spécifiques, dédiées à la réinsertion sociale des ménages en 2020.**

- > Ce **volume représente environ 3,5% des places dans le Haut-Rhin** ;
- > Ce **nombre de places est en recul de -15,9% entre 2017 et 2020** (soit 36 places de moins) ;
- > La majorité des places sont des logements accompagnés (**54,4%, -73 places entre 2017 et 2020**) puis des places en CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) - Insertion (19,4%) et des places en CPH (Centre Provisoire d'Hébergement) (17,3%). Les autres places sont partagées en hébergement d'urgence, places en stabilisation et logements en Allocation Logement Temporaire (ALT).

Places d'hébergement disponibles en 2020 par structure	Nombre de places
Hébergement d'urgence	10
Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS)	0
Hôtel	0
Stabilisation	4
Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) - Insertion	37
Logements en Allocation Logement Temporaire (ALT)	3
Centre d'accueil et d'orientation (CAO)	0
Hébergement d'urgence pour demandeur de l'asile (HUDA)	0
Accueil Temporaire Service de l'Asile (AT-SA)	0
Programme d'Accueil et d'Hébergement des Demandeurs d'Asiles (PRAHDA)	0
Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asiles (CADA)	0
Centre Provisoire d'Hébergement (CPH)	33
Logements accompagnés	104
<b>TOTAL (Saint-Louis Agglomération)</b>	<b>191</b>

Accusé de réception en préfecture **191**  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022  
 (Source : DDCSPP)

## LES PLACES SPÉCIFIQUES EN HÉBERGEMENT EN 2017

2 associations gèrent la totalité des places en hébergement sur SLA : **ALEOS et Solidarité Femmes 68**

Environ **70% des places en hébergement** du territoire sont gérés par l'association **ALEOS** et situés à Saint-Louis.

ALEOS porte un projet de création d'une nouvelle résidence sociale de 34 logements à Saint-Louis.

Type de structure	Structures d'hébergement - foyer - résidence sociale et logements accompagnés sur SLA					
	Établissement	Gestionnaire	Catégorie	Adresse	Logements	Places totales
Résidence sociale	Le Rhône	ALEOS	Classique	73 rue du Rhône - Saint-Louis	≈ 103	≈ 103
Résidence sociale			Pension de Famille	74 rue du Rhône - Saint-Louis	≈ 20	≈ 20
Logements foyers	Le Régio		Classique	1 bis place de la Gare - Saint-Louis	≈ 80	≈ 80
Logement accompagné	Immeuble en bail à réhabilitation		Diffus	Blotzheim	1	1
CHRS	-	Solidarité Femmes 68	-	Saint-Louis	-	33
Centre Maternel	-		-		-	10
Urgence	-		-		-	6

## LES BESOINS EN HÉBERGEMENT ET LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS

-> **La territorialisation du SIAO** (*Service Intégré d'Accueil et d'Orientation*) permettant une meilleure évaluation locale des besoins en places d'hébergement et de logements accompagnés est en cours de réalisation par ALEOS sur Saint-Louis Agglomération ;

-> **ALEOS gère actuellement 2 établissements à Saint-Louis :**

**1°) Le Rhône** (103 studios conventionnés – ouvrant droit à l'APL) a été rénové dans les années 2010-2012 – il accueille principalement un public prioritaire socialement démunis et précaires – Taux d'occupation = 100% (la demande excède l'offre en hébergement) ;

**2°) Le Régio** : *67 nouveaux studios sont en cours de construction. Ils seront conventionnés, ouvrant ainsi droit à l'APL.*

-> **Besoins identifiés par ALEOS sur le secteur de Saint-Louis Agglomération :**

- Besoins de logements d'insertion conventionnés de type familial (T2/T3/T4) ;
- Besoins de logements dits sociaux via l'intermédiation locative ;
- Accroissement de l'offre en hébergement et logements accompagnés par la mise à disposition du foncier.

# L'OFFRE MÉDICO-SOCIALE POUR LES PERSONNES ÂGÉES

**5 EHPAD** sur SLA totalisant **465 lits (places permanentes)**  
**+ 20 places provisoires**

Rappel : en 2018, **38 personnes** de 60 à 70 ans et **25 personnes de plus de 70 ans** ont déposé une demande pour accéder au logement social.

A noter que l'EPHAD de Village-Neuf va être démolie et reconstruite d'ici 5 à 6 ans au centre de la commune sous la forme d'une structure mixte pour personnes âgées et périscolaire, permettant d'établir des passerelles inter-générationnelles.



Structure	Offre médico-sociale et d'hébergement pour les personnes âgées sur la CC3F							
	Commune	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)	Soins : Unité Alzheimer, UVP, UHR, PASA	Unité pour personnes handicapées vieillissantes	Unité de Soins Longue Durée (USLD)
EHPAD Public - Maison Jean Monnet	Village-Neuf	87	2	Non	Non	PASA (8 pl.)	Non	Non
EHPAD "Les Magnolias"	Sierentz	167	0	Non	Non	Unité Alzheimer (13 lits)	Non	Non
EHPAD public - Résidence Blanche de Castille	Saint-Louis	59	1	Non	Non	Non	Non	Non
EHPAD privé à but non lucratif - Maison du Lertzbach	Saint-Louis	80	5	Non	Non	Unité Alzheimer (13 lits)	Non	Non
EHPAD - Les Fontaines	Kembs	72	12	Non	Non	Unité Alzheimer (42 lits) - PASA (14 pl.)	Non	Non
<b>TOTAL SLA</b>		<b>465</b>	<b>20</b>			<b>90</b>		

Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219/2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022

## LES AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Sur Saint-Louis Agglomération, il existe actuellement deux aires permanentes d'accueil des Gens du Voyage :

- **Aire de Saint-Louis** (*rue de Strasbourg - 20 places dont 4 de 160 m<sup>2</sup> et 16 de 96 m<sup>2</sup>*) située dans une « cuvette » excluant le vis-à-vis. Par contre elle est située loin des commerces et des administrations.
- **Aire de Huningue** (*rue de la Chapelle - 10 places de 110 m<sup>2</sup>*) à proximité immédiate des habitations et d'un supermarché.

L'ouverture d'une troisième aire est prévue à Kembs à l'horizon 2023.

Source: ©IGN BDCARTO  
DDT/SCAU/BADTIE



## LES BESOINS EN LOGEMENTS DES JEUNES ET ÉTUDIANTS

Le **lycée Jean Mermoz de Saint-Louis propose un enseignement supérieur** dans le territoire de Saint-Louis Agglomération, avec **6 formations BTS** spécialisés essentiellement dans le tertiaire, qui sont les suivantes :

- Le *BTS Assurance*
- Le *BTS Technico-commercial*
- Le *BTS Comptabilité et gestion*
- Le *BTS Systèmes photoniques*
- Le *BTS Traitement des matériaux*
- Le *BTS Conception de produits industriels*

Une **école supérieure de commerce** a ouvert ses portes à la rentrée 2019 et propose des formations allant du Bac au Bac +5 dans les domaines de la banque et assurances, du management, du commerce, du marketing, des Ressources Humaines, management et de l'entrepreneuriat.

Elle permet un cursus soit en alternance soit en formation initiale et possède une orientation trinationale. Sa capacité d'accueil est de 25 places en première année, 25 places en 3<sup>ème</sup> année et 25 places en 5<sup>ème</sup> année.

Par ailleurs un projet de « campus connecté » est à l'étude à Saint-Louis.



(Lycée Jean Mermoz – Saint-Louis)

Le lycée Jean-Mermoz possède un **centre d'hébergement mixte** avec la présence d'un internat permettant l'accueil des étudiants. Le territoire de Saint-Louis Agglomération ne compte aucun CROUS et résidence universitaire.

Le fichier de la demande sociale de l'AREAL comptabilise seulement **7 demandes d'étudiants** (début 2018).

Concernant les jeunes de moins de 25 ans habitant hors parc HLM, ils étaient **91 à faire une demande pour rentrer dans un logement social** (soit 0,8% des jeunes de 15 à 29 ans du territoire).

**Les besoins en logements étudiants, actuellement assez limités, pourraient s'accroître avec le développement des structures d'enseignement supérieures.**

Accusé de réception en préfecture  
068-200666058-20221219-2022-235-DE  
Date de l'accusé de réception en préfecture : 20/12/2022

## ÉLÉMENTS À RETENIR – PARC LOCATIF PUBLIC

- **La part de logements sociaux recule légèrement en 10 ans, tandis que le volume de logements sociaux augmente;**
- **3/4 des logements sociaux sont détenus par 3 organismes** : Saint-Louis Habitat, Habitats de Haute-Alsace et Néolia ;
- Parmi les 7 communes soumises à la loi SRU, **5 communes sont reconnues déficitaires** : **Kembs, Blotzheim, Bartenheim, Village-Neuf et Sierentz** (+ Hégenheim très prochainement) ;
- **Par rapport au 1<sup>er</sup> PLH où il avait été identifié 1 069 logements manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2012, le nombre de logements manquants a augmenté 5 ans plus tard** : au 1<sup>er</sup> janvier 2017 on dénombre 1 178 logements manquants (des 4 communes originelles), auxquels se rajoutent ceux de Sierentz (+253 logts) et très prochainement ceux d'Hégenheim (+268 logts), soit **un total de 1 699 logements manquants – et ce malgré la réalisation de 193 logements sociaux** entre 2014 et 2018 sur les communes de Blotzheim, Bartenheim, Kembs et Village-Neuf ;

## ÉLÉMENTS À RETENIR – PARC LOCATIF PUBLIC

- **Le niveau de tension de la demande locative publique a augmenté entre 2014 et 2017**, et ce malgré une amélioration de l'offre potentielle via l'effort de construction de logements dans la couronne périurbaine – en causes une hausse continue et forte du taux de demande et un taux d'attribution des logements qui diminue depuis 2015 ;
- **La pression de la demande est plus forte sur les petites typologies que les grands logements (aux loyers plus élevés)**, reflétant un probable manque de petits logements (T1-T2), notamment sur le pôle urbain ;
- **Près de la moitié des demandeurs externes habite dans le pôle urbain. La demande est principalement d'origine locale**, la majorité des demandeurs souhaitant habiter un logement social dans le territoire où ils résident déjà. **Les demandeurs externes habitent généralement dans le parc privé, sont relativement jeunes (moins de 39 ans) et ont pour plus des 2/3 des revenus inférieurs aux plafonds du PLA-I** (correspondant à 60% des plafonds du PLUS).

# CARACTÉRISTIQUES GLOBALES DU MARCHÉ DE LOGEMENTS ET DYNAMIQUE RÉCENTE

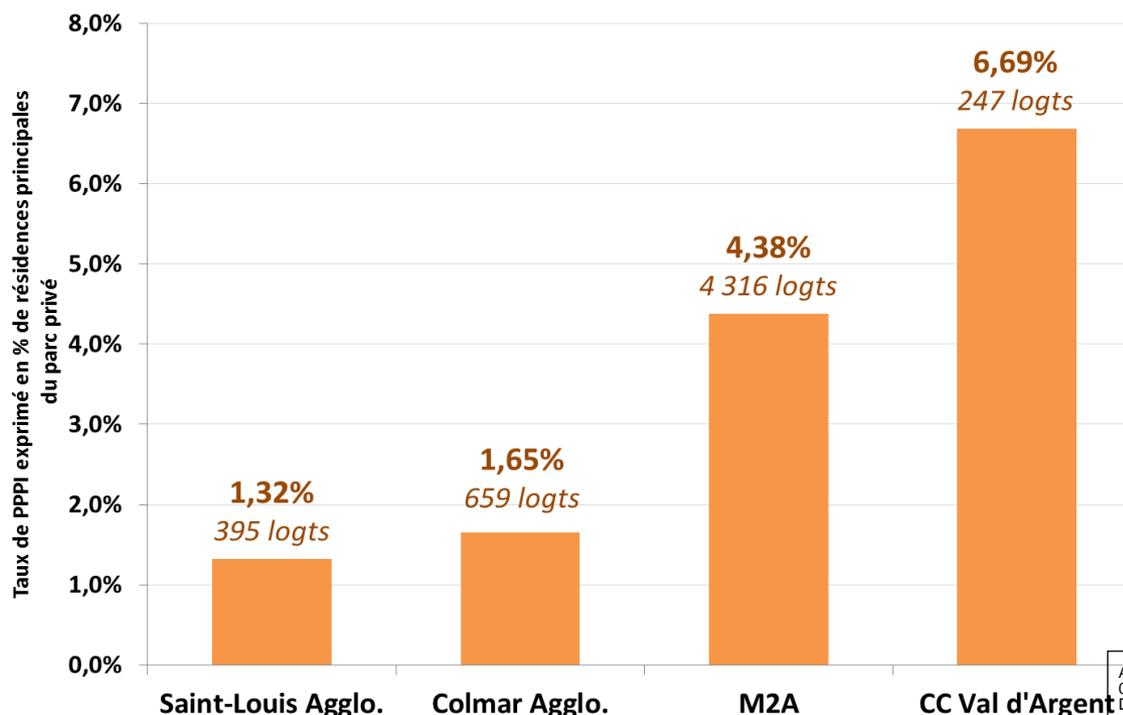
Le parc privé

## UN PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE PEU IMPORTANT SUR LE TERRITOIRE

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est issu d'un fichier statistique (source : DREAL) construit sur le croisement de la qualité globale de la résidence principale (RP) (classement cadastral 6 à 8 = « faible qualité ») et des ressources de ses occupants (revenus des ménages par U.C. sous le seuil de pauvreté en 2015) -> Il ne relève donc pas directement le volume de logements fortement dégradés et/ou indigne mais seulement un volume potentiel de logements pouvant être touchés par un situation d'indignité.

Le **taux du PPPI en 2013 sur le territoire Saint-Louis Agglomération est le plus faible du Haut-Rhin : 1,3% des RP du parc privé** seulement contre une moyenne de **2,9% des RP** du parc privé à l'échelle du Haut-Rhin.

Comparaison de taux de PPPI par EPCI dans le Haut-Rhin en 2015



Accusé de réception en préfecture  
069 200 06058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

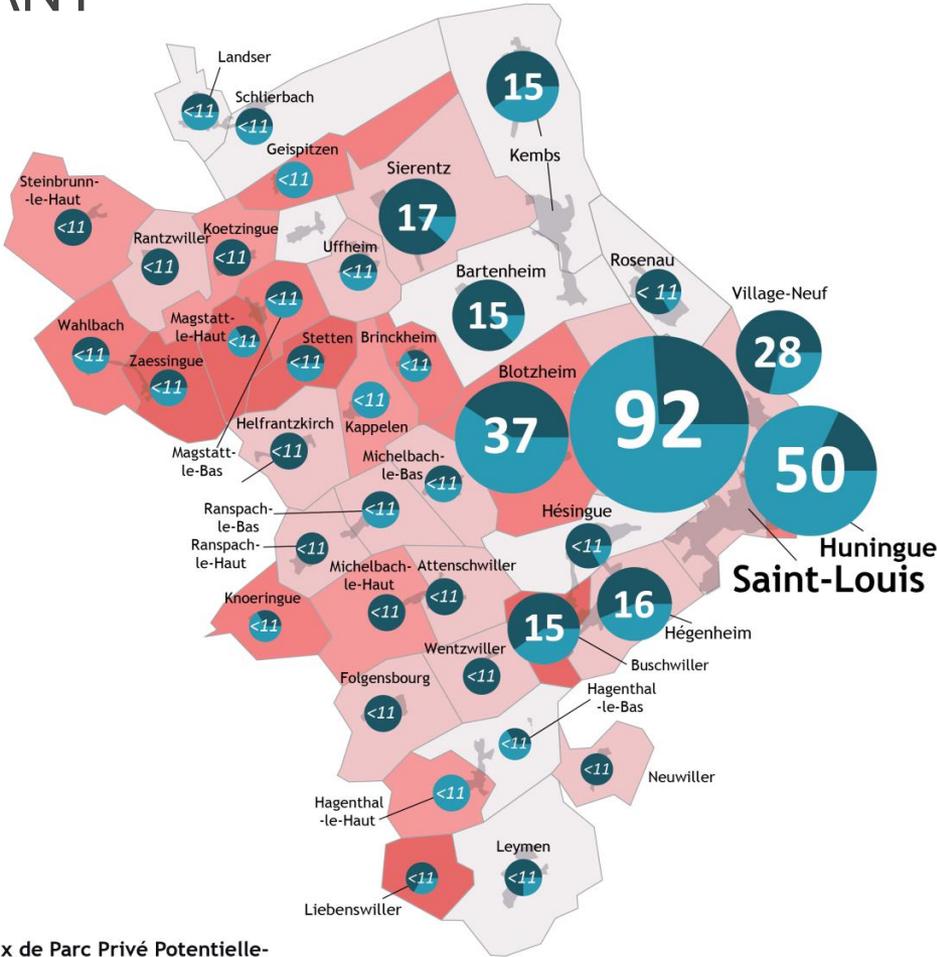
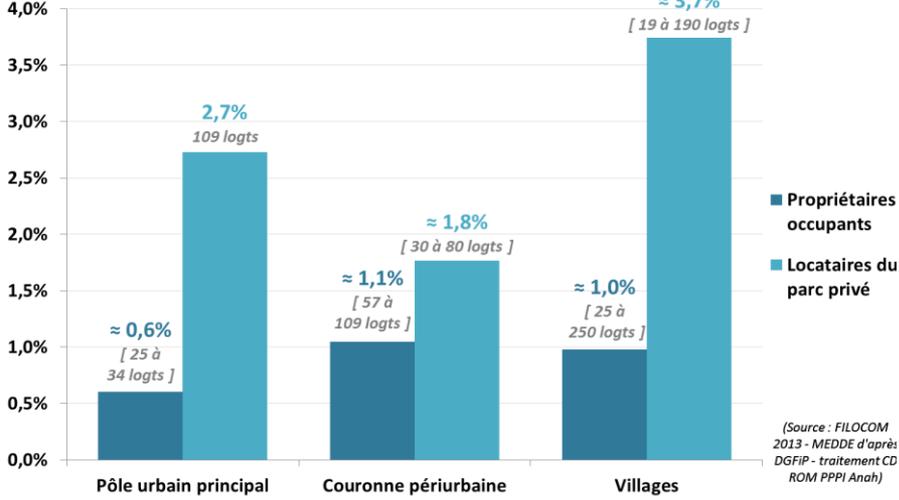
### UN TAUX DE PPPI PLUS IMPORTANT DANS LE PARC LOCATIF

Il y avait **environ 400 logements du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) en 2013 sur SLA**, dont **36%** se concentre dans le pôle urbain principal.

Le **taux de PPPI dans le parc locatif privé est plus élevé dans les villages (environ 3,7% des RPP)**. En revanche dans le parc de logements occupé par leurs propriétaires, le taux de PPPI est plus élevé dans la couronne périurbaine (**≈ 1,8% des RPP**).

Les taux de PPPI les plus élevés en 2013 sont relevés sur Liebenswiller (**≈ 4,1% de RPP**), Buschwiller (**≈ 3,4% de RPP**) et Magstatt-le-Haut (**≈ 3,3% de RPP**).

Les taux de résidences principales du parc privé potentiellement indignes (PPPI)



Taux de Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) (exprimée en % de résidences principales du parc privé)

- > 2,5% des RPP
- ] 2,0% à 2,5% ]
- ] 1,5% à 2,0% ]
- ] 1,0% à 1,5% ]
- <= 1,0% des RPP

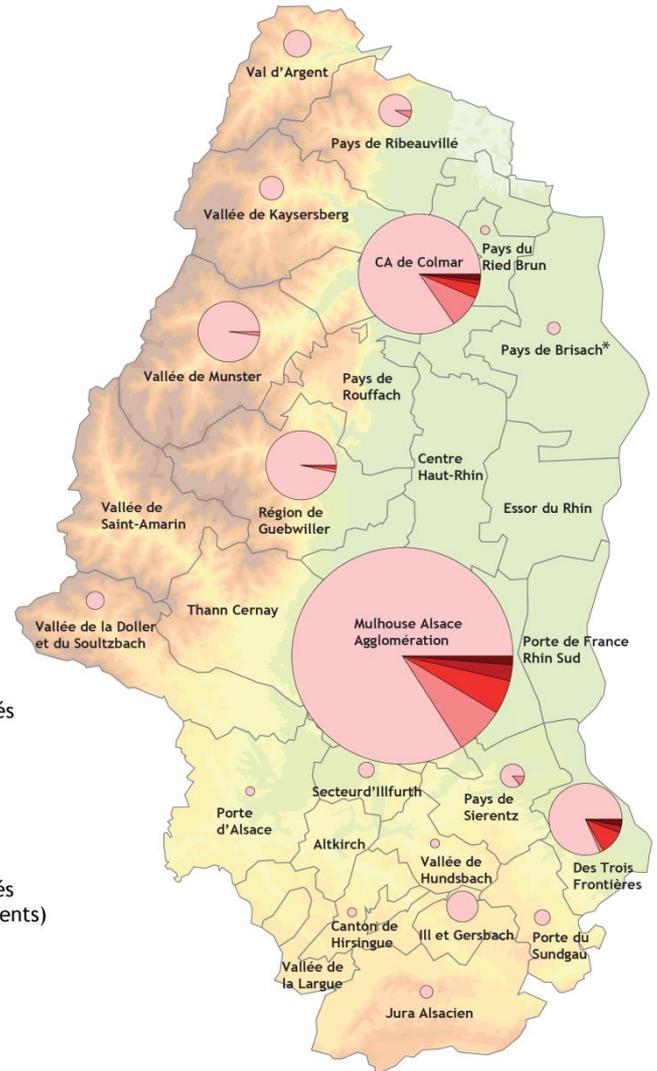
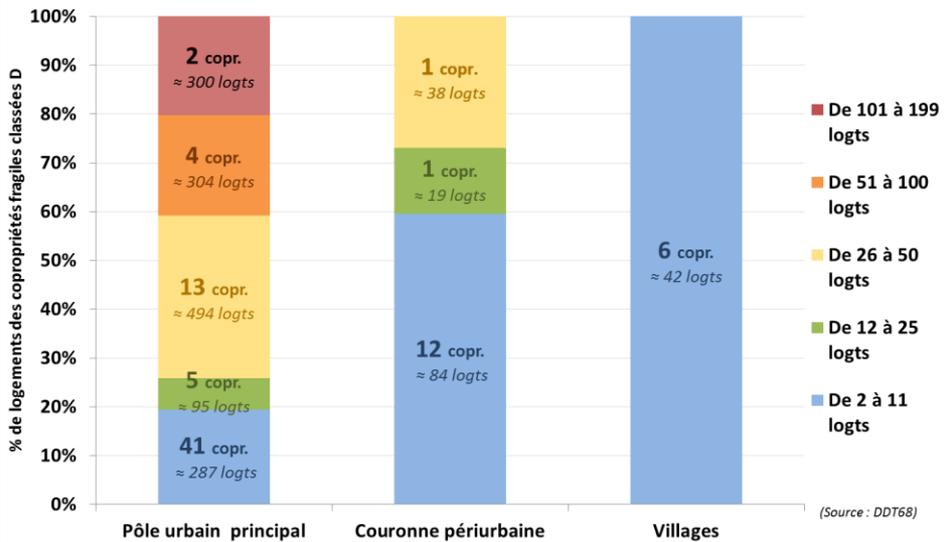
Date : 6 septembre 2018  
 Accusé de réception en préfecture  
 068-20006058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception en préfecture : 20/12/2022

# LES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES (CLASSÉES D)

Actuellement, **il y aurait 85 copropriétés soit environ 1 700 logements qui seraient en situation de grande fragilité** (classées D sur une échelle de A à D) – *Le fichier des copropriété fragile est établi par l'État à partir de critères relatifs à la situation socio-économique des occupants, état du bâti, positionnement sur le marché, taux de vacance, ratio locataires/PO, etc...*

La **majorité des copropriété potentiellement fragiles est de petite taille (2 à 11 logts)** – Elle représente **69%** des copropriétés fragiles mais seulement **1/4 des logements**.

Une majorité de petites copropriétés fragiles en 2013 (classées D)



Nombre de copropriétés

- 100
- 50
- 10

Taille des copropriétés (en nombre de logements)

- 101 à 199
- 51 à 100
- 26 à 50
- 12 à 25
- 2 à 11

— Limite des EPCI

0 2 5 km

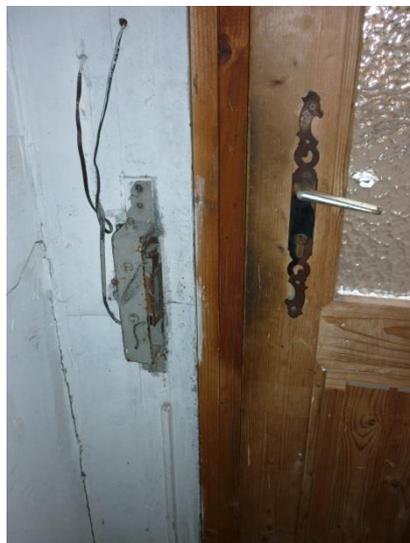
Accusé de réception en Préfecture le 19 septembre 2013  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 2012/2022

Source cartographique : Artique

adil  
du Haut-Rhin

# LES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES

- En 2013, on dénombre **175 copropriétés fragiles classées C et D sur le territoire de SLA** (soit environ 3 100 logements) qui se répartissent de la manière suivante :
  - **127 copropriétés** (3/4 des copropriétés fragiles) dans le pôle urbain principal (Saint-Louis/Huningue) ;
  - **33 copropriétés** dans la couronne périurbaine ;
  - **15 copropriétés** dans les villages.



(Photos : 9 rue Abbatucci – Huningue)

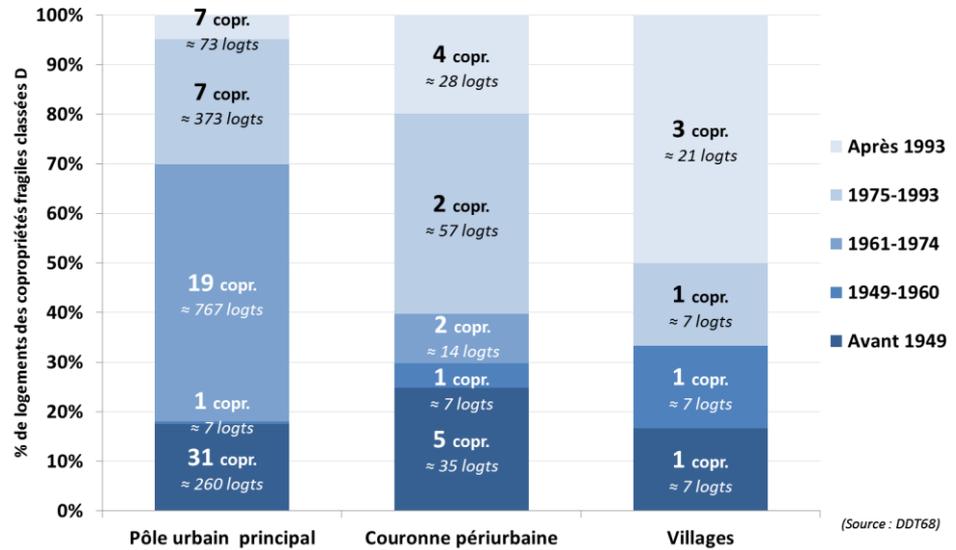
Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

# LES COPROPRIÉTÉS POTENTIELLEMENT FRAGILES (CLASSÉES D)

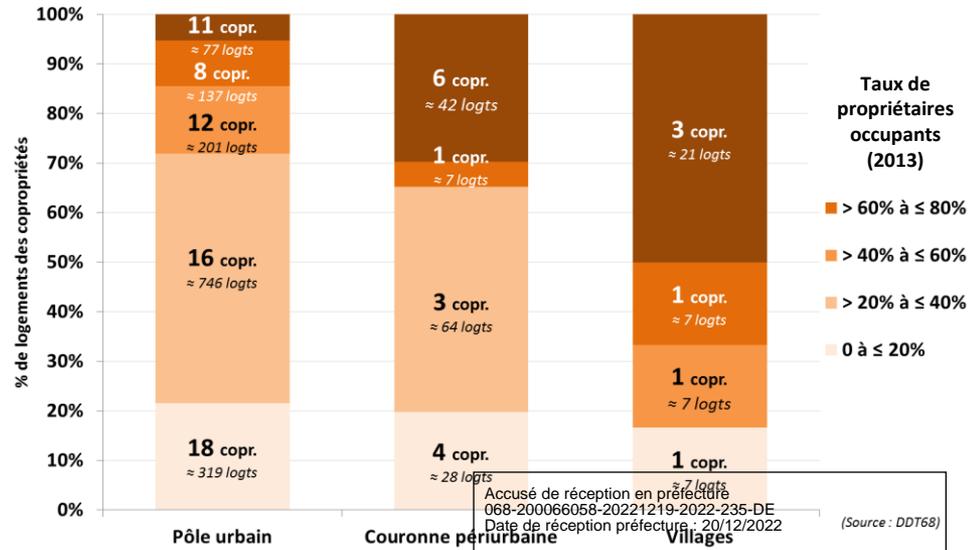
Les copropriétés fragiles classées D sont proportionnellement plus anciennes dans le pôle urbain principal que dans le reste du territoire.

Les copropriétés fragiles dans le pôle urbain principal et la couronne périurbaine sont davantage occupées par des locataires. À l'inverse, dans les copropriétés fragiles situées dans les villages, les logements sont plus souvent occupés par leurs propriétaires.

Des copropriétés fragiles plus anciennes dans le pôle urbain



Les copropriétés fragiles selon le taux de propriétaires occupants



# DES ACTIONS DÉJÀ ENGAGÉES PAR SLA SUR LA QUESTION DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES OU EN DIFFICULTÉS

Depuis 2013 a été mis en place dans le département un **Programme de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC 68)**. Celui-ci était piloté par le Département et l'ANAH et est animé par l'ADIL68.

### Deux copropriétés du territoire de SLA ont été intégrées au dispositif du POPAC :

- **Les LYS à Saint-Louis** : problématique de rénovation énergétique, réorganisation et formation du conseil syndical
- **Copropriété à Huningue** : bâti dégradé, arrêté d'insalubrité rémédiable / accompagnement juridique / appui à la mobilisation des subventions ANAH

### SLA soutient financièrement les démarches de rénovation en copropriété :

-> au **01/01/2021** : **14 dossiers d'aide financière à la réalisation d'une mission d'AMO** pour la rénovation énergétique de copropriétés fragiles : 10 copropriétés de Saint-Louis, 4 de Huningue, 445 logements concernés, plus de 27 486 € alloués pour des dépenses d'ingénierie et études préalables aux travaux, en complément au programme de l'ANAH « Habiter Mieux Copropriétés ».



# EFFORT DES MÉNAGES POUR SE LOGER ET RÉNOVER

Les aides pour se maintenir dans le logement

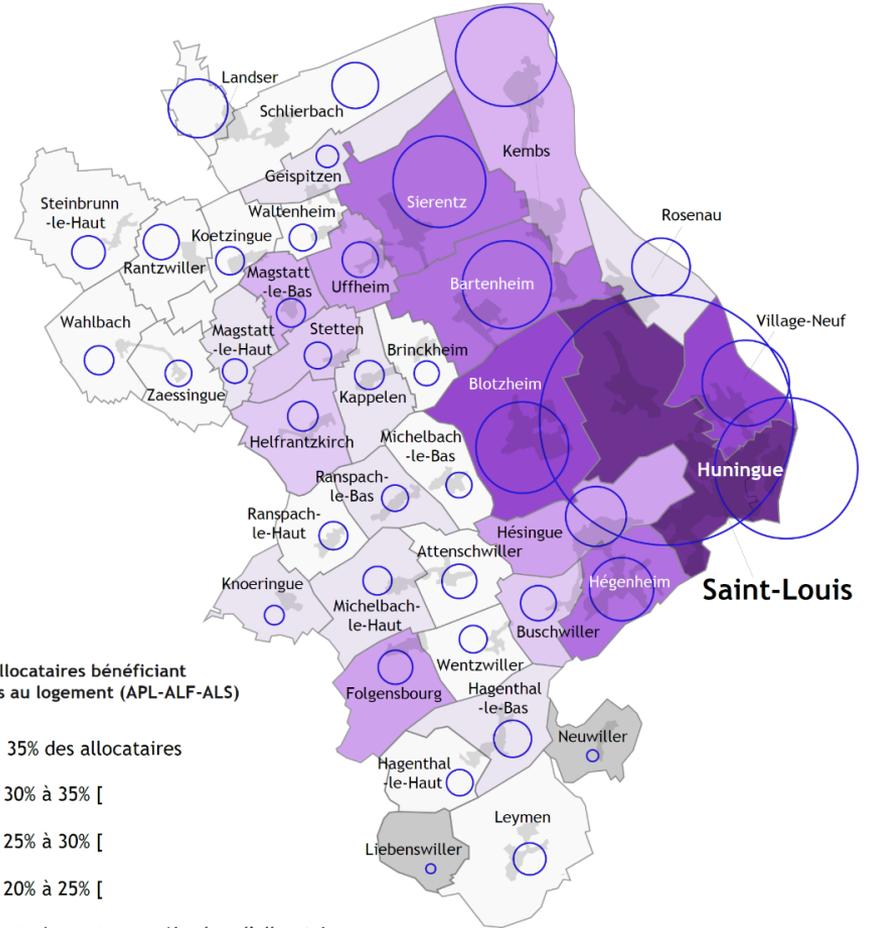
## LES AIDES AU LOGEMENT DE LA CAF (APL-ALF-ALS)

Il y avait en 2018 environ **8 230 allocataires de la CAF**, soit moins d'1/4 des ménages de SLA. Les aides de la CAF concernent environ **23 019 personnes**, soit **29% de la population intercommunale**.

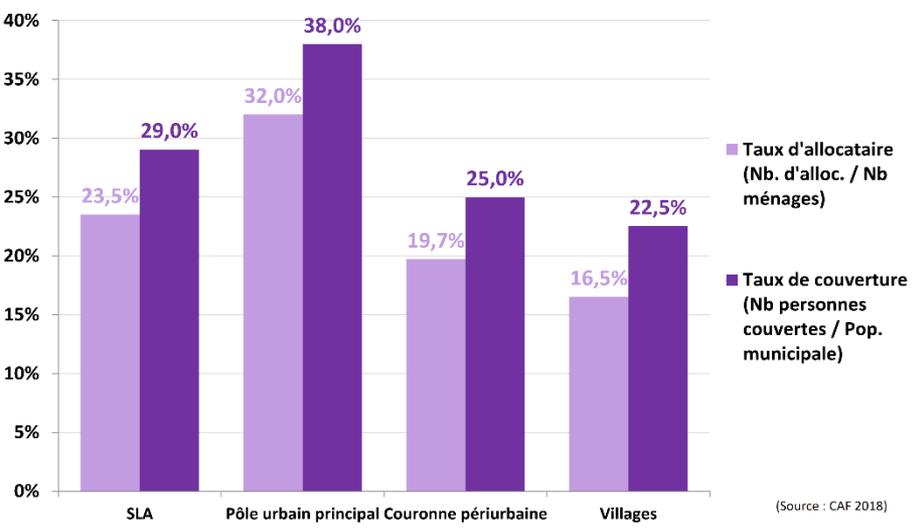
La proportion d'allocataires bénéficiant des aides au logement (APL-ALF-ALS) est beaucoup plus importante en milieu urbain (63,0% des allocataires de SLA habitent le pôle urbain) que dans le reste du territoire. Cela concerne majoritairement des ménages aux revenus de plus en plus modestes.

## Les allocataires bénéficiant des aides au logement (APL-ALF-ALS) en 2018

Bilan sur Saint-Louis Agglomération (SLA) : Environ **3 530 allocataires** bénéficient des aides au logement, soit **42,4%** des allocataires de SLA  
 - Taux d'allocataires bénéficiant des aides au logement dans le pôle urbain : **63,0%** des allocataires  
 - Taux d'allocataires bénéficiant des aides au logement dans la couronne périurbaine : **27,1%** des allocataires  
 - Taux d'allocataires bénéficiant des aides au logement dans les villages : **6,8%** des allocataires



Les taux d'allocataire et de couverture sur SLA en 2018



Taux d'allocataires bénéficiant des aides au logement (APL-ALF-ALS) en 2018

- > 35% des allocataires
- [ 30% à 35% [
- [ 25% à 30% [
- [ 20% à 25% [
- [ 15% à 20% [
- [ 10% à 15% [
- < 10%
- Non disponible

Nombre d'allocataires par commune en 2018

- 500
- 60
- 30

Accusé de réception en préfecture  
 068-200066038-20221219\_2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022  
 Date : 28 septembre 2020  
 Source cartographique : Artique

## DES TAUX DE DÉPENDANCE AUX PRESTATIONS PLUS ÉLEVÉS EN MILIEU URBAIN ET PÉRIURBAIN

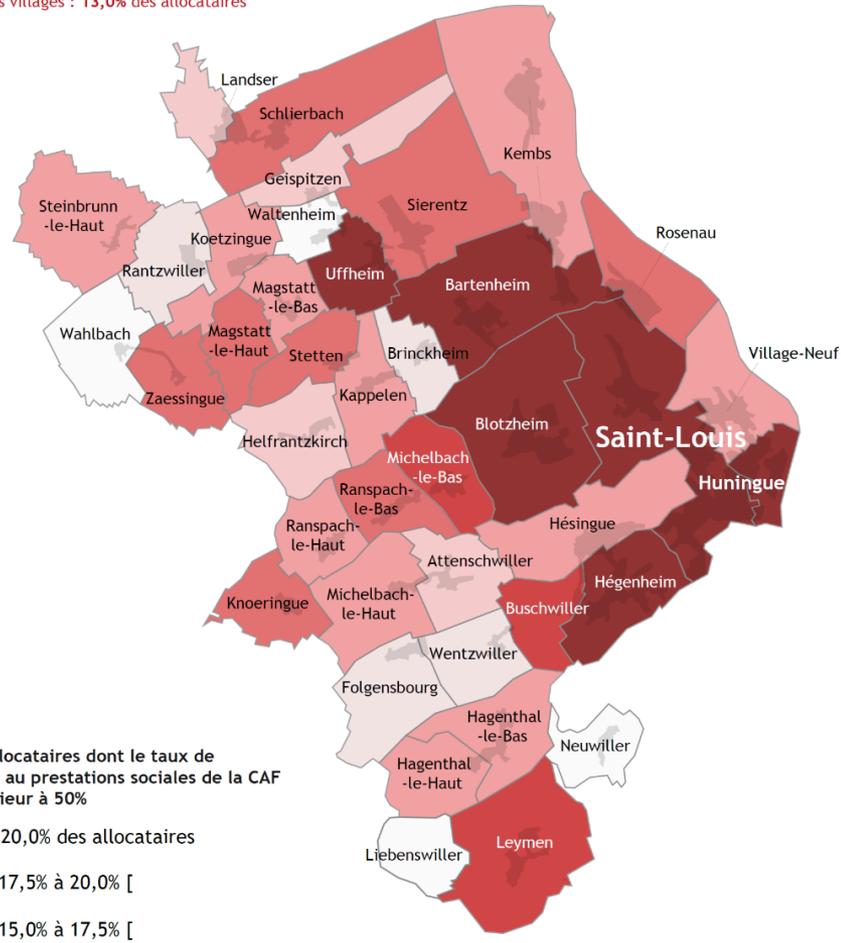
Sur l'ensemble du territoire de SLA, **2 067 allocataires de la CAF (1/4 des allocataires) ont un taux de dépendance aux prestations sociales supérieur à 50%** : c'est-à-dire que les aides perçues représentent plus de 50% de leurs loyers (hors charges).

La proportion est plus forte dans le pôle urbain où ce taux d'allocataire est de **34,4%**.

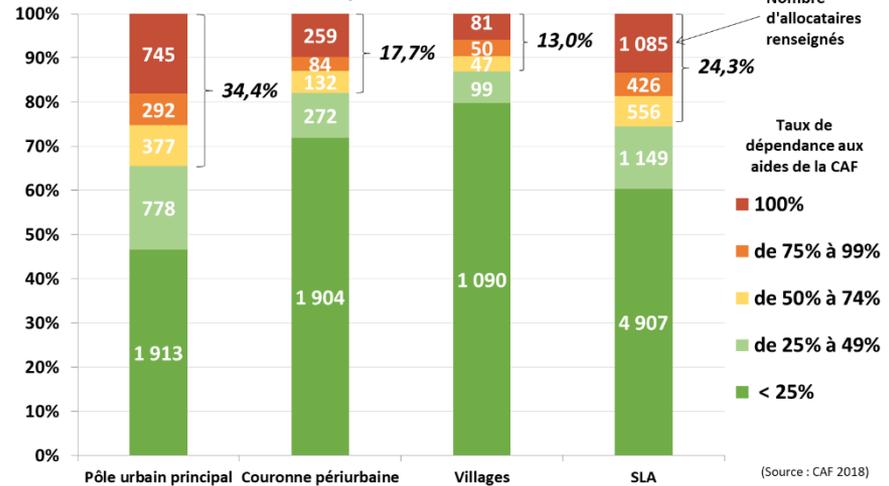
Enfin **18,1% des allocataires dans le pôle urbain sont dépendants à 100% des aides de la CAF.**

**Taux d'allocataires dont le taux de dépendances est supérieur à 50% en 2018** (Le taux de dépendance correspond à la part que représente les prestations sociales de la CAF versées à l'allocataire par rapport à son loyer (hors charges))

- Bilan sur Saint-Louis Agglomération (SLA) :**  
 Environ 2070 allocataires ont un taux de dépendance supérieur à 50% :  
 - Dans le pôle urbain principal : 34,4% des allocataires  
 - Dans la couronne périurbaine : 17,9% des allocataires  
 - Dans les villages : 13,0% des allocataires



**Le taux de dépendance des allocataires aux prestations en 2018**



(Source : CAF 2018)

Taux d'allocataires dont le taux de dépenses au prestations sociales de la CAF est supérieur à 50%

- > 20,0% des allocataires
- [ 17,5% à 20,0% [
- [ 15,0% à 17,5% [
- [ 12,5% à 15,0% [
- [ 10,0% à 12,5% [
- [ 7,5% à 10,0% [
- < 7,5%

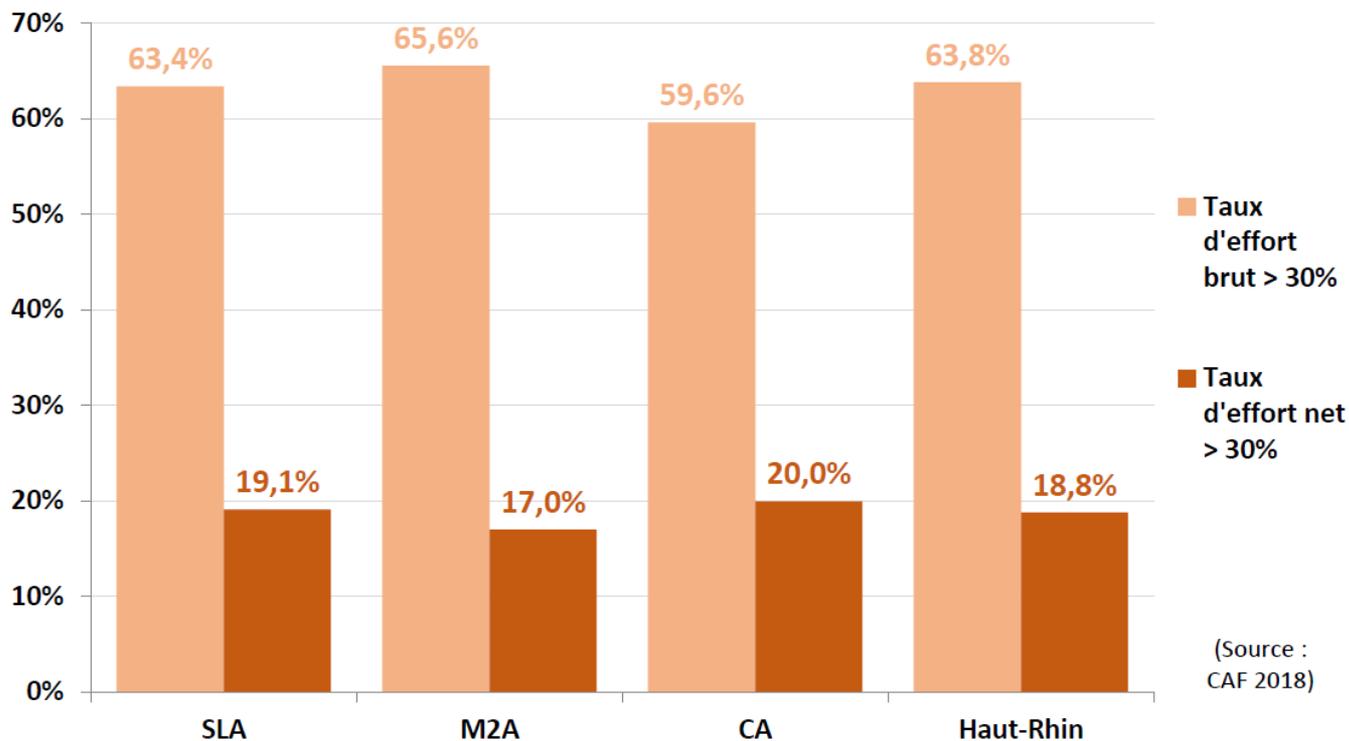
Accusé de réception en préfecture le 20/12/2022  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022  
 Source cartographique : Artique

## AIDES DE LA CAF : UN EFFET SOLVABILISTEUR INDÉNIABLE

Il est certain que les aides de la CAF permettent de solvabiliser les allocataires de SLA ou d'autres dans le département du Haut-Rhin.

Néanmoins, **cet « effet solvabilisateur » est localement moins efficace par rapport à la moyenne haut-rhinoise** ou au territoire de la M2A, **notamment en raison des niveaux de prix du marché de l'habitat qui sont parmi les plus élevés du département**. Cela a pour effet que la part d'allocataires au taux d'effort net supérieur à 30% est l'un des plus élevés des EPCI du Haut-Rhin avec celui de Colmar : **19,1%** des allocataires.

### Taux d'allocataire au taux d'effort supérieur à 30%



**Définition :** le **taux d'effort** d'un ménage correspond au rapport de ses dépenses de logement (loyer hors charges) à ses ressources.  
-> Le **taux d'effort** est dit **brut** lorsqu'il prend en compte la totalité du loyer ;  
-> il est dit **net** lorsque ce loyer est diminué du montant de l'aide au logement dans le calcul du taux d'effort (CAF).

(Source :  
CAF 2018)

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

# L'EFFORT DES MÉNAGES POUR SE LOGER ET RÉNOVER

Les aides pour l'amélioration et la rénovation

## LA MOBILISATION DES AIDES DE L'ANAH

**Les aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) sur la période 2012-2020 ont permis l'amélioration de 184 logements du parc privé – soit l'équivalent de 0,82% de l'ensemble du parc privé du territoire.**

Les **2/3 des aides accordées ont été des aides du FART (Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique - 122)**, suivies des aides à l'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite (**52 dossiers**).

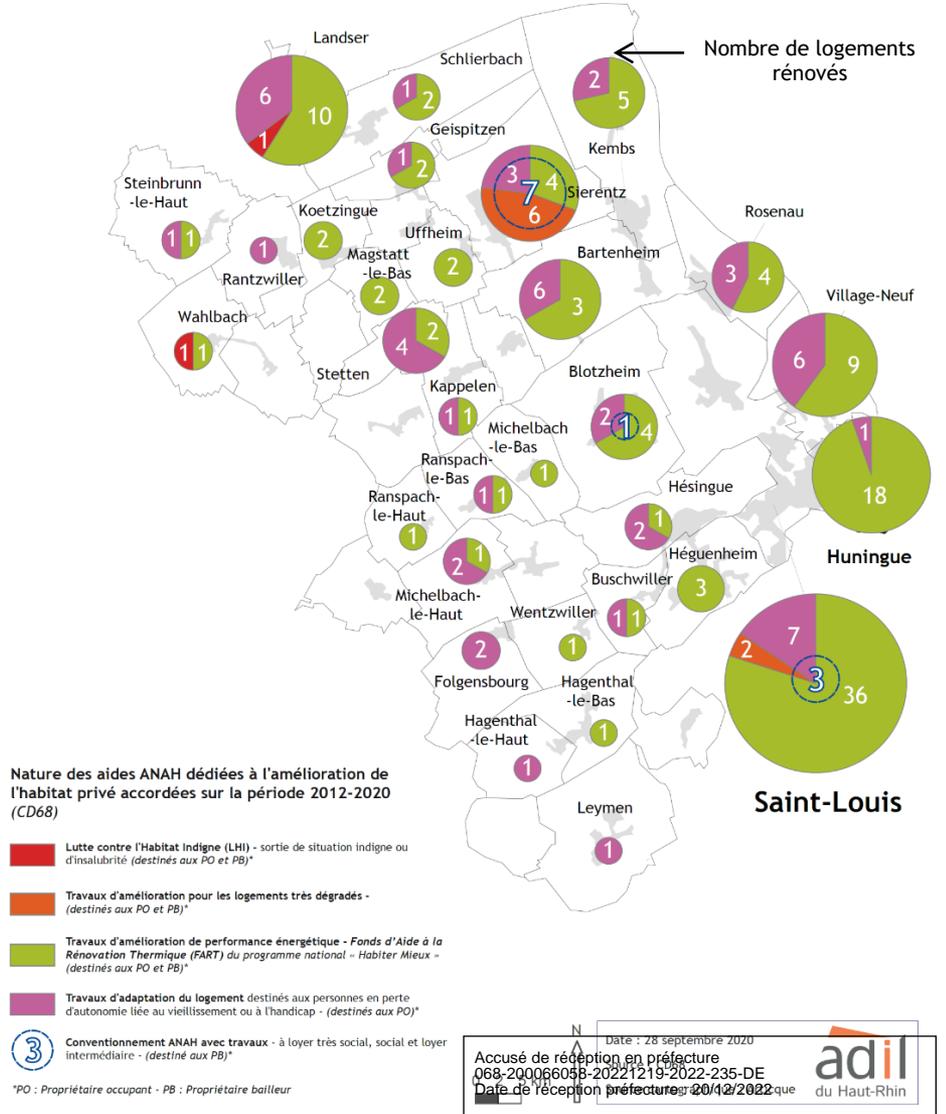
Sur l'année 2019, **40 logements** ont été subventionnés (rénovation thermique et adaptation au PMR) à hauteur de **5 000 €/logt en moyenne** pour un investissement moyen en travaux d'environ **12 300 €/logt** ;  
 -> Soit un taux de subvention ANAH de **41% par logement**.

**11 logements** ont été conventionnés avec travaux, dont 2/3 dans la commune de Sierentz.

## Les aides à l'amélioration de l'habitat privé sur SLA (2012-2020)\*

Bilan sur l'ensemble de SLA (2012-2020) :  
 - Lutte contre l'habitat indigne : **2 logements de PO\***  
 - Travaux d'amélioration de logements très dégradé : **8 logements de PB\***  
 - Travaux d'amélioration de performance énergétique : **122 logements - dont 117 PO\* et 5 PB\***  
 - Travaux d'adaptation de logement liée à la perte d'autonomie : **52 logements de PO\***  
 - Conventionnement ANAH avec travaux : **11 logements de PB\*** - dont 1 à loyer très social, 1 à loyer social et 9 à loyer intermédiaire  
 (\*PO : Propriétaire occupant - PB : Propriétaire bailleur)

\*Du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2019



## LES AIDES DE L'ADEME ET DE LA RÉGION GRAND EST

Les **aides de Climaxion** sont des aides issues du programme de l'ADEME et de la Région Grand Est en faveur de la transition énergétique.



Copropriétés	Année	Bénéficiaire de l'aide	Localisation	Aide régionale (€)	Montant des travaux
Rénovation globale au niveau BBC de la résidence « Rouget de l'Isle », située à Huningue et composée de 10 logements	2016	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LE ROUGET DE L ISLE	HUNINGUE	30 000	254 193 €TTC
Rénovation au niveau BBC de la résidence 2000B, composée de 10 logements et située à Huningue	2017	SYNDICAT COPRO RESIDENCE 2000B	HUNINGUE	30 000	Information non disponible
Rénovation énergétique au niveau BBC, via un bouquet de trois travaux, de la résidence " Les champs" composée de 36 logements et située à Saint Louis	2017	RESIDENCE LES CHAMPS	SAINT LOUIS	90 000	342 782 €TTC
<b>Logements sociaux</b>					
Rénovation BBC STR 16 logts Résidence "Charles Bleger" rue de la Libération à Huningue	2015	HHA	HUNINGUE	56 000	Information non disponible
Réno STR de 24 logements sociaux à Huningue	2017	HABITATS DE HAUTE ALSACE HHA	HUNINGUE	108 000	Information non disponible

(Source : Climaxion)

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## DES ACTIONS DÉJÀ ENGAGÉES PAR SLA POUR L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVE EXISTANT

### Un soutien financier de SLA :

- 28 propriétaires occupants modestes subventionnés (500 € par logement) pour la réalisation de travaux de réhabilitation thermique, éligibles au programme « Habiter Mieux Sérénité » de l'ANAH.
- 14 copropriétés soutenues financièrement pour la réalisation d'une mission d'AMO et d'études préalables à des travaux de rénovation énergétique, en complément aux aides de l'ANAH : 10 copropriétés à Saint-Louis, 4 à Huningue, 445 logements concernés.

### Une adhésion au Programme d'Intérêt Général « Habitat Privé » mis en place par le Département et l'ANAH :

- Relais d'informations et de communications / participation au repérage ;
- Objectifs de rénovation de 26 logements occupés par des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH ;
- Objectif de rénovation de 35 logements en copropriété.

### Une offre globale d'information, de conseil et d'accompagnement dans le domaine du logement et de la rénovation énergétique :

- Un renforcement de la présence de l'ADIL68 avec 4 permanences mensuelles réparties sur le territoire ;
- Des permanences de l'EIE dédiées à la rénovation énergétique
- Adhésion à OKTAVE
- Candidature au programme SARE.



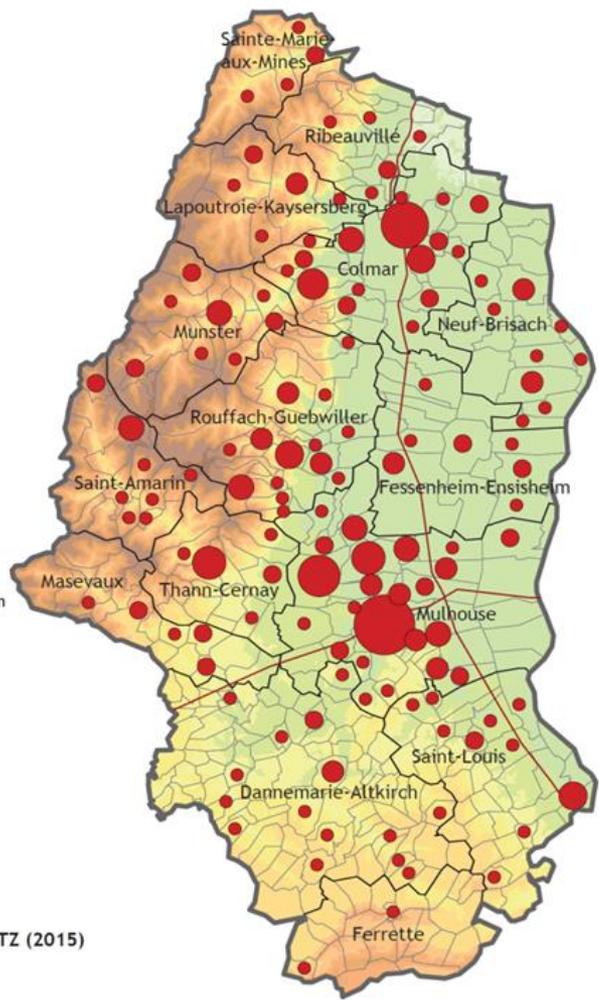
Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

### L'ÉCO-PTZ (2013-2016)

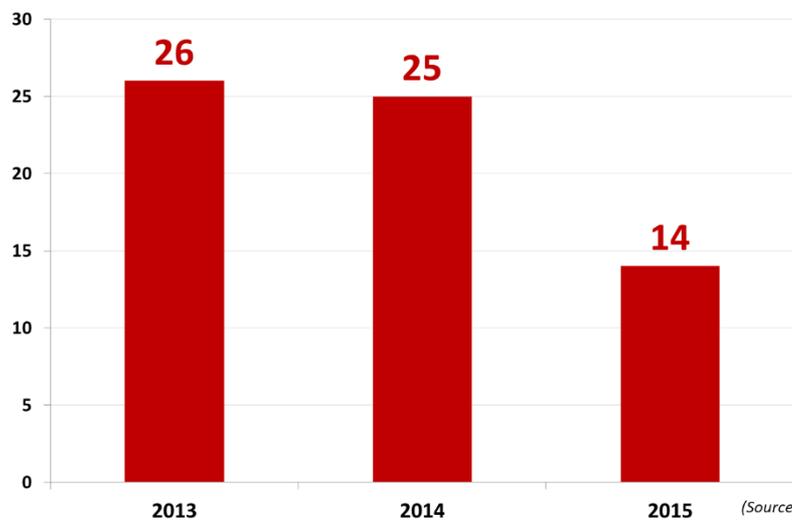
L'éco-PTZ est un prêt destiné à financer un ensemble cohérent de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Il peut atteindre jusqu'à 30 000 € (accessible aux personnes physiques propriétaires qu'elles soient occupants ou bailleurs et sans condition de ressources) ;

Sur **Saint-Louis Agglomération, 65 éco-PTZ ont été délivrés entre 2013 et 2016.**

Ce prêt est cumulable avec d'autres dispositifs d'aide comme le crédit d'impôt pour la transition énergétique, les aides de l'ANAH...



Nombre d'éco-PTZ distribués sur SLA entre 2013 et 2016



(Source : ANIL)

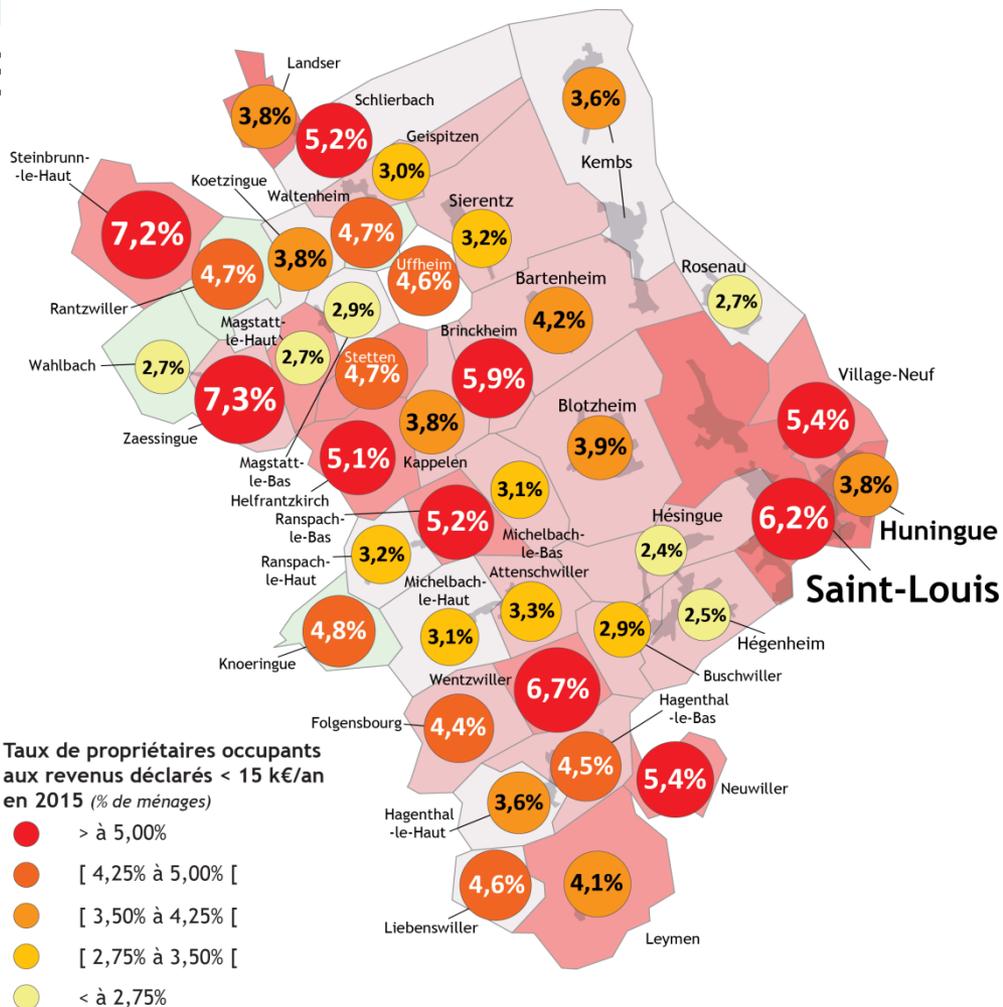
Date : 23 novembre 2016  
Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022  
Source cartographique : Artique

### PRÈS DE 1 000 PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS « FRAGILES »

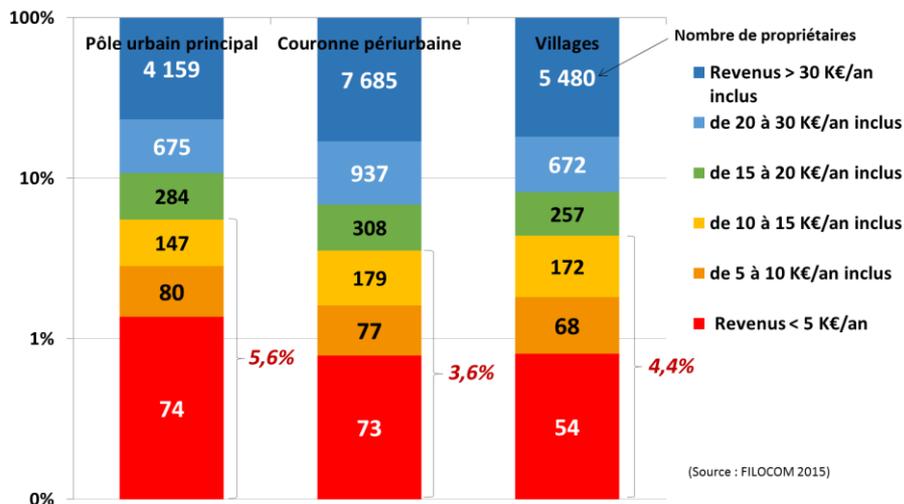
Les propriétaires occupants à bas revenus (inférieurs à 15 000 €/an de revenus déclarés) représentaient 4,3% des propriétaires du territoire en 2015, soit environ 1 000 ménages.

De fait, ces ménages sont potentiellement dans l'incapacité financière ou peuvent avoir beaucoup de difficulté à pouvoir entreprendre de lourds travaux de rénovation de leurs logements.

La part de propriétaires occupants à bas revenus est importante dans le pôle urbain mais aussi dans les villages.



Répartition des propriétaires occupants par tranches de revenus en 2015



Taux de propriétaires occupants aux revenus déclarés < 15 k€/an en 2015 (% de ménages)

- > à 5,00%
- [ 4,25% à 5,00% [
- [ 3,50% à 4,25% [
- [ 2,75% à 3,50% [
- < à 2,75%

Taux de propriétaires occupants une résidence principale construite avant 1975

- > à 47,5% des PO
- [ 40,0% à 47,5% [
- [ 32,5% à 40,0% [
- [ 25,0% à 32,5% [
- ≤ à 25,0% des PO

# L'EFFORT DES MÉNAGES POUR SE LOGER ET RÉNOVER

Les aides à l'accession et  
la capacité d'emprunt des ménages

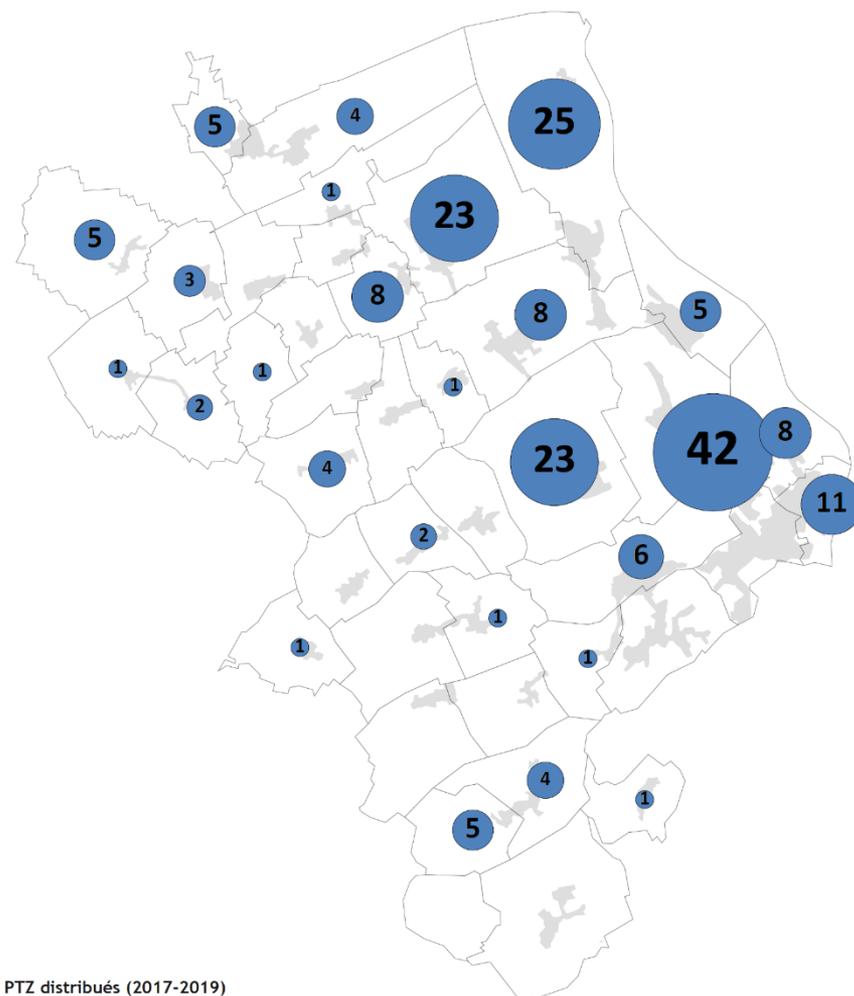
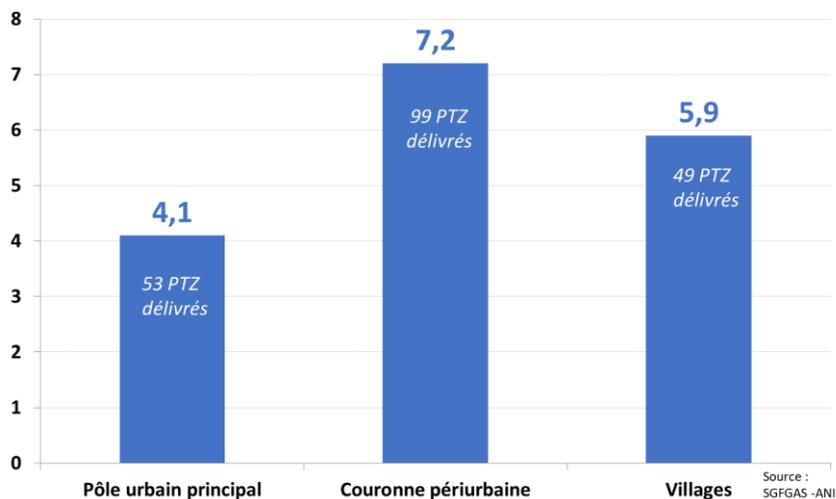
201 PTZ sur l'ensemble du territoire

### LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) (2017-2019)

Pour un couple avec deux enfants achetant un logement neuf en zone B1 (Saint-Louis, Huningue), le montant de l'opération pris en compte pour le calcul du PTZ est plafonné à 270 000 €. Pour une opération de cette valeur ou plus, le montant maximum du PTZ est de 108 000 €, soit  $270\,000\text{ €} \times 40\%$ .

Si cette opération concerne un logement ancien situé en zone B2 ou C, les travaux d'amélioration doivent représenter au moins 25% du coût de l'opération.

Nombre de PTZ pour 1 000 ménages délivrés sur SLA (2017-2019)



Nombre de PTZ distribués (2017-2019)

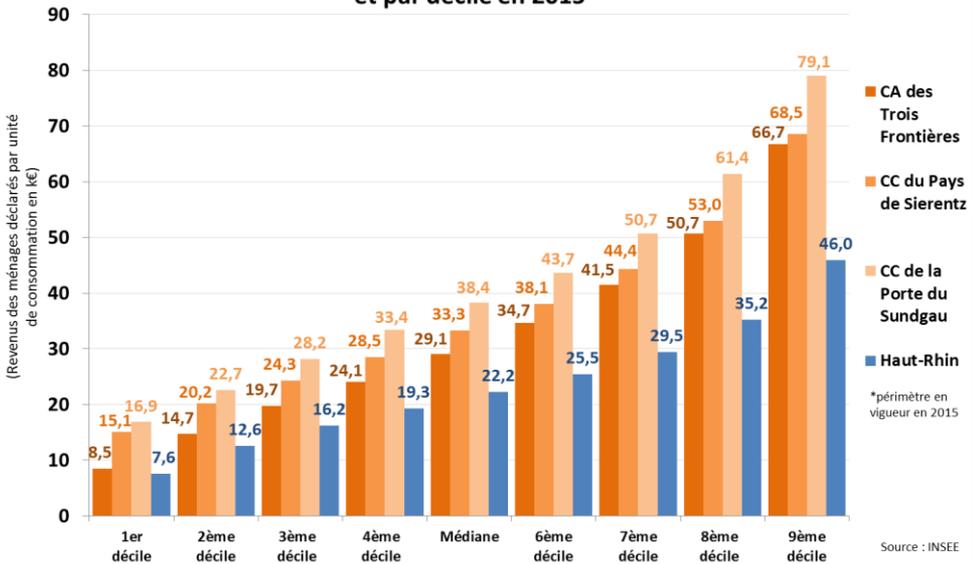


Date : 22 septembre 2020  
 Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022  
 Source cartographique : Articque du Haut-Rhin

## LA CAPACITÉ D'EMPRUNT DES MÉNAGES POUR ACQUÉRIR UN LOGEMENT

Si les 1<sup>er</sup> déciles de revenus entre celui de l'ex-CA des Trois Frontières et celui du Haut-Rhin sont assez similaires (autour de 8 000 €/an), on observe qu'au fur et à mesure que l'on progresse dans les niveaux de revenus, le contraste entre les déciles de revenus des ménages habitant le territoire de SLA est de plus en plus fort avec ceux du Haut-Rhin (s'expliquant principalement par les niveaux de rémunération pratiqués en Suisse).

Les revenus des ménages déclarés par unité de consommation et par décile en 2015



Composition du ménage	Revenus mensuels net du ménage	revenus déclarés par U.C.	Mens. max. avec taux d'endett.* = 33%	Nature du prêt* (simulation financière adil68)			Apport personnel	Budget maximal prêt empruntable + apport personnel* (simulation financière adil68)	Acquisition potentielle dans l'ancien et superficie maximale du bien pouvant être acquise (après déduction sur le budget empruntable des frais de notaires et des frais d'agence immobilière)				Acquisition potentielle dans le neuf et superficie maximale du bien pouvant être acquise (après déduction sur le budget empruntable des frais de notaires et des frais d'agence immobilière)			
				Type	Taux nominal	Durée			Collectif	Superficie maximale en m²	Individuel (IG : individuel groupé - IP : individuel pur)	Superficie maximale en m²	Collectif	Superficie maximale en m²	Individuel (IG : individuel groupé - IP : individuel pur)	Superficie maximale en m²
1 personne seule	1 450 €	1 <sup>er</sup> quartile 1 450 €	479 €	PAS	1,80%	20 ans	Non	92 939 €	Possible T1	33	Non	37	Probable T1	28	Non	33
1 personne seule	2 420 €	Médiane 2 420 €	799 €	PAS	1,70%	20 ans	10 000 €	166 311 €	Possible T3	59	Peu probable	67	Possible T2	51	Non	60
1 personne seule	3 820 €	3 <sup>ème</sup> quartile 3 820 €	1 261 €	Prêt bancaire	1,50%	20 ans	20 000 €	270 922 €	Possible T4	96	Possible en IP	109	Possible T4	83	Possible en IG	97
1 couple sans enfant	2 175 €	1 <sup>er</sup> quartile 1 450 €	718 €	PAS	1,80%	20 ans	Non	136 381 €	Possible T2	48	Non	55	Possible T2	42	Non	49
1 couple sans enfant	3 630 €	Médiane 2 420 €	1 198 €	PAS	1,70%	20 ans	10 000 €	239 590 €	Possible T4	85	Probable en IP	96	Possible T3	73	Probable en IG	86
1 couple sans enfant	5 730 €	3 <sup>ème</sup> quartile 3 820 €	1 891 €	Prêt bancaire	1,50%	20 ans	20 000 €	388 942 €	Possible T5	138	Possible en IP	156	Possible T5	119	Possible en IP	140
1 couple + 1 enfant	2 610 €	1 <sup>er</sup> quartile 1 450 €	861 €	PAS	1,80%	20 ans	Non	163 543 €	Possible T3	58	Non	66	Possible T2	50	Non	59
1 couple + 1 enfant	4 356 €	Médiane 2 420 €	1 437 €	PAS	1,75%	20 ans	15 000 €	290 893 €	Possible T4	103	Possible en IP	117	Possible T4	89	Probable en IP	104
1 couple + 1 enfant	6 876 €	3 <sup>ème</sup> quartile 3 820 €	2 269 €	Prêt bancaire	1,50%	20 ans	30 000 €	472 692 €	Possible T5 et +	167	Possible en IP	190	Possible T5 et +	145	Possible en IP	170
1 couple + 2 enfants	3 045 €	1 <sup>er</sup> quartile 1 450 €	1 005 €	PAS	1,80%	20 ans	5 000 €	195 895 €	Possible T3	69	Non	79	Possible T3	60	Non	70
1 couple + 2 enfants	5 082 €	Médiane 2 420 €	1 677 €	PAS	1,70%	20 ans	20 000 €	341 388 €	Possible T5	121	Possible en IP	137	Possible T4/T5	105	Possible en IP	123
1 couple + 2 enfants	8 022 €	3 <sup>ème</sup> quartile 3 820 €	2 647 €	Prêt bancaire	1,50%	20 ans	35 000 €	551 442 €	Possible T5 et +	195	Possible en IP	222	Possible T5 et +	158	Possible en IP	198

\*Prise en compte des assurances : 2 € par tranche de 10 000 € emprunté par tête - Postulat de départ : tous les ménages sont en capacité de pouvoir payer l'hypothèque ou la société de cautionnement d'environ 1 500 €

068-20000058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## LA CAPACITÉ D'EMPRUNT DES MÉNAGES POUR ACQUÉRIR UN LOGEMENT

Les personnes seules ou les couples sans enfant se trouvant sous le niveau de vie médian du territoire auront du mal à acquérir un logement (hormis dans le collectif ancien).

Composition du ménage	Revenus mensuels net du ménage	revenus déclarés par U.C.		Mens. max. avec taux d'endett.* = 33%	Nature du prêt* (simulation financière adil68)			Apport personnel	Budget maximal prêt empruntable + apport personnel* (simulation financière adil68)
					Type	Taux nominal	Durée		
1 personne seule	1 450 €	1 <sup>er</sup> quartile	1 450 €	479 €	PAS	1,80%	20 ans	Non	92 939 €
1 personne seule	2 420 €	Médiane	2 420 €	799 €	PAS	1,70%	20 ans	10 000 €	166 311 €
1 personne seule	3 820 €	3 <sup>ème</sup> quartile	3 820 €	1 261 €	Prêt bancaire	1,50%	20 ans	20 000 €	270 922 €
1 couple sans enfant	2 175 €	1 <sup>er</sup> quartile	1 450 €	718 €	PAS	1,80%	20 ans	Non	136 381 €
1 couple sans enfant	3 630 €	Médiane	2 420 €	1 198 €	PAS	1,70%	20 ans	10 000 €	239 590 €
1 couple sans enfant	5 730 €	3 <sup>ème</sup> quartile	3 820 €	1 891 €	Prêt bancaire	1,50%	20 ans	20 000 €	388 942 €
1 couple + 1 enfant	2 610 €	1 <sup>er</sup> quartile	1 450 €	861 €	PAS	1,80%	20 ans	Non	163 543 €
1 couple + 1 enfant	4 356 €	Médiane	2 420 €	1 437 €	PAS	1,75%	20 ans	15 000 €	290 393 €
1 couple + 1 enfant	6 876 €	3 <sup>ème</sup> quartile	3 820 €	2 269 €	Prêt bancaire	1,50%	20 ans	30 000 €	472 692 €
1 couple + 2 enfants	3 045 €	1 <sup>er</sup> quartile	1 450 €	1 005 €	PAS	1,80%	20 ans	5 000 €	195 895 €
1 couple + 2 enfants	5 082 €	Médiane	2 420 €	1 677 €	PAS	1,70%	20 ans	20 000 €	341 388 €
1 couple + 2 enfants	8 022 €	3 <sup>ème</sup> quartile	3 820 €	2 647 €	Prêt bancaire	1,50%	20 ans	35 000 €	551 442 €

### 1 célibataire du 1<sup>er</sup> quartile peut acquérir :

- Entre 30 et 35 m<sup>2</sup> dans le collectif ancien dans le pôle urbain principal ;
- Environ 45 m<sup>2</sup> dans le collectif ancien à Colmar.

### 1 couple avec un enfant du 1<sup>er</sup> quartile peut acquérir :

- Environ 60 m<sup>2</sup> dans le collectif ancien en couronne périurbaine ;
- Environ 80 m<sup>2</sup> dans la couronne de Colmar Agglomération.

### 1 célibataire à revenus médians peut acquérir :

- Entre 48 m<sup>2</sup> et 52 m<sup>2</sup> dans le neuf sur SLA ;
- Entre 50 m<sup>2</sup> et 55 m<sup>2</sup> dans le collectif neuf sur Colmar Agglomération.

### 1 couple avec 1 enfant à revenus médians peut acquérir :

- Entre 85 m<sup>2</sup> et 90 m<sup>2</sup> dans le collectif neuf sur SLA ;
- Entre 95 m<sup>2</sup> dans le collectif neuf sur Colmar Agglomération.

## LA CAPACITÉ DES MÉNAGES À HABITER UN LOGEMENT EN LOCATION

Les couples avec 2 enfants se trouvant au 1<sup>er</sup> quartile du niveau de vie risquent d'avoir plus de mal à trouver un logement adapté à la taille de leur ménage.

Composition du ménage	Revenus mensuels net du ménage	revenus déclarés par U.C.		Taux d'effort* = 33%	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Maisons
		1 <sup>er</sup> quartile	Médiane							
1 personne seule	1 450 €	1 <sup>er</sup> quartile	1 450 €	479 €	28	39	-	-	-	-
1 personne seule	2 420 €	Médiane	2 420 €	799 €	-	65	71	76	-	-
1 personne seule	3 820 €	3 <sup>ème</sup> quartile	3 820 €	1 261 €	-	-	-	119	111	108
1 couple sans enfant	2 175 €	1 <sup>er</sup> quartile	1 450 €	718 €	-	59	64	-	-	-
1 couple sans enfant	3 630 €	Médiane	2 420 €	1 198 €	-	-	-	113	106	103
1 couple sans enfant	5 730 €	3 <sup>ème</sup> quartile	3 820 €	1 891 €	-	-	-	-	167	162
1 couple + 1 enfant	2 610 €	1 <sup>er</sup> quartile	1 450 €	861 €	-	70	77	82	-	-
1 couple + 1 enfant	4 356 €	Médiane	2 420 €	1 437 €	-	-	-	-	127	123
1 couple + 1 enfant	6 876 €	3 <sup>ème</sup> quartile	3 820 €	2 269 €	-	-	-	-	200	194
1 couple + 2 enfants	3 045 €	1 <sup>er</sup> quartile	1 450 €	1 005 €	-	-	90	95	-	-
1 couple + 2 enfants	5 082 €	Médiane	2 420 €	1 677 €	-	-	-	-	148	144
1 couple + 2 enfants	8 022 €	3 <sup>ème</sup> quartile	3 820 €	2 647 €	-	-	-	-	234	227

(Source : ADIL68)

**1 célibataire du 1<sup>er</sup> quartile peut s'installer en location :**

- Dans un logement T1/T2 de moins de 40 m<sup>2</sup>.

**1 couple avec un enfant du 1<sup>er</sup> quartile peut s'installer en location :**

- Dans un logement de type T3 entre 75 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup>.

**1 célibataire à revenus médians peut s'installer dans un logement en location :**

- Dans un logement de type T3 entre 65 m<sup>2</sup> et 75 m<sup>2</sup>.

**1 couple avec 1 enfant à revenus médians peut s'installer dans un logement en location :**

- Dans un logement de type T5 d'environ 125 m<sup>2</sup>.

# L'EFFORT DES MÉNAGES POUR SE LOGER ET RÉNOVER

Le zonage de l'investissement locatif

## LE ZONAGE A-B-C

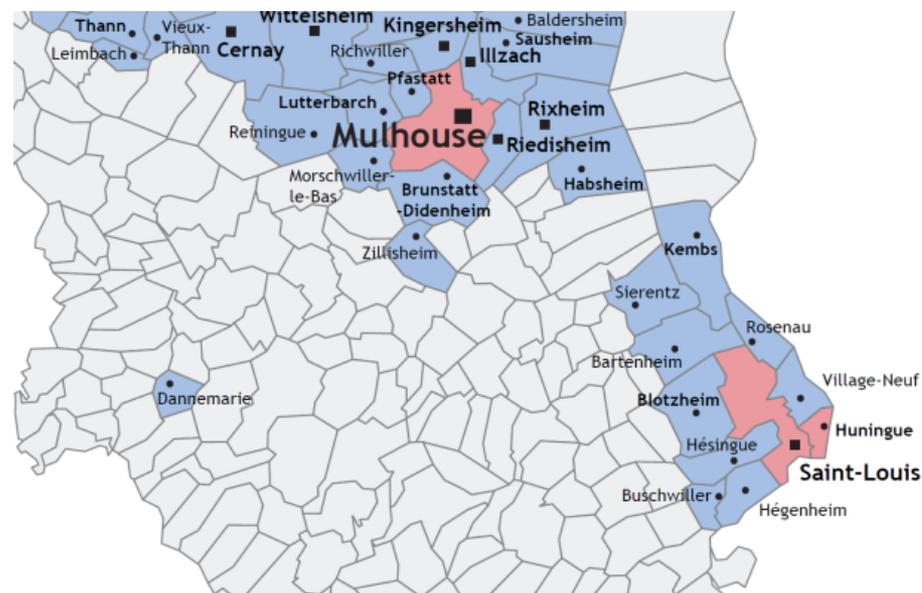
Le zonage A-B-C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « *Robien* ». **Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local** (*rapport demande/offre*).

Il a été révisé trois fois en 2006, 2009 puis une dernière fois en 2014.

Il a pour objectif de **favoriser l'investissement locatif** (*dispositif Pinel en zone B1 et B2 avec agrément*), **l'accession à la propriété par la modulation du PTZ**, le **développement du logement intermédiaire** (*TVA réduite à 10% et exonération de TFPB en zone B1*), et la **construction de logements dans son ensemble**.

Sur SLA, la situation est la suivante depuis le 01/10/2014 :

- **2 communes sont en zone B1 :**  
Saint-Louis et Huningue ;
- **9 communes sont en zone B2 :**  
Kembs, Sierentz, Bartenheim, Blotzheim, Hésingue, Hégenheim, Village-Neuf, Buschwiller, Rosenau.
- **Le reste du territoire en Zone C.**



Zonage A-B-C en vigueur au 1er janvier 2016



**Un risque de « spécialisation résidentielle » du territoire avec :**

- L'éligibilité au dispositif Pinel et au PTZ « neuf » dans les communes des zones B1, B2 et C ;
- L'éligibilité au PTZ dans l'ancien avec travaux réservée aux zones B2 et C.

## LES COMMUNES ÉLIGIBLES À L'INVESTISSEMENT LOCATIF « PINEL »

Les communes classées en zone B1 et B2 qui ont fait la demande d'agrément auprès de l'État, sont autorisées à faire de l'investissement locatif « Pinel ».

En **contrepartie d'un plafonnement du loyer, le propriétaire**, acquéreur d'un logement neuf, **bénéficie d'avantages fiscaux**. Les plafonds de loyers sont les suivants :

Zones	A bis	A	B1	B2
Prix au m <sup>2</sup>	16,96€	12,59€	10,15€	8,82€

Sur SLA, les communes éligibles sont les suivantes depuis le 01/01/2018 :

- **2 communes en zone B1** : Saint-Louis et Huningue ;
- **7 communes en zone B2** : Kembs, Sierentz, Bartenheim, Blotzheim, Hémingue, Hégenheim et Village-Neuf (sous condition que le PC ait été déposé avant le 31/12/2017 et que l'acquisition effective du logement se fasse avant le 31/12/2018).

À partir du 01/01/2019, seules les communes en zone B1 pourront y réaliser de l'investissement locatif « Pinel ».

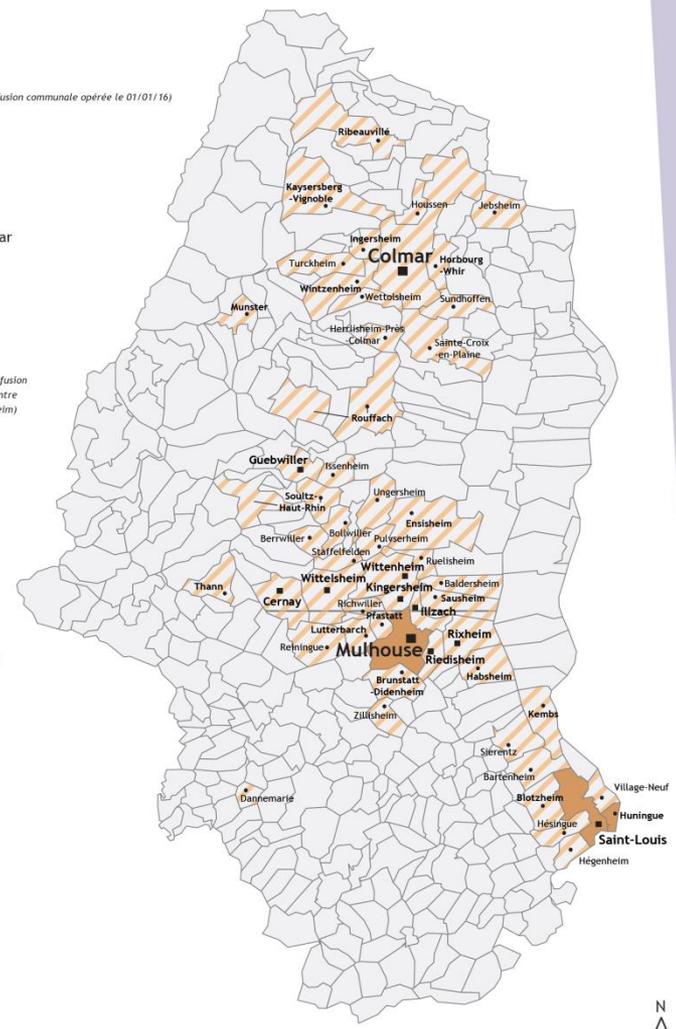
### Liste des communes éligibles au dispositif Pinel dans le Haut-Rhin (au 01/01/2018)

#### Liste des communes en zone B2 :

- Baldersheim
- Bartenheim
- Berrwiller
- Blotzheim
- Bollwiller
- Brunstatt-Didenheim (fusion communale opérée le 01/01/16)
- Cernay
- Colmar
- Dannemarie
- Ensisheim
- Guebwiller
- Habsheim
- Hégenheim
- Herrlisheim-Près-Colmar
- Hémingue
- Horbourg-Wihr
- Houssen
- Illzach
- Ingersheim
- Issenheim
- Jébsheim
- Kaysersberg-Vignoble (fusion communale opérée le 01/01/16 entre Kaysersberg, Sigolsheim, Kientzheim)
- Kembs
- Kingersheim
- Lutterbach
- Munster
- Pfastatt
- Pulversheim
- Reiningue
- Ribeauvillé
- Richwiller
- Riedisheim
- Rixheim
- Rouffach
- Ruelisheim
- Sainte-Croix-en-Plaine
- Sausheim
- Sierentz
- Staffelfelden
- Sultz-Haut-Rhin
- Sundhoffen
- Thann
- Turckheim
- Ungersheim
- Village-Neuf
- Wettolsheim
- Wintzenheim
- Wittelsheim
- Wittenheim
- Zillisheim

#### Liste des communes en zone B1 :

- Huningue
- Mulhouse
- Saint-Louis



Communes éligibles au dispositif "Pinel" en Zone B1

Communes éligibles au dispositif "Pinel" en Zone B2 à titre transitoire jusqu'au 31/12/2018

(Conditions : dépôt de demande de PC avant le 31 décembre 2017 et acquisition à réaliser par le contribuable au plus tard le 31 décembre 2018)

Date : 1er janvier 2018

Accusé de réception en préfecture 68 / DREAL Alsace  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022



# L'EFFORT DES MÉNAGES POUR SE LOGER ET RÉNOVER

Les loyers et prix de vente

## LES LOYERS LES PLUS ÉLEVÉS DU HAUT-RHIN

Le marché du neuf se porte très bien et la demande demeure forte sur SLA. **Ces conditions favorables attirent un nombre élevé d'investisseurs qui profitent des avantages fiscaux offerts par le dispositif Pinel. Ils recherchent la meilleure rentabilité, c'est la raison pour laquelle leur choix se portent essentiellement sur les logements de type T1 ou T2.**

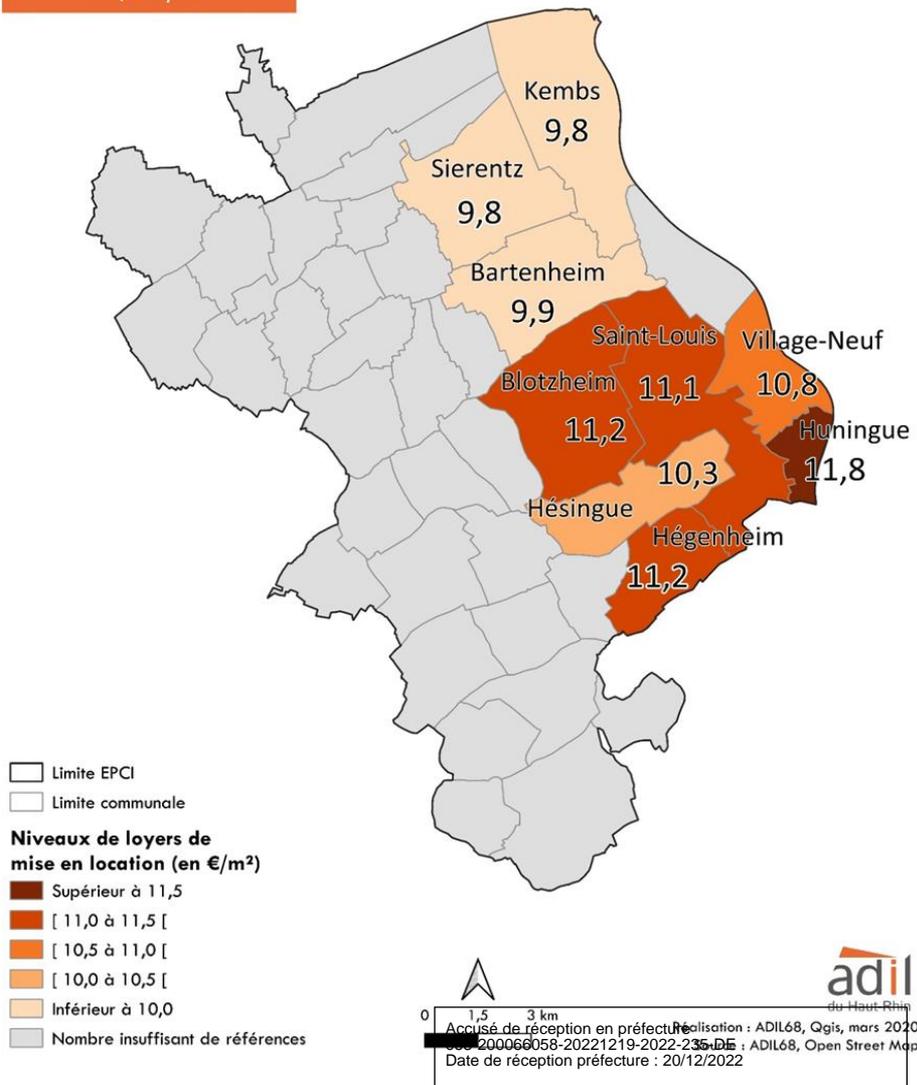
Le dynamisme économique de l'agglomération baloise explique la forte attractivité du secteur. Beaucoup d'étrangers s'y installent afin de profiter des opportunités d'emplois offertes et des rémunérations élevées liées.

**Ce secteur attire beaucoup d'ouvriers qui ont un emploi de l'autre côté de la frontière. Cette clientèle fait largement tourner le marché locatif de logements anciens sur Saint-Louis.** C'est une clientèle qui accorde une grande importance à la desserte en transports en commun. Sur ce point, la ville de Saint-Louis commence à profiter de l'extension de la ligne de tramway.

**Les cadres préfèrent sortir de la ville centre et s'installer dans les communes limitrophes, où les maisons sont d'ailleurs très prisées.**

### Saint-Louis Agglomération - Loyers moyens de mise en location dans le parc privé - Appartements

Niveau de loyers pour l'agglomération 11,0 €/m<sup>2</sup>

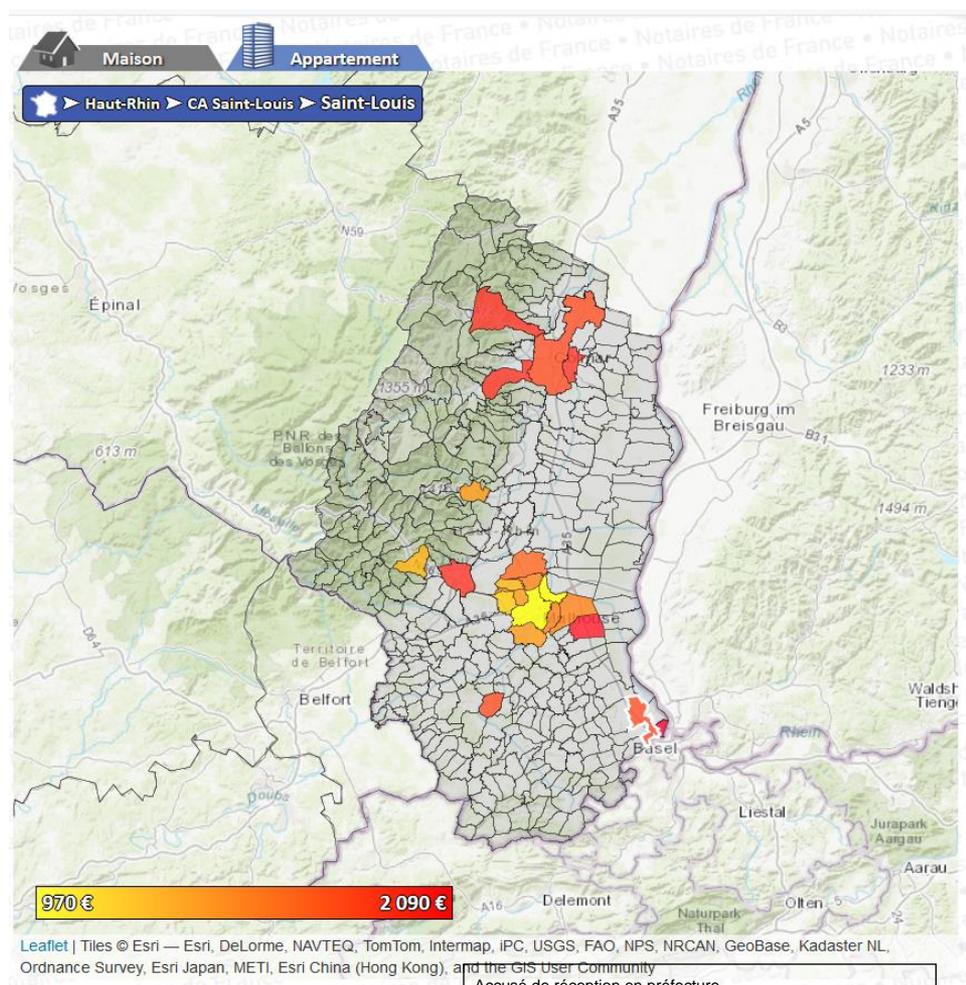
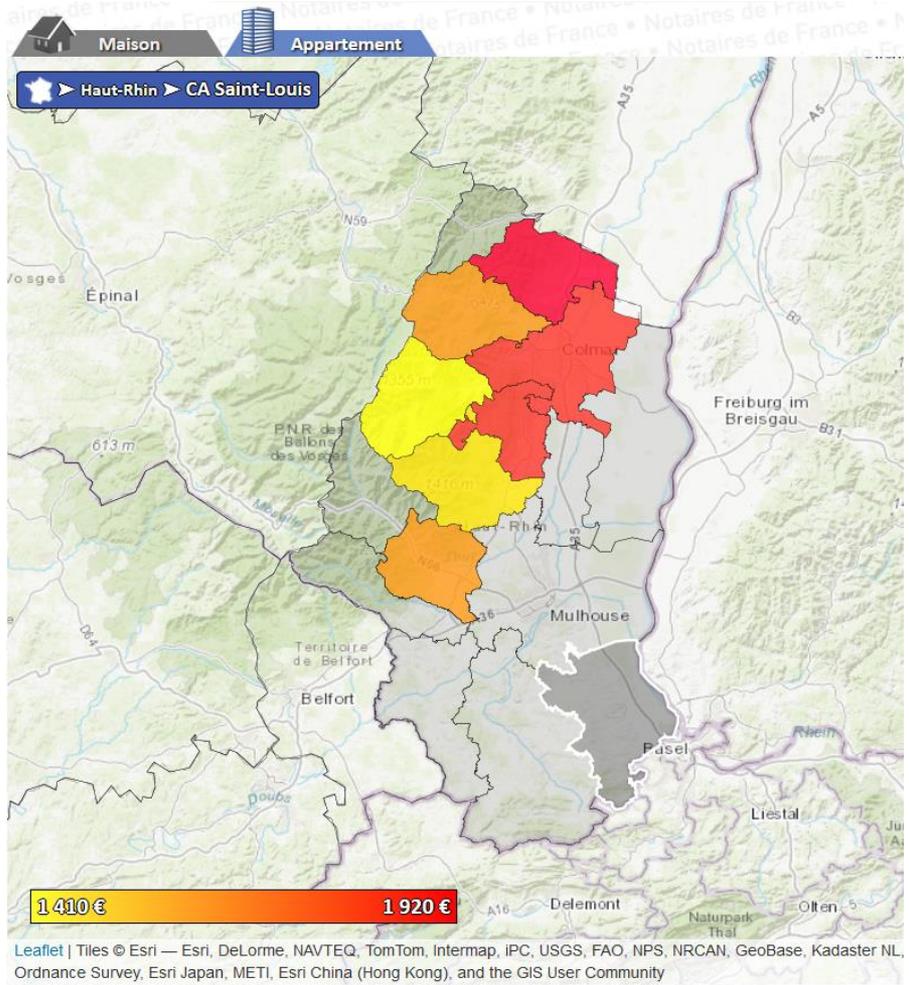


## DES PRIX PARMIS LES PLUS ÉLEVÉS DU HAUT-RHIN

- Les prix médians selon la source *immoprix* :

### Prix médian des appartements :

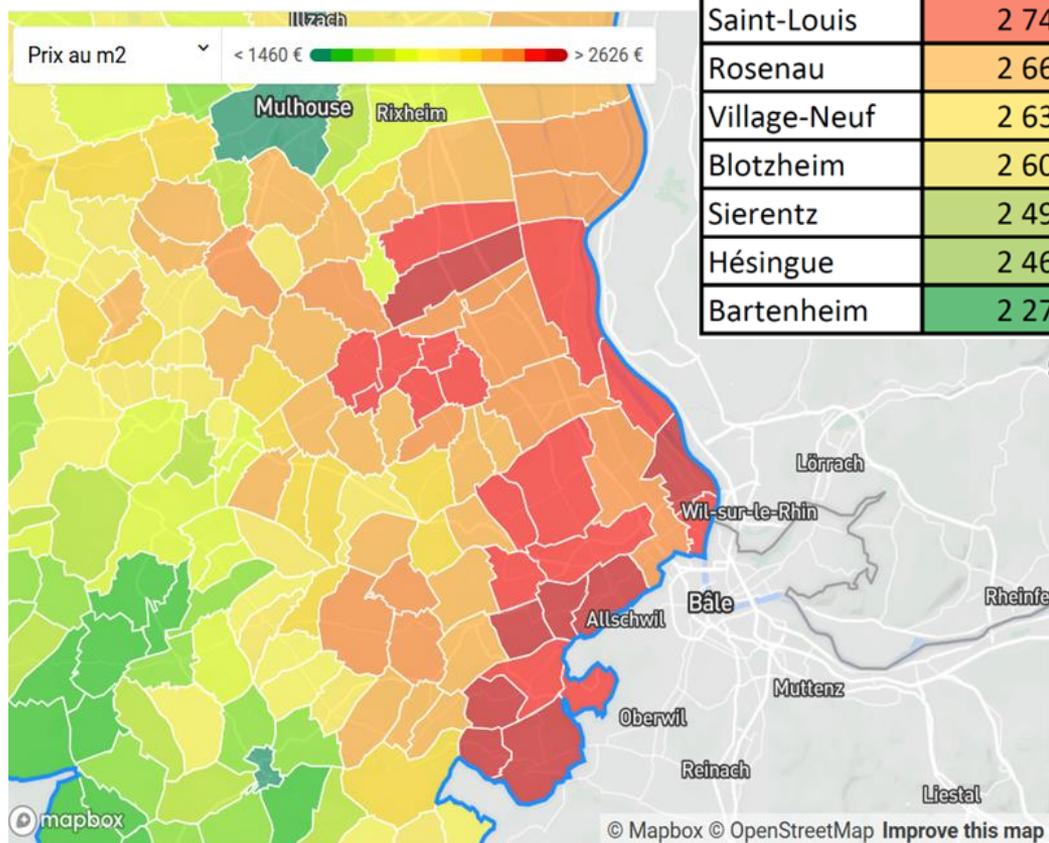
- Saint-Louis : 1 740 €/m<sup>2</sup>
- Huningue : 2 090 €/m<sup>2</sup>



Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## DES PRIX PARMIS LES PLUS ÉLEVÉS DU HAUT-RHIN

Les prix moyens observés (source [meilleursagents.com](https://meilleursagents.com)) :



Communes	Maisons		Appartements	
	Prix moyens (en €/m <sup>2</sup> )	Indice de fiabilité	Prix moyens (en €/m <sup>2</sup> )	Indice de fiabilité
Hégenheim	2 772	5/5	2 550	5/5
Huningue	2 753	5/5	2 492	5/5
Saint-Louis	2 740	5/5	2 181	5/5
Rosenu	2 666	5/5	2 162	3/5
Village-Neuf	2 632	5/5	2 932	5/5
Blotzheim	2 605	5/5	2 530	4/5
Sierentz	2 496	4/5	2 299	5/5
Hésingue	2 468	4/5	2 426	4/5
Bartenheim	2 276	5/5	2 369	4/5

(Source : [meilleursagents.com](https://meilleursagents.com) – Septembre 2018)

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## DES PRIX PARMIS LES PLUS ÉLEVÉS DU HAUT-RHIN

Les prix des logements neufs dans l'ex-Communauté d'Agglomération des Trois Frontières (2014-2015)

	Individuel		Collectif	
	Prix moyen d'opération	Prix moyen par m <sup>2</sup>	Prix moyen d'opération	Prix moyen par m <sup>2</sup>
2014	272 813	2 493	201 762	3 085
2015	NR	NR	195 044	3 073

(Source : ECLN)

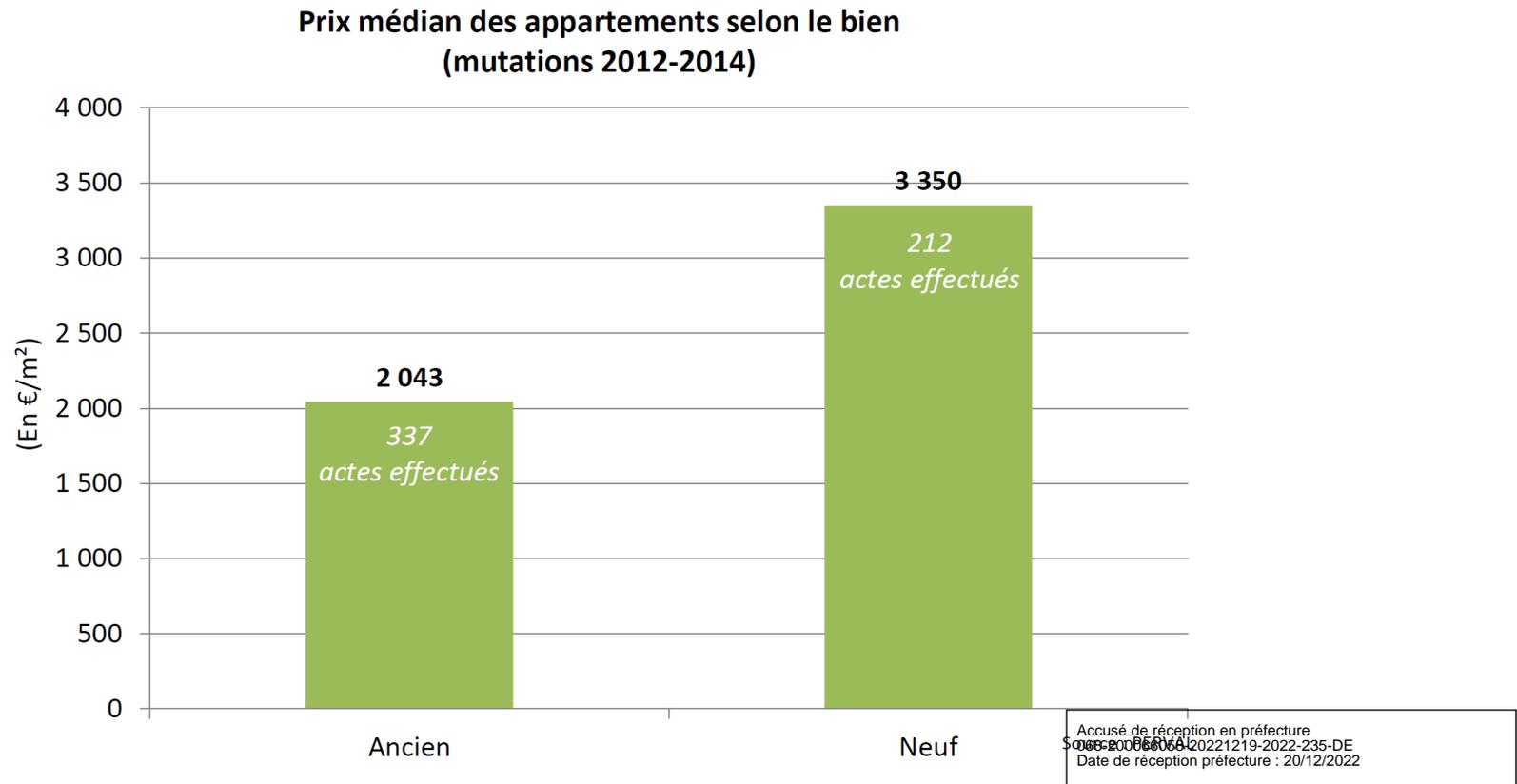
## DES PRIX PARMIS LES PLUS ÉLEVÉS DU HAUT-RHIN

Pour le territoire de Saint-Louis Agglomération (Source : PERVAL 2014)

Prix médian des appartements : **2 588 €/m<sup>2</sup>** (mutations 2012-2014 : 549 actes effectués)

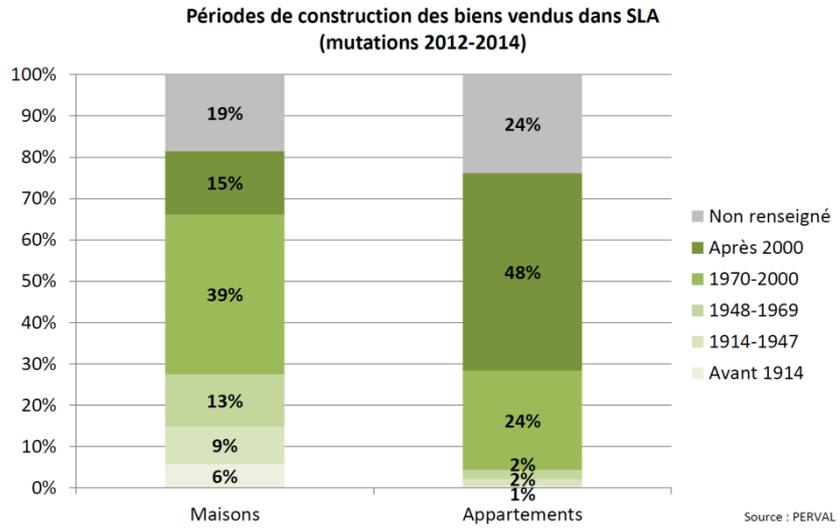
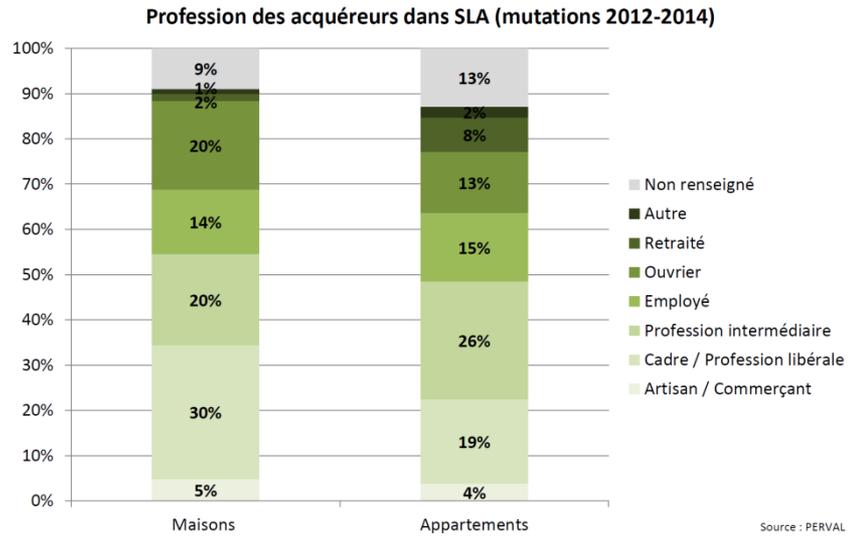
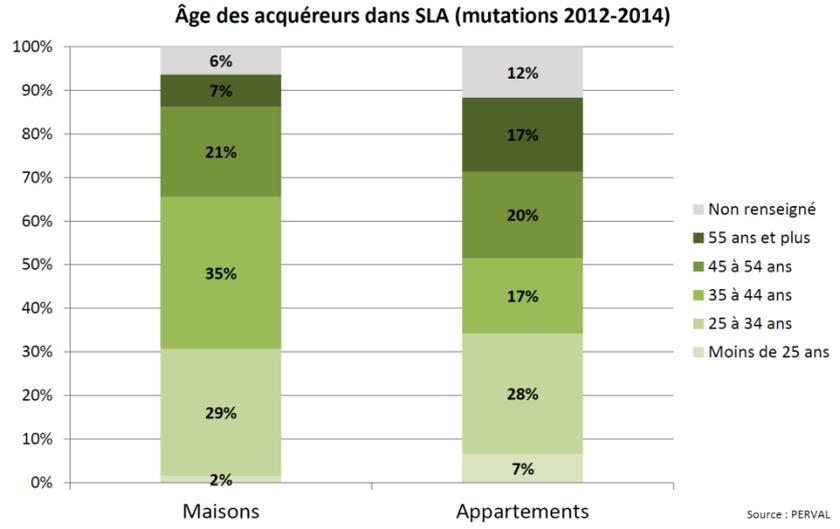
Prix médian des maisons : **2 267 €/m<sup>2</sup>** (mutations 2012-2014 : 189 actes effectués)

Prix médian des terrains : **18 300 €/are** (mutations 2012-2014 : 176 actes effectués)



# DES PRIX PARMIS LES PLUS ÉLEVÉS DU HAUT-RHIN

## Profil des acheteurs :



Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022

# L'EFFORT DES MÉNAGES POUR SE LOGER ET RÉNOVER

Les prix des terrains

## DES PRIX PARMIS LES PLUS ÉLEVÉS DU HAUT-RHIN

Le prix des terrains à bâtir (source : *lesterrains.com* – septembre 2018) :



**Steinbrunn-le-Haut** : terrain de 400 m<sup>2</sup> / 55 500 € (soit **13 875 € / are**)



**Rantzwiller** : terrain de 548 m<sup>2</sup> / 80 000 € (soit **14 599 € / are**)



**Sierentz** : terrain de 326 m<sup>2</sup> / 78 240 € (soit **24 000 € / are**)



**Uffheim** : terrain de 600 m<sup>2</sup> / 152 650 € (soit **25 441 € / are**)



**Leymen** : terrain de 600 m<sup>2</sup> / 138 000 € (soit **23 000 € / are**)

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## DES PRIX PARMIS LES PLUS ÉLEVÉS DU HAUT-RHIN

Le prix des terrains à bâtir :



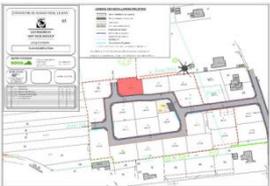
**Wentzwiller** : terrain de 900 m<sup>2</sup> / 189 000 € (soit 21 000 € / are)



**Hagenthal-le-Haut** : terrain de 456 m<sup>2</sup> / 109 200 € (soit 23 947 € / are)



**Hésingue** : terrain de 2 943 m<sup>2</sup> / 624 000 € (soit 27 197 € / are)



**Hégenheim** : terrain de 520 m<sup>2</sup> / 122 210 € (soit 23 461 € / are)

# ÉLÉMENTS À RETENIR – L'EFFORT DES MÉNAGES POUR SE LOGER

- **Un quart des ménages de SLA est allocataire de la CAF**, et un quart d'entre eux (1 500 ménages) a un taux de dépendance aux prestations sociales supérieur à 50%, c'est-à-dire qu'elles représentent plus de la moitié de leurs loyers (hors charges) ;
- **Le territoire compte environ 1 000 propriétaires à bas revenus** (*inférieur à 15 k€/an*) ;
- **Les aides délivrées dans le territoire de SLA :**
  - 73 PTZ/an sur la période 2015-2018,
  - 22 éco-PTZ/an sur la période 2013-2016,
  - 21 aides de l'ANAH/an sur la période 2012-2018.
- **Le territoire de SLA figure parmi les plus chers du département, que ce soit dans le parc locatif privé** (10 €/m<sup>2</sup> en moyenne), **pour l'acquisition d'un logement** (entre 2 300 et 2 600 €/m<sup>2</sup> en moyenne) **ou d'un terrain** (18 300 €/are en moyenne), ce qui rend plus difficile l'achat ou la location d'un logement aux ménages du territoire n'exerçant pas une activité professionnelle en Suisse.

# ANALYSE DU FONCIER

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## LE PRINCIPE ET LES DONNÉES « SOURCES » UTILISÉES

Le principe consiste à utiliser des données « sources » sur différentes thématiques (cadastre, propriétés, urbanisme, ...) les plus à jour possible, de les compléter éventuellement afin de les croiser entre elles dans le but d'évaluer ces potentiels fonciers « mobilisables ». Ce croisement de données est basé à la fois sur une analyse spatiale reposant sur des critères « objectifs », et sur des analyses thématiques, en particulier le droit à construire.

Cette analyse est reconductible à façon dans le temps, sous réserve de la disponibilité et de l'actualisation des données « sources ».

### Les données utilisées :

- **Les données cadastrales** : elles sont issues de la base de données du Plan Cadastral Informatisé (PCI vecteur) en date de juin 2018. Les données des propriétés sont issues de la base MAJIC 3, version 2018 (date d'actualité 2017). Ces données ont été mises à jour en 2021 afin de présenter l'approche aux élus locaux du territoire de Saint-Louis Agglomération : pour ce faire, ce sont les données cadastrales issues de la base de données du Plan Cadastral Informatisé (PCI vecteur) en date de juin 2020 qui ont été utilisées.
- **Les données ortho-photographiques et/ou satellitaires** : La donnée des prises de vue aérienne la plus récente était l'orthophotographie CIGAL datant de 2015. L'ADAUHR-ATD68 dans le cadre d'un projet de recherche et développement a pu disposer d'une donnée d'imagerie satellitaire datant de juillet 2018. Cette première approche a été également croisée pour vérification début 2021 avec l'orthophotographie aérienne de l'IGN de septembre 2018 qui a été diffusée en 2020.
- **Les documents d'urbanisme** : Le recueil des documents d'urbanisme a été réalisé sur la base des documents qui s'appliquent et/ou des futurs documents en cours d'élaboration mais assez avancés pour les retenir (les documents d'urbanisme au stade arrêté). Pour ceux qui sont revenus au RNU, le T0 du SCoT actuel a été retenu pour séparer la zone « urbanisable » du reste, même si ce dernier peut poser question. Les zones retenues sont les zones urbaines ou urbanisables actuelles (U) ou futures (AU) à l'intérieur et à l'extérieur du T0. L'ADAUHR a mis à jour la base de données « document d'urbanisme – RNU » début 2021 afin d'être le plus à jour possible avant de rencontrer les communes en mars 2021.
- **Les documents liés aux contraintes** : Les contraintes sont essentiellement réduites à l'atlas des zones inondables (en l'absence de PPRi) définissant l'inconstructibilité de certaines zones dans les documents d'urbanisme. Les zones touchées n'ont pas été retenues dans le potentiel foncier disponible.

## L'ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

L'analyse du potentiel foncier a été réalisée en trois temps :

### 1. Le relevé détaillé des unités foncières pouvant être mobilisées :

Avant toute analyse, un préalable a été de consacrer du temps à la mise à jour des constructions « bâties » sur le territoire sur la base de l'image satellitaire 2018 la plus à jour à la date de l'étude. Plusieurs cas pouvaient se présenter, mais celui qui était cherché consistait à repérer l'absence d'un bâtiment sur le cadastre mais repéré sur l'image satellitaire.

Un second préalable a été également de constituer les unités foncières (UF) à partir des données récentes (source DGFIP) sur le territoire étudié.

Cette première approche a été mise à jour début 2021 en tenant compte de trois sources d'informations supplémentaires :

- L'orthophotographie de l'IGN de septembre 2018 ;
- La base cadastrale de la DGI de juin 2020 ;
- Le fichier des permis de construire déposés entre 2017 et juin 2020 (source SLA), données complétées par les mairies en mars-avril 2021 à la suite des entretiens communaux effectués.

### 2. La sélection finale des unités foncières à mobiliser :

Le processus de traitement repose sur la sélection finale des agrégats d'unités foncières disponibles dont l'indice de mobilisation est le plus fort. Cet indice est créé à partir de l'analyse des éléments suivant :

- L'accessibilité de la zone ;
- Sa forme et sa taille ;
- Le nombre d'UF à mobiliser donc de propriétaires différents ;
- L'occupation actuelle de cet espace.

## LE PRINCIPE ET LES DONNÉES « SOURCES » UTILISÉES

### 3. La sélection finale par les élus locaux des unités foncières mobilisables :

Afin de dépasser les simples approches techniques ou théoriques préalables, une rencontre avec les élus des communes du territoire de Saint-Louis Agglomération a été organisée en 2021.

L'objectif de ces rencontres était triple :

- Vérifier la réalité des « vides » urbains théoriques recensés : les potentialités foncières dédiées à des équipements publics, des infrastructures ou des activités économiques, y compris agricoles ont notamment été supprimées des bilans. De même, les terrains soumis à PC ou bâtis ont été écartés du recensement ;
- Discuter des indices de mobilisation en prenant en compte des aspects plus qualitatifs que techniques : historique des secteurs analysés (y-a-t-il eu des projets de construction ou d'urbanisation ?) ; appréhension de la rétention foncière ou de la possible envie de vendre ou de construire des propriétaires ; faisabilité d'une opération d'urbanisation ; etc.
- Interpeller les élus sur les projets en cours ou annoncés / « entendus ».

Les documents modifiés pour donner suite à ces rencontres communales ont été transmis pour validation aux mairies. Certaines communes ont fait part de leur volonté d'adapter ou de préciser ces analyses spatiales, ce qui a donné lieu à une nouvelle version des analyses foncières produites (confer tableau ci-dessous).

Un **total d'environ 124 ha de disponibilités foncières cumulées et fléchées habitat a pu être examiné et validé par les élus communaux comme étant fortement utilisable et probable** (soit 5 ha de plus que repérés avant les rencontres communales).

Une portion (difficile à estimer) des 60 ha de disponibilité potentielle dite « moyenne » est sans doute envisageable mais difficile à estimer plus sérieusement aujourd'hui. Ces terrains possèdent quelques atouts théoriques et les élus locaux n'ont pas mentionné de blocage sérieux et/ou connu de la part des propriétaires en question mais estiment malgré tout plus difficile de les mobiliser.

Enfin les 77 ha qualifiés de disponibilité potentielle « faible » semblent de fait peu utilisables aisément et rapidement, a fortiori s'il s'agit de convaincre plusieurs propriétaires de libérer ce foncier.

Au-delà de ces données cumulées et chiffrées par commune, le diagnostic foncier a donné lieu à un atlas qui spatiale l'ensemble des analyses communales effectuées de concert avec les élus locaux. Cet atlas est représenté de fait de deux manières distinctes sur la forme, mais identiques sur les résultats cartographiés :

- Un atlas complet au format A3 rendu sur orthophotographie aérienne IGN de septembre 2018 pour les 40 communes du territoire de Saint-Louis Agglomération :
- Un atlas communal comprenant pour chaque commune un plan A0 cadastral en noir et blanc recensant les mêmes informations que l'atlas couleur, mais dans un format plus lisible et plus en adéquation avec les approches spatiales de type PLU.

# La sélection finale des unités foncières à mobiliser

Communes (données en ha)	Faible	Moyen	Fort	Total
ATTENSCHWILLER	0,7	1,3	4,4	6,3
BARTENHEIM	1,0	0,3	13,6	14,9
BLOTZHEIM	6,0	1,0	7,8	14,8
BRINCKHEIM	2,6	0,5	1,5	4,6
BUSCHWILLER	0,7	1,6	1,7	4,0
FOLGENSBOURG	4,6	2,1	5,4	12,1
GEISPITZEN	1,7	0,3		2,1
HAGENTHAL-LE-BAS	3,2	1,1	1,4	5,7
HAGENTHAL-LE-HAUT			1,1	1,1
HEGENHEIM	6,4	5,1	2,3	13,8
HELFRANTZKIRCH	1,6	0,6	1,5	3,7
HESINGUE	2,4	1,6	3,0	7,0
HUNINGUE		1,3	8,6	9,9
KAPPELEN	0,8	0,2	4,7	5,7
KEMBS	4,1	6,7	4,0	14,8
KNOERINGUE	0,3	2,3	3,4	6,1
KOETZINGUE	1,2	0,3	2,5	4,0
LANDSER	2,5	0,3	3,5	6,2
LEYMEN	1,6	0,6	4,7	6,9
LIEBENSWILLER	0,7	0,5		1,2
MAGSTATT-LE-BAS	3,1	0,4	1,2	4,6
MAGSTATT-LE-HAUT	1,3	0,7	0,5	2,6
MICHELBACH-LE-BAS	0,7		3,5	4,2
MICHELBACH-LE-HAUT	0,4	2,5	1,0	3,9
NEUWILLER	1,5	0,3	1,5	3,4
RANSPACH-LE-BAS		0,8	1,5	2,4
RANSPACH-LE-HAUT	0,7	0,3	3,0	4,1
RANTZWILLER	4,1	3,3	5,4	12,8
ROSENAU		2,4	4,8	7,2
SAINT-LOUIS	2,3	2,2	6,6	11,1
SCHLIERBACH	1,8	0,5	4,9	7,2
SIERENTZ	5,0	2,8	0,9	8,7
STEINBRUNN-LE-HAUT	0,2	0,7	4,1	5,0
STETTEN	1,5		0,6	2,1
UFFHEIM	1,2	1,6	1,1	3,9
VILLAGE-NEUF	1,6	5,9	5,1	12,5
WAHLBACH	0,6	3,9	0,8	5,3
WALTENHEIM	0,5	0,6	1,6	2,7
WENTZWILLER	6,5	3,3	0,9	10,7
ZAESSINGUE	1,3	0,8	0,1	2,2
<b>Total général</b>	<b>76,7</b>	<b>60,5</b>	<b>124,2</b>	<b>261,4</b>

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

# SYNTHESE ET ENJEUX IDENTIFIES

## LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

un marché de l'habitat à plusieurs vitesses :

- Un **pôle urbain dynamique** où l'intensité de la **construction est importante** et l'**offre en logements la plus diversifiée** (locatif public/privé/PO) ; les seuils de la loi SRU y sont largement atteints. Il est la **porte d'entrée principale** des nouveaux ménages en provenance du reste de la France et de l'étranger. Les écarts de revenus sont les plus importants et continuent de progresser (*rapport interdécile D9/D1 = 10 en 2014 contre environ 3,5 pour la France métropolitaine*). Le prix de l'immobilier y est le plus élevé de SLA ;
- Une **couronne périurbaine très dynamique au Nord-Est** où le **développement du locatif privé** est intense. C'est la locomotive de la construction neuve du territoire. A contrario les **impératifs de production de la loi SRU se sont accentués** dans toutes les communes déficitaires en logements sociaux. C'est un territoire où les ménages sont très mobiles (nombreux déménagements au sein même du territoire). Les prix de l'immobilier y sont légèrement moins élevés que dans le pôle urbain, créant un appel d'air de nouveaux arrivants issus du pôle urbain (**poursuite de la périurbanisation**) ;
- Des **villages à l'Ouest du territoire communautaire** où prévaut toujours la **construction de maisons individuelles** sur des parcelles plus spacieuses. Le Sud-Ouest (ex-Porte du Sundgau) profite de sa **proximité géographique avec la Suisse** pour accueillir des ménages aux revenus très élevés, ce qui est moins le cas des villages au Nord-Ouest (ex-Pays de Sierentz) pour lesquels le marché du travail est moins tourné vers l'agglomération bâloise que vers le bassin d'emploi mulhousien.

# LES PREMIERS ENJEUX QUI SE DESSINENT

**1°) Comment permettre aux ménages aux revenus intermédiaires de se loger dans le territoire de SLA, tout en gagnant un « salaire français », surtout dans le pôle urbain où les inégalités de revenus se sont aggravées ?** *(en sachant que le prix de l'immobilier et du marché de l'habitat est le plus élevé du département (en moyenne 10 €/m<sup>2</sup>, et dont la poursuite de la hausse est tirée indirectement par les revenus très élevés des frontaliers) ;*

**2°) Comment mieux concilier les impératifs SRU des communes déficitaires de la couronne périurbaine avec la volonté de développement et diversification de ces communes ?** *(en sachant que la tension de la demande en logement social a augmenté ces dernières années et que la demande potentielle en logement social est bien présente : 23% des ménages habitant le parc privé dans la couronne périurbaine pourraient rentrer dans un logement social) ;*

**3°) Comment permettre au mieux la poursuite « maîtrisée » du développement résidentiel par segment de marché alors que le foncier est de plus en plus onéreux** (projet mixte privé/public, prescriptions dans les documents d'urbanisme, etc...) ?

## LES PREMIÈRES PISTES D'ORIENTATIONS

Entrée thématique	Quelques points à améliorer (entre autres...)	Les pistes à creuser dans le document d'orientations du PLH (non exhaustives)
<p><b>La structure générale du parc de logements</b></p>	<p>La diversification de l'offre en logements (typologie et statuts d'occupation) pour répondre aux besoins évolutifs des ménages à chaque étape de leur parcours résidentiel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le développement de petits logements, en particulier en milieu urbain et dans les villages ⇒ cibles privilégiées: jeunes ménages, personnes en perte d'autonomie et public plus précaire</li> <li>• Soutenir le développement de l'offre intermédiaire, abordable : en location comme en accession ⇒ cibles privilégiées : jeunes ménages, primo-accédants</li> <li>• Aider les communes déficitaires en logements sociaux dans leurs efforts de rattrapage</li> <li>• Miser sur les complémentarités entre communes et moduler les orientations en terme de diversification en fonction du projet du territoire et de l'armature du SCOT</li> </ul>

## LES PREMIÈRES PISTES D'ORIENTATIONS

Entrée thématique	Quelques points à améliorer (entre autres...)	Les pistes à creuser dans le document d'orientations du PLH (non exhaustives)
<p><b>La dynamique de construction</b></p>	<p>Le type de développement résidentiel et urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se fixer des "caps" de production en fonction :               <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ du projet du territoire et des capacités d'accueil des communes : des choix devant intégrer les disponibilités foncières, le niveau d'équipements et services, les emplois, l'équilibre social, les déplacements des communes =&gt; des complémentarités entre sous-ensembles géographiques à trouver</li> <li>⇒ du cadre réglementaire</li> </ul> </li> <li>• Optimiser la consommation foncière en faisant la promotion de formes d'habitat               <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ plus compactes et économes en foncier (habitat groupé individuel, petits collectifs, notamment dans la couronne péri-urbaines)</li> <li>⇒ modulables en fonction de l'évolution des modes de vie des ménages (vieillesse et maintien à domicile, notamment dans les villages)</li> </ul> </li> <li>• Soutenir les opérations de renouvellement urbain, réutilisation de friches, mobilisation de dents creuses,...</li> <li>• Agir sur le foncier : tester des opérations de dissociation du bâti et du foncier, définir les sites stratégiques et se donner les moyens d'en maîtriser le devenir</li> </ul>

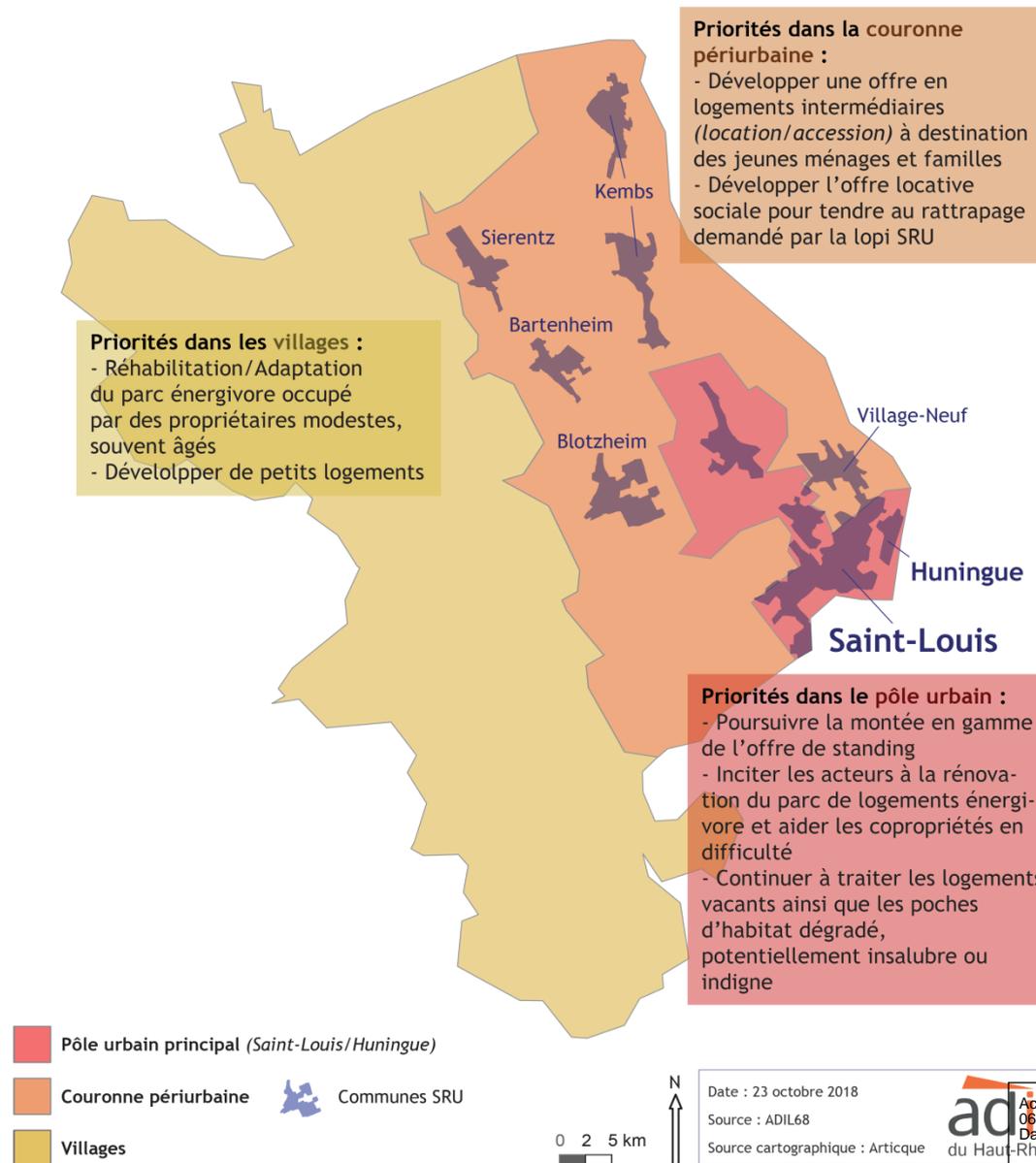
## LES PREMIÈRES PISTES D'ORIENTATIONS

Entrée thématique	Quelques points à améliorer (entre autres...)	Les pistes à creuser dans le document d'orientations du PLH (non exhaustives)
<b>La qualité du parc de logements</b>	Le parc de logements énergivore	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire en sorte que les ménages les plus modestes puissent réaliser des travaux de réhabilitation thermique :               <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Mieux les informer sur les aides existantes,</li> <li>❖ Les conseiller, les accompagner dans leurs démarches,</li> <li>❖ Apporter un complément d'aides financières pour réduire leur apport personnel.</li> </ul> </li> <li>• Accompagner, notamment financièrement, les bailleurs sociaux dans leur projet de réhabilitation</li> </ul>
	Les logements vacants	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la remise sur le marché de logements vacants</li> </ul>
	Les copropriétés en difficultés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticiper, mieux repérer les copropriétés fragiles</li> <li>• Intervenir en amont sur les problèmes de gouvernance et premiers signes de dégradation</li> <li>• Accompagner les copropriétés dans leur rétablissement</li> <li>• Soutenir la réalisation de travaux de réhabilitation : énergétique ou autres ?</li> </ul>
	Les poches d'insalubrité, de logements potentiellement indignes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avoir une approche très ciblée</li> <li>• Identifier et mobiliser si nécessaires les dispositifs, procédures de traitement existants</li> </ul>

## LES PREMIÈRES PISTES D'ORIENTATIONS

Entrée thématique	Quelques points à améliorer (entre autres...)	Les pistes à creuser dans le document d'orientations du PLH (non exhaustives)
<p><b>L'effort financier des ménages pour se loger</b></p>	<p>Le classement de nos communes dans les zonages 1/2/3 (parc social) et A/B/C (dispositif d'investissement locatif et d'accession à la propriété et du logement intermédiaire)</p> <p>l'offre de gamme intermédiaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demander :               <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ le classement de toutes les communes SRU en zone 2</li> <li>❖ l'extension du zonage B1</li> </ul> </li> <li>• Soutenir le développement d'une offre en hébergement, notamment dans les communes bien dotées en équipements et services</li> <li>• Développer une offre abordable en location comme en accession</li> </ul>

## LES ENJEUX TERRITORIALISÉS



# DOCUMENT D'ORIENTATION

# RAPPEL DU CADRE RÈGLEMENTAIRE

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## ARTICLE R302-1-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat et indique notamment :

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

# PRINCIPES ET ATTENDUS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2023-2028

## 1 / UN PÉRIMÈTRE TERRITORIAL ÉLARGI, MAIS UN PLH QUI S'INSCRIT DANS LA CONTINUITÉ DE LA POLITIQUE HABITAT DÉJÀ MENÉE

Le Programme Local de l'Habitat de Saint-Louis Agglomération (SLA) s'inscrit dans la continuité du PLH de l'ancienne CA3F et fait évoluer la politique Habitat pour l'adapter au nouveau périmètre communautaire et aux nouveaux enjeux qui ont émergé ces dernières années.

Les 40 communes de SLA doivent ainsi pouvoir bénéficier des différents dispositifs mis en place en matière d'habitat sur le périmètre de l'ex CA3F et qui ont fait la preuve de leur utilité, efficacité et/ou efficience. Ils consistent en de (des) :

- L'information (lettre d'information, documentation, supports de communication, permanences ADIL etc.) ;
- L'accompagnement et ingénierie (réunion, appui technique, mise en relation, accompagnement individuel sur demande etc.) ;
- Soutien financier (subventions, garanties d'emprunt,..).

Le PLH a également pour ambition de renforcer ou consolider certains de ces outils, voire de les réajuster, au regard de l'expérience déjà acquise, ainsi que de la progression de certains phénomènes comme la précarité énergétique dans le parc social ou les copropriétés en difficulté.

Enfin, en lien avec la montée en puissance de la Communauté d'Agglomération sur les sujets relevant de ses compétences statutaires, il s'agit d'investir de nouveaux domaines qui n'étaient pas ou peu couverts par le précédent PLH : la stratégie foncière, le logement intermédiaire, l'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie, la stratégie d'attribution des logements sociaux, par exemple.

## 2 / UN PLH OPÉRATIONNEL ET AU PLUS PRÈS DES BESOINS DU TERRITOIRE

Le présent PLH est un document opérationnel au service de l'ensemble du territoire, à cet effet, il définit les actions que Saint-Louis Agglomération mettra en place sur les six prochaines années pour répondre aux défis du territoire. Ces actions se traduisent notamment par des aides financières, un appui en ingénierie et conseil auprès des communes ou encore par l'animation des partenariats avec l'ensemble des acteurs de l'habitat.

La mise en place d'un observatoire doit permettre d'assurer un suivi en continu de la mise en œuvre du PLH et des résultats de la politique menée par Saint-Louis Agglomération. Un suivi annuel des indicateurs de résultats ainsi qu'un bilan à mi-parcours en 2026 pourront appuyer les réflexions sur les évolutions à apporter au PLH et à ses leviers d'action.

## 3 / UN PLH FÉDÉRATEUR ET RELAI DES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE

Le PLH doit aussi servir à renforcer les complémentarités et la solidarité intercommunale sur les enjeux d'habitat, aussi bien sur les aspects de qualité de vie que d'attractivité résidentielle, a fortiori dans le contexte de l'agglomération où les enjeux de développement d'un parc accessible aux ménages les plus précaires et aux ménages « intermédiaires » sont importants. Les élus soulignent ainsi l'opportunité de porter un regard attentif aux points suivants :

- La possibilité de pouvoir, à terme, mutualiser le parc de logements sociaux pour la définition des objectifs de rattrapage de l'article 55 de la loi SRU, en cohérence avec la montée en puissance ces dernières années, des EPCI en tant que chefs de file de la politique Habitat.
- Le lissage du calendrier de rattrapage du déficit de logements sociaux. En effet, il est clairement admis que les objectifs demandés pour rattraper le déficit à l'horizon 2025 ne sont ni techniquement et financièrement faisables, ni souhaitables pour les populations car donnant lieu à la création d'îlots d'habitat social dense (contraires à la mixité sociale attendue).
- Le maintien de l'assouplissement du SLS sur certains secteurs au regard des particularités du secteur frontalier.

Outre cette structuration interne, il s'agira également de clarifier le positionnement de SLA vis-à-vis de la métropole de Bâle. En effet, le territoire communautaire cultive les paradoxes : la volonté de préserver un cadre de vie « villageois » mais l'affirmation d'être la 3<sup>e</sup> agglomération du Haut-Rhin et partie française de l'agglomération tri nationale de Bâle. De fait, dans ses dynamiques, SLA s'inscrit dans des enjeux d'ordre métropolitain. Pour autant, la qualification du territoire dans les zonages définis au niveau national ne reflète pas ce positionnement et il serait opportun de les faire évoluer :

- Zonage 1/2/3 : à minima, l'ensemble des communes SRU pourrait être classé en zones 2 de manière à éviter les concurrences entre communes en matière de production locative sociale dans leurs efforts respectifs de rattrapage des objectifs de la loi SRU.
- Zonage A/B/C en faveur de l'investissement locatif : le zonage actuel ne reflète pas le dynamisme du marché immobilier des communes péri-urbaines les plus proches du bipôle urbain classé en B1. La mise en œuvre du PLH devra permettre d'approfondir les réflexions sur le classement des communes péri-urbaines relatif à ce zonage et fournir les arguments pour proposer leur évolution dans le classement actuel.

## 4 / UNE CONSTRUCTION PARTENARIALE

Les orientations et pistes d'actions inscrites dans le PLH sont le résultat d'une consultation large et itérative avec les élus du territoire et les acteurs locaux œuvrant dans le domaine de l'habitat (institutionnels, associations, professionnels).

Ainsi, deux sessions de trois ateliers de travail se sont réunies en novembre 2018 et mai 2019. Les thématiques abordées étaient les suivantes :

- Le développement d'une offre de logements abordables dans le parc privé ;
- Les interventions sur le parc de logements existants ;
- Le soutien au parc de logement social.

Partant du constat unanime que le territoire de SLA est, avec l'Eurométropole de Strasbourg, le territoire le plus attractif et porteur d'Alsace et qu'il est de fait l'objet de tensions exacerbées, les participants à ces réunions ont, à partir de leur lecture des enjeux du territoire et leurs pratiques, identifié des orientations prioritaires d'intervention.

Outre ces ateliers, plusieurs rencontres ont également été organisées avec les services de l'Etat et des réunions territoriales ont permis de travailler avec les communes sur un document au plus près des besoins du territoire.

Il ressort une double ambition partagée :

- **Permettre à chacun de trouver à se loger dans le territoire**, aux différentes étapes de son parcours résidentiel ;
- **Favoriser un développement résidentiel et urbain, qui soit maîtrisé et équilibré à l'échelle communautaire**. L'enjeu est, en effet autant, de garantir la qualité de vie pour la population déjà installée que de valoriser l'attractivité résidentielle du territoire dans la perspective d'y accueillir de nouveaux habitants.

Le **Document d'Orientation du PLH se veut être une feuille de route pour 6 ans, suffisamment souple et pragmatique pour être tenue**. Dans la poursuite du 1<sup>er</sup> PLH et en cohérence avec le SCOT, elle doit déterminer des caps, et notamment :

- Les **objectifs de production de logements** pour accompagner la croissance démographique et répondre aux besoins des ménages ;
- Les **objectifs en termes de répartition qualitative de l'offre** et notamment la répartition entre logement locatif social et logement libre ;
- Les **conditions à mettre en œuvre pour concilier diversité de l'offre d'habitat, consommation raisonnée de foncier, qualité de vie et réponse aux besoins des publics ciblés comme ayant plus de difficultés à se loger**.

→ **3 principes doivent guider la démarche : proximité, continuité et partenariat.**

# ORIENTATIONS STRATEGIQUES

La politique de l'habitat de SLA s'articule autour des 4 orientations structurantes suivantes :

**1 / Développer une offre résidentielle abordable en agissant sur la diversification du parc et l'équilibre social du territoire**

**2 / Améliorer la qualité et le fonctionnement du parc de logements existants**

**3 / Garantir l'accès et le maintien au logement pour les publics spécifiques**

**4 / Faire vivre le PLH**

Elles seront chacune déclinées en principes forts, dont les modalités de mise en œuvre seront précisées dans le programme d'actions.

Chaque orientation est présentée comme suit :

- Rappel de quelques éléments de contexte
- Déclinaison de l'orientation stratégique avec :
  - La présentation des interventions déjà réalisées par SLA
  - Les objectifs que SLA se donne

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Quelques éléments de contexte

SLA est confrontée à une double dynamique sociale en matière de peuplement qui aboutit à une spécialisation socio-spatiale. Ainsi, le territoire concentre à la fois des populations à hauts revenus (travailleurs frontaliers et/ou étrangers) plutôt dans les communes péri-urbaines et rurales et des ménages aux ressources modestes et/ou précaires installés principalement dans le pôle urbain mais aussi dans quelques villages au nord-ouest. Aussi si les revenus médians à l'échelle de Saint-Louis Agglomération sont globalement élevés et au-dessus de la moyenne départementale, les disparités sont marquées et tendent à s'accroître entre les sous-ensembles géographiques (correspondant aux périmètres des EPCI avant la fusion) : les revenus médians sur l'ex CA3F s'établissent à 26 952 € par an, tandis qu'ils sont de 30 360 € par an sur l'ex CC du Pays de Sierentz et 34 280 € par an sur l'ex CC de la Porte du Sundgau (chiffres de 2014).

C'est dans le pôle urbain principal que les inégalités de revenus se sont le plus creusées entre 2009 et 2014 (+ 0,6 point par an à Huningue et +0,3 point par an à Saint-Louis).

La part de ménages qui seraient éligibles au logement social traditionnel (financé en PLUS) est, par ailleurs, relativement importante. Elle représente 31,9% des ménages du territoire, soit 10 500 ménages (chiffres de 2015). Parmi ces ménages, 43,2% sont logés dans le parc locatif privé.

### Plafond de ressources pour un HLM selon son mode de financement (hors Paris et Ile de France) au 01/01/2021

Nombre de personnes à loger	Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)	Prêt Locatif Social (PLS)
1 personne	11 531 €	20 996 €	27 256 €
1 titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité ou 2 (avec aucune pers. à charge)	16 800 €	27 998 €	36 397 €
Jeune couple (sans pers. à charge)	20 203 €	33 670 €	43 771 €
1 + 1 à charge ou 2 dont 1 titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité ou 3	20 203 €	33 670 €	43 771 €
1 + 2 à charge ou 3 dont au moins 1 titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité ou 4	22 479 €	40 648 €	52 842 €
1 + 3 à charge ou 4 dont au moins 1 est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité ou 5	26 300 €	47 818 €	62 163 €
1 + 4 à charge ou 5 dont au moins est titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité ou 6	29 641 €	53 891 €	70 058 €
Par pers. supplémentaire	3 000 €	6 000 €	+ 7 814 €

Accusé de réception en préfecture 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

Parmi les 40 communes de SLA, 7 (et bientôt 8 avec Hégenheim) sont concernées par l'article 55 de la loi SRU\* : 2 ont atteint l'objectif réglementaire de 20% de logements sociaux dans l'ensemble du parc de résidences principales (Saint-Louis et Huningue) et 6 sont déficitaires (Bartenheim, Blotzheim, Hégenheim, Kembs, Sierentz et Village-Neuf). Au 1er janvier 2017, il manque 1 699 logements sociaux. Malgré un effort de production important réalisé dans ces communes, la part de logements sociaux sur SLA marque le pas (moins de 11%), du fait d'une progression plus importante de la production privée.

Les communes de SLA ne peuvent pas bénéficier du dispositif expérimental introduit par la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui permet de transférer aux intercommunalités compétentes en matière de PLU et couvertes par un PLH, les obligations communales de rattrapage SRU dans un objectif de mutualisation. Il s'agit des obligations de production ainsi que des pénalités financières en cas de manquement, y compris la majoration des prélèvements. La marge de manœuvre de cette mutualisation reste cependant assez étroite. Pour les communes qui disposent déjà de plus de 20 % de logements sociaux, l'objectif de réalisation ne pourra être inférieur au tiers de l'objectif fixé préalablement dans un contrat intercommunal de mixité sociale (y compris les obligations concernant le poids

des PLAI, 30 % et des PLS, 30 %). La mutualisation n'est en revanche pas possible pour les communes qui ont moins de 20 % de logements sociaux. Les communes non soumises à la loi SRU ne pourront, quant à elles, pas se voir imposer la fixation d'objectifs de réalisation de logements locatifs sans leur accord.

Les communes de SLA déficitaires sont donc tenues de poursuivre leurs efforts de production de logements sociaux. Afin d'assurer un rattrapage régulier du retard pris, la loi Duflot fixe l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 en l'assortissant d'objectifs triennaux intermédiaires. Pour la période 2020 à 2022, l'objectif de rattrapage est fixé à 50%. A l'issue de la période 2023 à 2025, le rattrapage doit être atteint à 100%.

A noter que la baisse du taux de vacance dans le parc social ainsi que la hausse du taux de tension (2,47 demandes pour une attribution en 2015, 3,33 en 2017) traduisent un besoin manifeste et de plus en plus prégnant en logements locatifs sociaux sur le territoire de SLA.

*\*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, un nombre de logements locatifs sociaux (LLS) au moins égal à 20% du total des résidences principales.*

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

Conséquence d'une forte attractivité du secteur pour les travailleurs souhaitant profiter des opportunités professionnelles offertes par la métropole bâloise, le niveau de loyer dans le parc locatif privé est élevé (10,6 euros le m<sup>2</sup> en moyenne), et rend l'accès au logement de plus en plus difficile pour ceux qui disposent de petits salaires ou retraites en euros sans pour autant se situer sous les plafonds HLM.

Pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-avant, les prix d'accession à la propriété sont tout aussi élevés, notamment par rapport aux autres territoires haut-rhinois : le prix médian d'acquisition d'une maison, par exemple, approche les 2 270 euros/m<sup>2</sup> sur SLA (mutations 2012 – 2014 : 176 actes effectués). Il apparaît alors que ce sont les personnes seules ou les couples sans enfants, qui se trouvent sous le niveau de vie médian du territoire qui éprouvent le plus de difficultés à acquérir un logement, hormis dans le collectif ancien.

Ces différents éléments de contexte mettent en exergue le besoin de développer une offre résidentielle abordable en agissant sur la diversification du parc et l'équilibre social du territoire.

Au-delà d'être une obligation au regard de la réglementation SRU, le logement social est une réponse adaptée à une frange croissante de la population disposant de revenus faibles au regard du contexte local : jeunes qui démarrent leurs parcours professionnel et résidentiel, personnes confrontées à une perte de revenus, salariés pauvres, personnes âgées avec une petite retraite,...

Composition du ménage	Revenus mensuels net du ménage	revenus déclarés par U.C.			Mens. max. avec taux d'endett.* = 33%	Nature du prêt* (simulation financière adil68)			Apport personnel	Budget maximal prêt empruntable + apport personnel* (simulation financière adil68)
		1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>ème</sup> quartile		Type	Taux nominal	Durée		
1 personne seule	1 450 €	1 <sup>er</sup> quartile	1 450 €	479 €	PAS	1,80%	20 ans	Non	92 939 €	
1 personne seule	2 420 €	Médiane	2 420 €	799 €	PAS	1,70%	20 ans	10 000 €	166 311 €	
1 personne seule	3 820 €	3 <sup>ème</sup> quartile	3 820 €	1 261 €	Prêt bancaire	1,50%	20 ans	20 000 €	270 922 €	
1 couple sans enfant	2 175 €	1 <sup>er</sup> quartile	1 450 €	718 €	PAS	1,80%	20 ans	Non	136 381 €	
1 couple sans enfant	3 630 €	Médiane	2 420 €	1 198 €	PAS	1,70%	20 ans	10 000 €	239 590 €	
1 couple sans enfant	5 730 €	3 <sup>ème</sup> quartile	3 820 €	1 891 €	Prêt bancaire	1,50%	20 ans	20 000 €	388 942 €	
1 couple + 1 enfant	2 610 €	1 <sup>er</sup> quartile	1 450 €	861 €	PAS	1,80%	20 ans	Non	163 543 €	
1 couple + 1 enfant	4 356 €	Médiane	2 420 €	1 437 €	PAS	1,75%	20 ans	15 000 €	290 393 €	
1 couple + 1 enfant	6 876 €	3 <sup>ème</sup> quartile	3 820 €	2 269 €	Prêt bancaire	1,50%	20 ans	30 000 €	472 692 €	
1 couple + 2 enfants	3 045 €	1 <sup>er</sup> quartile	1 450 €	1 005 €	PAS	1,80%	20 ans	5 000 €	195 895 €	
1 couple + 2 enfants	5 082 €	Médiane	2 420 €	1 677 €	PAS	1,70%	20 ans	20 000 €	341 388 €	
1 couple + 2 enfants	8 022 €	3 <sup>ème</sup> quartile	3 820 €	2 647 €	Prêt bancaire	1,50%	20 ans	35 000 €	551 442 €	

\*Prise en compte des assurances : 2 € par tranche de 10 000 € emprunté par tête - Postulat de 0,68-200066058-20221219-2022-235-DE de pouvoir payer l'hypothèque  
 Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE de pouvoir payer l'hypothèque  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

Son développement en nombre passera principalement par de la production dans le parc public et pourra être complété par une offre de logements privés conventionnés. Si le conventionnement du parc privé apparaît dans un territoire dynamique tel que SLA comme un moyen marginal d'augmenter le nombre de logements sociaux, il a pour avantage de réaliser du logement social plus rapidement que par la construction. Dans une logique de solidarité intercommunale et de mixité sociale, il permet également de créer du logement social de façon diffuse en dehors des communes assujetties à la réglementation SRU (où la production de logements locatifs est appelée à se concentrer).

Le développement d'une offre en logements intermédiaires, qu'il s'agisse d'une offre locative ou d'accession sociale à la propriété, est une réponse complémentaire qui s'adresse aux ménages dont les revenus sont à la fois trop élevés pour les rendre éligibles à un logement dans le parc social classique mais trop faibles pour se loger dans le parc locatif privé classique ou pour accéder à la propriété. Elle favorise également la réalisation de parcours résidentiels.

L'enjeu de diversification de l'offre de logements n'implique pas uniquement la diversification des types d'offres (logements sociaux, intermédiaires, PSLA etc.) mais également des

typologies de logements. Que ce soit dans le parc public ou privé, il est nécessaire de pouvoir adapter l'offre de logements aux trajectoires de vie des habitants, en proposant davantage de petits logements (pour faire face à la diminution de la taille des ménages, à l'enjeu de maintien des jeunes sur le territoire ainsi qu'au vieillissement de la population), mais également de très grands logements (pour les besoins des familles recomposées, ...).

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

Orientations	Pistes d'actions	
Développer une offre résidentielle abordable en agissant sur la diversification du parc et l'équilibre social du territoire	1	Définir des objectifs quantitatifs et territorialisés de production en cohérence avec le SCOT
	2	Accompagner les communes SRU déficitaires dans leurs efforts de rattrapage du quota de logements sociaux manquants
	3	Favoriser l'accès abordable à la propriété
	4	Inciter au conventionnement dans le parc privé diffus pour compléter l'offre locative abordable
	5	Contribuer au développement du locatif intermédiaire
	6	Définir une stratégie foncière communautaire et se doter des outils ad hoc

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 1/ Définir des objectifs quantitatifs et territorialisés de production en cohérence avec le SCOT

La définition des projections de besoins en logements a été mutualisée pour les démarches d'élaboration du SCoT et du PLH, il s'agissait en effet de pouvoir assurer la cohérence entre les deux documents élaborés de façon concomitante et portant sur le même périmètre. Le SCoT en cours de validation définit l'armature urbaine suivante.

Les objectifs de production sont définis à l'échelle de l'ensemble des communes pour les strates « Pôles d'équilibre » et « Bourgs et Village » mais détaillés pour chaque commune du Cœur d'agglomération et des Pôles secondaires, notamment afin de définir des objectifs de production de logements locatifs sociaux.

Armature territoriale	Commune
Cœur d'agglomération	Saint-Louis
	Huningue
Pôles secondaires	Hégenheim
	Hésingue
	Blotzheim
	Village-Neuf
	Bartenheim
	Sierentz
	Kembs
Pôles d'équilibre	Rosenau
	Schlierbach
	Landser
	Leymen
	Hagenthal-le-Bas
	Folgensbourg
Bourgs et Villages	Attenschwiller
	Brinckheim
	Buschwiller
	Geispitzen
	Hagenthal-le-Haut
	Helfrantzkirch
	Kappelen
	Knoeringue
	Koetzingue
	Liebenswiller
	Magstatt-le-Bas
	Magstatt-le-Haut
	Michelbach-le-Bas
	Michelbach-le-Haut
	Neuwiller
	Ranspach-le-Bas
	Ranspach-le-Haut
	Rantzwiller
	Steinbrunn-le-Haut
	Stetten
Uffheim	
Wahlbach	
Waltenheim	

Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de dépôt en préfecture : 20/12/2022

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 1/ Définir des objectifs quantitatifs et territorialisés de production en cohérence avec le SCOT

La définition des objectifs de production se justifie par les éléments suivants :

- **Une croissance démographique nettement supérieure aux prévisions du SCoT en vigueur** : des prévisions à environ 76 300 habitants en 2020 qui sont aujourd'hui déjà dépassées avec environ 79 250 habitants en 2017 selon l'INSEE, soit une croissance démographique d'environ 1,2%/an en moyenne
- **Un très fort développement des pôles intermédiaires** : la population recensée en 2017 sur ces communes est proche de celle qui était visée pour 2030
- **Une activité de construction supérieure aux prévisions du SCoT en vigueur** : en moyenne 500 logements mis en chantier / an sur SLA entre 2012 et 2017 soit 19% de la production haut-rhinoise (alors que SLA ne représente que 10% de la population départementale).
- **Une consommation foncière plus vertueuse que celle prévue au SCOT** : Entre 2008 et 2012, la consommation foncière était de 37 ha / an en moyenne. Cette consommation a chuté entre 2012 et 2017 et s'élève à 30.2 ha / an alors que le SCOT en vigueur table sur une consommation de 33 ha / an.

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 1/ Définir des objectifs quantitatifs et territorialisés de production en cohérence avec le SCOT

Les besoins en logement ont par ailleurs été définis sur la base des hypothèses suivantes :

- **Un renforcement de la croissance démographique** : environ 1,4% / an jusqu'en 2040, soit l'accueil de 25 000 à 30 000 habitants entre 2020 et 2040
- **Une enveloppe globale de 810 logements / an sur la durée du PLH 2023-2028 avec :**
  - 150 lgts / an environ pour atteindre le point mort
  - 660 lgts / an pour répondre aux ambitions démographiques

Il est à noter que le SCoT prévoit une production de 775 logements par an sur la période 2020-2040. Pour la période du PLH, ces objectifs ont été revus à la hausse afin de tenir compte des projets déjà lancés.

- **Des besoins fonciers en extension limités à 220 hectares entre 2020 et 2040 :**

	Enveloppe urbanisable en extension à vocation habitat	Densité nette moyenne
Cœur d'agglomération	25 ha	75 lgts / ha
Pôles secondaires	85 ha	40 lgts / ha
Pôles d'équilibre	35 ha	30 lgts / ha
Bourgs et villages	75 ha	20 lgts / ha

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 1/ Définir des objectifs quantitatifs et territorialisés de production en cohérence avec le SCOT

Armature territoriale	Commune	Objectifs 2023 - 2028					Objectifs annuels
		Total	<i>production neuve</i>	<i>Remise sur le marché et renouvellement urbain</i>	<i>Collectif</i>	<i>Individuel</i>	Total
Cœur d'agglomération	Saint-Louis	1560	1248	312	1248	312	260
	Huningue	450	293	158	360	90	75
Pôles secondaires	Hégenheim	148	139	9	66	81	25
	Hésingue	148	139	9	66	81	25
	Blotzheim	591	561	30	266	325	98
	Village-Neuf	236	226	10	106	130	39
	Bartenheim	236	223	14	106	130	39
	Sierentz	236	225	11	106	130	39
	Kembs	355	337	18	160	195	59
Pôles d'équilibre		360	339	21	72	288	60
Bourgs et Villages		540	512	28	108	432	90
<b>Saint-Louis Agglomération</b>		<b>4860</b>	<b>4241</b>	<b>619</b>	<b>2666</b>	<b>2195</b>	<b>810</b>

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 1/ Définir des objectifs quantitatifs et territorialisés de production en cohérence avec le SCOT

Plusieurs éléments sont à souligner concernant la production de nouveaux logements :

- **La commune de Saint-Louis a déjà identifié 260 logements en projet pour les 6 prochaines années.** De fait, l'enveloppe globale pour le pôle urbain est de 335 logements contre 300 logements si l'objectif à 20 ans du SCoT de 1560 logements était lissé de façon uniforme. Cela signifie que le rythme de production sera plus élevé durant le premier PLH mais aura vocation à ralentir légèrement par la suite (810 logements / an contre 775 logements / an prévus par le SCoT).
- **Compte tenu des objectifs du SRADDET et du Zéro artificialisation nette, le projet traduit la vigilance de Saint-Louis Agglomération sur la consommation foncière.** De fait, **13% de la production de logements passera par la remise sur le marché de logements vacants et / le renouvellement urbain.** Ce dernier s'appuiera notamment sur la mobilisation de friches, particulièrement présentes sur le cœur d'agglomération pour lequel 23% de la production se fera en renouvellement urbain, notamment au regard des faibles disponibilités foncières de la commune d'Huningue.

	Production neuve	Remise sur le marché et renouvellement urbain
Cœur d'agglomération	77%	23%
Pôles secondaires	95%	5%
Pôles d'équilibre	94%	6%
Bourgs et villages	95%	5%
TOTAL	87%	13%

Document déposé en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 1/ Définir des objectifs quantitatifs et territorialisés de production en cohérence avec le SCOT

La sobriété foncière du projet résidentiel de Saint-Louis Agglomération repose également sur la promotion de forme urbaine et d'habitat moins consommatrices de foncier en **favorisant la production de logements collectifs ou de logements en individuel groupé**. Ces formes devront être adaptées au tissu urbain de chaque commune avec la possibilité de produire des opérations importantes en collectif sur les communes les plus urbanisées, notamment dans le cœur d'agglomération. Dans les autres communes, des formes urbaines peu consommatrices de foncier et respectueuse des paysages seront à privilégier. Il est ainsi proposé la répartition ci-dessous.

**Dans le cadre de son observatoire, Saint-Louis Agglomération suivra attentivement la production de logements, les formes produites et la consommation foncière.**

	Collectif	Individuel
Cœur d'agglomération	80%	20%
Pôles secondaires	45%	55%
Pôles d'équilibre	20%	80%
Bourgs et villages	20%	80%

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 1/ Définir des objectifs quantitatifs et territorialisés de production en cohérence avec le SCOT

La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS, a été promulguée le 21 février 2022. Aussi, les objectifs de production fixés pour chacune des communes soumise ou prochainement soumise à la l'article 55 de la loi SRU sont fixés ainsi :

- La **définition d'objectifs de production pour la commune de Sierentz** qui entre dans le dispositif SRU et doit atteindre 15% de ses objectifs de rattrapage lors de la première période triennale et 25% lors de la deuxième période triennale.
- La **définition d'objectifs pour la commune d'Hégenheim** avec l'hypothèse d'une entrée dans le dispositif au cours de la période triennale 2023-2025, et donc un objectif de rattrapage fixé à 10% lors de la première période et 25% pour la deuxième. Les objectifs de production réels dépendront de l'année d'entrée dans le dispositif de la commune.
- La **définition d'un objectif de 10% de LLS pour la 2<sup>e</sup> période triennale pour la commune d'Hésingue**, dans l'optique d'une entrée dans le dispositif au cours de la 2<sup>e</sup> période ou d'anticiper une entrée prochaine de la commune dans le dispositif SRU.
- Le **respect de la loi 3DS pour les communes de Blotzheim, Village-Neuf, Bartenheim et Kembs avec un taux de rattrapage fixé à 33% sur chacune des deux périodes triennales.**

Par ailleurs, les communes du cœur d'agglomération s'engagent sur un maintien de la **part de logements locatifs sociaux au-dessus du seuil de 25% avec la poursuite de petites opérations** : 25% à Saint-Louis et 26% à Huningue.

Enfin, les communes déficitaires devront également respecter des objectifs qualitatifs, à savoir **un 30% maximum de logements PLS ou assimilés (PSLA et BRS notamment) et 30% minimum de logements PLAI ou assimilés sur la production neuve.**

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception en préfecture : 20/12/2022

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 1/ Définir des objectifs quantitatifs et territorialisés de production en cohérence avec le SCOT

Armature territoriale	Commune	Nombre de LLS au 1er janvier 2023	Nombre de LLS manquant au 1er janvier 2023 si taux à 20%	Nombre de LLS à produire entre 2023 et 2028	Nombre de RP au 1er janvier 2029	Nombre de LLS au 1er janvier 2029	Part de LLS dans la production de RP entre 2023 et 2028
Cœur d'agglomération	Saint-Louis	2577	0	470	12186	3047	30%
	Huningue	987	0	90	4144	1077	20%
Pôles secondaires	Hégenheim	53	283	96	1828	149	65%
	Hésingue	10	250	26	1446	36	18%
	Blotzheim	233	267	166	3089	399	28%
	Village-Neuf	188	231	135	2329	323	57%
	Bartenheim	141	234	137	2109	278	58%
	Sierentz	124	248	96	2098	220	41%
	Kembs	246	273	162	2952	408	46%

Le tableau ci-dessus présente les **objectifs de production de logements locatifs sociaux sur la période du PLH selon les principes directeurs présentés auparavant. Ils répondent aux attendus de la loi SRU et de la loi 3DS pour les deux périodes triennales couvertes par le PLH 2023-2028.** Pour autant, ils apparaissent difficiles à atteindre tant ils représentent une part importante dans la production globale de logements sur certaines communes. Une partie de ces logements pourra être produite via le conventionnement de logements privé en social ou très social, Saint-Louis Agglomération mettant en place des outils de mobilisation du parc privé dans le présent PLH.

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 1/ Définir des objectifs quantitatifs et territorialisés de production en cohérence avec le SCOT

La loi 3DS prévoit la possibilité d'une signature de Contrats de mixité sociale (CMS) entre les communes déficitaires, Saint-Louis Agglomération et l'Etat dans l'objectif de pouvoir atteindre de façon réaliste les objectifs de la loi SRU. Deux types de Contrats de mixité sociale sont envisageables :

- Le CMS abaissant qui vise à abaisser le taux de rattrapage d'une commune déficitaire
- Le CMS mutualisant qui vise à mutualiser les objectifs de rattrapage entre les communes déficitaires

**La première option est privilégiée pour le territoire de Saint-Louis Agglomération et certaines communes pourront s'engager dans la signature d'un tel contrat durant les années de mise en œuvre du PLH.**

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 2/ Accompagner les communes dans leurs efforts de développement du parc social

#### *Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération*

- Information, communication : réunions, rédaction et/ou diffusion de supports, etc. ;
- Ingénierie, accompagnement et appui technique aux communes et opérateurs : pilotage de la demande d'exemption SRU, participation aux Contrats de Mixité Sociale, intervention sur demande des porteurs de projet, mise en relation ;
- Construction d'une politique intercommunale d'attribution et élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attribution en lien avec le projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (le PRIR ne comptant pas de projets « habitat » financés par l'ANRU) ;
- Aides financières, définies dans un règlement d'attribution approuvé le 28 juin 2017 et modifié le 18 décembre 2019 : garanties d'emprunt à 100% et subventions selon différents montants forfaitaires : 2 000 € par logement PLAI, 1 500 € par logement PLUS ou PLS, 800 € par logements de petite typologie (T1 et T2). Bilan au 01/02/2021 :
  - 585 100 € de subventions alloués pour la création de 350 logements sur 21 opérations réparties sur 6 communes: Bartenheim (3), Blotzheim (4), Kembs (6), Héisingue (1), Sierentz (3) et Village-Neuf (4)
  - 14 garanties d'emprunt à 100 % accordées, soit 214 logements (6 opérations à Kembs, 2 à Bartenheim, 2 à Blotzheim, 1 à Héisingue, 3 à Sierentz).

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDEN TIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 2/ Accompagner les communes dans leurs efforts de développement du parc social

#### *Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne*

- Continuer à accompagner les communes dans leur démarche pour développer le parc social
- Consolider les dispositifs de soutien financier existants (garanties d'emprunt et subventions pour la production de logements sociaux) en réajustant les montants en faveur du PLAi et T1-T2.

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDEN TIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 3/ Favoriser l'accès sion sociale / abordable à la propriété

#### *Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération*

- Financement de l'ADIL pour une mission d'information et de conseil aux ménages ;
- Soutien financier à l'accès sion sécurisée : garantie de PSLA (Prêt Social Location Accession) et prime de 3 000 € pour les ménages de 3 personnes ou moins et 4 000 € pour les ménages de 4 personnes ou plus. Bilan au 01/04/2019 :
  - 1 prêt de 2 206 966 € garantis pour une opération de 12 logements à Blotzheim.

#### *Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne*

- Cerner les besoins/potentiels de développement en matière d'accès sion sociale et analyser les outils et conditions permettant d'y répondre : accès sion sécurisée, accès sion abordable, Prêt à Taux Zéro, vente de logements sociaux à leurs occupants ;
- Promouvoir les dispositifs adaptés aux enjeux du territoire auprès des publics cibles ainsi que des personnels communaux ;
- Mettre en œuvre tous les moyens à la disposition des collectivités pour que d'éventuelles vente de logements sociaux à leurs occupants ne viennent pas diminuer le nombre total de logements sociaux dans les communes déficitaires ;
- Maintenir les garanties des PSLA et cibler les primes pour l'accès sion sécurisée aux résidents des communes non concernées par le rattrapage SRU
- Susciter la venue d'opérateurs capables de développer une offre abordable.

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 4/ Inciter au conventionnement dans le parc privé diffus pour compléter l'offre locative abordable

#### ***Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération***

- Ingénierie : travail sur la remobilisation du parc vacant (étude terrain en collaboration avec 5 communes volontaires, sur la base d'une analyse des fichiers statistiques, préparation et diffusion de questionnaires, notes, supports de communication sur les AIVS, etc.) ; promotion du conventionnement ;
- Soutien financier : 1 500 € par logement conventionné ANAH social, 2 000 € par logement conventionné ANAH très social ainsi qu'une prime de sortie de vacance de 400 €. Bilan au 01/02/2021 : aucune aide demandée.

#### ***Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne***

- Identifier le potentiel de logements privés pouvant être captés pour du conventionnement ;
- Engager une communication ciblée sur les avantages du conventionnement, les aides complémentaires et les dispositifs de sécurisation ;
- Réajuster les subventions communautaires en faveur du conventionnement.

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDEN TIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 5/ Contribuer au développement du locatif intermédiaire

#### *Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération*

- Ingénierie : démarche pour l'obtention du classement de Saint-Louis et Huningue en zone B1.

#### *Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne*

- Mieux connaître et promouvoir les dispositifs existants, tels que le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI), le Bail Réel Immobilier, etc. ;
- Apporter un soutien technique et / ou financier aux projets de logements intermédiaires ;
- Conduire une réflexion sur des propositions d'évolutions du zonage A/B/C.

## ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE SOCIAL DU TERRITOIRE

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 6 / Définir une stratégie foncière communautaire et se doter des outils ad hoc

#### ***Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération***

- Ingénierie : réunions sur les outils de maîtrise foncière mobilisables dans les PLU, sur les opérateurs fonciers ; réalisation d'un recensement du foncier constructible dans les 10 communes de l'ex CA3F ; suivi des permis de construire et du foncier mobilisé par le SCOT grâce au logiciel OXALYS ;
- Adhésion au dispositif Vigifoncier, mis en place par la SAFER et qui offre une information complète et localisée sur toutes les ventes notifiées à la SAFER, avec une alerte sur les nouvelles Déclarations d'Intentions d'Aliéner;
- Adhésion à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace.

#### ***Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne***

- Définir une stratégie limitant la consommation des réserves foncières tout en permettant le développement de l'offre résidentielle au regard des besoins du territoire.
- Suivre la consommation foncière en lien avec le SCOT et dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier.

## ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

### Quelques éléments de contexte

Si la majorité des 33 000 résidences principales comptabilisées sur SLA a été construite après 1971, le pôle urbain concentre une part importante de logements anciens : 46,8% des résidences principales ont été construites avant 1971. Autres constats : 6 174 ménages seraient en situation de vulnérabilité énergétique et 1 888 propriétaires occupants d'un logement individuel construit avant 1975 seraient éligibles à une aide de l'ANAH (sous conditions de ressources). Ces chiffres traduisent l'ampleur des travaux de réhabilitations – énergétiques tout du moins à prévoir sur le parc ancien, plus particulièrement situé dans le pôle urbain.

Ce besoin d'intervention sur le parc ancien est, par ailleurs, à mettre en lien avec les enjeux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie. En effet, malgré un indice de vieillissement relativement faible sur SLA (68,6 en 2014), on observe qu'il progresse plus rapidement sur SLA que dans d'autres secteurs du département et est plus marqué dans les villages des ex CC Pays de Sierentz et de la Porte du Sundgau, (l'indice de vieillissement y a augmenté de plus d'un point et demi par an entre 2009 et 2014).

De plus, le territoire de Saint-Louis Agglomération connaît, à l'instar du reste du département du Haut-Rhin, une progression notable du nombre de copropriétés considérées comme potentiellement fragiles en raison notamment de leur étiquette énergétique et de leur taux d'impayés de charges. Selon les données de l'ANAH, 175 copropriétés (classées C et D) seraient concernées. Parmi elles, 85, comptant environ 1 700 logements, sont considérées comme en situation de grande fragilité (classées D). Il s'agit à 69% de

copropriétés de petite taille (2 à 11 logements), ce qui implique des enjeux plus importants en matière de repérage et d'intervention.

A l'échelle de SLA, le parc privé potentiellement indigne est relativement réduit (1.3% des résidences principales du parc privé) puisqu'il représente environ 400 logements en 2013. Les situations de mal logement, d'habitat insalubre ou indigne sont toutefois encore peu et/ou mal appréhendées et seront à traiter dans le présent PLH de façon plus fine et avec les acteurs de terrain compétents.

La vétusté de logements peut expliquer leur vacance. Si le taux de vacance à l'échelle de SLA est relativement moyen (7,1% en 2014) et globalement en baisse, il progresse toutefois dans certaines communes, notamment rurales. Ceci étant, la sortie de vacance constitue un enjeu fort et fédérateur qui intéresse aussi bien les communes rurales dans une logique de préservation patrimoniale et de dynamique locale que les communes SRU qui peuvent y trouver un moyen d'augmenter leur stock de logements sociaux ou bien encore le pôle urbain où la demande en logements est importante. De plus, la remobilisation du parc de logements vacants contribue à la nécessaire maîtrise foncière.

Enfin, parce qu'il s'intègre à la fois dans une volonté de préservation et de valorisation du patrimoine local et dans une logique de mutualisations et transférabilité des bonnes pratiques, le PLH devra permettre d'accompagner la requalification du bâti ancien dégradé et de soutenir des projets ~~exemplaires, pouvant servir de~~ références.

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

### Déclinaison de l'orientation stratégique

Orientations		Pistes d'actions
Améliorer la qualité et le fonctionnement du parc de logements existants	7	Poursuivre la réhabilitation du parc énergivore
	8	Prévenir la fragilisation des copropriétés et accompagner les plus en difficultés dans leur démarche de rétablissement
	9	Encourager la sortie de vacance dans le parc privé
	10	Contribuer à la requalification du bâti ancien dégradé dans une logique de valorisation du patrimoine local
	11	Lutter contre les situations de mal logement ou d'habitat insalubre et/ou indécents
	12	Soutenir les projets « habitat » expérimentaux et exemplaires dans une logique de transférabilité

## ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 7/ Poursuivre la réhabilitation du parc énergivore

#### ***Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération***

En lien avec le futur Plan Climat Air Energie Territorial et la démarche de labellisation Cit'Ergie en cours :

- Information : diffusion de supports, financement des permanences d'information assurées par l'ADIL et Alter Alsace Energies, campagnes de thermographies de façades, soutien financier pour les projets d'habitat pédagogique (HHA à Huningue, Ludologis à Saint-Louis), sensibilisation faite par les ambassadeurs du tri de SLA, réunions, etc. ;
- Promotion des dispositifs existants : PIG « Habiter Mieux 68 », prêts « habitat privé », aides de l'ANAH, du CD68, plateforme Oktave de la région Grand Est, etc. ;
- Partenariats : participation au PIG « Habiter Mieux 68 », partenariat avec Territoires et Habitat 68, adhésion à la plateforme Oktave, candidature à Sare, etc. ;
- Aides financières : garantie d'emprunt accordée aux bailleurs sociaux et associations agréées MOI, aide de 500 € complémentaire aux aides de l'ANAH dans le cadre d'Habitat Mieux Sérénité, subvention aux copropriétés éligibles au programme « Habiter Mieux Copropriété » pour financer à hauteur de 20% les dépenses d'AMO et études préalables aux travaux. Bilan au 01/04/2019 :
  - 14 000 € de subventions allouées à des particuliers aux ressources modestes soit 28 logements réhabilités ;
  - 14 copropriétés aidées pour la réhabilitation thermique de 445 logements soit 19 161 €;
  - 9 garanties d'emprunt à 100 % accordées pour des opérations de réhabilitation du parc social, soit 527 logements ;
  - 3 000 € attribués à chaque projet d'habitat pédagogique.

*Nota : Le dispositif de subvention de SLA en faveur des copropriétés fragiles pour la réalisation d'études préalables à l'engagement de travaux de rénovation énergétique a évolué en mai 2021 : il s'adresse désormais aux copropriétés fragiles ou en difficultés au sens de l'ANAH et s'élève à 30% des études éligibles (hors études obligatoires) dans la limite de 100 % de subvention (aides publiques et privées cumulées).*

Accusé de réception en préfecture  
066-20066056-20221219-2022-2684-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 7/ Poursuivre la réhabilitation du parc énergivore

#### *Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne*

- Intensifier l'information et la communication sur les dispositifs d'aide existants pour leur donner plus de visibilité, en privilégiant une logique de guichet unique et en veillant au bon chainage des différents intervenants ;
- Continuer à diffuser les bonnes pratiques en matière d'usage économe des ressources ;
- Poursuivre le repérage du parc énergivore et des ménages potentiellement en situation de précarité énergétique en s'appuyant sur le réseau d'acteurs concernés (CCAS, services sociaux du département, associations d'aide aux personnes en difficultés,..) ;
- Continuer à apporter un appui technique aux porteurs de projet ;
- Consolider les dispositifs de soutien financier existants en matière de réhabilitation thermique.

Objectifs visés dans le PIG « Habiter mieux 68 » : rénovation de 26 logements occupés par des propriétaires modestes.

## ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 8/ Prévenir la fragilisation des copropriétés et accompagner les plus en difficultés dans leur démarche de rétablissement

#### ***Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération***

- Information : diffusion de supports, financement des permanences d'information assurées par l'ADIL et Alter Alsace Energies ;
- Promotion des dispositifs existants : aides de l'ANAH, PIG « Habiter Mieux 68 » ;
- Partenariats : participation au POPAC (2 copropriétés de SLA suivies), participation au PIG « Habiter Mieux 68 », etc. ;
- Aides financières : subvention aux copropriétés éligibles au programme « Habiter Mieux Copropriété » pour financer à hauteur de 20% les dépenses d'AMO et études préalables aux travaux. Bilan au 01/02/2021 : 14 copropriétés (4 à Huningue et 10 à Saint-Louis) aidées pour la réhabilitation thermique de 445 logements soit 19 161 €.

*Nota : Le dispositif de subvention de SLA en faveur des copropriétés fragiles pour la réalisation d'études préalables à l'engagement de travaux de rénovation énergétique a évolué en mai 2021 : il s'adresse désormais aux copropriétés fragiles ou en difficultés au sens de l'ANAH et s'élève à 30% des études éligibles (hors études règlementairement obligatoires) dans la limite de 100 % de subvention (aides publiques et privées cumulées).*

## ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 8/ Prévenir la fragilisation des copropriétés et accompagner les plus en difficultés dans leur démarche de rétablissement

#### ***Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne***

- Renforcer la communication sur les dispositifs d'aide existants selon une logique de guichet unique ;
- Faciliter le bon chainage des opérateurs ;
- Poursuivre le travail de repérage des copropriétés en difficultés en confiant une mission exploratoire à l'ADIL et assurer un suivi dans le temps ;
- Mener une action préventive en vue de permettre le bon fonctionnement des copropriétés fragiles ;
- Maintenir les aides existantes en faveur des copropriétés en les ajustant en lien avec « Ma Prim'Renov ».

Objectifs visés dans le PIG « Habiter mieux 68 » : rénovation de 35 logements en copropriétés.

## ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 9/ Encourager la sortie de vacance dans le parc privé

#### ***Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération***

- Ingénierie : réunions d'information, analyse à l'échelle communale avec repérage terrain, préparation d'un questionnaire type, diffusion d'un support de communication sur des outils pour remobiliser le parc vacant, relais d'expérience dans un guide national, etc. ;
- Aide financière : instauration d'une prime de sortie de vacance de longue durée en milieu urbain (400 €) – non mobilisée.

#### ***Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne***

- Poursuivre l'analyse du parc vacant ainsi que la veille sur les logements repérés pour mieux cerner les raisons de la vacance et avoir une action ciblée et adaptée. Ce travail nécessitera une approche sur-mesure en collaboration avec les communes volontaires ;
- Promouvoir davantage les leviers incitatifs à la remise sur le marché de biens vacants et les outils de sécurisation et orienter vers les opérateurs compétents ;
- Maintenir la prime de sortie de vacance instaurée par SLA et communiquer davantage sur son existence.

## ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 10/ Contribuer à la requalification du bâti ancien dégradé dans une logique de valorisation du patrimoine local

#### ***Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération***

- Aide financière : la préservation et la valorisation du patrimoine local est un enjeu pour SLA, qui soutient, à travers l'attribution de fonds de concours versés à ses communes membres, la réalisation d'études suivies de travaux portant sur le petit patrimoine remarquable (fontaines, calvaires,...). Une intervention dans le domaine de l'habitat s'inscrirait dans les mêmes finalités.

#### ***Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne***

- Recenser, dans et avec les communes intéressées, le bâti ancien dégradé pouvant être restauré ;
- Apporter un appui technique aux porteurs de projet de restauration ;
- Les orienter vers les dispositifs de soutien existants ;
- Apporter une aide financière complémentaire aux aides existantes (du CD68, de l'Etat, etc.).

## ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 11/ Lutter contre les situations de mal logement ou d'habitat insalubre et / ou indécents

#### ***Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération***

- Participation au PIG « Habiter Mieux 68 » et au PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées).

#### ***Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne***

- Participer au repérage des situations de mal logement, d'habitat insalubre ou indigne, avec les acteurs locaux compétents ;
- Améliorer les canaux d'information sur les dispositifs et procédures mobilisables, assurer le bon chainage des intervenants et communiquer sur les obligations à respecter en matière de salubrité des logements.
- Accompagner les communes volontaires dans la mise en place de « permis de louer » ou d'outils coercitifs.

## ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 12 / Soutenir les projets «Habitat » expérimentaux et exemplaires dans une logique de transférabilité

#### *Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne*

- Définir un cahier des charges visant à déterminer les caractéristiques des projets éligibles ;
- Identifier les projets éligibles, à partir des critères déterminés, et leur apporter un appui technique ;
- Constituer et diffuser un référentiel de « bonnes pratiques », qui pourra être utilisé comme un levier de négociation auprès des promoteurs ou des bailleurs afin de respecter certaines normes paysagères et architecturales au sein des projets immobiliers ;
- Apporter un concours financier aux projets exemplaires identifiés, afin d'encourager leur développement sur le territoire.

## ORIENTATION 3 : GARANTIR L'ACCÈS ET LE MAINTIEN AU LOGEMENT POUR LES PUBLICS EN DIFFICULTÉ

### Quelques éléments de contexte

Compte tenu des tensions observées sur le parc immobilier, certaines catégories de population sont confrontées à des difficultés accrues pour se loger : les jeunes en début de parcours professionnel et résidentiel, les personnes en perte d'autonomie (personnes âgées et/ou handicapées), les salariés ou personnes aux ressources modestes. Les besoins particuliers des gens du voyage doivent également être pris en compte dans le PLH.

Bien que jusqu'à présent la question du logement des étudiants n'était pas vraiment prégnante sur le territoire de SLA, elle est en train de le devenir avec l'ouverture de nouvelles filières et structures (école supérieure de commerce,, campus connecté,...) sur le territoire.

La situation des jeunes salariés en € en quête d'un premier logement est plus difficile. Elle peut expliquer en partie la diminution de la part des 15 à 29 ans sur le territoire qui se situe à un niveau inférieur à la moyenne départementale : ils représentent 15.4% de la population de SLA contre 17.7% au niveau du Haut-Rhin (chiffres INSEE – RGP 2015). Ce constat interroge quant à la capacité du territoire à garder ses jeunes, à les attirer et/ou à les faire revenir après leurs études.

L'évolution démographique du territoire se caractérise aussi par un vieillissement de la population plus ou moins prononcé selon les communes, avec toutefois des villages très concernés par ce mouvement. Se pose la question du logement des personnes en

perte d'autonomie, qui peut trouver des réponses soit dans un aménagement du logement pour permettre le maintien à domicile soit dans une installation dans une structure d'accueil adaptée. La couverture du territoire en la matière apparaît insuffisante aux yeux des acteurs locaux : il existe 5 EHPAD totalisant 465 lits (places permanentes), auxquels se rajoutent 20 places provisoires. L'offre locale en hébergement paraît insuffisante puisque le territoire compte 4.5% des places disponibles dans le Haut-Rhin alors que sa population représente environ 10% de la population départementale et qu'elle progresse à un rythme particulièrement soutenu.

Ces chiffres sont à mettre en parallèle avec une précarisation et paupérisation croissantes d'une partie de la population locale dont les personnes disposant de petites retraites : environ 3 500 ménages vivent sous le seuil de pauvreté en 2015, soit 10,4% des ménages de SLA.

Enfin, les communes de la plaine font régulièrement l'objet de stationnements sauvages de gens du voyage alors même qu'il existe des places disponibles dans les aires d'accueil permanentes qui leur sont dédiés. Les attraits du contexte frontalier jouent également en ce qui concerne les gens du voyage qui s'installent sur le territoire de SLA. Si l'EPCI est à ce jour en règles vis-à-vis de ses obligations inscrites dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage en vigueur, il s'agira d'intégrer celles qui seront retenues dans le nouveau schéma.

## ORIENTATION 3 : GARANTIR L'ACCÈS ET LE MAINTIEN AU LOGEMENT POUR LES PUBLICS EN DIFFICULTÉ

### Déclinaison de l'orientation stratégique

Orientations		Pistes d'actions
Garantir l'accès et le maintien au logement pour les publics en difficulté	13	Améliorer l'accès au logement des jeunes
	14	Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires
	15	Soutenir les initiatives en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap
	16	Répondre aux exigences du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

## ORIENTATION 3 : GARANTIR L'ACCÈS ET LE MAINTIEN AU LOGEMENT POUR LES PUBLICS EN DIFFICULTÉ

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 13 / Améliorer l'accès au logement des jeunes

#### ***Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération***

- A ce jour, SLA n'a pas dédié de moyens spécifiques au logement des jeunes. Pour autant, les dispositifs de soutien financier en faveur de la production de petits logements sociaux et de l'accession sociale peuvent bénéficier tout particulièrement à ce public.

#### ***Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne***

- Participer à la mise à jour du diagnostic départemental sur les besoins des jeunes, notamment des étudiants au regard de l'évolution de l'offre de formation sur le territoire ;
- Recenser et diffuser l'information sur les dispositifs dédiés au logement des jeunes ;
- Promouvoir les dispositifs d'intermédiation locative (en sous-location ou bail glissant) en mobilisant les opérateurs locaux (APPUIS, IMEOS) ;
- Consolider les aides de SLA en faveur de la production de petits logements (T1 et T2) dans le parc social.

## ORIENTATION 3 : GARANTIR L'ACCÈS ET LE MAINTIEN AU LOGEMENT POUR LES PUBLICS EN DIFFICULTÉ

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 14/ Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires

#### *Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération*

- Participation à la définition du PDALHPD ;
- Accompagnement technique et financier (garantie d'emprunt et attribution d'une subvention de 134 000 €) à ALEOS pour son projet de résidence sociale dans le quartier de la gare, quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (projet non retenu dans la convention ANRU, qui du reste ne comprend pas de projets « habitat ») ;
- Financement de la construction de logements sociaux, notamment de petites typologies ;
- Réflexion sur l'occupation du parc social et les attributions dans le parc public : installation de la Conférence Intercommunale du Logement et Document-cadre de la Convention intercommunale d'attribution.

#### *Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne*

- Assurer le suivi de la stratégie d'attribution de logements sociaux, finaliser la Convention intercommunale d'attribution et mettre en œuvre le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement
- Intensifier la promotion des dispositifs d'intermédiation locative
- Faciliter la construction de résidences sociales/pensions de famille.

## ORIENTATION 3 : GARANTIR L'ACCÈS ET LE MAINTIEN AU LOGEMENT POUR LES PUBLICS EN DIFFICULTÉ

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 15/ Soutenir les initiatives en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap

#### ***Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération***

- Comme pour le public des jeunes, SLA n'a pas réservé de moyens spécifiques au logement des personnes en perte d'autonomie du fait de leur âge et/ou d'un handicap. Cela étant, les dispositifs de soutien financier en faveur de la production de petits logements sociaux et de la réhabilitation s'adressent de façon privilégiée à ce public ;
- Soutien aux associations œuvrant en faveur des personnes handicapées : exemple : attribution d'une garantie d'emprunt à l'APEI du Sundgau pour la création d'un pôle inclusif à Saint-Louis comprenant 18 à 20 logements pour personnes handicapées, une cuisine centrale et un restaurant solidaire.

#### ***Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne***

- Améliorer la connaissance des besoins et prendre en compte les dispositions du Plan National d'Adaptation du Logement à la Perte d'Autonomie, du plan senior et du schéma de l'autonomie 2018-2023 du Département du Haut-Rhin ;
- Renforcer l'information sur les aides existantes, à la fois auprès de la population et des intervenants ;
- Assurer la bonne mise en lien – ou le chaînage des intervenants locaux ;
- Maintenir les subventions communautaires en faveur de la production de logements de petites typologies dans le parc social ;
- Poursuivre le subventionnement des travaux de réhabilitation thermique et d'adaptation des logements pour les propriétaires occupants modestes ;
- Mobiliser les bailleurs sociaux pour constituer une offre accessible adaptée à la perte d'autonomie

## ORIENTATION 3 : GARANTIR L'ACCÈS ET LE MAINTIEN AU LOGEMENT POUR LES PUBLICS EN DIFFICULTÉ

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 16/ Répondre aux exigences du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

#### ***Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération***

- Gestion et entretien des aires d'accueil des gens du voyage de Saint-Louis (20 places) et Huningue (10 places) ;

#### ***Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne***

- Améliorer la connaissance sur ce public (mission en cours confiée à des étudiants de l'école Praxis) ;
- Poursuivre la gestion et l'entretien des aires d'accueil existantes ;
- Aménager et gérer une troisième aire à Kembs (15 à 20 places prévues).

## ORIENTATION 4 : FAIRE VIVRE LE PLH

Les élus de SLA et leurs partenaires partagent la volonté de travailler en synergie pour tendre à l'atteinte des objectifs qu'ils visent, dont certains constituent de véritables défis pour le territoire.

### Déclinaison de l'orientation stratégique

Orientations		Pistes d'actions
Faire vivre le PLH	17	Piloter et animer la politique de l'habitat communautaire
	18	Promouvoir les interventions en matière d'habitat
	19	Observer et évaluer la politique intercommunale de l'habitat

## ORIENTATION 4 : FAIRE VIVRE LE PLH

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 17/ Piloter et animer la politique de l'Habitat communautaire

##### ***Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération***

- Association des partenaires concernés à la définition du PLH ;
- Collaborations diverses avec ses communes membres, partenaires institutionnels, associatifs et professionnels de l'habitat pour la mise en œuvre d'actions.

##### ***Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne***

- Maintenir les instances de gouvernance existantes (commission, groupes de travail, CIL,...) ;
- Poursuivre la relation de confiance et de proximité avec les communes, continuer à organiser des temps d'échanges dédiés à l'habitat ;
- Veiller à la transversalité de la politique de l'habitat et assurer sa cohérence avec les autres compétences communautaires ;
- Conforter les partenariats avec les partenaires institutionnels et autres professionnels de l'habitat dans la perspective de favoriser l'optimisation de la circulation de l'information, la complémentarité des interventions techniques, la synergie et l'effet levier des aides financières mises en œuvre.

## ORIENTATION 4 : FAIRE VIVRE LE PLH

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 18/ Promouvoir les interventions de SLA et ses partenaires en matière d'habitat

##### ***Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération***

- Communication sur les projets et dispositifs existants (lettre d'information, envoi de documents, organisation de réunions, permanences d'informations, etc.) ;
- Mobilisation du réseau de partenaires locaux pour un appui à la mise en œuvre de certaines actions (ADIL, AIVS, ANAH, etc.).

##### ***Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne***

- Poursuivre et intensifier les actions de communication sur les projets et outils de SLA en matière d'habitat ;
- Conforter les permanences d'information ;
- Représenter le territoire dans les démarches extérieures ;
- Participer à des salons sur l'immobilier ;
- Envisager la mise en place d'une maison de l'habitat (virtuelle et/ou physique), qui fasse office de porte d'entrée et guichet unique sur le territoire.

## ORIENTATION 4 : FAIRE VIVRE LE PLH

### Déclinaison de l'orientation stratégique

#### 19/ Observer et évaluer la politique intercommunale de l'Habitat

#### ***Ce que fait déjà Saint-Louis Agglomération***

- Un suivi régulier de la programmation de ces aides financières ;
- Une présentation de bilans sur la mise en œuvre du PLH en Commission « Habitat » et dans le rapport d'activités de la Communauté d'Agglomération.

#### ***Les objectifs que Saint-Louis Agglomération se donne***

- Poursuivre le suivi en cours ;
- Disposer d'un observatoire de l'habitat et du foncier ;
- Compléter et diffuser plus largement les bilans réalisés.



# PROGRAMME D'ACTION

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

# RAPPEL DU CADRE RÈGLEMENTAIRE

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## ARTICLE R302-1-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le programme d'actions indique, au vu du diagnostic et du document d'orientations :

- 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 existants 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. Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

# ARTICLE R302-1-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le dispositif d'observation de l'habitat mentionné au septième alinéa de l'article L.302-1 porte notamment sur :

- L'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
- Le suivi de la demande de logement locatif social ;
- Le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires du dispositif d'observation les informations utiles dont ils disposent.

# LA DÉCLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

# La déclinaison du programme d'action

Orientations	Pistes d'actions	
Développer une offre résidentielle abordable en agissant sur la diversification du parc et l'équilibre social du territoire	1	Définir des objectifs quantitatifs et territorialisés de production en cohérence avec le SCOT
	2	Accompagner les communes SRU déficitaires dans leurs efforts de rattrapage du quota de logements sociaux manquants
	3	Favoriser l'accès abordable à la propriété
	4	Inciter au conventionnement dans le parc privé diffus pour compléter l'offre locative abordable
	5	Contribuer au développement du locatif intermédiaire
	6	Définir une stratégie foncière communautaire et se doter des outils ad hoc
Améliorer la qualité et le fonctionnement du parc de logements existants	7	Poursuivre la réhabilitation du parc énergivore
	8	Prévenir la fragilisation des copropriétés et accompagner les plus en difficultés dans leur démarche de rétablissement
	9	Encourager la sortie de vacance dans le parc privé
	10	Contribuer à la requalification du bâti ancien dégradé dans une logique de valorisation du patrimoine local
	11	Lutter contre les situations de mal logement ou d'habitat insalubre et/ou indécents
	12	Soutenir les projets « habitat » expérimentaux et exemplaires dans une logique de transférabilité
Garantir l'accès et le maintien au logement pour les publics en difficulté	13	Améliorer l'accès au logement des jeunes
	14	Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires
	15	Soutenir les initiatives en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap
	16	Répondre aux exigences du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
Faire vivre le PLH	17	Piloter et animer la politique de l'habitat communautaire
	18	Promouvoir les interventions en matière d'habitat
	19	Observer et évaluer la politique intercommunale de l'habitat

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

**ORIENTATION 1 :**

**DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE  
ABORDABLE EN AGISSANT SUR LA  
DIVERSIFICATION DU PARC ET L'ÉQUILIBRE  
SOCIAL DU TERRITOIRE**

# Action n°1 : Définir des objectifs quantitatifs et territorialisés de production en cohérence avec le SCOT

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une attractivité du territoire frontalier qui se traduit par un fort dynamisme démographique avec, de fait, des besoins en logement importants et variés.</li> <li>• Des objectifs de rattrapage de l'article 55 de la loi SRU qui s'imposent sur le territoire.</li> </ul>		
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer le suivi de la production de logements dans le respect du PLH (cf. Document d'orientation)</li> <li>• Accompagner les communes pour faire évoluer leurs règles d'urbanisme dans la perspective de l'atteinte des objectifs du PLH.</li> </ul>		
Registres d'intervention	Ingénierie	x	Aide à la personne
	Aide à la pierre		Obligations légales <span style="float: right;">x</span>
Sectorisation	L'ensemble du territoire avec une attention particulière sur les communes SRU.		
Modalités de mise en œuvre	Il s'agira d'accompagner les communes dans l'évolution de leurs documents d'urbanisme pour assurer la compatibilité de ces derniers avec les objectifs de production du PLH, dans le respect du SCoT.		
	❖ <b>Conseil et avis techniques des services de SLA aux communes sur l'adaptation des règles de leurs documents locaux d'urbanisme par rapport aux orientations du PLH ainsi qu'aux prescriptions et recommandations du SCoT.</b>		
	❖ <b>Participation aux démarches conduites par les communes afin d'intégrer les principes du PLH lors de l'élaboration, la révision ou la modification de leur PLU.</b> Il s'agira plus précisément de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se référer aux objectifs du PLH dans les Plans d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) des PLU.</li> <li>• Mettre en œuvre les dispositifs permettant d'optimiser la consommation foncière et limiter l'étalement urbain (cf. Action 6).</li> <li>• Favoriser le développement de l'offre abordable par la mise en place d'outils spécifiques (cf. Action 2).</li> </ul>		
	❖ <b>Suivi et actualisation de la cartographie du potentiel foncier.</b> ❖ <b>Suivi de la production de logements et de la typologie des logements produits.</b> En effet, Saint-Louis Agglomération s'est fixé des objectifs ambitieux en terme de remise sur le marché de logements vacants, de renouvellement urbain, de répartition en collectif et individuels et en matière de production locative sociale. Il s'agira donc d'être attentif au respect de ces ambitions au-delà du seul suivi de la production de logements.		
Pilote	• Saint-Louis Agglomération (services Aménagement et Habitat).		
Partenaires de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Services techniques des communes</li> <li>• DDT</li> <li>• ADAUHR en appui technique</li> </ul>		

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

# Action n°1 : Définir des objectifs quantitatifs et territorialisés de production en cohérence avec le SCOT

<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Services Habitat et Aménagement de Saint-Louis Agglomération.</li></ul>
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ingénierie interne, pas de budget supplémentaire à prévoir.</li></ul>
<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2023-2024 : Des projets sont d'ores et déjà engagés, de fait les objectifs du PLH ne pourront pas systématiquement être atteints. Cette période doit permettre de travailler sur les outils d'urbanisme dans la perspective de mieux orienter la production à partir de 2025.</li><li>• 2025-2028 : Réorientation de la production en cohérence avec les objectifs du PLH.</li></ul>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Suivi de la consommation foncière annuelle en hectares, en lien avec l'état des lieux du SCOT et les objectifs définis</li></ul>
<b>Indicateurs de résultats</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Consommation foncière annuelle dédiée à l'habitat en extension (en ha)</li><li>• Consommation foncière annuelle dédiée à l'habitat en densification en zone U (en ha)</li><li>• Consommation foncière annuelle dédiée à l'habitat en densification en zone AU (en ha)</li><li>• Nombre de logements commencés</li><li>• Nombre de logements commencés par type d'habitat (individuel pur, individuel groupé, collectif)</li><li>• Typologie des logements commencés (T1, T2, T3, T4, T5 et +)</li></ul>

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 2 : Accompagner les communes dans leurs efforts de développement du parc social

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une pression importante sur le marché du logement avec des niveaux de loyers parmi les plus élevés du Haut-Rhin.</li> <li>• Des communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU qui restent déficitaires malgré les efforts réalisés ces dernières années.</li> <li>• Une difficulté de production de logements locatifs sociaux compte tenu du coût du foncier élevé, de l'augmentation des coûts de production, du contexte législatif et réglementaire pour les bailleurs sociaux, etc.</li> </ul>		
Objectifs opérationnels	<p>Rééquilibrer la production de logements locatifs sociaux à l'échelle de SLA et répondre aux difficultés de logements des ménages du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se donner les moyens d'atteindre 20% de logements locatifs sociaux à horizon 2025 pour les communes assujetties de longue date à l'article 55 : Bartenheim, Blotzheim, Kembs et Village-Neuf.</li> <li>• Tendre progressivement vers 20% de logements locatifs sociaux pour les communes nouvellement assujetties (Hégenheim et Sierentz) ou qui le seront prochainement (Hésingue).</li> <li>• Maintenir un taux de logements locatifs sociaux supérieur ou égal à 25% pour les communes de Saint-Louis et Huningue.</li> <li>• Permettre aux autres communes de développer une offre sociale.</li> </ul>		
Registres d'intervention	Ingénierie	x	Aide à la personne
	Aide à la pierre	x	Obligations légales <span style="float: right;">x</span>
Sectorisation	L'ensemble du territoire communautaire avec une priorisation vers les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU ou qui le seront durant la mise en œuvre du PLH.		
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Mise en place d'un suivi de la programmation de logements locatifs sociaux</b> à l'échelle de Saint-Louis Agglomération. Il s'agit de mieux suivre les opérations, d'assurer l'équilibre de la production à l'échelle de l'agglomération, de s'assurer de la qualité des logements (superficie/typologie, performance énergétique, qualité urbaine, etc.) et d'anticiper les financements à mobiliser. Cela implique de centraliser l'information recueillie auprès des communes par SLA, de formaliser le suivi à travers un tableau de suivi actualisé et surtout d'associer le service Habitat de SLA à l'ensemble des réunions organisées sur le développement de nouveaux projets de LLS.</li> <li>❖ <b>Accompagnement des communes dans leurs efforts de développement du parc social :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire évoluer leur document d'urbanisme (cf. Action 1), pour favoriser la création de secteurs de mixité sociale (SMS) et d'emplacements réservés (ER) pour le développement du logement social. Pour les communes déficitaires ayant un objectif de 20% de LLS à horizon 2025, il pourra s'agir de classer les dents creuses et secteurs de densification en Emplacements Réservés afin de mieux orienter la production sur ces secteurs stratégiques. De même, au sein des SMS, un taux de LLS (25 à 50%) à produire pourra être fixé à partir d'un certain nombre de logements (10 à 20 logements) dans le cadre d'une même opération.</li> <li>• Envisager l'instauration du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des communes SRU a minima et, en lien avec la mise en place d'une stratégie foncière, envisager sa délégation à l'établissement public foncier ou un organisme de logement social.</li> </ul> </li> </ul>		

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 2 : Accompagner les communes dans leurs efforts de développement du parc social

### Modalités de mise en œuvre

❖ **Poursuite de la politique de soutien financier en faveur du développement du parc social et notamment très social en :**

- Privilégiant les aides sur la création de logements PLAI et PLUS, ce type d'opération étant plus difficile à équilibrer financièrement. Les montants forfaitaires des aides de SLA sera revu comme suit :

<b>PLAI / conventionné Très social</b>	2 500 €
<b>PLUS / Conventionné Social</b>	2 000 €
<b>PLS</b>	1 000 €

Le règlement d'attribution des aides financières de SLA en faveur du logement sera revu en conséquence ;

- Majoration des subventions pour la production de logements de petites typologies (T1 et T2) : 1 000 € ;
- Maintenant l'octroi par SLA de garantie d'emprunt à 100% aux bailleurs sociaux.

❖ **Mise en œuvre d'une stratégie foncière** pour mieux maîtriser le foncier pouvant recevoir du logement social (cf. Action 6).

❖ **Adoption d'une charte de la VEFA**, pour faciliter la négociation auprès des promoteurs sur la prise en compte des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de production de logements sociaux.

❖ **Evaluation du dispositif de réduction du montant du SLS (Supplément de Loyer de Solidarité) sur les communes de Saint-Louis et Huningue pour favoriser la mixité sociale.** Le dispositif prévoit d'appliquer sur ces communes en zone 2, le surloyer normalement applicable en zone 3 et une modulation de -50% des coefficients de dépassement, l'objectif étant de ne pas favoriser les demandes de mutation hors du bipôle urbain de ménages résidant dans le parc social et payant le SLS, en vue d'assurer une mixité sociale à l'échelle de certains secteurs du bipôle urbain. Il s'agira de conduire une évaluation de ce dispositif avec les bailleurs sociaux (ménages bénéficiaires, mixité sociale observée sur les quartiers concernés, etc.) afin de décider de sa poursuite.

❖ **Poursuite et extension de la démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité** mise en œuvre dans le Quartier de la Gare sur d'autres quartiers de l'agglomération (ex : Cité du Rail à Saint-Louis, Tivoli à Huningue) dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie des quartiers de logements sociaux et de renforcer leur attractivité. Le déploiement d'une telle démarche devra s'appuyer sur la mise en place d'un groupe de travail réunissant les services de communes, les bailleurs, les acteurs associatifs des quartiers et les habitants. Une première étape de diagnostic (diagnostic en marchant, rencontres avec les partenaires) devra déterminer les enjeux prioritaires de chaque quartier.

❖ **Révision du zonage 1/2/3:** Soutenir la révision du zonage afin de faire passer les communes de Saint-Louis, Huningue, Bartenheim, Sierentz, Hégenheim et Hésingue, actuellement en zone 3, en zone 2 pour favoriser la production de logements sociaux.

Accusé de réception en préfecture  
068-2006600581-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 2 : Accompagner les communes dans leurs efforts de développement du parc social

<b>Pilote</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Louis Agglomération et communes</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Services de l'Etat</li> <li>• Département</li> <li>• Organismes de logement social</li> <li>• Promoteurs et aménageurs</li> <li>• Opérateurs fonciers (EPF, etc.).</li> </ul>
<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Service Habitat de Saint-Louis Agglomération</li> </ul>
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une enveloppe de 200 000€ en moyenne chaque année</li> <li>• Environ 6M€ de prêt garantis par Saint-Louis Agglomération chaque année</li> </ul>
<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2023 : modification du règlement des aides financières de SLA.</li> <li>• Dès 2023 et sur toute la durée du PLH : suivi des projets de LLS et travail avec les communes pour orienter la production selon les objectifs définis par le PLH.</li> </ul>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place des aides financières prévues par SLA</li> <li>• Evaluation du dispositif de modulation du coefficient de dépassement pour le calcul du SLS sur Saint-Louis et Huingue</li> <li>• Mise en œuvre de l'accompagnement des communes (adoption d'une charte de la VEFA, réduction du montant de SLS, démarche GUSP, révision du zonage...)</li> </ul>
<b>Indicateurs de résultats</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements sociaux produits</li> <li>• Nombre de logements sociaux produits par type de financement (PLAI adapté, PLAI, PLUS, PLS)</li> <li>• Volume de la demande locative sociale</li> <li>• Tension de la demande locative sociale (demandes externes et mutations)</li> <li>• Tension de la demande locative sociale par typologie de logement (T1, T2, T3, T4, T5 et +)</li> <li>• Tension de la demande locative sociale par plafonds HLM</li> </ul>

## Action n° 3 : Favoriser l'accèsion abordable à la propriété

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des prix d'accèsion à la propriété parmi les plus élevés du Haut-Rhin.</li> <li>Une difficulté d'accèsion à la propriété sur SLA pour les ménages dont les revenus sont insuffisants pour accéder à la propriété à travers le marché classique.</li> </ul>								
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre aux primo-accédants un parcours résidentiel sécurisé.</li> <li>Favoriser la production de logements en accèsion à prix maîtrisés.</li> </ul>								
Registres d'intervention	Ingénierie	x	Aide à la personne <span style="float: right;">x</span>						
	Aide à la pierre	x	Obligations légales						
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les communes en zone 2 (Saint-Louis, Huningue, Héningue, Hégenheim, Village-Neuf, Buschwiller) pour le développement du PSLA (Prêt Social Location Accèsion) ou OFS : un portage foncier trop important pour les bailleurs pour du PSLA en zone 3, et des prix et une rareté du foncier en zone 2 qui justifient mieux le développement du PSLA. A noter cependant que certaines communes, actuellement en zone 3 pourraient prétendre à un passage en zone 2 en vue de leur niveau de tension et des enjeux de production d'une offre abordable, c'est le cas des communes déficitaires en LLS mais en zone 3 (Kembs, Blotzheim, Bartenheim, Sierentz).</li> <li>Le territoire communautaire pour l'accèsion à la propriété dans l'ancien : une réponse à un enjeu communautaire de réinvestissement du parc existant, face à une nécessaire maîtrise foncière.</li> </ul>								
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Différenciation des leviers d'accèsion sociale à la propriété selon les territoires en privilégiant :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le PSLA sur les communes classées en zone 2, ciblé vers certaines catégories de ménages : les jeunes ménages en décohabitation, les ménages en logement locatif social, etc.</li> <li>L'accèsion à la propriété dans l'ancien en lien avec les objectifs de réhabilitation du parc existant sur tout le territoire communautaire.</li> </ul> </li> <li>❖ <b>Maintien des dispositifs de soutien financier de SLA pour l'accèsion sociale à la propriété :</b> <table border="1" data-bbox="942 929 1644 1025" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding: 5px;">prime d'aide à l'accèsion :</td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">Pour les ménages de 3 personnes ou moins</td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">3 000 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">Pour les ménages de 4 personnes ou plus</td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">4 000 €</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>garantie à 100% d'emprunt des bailleurs sociaux pour des opérations en PSLA.</li> </ul> </li> <li>❖ <b>Développement du bail réel solidaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rencontrer les Offices fonciers solidaires de la région pour échanger sur leur stratégie</li> <li>Organiser des rencontres tripartites OFS / EPCI / communes pour définir des objectifs de production sur Saint-Louis et Huningue</li> <li>Mettre en place une aide spécifique pour le développement de cette offre</li> <li>Communiquer auprès des habitants sur cette offre</li> </ul> </li> </ul>			prime d'aide à l'accèsion :	Pour les ménages de 3 personnes ou moins	3 000 €		Pour les ménages de 4 personnes ou plus	4 000 €
prime d'aide à l'accèsion :	Pour les ménages de 3 personnes ou moins	3 000 €							
	Pour les ménages de 4 personnes ou plus	4 000 €							

Accusé de réception en préfecture  
 068-200066058-20221219-2022-235-DE  
 Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 3 : Favoriser l'accès abordable à la propriété

Modalités de mise en oeuvre	❖ <b>Promotion de l'accès sociale à la propriété auprès des publics-cibles et communication sur les aides financières de SLA</b> en la matière lors des permanences ADIL et d'événements dédiés, insertion d'information dans les magazines et sites internet de la Communauté d'Agglomération, des communes ou de leurs partenaires, etc.
Pilote	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Louis Agglomération et communes.</li> </ul>
Partenaires de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DDT</li> <li>• ADIL</li> <li>• Bailleurs sociaux</li> <li>• Promoteurs immobiliers.</li> </ul>
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Service Habitat de Saint-Louis Agglomération</li> </ul>
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une enveloppe de 35 000€ en moyenne chaque année pour la prime d'accès sociale à la propriété</li> <li>• Environ 6M€ de prêt garantis par Saint-Louis Agglomération chaque année</li> <li>• Mise en place d'une aide financière pour les baux réels solidaires : 1000€ / logement</li> </ul>
Calendrier / priorisation de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2023 : échange avec les OFS pouvant potentiellement intervenir sur le territoire + échange avec les bailleurs sociaux</li> <li>• Toute la durée du PLH.</li> </ul>
Indicateurs de réalisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en œuvre des dispositifs de soutien financier par SLA</li> <li>• Mise en œuvre des dispositifs de soutien financier au développement du BRS</li> <li>• Echanges avec les Offices fonciers solidaires et les bailleurs sociaux</li> <li>• Nombre de ménages renseignés sur les dispositifs d'accès abordable à la propriété</li> <li>• Supports d'information/communication utilisés</li> </ul>
Indicateurs de résultats	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statut d'occupation (propriétaire occupant, locataire du parc privé, locataire du parc public)</li> <li>• Nombre de PTZ distribués</li> <li>• Nature de l'habitat financé par le PTZ (neuf / ancien)</li> <li>• Prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir</li> </ul>

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 4 : Inciter au conventionnement dans le parc privé diffus pour compléter l'offre locative abordable

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une pression importante sur le marché du logement avec des niveaux de loyers parmi les plus élevés du Haut-Rhin.</li> <li>• Des communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU qui restent déficitaires malgré les efforts réalisés ces dernières années.</li> <li>• Une difficulté de production de logements locatifs sociaux en raison du coût du foncier élevé, de l'augmentation des coûts de production, des contraintes liées au contexte législatif et réglementaire pour les bailleurs sociaux, etc.</li> </ul>							
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmenter l'offre locative sociale disponible sur SLA à travers le réinvestissement du parc existant.</li> <li>• Favoriser l'atteinte des objectifs de rattrapage de la loi SRU.</li> <li>• Favoriser la reconquête du parc existant dégradé et / ou vacant.</li> </ul>							
Registres d'intervention	Ingénierie	x	Aide à la personne	x				
	Aide à la pierre	x	Obligations légales	x				
Sectorisation	L'ensemble du territoire avec une priorité donnée aux communes SRU déficitaires.							
Modalités de mise en œuvre	<p>❖ <b>Promotion des avantages du conventionnement pour capter des propriétaires bailleurs susceptibles d'être intéressés</b> (avantages fiscaux sur les revenus fonciers bruts, ouverture des droits à une aide au logement, sécurisation si cumul avec une intermédiation assurée par une Agence Immobilière à Vocation Sociale). En sus des supports usuels (magazines et sites internet des collectivités, plaquettes d'information,...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utiliser des modes de communication plus dynamiques, directs et clairs : organisation de forum, petits-déjeuners de l'habitat, etc.</li> <li>• Envisager la mise en place d'une Maison de l'habitat centralisant l'information (cf. Action 18).</li> </ul> <p>❖ <b>Engagement d'une réflexion sur l'opportunité de porter des opérations de conventionnement à l'échelle de plusieurs immeubles</b> par l'appui d'une foncière, éventuellement la Foncière Logement, au regard des besoins des ménages salariés, ce qui facilite ensuite la gestion immobilière, permet une mutualisation des coûts de travaux et engage le conventionnement à plus grande échelle.</p> <p>❖ <b>Poursuite des dispositifs de soutien financier au conventionnement dans le parc privé :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• subvention sur fonds propres en faveur du développement du parc social (cf. Action 2)</li> </ul> <table border="1" data-bbox="757 1120 1464 1220" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">conventionné Très Social</td> <td style="text-align: center;">2 500 €</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">convention Social</td> <td style="text-align: center;">2 000 €</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prime de sortie de vacance de longue durée : 400 €.</li> </ul>				conventionné Très Social	2 500 €	convention Social	2 000 €
conventionné Très Social	2 500 €							
convention Social	2 000 €							

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 4 : Inciter au conventionnement dans le parc privé diffus pour compléter l'offre locative abordable

<b>Pilote</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Saint-Louis Agglomération et communes</li></ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Services de l'Etat</li><li>• Communes</li><li>• ADIL</li><li>• EPF</li><li>• Agences immobilières à vocation sociale.</li></ul>
<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Service Habitat de Saint-Louis Agglomération</li><li>• ADIL sur le volet communication.</li></ul>
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Budget relevant de l'action 2</li><li>• 2 000 € pour la réalisation d'une plaquette de communication spécifique</li><li>• 1 500 € / an pour l'organisation d'évènements</li><li>• Prime de sortie de vacance : 400 €/logement</li></ul>
<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2023 : réalisation et diffusion des supports d'information et organisation d'un plan de communication en partenariat avec l'ADIL</li><li>• 2023 – 2028 : organisation régulière d'actions de promotion, poursuite de l'action.</li></ul>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mise en œuvre des dispositifs de soutien financier au conventionnement dans le parc privé</li><li>• Nombre de propriétaires bailleurs informés sur le conventionnement</li><li>• Supports et actions de communication réalisés</li></ul>
<b>Indicateurs de résultats</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre de logements conventionnés (intermédiaire, social, très social)</li></ul>

## Action n° 5 : Contribuer au développement du locatif intermédiaire

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une pression importante sur le marché du logement avec des niveaux de loyers parmi les plus élevés du Haut-Rhin.</li> <li>• Des difficultés rencontrées pour les ménages aux revenus dits « intermédiaires » pour lesquels les loyers du marché libre demandent un taux d'effort conséquent et qui ne sont pour autant pas éligibles au logement social.</li> <li>• Un développement du locatif privé déjà important grâce au dispositif Pinel, particulièrement sur les deux communes du pôle urbain classées B1.</li> </ul>			
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la production d'une offre de logements complémentaire, intermédiaire entre les logements locatifs sociaux et le parc privé, afin d'assurer la mixité sociale du territoire.</li> </ul>			
Registres d'intervention	Ingénierie	x	Aide à la personne	x
	Aide à la pierre	x	Obligations légales	
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des logements locatifs intermédiaires à produire prioritairement dans les communes les plus tendues du bipôle Saint-Louis - Huningue</li> </ul>			
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Poursuite du développement du Pinel</b></li> <li>❖ <b>Travail sur les conditions de développement du PLI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organiser une rencontre avec les bailleurs sociaux du territoire sur les conditions de développement du PLI : freins à la production en PLI, conditions de réussite, marché que l'offre représente sur le territoire</li> <li>• Définir, le cas échéant, des objectifs de développement du PLI et des outils financiers ou technique à apporter aux bailleurs</li> </ul> </li> </ul>			
Pilote	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Louis Agglomération.</li> </ul>			
Partenaires de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DDT</li> <li>• Communes</li> <li>• Organismes de logements sociaux</li> <li>• Promoteurs immobiliers</li> <li>• Organismes fonciers solidaires</li> </ul>			
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Service Habitat de Saint-Louis Agglomération</li> <li>• ADIL sur le volet communication et étude de marché</li> </ul>			
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Budget relevant de l'action 2 pour le développement du PLS</li> <li>• Conventionnement avec l'ADIL</li> </ul>			

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 5 : Contribuer au développement du locatif intermédiaire

Calendrier / priorisation de l'action	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2023 – 2028 : organisation régulière d'actions de communication et promotion des offres visant à promouvoir le locatif abordable par l'ADIL et SLA</li></ul>
Indicateurs de réalisation	<ul style="list-style-type: none"><li>• Supports et actions de communication réalisés</li></ul>
Indicateurs de résultats	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre de logements produits par type de financement : PLI, Pinel</li><li>• Loyer d'annonce par m<sup>2</sup> charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif</li></ul>

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 6 : Définir une stratégie foncière communautaire et se doter des outils ad hoc

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une offre foncière limitée et très convoitée</li> <li>• Un prix du foncier particulièrement élevé sur SLA, qui constitue un frein à la production de logements abordables ou intermédiaires</li> <li>• Une faible maîtrise publique du foncier.</li> </ul>			
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disposer d'un observatoire du foncier, qui permettra à terme de tendre à une plus grande maîtrise du foncier (disponibilité, captation, prix)</li> </ul>			
Registres d'intervention	Ingénierie	x	Aide à la personne	x
	Aide à la pierre		Obligations légales	x
Sectorisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ensemble du territoire intercommunal, avec un travail décliné à différentes échelles.</li> </ul>			
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Accompagnement des communes dans l'évolution de leurs outils d'urbanisme</b> (cf. Action 2).</li> <li>❖ <b>Mise en place d'un observatoire de suivi de la consommation du foncier</b> sur la base du diagnostic déjà réalisé et en s'appuyant sur les services Instructeurs des permis de construire : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualiser annuellement le diagnostic foncier avec un suivi de la consommation foncière et des objectifs fixés en la matière dans les PLU (densités, formes urbaines, etc.) notamment en lien avec les services instructeurs des autorisations d'urbanisme ;</li> <li>• Identification des fonciers stratégiques pour permettre la production de logements en lien avec les communes, éventuellement en vue de la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;</li> <li>• Animation de la démarche observatoire : présentation annuelle aux élus dans le cadre de la commission Habitat du bilan de la production et de la consommation foncière, communication auprès des bailleurs sociaux et promoteurs sur les secteurs stratégiques, etc.</li> </ul> </li> <li>❖ <b>Définition d'une stratégie d'intervention sur le foncier</b> en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Alsace : conduite d'un diagnostic sur les secteurs stratégiques de production de logements (en lien avec l'observatoire foncier), réflexion sur la délégation du DPU et veille sur les DIA, etc.</li> </ul>			
Pilote	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Louis Agglomération</li> </ul>			
Partenaires de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ADAUHR</li> <li>• Communes</li> <li>• EPF d'Alsace</li> </ul>			

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 6 : Définir une stratégie foncière communautaire et se doter des outils ad hoc

<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Services de Saint-Louis Agglomération</li></ul>
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ingénierie interne avec appui sur le SIG de Saint-Louis Agglo, pas de budget à prévoir</li></ul>
<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2023 : Mise en place de l'observatoire et contractualisation avec l'EPF</li><li>• 2023 – 2028 : Mise en œuvre de la stratégie foncière.</li></ul>
<b>Indicateurs de réalisations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mise en place effective d'un observatoire foncier et suivi annuel</li></ul>
<b>Indicateurs de résultats</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Consommation foncière annuelle dédiée à l'habitat en extension (en ha)</li><li>• Consommation foncière annuelle dédiée à l'habitat en densification en zone U (en ha)</li><li>• Consommation foncière annuelle dédiée à l'habitat en densification en zone AU (en ha)</li><li>• Densité de la construction (nombre de lgts / ha)</li><li>• Superficie moyenne des terrains pour la construction de logements individuels purs</li><li>• Superficie moyenne des terrains pour la construction de logements individuels groupés</li><li>• Superficie moyenne des terrains pour la construction de logements collectif</li></ul>

# ORIENTATION 2 : AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

## Action n° 7 : Poursuivre la réhabilitation du parc énergivore

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part importante de logements anciens et énergivores au sein du parc de résidences principales, qui implique un enjeu environnemental et de santé ;</li> <li>• Un forte présence de ménages dont les charges élevées minimisent fortement leur reste à vivre.</li> </ul>		
<b>Objectifs opérationnels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la réhabilitation du parc énergivore et lutter contre la précarité énergétique</li> </ul>		
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	x	Aide à la personne <span style="float: right;">x</span>
	Aide à la pierre	x	Obligations légales
<b>Sectorisation</b>	L'ensemble du territoire communautaire.		
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<p>Cette action s'inscrit en cohérence avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial et participe à la labellisation Cit'ergie dans laquelle s'est engagée Saint-Louis Agglomération.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Engagement d'un travail de repérage du parc énergivore et des ménages en situation de précarité énergétique en s'appuyant sur le réseau d'acteurs concernés :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bailleurs sociaux notamment par l'identification des résidences n'ayant jamais été réhabilitées et présentant une étiquette énergétique supérieure à D.</li> <li>• Le Département qui gère le Fonds de Solidarité Logement. Il s'agira de repérer les demande d'aides récurrentes. Les travailleurs sociaux du Conseil Départemental pourront aussi être mis à contribution pour mieux appréhender certaines situations.</li> <li>• Les CCAS.</li> <li>• Les professionnels intervenant au domicile des ménages.</li> </ul> </li> <li>❖ <b>Intensification de la communication sur les dispositifs d'aides existants</b> grâce à la diffusion de supports, aux permanences d'information de l'ADIL et Alter Alsace Energies, aux campagnes de thermographies de façade, etc.</li> <li>❖ <b>Déploiement du Service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE) sur le territoire.</b></li> <li>❖ <b>Consolidation des dispositifs de soutien financiers :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant la réhabilitation du parc public : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ subvention complémentaire aux aides de CLIMAXION pour le bouquet de 4 travaux : 1 000 €/logement</li> <li>▪ garanties d'emprunt aux bailleurs sociaux et associations agréées MOI pour des opérations de réhabilitation.</li> </ul> </li> <li>• En faveur de la rénovation du parc privé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les propriétaires occupants éligibles au programme « Habiter Mieux Sérénité » de l'ANAH : 500 € / logement pour les PO modestes et 1000€ / logement pour les PO très modestes</li> <li>• Pour les syndicats de copropriétés éligibles au programme « Ma Prime Rénov » : financement à hauteur de 30% les dépenses pour la réalisation du mémoire technique (étude de faisabilité technique) pour la tranche ferme de maîtrise d'œuvre).</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>		

Accusé de réception en préfecture  
068-200060581-20221219-2022-235-05  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 7 : Poursuivre la réhabilitation du parc énergivore

<b>Pilote</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Louis Agglomération</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ADIL</li> <li>• ALTER ALSACE ENERGIE</li> <li>• CITIVIA</li> <li>• Communes et CCAS</li> <li>• OKTAVE</li> <li>• Services de l'Etat</li> <li>• Bailleurs sociaux</li> <li>• Syndics</li> <li>• Département du Haut-Rhin</li> <li>• Région Grand Est.</li> </ul>
<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Service Habitat de Saint-Louis Agglomération et permanences de l'ADIL</li> </ul>
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financement des permanences de l'ADIL à hauteur de 3 000 € / an (transversal à l'ensemble du programme d'action)</li> <li>• Subvention complémentaire à celle de l'ANAH dans le cadre d'« Habiter Mieux Sérénité » : 500 € / logement pour les PO modestes sur la base de 10 logements / an et 1000€ / logement pour les PO très modestes sur la base de 10 logements / an : 15 000 € / an</li> <li>• Subvention complémentaire dans le cadre du programme Habiter Mieux Copropriétés : financement à hauteur de 30% les dépenses pour la réalisation du mémoire technique (études d'audit et études pour la tranche ferme de maîtrise d'œuvre).</li> <li>• Subvention complémentaire CLIMAXION à hauteur de 1 000 € / logement sur la base de 50 logements / an : 50 000€ / an</li> <li>• Environ 6M€ de prêt garantis par Saint-Louis Agglomération chaque année</li> </ul>
<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tout au long du PLH</li> </ul>
<b>Indicateurs de réalisations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation du repérage des besoins avec les bailleurs sociaux, le Département et les CCAS</li> <li>• Nombre de ménages renseignés sur la rénovation énergétique via l'ADIL, le SARE, etc.</li> </ul>
<b>Indicateurs de résultats</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parc privé potentiellement indigne</li> <li>• Taux de copropriétés potentiellement fragiles (classées D)</li> <li>• Nombre d'aides de l'Anah distribuées par type d'aide (Ma prime rénov', Habiter mieux)</li> <li>• Nombre d'aide de l'Anah distribuées par type de travaux (lutte contre la précarité énergétique, lutte contre les logements indignes et dégradés, adaptation à la perte d'autonomie, copropriétés)</li> <li>• Nombre de ménages en vulnérabilité énergétique</li> <li>• Nombre de ménages aidés par le Fonds de solidarité logement (FSL) par type d'aide (accès, maintien, énergie)</li> </ul>

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 8 : Prévenir la fragilisation des copropriétés et accompagner les plus en difficultés dans leur démarche de rétablissement

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>69% des copropriétés potentiellement fragiles sont de petite taille (2 à 11 logements), ce qui complexifie le repérage et les interventions.</li> <li>Deux copropriétés fragiles inscrites dans le dispositif POPAC – Programme de Prévention et d’Accompagnement des Copropriétés en difficultés (une à Saint-Louis et une à Huningue).</li> </ul>		
<b>Objectifs opérationnels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévenir la dégradation des copropriétés fragilisées du territoire.</li> </ul>		
<b>Registres d’intervention</b>	Ingénierie	x	Aide à la personne
	Aide à la pierre	x	Obligations légales
<b>Sectorisation</b>	En priorité dans les villes de Saint-Louis et Huningue, qui compte le plus de copropriétés anciennes et potentiellement plus fragiles.		
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Approfondissement du travail de repérage et de suivi des copropriétés en difficulté.</b> Il s’agira pour cela :               <ul style="list-style-type: none"> <li>d’intégrer dans l’observatoire de l’habitat (obligatoire - cf. Action 19) un volet dédié aux copropriétés et de prévoir en amont les indicateurs de suivi et les modalités de collecte des données.</li> <li>de compléter les données statistiques de l’observatoire par des éléments plus qualitatifs, recueillis auprès des acteurs locaux intervenant sur ces problématiques. La Communauté d’Agglomération se positionnera en tant qu’ensemblier et coordinateur d’un réseau de professionnels à constituer (base de données, répertoire à créer) puis à animer (réunions régulières pour faire le point sur l’avancement des dossiers suivis, par exemple).</li> </ul>               Une mission d’analyse (étude terrain, analyse du fichier des copropriétés, appui sur les permanences) sera confiée à l’ADIL en 2023, afin d’identifier un vivier de copropriétés en difficultés où des interventions ciblées pourront être menées dans un second temps.             </li> <li>❖ <b>Constitution et animation d’un réseau d’intervenants locaux,</b> afin de partager les informations, avoir une vision complète des dossiers, gagner en réactivité et justesse quant aux réponses apportées sur le terrain et faciliter la mobilisation des aides par le public bénéficiaire grâce à un accompagnement adapté à leur situation. Il s’agira de définir les modalités d’échanges d’informations et de rencontres de ce réseau.</li> <li>❖ <b>Déploiement d’une stratégie de communication globale sur les dispositifs d’aides existantes en matière de réhabilitation des copropriétés</b> dégradées : diffusion d’informations générales pour le grand public et d’autres plus ciblées vers les syndicats de copropriétés, dans la perspective que ces derniers soient des relais auprès des syndicats de copropriétaires. Cette stratégie pourra se décliner sous forme de divers supports de communication et passer par divers canaux de diffusion (papier, internet, organisation de réunions ou événementiel,...).</li> <li>❖ <b>Redéfinition du dispositif communautaire de subvention aux copropriétés.</b> Pour les syndicats de copropriétés éligibles au programme « Ma Prim’Renov » : financement à hauteur de 30% les dépenses pour la réalisation du mémoire technique (études d’audit et études pour la tranche ferme de maîtrise d’œuvre).</li> </ul>		

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 8 : Prévenir la fragilisation des copropriétés et accompagner les plus en difficultés dans leur démarche de rétablissement

<b>Pilote</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Louis Agglomération</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Services de l'Etat : DDT et ANAH</li> <li>• Département</li> <li>• Région</li> <li>• ADIL</li> <li>• Syndics de copropriété, FNAIM.</li> </ul>
<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Service Habitat de Saint-Louis Agglomération</li> </ul>
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subvention à hauteur de 30% les dépenses pour la réalisation du mémoire technique (études d'audit et études pour la tranche ferme de maîtrise d'œuvre) : environ 10 000 € / an</li> </ul>
<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2023 : Intégration des indicateurs de suivi et des modalités de collecte des données à l'Observatoire de l'Habitat + évolution du règlement des aides à la pierre</li> <li>• 2023-2028 : mise en œuvre des actions.</li> </ul>
<b>Indicateurs de résultats</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'un suivi du registre des copropriétés</li> <li>• Actions d'information et d'accompagnement des copropriétés</li> <li>• Nombre de copropriétés aidés par l'Anah (logements aidés)</li> </ul>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de copropriétés</li> <li>• Répartition des copropriétés par lot d'habitation</li> <li>• Répartition des copropriétés par type de représentant légal (Syndic professionnel, non professionnel sans syndic)</li> <li>• Taux de copropriétés potentiellement fragiles (classées D)</li> <li>• Statut d'occupation des logements en copropriété (propriétaire occupant, locataire)</li> </ul>

## Action n° 9 : Encourager la sortie de vacance dans le parc privé

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une vacance faible sur SLA, mais une consommation foncière trop importante sur le territoire, qui implique de forts enjeux de maîtrise de l'étalement urbain et de production de logements sociaux.</li> </ul>		
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager la sortie de vacance qui participe à la création rapide d'une offre de logements tout en limitant la consommation foncière et favorisant la revitalisation des centres-anciens.</li> </ul>		
Registres d'intervention	Ingénierie	x	Aide à la personne <span style="float: right;">x</span>
	Aide à la pierre		Obligations légales
Sectorisation	Sur l'ensemble des communes, prioritairement celles présentant un taux de vacance supérieur à 8,5% du parc total (taux INSEE)		
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Poursuite de l'analyse du parc vacant ainsi que la veille sur les logements repérés</b> à travers une cartographie des logements vacants complétée par des observations de terrain et des données recueillies par les acteurs locaux (à partir, par exemple, d'un questionnaire) avec les communes qui le souhaitent.</li> <li>❖ <b>Maintien de l'attribution d'une prime de sortie de vacance de longue durée de 400 €</b> (vacant depuis plus de 2 ans)</li> <li>❖ <b>Communication sur les leviers incitatifs à la sortie de vacance mis en œuvre par SLA</b> (prime de sortie de vacance de longue durée, soutien au conventionnement en lien avec l'Action 4 etc.) : insertion d'informations dans les supports de communication de SLA, des communes et de leurs partenaires, promotion des dispositifs lors d'événementiels.</li> <li>❖ <b>Accompagnement <u>des collectivités qui le souhaitent</u> dans l'instauration et la mise en œuvre de leviers coercitifs</b> : Réfléchir au déploiement de la Taxe d'Habitation sur les Logements vacants (THLV), en identifiant les secteurs où elle serait le plus pertinent, en lien avec les communes. L'instauration de cette taxe peut présenter deux avantages : d'une part elle est incitative et peut en partie motiver un propriétaire à remettre son bien sur le marché ; d'autre part, elle permet de prendre contact avec les propriétaires qui demande une dérogation pour divers motifs et participe ainsi au repérage de la vacance et d'une meilleure connaissance des causes de la vacance.</li> </ul> <p><i>NB. Les modalités d'application de la THLV sont les suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette taxe s'applique aux logements à usage d'habitation uniquement, qui sont vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et exclue les logements détenus par les organismes HLM (détaillés dans l'article L. 411-2 du CCH).</li> <li>• Cette taxe ne peut s'appliquer aux logements vacants indépendamment de la volonté du propriétaire (ex. des logements corrects mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas acquéreur), ou qui nécessitent des travaux importants pour être habitables (d'un montant supérieur à 25% de la valeur du logement). Elle ne s'applique pas non plus aux logements occupés plus de 90 jours consécutifs annuels ou aux résidences secondaires meublées (soumises à la taxe d'habitation).</li> <li>• La base d'imposition correspond à la valeur locative du logement, base similaire au calcul de la taxe d'habitation.</li> </ul>		

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 9 : Encourager la sortie de vacance dans le parc privé

<b>Pilote</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Saint-Louis Agglomération</li></ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Communes</li><li>• ADIL</li><li>• Services de l'Etat</li><li>• Département.</li></ul>
<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Service Habitat de Saint-Louis Agglomération et ADIL</li></ul>
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prime de sortie de vacance longue durée : 400 € / logement pour 10 logements / an, soit 4000 € / an</li></ul>
<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2023 : Inciter les communes à s'engager dans un diagnostic plus fin de la vacance sur leur territoire</li><li>• 2023-2028 : mise en œuvre de l'action.</li></ul>
<b>Indicateurs de résultats</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre de logements ayant bénéficié de la prime de sortie de vacance longue durée (Objectif : 10 logements / an)</li><li>• Actions de communication auprès des propriétaires</li><li>• Nombre de propriétaires informés sur les aides à la sortie de vacance</li></ul>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Taux de logements vacants</li><li>• Taux de logements vacants depuis plus de 2 ans</li></ul>

# Action n° 10 : Contribuer à la requalification du bâti ancien dégradé dans une logique de valorisation du patrimoine local

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une perte d'attractivité de certains secteurs urbains ou ruraux.</li> <li>• La présence d'un patrimoine tels que des corps de ferme, dont le changement de destination pourrait répondre aux besoins en logements</li> </ul>		
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Requalifier le bâti ancien dégradé, le valoriser, renforcer son attractivité, lui donner une nouvelle utilité et assurer sa pérennité</li> <li>• Apporter une réponse rapide aux besoins en logements sans consommer de foncier.</li> </ul>		
Registres d'intervention	Ingénierie	x	Aide à la personne
	Aide à la pierre	x	Obligations légales
Sectorisation	L'ensemble du territoire intercommunal et prioritairement les villages qui comptent un patrimoine ancien remarquable avec un enjeu de requalification.		
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Recensement du bâti ancien dégradé, notamment celui présentant un intérêt patrimonial</b>, à travers un recensement sur le terrain et un échange avec les communes ou associations locales œuvrant pour la préservation et valorisation du patrimoine.</li> <li>❖ <b>Organisation d'actions de sensibilisation et d'information auprès des propriétaires de biens susceptibles d'être requalifiés</b> en mettant en évidence : <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'appui technique mobilisable pour la réhabilitation : conseil du CAUE.</li> <li>• les aides financières existantes : prêts « Habitat privé », aide du CD68 dans le cadre du Plan Patrimoine portant notamment sur les maisons alsaciennes, etc.</li> </ul> </li> <li>❖ <b>Abondement aux aides du Plan Patrimoine 68 sur le volet « Maisons alsaciennes anciennes »</b> à hauteur de 1 000€ / logement restauré sous réserve de respecter les conditions définies par SLA. Les modalités d'aides seront précisées dans le règlement d'aides financières en faveur de l'habitat (conditions de ressources, qualité thermique de la réhabilitation, etc.).</li> </ul>		
Pilote	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Louis Agglomération et communes.</li> </ul>		
Partenaires de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Département</li> <li>• CAUE</li> <li>• ADIL</li> <li>• Associations locales de promotion du patrimoine bâti.</li> </ul>		

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 10 : Contribuer à la requalification du bâti ancien dégradé dans une logique de valorisation du patrimoine local

<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Service Habitat de Saint-Louis Agglomération et soutien de l'ADIL.</li></ul>
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Réalisation d'une plaquette d'information : 2 000 €</li><li>• Abondement aux aides du Plan patrimoine 68 : 5 logements / an à hauteur de 1000 € / logement.</li></ul>
<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2023 : définition des conditions d'éligibilité et modalités d'intervention financière et réalisation d'une plaquette d'information</li><li>• 2023 – 2028 : mise en œuvre des actions</li></ul>
<b>Indicateurs de réalisations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre d'actions de sensibilisation réalisées</li><li>• Nombre de bâtiments anciens dégradés réhabilités grâce à la mobilisation des aides financières.</li></ul>

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 11 : Lutter contre les situations de mal logement ou d'habitat insalubre et / ou indécents

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un parc privé potentiellement indigne relativement faible à l'échelle de Saint-Louis Agglomération (environ 400 logements) mais présence d'îlots insalubres et/ou indécents sur l'ensemble du territoire de SLA.</li> </ul>		
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lutter contre les situations d'habitat indigne, indécents et insalubre ;</li> <li>Permettre le relogement des ménages concernés par des situations d'indignité de leur logement.</li> </ul>		
Registres d'intervention	Ingénierie	x	Aide à la personne <span style="float: right;">x</span>
	Aide à la pierre	x	Obligations légales
Sectorisation	L'ensemble du territoire communautaire		
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Organisation des différents canaux de repérage des situations de mal logement</b> : il s'agira notamment de : <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer l'information auprès des élus et les sensibiliser aux implications liées à leur pouvoir de police</li> <li>Sensibiliser les acteurs de terrain intervenant auprès des personnes potentiellement concernées par un logement insalubre ou indécents : pompiers, services d'aide à domicile, CCAS, syndicats de propriétaires, etc.</li> <li>Organiser des temps d'échanges ponctuels.</li> </ul> </li> <li>❖ <b>Centralisation, vulgarisation et diffusion de l'information sur les dispositifs et procédures mobilisables</b> en coopération avec les acteurs compétents.</li> <li>❖ <b>Mobilisation des acteurs compétents</b> (ex : ALEOS) pour faciliter le relogement des propriétaires de logements dégradés pendant les travaux et leur proposer un accompagnement spécifique.</li> <li>❖ <b>Appui aux communes qui le souhaitent dans la mobilisation d'outils coercitifs</b>, notamment le permis de louer sur certains secteurs précis.</li> <li>❖ <b>Poursuite de l'attribution de subventions complémentaires à celles de l'ANAH</b> dans le cadre du programme Habiter Mieux Sérénité (cf. Action n° 7 : Poursuivre la réhabilitation du parc énergivore)</li> </ul>		
Pilote	<ul style="list-style-type: none"> <li>Saint-Louis Agglomération et ADIL.</li> </ul>		
Partenaires de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>Communes</li> <li>Services de l'Etat : ARS, DDT et ANAH</li> <li>Département</li> <li>ALEOS.</li> </ul>		

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 11 : Lutter contre les situations de mal logement ou d'habitat insalubre et / ou indécent

<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Service Habitat de Saint-Louis Agglomération.</li></ul>
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abondement aux aides de l'Anah : environ 5000€ / an (cf. Action n° 7 : Poursuivre la réhabilitation du parc énergivore)</li><li>• Soutien financier à ALEOS pour l'accompagnement des ménages très précaires.</li></ul>
<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2023 : définition du règlement d'aide et réalisation d'une plaquette d'information</li><li>• 2023 – 2028 : mise en œuvre des actions.</li></ul>
<b>Indicateurs de réalisations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Actions d'information à destination des acteurs de terrain</li><li>• Nombre de propriétaires rencontrés / informés</li><li>• Nombre d'aides versées par SLA</li></ul>
<b>Indicateurs de résultats</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Parc privé potentiellement indigne</li><li>• Nombre d'aides de l'Anah distribuées par type d'aide (Ma prime rénov', Habiter mieux)</li><li>• Nombre d'aide de l'Anah distribuées par type de travaux (lutte contre la précarité énergétique, lutte contre les logements indignes et dégradés, adaptation à la perte d'autonomie, copropriétés)</li></ul>

## Action n° 12 : Soutenir les projets « Habitat » expérimentaux et exemplaires dans une logique de transférabilité

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des projets d'habitat innovants voient le jour, mais ne disposent pas d'une valorisation particulière et n'ont de ce fait pas spécialement d'effet levier sur d'autres constructions – ou sur la promotion de l'attractivité et la notoriété du territoire.</li> </ul>		
<b>Objectifs opérationnels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inciter et soutenir la réalisation d'opérations exemplaires et innovantes s'inscrivant dans les logiques du SCoT, du PLH et du PCAET.</li> </ul>		
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	<b>x</b>	Aide à la personne
	Aide à la pierre	<b>x</b>	Obligations légales
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>intégralité du territoire communautaire.</li> </ul>		
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Définition d'un cahier des charges déterminant les caractéristiques et critères des projets éligibles</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exemples : opérations intégrant des aspects innovants tels que la domotique, l'utilisation de peinture minérale, des projets de rénovation énergétique ambitieux, etc.</li> </ul> </li> <li>❖ <b>Appui technique</b> pour la mise en œuvre des projets éligibles.</li> <li>❖ <b>Soutien financier</b> aux projets exemplaires identifiés, afin d'encourager leur développement sur le territoire.</li> <li>❖ <b>Elaboration et diffusion d'un référentiel des « bonnes pratiques »</b>, qui pourra être utilisé comme un levier de négociation auprès des promoteurs ou des bailleurs afin de respecter certaines normes paysagères et architecturales au sein des projets immobiliers.</li> <li>❖ <b>Promotion des économies d'énergie dans le logement</b>, en soutenant techniquement et/ou financièrement les acteurs et projets qui participent à la sensibilisation, l'initiation aux bonnes pratiques. Ex : appartement témoin, défi « Familles à Energie Positive »,...</li> </ul>		
<b>Pilote</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Saint-Louis Agglomération.</li> </ul>		
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Communes</li> <li>CAUE</li> <li>DDT</li> <li>Acteurs engagés dans le développement durable.</li> </ul>		
<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Service Habitat de Saint-Louis Agglomération et soutien du CAUE</li> </ul>		
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutien financier aux appartements pédagogiques à hauteur de 3 000 € / an</li> <li>Soutien financier aux projets exemplaires à définir dans le règlement d'aides.</li> </ul>		

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 12 : Soutenir les projets « Habitat » expérimentaux et exemplaires dans une logique de transférabilité

<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2023 : Définition d'un cahier des charges et définition des modalités de soutien technique et financier</li><li>• 2023-2028 : mise en œuvre des actions.</li></ul>
<b>Indicateurs de réalisations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre de projets éligibles identifiés</li><li>• Nombre de projets auxquels un appui technique a été apporté</li></ul>

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

# **ORIENTATION 3 : GARANTIR L'ACCÈS ET LE MAINTIEN AU LOGEMENT POUR LES PUBLICS EN DIFFICULTÉ**

## Action n° 13 : Améliorer l'accès au logement des jeunes

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un fonctionnement du marché immobilier et une offre de logements disponibles défavorables à la situation plus précaire financièrement et instable du public jeune.</li> <li>• Des difficultés d'accès à la propriété pour les jeunes et des loyers dans le parc locatif privé relativement élevés.</li> <li>• Une forte tension sur les logements de petite typologie dans le parc locatif public.</li> <li>• De jeunes ménages qui ont tendance à quitter le territoire pour réaliser leur parcours résidentiel.</li> </ul>		
<b>Objectifs opérationnels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le développement d'une offre locative adaptée aux besoins des différents publics jeunes, en vue de conserver leur ancrage territorial ou d'assurer l'accueil d'un public mixte.</li> </ul>		
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	<b>x</b>	Aide à la personne
<b>Registres d'intervention</b>	Aide à la pierre	<b>x</b>	Obligations légales
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégralité du territoire communautaire.</li> </ul>		
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Amélioration de la connaissance des besoins sur le logement des jeunes du territoire</b>, à travers la participation de Saint-Louis Agglomération à la mise à jour du diagnostic départemental sur les besoins des jeunes et à l'étude d'Action Logement sur les besoins en logement des jeunes. Il s'agira notamment de mieux comprendre le parcours des jeunes (études, décohabitations, etc.) et leurs besoins spécifiques, notamment pour les alternants.</li> <li>❖ <b>Développement d'une offre locative à destination des jeunes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer l'offre locative sociale en petits logements en soutenant financièrement la production de petites typologies : maintien de la prime pour les T1 ou T2 réalisé dans le parc social.</li> <li>• Expérimenter le développement de colocations dans le parc public : la loi Elan a étendu les possibilités de colocation au sein du parc social, les candidats doivent manifester ce souhait au moment de leur demande. Il s'agirait alors d'une offre de logements spécifiques, meublés et équipés, et dont l'intérêt est notamment un partage des charges locatives.</li> <li>• Conduire une réflexion sur le développement de l'intermédiation locative à destination des jeunes notamment en sous location ou bail glissant.</li> <li>• Favoriser la création de résidences pour étudiants : contacter des opérateurs spécialisés, apporter un appui technique et financier au montage de projets, etc.</li> <li>• Réfléchir au développement de logements intergénérationnels</li> </ul> </li> <li>❖ <b>Promotion des différents dispositifs dédiés aux jeunes</b>, à travers des modalités de communication qui captent l'attention des publics jeunes : communication spécifique lors d'événements consacrés aux jeunes, réseaux sociaux, etc.</li> </ul>		

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 13 : Améliorer l'accès au logement des jeunes

<b>Pilote</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Louis Agglomération</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Communes</li> <li>• Services de l'Etat : DDT et DDCSPP</li> <li>• Département</li> <li>• Bailleurs sociaux</li> <li>• Action Logement</li> <li>• Associations travaillant pour / avec les jeunes</li> <li>• Mission Locale</li> <li>• Opérateurs de l'hébergement et du logement accompagné</li> </ul>
<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Service Habitat de Saint-Louis Agglomération.</li> </ul>
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subventions pour les T1 / T2 : 1 000 euros par logement.</li> </ul>
<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2023-2028 : mise en œuvre des actions.</li> </ul>
<b>Indicateurs de résultats</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actions de communication à destination des jeunes</li> <li>• Nombre d'opérations spécifiques soutenues</li> </ul>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Typologie de logements (T1, T2, T3, T4, T5 et +)</li> <li>• Typologie des logements locatifs sociaux (T1, T2, T3, T4, T5 et +)</li> <li>• Tension de la demande locative sociale par âge du demandeur</li> <li>• Nombre de logements spécifiques dédiés aux jeunes (résidences jeunes, Foyers de jeunes travailleurs)</li> <li>• Nombre de logements en intermédiation locative</li> </ul>



## Action n° 14 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires

<b>Pilote</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Louis Agglomération.</li> </ul>
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Communes</li> <li>• Services de l'Etat : DDT et DDCSPP</li> <li>• Département</li> <li>• Bailleurs sociaux</li> <li>• Action Logement</li> <li>• Opérateurs de l'hébergement et du logement accompagné.</li> </ul>
<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Service Habitat de Saint-Louis Agglomération</li> </ul>
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subvention de 2 500€ / logement PLAI ou conventionné très social.</li> </ul>
<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2023-2028 : Mise en œuvre des actions.</li> </ul>
<b>Indicateurs de réalisations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atteinte des objectifs définis dans le cadre de la CIA</li> <li>• Mise en place des aides financières pour la production locative très sociale</li> </ul>
<b>Indicateurs de résultats</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de ménages aidés par le Fonds de solidarité logement (FSL) par type d'aide (accès, maintien, énergie)</li> <li>• Nombre de ménages en procédure d'expulsion (assignation, commandement de payer, commandement de quitter les lieux, concours de la force publique)</li> <li>• Nombre de logements sociaux produits par type de financement (PLAI adapté, PLAI, PLUS, PLS)</li> <li>• Tension de la demande locative sociale par plafonds HLM</li> <li>• Nombre de logements conventionnés (intermédiaire, social, très social)</li> <li>• Nombre de places d'hébergement (urgence, stabilisation, insertion)</li> <li>• Nombre de logements accompagnés (résidences sociales, pensions de famille, résidences accueil)</li> <li>• Nombre de logements en intermédiation locative</li> </ul>

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

# Action n° 15 : Soutenir les initiatives en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une augmentation de l'indice de vieillissement sur SLA.</li> <li>• Une insuffisance du nombre de places en hébergement adapté : 5 EHPAD sur SLA, soit 465 lits (places permanentes), et 20 places provisoires.</li> </ul>		
<b>Objectifs opérationnels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir les personnes en situation de perte d'autonomie dans leur logement (que ce soit dans le parc social ou privé) ou pouvoir les accueillir dans des logements adaptés.</li> </ul>		
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	x	Aide à la personne
	Aide à la pierre	x	Obligations légales
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• intégralité du territoire communautaire.</li> </ul>		
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Amélioration de la connaissance des besoins locaux des personnes en situation de perte d'autonomie</b>, en approfondissant le diagnostic à 360° sur les besoins liés au vieillissement sur le territoire, le plan senior du Haut-Rhin et le diagnostic d'Action Logement et en complétant les sources de données (entretiens, études spécifiques, questionnaire,...). Il s'agira également d'intégrer ces éléments dans l'observatoire de l'habitat (cf. Action 19) et d'en assurer le suivi dans le temps.</li> <li>❖ <b>Partage de la connaissance</b>, en constituant puis en animant un réseau d'acteurs compétents.</li> <li>❖ <b>Participation au renforcement d'une offre adaptée :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer l'information sur les aides existantes, auprès de la population et des intervenants : Anah, PIG Habiter Mieux 68, Fonds d'Adaptation du Logement, aides des caisses de retraite, etc.</li> <li>• Poursuivre le subventionnement en faveur de la production de petites typologies dans le parc social et de travaux de réhabilitation thermique et d'adaptation des logements pour les propriétaires occupants modestes</li> <li>• Mobiliser les bailleurs sociaux pour constituer une offre accessible adaptée à la perte d'autonomie. Il s'agit également de cadrer les travaux d'adaptation à travers une charte sur les travaux types à réaliser, ainsi qu'un processus de mise en œuvre à développer.</li> <li>• Réfléchir au développement de logements intergénérationnels.</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Pilote</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Louis Agglomération.</li> </ul>		
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Communes</li> <li>• Services de l'Etat : DDT et DDCSPP</li> <li>• Département</li> <li>• Bailleurs sociaux,</li> <li>• Action Logement</li> <li>• ADIL.</li> </ul>		
<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Service Habitat de Saint-Louis Agglomération.</li> </ul>		
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moyens mobilisés pour les Actions 2, 4 et 7.</li> </ul>		

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 15 : Soutenir les initiatives en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap

<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2023-2028 : Mise en œuvre des actions.</li></ul>
<b>Indicateurs de résultats</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Communication auprès des ménages sur l'adaptation des logements</li></ul>
<b>Indicateurs de réalisation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre d'aides de l'Anah distribuées par type d'aide (Ma prime rénov', Habiter mieux)</li><li>• Nombre d'aide de l'Anah distribuées par type de travaux (lutte contre la précarité énergétique, lutte contre les logements indignes et dégradés, adaptation à la perte d'autonomie, copropriétés)</li><li>• Tension de la demande locative sociale (demandes externes et mutations)</li></ul>

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 16 : Répondre aux exigences du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des obligations remplies par rapport au schéma départemental actuel : une aire d'accueil permanente de 20 places à Saint-Louis et une de 10 places à Huningue.</li> <li>L'obligation d'aménagement d'une aire à Kembs prévue dans le futur schéma départemental</li> </ul>		
<b>Objectif opérationnel</b>	S'assurer que le PLH réponde aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage		
<b>Registres d'intervention</b>	Ingénierie	x	Aide à la personne
	Aide à la pierre		Obligations légales
<b>Sectorisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Communes de Kembs, Huningue et Saint-Louis</li> </ul>		
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Poursuite de la gestion courante des aires existantes</b>, confiée à un prestataires dans le cadre d'un marché public, et réalisation des travaux nécessaires au bon fonctionnement des équipements.</li> <li>❖ <b>Aménagement et gestion d'une aire à Kembs.</b></li> </ul>		
<b>Pilote</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Saint-Louis Agglomération et se(s) prestataire(s) en charge de la gestion des aires.</li> </ul>		
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Commune de Kembs</li> <li>Services de l'Etat : DDT et DDCSPP</li> <li>Département</li> </ul>		
<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Service de Saint-Louis Agglomération.</li> </ul>		
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mobilisation de l'enveloppe de SLA pour les logements locatifs sociaux pour la production de logements adaptés / terrains familiaux</li> </ul>		
<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023-2028 : Mise en œuvre.</li> </ul>		
<b>Indicateurs de réalisations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Montant des budgets de fonctionnement et d'investissement dédiés aux aires</li> </ul>		
<b>Indicateurs de résultats</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de places en aires d'accueil des gens du voyage</li> <li>Nombre de terrains familiaux ou habitat adapté aux gens du voyage</li> </ul>		

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

# ORIENTATION 4 : FAIRE VIVRE LE PLH

## Action n° 17 : Piloter et animer la politique de l'habitat communautaire

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> <li>La nécessité de poursuivre le travail d'animation et de mobilisation des partenaires mis en place lors de la révision du PLH.</li> <li>L'intérêt d'une action combinée de tous les partenaires dans une stratégie conjointe pour faire aboutir des actions souvent complexes.</li> </ul>		
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mobiliser les partenaires, collectivités et acteurs de l'habitat, autour de la mise en œuvre des actions du PLH.</li> <li>Pérenniser les instances de suivi et de pilotage du PLH.</li> <li>Assurer le suivi des actions du PLH et, le cas échéant, ajuster le programme d'actions.</li> </ul>		
Registres d'intervention	Ingénierie	x	Aide à la personne
	Aide à la pierre		Obligations légales
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Renforcement de l'ingénierie interne à SLA avec à terme 1,5 ETP supplémentaire, dans une perspective de positionnement de l'Agglomération comme animateur du PLH pour :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coordonner les partenariats nécessaires à la mise en œuvre du PLH et favoriser la coordination des interventions sur le territoire communautaire, à travers l'association large et en continu des parties prenantes de la Politique de l'Habitat (services de l'Etat, bailleurs sociaux, promoteurs privés, aménageurs, associations, etc.)</li> <li>Informer, sensibiliser et accompagner les communes dans leurs projets d'habitat et de planification urbaine et veiller à la prise en compte des principes du PLH.</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>Suivre la mise en place et l'actualisation de l'Observatoire de l'habitat et du foncier.</li> </ul> </li> </ul> <p>→ 1 personne en charge du suivi du PLH et du SCoT, et 1 chargé-e de mission habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Constitution et animation de réseaux d'acteurs opérationnels pour traiter certains sujets et porter certaines démarches</b> où les intervenants sont multiples et nécessitent d'être coordonnés.</li> </ul>		
Pilote	<ul style="list-style-type: none"> <li>Saint-Louis Agglomération.</li> </ul>		
Partenaires de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ensemble des acteurs de l'habitat.</li> </ul>		
Moyens humains	<ul style="list-style-type: none"> <li>Service Habitat de Saint-Louis Agglomération : estimation : 1,5 ETP</li> </ul>		
Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingénierie interne : à terme 1,5 ETP à créer</li> </ul>		
Calendrier / priorisation de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023-2028 : Mise en œuvre des actions.</li> </ul>		
Indicateurs de réalisations	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution des moyens humains alloués au service Habitat</li> <li>Nombre de rencontres partenariales organisées.</li> </ul>		

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 18 : Promouvoir les interventions de SLA et ses partenaires en matière d'Habitat

<b>Contexte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La nécessité de faire connaître davantage les actions entreprises Saint-Louis Agglomération et ses partenaires en matière d'habitat, en vue d'une plus grande mobilisation des aides et dispositifs existants.</li> </ul>		
<b>Objectifs opérationnels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la lisibilité de la politique du logement de SLA et de ses partenaires.</li> <li>Mieux promouvoir les dispositifs existants.</li> </ul>		
<b>Registres d'intervention</b>	Ingenierie	<b>x</b>	Aide à la personne
	Aide à la pierre	<b>x</b>	Obligations légales
<b>Modalités de mise en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Formalisation de partenariats avec les acteurs concernés par la politique intercommunale de l'habitat pour assurer :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>La transmission régulière d'informations et leur mise à jour</li> <li>La tenue de permanences d'information sur le territoire de SLA</li> <li>La participation à des évènements en matière d'habitat organisés sur le territoire de SLA.</li> </ul> </li> <li>❖ <b>Envisager la mise en place d'un guichet unique</b> (lieu physique et/ou plateforme virtuelle) centralisant l'ensemble des informations et documentation sur les dispositifs, projets et acteurs « habitat ». Il aurait pour vocation d'accueillir et de renseigner (1<sup>er</sup> niveau d'information) la population, les communes, les acteurs institutionnels et associatifs, les professionnels et les porteurs de projet (investisseurs, etc.) ainsi que de les orienter si besoin vers les bons interlocuteurs.</li> </ul>		
<b>Pilote</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Saint-Louis Agglomération</li> </ul>		
<b>Partenaires de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ensemble des acteurs de l'habitat</li> </ul>		
<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Service Habitat de Saint-Louis Agglomération</li> </ul>		
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>À définir selon les partenariats</li> </ul>		
<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023-2028 : Mise en œuvre des actions</li> </ul>		
<b>Indicateurs de réalisations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de personnes accueillies et renseignées dans le cadre des permanences ou actions de communication</li> <li>Nombre de partenariats formalisés</li> </ul>		

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 19 : Observer et évaluer la politique intercommunale de l'Habitat

Contexte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'intérêt mais aussi l'obligation réglementaire de créer un observatoire.</li> <li>• La possibilité de s'appuyer sur l'observatoire départemental.</li> <li>• La nécessité de centraliser les informations actuellement dispersées et disparates.</li> </ul>			
Objectifs opérationnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieux comprendre et suivre les dynamiques du territoire</li> <li>• Disposer d'un outils d'aide à la décision permettant de réajuster les orientations et objectifs du PLH si nécessaire</li> <li>• Evaluer l'impact des politiques Habitat de SLA avec la réalisation de bilans annuels</li> </ul>			
Registres d'intervention	Ingénierie	x	Aide à la personne	
	Aide à la pierre		Obligations légales	x
Modalités de mise en œuvre	<p>❖ <b>Mise en place d'un Observatoire qui comprendra 3 volets :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le tableau de bord de la mise en œuvre du PLH : il intègre l'ensemble des indicateurs de réalisation des fiches-actions du PLH et est complété au fur et à mesure par les agents du service de l'habitat</li> <li>• Les dynamiques Habitat et Logement : ce volet comprend une cinquantaine d'indicateurs sur les dynamiques démographiques, socio-économiques, la structure du parc de logements, le parc social, le marché de l'habitat et l'offre en logement adapté / hébergement. La gestion de ce volet est assurée par l'ADIL dans le cadre de la convention qui la lie avec Saint-Louis Agglomération. Un observatoire en ligne sera mis à disposition de Saint-Louis Agglomération et des communes intégrant et cartographiant l'ensemble de ces données.</li> <li>• Les dynamiques du foncier : ce volet comprend 7 indicateurs sur la consommation foncière annuelle (en extension, en zone U et en zone AU) sur la densité de construction et sur la superficie moyenne des terrain pour la construction de logements (logement individuels purs et groupés et logement collectifs). Ces indicateurs seront suivi par les services de Saint-Louis Agglomération et notamment le service SIG qui assure également le suivi du SCoT.</li> </ul> <p>Outre ces volets, il sera intéressant d'intégrer les résultats des études conduites tout au long du PLH (copropriétés dégradées, vacance, etc.) et d'assurer la possibilité d'intégrer les données recueillies dans le SIG de Saint-Louis Agglomération.</p> <p>❖ <b>Collecte, traitement et actualisation de données; mise à jour régulière des indicateurs de l'observatoire</b> en vue de produire des analyses de la situation locale de l'habitat, réaliser des bilans et évaluations sur la politique des collectivités, alimenter les réflexions, communiquer auprès des partenaires et acteurs de l'habitat, vulgariser les dispositifs habitat auprès du grand public.</p>			
Pilote	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saint-Louis Agglomération.</li> </ul>			
Partenaires de l'action	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ADIL</li> <li>• Département</li> <li>• Acteurs de l'habitat.</li> </ul>			

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

## Action n° 19 : Observer et évaluer la politique intercommunale de l'Habitat

<b>Moyens humains</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Service Habitat de Saint-Louis Agglomération</li><li>• ADIL</li></ul>
<b>Moyens financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Convention de partenariat avec l'ADIL</li></ul>
<b>Calendrier / priorisation de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2023 - 2028</li></ul>
<b>Indicateurs de réalisations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mise en place de l'observatoire</li><li>• Actualisation annuelle de l'observatoire</li><li>• Réalisation d'un bilan à mi-parcours</li></ul>

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

# GLOSSAIRE

Accusé de réception en préfecture  
068-200066058-20221219-2022-235-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2022

- **ANAH** : Agence Nationale de l'Habitat
- **BRI** : Bail Réel Immobilier
- **BRS** : Bail Réel Solidaire
- **CIA** : Convention Intercommunale d'Attribution
- **CIL** : Conférence Intercommunale du Logement
- **CHRS** : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
- **EPF** : Etablissement Public Foncier
- **FJT** : Foyer de Jeunes Travailleurs
- **Loi DALO** : loi Droit Au Logement Opposable
- **Loi SRU** : Solidarité et Renouvellement Urbain
- **OFS** : Office Foncier Solidaire
- **PDALHPD** : Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- **PLA-I** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- **PLS** : Prêt Locatif Social
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social
- **PRU** : Projet de Rénovation Urbaine
- **PPPI** : Parc Privé Potentiellement Indigne
- **PSLA** : Prêt Social location-accession
- **SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- **SDAGV** : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- **SMS** : Servitude de Mixité Sociale