



Convention de Pacte territorial - France Rénov' (PIG)

Collectivité Européenne d'Alsace
Pacte Territorial Rénov' Habitat 68

2025-2029

ANNEXE 1 F
Saint-Louis Agglomération

1. Présentation du territoire

Le territoire de Saint-Louis Agglomération, situé dans le département du Haut-Rhin, d'une superficie de 268 km² regroupe 40 communes et compte 83 448 habitants (source : Insee – 01/01/2021).

Il compte 35 723 résidences principales en parc privé au sens de la délibération n°2024-06 du 13 mars 2024 modifiée par la délibération n°2024-26 du 12 juin 2024.

Il ne possède pas de sites lauréats d'un programme national.

Le territoire de Saint-Louis Agglomération compte un Espace Conseil France Rénov' (ECFR') sur son territoire organisé comme suit :

- Partenariat avec l'association Alter Alsace Énergies
- 40 permanences itinérantes sur l'ensemble du territoire



2. Priorités d'intervention

Le diagnostic du parc de logements de SLA, réalisé dans le PLH et conforté par quelques données statistiques plus récentes, met en exergue les éléments suivants :

- SLA compte en 2021 (source Insee) 42 060 logements dont 88.7% sont occupés à titre de résidences principales et 31.1% comme résidences secondaires ou logements occasionnels ; 8.1% sont identifiés comme vacants.
- Si le taux de vacance sur SLA se situe à un niveau inférieur à celui du Haut-Rhin (9%), il connaît toutefois une hausse par rapport à 2010 (7.4%).
Sur la période 2015- 2021, le taux annuel d'évolution de la vacance s'établit à 4 % par an sur SLA contre 0.87% à l'échelle du Haut-Rhin. Entre 2010 et 2015, la situation était inverse c'est-à-dire que la progression de la vacance était plus marquée dans le Haut-Rhin que sur SLA : 2.16% dans le Haut-Rhin contre 0.76 % sur le territoire.
La vacance semble plus importante dans les communes les plus peuplées du territoire, notamment celles situées dans la plaine, ainsi que dans les villages de la partie sud de l'agglomération (secteur de la Porte du Sundgau).
Selon le fichier LOVAC, en 2022, 3.5% du parc privé est vacant depuis au moins 2 ans. Certains villages du sud de l'agglomération enregistrent des taux de vacance de longue durée plus élevés (Leymen : 5.8%, Neuwiller : 5.1% par exemple).
- Le parc résidentiel est relativement jeune : + de 70% des résidences principales ont été construites après 1970. Toutefois, le part des logements construits avant 1970 est plus élevée dans les communes les plus urbaines et peuplées du territoire, et notamment à Huningue (44.2%) et à Saint-Louis (38.5%).
- La proportion de maisons individuelles dépasse les 54% mais diminue légèrement au profit des appartements. Toutefois le rapport est inverse dans les communes les plus urbaines et notamment à Huningue (80.6% d'appartements) et Saint-Louis (71.5% d'appartements).
- 1 318 copropriétés sont identifiées sur le territoire en 2022.
Au 31 décembre 2023, environ 60% d'entre elles sont immatriculées dans le registre national. Le parc de copropriétés est relativement récent : 23.8% ont été construites après 2011 et 19.3% entre 2001 et 2010. Un peu plus de 18% d'entre elles datent toutefois d'avant 1974 et les premières réglementations thermiques.
59.3% des copropriétés immatriculées possèdent un mode de chauffage individuel.
L'étude confiée par SLA à l'ADIL en 2021 pour mieux appréhender la situation des copropriétés sur le territoire intercommunal identifie 174 copropriétés comme potentiellement fragiles selon les critères de l'ANAH (plus particulièrement en raison de leur taux d'impayés virtuel et de leur date de construction). Pour autant et sur la base d'analyses plus approfondies et d'échanges avec des acteurs locaux, la situation n'apparaît pas alarmante car les difficultés sont cernées.
- Plus de 23% du parc est jugé énergivore (c'est-à-dire que les logements ont une étiquette « E », « F » ou « G »).
- 63% des ménages sont propriétaires de leur logement.

- En 2015, 15.9% des ménages du territoire sont considérés comme en situation de vulnérabilité énergétique (20.1% dans le Haut-Rhin).

Parmi les propriétaires occupants, 14.1% se trouvent potentiellement en situation de fragilité énergétique.

Les personnes seules (39% de femmes seules, 20% d'hommes seuls) et les familles monoparentales (12.3%) sont les plus touchés.

La vulnérabilité énergétique est également plus fréquente dans les logements chauffés au fioul (39.5%) et construits entre 1971 et 1990.

Les aides du FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement) énergie sont moyennement mobilisées sur le territoire : 35 aides distribuées en 2022 (le volet énergie représentant 23% de la totalité des aides FSL accordées sur SLA).

- La sur-occupation est une situation marginale sur le territoire (2.8% des RP concernées) et relativement stable dans le temps. On note toutefois que sa part est plus importante en milieu urbain comme à Saint-Louis où elle atteint les 6.4%.
- Le parc privé potentiellement indigné est en 2017 un phénomène peu répandu sur SLA, moins de 1.2% du parc résidentiel est concerné. Le nombre de logements potentiellement indignes a même enregistré une baisse (-moins 22 logements) par rapport à 2013. L'indignité serait plutôt concentrée sur des petites poches en milieu urbain ou rural.
- Globalement, le parc résidentiel de SLA dispose des normes de confort usuel. 95.6% des résidences principales sont équipées d'une salle de bain avec douche ou baignoire.

55.5% des résidences principales disposent d'un chauffage central individuel. Huningue et Saint-Louis se distinguent par une proportion de logements avec chauffage central collectif plus importante que le reste du territoire intercommunal (49.9% à Huningue et 41% à Saint-Louis contre 21.6% à l'échelle de SLA).

L'orientation 2 du PLH de SLA décline les ambitions de la Communauté d'Agglomération en matière d'amélioration de la qualité et du fonctionnement du parc de logements existants. Dans cette perspective, elle se donne pour objectifs de/d' :

- Poursuivre la réhabilitation du parc énergivore
- Prévenir la fragilisation des copropriétés et accompagner celles qui sont le plus en difficultés, dans leur parcours de rétablissement
- Encourager la sortie de vacance dans le parc privé
- Contribuer à la requalification du bâti ancien dégradé dans une logique de valorisation du patrimoine local
- Lutter contre les situations de mal logement ou d'habitat insalubre et/ou indécent

L'orientation 3 du PLH précise, quant à elle, les objectifs et actions permettant de garantir l'accès et le maintien au logement des publics ciblés comme potentiellement les plus en difficultés. Ainsi, il s'agit d'/de :

- Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires
- Soutenir les initiatives en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap
- Répondre aux exigences du Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage.

L'orientation 4 du PLH porte sur les actions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de la politique de l'habitat de SLA, et plus particulièrement celles permettant de/d' :

- Piloter et animer la politique de l'habitat communautaire (en s'appuyant notamment sur la mise en place et l'animation de communautés de professionnels)
- Promouvoir les interventions de SLA et de ses partenaires en matière d'habitat
- Observer et évaluer la politique intercommunale de l'habitat.

3. Champ d'intervention actuel de Saint-Louis Agglomération dans le cadre de la convention SARE

3.1 Dynamique territoriale

Saint-Louis Agglomération assure des missions de « dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels » à plusieurs niveaux.

Au titre de sa politique de l'habitat, SLA a acquis une expérience en matière de :

- **mobilisation des ménages** : promotion des dispositifs nationaux et locaux d'aide à la rénovation et à l'adaptation des logements dans les supports de communication de SLA, diffusion d'information et dépliants aux communes et partenaires de SLA, organisation de réunions et d'événementiels (Soirée ou Matinale d'Information), financement de l'ADIL 68 pour des missions d'information « grand public » dont des permanences d'information délocalisées sur SLA (4 par mois).
- **mobilisation des publics prioritaires** :
 - travail mené sur les copropriétés :
 - participation au POPAC du Haut-Rhin (2 copropriétés de SLA concernées)
 - mise en place d'un dispositif de soutien financier pour les projets de rénovation énergétique des copropriétés (financement de 30% des dépenses d'études et autres prestations intellectuelles préalables à la réalisation de travaux éligibles aux aides de l'ANAH en matière de rénovation et des particuliers (modestes et très modestes, éligibles aux aides de l'ANAH : Habiter Mieux puis MaPrimeRénov)
 - étude réalisée par l'ADIL en 2021 (sur demande de SLA) sur la situation des copropriétés sur le territoire de SLA
 - échanges téléphoniques fin 2023 entre les services de SLA et des gestionnaires de copropriétés de 7 syndicats du territoire pour connaître leurs expériences et projets en matière de rénovation et leurs besoins de formation et d'accompagnement
 - préparation avec Oktave d'ateliers de formation à destination de syndicats volontaires et d'artisans (organisation 4 trimestre 2024).
 - travail mené en 2017 par SLA sur la vacance dans le parc de logements de 5 communes volontaires (Bartenheim, Blotzheim, Kembs, Saint-Louis et Village-Neuf) avec le concours de l'ADIL et ACTILOG :
 - Collecte des données statistiques disponibles à l'échelle de la commune

- Sélection des logements vacants depuis 1 an et plus et analyse du volume de biens concernés (nombre et taux) et de leurs caractéristiques générales (typologie : maisons/appartements ; type de propriétaires ; durée de la vacance ; localisation)
- Visite sur terrain pour visualiser les biens, confirmer ou infirmer les hypothèses d'analyse
- Présentation de l'analyse aux représentants de la commune et échanges sur les conclusions de ce travail
- Vérification et analyse plus fine par la commune de la liste des biens repérés, pouvant conduire à sa modification (suppression ou ajout de biens)
- Prise de contact par la commune avec les propriétaires des biens identifiés
- Transmission par les propriétaires, d'information sur les caractéristiques de leur logement, les raisons de sa vacance, leurs intentions à son sujet, les éventuelles difficultés rencontrées et besoins pour remettre leur logement sur le marché
- Analyse par la commune, la communauté d'agglomération et ses partenaires techniques des informations reçues
- Mise en place d'actions adaptées aux besoins remontés : information sur les dispositifs d'aide mobilisables (supports de communication, réunions publiques, rendez-vous individuels, permanences d'information), accompagnement pour le montage des dossiers, soutien technique et juridique, sécurisation de la relation locative (mise en place d'une intermédiation locative), octroi d'aides financières (prime de 400€ pour la mise sur le marché de logements vacants de longue durée en milieu urbain), etc.

L'expérience de SLA a été mentionnée dans le guide sur la vacance des logements publié par le réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant en décembre 2018.

- travail engagé dans le cadre du contrat de ville et du projet de renouvellement urbain du quartier politique de la ville : réalisation de diagnostics en marchant, mise en place et animation d'un groupe de travail dédié à la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, notamment).
 - participation aux travaux du PDALHPD et du PDHI.
- **mobilisation des professionnels** : action de sensibilisation et d'information auprès des syndicats de copropriétés, des communes, d'acteurs intervenant dans le champ social et/ou médical (réunions, diffusion de supports d'information), des instances de gouvernance (COPIL, Comité Interacteurs, groupe de travail sur la GUSP) et du Conseil Citoyen du QPV de la Gare à Saint-Louis.

3.2 Information-conseil et orientation des ménages

L'association Alter Alsace Énergies assure le conseil et l'accompagnement des ménages aux travaux de rénovation énergétique.

Pour ce faire, Alter Alsace Énergies propose des actions concrètes de conseils et d'animations auprès

des citoyens et des propriétaires de petits locaux tertiaires privés, grâce à un programme d'actions transversales alliant :

- Des conseils neutres, gratuits et personnalisés ;
- L'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage ;
- La sensibilisation des particuliers et la formation des professionnels.

En complément, SLA finance l'ADIL 68 pour assurer une mission d'information, de conseil et d'orientation des ménages sur toute question juridique, fiscale ou financière liée au logement. Cette mission, destinée à tout public (ménages mais aussi professionnels et institutionnels) prendra diverses formes :

- permanences délocalisées sur le territoire (à ce jour, 4 par mois)
- rendez-vous en présentiel
- consultations téléphoniques
- échanges et renseignements par mail
- organisation et animation d'événements à vocation d'information : Soirée Info Habitat (2 par an, à ce jour) et Matinale Info Habitat (1 par an), par exemple.

Au regard de sa vocation généraliste, l'ADIL est bien positionnée pour orienter ensuite les ménages vers les interlocuteurs capables de les accompagner dans une démarche de projets.

4. Enjeux de territoire

Avec en moyenne 600 nouveaux habitants installés par an, le territoire de Saint-Louis Agglomération (SLA) connaît une croissance démographique soutenue et demeure l'un des territoires les plus dynamiques du Grand Est de ce point de vue.

Sa situation aux portes de la Suisse, où les opportunités professionnelles sont toujours aussi lucratives par rapport à la France, explique en grande partie l'attractivité résidentielle des communes de SLA.

Cela étant, il devient aussi de plus en plus difficile de s'y loger. En effet, l'offre de logements disponibles ne suffit pas à répondre à la demande particulièrement forte. Les jeunes, les plus modestes ou les personnes victimes d'un accident de la vie sont les plus touchés par ces difficultés d'accès au logement.

La population n'échappe pas non plus à un mouvement de vieillissement qui crée des besoins en terme d'adaptation de l'offre de logement aux besoins des personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap. Ces enjeux sont protéiformes : ils concernent aussi bien l'aménagement et l'équipement des logements, leur taille, le statut (propriété ou location), les parties communes (intérieures et extérieures), la présence d'équipements et services à proximité des zones d'habitation...

L'insuffisance de l'offre disponible au regard de la demande au pour effet d'augmenter les prix, rendant l'accès au logement financièrement de plus en plus difficile pour les non-frontaliers et les ménages non éligibles au parc social.

La situation en termes d'accès au logement pourrait se tendre encore davantage à l'avenir du fait de l'impossibilité de louer les logements indécents (au sens de la Loi Climat et Résilience).

Dans ce contexte et au vu des évolutions socio-démographiques qui se dessinent, Saint-Louis

Agglomération a pour ambition de stimuler le développement du parc de logement en incitant et facilitant la réalisation de travaux permettant de remettre des logements sur le marché ou d'éviter le gel de logements interdits à la location. La collectivité souhaite également favoriser l'amélioration du parc de logements pour permettre à ses occupants de s'y maintenir dans de bonnes conditions de vie.

Plus précisément, la collectivité pose comme enjeux prioritaires :

- D'augmenter le niveau de performance énergétique des logements et ainsi de contenir l'envolée des coûts de l'énergie et de contribuer à la transition écologique
- D'améliorer la qualité et le confort du parc résidentiel
- De permettre aux personnes âgées ou en situation de perte d'autonomie ou de handicap, de se maintenir à domicile, dans de bonnes conditions, le plus longtemps possible
- De mettre aux normes le parc obsolète
- De traiter des situations d'habitat dégradé, insalubre ou indigne
- De valoriser le patrimoine bâti, qui contribue à l'attractivité résidentielle du territoire
- De développer une offre locative sociale privée, en aidant des propriétaires bailleurs à remettre sur le marché des logements rénovés, à des loyers conventionnés.

La Communauté d'Agglomération s'est engagée sur ces divers registres depuis plusieurs années en actionnant différents leviers, qu'elle entend pérenniser, pour ceux qui fonctionnent, et compléter si besoin et dans la limite de ses possibilités.

Ainsi, que ce soit en matière de repérage, de mobilisation des publics ou d'amélioration de l'habitat, l'EPCI compte consolider les process et moyens existants qui ont fait leur preuve et de les compléter au besoin, pour répondre aux enjeux nouveaux du territoire et aux besoins de sa population.

En matière de repérage des publics, il paraît opportun de poursuivre et d'intensifier le travail de terrain et en proximité pour bien appréhender les divers profils présents sur le territoire et leurs besoins et d'y répondre de manière adaptée. Ainsi les permanences délocalisées, les consultations en présentiel, par téléphone ou mails, les réunions d'information et d'échanges sont à maintenir pour nourrir, au travers de contacts avec les publics, la connaissance et la réflexion de la collectivité et de ses partenaires et qualifier les besoins et moyens à mettre en œuvre.

L'un des défis qui se posera aux partenaires sera d'aller chercher les publics dits invisibles qui à ce jour bénéficient peu ou pas des aides existantes, d'en identifier les raisons et de trouver des solutions adaptées aux difficultés repérées : méconnaissance, difficultés d'accès aux structures d'aide (éloignement géographique, fracture numérique, barrière linguistique, obstacles administratifs, perceptions, etc).

Dans ce cadre, le travail transversal entre structures est à poursuivre et à faciliter via des réunions d'échanges ou des plateformes collaboratives qui permettent de partager les informations et d'avoir une vision globale des actions menées.

En complément, les outils d'observation tels que les observatoires de l'habitat sont à développer afin d'objectiver les constats faits sur le terrain mais aussi mesurer dans le temps les résultats des politiques publiques menées localement.

Concernant la mobilisation des publics, l'enjeu sera d'identifier les publics à cibler et de déterminer le ou les bons vecteurs pour capter leur attention. Pour ce faire, le travail de repérage mené

permettra de mieux cerner les profils types et leurs pratiques et de donner des pistes quant aux actions à mettre en place et le mode opératoire à privilégier pour les toucher : réunions publiques, permanences délocalisées, mailing, annonces sur site web, réseaux sociaux, articles de presse ou dans des magazines,...Il s'agira également de maintenir sur la durée les actions de mobilisation afin de pérenniser la dynamique de projets enclenchée.

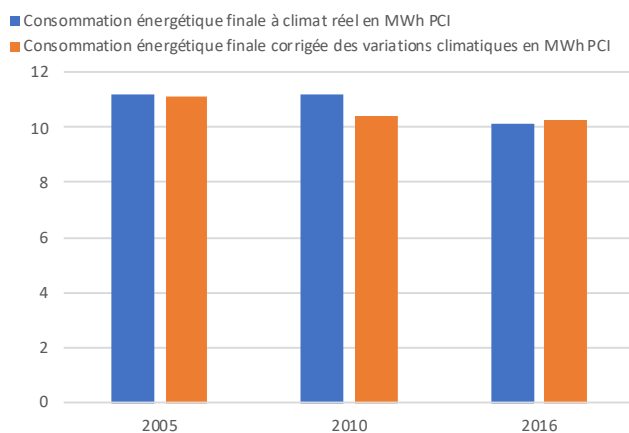
Un autre enjeu de taille sera d'organiser la filière de professionnels capables de réaliser les travaux.

Pour ce qui relève de l'amélioration de l'habitat aussi bien en matière de rénovation énergétique, de prévention et d'adaptation à la perte d'autonomie que de lutte contre l'habitat indigne, les enjeux seront de faire connaître les aides existantes puis d'accompagner les porteurs de projet dans leurs démarches pour demander les aides auxquels ils ont droit (informations sur le type d'aide mobilisable, les conditions d'éligibilité, appui technique pour le montage et dépôt de dossier,...). Il s'agira également de faire un suivi et un bilan régulier des aides mobilisées en vue d'en mesurer l'efficacité et d'améliorer, si besoin et possible, les procédures.

Une ambition portée par la collectivité est de favoriser les synergies et effets leviers des subventions accordées par les différents partenaires. Pour ce faire, la mise en place d'instance d'échanges et de coordination sont à prévoir.

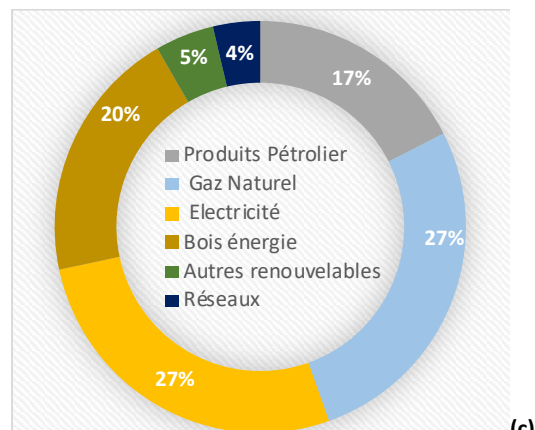
Enjeu de rénovation énergétique

Le secteur résidentiel est le secteur le plus consommateur de l'agglomération : il représente **34% de la consommation totale** d'énergie finale du territoire en 2016. Voici ci-dessous l'évolution de ces consommations ramenées au nombre d'habitant par année, ainsi que le mix énergétique 2016 du secteur.



	Conso. Réelle	Conso. CVC*
évol. 2005-2016 [% 2005]	-9%	-7%
évol. 2010-2016 [% 2010]	-9%	-1%

(a)



(c)

Légende : Secteur résidentiel – (a) évolution de la consommation énergétique finale à climat réel et constant et par habitant - (b) pourcentage d'évolution de la consommation énergétique par habitant sur les périodes 2005-2010 et 2010-2016 – (c) mix énergétique du secteur en 2016.

Les **consommations** globales par habitant du secteur **ont baissé de 7% depuis 2016**, à climat constant (CC). On note néanmoins une moindre diminution voire une stagnation sur la période 2010-2016 (-1%, CC).

Le **mix** énergétique du secteur est très **varié** mais conserve une **dominante d'énergie fossile**, notamment le gaz naturel pour le chauffage (**27% du mix**). Néanmoins cette part est réduite grâce à l'utilisation du **bois énergie** pour 20% en usage décentralisé chez les particuliers et 4% par le réseau urbain et biomasse de la ville de Saint-Louis : quasiment **un quart du mix du secteur**.

La consommation d'**électricité** du secteur est également importante avec **27%** du mix (212 GWh en 2016, quasi **43% de la consommation totale d'électricité de SLA**). La part des énergies renouvelables hors bois énergie (solaire, pompes à chaleur, petite et micro hydraulique, cf. §**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) reste faible.

La **consommation** globale du secteur est **plus importante dans les communes à forte concentration de la population/logements**, notamment sur l'axe Sierentz-Huningue. Mais la **part du résidentiel** dans la consommation globale est **élevée (>64%) pour les communes plus rurales** situées à l'ouest de l'agglomération, comme **pour Kembs et Rosenau** à l'Est, le long du Rhin.

Les enjeux de réduction de la consommation du secteur sont donc prioritaires pour la communauté d'agglomération pour atteindre les objectifs nationaux et régionaux déclinés aux horizons 2030 et

2050 (Stratégie Nationale Bas Carbone et SRADDET, cf. §**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).
Secteur du bâtiment résidentiel et tertiaire

Le but du **plan de rénovation énergétique des bâtiments** dont la France s'est dotée vise à aboutir à un parc de logement présentant en moyenne un niveau de performance assimilable aux normes des bâtiments basse consommation (BBC -15% de consommation en 2023, objectifs de la PPE). Cela implique, au niveau national, un rythme de **rénovation de 500 000 logements par an** sur la période 2017-2022, puis **700 000 logements/an sur le moyen terme**. L'accélération doit permettre **l'éradication de la précarité énergétique** (« les passoires thermiques ») en 10 ans (2025, LETCV de 2015) ainsi qu'une rénovation profonde du parc public (Stratégie Nationale Bas Carbone – déc 2018). Pour SLA, les objectifs du SRCAE avaient conduit à fixer les objectifs de rénovation énergétique annuels dans les secteurs résidentiel et tertiaire suivants :

→ Bâtiments – Résidentiel

	Description du parc actuel							OBJECTIF 2020
	Nombre et part des résidences principales		dont maisons individuelles		dont logements collectifs		Part de propriétaires occupants	
Pays de Saint-Louis et des Trois Frontières	32 000	91%	18 900	59%	13 100	41%	66%	780 rénovations BBC/an
Région Alsace	783 000	91%	395 000	50%	388 000	50%	58%	19 000

→ Bâtiments – Tertiaire

	Description du parc actuel				OBJECTIF 2020
	Estimations des surfaces chauffées (m²)	Dont public (bloc communal)	Dont public (autres)	Dont privé	
Pays de Saint-Louis et des Trois Frontières	800 000	26%	23%	51%	32 000 m² renovés BBC/an
Région Alsace	29 000 000	17%	30%	52%	1 100 000

Tableau 1 : description des parcs résidentiels et tertiaire (2013) et déclinaison pour SLA des objectifs de rénovations BBC fixés par le SRCAE en 2012 (source : SRACE Alsace – Zoom territorial – Pays de Saint-Louis et des Trois Frontières », Energivie. Info – décembre 2013)

Pour le résidentiel, **en considérant** :

- Un rythme de rénovation de **780 logement/an sur la période 2018-2030**,
- Au niveau de performance **BBC de 80kWh/m²/an** et en retenant un niveau moyen de consommation de **215 kWh/m²/an** (source INSEE, enquête habitat 2015 et l'Observatoire de la précarité énergétique « tableau de bord de la précarité énergétique » 2018) en 2016,
- Ainsi qu'une **surface moyenne de 93m²** par logements (source INSEE, enquête habitat 2015 et CEREN « L'énergie et le bâtiment : les données chiffrées pour la France depuis 1950 », Avril 2018),

→ La réduction de la consommation du parc résidentiel de SLA en 2030 par rapport à 2016 serait de **117 GWh, soient 15% de la consommation 2016 ou encore un effort de 1,35%/an**.

Ce rythme sera structurant pour la réduction de la consommation d'énergie du secteur résidentiel.