



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2022 - 2028

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION DE  
GUEBWILLER



# SOMMAIRE

<b>Diagnostic</b>	p.3
-------------------	-----

<b>Document d'orientation</b>	p.109
-------------------------------	-------

<b>Programme d'actions</b>	p.132
----------------------------	-------

<b>Chiffrage du PLH</b>	p.161
-------------------------	-------



**DIAGNOSTIC**

# SOMMAIRE / INDICATEURS ANALYSES

## Contexte démographique

- Évolution démographique globale
- Migrations résidentielles
- Migrations professionnelles

## Caractéristiques globales du marché de logements et dynamique récente

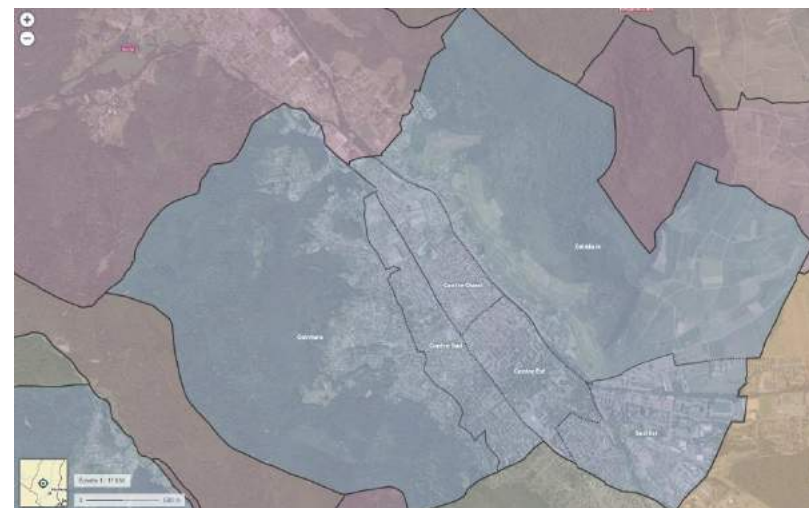
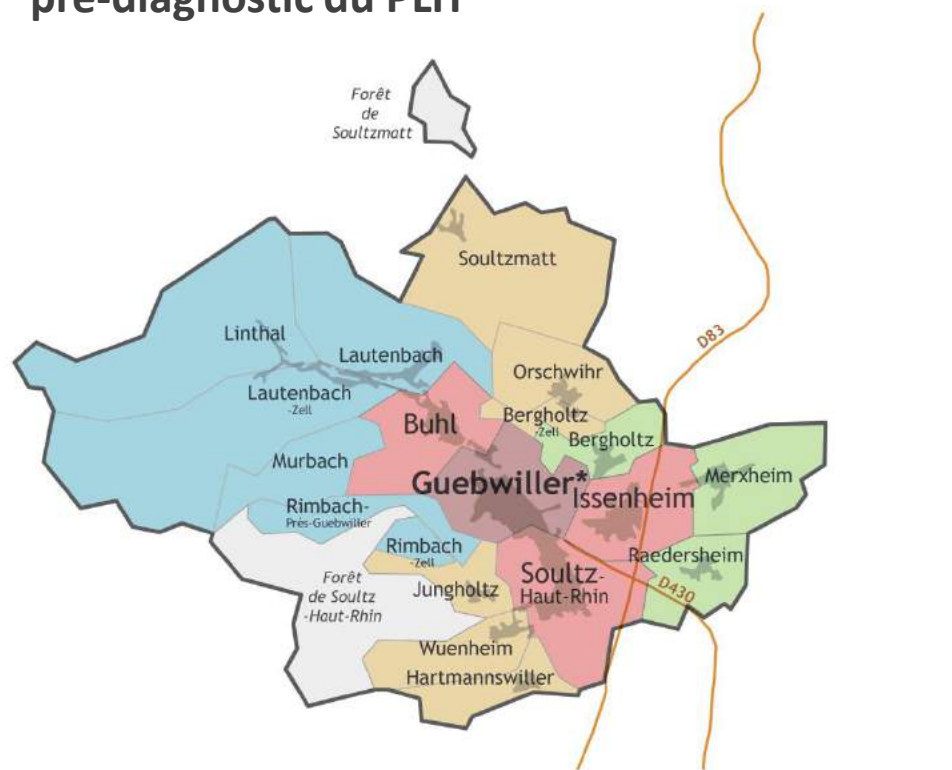
- Structure du parc de logements
- Construction neuve
- Le parc locatif public
- Structure d'hébergement spécifique
- Le parc locatif privé

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

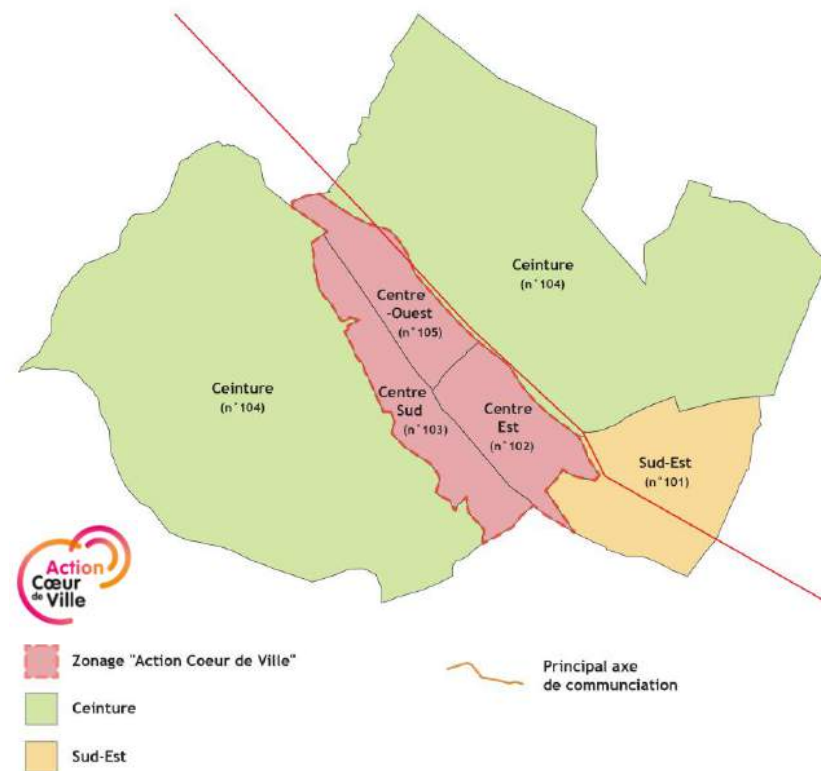
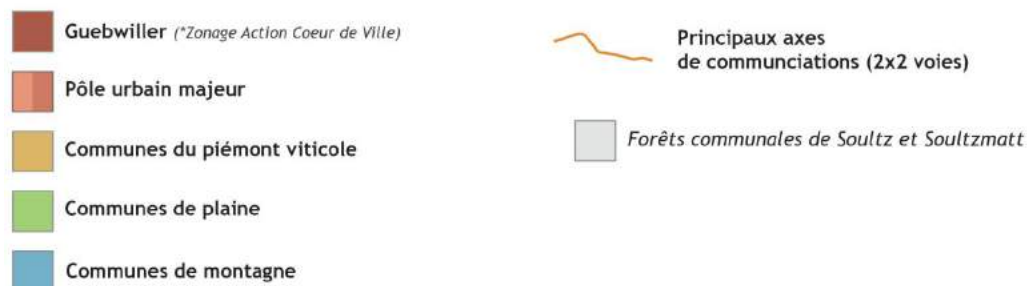
- Les aides d'accès et au maintien dans le logement
- Les aides pour l'amélioration et la rénovation des logements
- Les aides à l'accession à la propriété
- Les services d'information et d'accompagnement des ménages
- Les zonages liés à l'habitat
- Les niveaux de loyers et de prix du marché actuel

# Le pré-diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Les différentes échelles d'analyse du pré-diagnostic du PLH



### Zones d'études



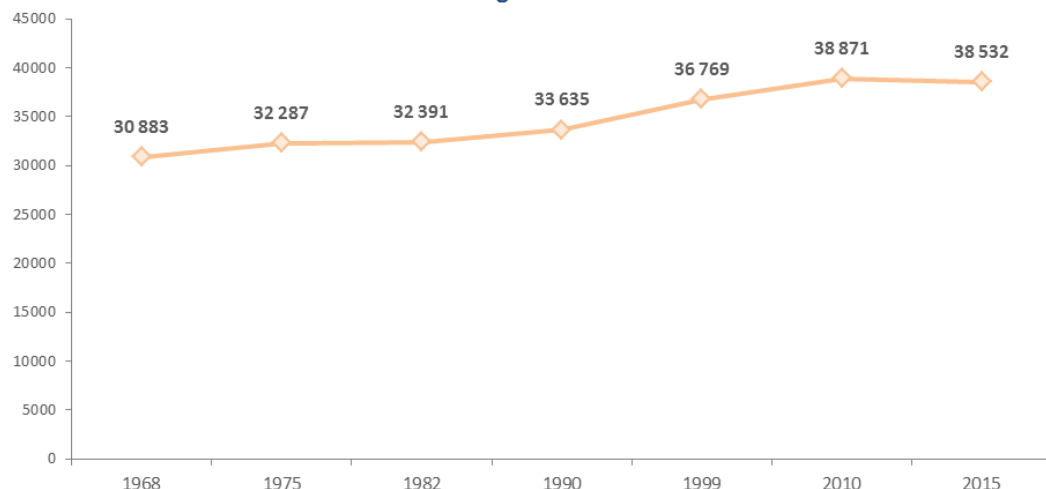
# Contexte démographique

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Un pic démographique atteint dans les années 2008-2010

- La C.C. Région de Guebwiller est le **5<sup>ème</sup> EPCI du Haut-Rhin par sa démographie** (38 852 hab. en 2015).
- Après le pic démographique atteint à la fin des années 2010, la population de la C.C. Région de Guebwiller décroît très légèrement à un rythme moyen de **-0,18%/an** (2010-2015) soit un volume de **-68 hab./an**.
- La C.C. de la Région de Guebwiller et la C.C. de Thann-Cernay ont pratiquement le même poids démographique (687 habitants d'écart en 2015).  
Si les tendances démographiques se poursuivent, dans 5 ans les deux territoires auront quasiment le même nombre d'habitants ( $\approx 38\ 200$  hab. à horizon 2020)

Évolution des effectifs de la population  
CC de la Région de Guebwiller



Source : INSEE RP 2015 - Séries historiques

Établissement Public à Coopération Intercommunale (EPCI) au 01-01-2017		Population de l'EPCI en 2010 (INSEE)	Population de l'EPCI en 2015 (INSEE)	Évol. Brute par an 2010-2015	TCAM 2010-2015
1	Mulhouse Alsace Agglomération	268 619	272 985	873	0,32%
2	Colmar Agglomération	109 922	113 975	811	0,73%
3	Saint-Louis Agglomération	73 554	77 647	819	1,09%
4	C.C. du Sundgau	47 563	47 482	-16	-0,03%
5	C.C. de la Région de Guebwiller	38 871	38 532	-68	-0,18%
6	C.C. de Thann-Cernay	37 510	37 845	67	0,18%
7	C.C. du Pays Rhin - Brisach	32 353	32 935	116	0,36%
8	C.C. de La Porte d'Alsace - Largue	21 670	22 166	99	0,45%
9	C.C. du Pays de Ribeauvillé	18 280	18 102	-36	-0,20%
10	C.C. de la Vallée de Kaysersberg	17 196	16 837	-72	-0,42%
11	C.C. de la Vallée de Munster	16 792	16 310	-96	-0,58%
12	C.C. de la Vallée de la Doller et du Soultzbach	16 023	16 267	49	0,30%
13	C.C. du Centre Haut-Rhin	14 291	15 261	194	1,32%
14	C.C. du Pays de Rouffach Vignobles et Châteaux	13 214	13 255	8	0,06%
15	C.C. de la Vallée de Saint-Amarin	13 016	12 547	-94	-0,73%
16	C.C. du Val d'Argent	10 103	9 653	-90	-0,91%
17	C.C. du Ried de Marckolsheim (Commune de Grussenheim)	805	808	1	0,07%
TOTAL		749 782	762 607	2 565	0,34%

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

Evolution de la population 1999-2015 par commune

## ❑ 2/3 de la population résident dans le pôle urbain majeur

- Près d'**1/3** de la population de l'EPCI habite dans la commune de Guebwiller ;

- Près de **2/3** de la population habitent dans le pôle urbain majeur (Guebwiller, Soultz, Issenheim et Buhl).

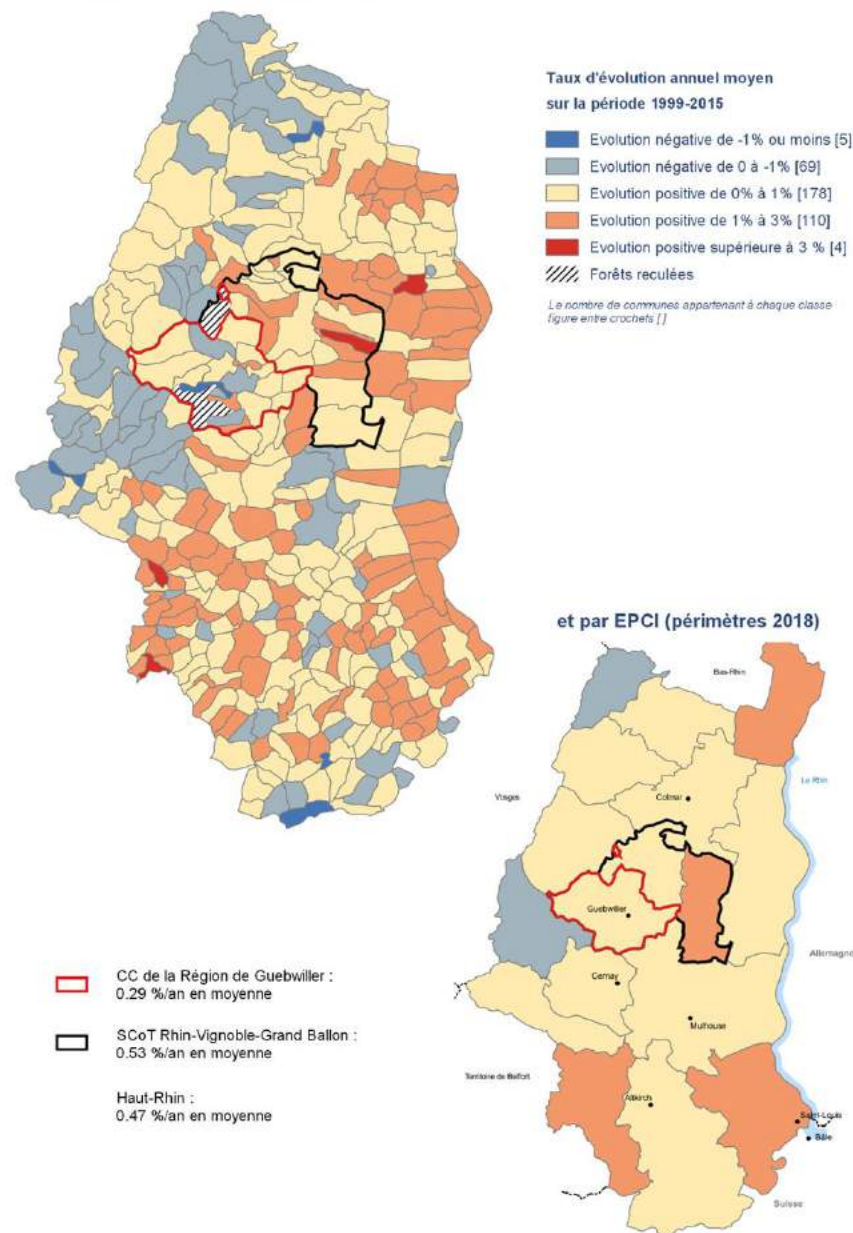
- Poids démographique par secteur géographique :

- Pôle urbain : **65,4%**
- Piémont : **16,3%**
- Montagne : **9,5%**
- Plaine : **8,9%**

- Des évolutions démographiques négatives entre 1999 et 2015 pour **4 communes** :

- Guebwiller
- Rimbach
- Wuenheim
- Lautenbach

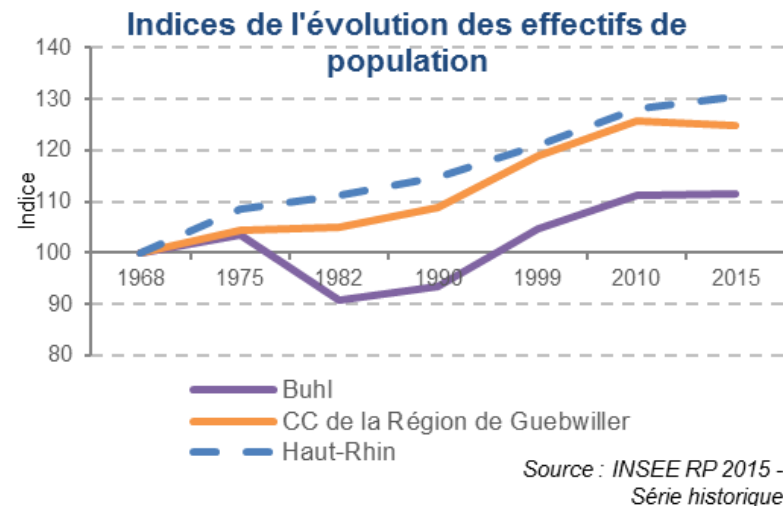
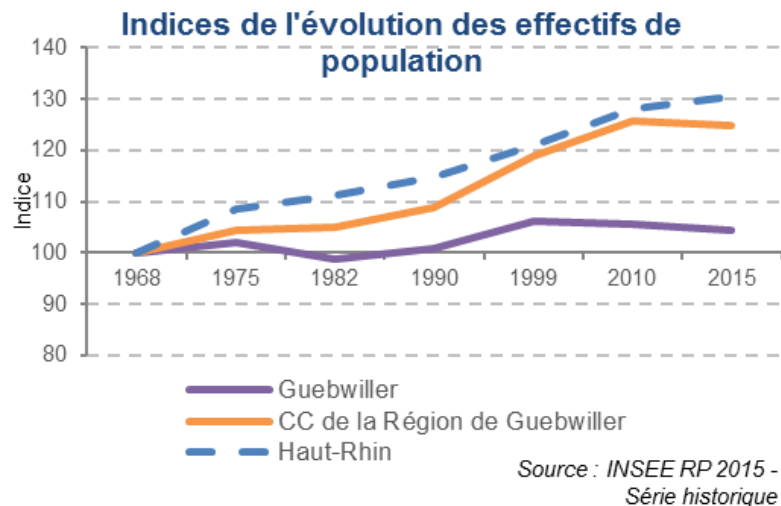
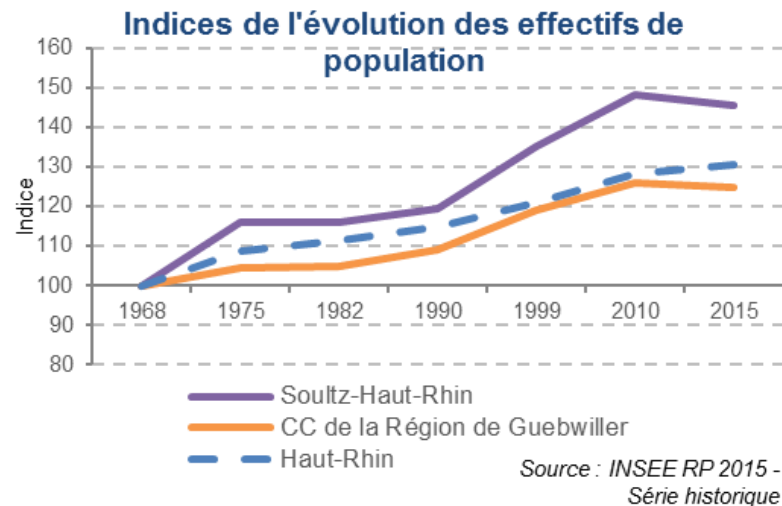
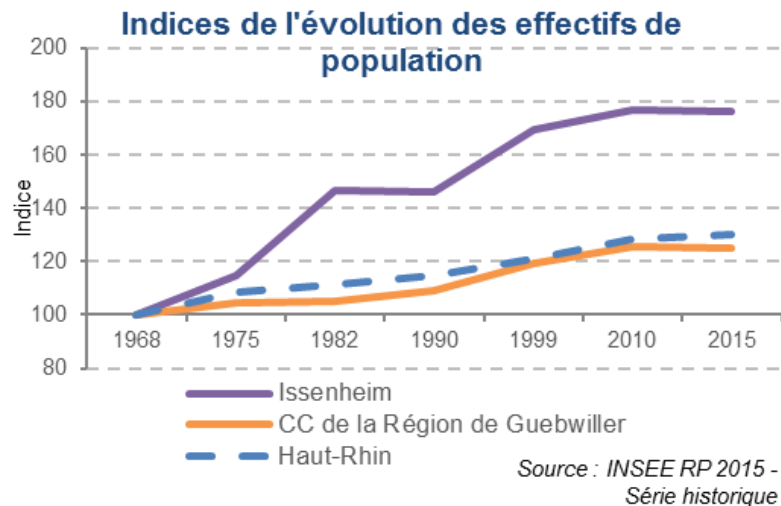
	Répartition de la population de la CCRG en 2015, par ordre décroissant	
	Nombre d'habitants	Poids au sein de la CCRG
Guebwiller	11 319	29,40%
Soultz	7 150	18,60%
Issenheim	3 429	8,90%
Buhl	3 284	8,50%
Soultzmatt	2 377	6,20%
Lautenbach	1 538	4,00%
Merxheim	1 280	3,30%
Raedersheim	1 121	2,90%
Orschwihr	1 061	2,80%
Bergholtz	1 049	2,70%
Lautenbach-Zell	968	2,50%
Jungholtz	909	2,40%
Wuenheim	793	2,10%
Hartmannswiller	641	1,70%
Linthal	621	1,60%
Bergholtz-Zell	443	1,10%
Rimbach	203	0,50%
Rimbach-Zell	195	0,50%
Murbach	151	0,40%
<b>CCRG</b>	<b>38 532</b>	<b>100%</b>





# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

- ❑ Communes du pôle urbain majeur - une croissance positive et supérieure à la moyenne haut-rhinoise entre 1968 et 2015 pour Soultz et Issenheim

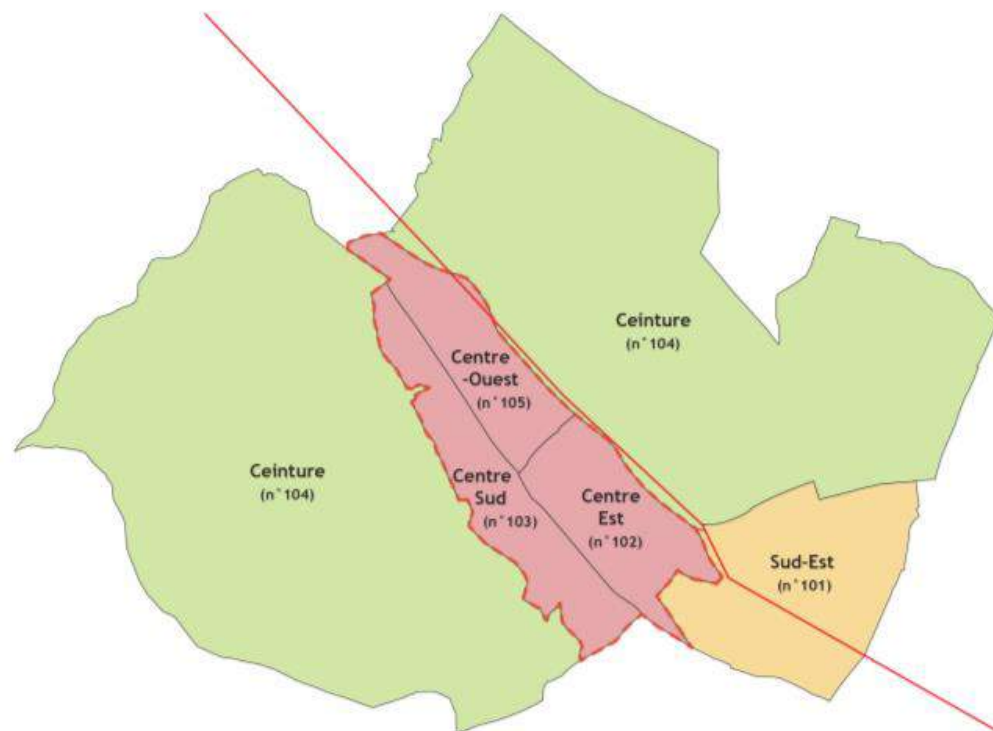


# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

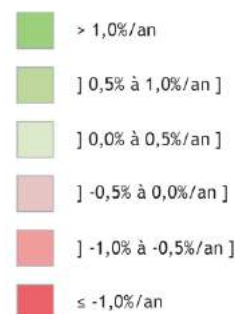
## ❑ Guebwiller : une baisse de population plus marquée dans le centre-ville

- La commune de Guebwiller connaît une décroissance démographique légère de **-0,25%/an** sur la période 2010-2015 (**-28 hab./an**) ;
- Le centre-ville a décliné plus fortement avec un taux moyen de **-1,17%/an** sur la période 2010-2015 (soit **-86 hab./an**) ;
- Seules les franges du centre-ville historique (ceinture et Sud-Est) gagnent de la population sur la même période.

Libellé de l'IRIS	Population en 2010 (INSEE)	Population en 2015 (INSEE)	Évol. annuelle moyenne de la population (2010-2015) en %
Sud Est - n°101	1 928	2 001	0,74%
Centre Est - n°102	2 239	2 044	-1,81%
Centre Sud - n°103	2 792	2 617	-1,28%
Ceinture - n°104	2 024	2 237	2,02%
Centre Ouest - n°105	2 477	2 420	-0,47%
<b>Centre-Ville</b>	<b>7 509</b>	<b>7 081</b>	<b>-1,17%</b>
<b>Guebwiller</b>	<b>11 461</b>	<b>11 319</b>	<b>-0,25%</b>









Évolution de la population entre 2010 et 2015

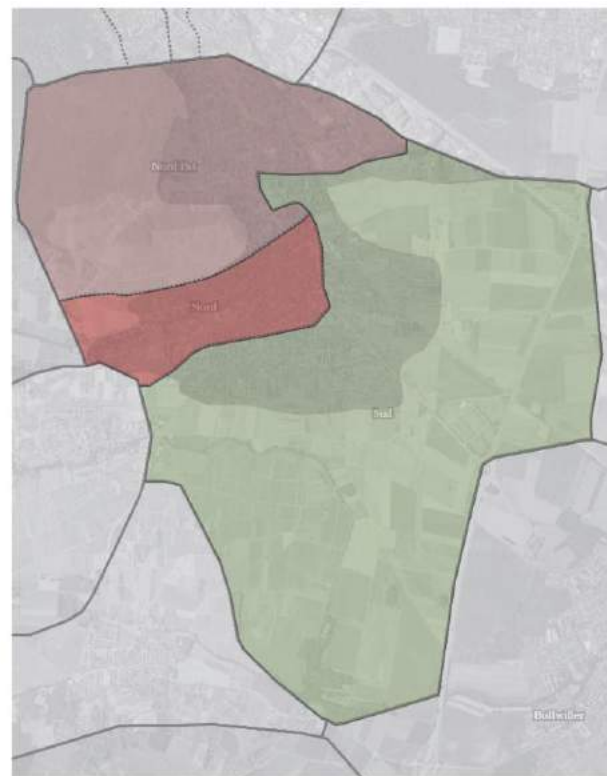


# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

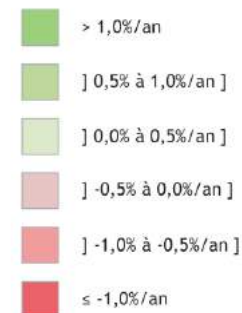
## ❑ Soultz : une population qui baisse surtout au Nord

- La commune de Soultz connaît une décroissance démographique légère de **-0,32%/an** sur la période 2010-2015 (**-23 hab./an**) ;
- La partie Nord et Nord-Est a décliné alors que la partie Sud a gagné des habitants (**+0,49%/an**) ;

Libellé de l'IRIS	Population en 2010 (INSEE)	Population en 2015 (INSEE)	Évol. annuelle moyenne de la population (2010-2015) en %
Nord Est	2 306	2 253	 <b>-0,47%</b>
Sud	2 325	2 383	 <b>0,49%</b>
Nord	2 607	2 483	 <b>-0,97%</b>
Zone Spécifique Forêt Ferme Auberge	28	31	 <b>2,13%</b>
<b>Soultz (centre-ville)</b>	<b>7 239</b>	<b>7 119</b>	 <b>-0,33%</b>
<b>Soultz (centre-ville + forêt)</b>	<b>7 267</b>	<b>7 150</b>	 <b>-0,32%</b>



Évolution de la population entre 2010 et 2015



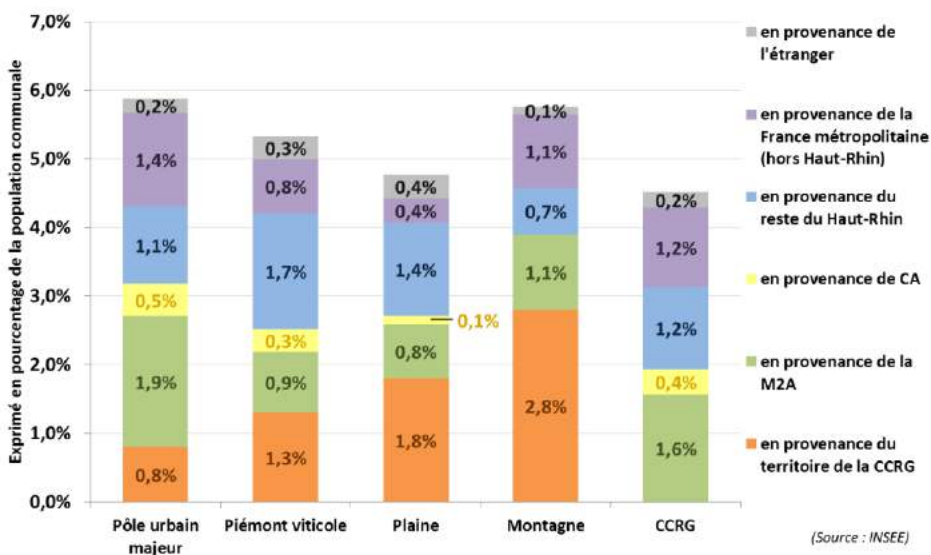


# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

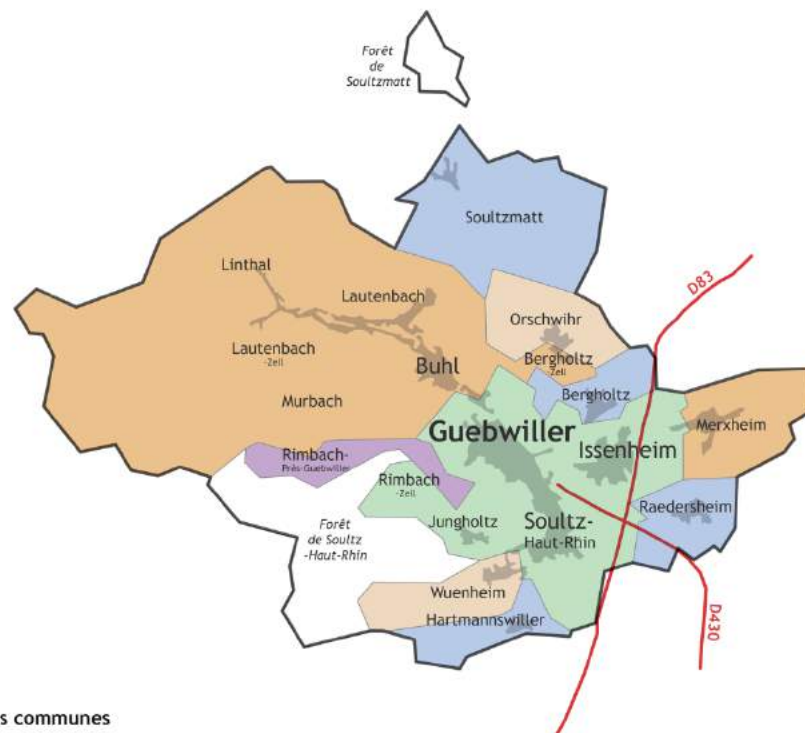
## ❑ Un territoire au profil migratoire « local » en 2015

- Le pôle urbain assure le rôle principal dans l'accueil des nouveaux ménages en provenance de la M2A : **29%** des « ménages entrants » de la CCRG viennent s'y installer ;
- Le piémont viticole accueille davantage de ménages en provenance des communes du reste du Haut-Rhin (**32,1%** des emménagés) ;
- La majorité des nouveaux ménages dans la plaine et la montagne proviennent du territoire même de la CCRG (**36,7%** pour la plaine et **48,3%** pour la montagne).

Taux d'emménagement par origine géographique en 2015



Profil des communes en termes de migrations résidentielles en 2015



Profil des communes

- Communes au taux d'emménagement de personnes en **provenance du pôle urbain** majoritaire :  
Taux d'emménag. en provenance du pôle urbain : de 0,9% à 4,5% de la population communale
- Communes au taux d'emménagement de personnes en **provenance du piémont viticole** majoritaire :  
Taux d'emménag. en provenance du piémont viticole : de 2,4% à 2,5% de la population communale
- Communes au taux d'emménagement de personnes en **provenance de Mulhouse Alsace Agglomération** majoritaire :  
Taux d'emménag. en provenance de M2A : de 1,8% à 4,4% de la population communale
- Communes au taux d'emménagement de personnes en **provenance du reste du Haut-Rhin** majoritaire :  
Taux d'emménagement en provenance du reste du Haut-Rhin : de 2,0% à 3,1% de la population communale
- Communes au taux d'emménagement de personnes en **provenance de la France (hors Haut-Rhin)** majoritaire :  
Taux d'emménagement en provenance de la France : > 10,0% de la population communale



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ☐ Migrations professionnelles

Le territoire de la CCRG peut être découpé en **3 secteurs au profil migratoire particulier** :

### 1° Le pôle urbain majeur au profil migratoire « un peu autarcique » :

La part d'actifs occupés résidants et travaillant au sein même de ce territoire est forte (41,4% des actifs occupés), est toutefois alliée à une part majoritaire d'actifs résidants et travaillant en dehors de la CCRG (58,6% des actifs occupés)

### 2° La plaine et le piémont viticole au profil migratoire « haut-rhinois » :

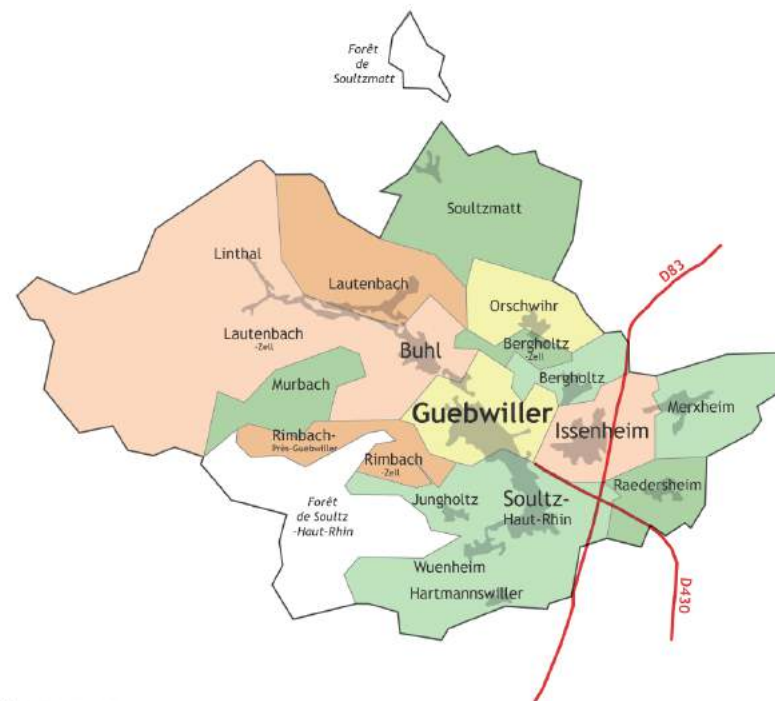
La part d'actifs occupés ayant un travail dans le reste du Haut-Rhin est majoritaire (54 à 57% des actifs occupés).

- Pour la plaine, la majorité des actifs occupés « sortants » va travailler dans la M2A (28,4% des actifs occupés) ;
- Pour le piémont viticole, la majorité des actifs occupés « sortants » va travailler dans les autres territoires du Haut-Rhin hors M2A et Colmar Agglo. (25,0% des actifs).

### 3° La montagne au profil orienté vers le pôle urbain :

La part d'actifs occupés travaillant à l'extérieur de la CCRG représente la moitié (51,2% des actifs), est alliée à une part significative d'actifs occupés allant travailler dans le pôle urbain majeur (34,8 des actifs occupés).

Profil des communes selon les migrations professionnelles en 2015 (INSEE)



Un pôle urbain majeur qui maintient une grande part de ses actifs occupés



[Source : INSEE - 2015]

#### Profil des communes

- Communes au profil migratoire "haut-rhinois majoritaire" :  
De 58% d'actifs occupés des communes travaillent dans le reste du Haut-Rhin
- De 50% à 58% d'actifs occupés des communes travaillent dans le reste du Haut-Rhin
- Communes au profil migratoire "un peu indépendante/autarcique" :  
De 39% à 50% d'actifs occupés des communes travaillent dans le reste du Haut-Rhin  
De 29% à 32% d'actifs occupés travaillent dans leur commune de résidence
- Communes au profil migratoire "orienté vers le pôle urbain majeur" :  
De 40% à 49% d'actifs occupés des communes travaillent dans le reste du Haut-Rhin  
De 22% à 31% d'actifs occupés travaillent dans le pôle urbain majeur
- De 20% à 46% d'actifs occupés des communes travaillent dans le reste du Haut-Rhin  
De 33% à 40% d'actifs occupés travaillent dans le pôle urbain majeur

Date : 17 janvier 2019

Source : INSEE

Source cartographique : Artique

adil  
du Haut-Rhin

# **Caractéristiques globales du marché de logements et dynamique récente**

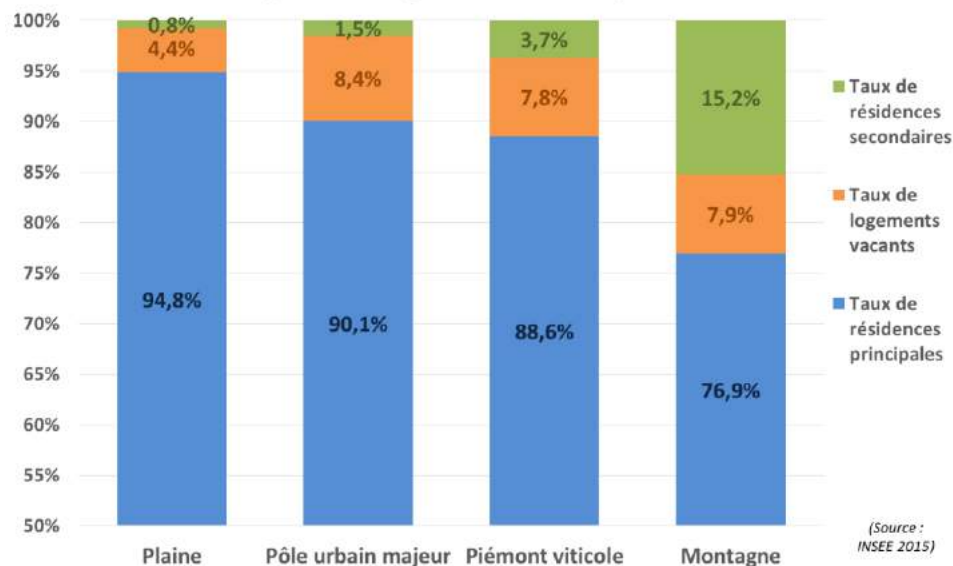
- Structure du parc de  
logements

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Un parc de logements fortement occupé côté plaine et au sein du pôle urbain

- La CCRG comptait **18 700 logements** en 2015 dont **88,8%** occupés en **résidence principale** (contre **88,2%** à l'échelle départementale) ;
- La **part de résidences principales est plus forte côté plaine (94,8% des logts)** à proximité immédiate des axes de transports. À l'inverse, la partie montagneuse affiche une part de résidences secondaires plus importante (15,2% des logts).

Modes d'occupation des logements dans la Région de Guebwiller

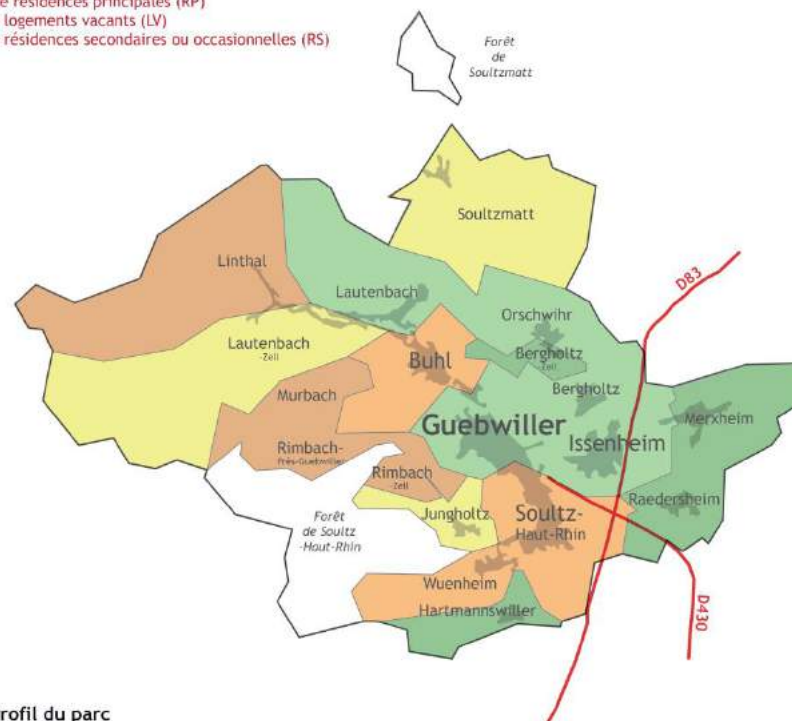


## Profil des communes selon les modes d'occupation des logements en 2015

Bilan sur la Région de Guebwiller :

Environ **18 700 logements** qui se répartissent de la manière suivante :

- **88,8%** de résidences principales (RP)
- **8,0%** de logements vacants (LV)
- **3,2%** de résidences secondaires ou occasionnelles (RS)



## Profil du parc de logements en 2015



Date : 7 janvier 2019

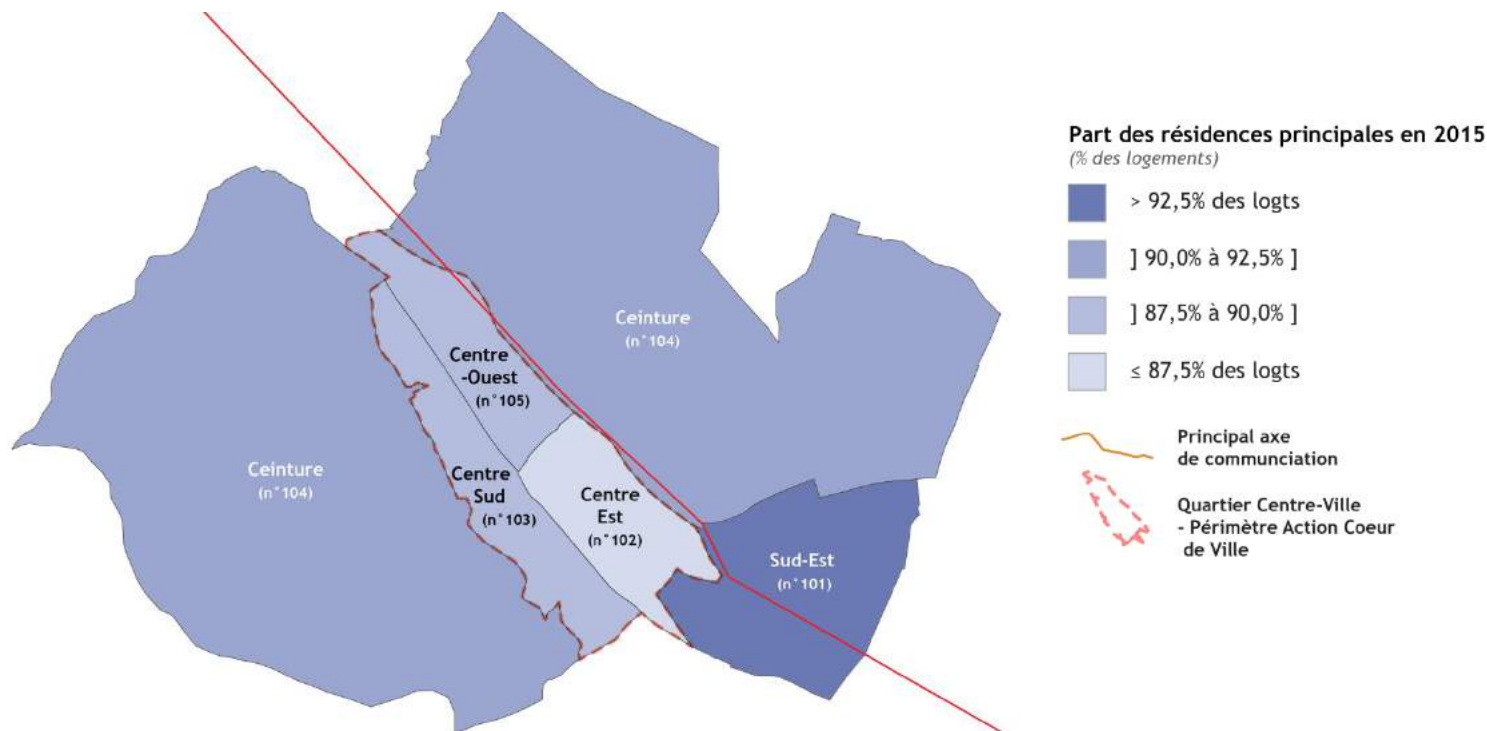
Source : INSEE

Source cartographique : Artique



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

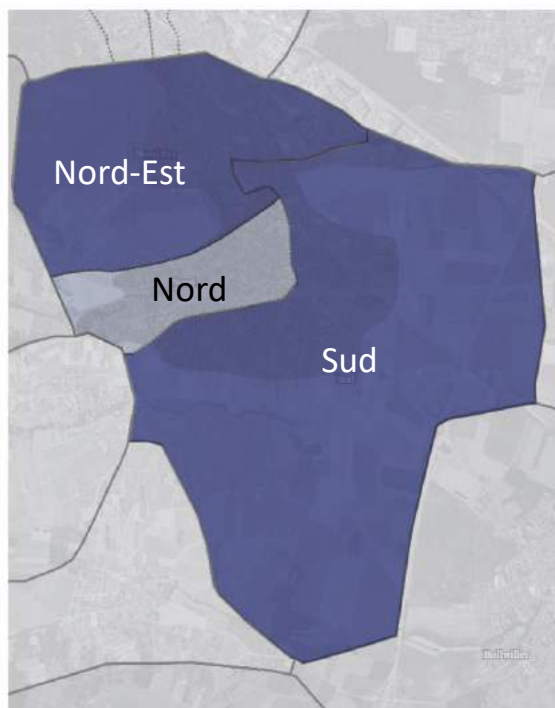
- ❑ Une part de résidences principales plus faible au centre-ville de Guebwiller : en cause une vacance supérieure à 9%



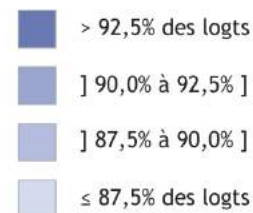
Libellé de l'IRIS	Logements en 2010 (princ)	Résidences principales en 2010 (princ)	Rés secondaires et logts occasionnels en 2010 (princ)	Logements vacants en 2010 (princ)	Taux de RP en 2010 (princ)	Taux de RS en 2010 (princ)	Taux de vacance en 2010 (princ)	Logements en 2015 (INSEE)	Résidences principales en 2015 (INSEE)	Résidences secondaires et logts occasionnels en 2015 (INSEE)	Logements vacants en 2015 (INSEE)	Taux de RP en 2015 (princ)	Taux de RS en 2015 (princ)	Taux de vacance en 2015 (princ)
Sud Est - n°101	883	841	5	37	95,26%	0,55%	4,19%	890	857	8	25	96,29%	0,93%	2,78%
Centre Est - n°102	1 178	1 039	30	109	88,18%	2,54%	9,28%	1 216	1 063	33	120	87,42%	2,69%	9,89%
Centre Sud - n°103	1 442	1 302	33	107	90,27%	2,29%	7,44%	1 439	1 275	27	136	88,62%	1,90%	9,48%
Ceinture - n°104	957	873	22	62	91,27%	2,30%	6,43%	986	906	23	57	91,89%	2,30%	5,81%
Centre Ouest - n°105	1 426	1 221	47	158	85,67%	3,27%	11,07%	1 393	1 228	29	136	88,16%	2,06%	9,78%
<b>Centre-Ville</b>	<b>4 046</b>	<b>3 562</b>	<b>109</b>	<b>374</b>	<b>88,04%</b>	<b>2,71%</b>	<b>9,25%</b>	<b>4 048</b>	<b>3 566</b>	<b>89</b>	<b>393</b>	<b>88,10%</b>	<b>2,19%</b>	<b>9,71%</b>
<b>Guebwiller</b>	<b>5 885</b>	<b>5 276</b>	<b>136</b>	<b>473</b>	<b>89,65%</b>	<b>2,32%</b>	<b>8,03%</b>	<b>5 923</b>	<b>5 328</b>	<b>120</b>	<b>475</b>	<b>89,96%</b>	<b>2,02%</b>	<b>8,02%</b>

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

- ❑ Une part de résidences principales plus faible dans le centre-ville (Iris Nord), du fait d'une vacance élevée



Part des résidences principales en 2015  
(% des logements)



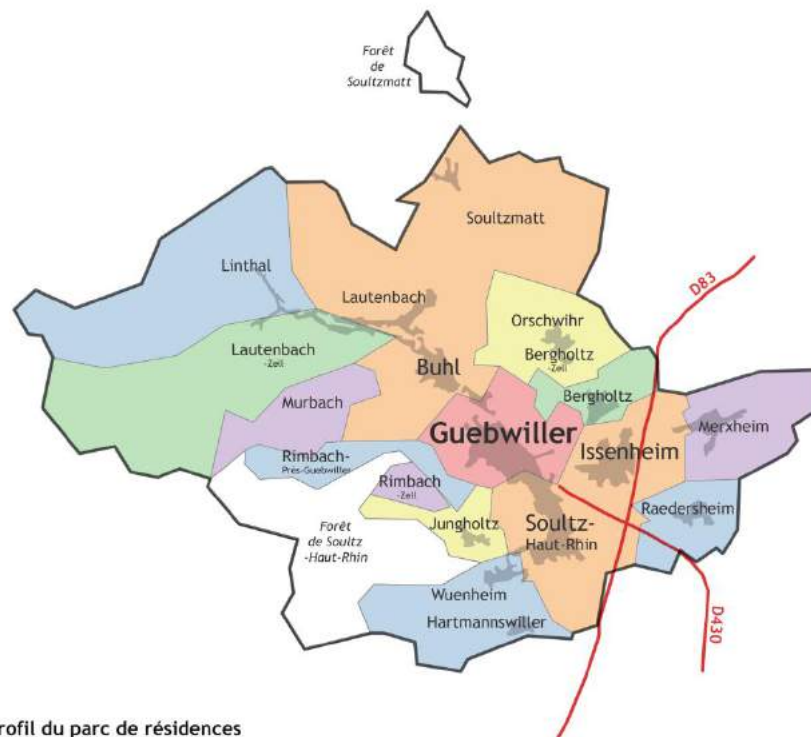
Libellé de l'IRIS	Logements en 2010 (princ)	Résidences principales en 2010 (princ)	Rés secondaires et logts occasionnels en 2010 (princ)	Logements vacants en 2010 (princ)	Taux de RP en 2010 (princ)	Taux de RS en 2010 (princ)	Taux de vacance en 2010 (princ)	Logements en 2015 (INSEE)	Résidences principales en 2015 (INSEE)	Résidences secondaires et logts occasionnels en 2015 (INSEE)	Logements vacants en 2015 (INSEE)	Taux de RP en 2015 (princ)	Taux de RS en 2015 (princ)	Taux de vacance en 2015 (princ)
Nord Est	902	857	6	40	94,93%	0,63%	4,44%	930	883	6	42	94,88%	0,60%	4,52%
Sud	1 032	990	5	37	95,93%	0,46%	3,60%	1 070	1 022	6	42	95,55%	0,52%	3,93%
Nord	1 366	1 146	15	205	83,88%	1,12%	15,01%	1 397	1 152	20	226	82,42%	1,40%	16,17%
Zone Spécifique Forêt Ferme Auberge	18	13	4	1	73,31%	21,35%	5,34%	16	11	3	2	70,43%	17,74%	11,83%
Soultz (centre-ville)	3 300	2 992	26	282	90,67%	0,78%	8,55%	3 397	3 056	31	310	89,97%	0,91%	9,13%
Soultz (centre-ville + forêt)	3 318	3 005	30	283	90,57%	0,89%	8,53%	3 413	3 067	34	312	89,88%	0,98%	9,14%

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Un parc de résidences principales (RP) plus diversifié au sein du pôle urbain et surtout sur Guebwiller

- Le **pôle urbain majeur** compte environ **53,5%** de **propriétaires occupants** et 46,5% de locataires contrairement aux autres secteurs où 80% des RP sont occupés en propriété ;
- La **commune de Guebwiller** présente le parc de RP le plus diversifié (42% de propriétaires et 58% de locataires) du territoire intercommunal.

Profil des communes selon les statuts d'occupations des résidences principales en 2015

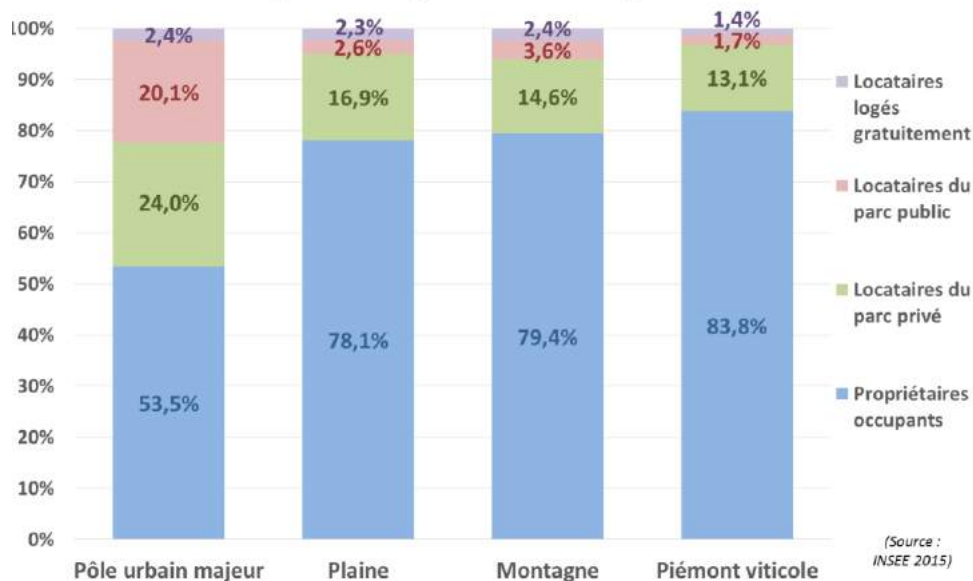


### Profil du parc de résidences principales en 2015

- Parc de RP très diversifié :**  
< 45% de propriétaires occupants  
> 55% de locataires (dont la moitié de locataires du parc public HLM)
- Parc de RP diversifié avec une part significative de locataires du parc public :**  
De 59% à 77% de propriétaires occupants  
De 13% à 23% de locataires du parc privé  
De 6% à 16% de locataires du parc public HLM
- Parc de RP diversifié avec une part importante de locataires du parc privé :**  
De 68% à 76% de propriétaires occupants  
De 20% à 29% de locataires du parc privé  
< 1% de locataires du parc public HLM
- Parc de RP moyennement diversifié :**  
De 78% à 80% de propriétaires occupants  
De 12% à 17% de locataires du parc privé  
et 3% à 4% de locataires du parc public HLM
- Parc de RP un peu diversifié :**  
De 82% à 85% de propriétaires occupants  
De 15% à 18% de locataires du parc privé/public HLM
- Parc de RP dominé par les propriétaires occupants :**  
> 85% de propriétaires occupants

Part de propriétaires occupants de de + en + forte

Modes d'occupation des logements dans la Région de Guebwiller



(Source : INSEE 2015)

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Les statuts d'occupation sur Guebwiller

- Malgré une prédominance des propriétaires occupants dans le centre-ville, le parc de RP des IRIS Centre-ouest et Centre-Est est davantage occupé par des locataires du parc privé.



Un centre-ville de Guebwiller occupé par une majorité toute relative de propriétaires occupants (37,5% des RP)

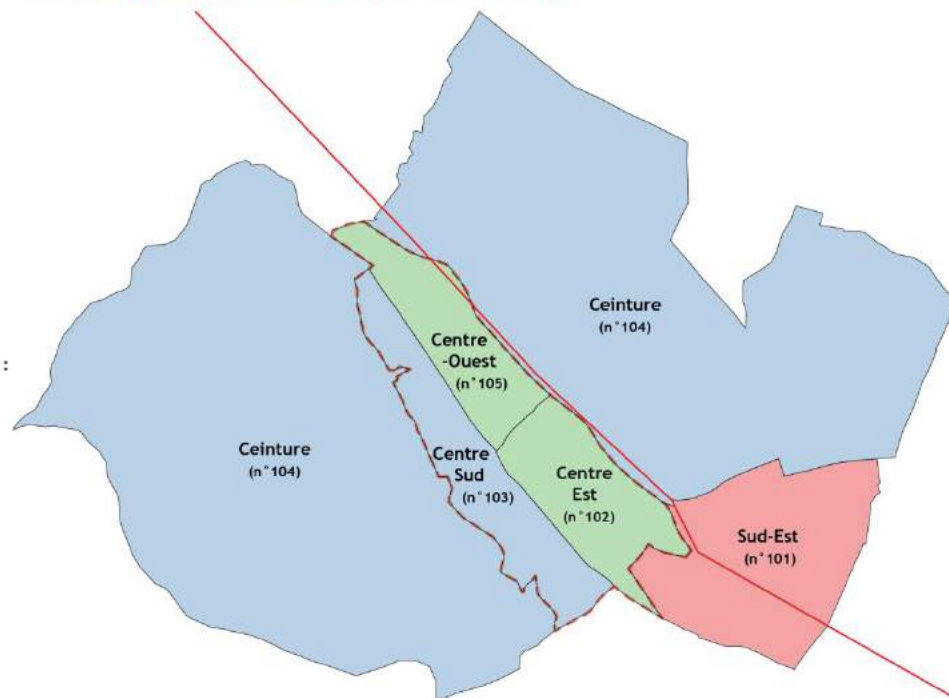
### Profil du parc de résidences principales en 2015

 Parc de RP majoritairement occupés par des locataires du parc public HLM :  
> 45% de locataires du parc public HLM

 Parc de RP majoritairement occupés par des locataires du parc privé :  
> 35% de locataires du parc privé

 Parc de RP majoritairement occupés par des propriétaires :  
> 42% de propriétaires occupants

 Principal axe de communication  
 Quartier Centre-Ville - Périmètre Action Coeur de Ville






Libellé de l'IRIS	RP occupées Propriétaires en 2015 (INSEE)	RP occupées Locataires (parc privé) en 2015 (INSEE)	RP HLM louée vide en 2015 (INSEE)	RP logé gratuit en 2015 (INSEE)	Taux de PO en 2015	Taux de locataires parc privé 2015	Taux de locataires parc public HLM loué vide 2015	Taux de locataires logés gratuitement 2015
Sud Est - n°101	307	136	404	10	35,80%	15,86%	47,11%	1,22%
Centre Est - n°102	361	374	290	39	33,95%	35,14%	27,26%	3,64%
Centre Sud - n°103	541	416	294	25	42,40%	32,59%	23,08%	1,94%
Ceinture - n°104	572	146	177	11	63,14%	16,07%	19,54%	1,25%
Centre Ouest - n°105	436	455	311	26	35,54%	37,03%	25,30%	2,13%
<b>Centre-Ville</b>	<b>1 338</b>	<b>1 244</b>	<b>895</b>	<b>90</b>	<b>37,52%</b>	<b>34,88%</b>	<b>25,09%</b>	<b>2,51%</b>
<b>Guebwiller</b>	<b>2 216</b>	<b>1 525</b>	<b>1 475</b>	<b>111</b>	<b>41,60%</b>	<b>28,62%</b>	<b>27,69%</b>	<b>2,09%</b>

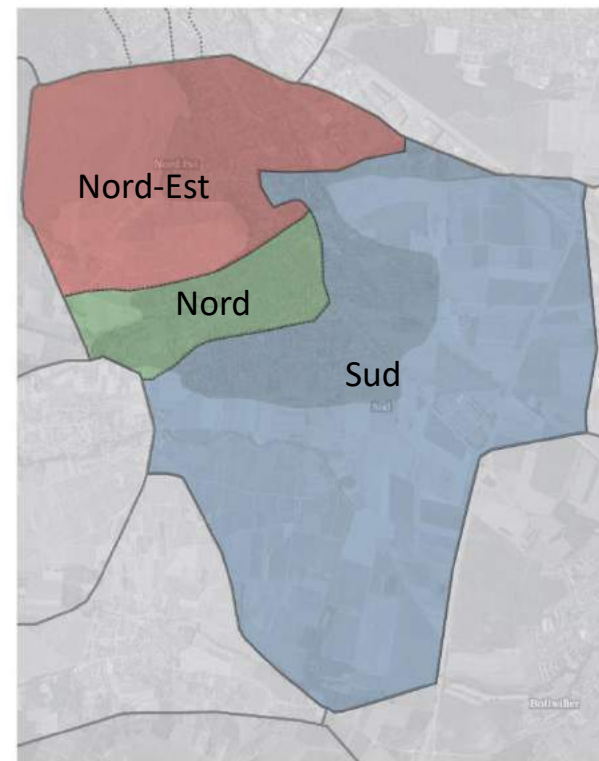
# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❏ Les statuts d'occupation sur Soultz

- Les trois IRIS de Soultz sont toutes occupées par une majorité relative de propriétaires occupants, mais chacune présente un profil différent :

### Profil du parc de résidences principales en 2015

-  Parc de RP majoritairement occupés par des PO - Présence d'un parc HLM développé :
  - > 60% de propriétaires occupants
  - > 23% de locataires du parc HLM
-  Parc de RP majoritairement occupés par des PO - Présence d'un parc locatif privé développé :
  - < 50% de propriétaires occupants
  - > 39% de locataires du parc privé
-  Parc de RP majoritairement occupés par des propriétaires :
  - > 67% de propriétaires occupants



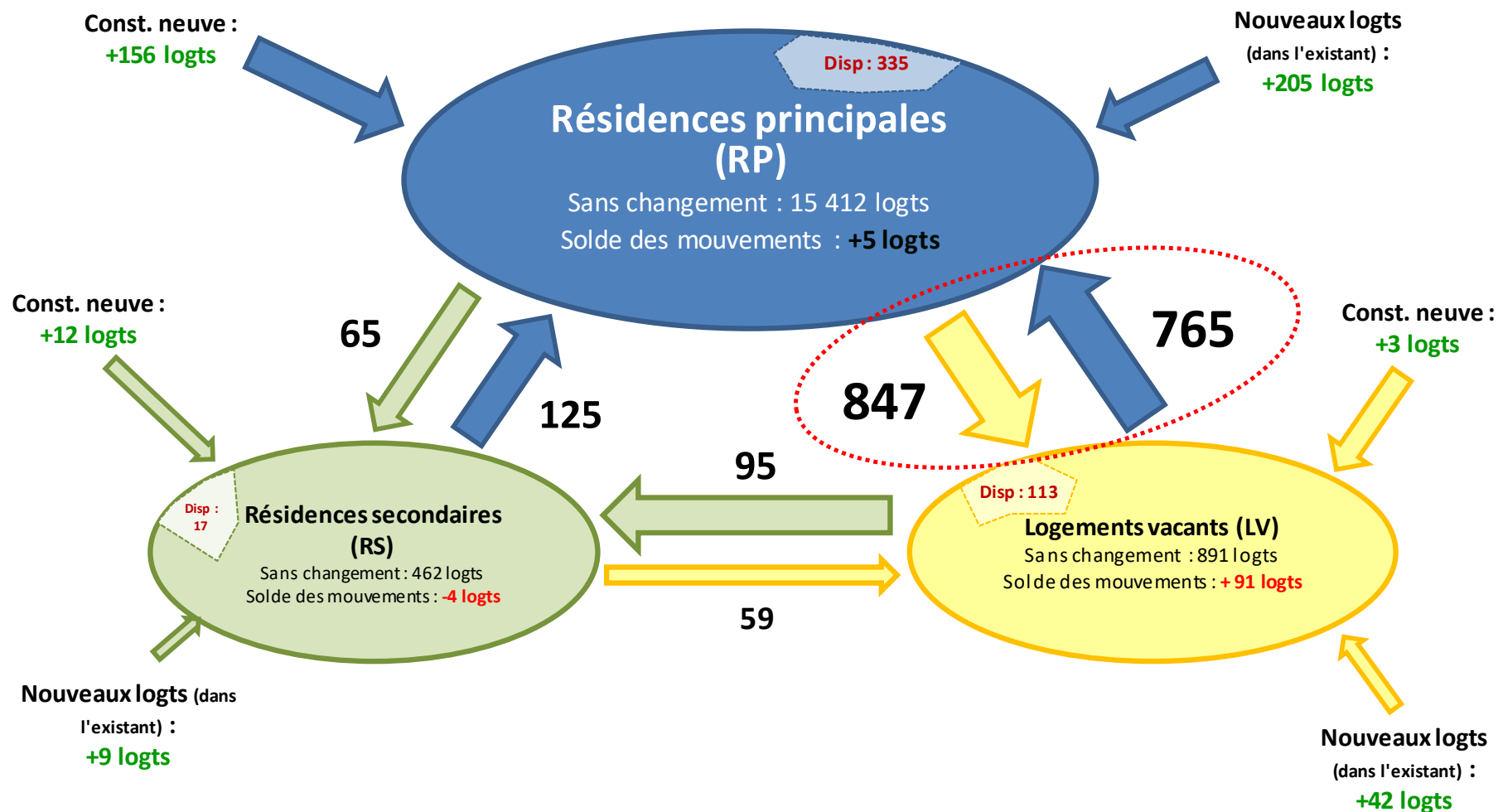
Libellé de l'IRIS	RP occupées Propriétaires en 2015 (INSEE)	RP occupées Locataires (parc privé) en 2015 (INSEE)	RP HLM louée vide en 2015 (INSEE)	RP logé gratuit en 2015 (INSEE)	Taux de PO en 2015	Taux de locataires parc privé 2015	Taux de locataires parc public HLM loué vide 2015	Taux de locataires logés gratuitement 2015
Nord Est	547	104	207	24	61,97%	11,80%	23,48%	2,75%
Sud	688	142	145	48	67,36%	13,85%	14,14%	4,65%
Nord	570	454	91	36	49,52%	39,42%	7,90%	3,16%
Zone Spécifique Forêt Ferme Auberge	9	2	0	0	81,82%	18,18%	0,00%	0,00%
<b>Soultz (centre-ville)</b>	<b>1 806</b>	<b>700</b>	<b>443</b>	<b>108</b>	<b>59,08%</b>	<b>22,89%</b>	<b>14,49%</b>	<b>3,54%</b>
<b>Soultz (centre-ville + forêt)</b>	<b>1 815</b>	<b>702</b>	<b>443</b>	<b>108</b>	<b>59,16%</b>	<b>22,87%</b>	<b>14,44%</b>	<b>3,53%</b>



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❏ Les changements de statuts des logements entre 2013 et 2015

Parc total en 2015 : 19 162 logements



Disp. = Disparition de logements

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

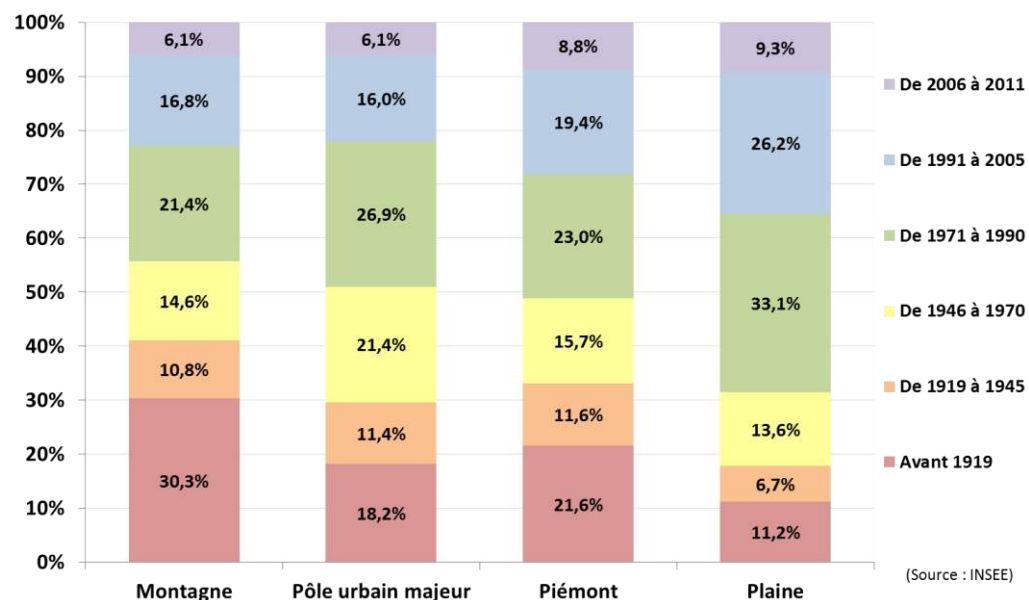
## ❑ Une augmentation des résidences principales plus modérée après 1990

- Après avoir atteint un **pic de construction de logements dans les années 1971-1990 (avec un rythme de 215 RP/an)**, la progression du parc de logements s'est stabilisée autour des 190 RP/an de 1991 à 2011.
- Dans le détail, l'augmentation dans le pôle urbain majeur s'est tassée (147,1 RP/an (1971-1990) -> 116,5 RP/an (1991-2005)) alors que seul le piémont voit son offre en logement croître plus vite après 1990 (28,7 RP/an (1971-1990) -> 36,5 RP/an (2006-2011)).
- Le **parc de logements le plus ancien se retrouve à l'ouest du territoire, en montagne** (41,1% des RP ont été construites avant 1946), alors que le **secteur plaine présente un profil de parc plus récent** (68,6% des RP ont été construites après 1970).

L'augmentation des résidences principales par territoire de 1919 à 2011 (en RP/an)



Répartition des RP par période de construction en 2015



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Un parc de logements plus ancien à l'Ouest du territoire

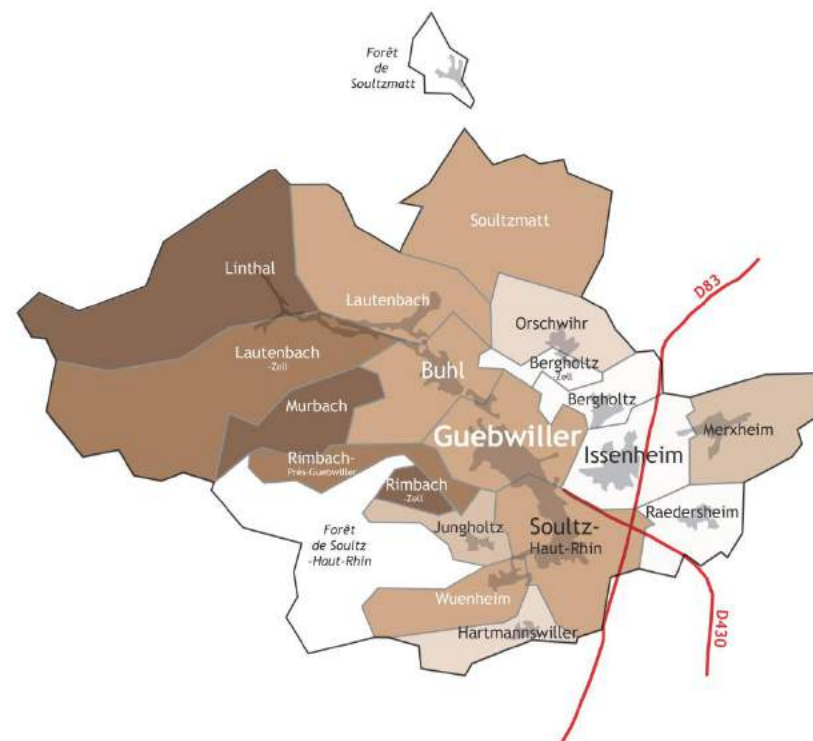
- Les logements les **plus anciens se situent notamment dans le centre-ville de Guebwiller et les communes de montagne.**
- La majorité des résidences principales ont été construites **entre 1971 et 1990 (26,3% des RP).**
- Les communes dont le parc construit avant 1971 est le plus important sont :
  - Rimbach-Zell : **63,2% des RP**
  - Linthal : **62,1% des RP**
  - Murbach : **60,7% des RP**
  - Lautenbach-Zell : **56,4% des RP**
- Les communes dont le parc est le plus récent sont (RP construites après 1990) :
  - Raedersheim : **42,1% des RP**
  - Bergholtz-Zell : **41,1% des RP**
  - Bergholtz : **37,7% des RP**
  - Issenheim : **33,1% des RP**

## L'ancienneté des résidences principales (INSEE)

Bilan dans la CC de la Région de Guebwiller :

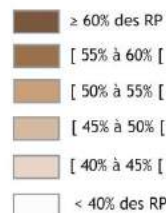
Environ **16 400 résidences principales (RP)** sur le territoire dont :

- 30,2% des RP construites avant 1946
- 19,2% des RP construites de 1946 à 1970
- **26,3% des RP construites de 1971 à 1990**
- 17,4% des RP construites de 1991 à 2005
- 6,8% des RP construites de 2006 à 2011



## Ancienneté des résidences principales en 2015 (INSEE)

(exprimé en pourcentage de RP construites avant 1971)



Date : Mars 2019

Source : INSEE

Source cartographique : Artique

adil  
du Haut-Rhin

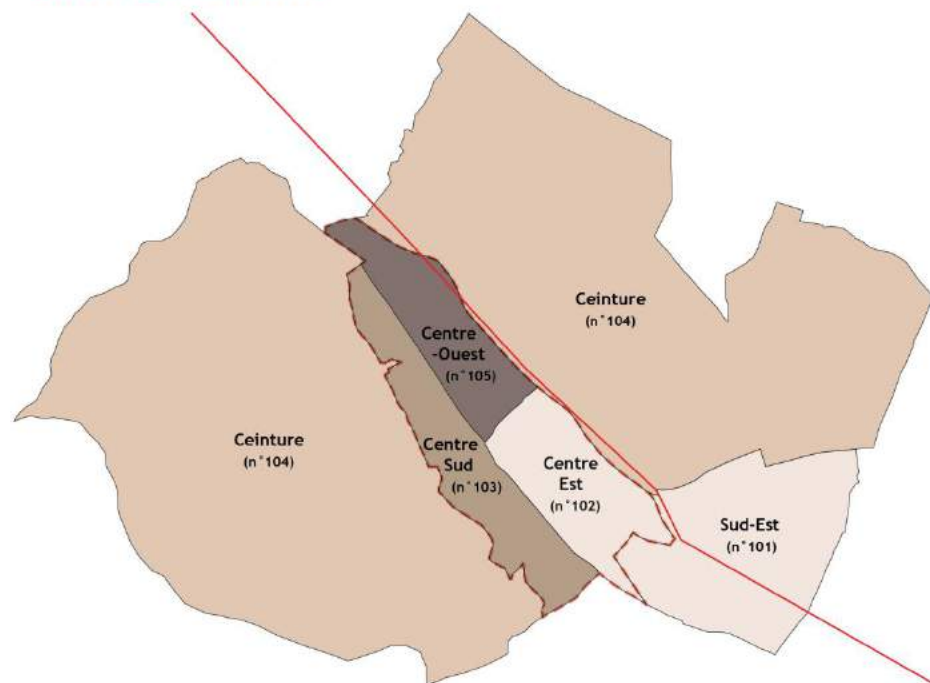


# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Un parc de logements plus ancien dans le Centre-Ville de Guebwiller

- Le **centre-ville est caractérisé par un bâti plus ancien**, surtout dans les IRIS Centre-Ouest et Centre-Sud, où **plus de 55% des résidences principales ont été construites avant 1971**.
- Les logements sont plus récents dans les IRIS Sud-Est et Centre-Est où moins de 40% des résidences principales ont été construites avant 1971.

60,1% des résidences principales du centre-ville historique ont été construites avant 1971



**Ancienneté du parc de résidences principales**  
(% de RP construites avant 1971)



Principal axe de communication  
Quartier Centre-Ville - Périmètre Action Coeur de Ville



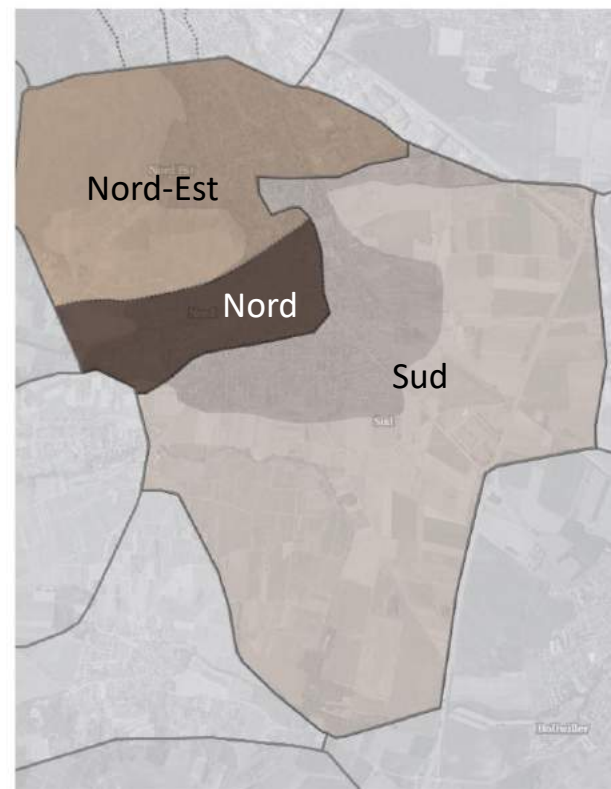
Libellé de l'IRIS	Rés princ avt 1919 en 2015 (INSEE) en %	Rés princ 1919 à 1945 en 2015 (INSEE) en %	Rés princ 1946 à 1970 en 2015 (INSEE) en %	Rés princ 1971 à 1990 en 2015 (INSEE) en %	Rés princ 1991 à 2005 en 2015 (INSEE) en %	Rés princ 2006 à 2012 en 2015 (INSEE) en %
Sud Est - n°101	4,50%	5,41%	12,44%	39,29%	11,67%	0,00%
Centre Est - n°102	19,68%	5,72%	13,48%	18,88%	5,34%	1,24%
Centre Sud - n°103	14,91%	17,72%	21,77%	21,22%	14,21%	7,93%
Ceinture - n°104	10,31%	11,20%	25,23%	21,16%	9,15%	6,87%
Centre Ouest - n°105	27,54%	10,42%	19,96%	17,72%	12,14%	2,06%
Centre-Ville	25,13%	13,12%	21,86%	23,31%	12,32%	4,26%
Guebwiller	19,90%	12,23%	22,45%	28,51%	12,66%	4,24%

(Source : INSEE)

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Un parc de logements plus récent dans la partie Sud de Soultz

- L'IRIS Nord (centre-ville) de Soultz offre un parc en logements assez ancien, plus de **77% des résidences principales ont été construites avant 1971**.
- À l'inverse, l'IRIS Sud est le plus récent, moins de 30% des RP ont été construites avant 1971. La part de RP construites entre 2006 et 2012 est la plus forte avec 12% des RP.



### Ancienneté du parc de résidences principales (% de RP construites avant 1971)



Date : 15 avril 2019

Source : INSEE

Source cartographique : Artique



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Une offre en logements plus diversifiée dans le pôle urbain majeur

- Le pôle urbain majeur offre un parc plus diversifié en petits logements que les autres secteurs du territoire ( $\approx 15\%$  de RP de type T1/T2), avec un maximum atteint dans la commune centre de Guebwiller (21,1% de RP de type T1/T2) ;
- À l'inverse, le secteur de plaine offre un parc davantage orienté vers les grands logements (T5 et +), dû notamment à une majorité de maisons (83,8% des logements).

Répartition des RP par typologie en 2015

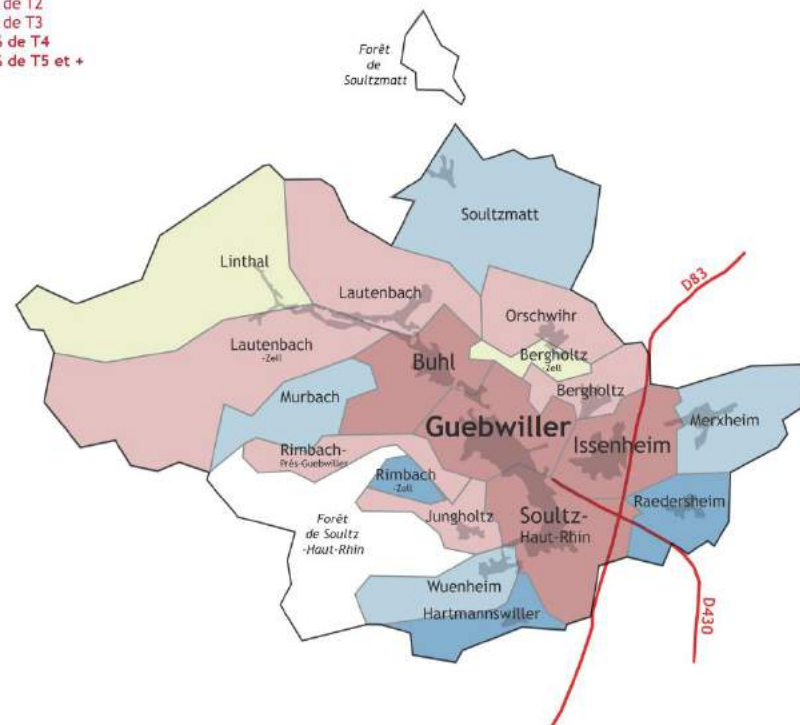


## La typologie des résidences principales (INSEE)

Bilan dans la Région de Guebwiller :

Environ 16 500 résidences principales (RP) sur le territoire dont :

- 1,7% de T1
- 10,4% de T2
- 21,4% de T3
- 24,8% de T4
- 41,8% de T5 et +



## Profil des communes selon la typologie de logements (en % de résidences principales)



Date : 14 janvier 2019

Source : INSEE

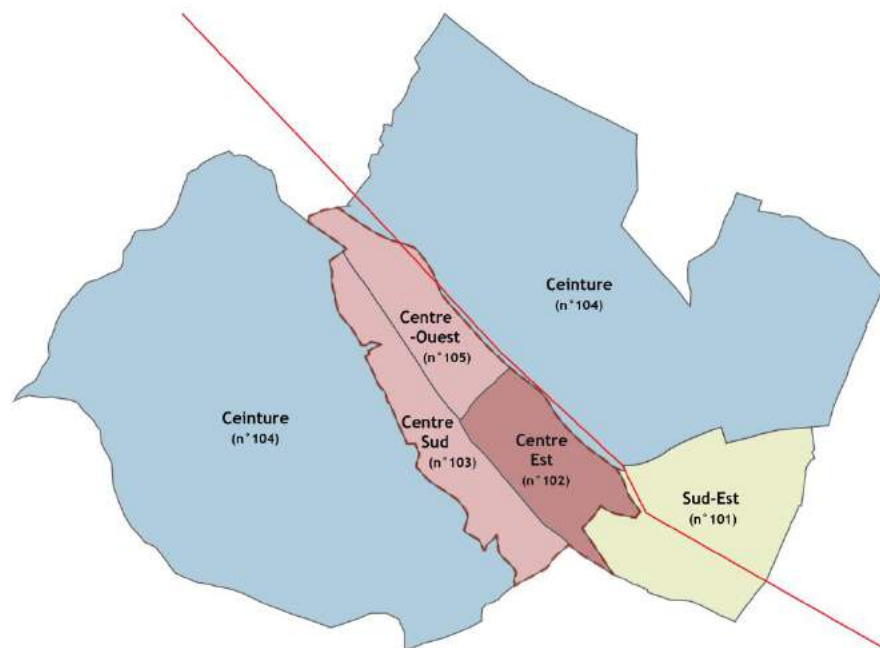
Source cartographique : Artique

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Une offre en petits logements plus conséquente dans le centre-ville de Guebwiller

- 80% des logements du centre-ville sont des appartements, avec **une part importante de logements de taille moyenne T3/T4** (55,8% des RP) et de **petits logements T1/T2** (26,5% des RP).
- À l'inverse, dans la ceinture, 80% des logements sont des maisons, d'où une majorité de grands logements T5 et + (49% des RP).

Un parc de logements de taille moyenne et de petite taille majoritaire dans le centre-ville de Guebwiller



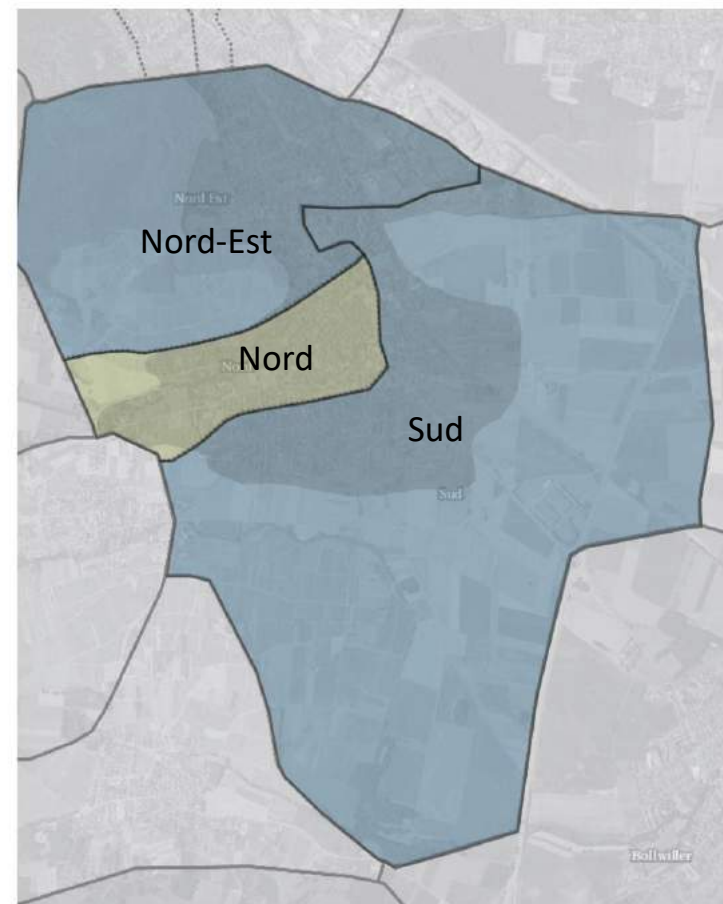
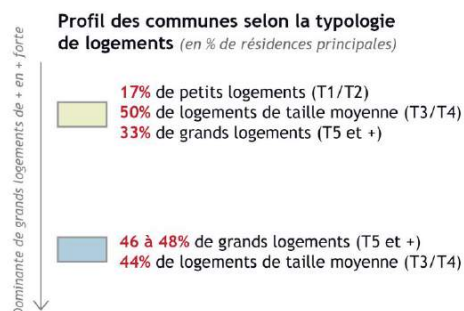
Libellé de l'IRIS	Rés princ 1 pièce en 2015 (princ)	Rés princ 2 pièces en 2015 (princ)	Rés princ 3 pièces en 2015 (princ)	Rés princ 4 pièces en 2015 (princ)	Rés princ 5 pièces ou plus en 2015 (princ)	Rés princ 1 pièce en 2015 (INSEE) en %	Rés princ 2 pièces en 2015 (INSEE) en %	Rés princ 3 pièces en 2015 (INSEE) en %	Rés princ 4 pièces en 2015 (INSEE) en %	Rés princ 5 pièces ou plus en 2015 (INSEE) en %
Sud Est - n°101	5	91	262	297	202	0,64%	10,58%	30,57%	34,65%	23,56%
Centre Est - n°102	44	251	384	254	130	4,12%	23,62%	36,13%	23,88%	12,26%
Centre Sud - n°103	58	293	356	308	260	4,53%	22,97%	27,92%	24,18%	20,39%
Ceinture - n°104	5	78	178	201	444	0,57%	8,61%	19,62%	22,21%	48,99%
Centre Ouest - n°105	45	256	427	261	239	3,65%	20,85%	34,79%	21,25%	19,47%
Centre-Ville	146	800	1 167	823	629	4,11%	22,43%	32,73%	23,08%	17,65%
Guebwiller	157	969	1 607	1 321	1 275	2,95%	18,18%	30,16%	24,79%	23,92%



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Une offre en logements de taille intermédiaire plus importante dans le centre-ville (Iris Nord) de Soultz

- 53% des logements de l'IRIS Nord sont des appartements, d'où une part plus importante de logements de taille intermédiaire (50% de T3 et T4) et de petits logements (17% de T1 et T2) ;
- À l'inverse, dans les deux autres IRIS, 70% des logements sont des maisons, d'où une majorité de grands logements T5 et + (46 à 48% des RP).



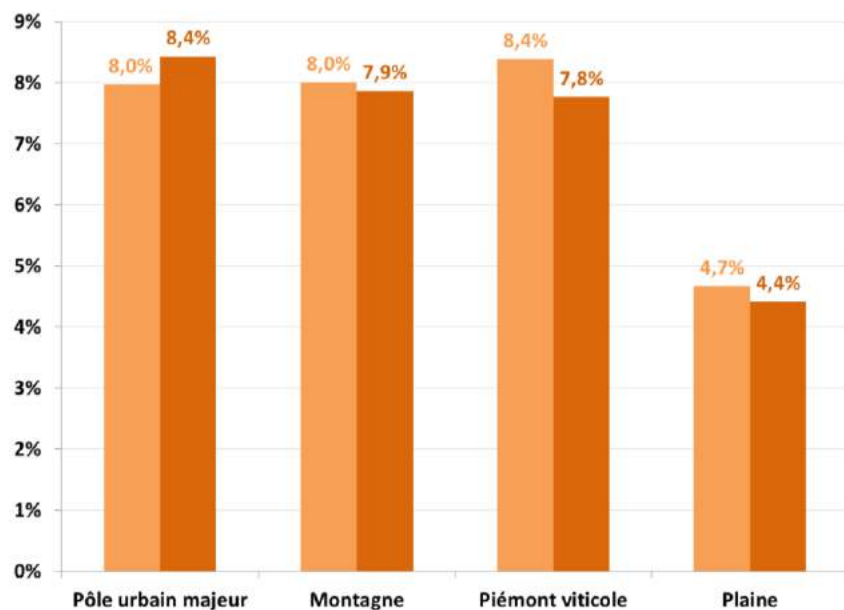
Libellé de l'IRIS	Rés princ 1 pièce en 2015 (princ)	Rés princ 2 pièces en 2015 (princ)	Rés princ 3 pièces en 2015 (princ)	Rés princ 4 pièces en 2015 (princ)	Rés princ 5 pièces ou plus en 2015 (princ)	Rés princ 1 pièce en 2015 (INSEE) en %	Rés princ 2 pièces en 2015 (INSEE) en %	Rés princ 3 pièces en 2015 (INSEE) en %	Rés princ 4 pièces en 2015 (INSEE) en %	Rés princ 5 pièces ou plus en 2015 (INSEE) en %
Nord Est	13	69	130	261	409	1,49%	7,79%	14,78%	29,55%	46,39%
Sud	20	60	201	250	491	1,98%	5,84%	19,68%	24,43%	48,07%
Nord	28	163	303	276	381	2,46%	14,14%	26,34%	23,97%	33,10%
Zone Spécifique Forêt Ferme Auberge	0	0	1	4	6	0,00%	0,00%	9,09%	36,36%	54,55%
<b>Soultz (centre-ville)</b>	<b>62</b>	<b>291</b>	<b>635</b>	<b>787</b>	<b>1 282</b>	<b>2,02%</b>	<b>9,53%</b>	<b>20,77%</b>	<b>25,74%</b>	<b>41,95%</b>
<b>Soultz (centre-ville + forêt)</b>	<b>62</b>	<b>291</b>	<b>636</b>	<b>791</b>	<b>1 288</b>	<b>2,01%</b>	<b>9,49%</b>	<b>20,73%</b>	<b>25,77%</b>	<b>41,99%</b>

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## □ Un taux de vacance qui se stabilise entre 2010 et 2015 à 8,0% des logements

- Le **taux de vacance est de 8,0% en 2015**, soit 1 point de moins que la moyenne départementale (9,0%) ;
- La vacance diminue dans tous les secteurs géographiques, hormis le pôle urbain majeur où celle-ci augmente de **+0,4 pt** entre 2010 et 2015, notamment dans la commune de Buhl (**+1,6 pt à 10,3% en 2015**).

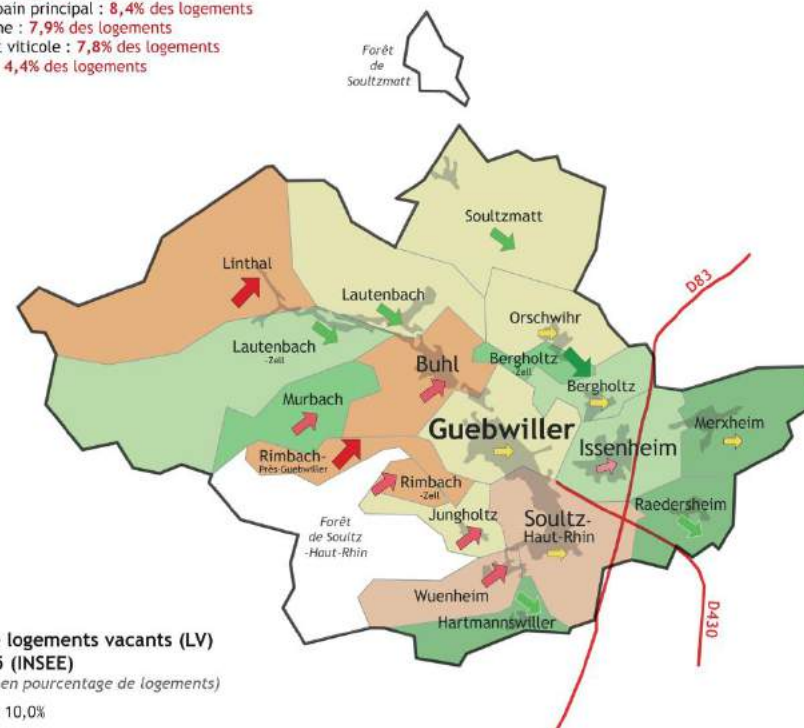
Évolution de la vacance entre 2010 et 2015



(Source : INSEE)

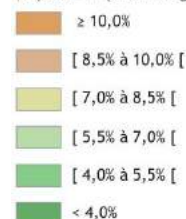
## Taux de logements vacants et son évolution entre 2010 et 2015

- Taux de logements vacants en 2015 (CCRG) : **8,0%** des logements
- Évolution annuelle moyenne du taux de logements vacants (2010-2015) : **<+0,1 pt/an**
- Par secteur géographique (en 2015) :
  - Pôle urbain principal : **8,4%** des logements
  - Montagne : **7,9%** des logements
  - Piémont viticole : **7,8%** des logements
  - Plaine : **4,4%** des logements



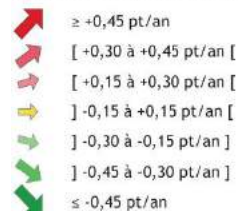
### Taux de logements vacants (LV) en 2015 (INSEE)

(exprimé en pourcentage de logements)



### Évolution du taux de logements vacants entre 2010 et 2015

(exprimée en points par an entre 2010 et 2015)



Date : 7 janvier 2019

Source : INSEE

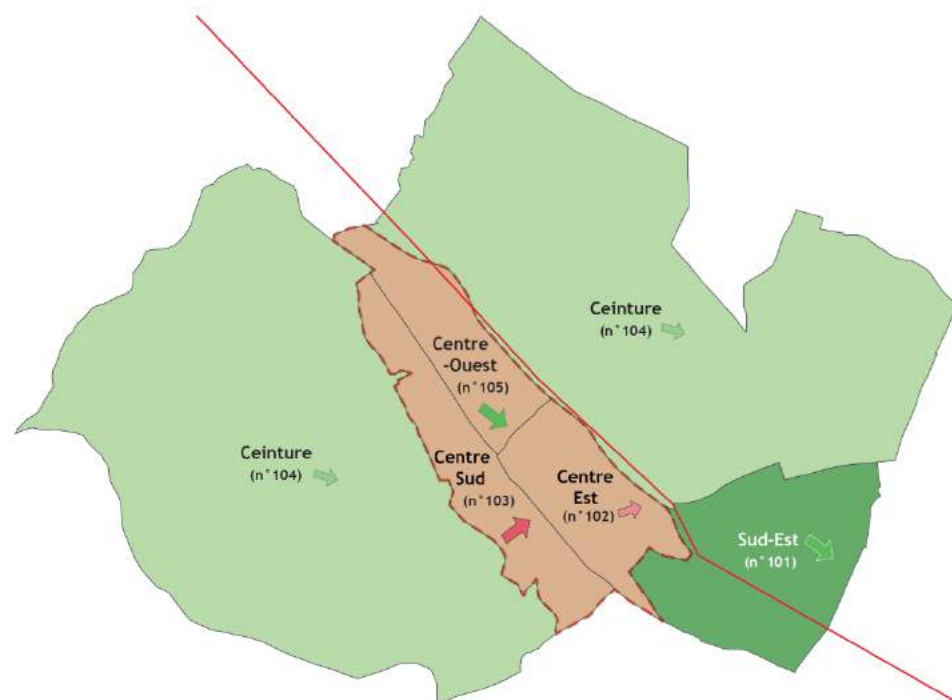
Source cartographique : Artique

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Un taux de vacance stable sur Guebwiller mais qui masque de forts contrastes entre secteurs

- Le taux de vacance de Guebwiller est resté stable entre 2010 et 2015, égal à la moyenne de la C.C. de la Région de Guebwiller, c'est-à-dire **8,0%**.
- Dans le détail, la vacance a diminué dans les secteurs Sud-est et Ceinture. Par contre, **elle a continué d'augmenter dans le centre-ville** (surtout dans les IRIS Centre-Est et Centre-Sud) d'environ **+0,1 pt/an** entre 2010 et 2015 pour atteindre **9,7%**.

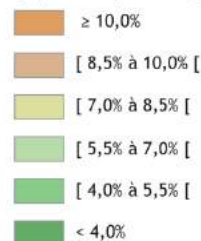
Un taux de vacance plus élevé dans le centre-ville de Guebwiller (9,7%) que dans les autres secteurs



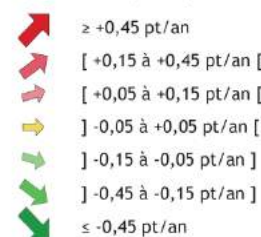
Libellé de l'IRIS	Logements vacants en 2010 (princ)	Taux de vacance en 2010 (princ)	Logements vacants en 2015 (INSEE)	Taux de vacance en 2015 (princ)	Évol. annuelle moyenne du nombre de LV (2010-2015)	Évol. annuelle moyenne du taux de vacance (2010-2015) en pts
Sud Est - n°101	37	4,19%	25	2,78%	-7,74%	-0,28
Centre Est - n°102	109	9,28%	120	9,89%	1,93%	0,12
Centre Sud - n°103	107	7,44%	136	9,48%	4,93%	0,41
Ceinture - n°104	62	6,43%	57	5,81%	-1,43%	-0,12
Centre Ouest - n°105	158	11,07%	136	9,78%	-2,88%	-0,26
Centre-Ville	374	9,25%	393	9,71%	0,98%	0,09
Guebwiller	473	8,03%	475	8,02%	0,09%	0,00

(Source : INSEE)

Taux de logements vacants (LV) en 2015 (INSEE)  
(exprimé en pourcentage de logements)



Évolution du taux de logements vacants entre 2010 et 2015  
(exprimée en points par an entre 2010 et 2015)



Principal axe de communication  
Quartier Centre-Ville  
- Périmètre Action Cœur de Ville

Date : 16 avril 2019

Source : INSEE

Source cartographique : Artique

adil  
du Haut-Rhin

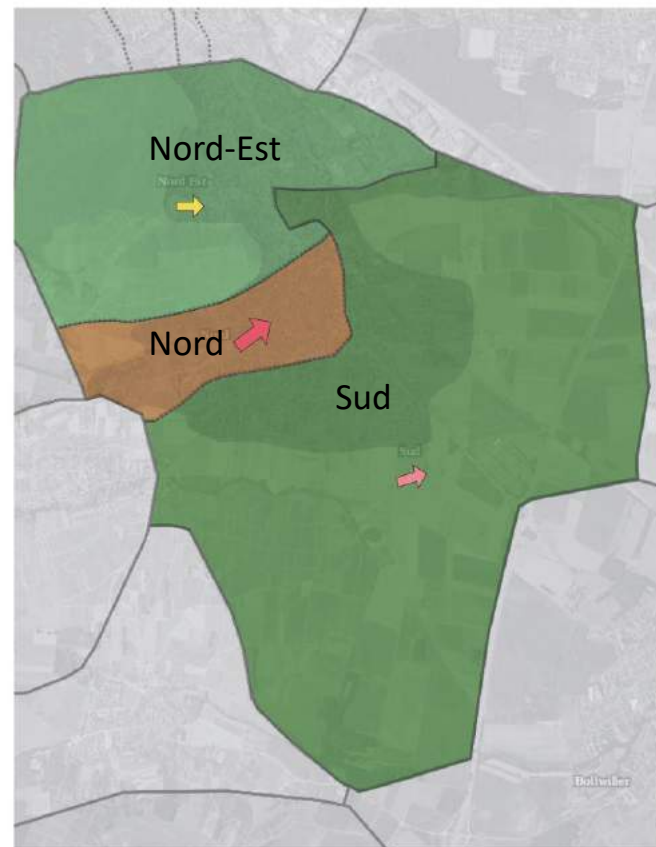
# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Un phénomène de vacance présent surtout dans le centre-ville de Soultz (IRIS Nord)

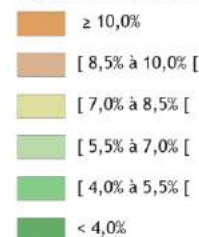
- Le taux de vacance de Soultz a continué d'augmenter entre 2010 et 2015, et est passé de 8,6% à **9,1%** en 2015.
- Cette augmentation est essentiellement dû à l'augmentation constatée dans l'IRIS Nord (**+0,23 pt/an**), et s'établit en 2015 à un niveau élevé de **16,2% des logements**

Libellé de l'IRIS	Logements vacants en 2010 (princ)	Taux de vacance en 2010 (princ)	Logements vacants en 2015 (INSEE)	Taux de vacance en 2015 (princ)
Nord Est	40	4,44%	42	4,52%
Sud	37	3,60%	42	3,93%
Nord	205	15,01%	226	16,17%
Zone Spécifique Forêt Ferme Auberge	1	5,34%	2	11,83%
<b>Soultz (centre-ville)</b>	<b>282</b>	<b>8,55%</b>	<b>310</b>	<b>9,13%</b>
<b>Soultz (centre-ville + forêt)</b>	<b>283</b>	<b>8,53%</b>	<b>312</b>	<b>9,14%</b>

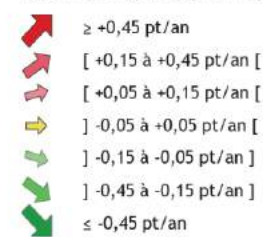
(Source : INSEE)



**Taux de logements vacants (LV) en 2015 (INSEE)**  
(exprimé en pourcentage de logements)



**Évolution du taux de logements vacants entre 2010 et 2015**  
(exprimée en points par an entre 2010 et 2015)





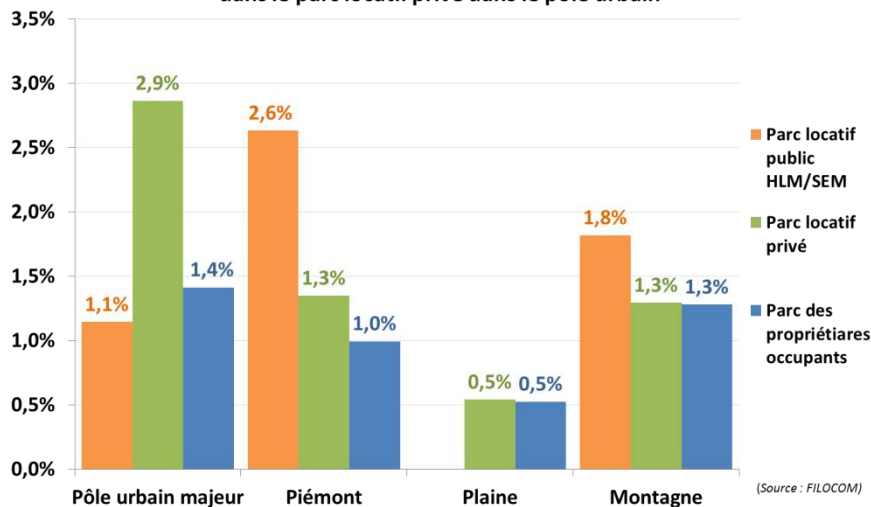
# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Un taux de suroccupation des logements relativement faible

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 (**1,4% des RP – 240 logts**) sous la moyenne départementale (**1,7% des RP**), mais qui reste plus élevée dans le pôle urbain, surtout dans le parc privé (locatif/occupé en propriété - **160 logements**).

Un taux de suroccupation légère ou lourde plus important dans le parc locatif privé dans le pôle urbain

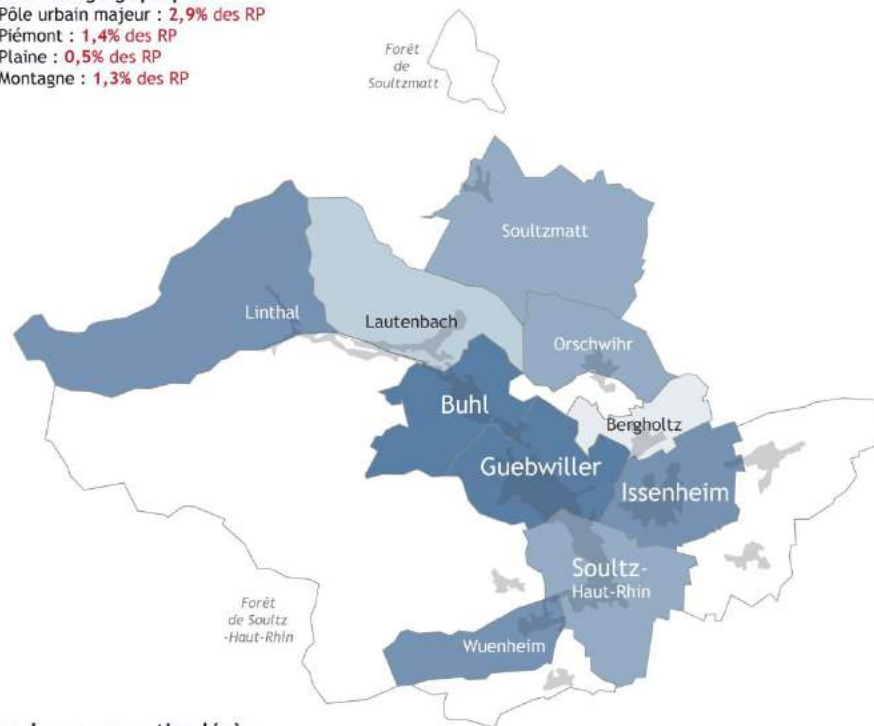


## Taux de suroccupation légère ou lourde dans le parc locatif privé en 2015

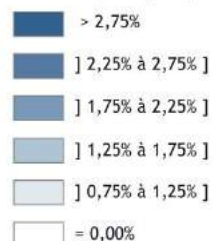
- Taux de suroccupation dans le parc locatif privé en 2015 (CCRG) : **2,4% des RP**

Par secteur géographique :

- Pôle urbain majeur : **2,9% des RP**
- Piémont : **1,4% des RP**
- Plaine : **0,5% des RP**
- Montagne : **1,3% des RP**



Taux de suroccupation légère ou lourde dans le parc locatif privé en 2015 (exprimée en % de résidences principales)



Date : Juin 2019

Source : FILOCOM

Source cartographique : Artique

adil  
du Haut-Rhin

N

# **L'analyse de la vacance à partir des fichiers fiscaux (1767 Biscorn)**

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

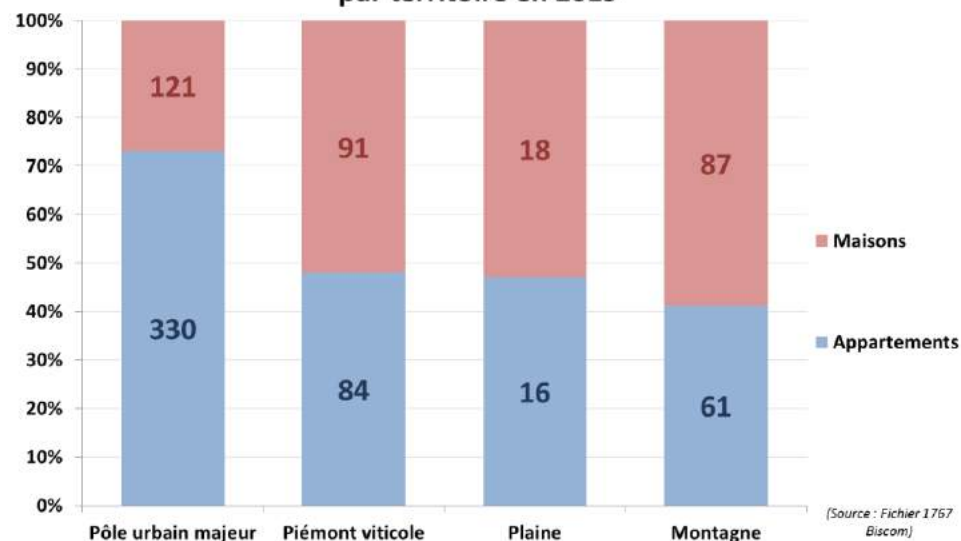
## ❏ La qualification de la vacance à partir du fichier 1767 BisCom

Il existe **3 sources de données** pour appréhender le phénomène de vacance à l'échelle communale : l'**INSEE**, **FILOCOM** et le **fichier 1767 BisCom**. Ce dernier présente l'avantage par rapport à l'INSEE de qualifier davantage la vacance : type d'habitat, la nature des propriétaires/gestionnaires des logements et la durée de la vacance.

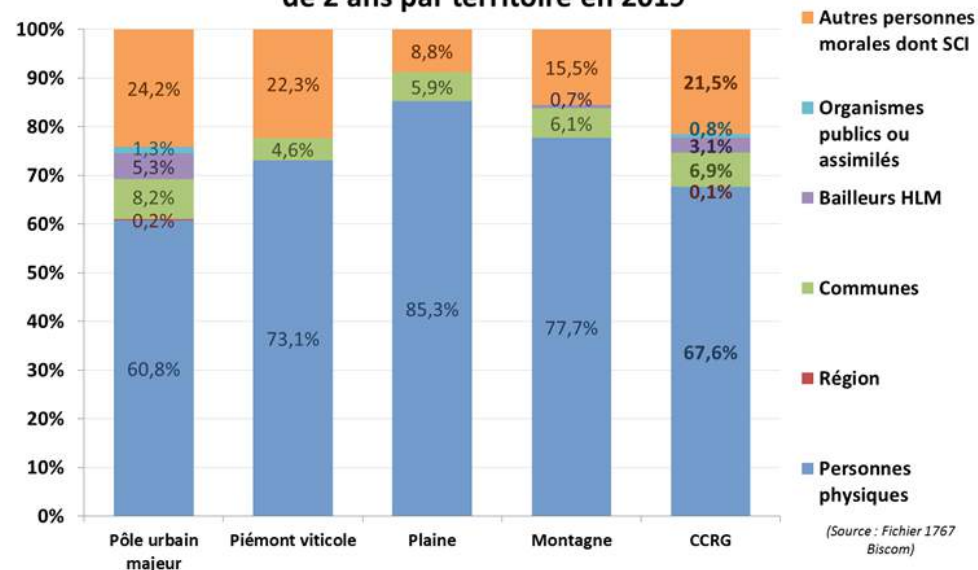
Ce fichier est fondé sur la mise à jour régulière de la taxation des logements (taxe d'habitation, taxe sur les logements vacants).

- Les logements vacants de longue durée (> 2 ans) sont majoritairement des appartements dans le pôle urbain (73%) et majoritairement des maisons dans les autres territoires de la CCRG.
- 2/3 des propriétaires des logements vacants de longue durée (> 2 ans) sont des **personnes physiques**, l'autre tiers sont des **personnes morales**
- Parmi les personnes morales, on compte une part importante de personnes morales de type association et SCI (21,5% du total) et environ 7% des communes.

Type d'habitat des logements vacants depuis plus de 2 ans par territoire en 2019



Type de propriétaires des logements vacants depuis plus de 2 ans par territoire en 2019

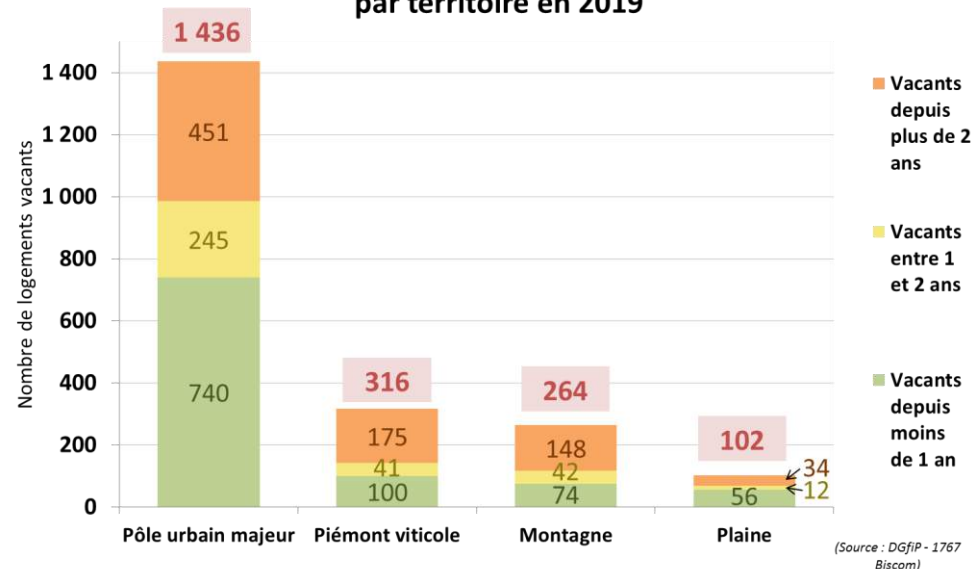


# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

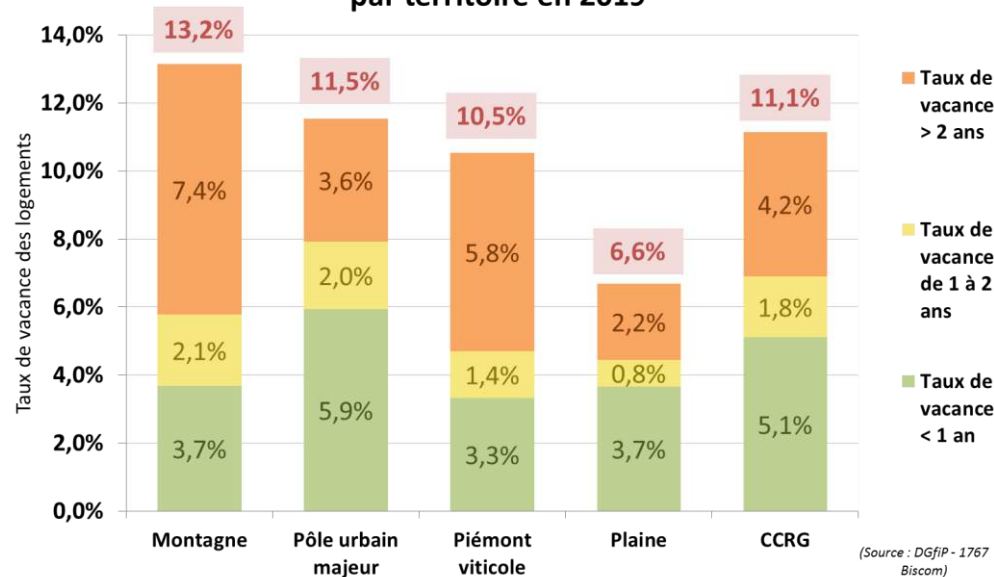
## ❑ Un volume de logements vacants de longue durée plus important dans le pôle urbain majeur

- La majorité des logements vacants (**51,5%**) est située dans le pôle urbain. Il représente un volume d'environ 1 436 logements, dont **450 sont des logements vacants depuis plus de 2 ans**.
- Dans le détail, la **majorité des logements vacants dans le pôle urbain correspond à une vacance de courte durée (< 1 an)** permettant la bonne fluidité de rotation des logements dans le marché de l'habitat.
- À l'inverse, les **logements vacants dans les territoires du piémont viticole (55%) et de montagne (56%) sont majoritairement vacants depuis plus de 2 ans**, et sont principalement des maisons. Pour ces deux territoires, l'ensemble des logements vacants de longue durée représente un volume d'environ **320 logements**, ce qui reste inférieur à celui du pôle urbain (450).
- Les taux de vacance les plus élevés sont dans les secteurs montagne et pôle urbain. Par contre les taux de vacance de longue durée (> 2 ans) sont les plus élevés dans les secteurs montagne (7,4%) et piémont (5,8%).

Nombre de logements vacants et durée de vacance par territoire en 2019



Taux et durée de la vacance par territoire en 2019



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

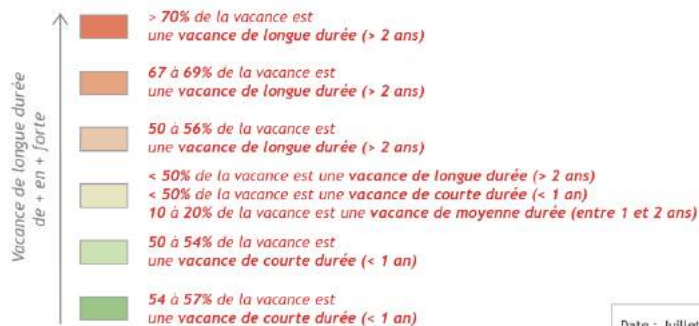
## ❑ Une part de la vacance de longue durée plus importante dans les secteurs montagne et piémont viticole

- Les communes du **pôle urbain** et de la **plaine** ont une part de la vacance de courte durée (< 1 an) majoritaire. Cette part est la plus importante dans les communes d'**Issenheim**, **Merxheim** et **Raedersheim**.
- La part de vacance de longue durée (> 2 ans) est la plus importante dans les communes de piémont et surtout du secteur montagne comme **Rimbach-Près-Guebwiller** et **Rimbach-Zell** où cette part de la vacance dépasse 70% de la vacance totale (mais qui correspond à un volume modeste d'environ 20 logements pour ces deux communes).

## La durée de la vacance des logements en 2019



### Profil des communes en fonction de la durée de la vacance



Date : Juillet 2019

Source : 1767 Bliscom

Source cartographique : Artique

# **Caractéristiques globales du marché de logements et dynamique récente**

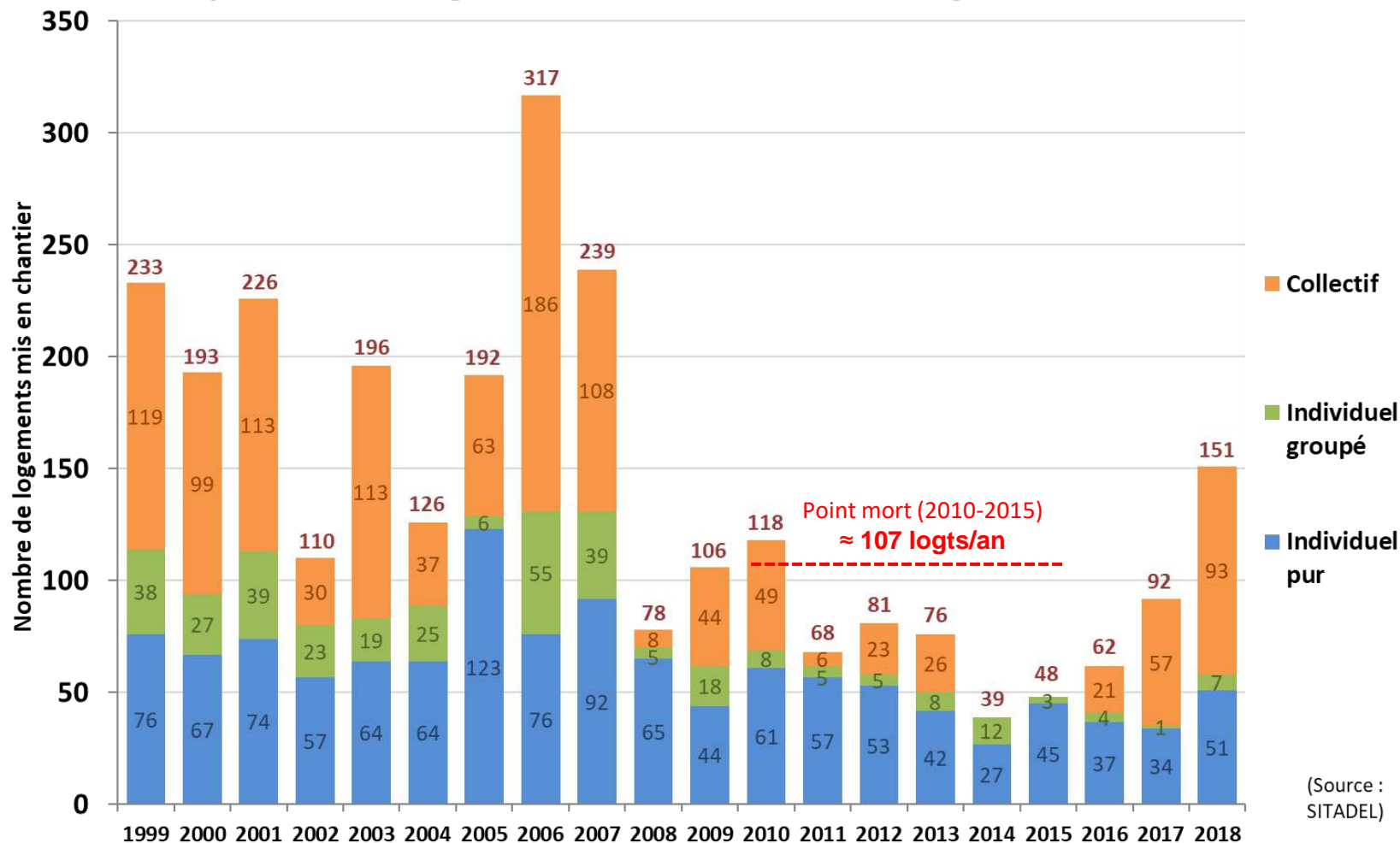
- Construction neuve /  
Consommation foncière

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❏ Une production de logements neufs qui se redresse depuis 2014

- La production de logements connaît un brusque arrêt à partir de la crise de 2008. Sur les 5 dernières années connues, la **production moyenne est de 78 logements/an (2013-2018)**.

La production de logements neufs dans la C.C. de la Région de Guebwiller

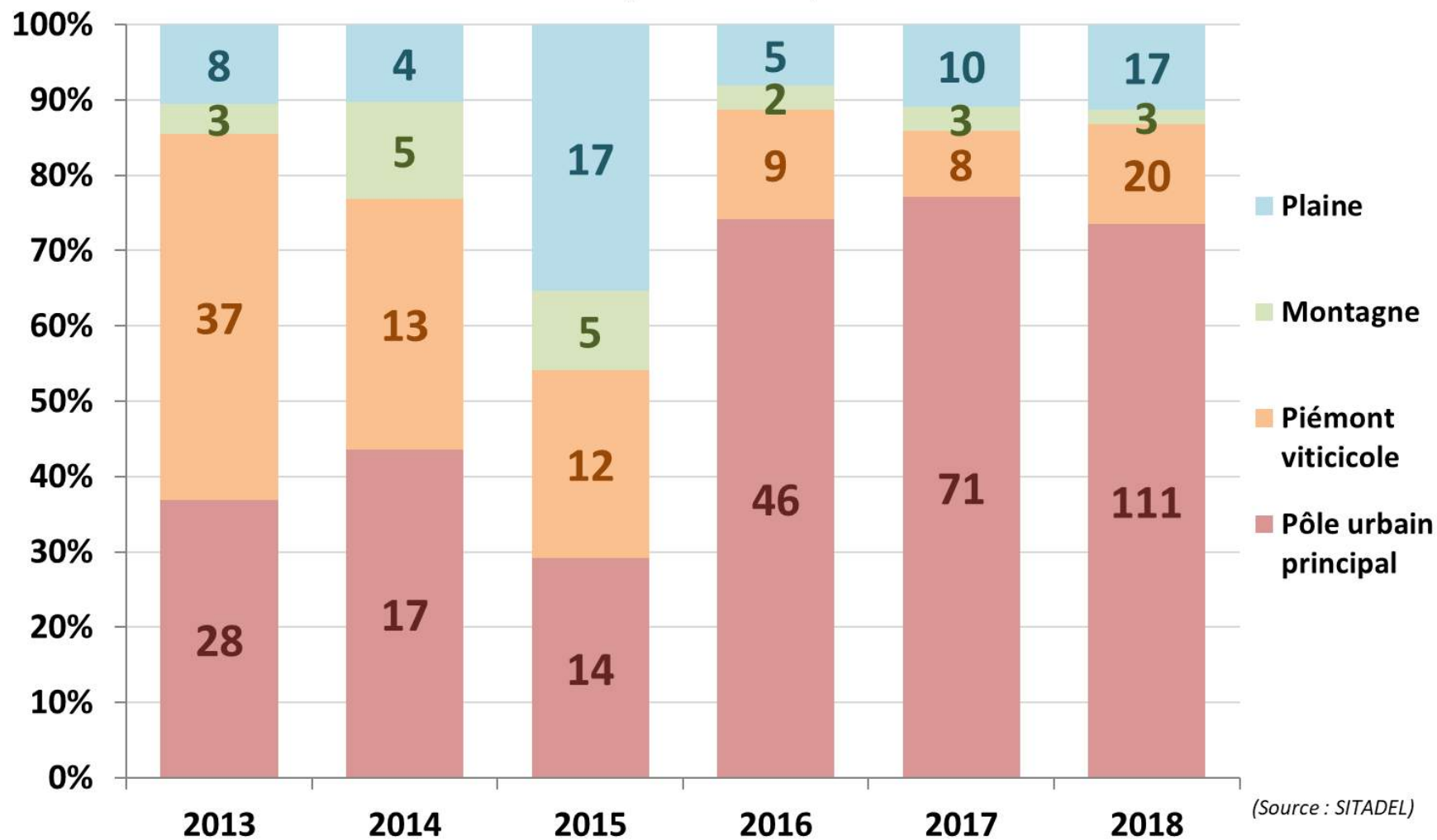




# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

☐ Un recentrage de la production de logement vers le pôle urbain principal ?

Répartition de la construction neuve par territoire de la CCRG  
(2013-2018)



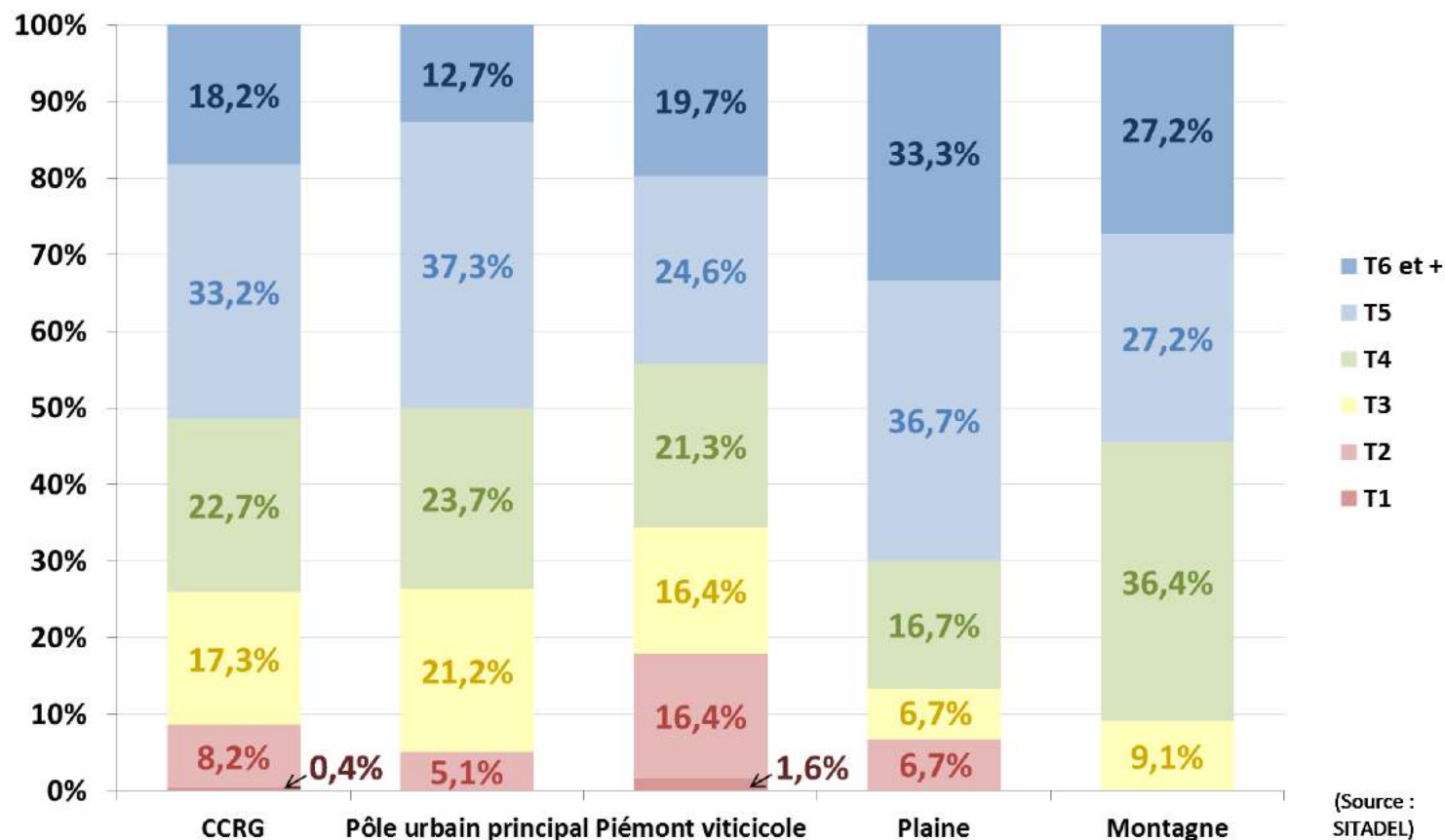


# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Une construction tournée vers de grands logements T5 et +

- La majorité des logements construits de 2010 à 2015 dans la CCRG sont des grands logements de type T5 et + (**51,4%** des logements) ;
- Le piémont viticole est le secteur où la proportion de petits logements (T1 et T2) a été la plus forte du territoire intercommunal.

### Davantage de grands logements construits en plaine et montagne de 2013 à 2018

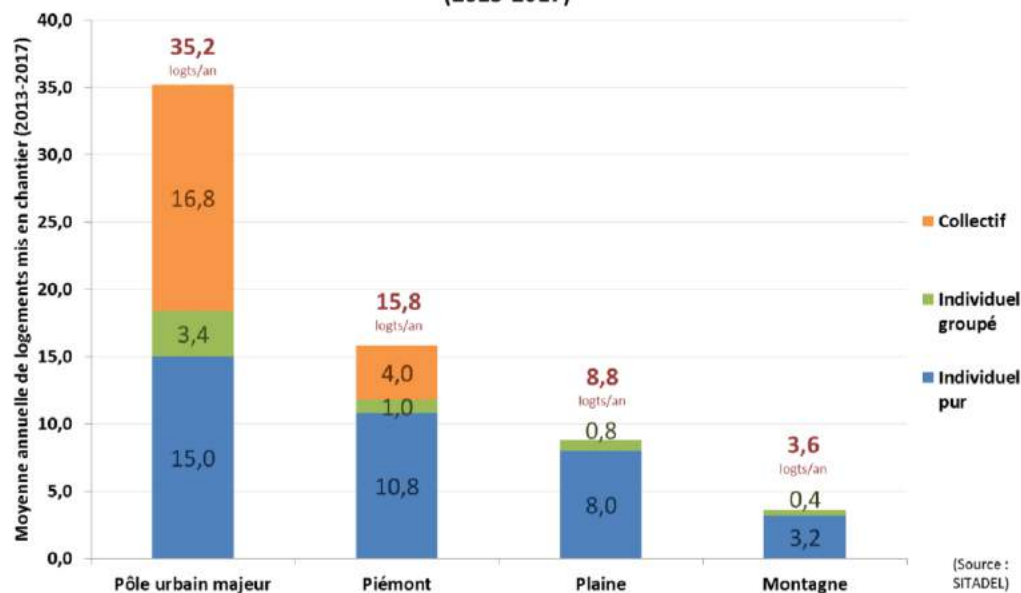


# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

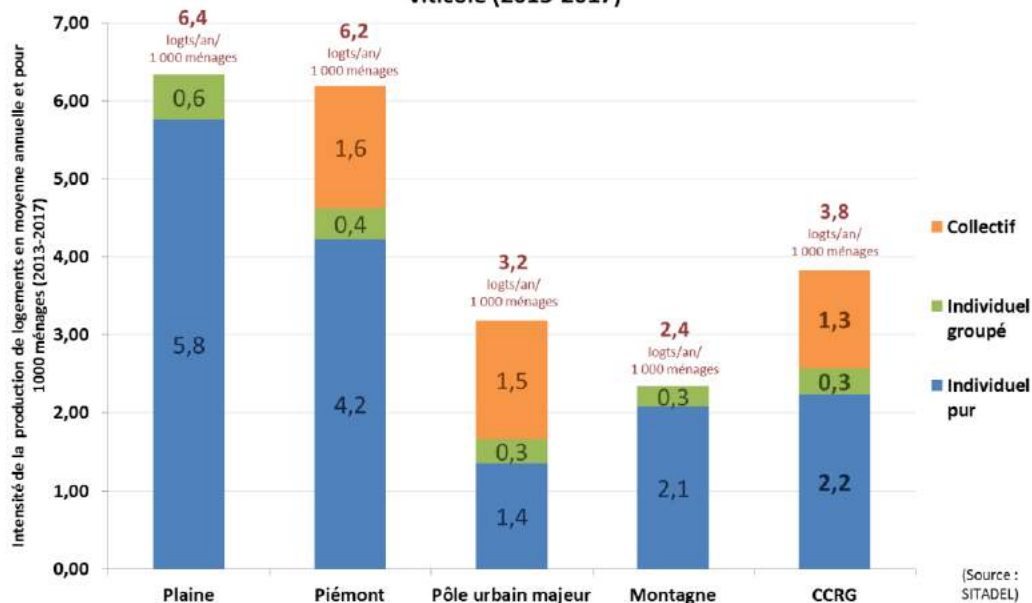
## ❑ Un volume de construction plus important dans le pôle urbain majeur (2013-2017)

- 55% de la construction neuve sur la période 2013-2017 s'est réalisée dans le pôle urbain majeur (avec **35,2 logts/an**) ;
- La commune de **Guebwiller** concentre 56% de la production du pôle urbain majeur (**99 logements** mis en chantier (2013-2017)) ;
- En ramenant cette production de logements au nombre de ménages habitant ces territoires, c'est dans les secteurs plaine et piémont que l'on observe une intensité de la production la plus forte. Elle est presque 2 fois plus forte que celle du pôle urbain majeur et dépasse les 6 logts/an/1000 ménages. Toutefois cela reste relativement faible comparé au secteur le plus dynamique du département (SLA : **14,5 logts/an/1000 ménages** (2012-2016)).

Une production de logements collectifs centrée sur le pôle urbain majeur (2013-2017)



Une intensité de la construction neuve plus forte dans la plaine et le piémont viticole (2013-2017)



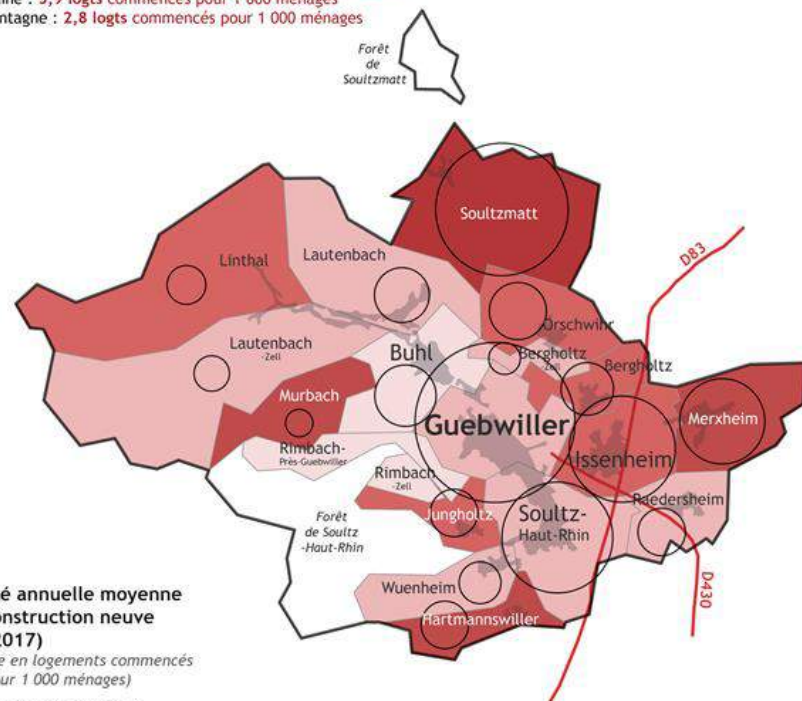
# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## Intensité de la construction neuve (2012-2017)

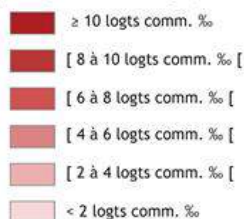
- Intensité annuelle moyenne (2012-2017) (RG) : **4,0 logts** commencés pour 1 000 ménages

Par secteur géographique :

- Pôle urbain majeur : **3,2 logts** commencés pour 1 000 ménages
- Piémont viticole : **7,3 logts** commencés pour 1 000 ménages
- Plaine : **5,9 logts** commencés pour 1 000 ménages
- Montagne : **2,8 logts** commencés pour 1 000 ménages



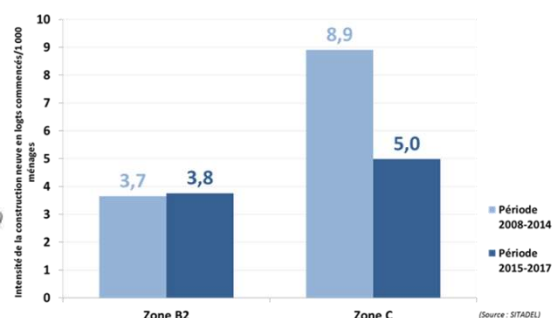
**Intensité annuelle moyenne de la construction neuve (2012-2017)**  
(exprimée en logements commencés par an pour 1 000 ménages)



**Nombre de logements commencés**  
(Moyenne annuelle sur la période 2012-2017)

17 logts/an  
8 logts/an  
4 logts/an

L'intensité de la construction neuve par zonage de 2008 à 2018



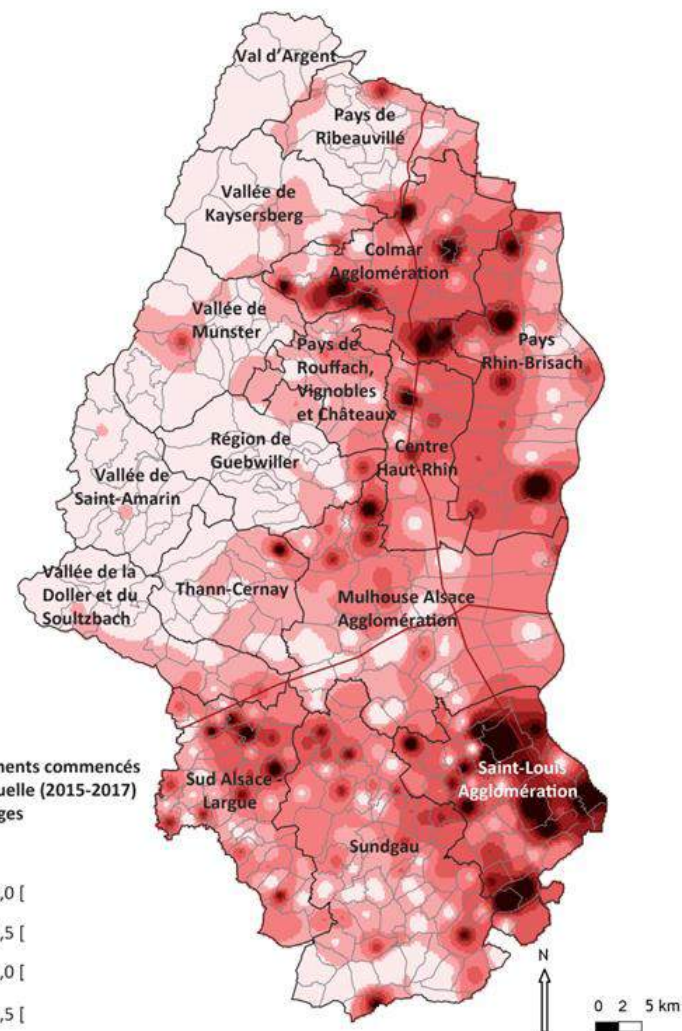
Date : Février 2019

Source : SITADEL

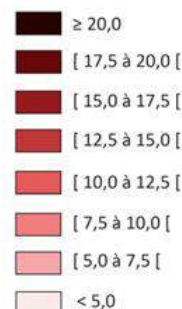
Source cartographique : Artique

**adil**  
du Haut-Rhin

## Nombre de logements commencés en moyenne annuelle (2015-2017) pour 1 000 ménages



**Nombre de logements commencés en moyenne annuelle (2015-2017) pour 1 000 ménages**



— Limite des EPCI

— Limite des communes

Date : 29 novembre 2018

Source : SITADEL

Source cartographique : Artique

**adil**  
du Haut-Rhin

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Une production de logements inférieure au « point mort » sur la période 2010-2015

- De 2010 à 2015, la production moyenne de logements a été de **90 logts/an** alors que le « point mort » ayant permis la stabilisation démographique du nombre de ménages a été d'environ **107 logts/an** ;
- Dans le détail, le seul secteur ayant gagné de la population est celui du piémont viticole avec une production d'environ **28 logts/an** dont **40% de la production** a permis l'augmentation démographique du territoire.

**Déf. du « point mort » :** celui-ci correspond au seuil minimal de logements à construire pour maintenir le niveau démographique d'une population locale sur un territoire et une période donnée.

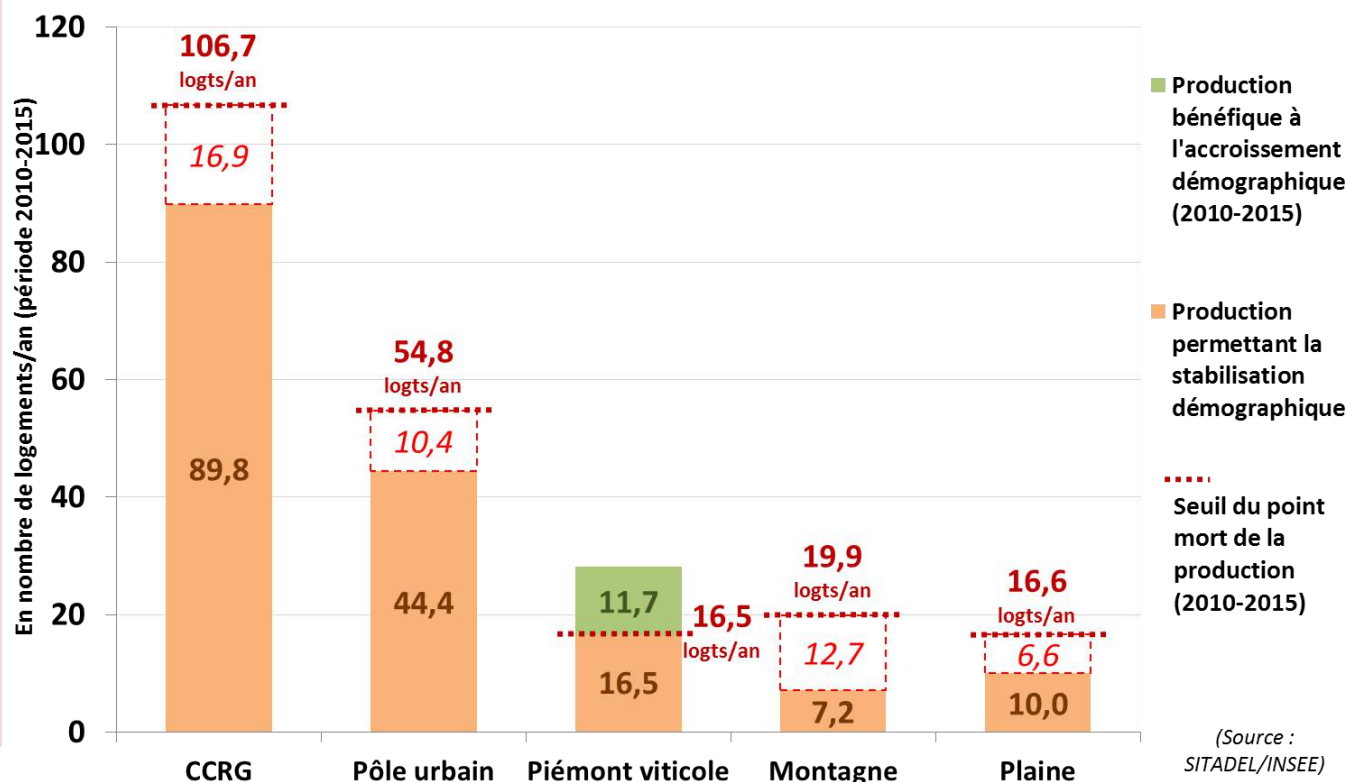
Il prend en compte :

- les **besoins en renouvellement du parc** (venant en compensation des logements qui sortent du parc de résidences principales par destruction, changement d'usage ou par restructuration) ;

- Les **besoins en logements par le desserrement des ménages**, propre aux évolutions sociétales se traduisant par des décohabitations, séparations, veuvages, et vieillissement de la population, etc.

- Les **besoins liés aux variations du « parc tampon »** correspondant aux résidences secondaires et logements vacants.

Production de logements par territoire et point mort (2010-2015)

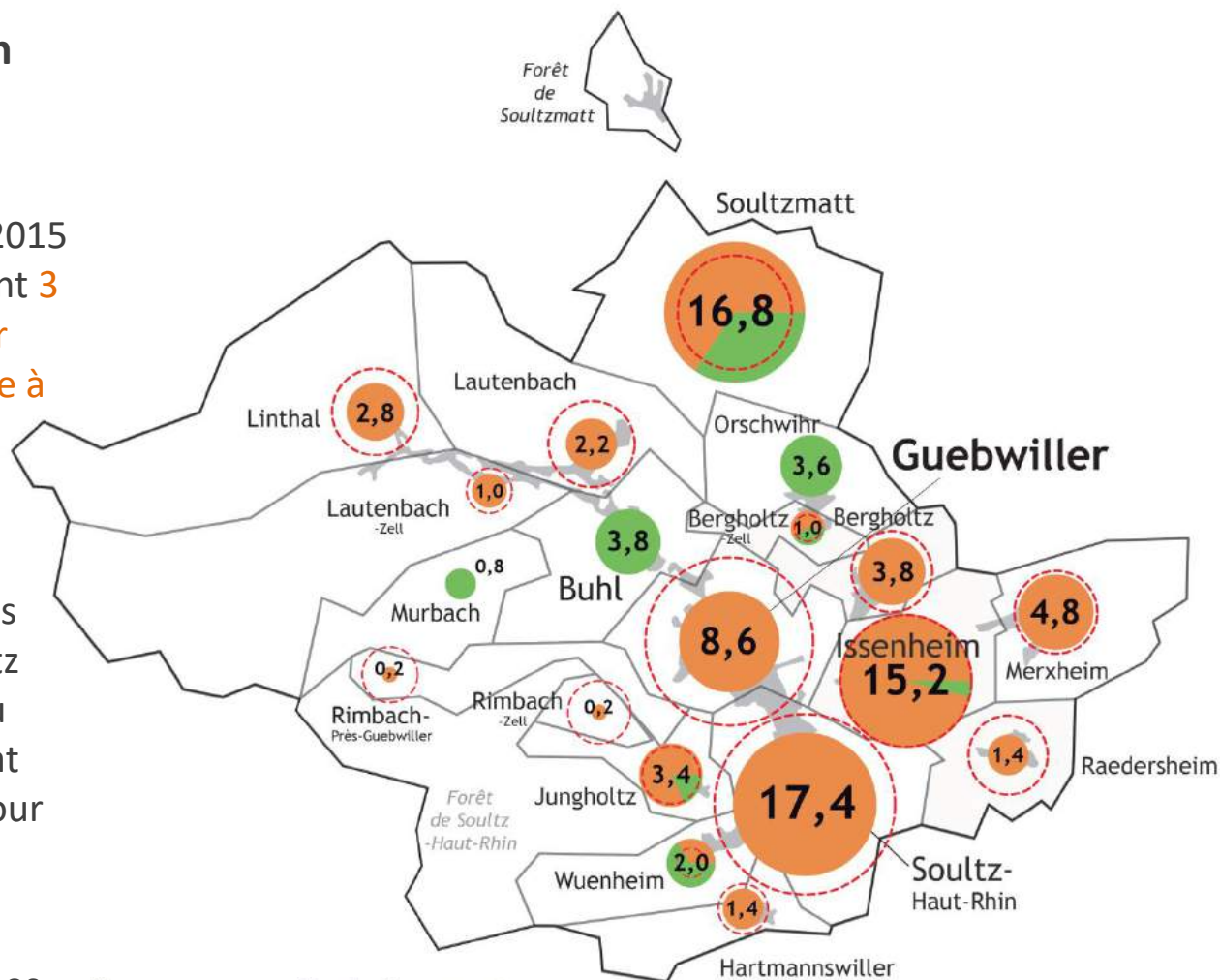




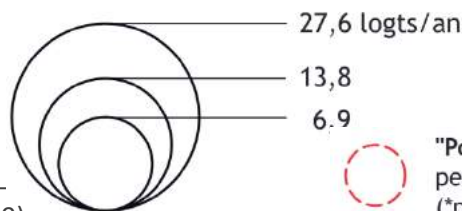
# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Point mort de la production (2010-2015) par commune

- 8 communes sur 19 ont vu leur production de logements 2010-2015 supérieure au « point mort » dont 3 pour lesquelles la totalité de leur production a été 100% bénéfique à l'augmentation démographique dans leurs territoires (*Buhl, Orschwihr et Murbach*).
- Les deux plus grandes communes du territoire, Guebwiller et Soultz ont une production inférieure au point mort dont plus de 80% sont liés aux besoins en logements pour cause de desserrement des ménages.
- Au contraire des autres communes, **Buhl et Murbach** ont connu une augmentation de la taille des ménages.



Moyenne annuelle de logements construits entre 2010 et 2015

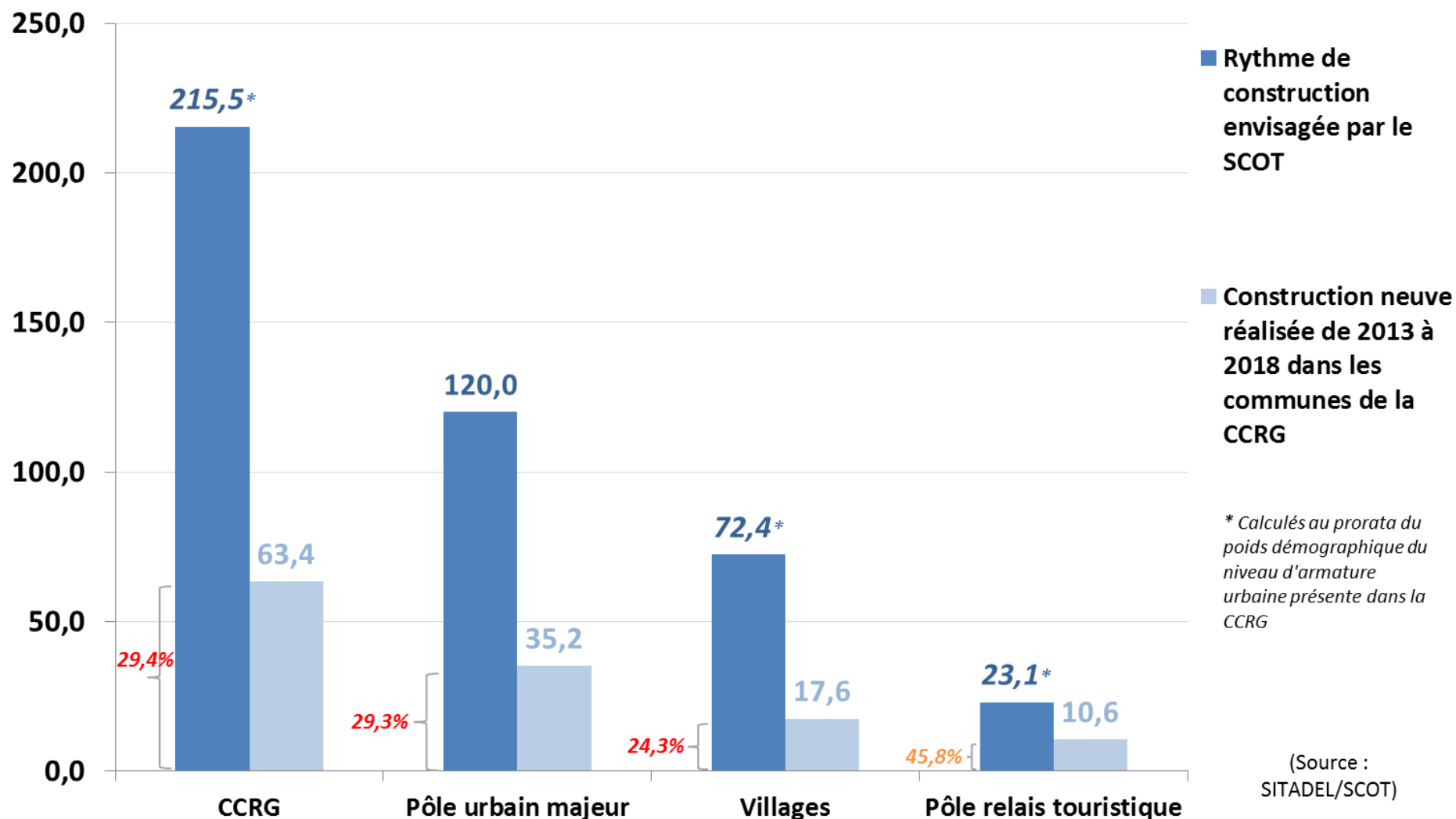


"Point mort" de la construction neuve : seuil de production ayant permis la stabilisation démographique\* de la commune (\*population des ménages)



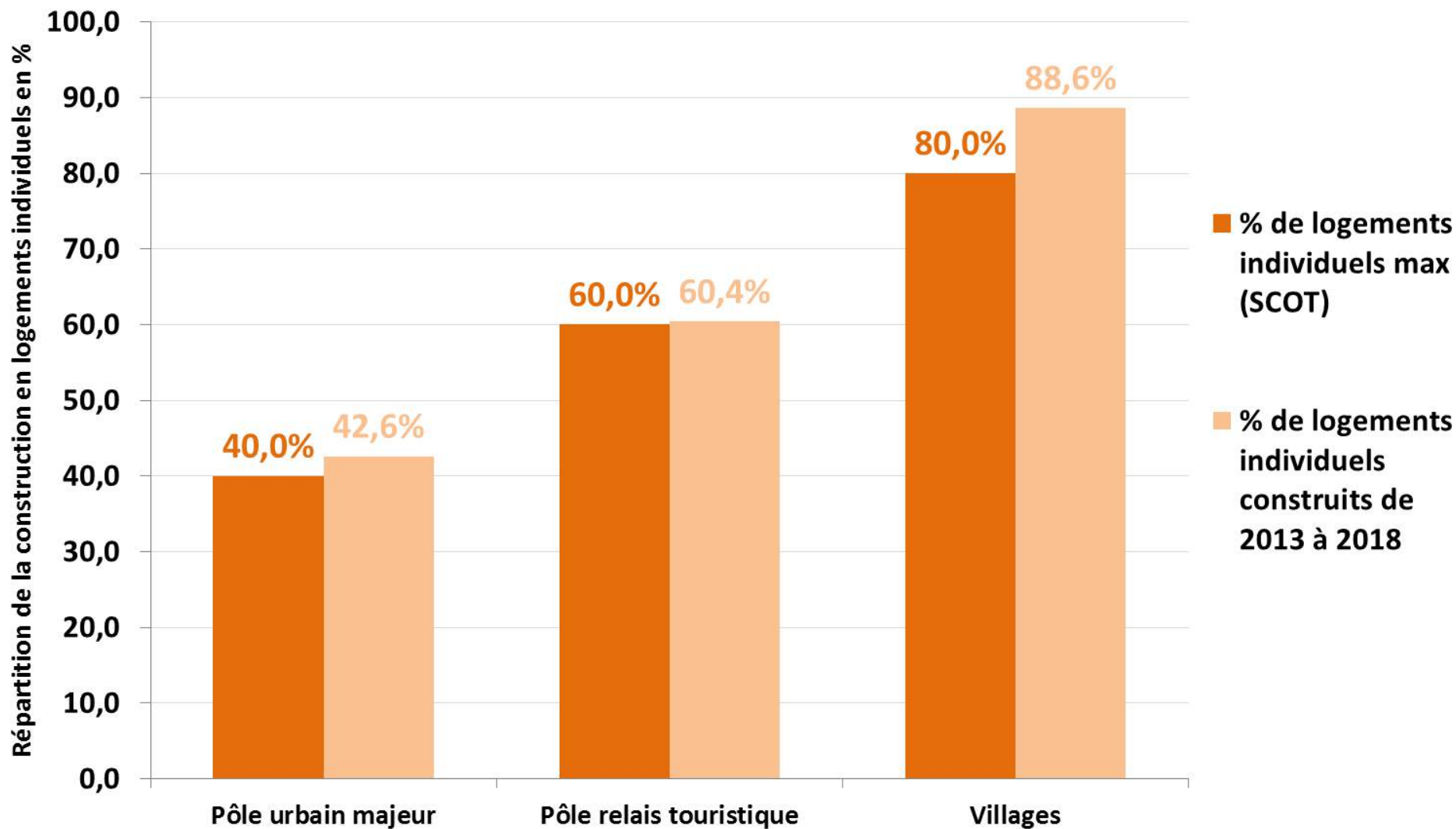
# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

Une production de logements neufs inférieure  
aux objectifs du SCOT Rhin Vignoble et Grand Ballon



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

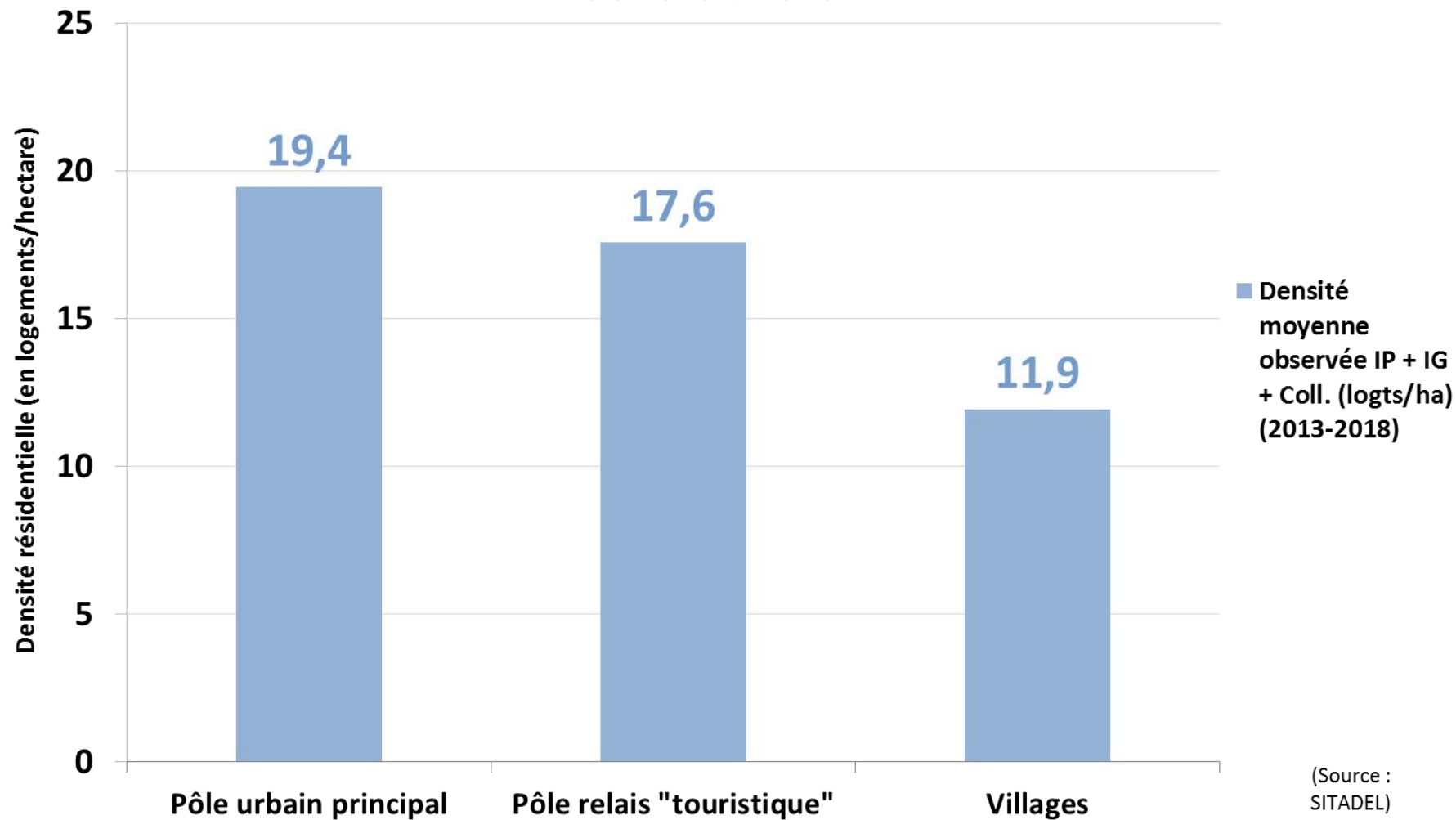
## Des seuils maximaux de construction de logements individuels légèrement dépassés



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

- ❑ Des densités de constructions plus élevées dans le pôle urbain principal

## Les densités de constructions individuelles et collectives de 2013 à 2018



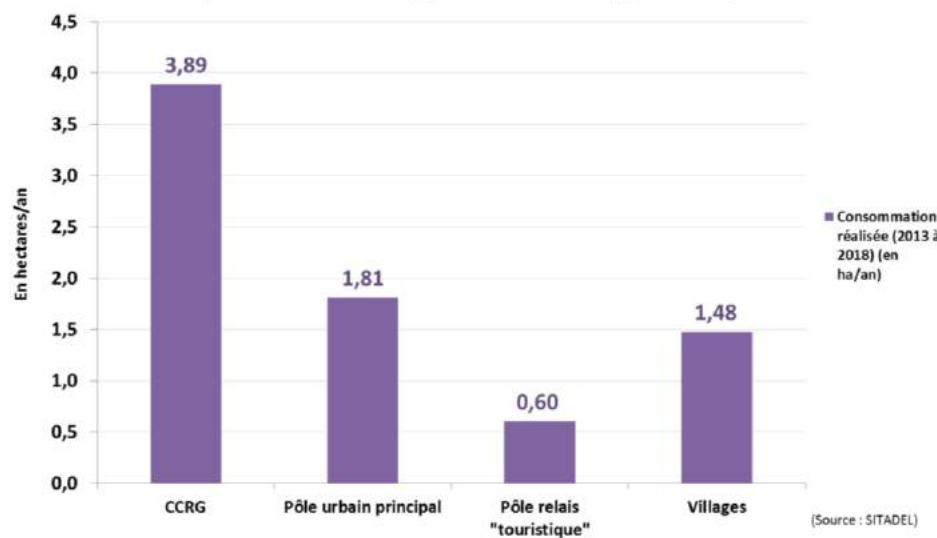
(Source :  
SITADEL)

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Une consommation foncière légèrement supérieure aux préconisations du SCOT

- La consommation moyenne de l'EPCI pour le développement résidentiel est d'environ **3,9 hectares/an** dont un peu moins de la moitié pour le pôle urbain majeur ;
- L'essentiel de la consommation foncière a été réalisée au sein des enveloppes urbaines des communes. Il y a eu **très peu de consommation foncière réalisée en « extension urbaine »**.

Consommation foncière totale réalisée  
(en extension urbaine et au sein de l'enveloppe urbaine)

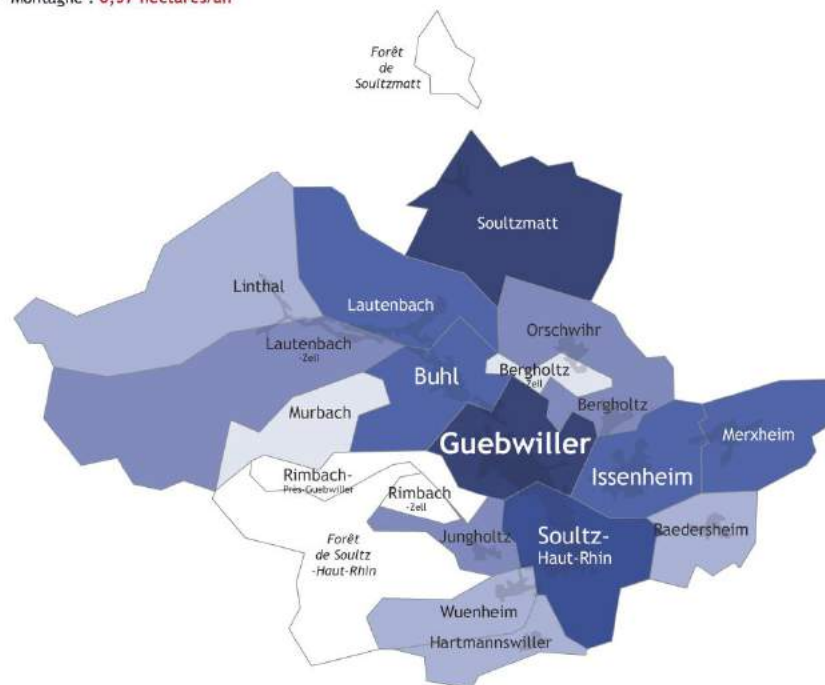


## Consommation foncière annuelle moyenne de 2013 à 2018

- Consommation foncière annuelle moyenne (CCRG) : **3,89 hectares pour 63,4 logts/an**
- Densité résidentielle moyenne (2013 à 2018) : **16,3 logts/ha**

### Par secteur géographique :

- Pôle urbain majeur : **1,81 hectares/an**
- Piémont viticole : **1,03 hectares/an**
- Plaine : **0,48 hectares/an**
- Montagne : **0,57 hectares/an**



## Surface annuelle moyenne des terrains consommés de 2013 à 2018

pour le développement résidentiel  
(par extension urbaine et/ou densification de parcelles existantes)



Date : Mai 2019

Source : SITADEL

Source cartographique : Artique

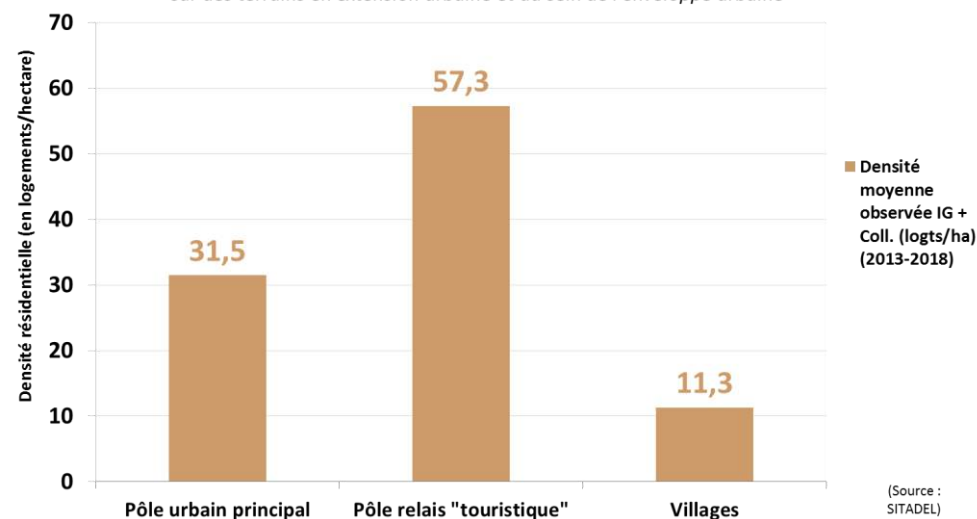
# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Une densité résidentielle plus élevée dans le pôle urbain et Soultzmatt

- Les constructions neuves de logements collectifs et individuels groupés sont les plus denses dans les communes de **Soultzmatt**, **Guebwiller** et **Issenheim** (2013-2018) ;
- La densité résidentielle observée (2013-2018) au niveau d'armature urbaine « **pôle relais touristique** » est supérieure à celle du « **pôle urbain principal** ».

**Les densités de constructions de logements collectifs de 2013 à 2018**

*sur des terrains en extension urbaine et au sein de l'enveloppe urbaine*

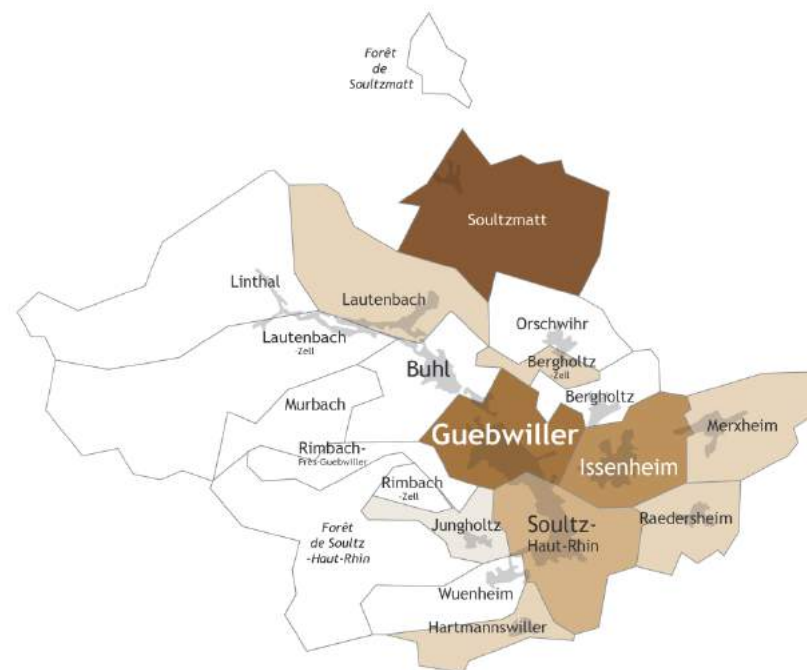


## Densité résidentielle moyenne des constructions neuves de logements collectifs et individuels groupés de 2013 à 2018

- Densité résidentielle moyenne : **29,6 logts/ha**
- Soit une superficie de terrain moyenne de : **3,4 ares/logt**

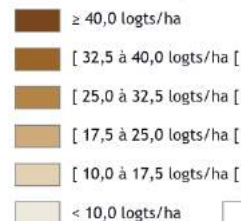
### Par secteur géographique :

- Pôle urbain majeur : **31,5 logts/ha**
- Piémont viticole : **29,8 logts/ha**
- Plaine et Montagne : **14,7 logts/ha**



## Densité moyenne des constructions neuves de logements collectifs et individuels groupés sur la période 2013 à 2018

*(sur des terrains en extension urbaine et au sein de l'enveloppe urbaine des communes)*



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

Date : Mai 2019  
Source : SITADEL

Source cartographique : Artique

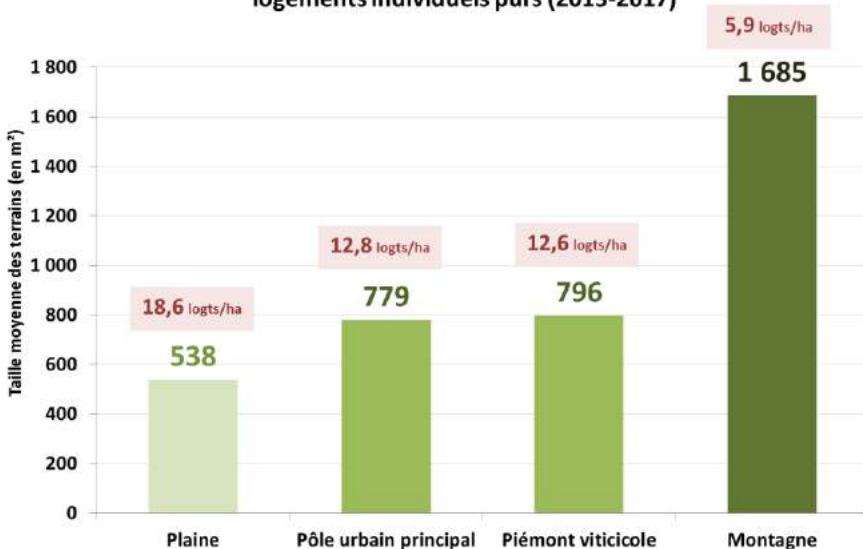


# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Des terrains de plus grande taille pour les maisons individuelles en montagne

- La taille moyenne des terrains dédiés aux logements individuels est plus petite dans le secteur plaine (5,4 ares), à l'inverse du secteur montagne où les terrains sont plus généreux (16,9 ares) ;
- Dans les secteurs pôle urbain et piémont viticole, les tailles moyennes sont équivalentes, autour de 7,8 à 8,0 ares en moyenne.

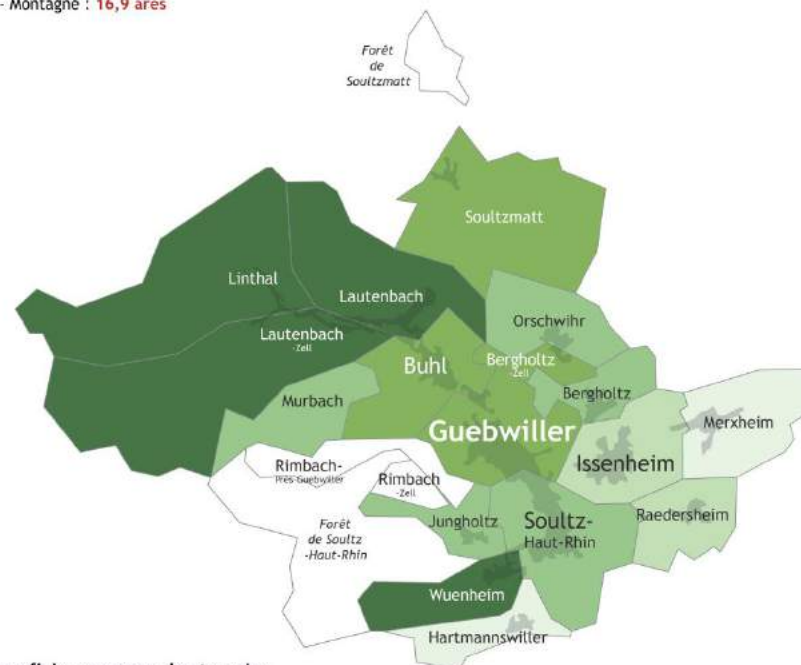
Taille moyenne des parcelles affectées à la construction de logements individuels purs (2013-2017)



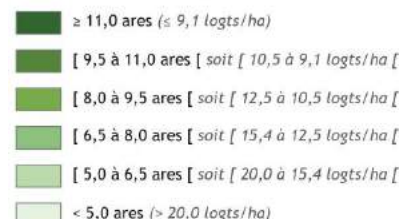
(Source : SITADEL)

## Superficie moyenne des terrains dédiés à la construction de logements individuels purs de 2013 à 2018

- Taille moyenne des terrains : 8,1 ares
  - Soit une densité résidentielle moyenne de : 12,3 logs/ha
- Par secteur géographique :
- Pôle urbain principal : 7,8 ares
  - Piémont viticole : 8,0 ares
  - Plaine : 5,4 ares
  - Montagne : 16,9 ares



\*Superficie moyenne des terrains dédiés à la construction de logements individuels purs de 2013 à 2018 (par extension urbaine ou densification de terrains) / (densité résidentielle équivalente en logs/ha)



Non concerné - Pas de construction de logements individuels

Date : Mai 2019

Source : SITADEL

Source cartographique : Artique

adil  
du Haut-Rhin



## À RETENIR – STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

- **Un taux d'occupation des logements (88,8% des logements sont des résidences principales) très proche de la moyenne départementale (88,2%),** avec un taux d'occupation plus important dans le secteur plaine (94,8%) et dans le pôle urbain majeur (90,1%).  
Le **pôle urbain présente un profil résidentiel plus hétérogène avec une part de locatif privé et public plus importante que le reste du territoire intercommunal.** Néanmoins, le centre-ville affiche un taux d'occupation un peu plus faible que le reste de la commune de Guebwiller, et offre en majorité un parc locatif privé dans les IRIS Centre-Ouest et Centre-Est. Comme la majorité des logements sont des appartements dans le centre-ville, on y retrouve dans ce périmètre une offre plus importante de petits logements (T1/T2 – 26,5% des RP) et de logements de taille moyenne (T3/T4 (55,8% des RP)).
- **Le taux de vacance moyen de l'EPCI est stable à 8,0% en 2015.** La vacance est plus forte dans le pôle urbain majeur (8,4%). Pour Guebwiller, le taux de vacance est très élevé dans le centre-ville (9,7%) et plus faible dans la ceinture (5,8%) et le Sud-Est (2,8%).
- **Le parc de logements est plus ancien à l'ouest du territoire dans le secteur montagne (41,1% des RP ont été construites avant 1946),** à l'inverse du secteur plaine au bâti résidentiel plus récent (68,6% des RP construites après 1970). Dans la commune de Guebwiller, **le parc le plus ancien est logiquement situé dans le centre-ville,** avec des taux plus importants dans la partie **Centre-Sud et Centre-Ouest.**
- **La production de logements neufs est au plus bas depuis la crise de 2008 jusqu'en 2017,** avec en moyenne moins d'une centaine de logements construits sur la période (2008-2017) contre environ 200 logts/an sur la période 1999-2007. **Près de 55% de la construction neuve (2013-2017) s'est réalisée dans le pôle urbain majeur, et la commune de Guebwiller concentre elle-même plus de la moitié de la construction du pôle urbain.** Néanmoins, ramené au nombre de ménages par territoire, la production neuve a été plus intense dans les secteurs plaine (6,4 logts/an/1 000 ménag.) et montagne (6,2 logts/an/1 000 ménages.).  
**Inversement de la tendance depuis 2018, avec une production moyenne de 192 logts/ an entre 2018 et 2021.**

# **Caractéristiques globales du marché de logements et dynamique récente**

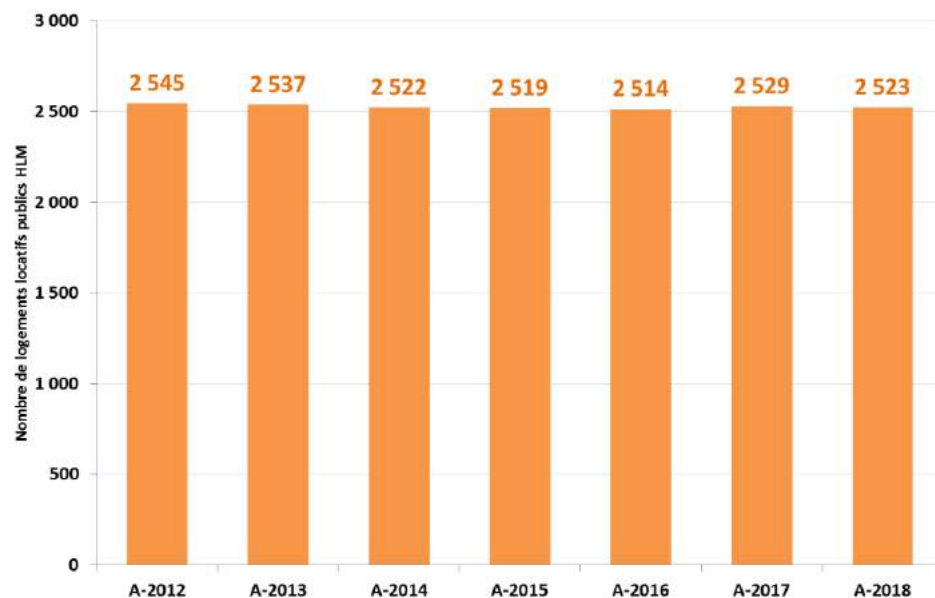
- Le parc locatif public**

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Un nombre de logements sociaux stable et fortement concentré dans le pôle urbain

- En 2018, la CCRG comptait 2 523 logements sociaux, dont 93% localisés dans le pôle urbain majeur, et 61% dans la commune de Guebwiller.
- Entre 2012 et 2018, le volume de l'offre en logements locatifs publics a très légèrement diminué (-0.9%).

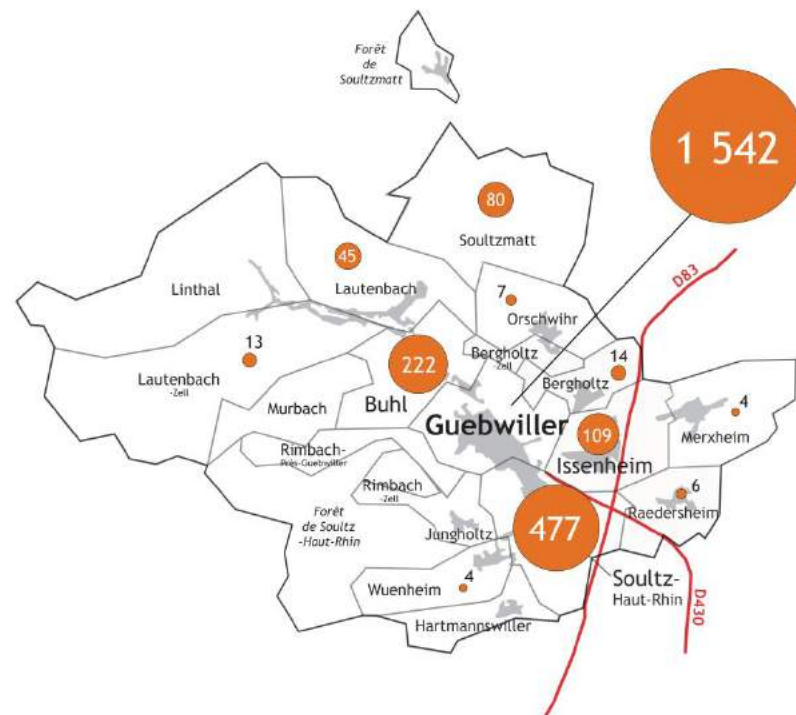
Un volume de logements sociaux stable dans la CCRG



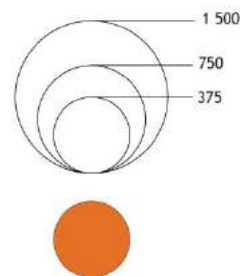
## Répartition de l'offre en logements locatifs publics HLM (2018)

Bilan dans la CC de la Région de Guebwiller :

- Nombre de logements locatifs publics HLM en 2018 : 2 523 LLS
- Dans le pôle urbain majeur : 2 350 LLS (93% des LLS de la CC)
- Dans les communes du piémont viticole : 91 LLS (4% des LLS de la CC)
- Dans les communes de plaine : 24 LLS (1% des LLS de la CC)
- Dans les communes de montagne : 58 LLS (2% des LLS de la CC)



Nombre de logements sociaux (2018)



(Source : RPLS)

Date : Mars 2019

Source : RPLS

Source cartographique : Artique

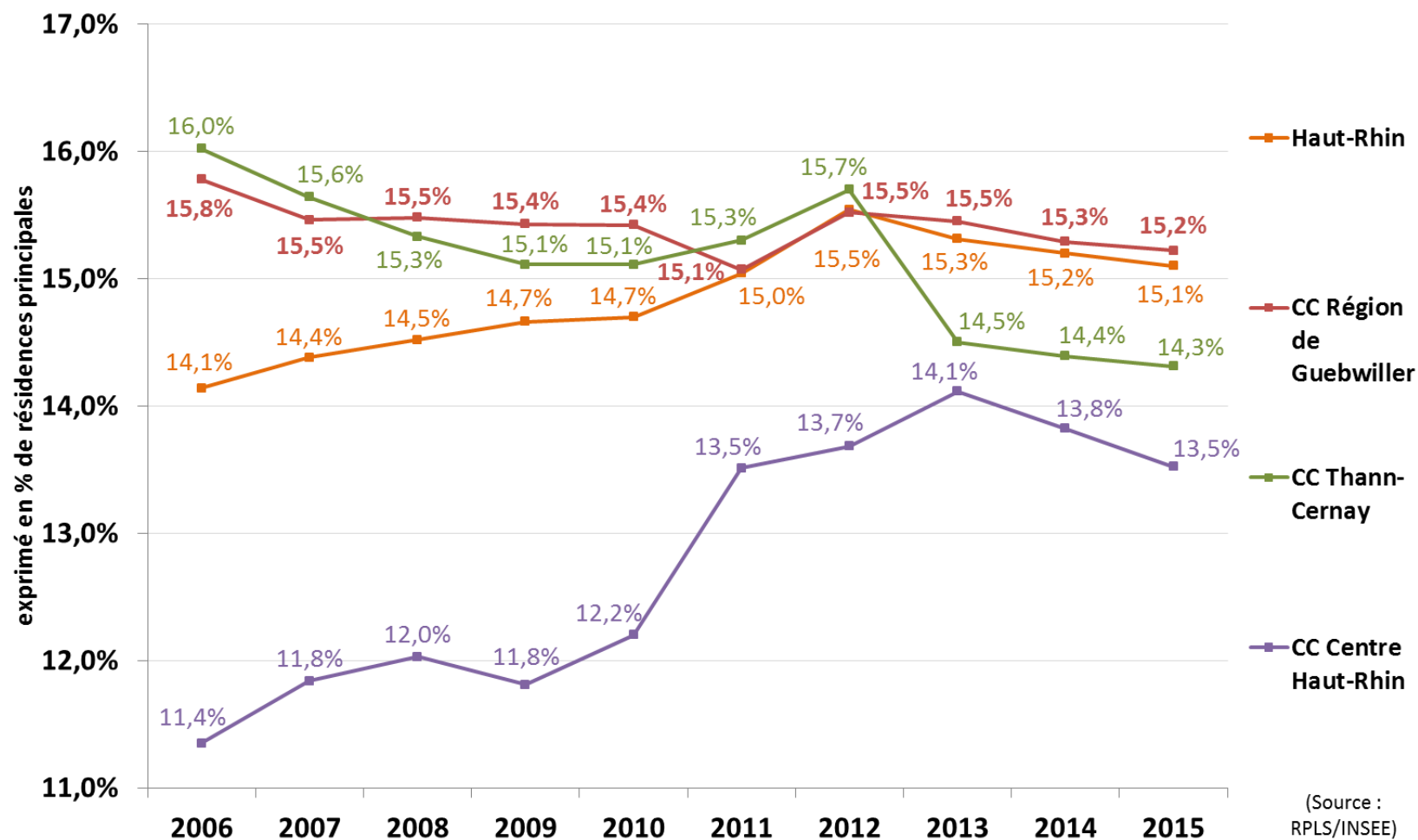
adil  
du Haut-Rhin

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ☐ Un taux de logements sociaux qui reste stable sur 10 ans dans la CCRG

- Le taux de LLS dans la CCRG a légèrement reculé (-0,6 pt) entre 2006 et 2015 pour s'établir à 15,2% des RP. Ce taux suit de très près la moyenne départementale depuis 2012.

### Taux de logements locatifs publics dans la CCRG



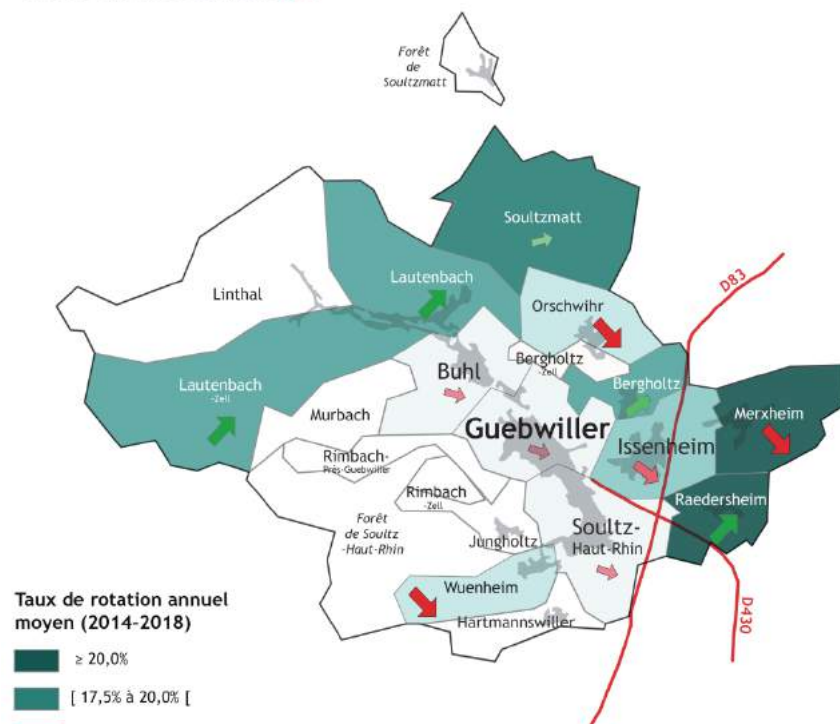


# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## Taux de rotation annuel moyen dans le parc public HLM (2014-2018)

Bilan sur l'ensemble de la CC de la Région de Guebwiller :

- Taux de rotation annuel moyen (CCRG) : **10,1%**
- dans le pôle urbain majeur : **9,7%**
  - dans les communes du piémont viticole : **17,3%**
  - dans les communes de plaine : **19,2%**
  - dans les communes de montagne : **15,5%**



Taux de rotation annuel moyen (2014-2018)



Évolution du taux de rotation dans le parc public HLM entre 2014 et 2018



Date : Avril 2019

Source : SGFGAS - ANIL

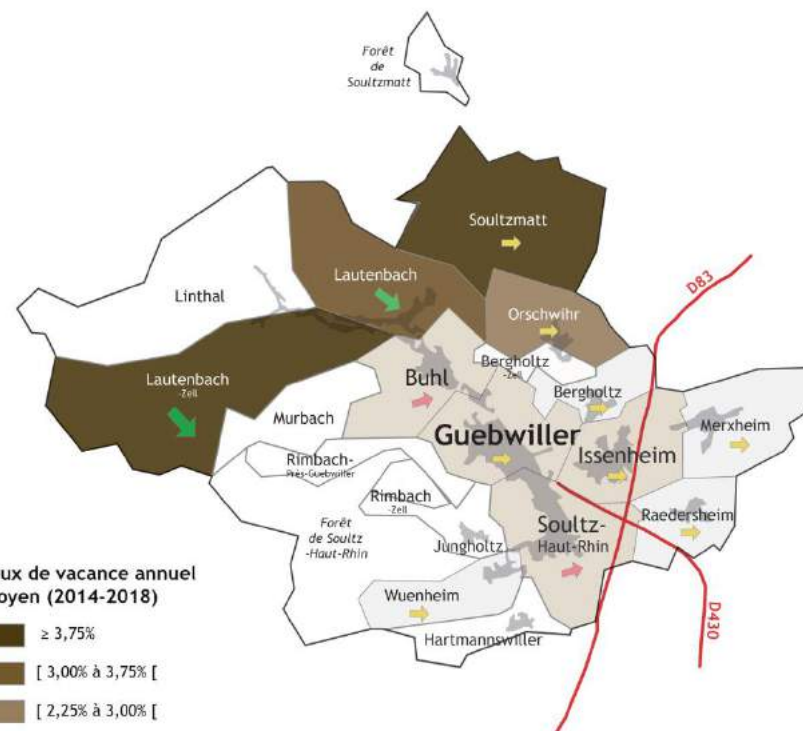
Source cartographique : Artique



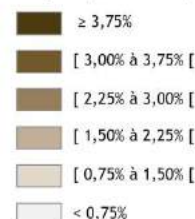
## Taux de vacance annuel moyen dans le parc public HLM (2014-2018)

Bilan sur l'ensemble de la CC de la Région de Guebwiller :

- Taux de vacance annuel moyen (CCRG) : **1,1%**
- dans le pôle urbain majeur : **1,0%**
  - dans les communes du piémont viticole : **3,8%**
  - dans les communes de plaine : **0,0%**
  - dans les communes de montagne : **3,4%**



Taux de vacance annuel moyen (2014-2018)



Évolution du taux de vacance dans le parc public HLM entre 2014 et 2018



Date : Avril 2019

Source : SGFGAS - ANIL

Source cartographique : Artique



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Une faible production de nouveaux logements locatifs publics depuis 10 ans

- **79 logements** qui ont été financés (2008-2017) sur les dix dernières années, ce qui représente un taux de construction inférieur à **0,5%/an**.

Financements de nouveaux logements locatifs publics HLM (2008-2017)

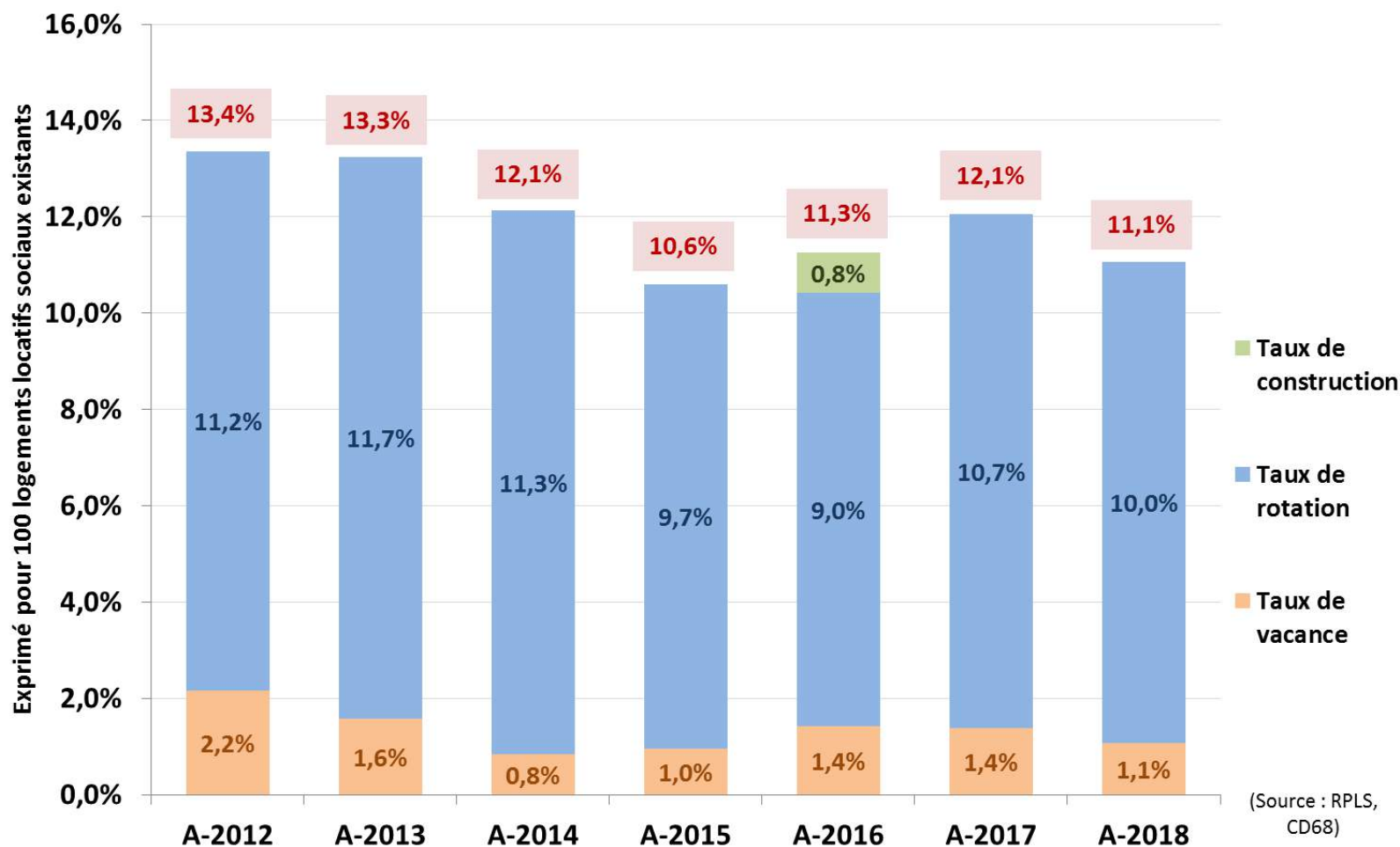


# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Une offre potentielle disponible qui s'étiole entre 2012 et 2018

- L'offre potentielle disponible s'est contractée entre 2012 et 2018 (-2,3 pts) avec une baisse du taux de rotation (-1,2 pt) et du taux de vacance (-1,1 pt). Le taux de construction est nulle sur les dernières années

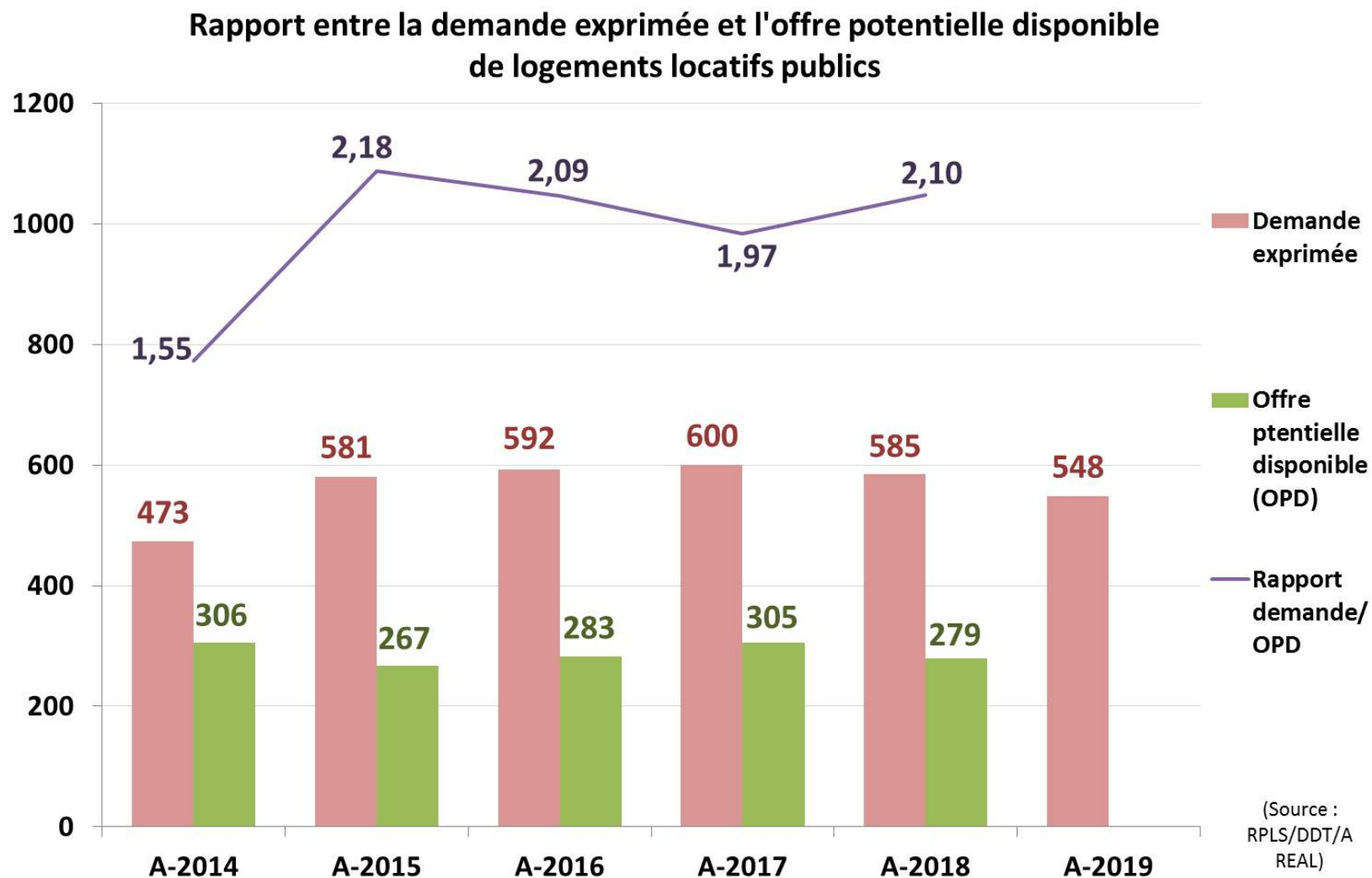
### Évolution de l'offre potentielle disponible dans la CCRG



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ☐ Un rapport demande/offre stable depuis 2015

- Après un pic enregistré en 2015 (2,18), le rapport demande/offre potentielle disponible se maintient près d'un ratio de 2.



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

---

## ❏ Le profil type des demandeurs externes et internes au logement social en 2019

### • Sur les 344 demandeurs « externes » :

- 49,7% ont entre 25 et 45 ans ;
- 49,1% sont des personnes seules ;
- 41,0% sont hébergés chez un particulier ou chez leurs parents ;
- Les principaux motifs sont l'absence de logement ou l'hébergement provisoirement (24,1%) suivis des divorce/séparation (16,0%) ;
- 64,5% souhaitent s'installer dans la commune de Guebwiller, et 90,1% dans les communes du pôle urbain majeur.

### • Sur les 204 demandeurs « internes » :

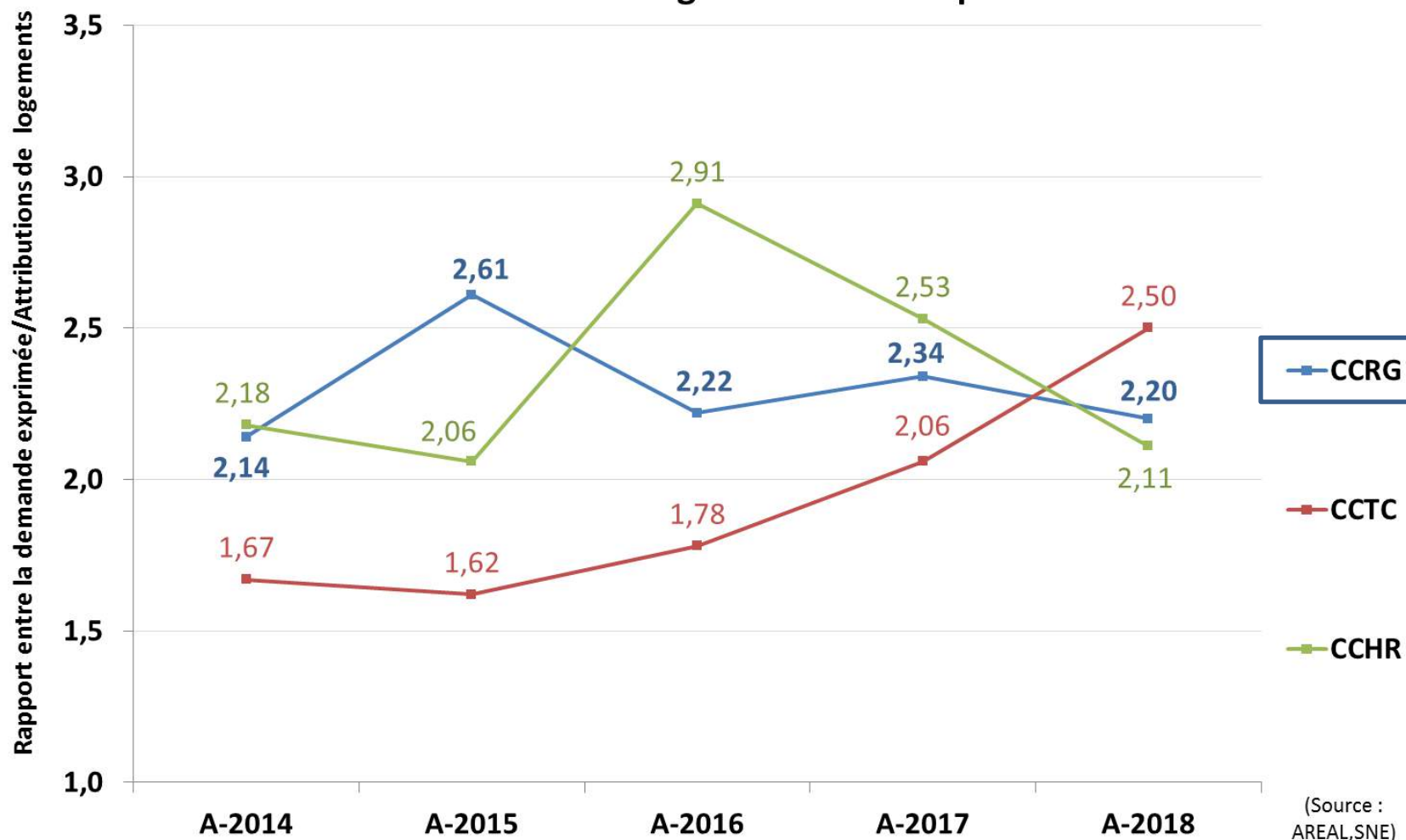
- 39,7% ont entre 25 et 45 ans et 30,9% entre 45 et 60 ans ;
- 30,9% sont des familles et 28,9% des personnes seules ;
- Les principaux motifs sont le logement trop petit (24,0%) suivis des raisons de santé (17,2%) ;
- 59,8% souhaitent s'installer dans la commune de Guebwiller, et 93,1% dans les communes du pôle urbain majeur.



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

- ❑ Un taux de la pression de la demande qui se stabilise depuis 3 ans autour d'un ratio de 2,2 demandes pour 1 attribution

Taux de pression de la demande exprimée par rapport aux attributions de logements locatifs publics



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Le pôle urbain majoritairement souhaité par les demandeurs

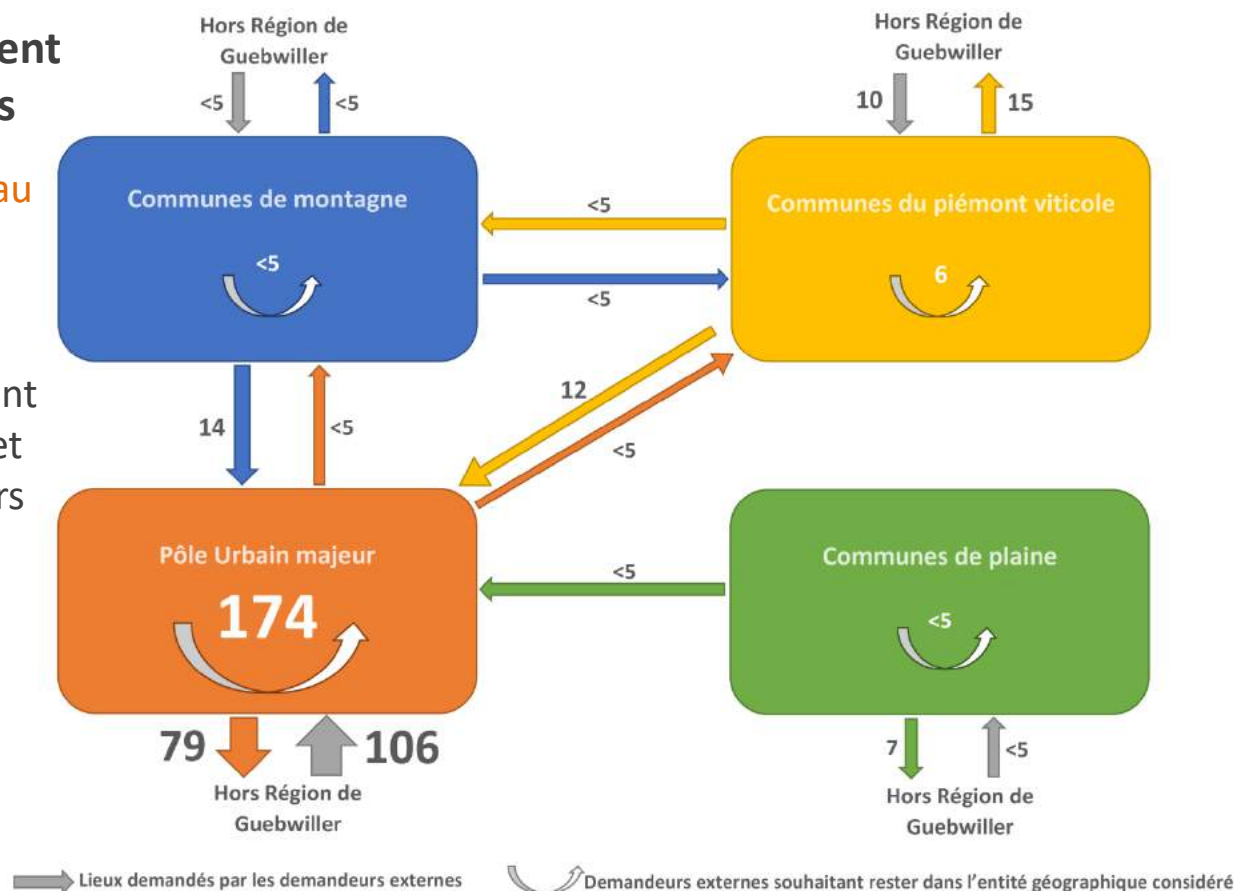
Environ **343 demandeurs externes** au parc public souhaitent habiter dans un logement social de la CCRG au début 2019 :

-> La moitié des demandeurs habitent déjà le pôle urbain majeur (52,2%) et 30,9% des demandeurs habitent hors du territoire de la CCRG.

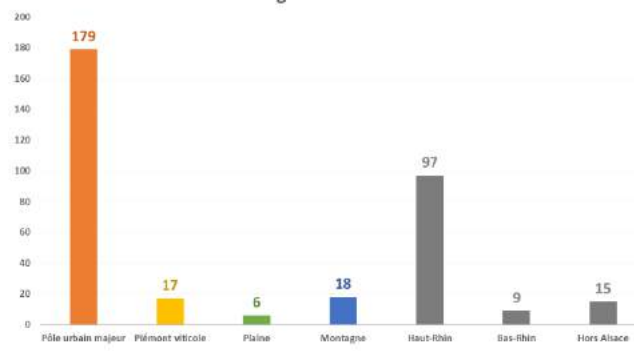
**54,2% des demandeurs externes d'un logement social souhaitent habiter dans leur « territoire d'origine » :**

-> **97,2% des demandeurs du pôle urbain** souhaitent y rester.

**Près d'1 demandeur sur 2 externe au territoire de la CCRG réside actuellement sur la M2A (46,2%).**



Origine des demandeurs externes souhaitant un logement social sur la Région de Guebwiller en 2018



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❏ Le profil des demandeurs externes au parc public

- La **grande majorité des demandeurs externes (47,3%)** du territoire habite dans un logement qui n'est pas à leur nom (*chez les parents/enfants, sous-locataire, dans un logement temporaire*).

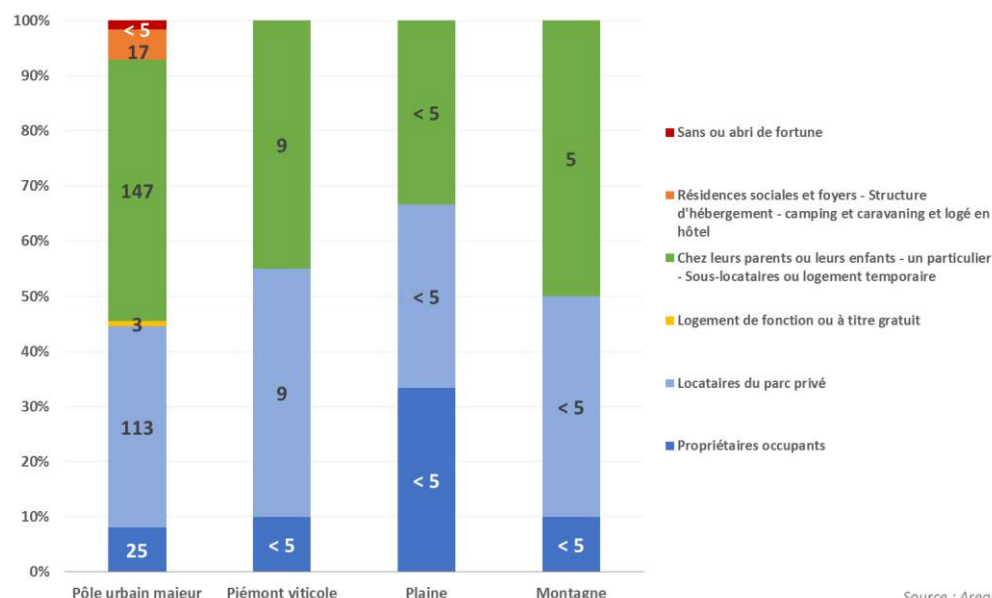
Ils sont aussi locataires dans le parc privé (**37,0%**) –

Enfin les propriétaires occupants représentent **8,5%** des demandeurs externes.

Plus de la moitié des demandeurs externes ont moins de **39 ans (54,2%)** et 91% d'entre eux souhaitent s'installer dans le pôle urbain majeur.

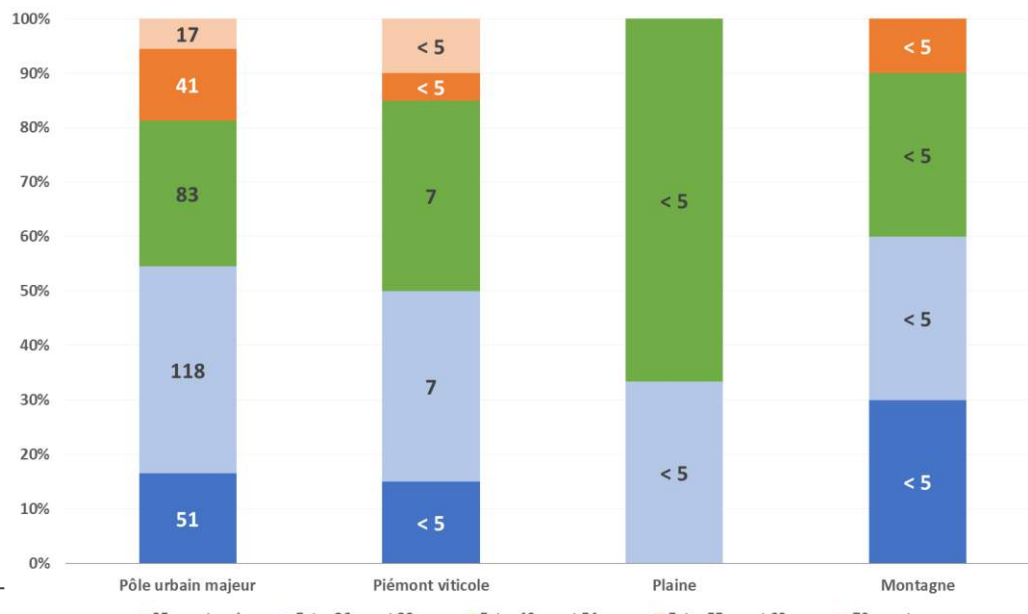
Les demandeurs âgés de plus de **55 ans** sont plus importants à vouloir s'installer dans le pôle urbain majeur (18,7% des demandeurs) et dans le piémont viticole (15,0%).

Les situations des demandeurs externes en 2018



Source : Areal

L'âge moyen des demandeurs externes en 2018



Source : Areal

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❏ Le profil des demandeurs externes au parc public

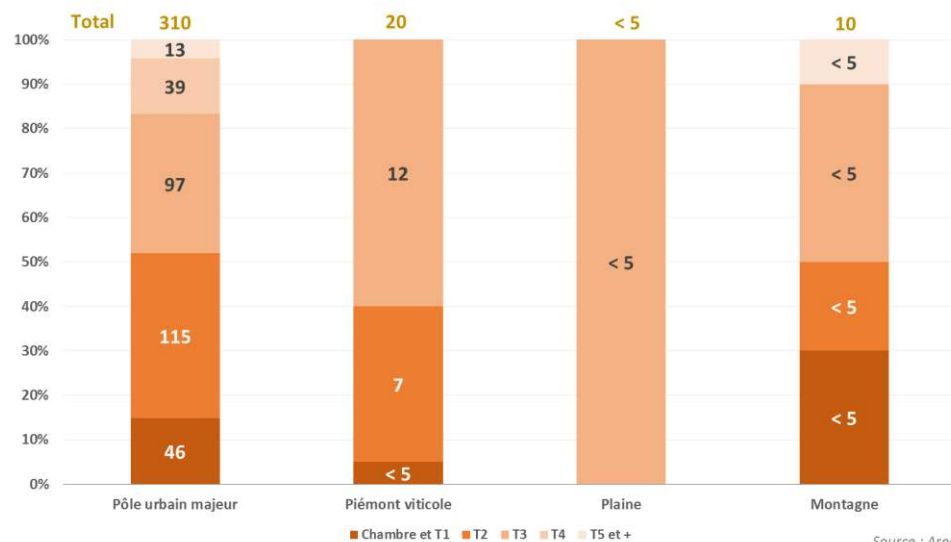
Concernant la typologie de logements souhaités par les demandeurs externes :

- > **Une part importante (51,9%) de petits logements (T1-T2) est souhaitée dans le pôle urbain principal** devant les logements de taille moyenne (T3) (31,3%) ;
- > La répartition de la demande est assez similaire dans le secteur montagne (50,0% de petits logements (T1-T2) souhaités) et dans le piémont viticole (40,0% de petits logements souhaités)

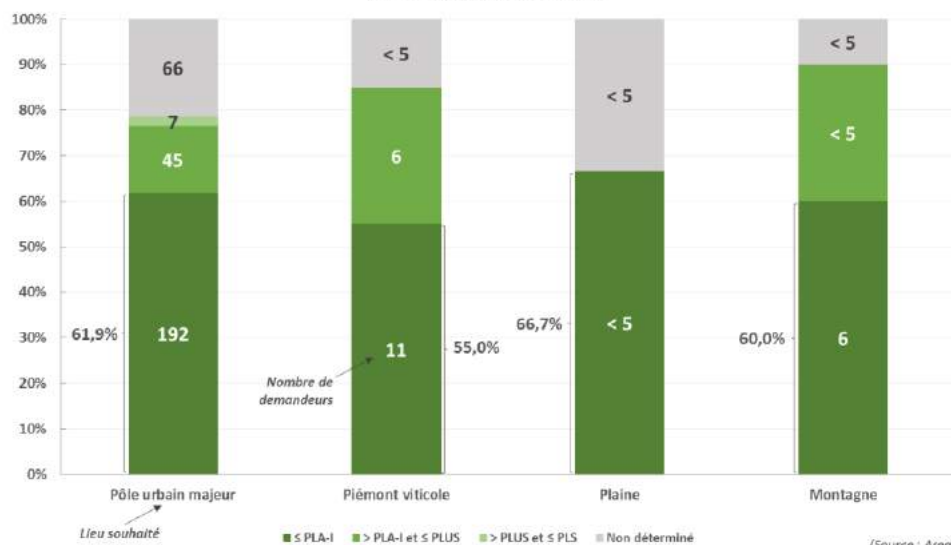
Pour les ménages ayant renseignés leurs revenus la totalité sont éligibles au au logement social (272 au total sur les 343 demandeurs externes) :

- > **77,6% sont sous les plafonds du PLA-I ;**
- > **19,9% ont des revenus compris entre les plafonds du PLA-I et du PLUS ;**
- > **2,6% ont des revenus compris entre les plafonds du PLUS et du PLS.**

Typologie des logements souhaités par les demandeurs externes en 2018



Niveaux de revenus des demandeurs externes par rapport aux plafonds HLM en 2018



# **Caractéristiques globales du marché de logements et dynamique récente**

- L'offre en hébergement  
spécifique**



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ L'offre en hébergement en logement adapté

- Le secteur de Guebwiller/Rouffach comptait **96 places en hébergement ou logements spécifiques dédiées à la réinsertion sociale des ménages en 2017**.
  - > Ce volume représente environ **1,9%** des places dans le Haut-Rhin ;
  - > Ce nombre de places est en nette augmentation de **+92%** entre 2012 et 2017 (soit **46 places de plus**) ;
  - > La grande majorité des places sont des places en hébergement d'urgence pour demandeur d'asile (HUDA) (**41,7%**) suivie de places en hébergement d'urgence (18,8%). Les autres places sont partagées CHRS, Stabilisation, et Logement accompagnés.

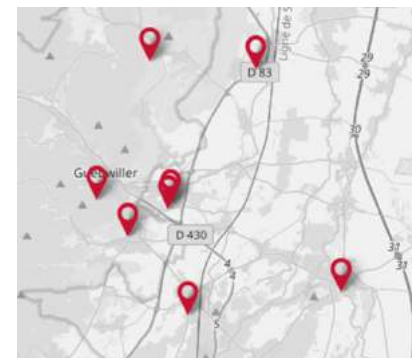
Places d'hébergements disponibles par structure en 2017 dans la ZOH de Guebwiller-Rouffach	Nombre de places
Hébergement d'urgence	18
Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS)	0
Hôtel	0
Stabilisation	13
Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) - Insertion	10
Logements en Allocation Logement Temporaire (ALT)	0
Centre d'Accueil et d'Insertion (CAO)	0
Hébergement d'Urgence pour Demandeur d'Asile (HUDA)	40
Accueils Temporaires Service de l'Asile (AT-SA)	0
Programme d'Accueil et d'Hébergement des Demandeurs d'Asile (PRAHDA)	0
Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asiles (CADA)	0
Centre Provisoire d'Hébergement (CPH)	0
Logements accompagnés	15
<b>TOTAL</b>	<b>96</b>

(Source : DDCSPP)

# Le Diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ L'offre médico-sociale pour les personnes âgées

- **5 EHPAD** dans la C.C. de la Région de Guebwiller, totalisant **348 lits** (places permanentes) + **13 places provisoires**
- Rappel : au début d'année 2019 dans la CCRG, **20 personnes de + 70 ans** ont une demande en cours pour accéder au logement social



Structure	Offre médico-sociale et d'hébergement pour les personnes âgées dans la CCRG							
	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 Les Érables	Guebwiller	98	0	Non	Non	Non	Non	Non
EHPAD Maison Zimmermann	Issenheim	83	10	6	Non	Unité Alzheimer (26 lits)	Non	Non
EHPAD Saint-Antoine	Issenheim	60	0	Non	Non	Non	Non	Non
EHPAD de Soultzmatt	Soultzmatt	62	0	Non	Non	Non	Non	Non
EHPAD Les Capucines	Soultz	45	3	Non	Non	Non	Non	Oui (48 lits)
Résidence Autonomie - Logement foyer	Soultzmatt	16 logts	-	-	-	-	-	-

(Source : Schéma Gériatrique Départemental 2012-2016 - site internet : [www.ehpadhospiconseil.fr](http://www.ehpadhospiconseil.fr))

# Le Diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Les aires d'accueil permanentes des Gens du Voyage

- **Rappel des obligations légales :**  
Les communes de plus de 5 000 habitants, sont dans l'obligation de créer une aire d'accueil permanente.
- **2 aires d'accueil permanentes**, soit 40 à 50 places devraient être mis en place dans le territoire de la C.C. de la Région de Guebwiller ;
- Constats établis dans le diagnostic du *Schéma Départemental des Gens du Voyage (2013-2018)* :  
« Existence de stationnement illicite dans le secteur, ces dernières années, mais pas d'une importance telle qui justifie la création de deux aires d'accueil permanentes d'une capacité totale de 40 à 50 places. »



Aires d'accueil permanentes des Gens du Voyage  
Situation au 01 juin 2012



**Caractéristiques globales du  
marché de logements et  
dynamique récente – Les  
jeunes et étudiants, besoins  
en matière d'accessibilité et  
de logements adaptés au  
handicap et à la perte  
d'autonomie**

# Le Diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

---

## ❑ Une demande de logements pour les jeunes et étudiants qui reste marginale

### • Éléments issus du fichier partagé de la demande de logement social (AREAL) :

Environ **15% des demandeurs externes** sur les 3 dernières années sont des **jeunes de -26 ans**, dont le détail est le suivant :

- **49 demandeurs externes** en **2019**, dont **7 sont étudiants** ;
- **45 demandeurs externes** en **2018**, dont **4 sont étudiants** ;
- **75 demandeurs externes 2017**, dont **5 sont étudiants**.

### • En termes d'équipements scolaires :

- La CCRG ne compte **aucune université sur son territoire**, mais compte **4 lycées**, localisés dans la commune de Guebwiller :
  - Lycée public Alfred Kastler (*enseignement général et technologique, **filière BTS***)
  - Lycée public Théodore Deck (*enseignement général et technologique, **filière BTS***)
  - Lycée public Joseph Storck (*enseignement général et technologique, **filière BTS***)
  - Établissement privé Daniel (*enseignement général et technologique*)

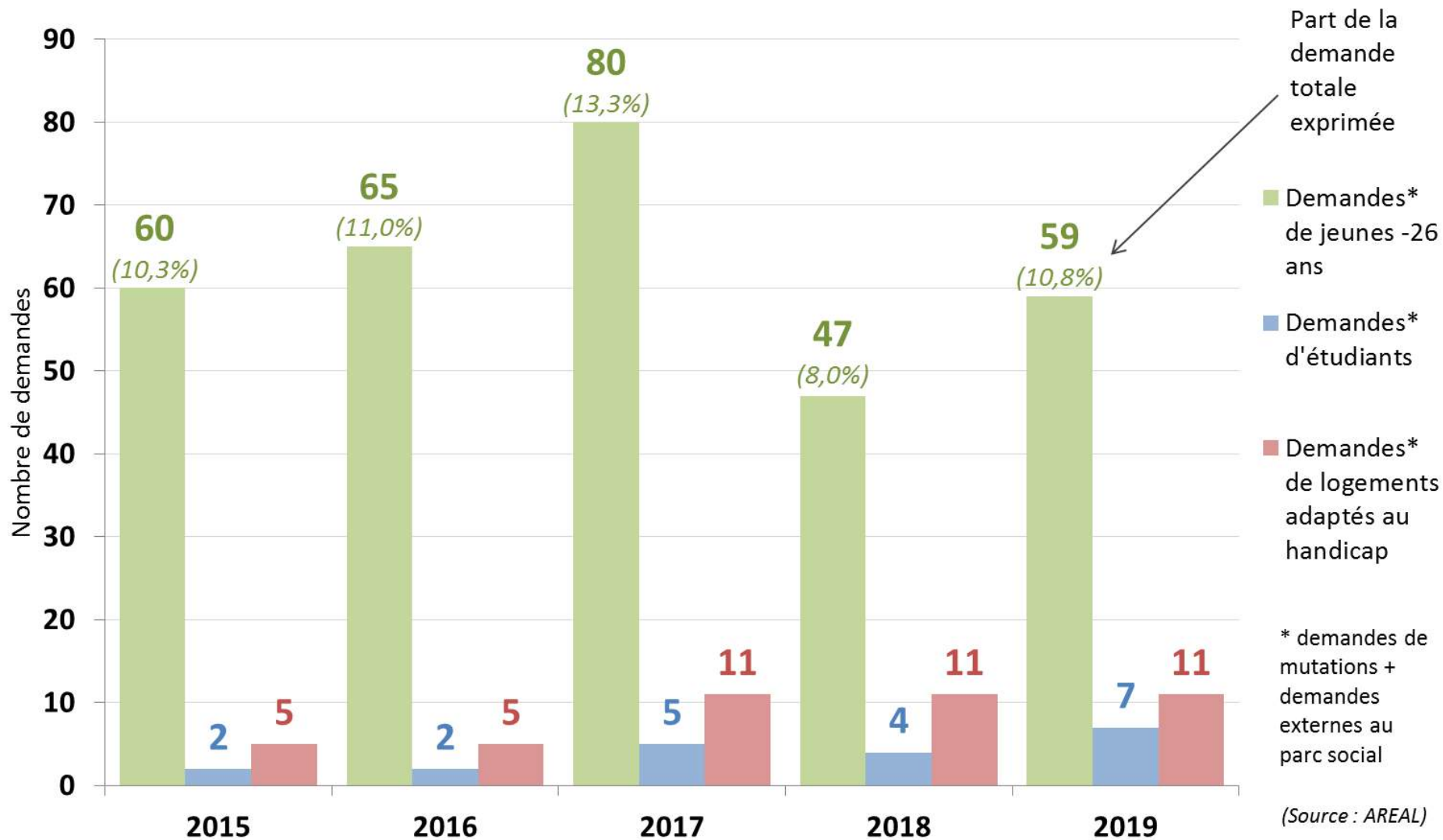
### • En nombre de jeunes de – 20 ans (d'après l'INSEE) :

- En 2016, il y avait **8 716 jeunes** de moins de 20 ans contre **9 607 en 2011**, soit **-891 jeunes en 5 ans (-9,3%** entre 2011 et 2016).



# Le Diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

☐ Synthèse du niveau de demande en logements des jeunes, des étudiants et de logements adaptés au handicap



# **Caractéristiques globales du marché de logements et dynamique récente**

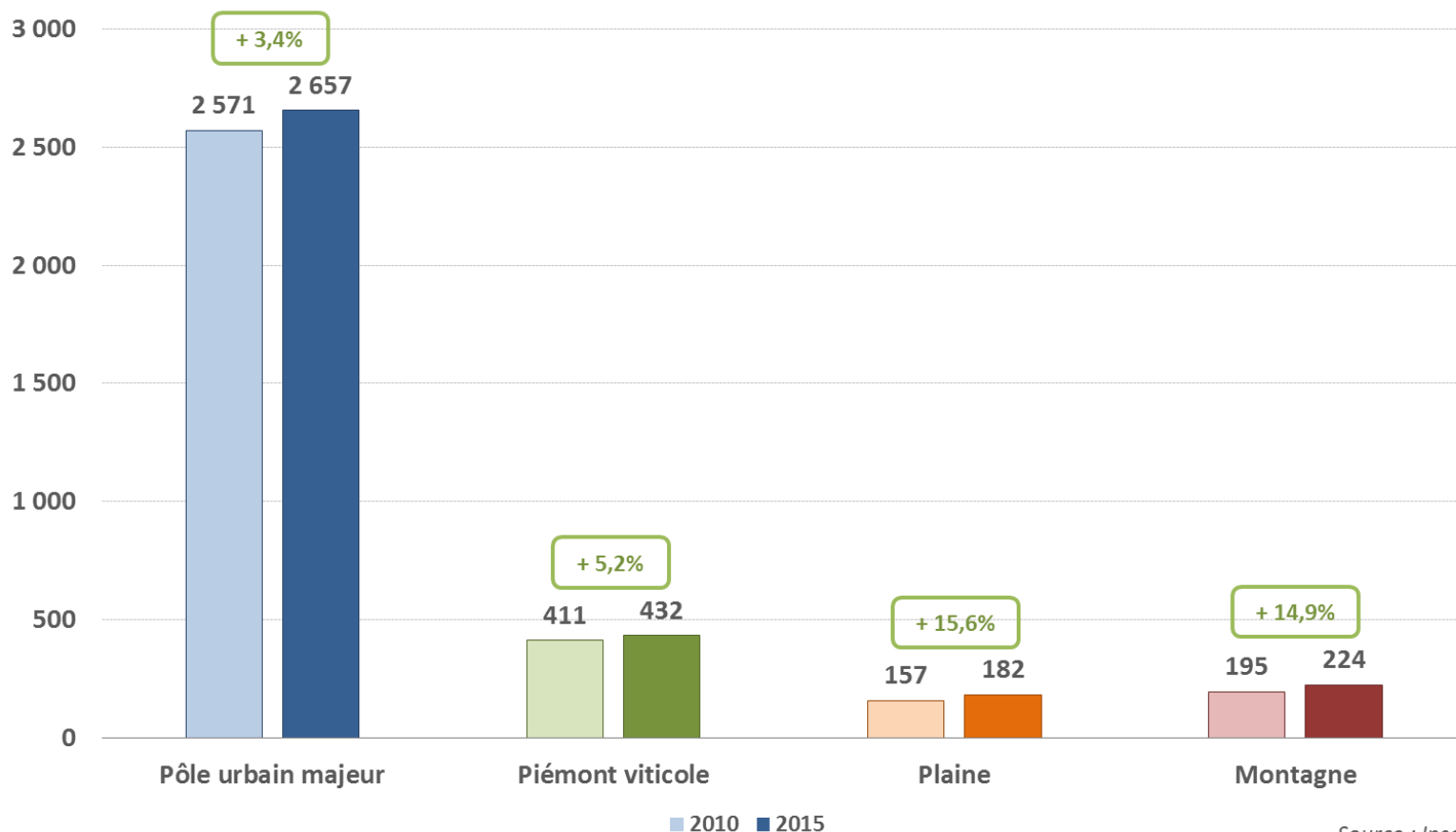
- Le parc locatif privé**

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ☐ Un développement du parc locatif privé plus fort en secteur plaine et montagne

- En 2015, on dénombre **3 500 ménages** locataires dans le parc privé. **¾ habitent dans le pôle urbain majeur**. Les progressions les plus fortes entre 2010 et 2015 sont observées dans le secteur plaine (+15,6%) et le secteur montagne (+14,9%).

Évolution du nombre de locataires du parc privé selon les territoires de la Région de Guebwiller



Source : Insee

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Un taux de logements potentiellement indignes légèrement supérieur à la moyenne départementale

- La méthode de pré-repérage du « **Parc Privé Potentiellement Indigne** » (PPPI) a été développée par le bureau d'études Square pour le Ministère du Logement et l'ANAH. Ce sont les résidences du parc privé des catégories cadastrales les moins confortables occupées par des ménages aux revenus très modestes.
- 479 logements forment le Parc Privé Potentiellement Indigne**, ce qui représentent **3,4%** des résidences principales de la CCRG, soit un taux légèrement supérieur à la moyenne départementale (2,9%).

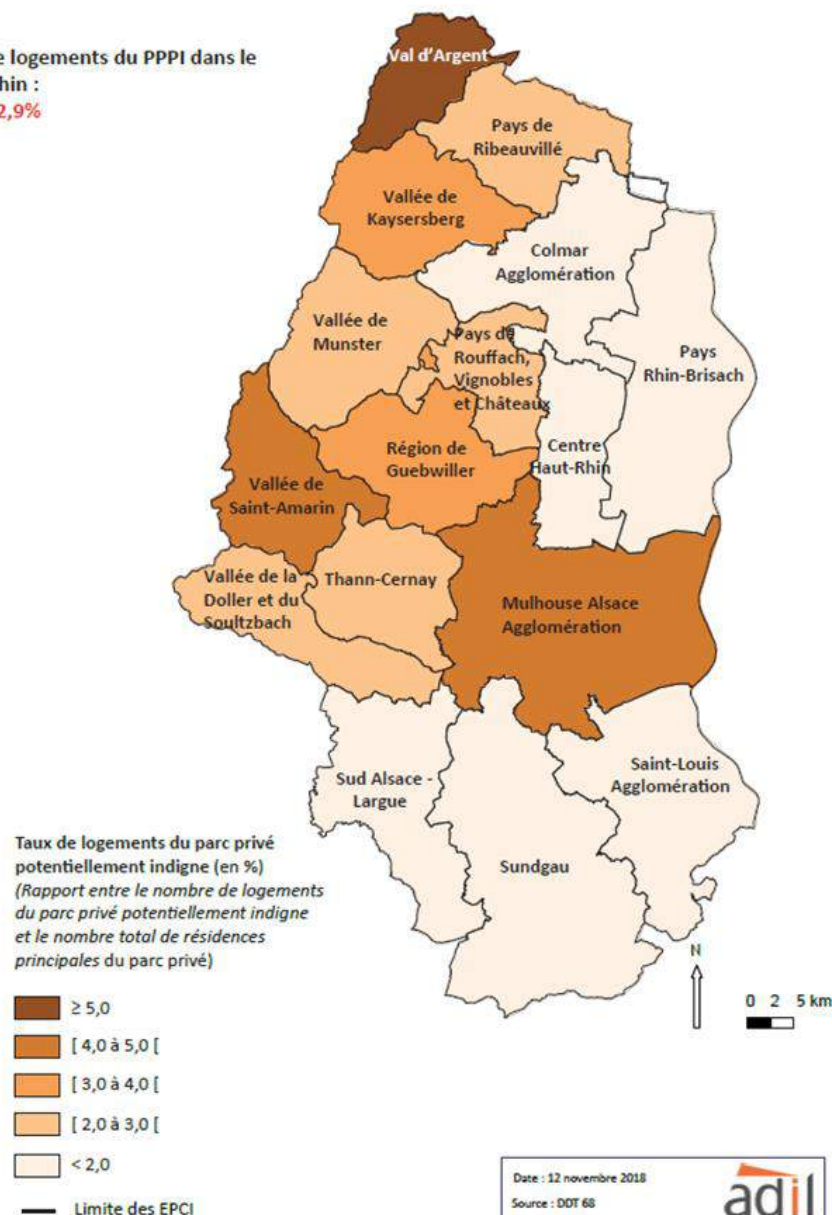
Les EPCI les plus impactés sont:

➤ Val d'Argent	6,7%
➤ M2A	4,4%
➤ <b>CCRG</b>	<b>3,4%</b>
➤ Thann-Cernay	2,4%
➤ Saint-Louis Agglomération	1,3%

- La commune de Guebwiller compte **165 logements potentiellement indignes** en 2013 soit **4,2%** des résidences principales du parc privé.

Taux de logements du parc privé potentiellement indigne (PPPI 2013)

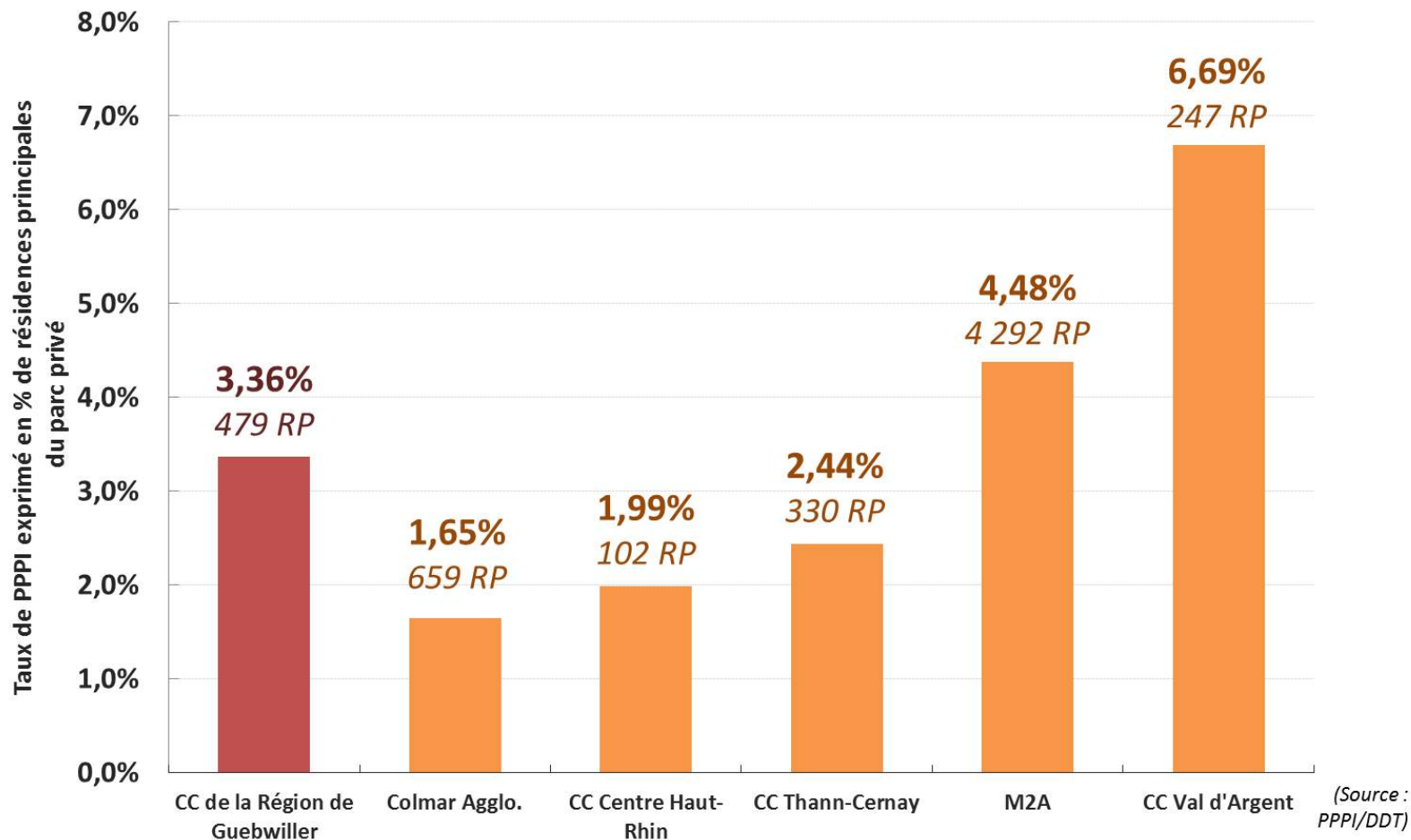
Taux de logements du PPPI dans le Haut-Rhin :  
2013 : **2,9%**



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

- ☐ Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) plus important que sur les territoires voisins

Comparaison de taux de PPPI par EPCI dans le Haut-Rhin en 2013



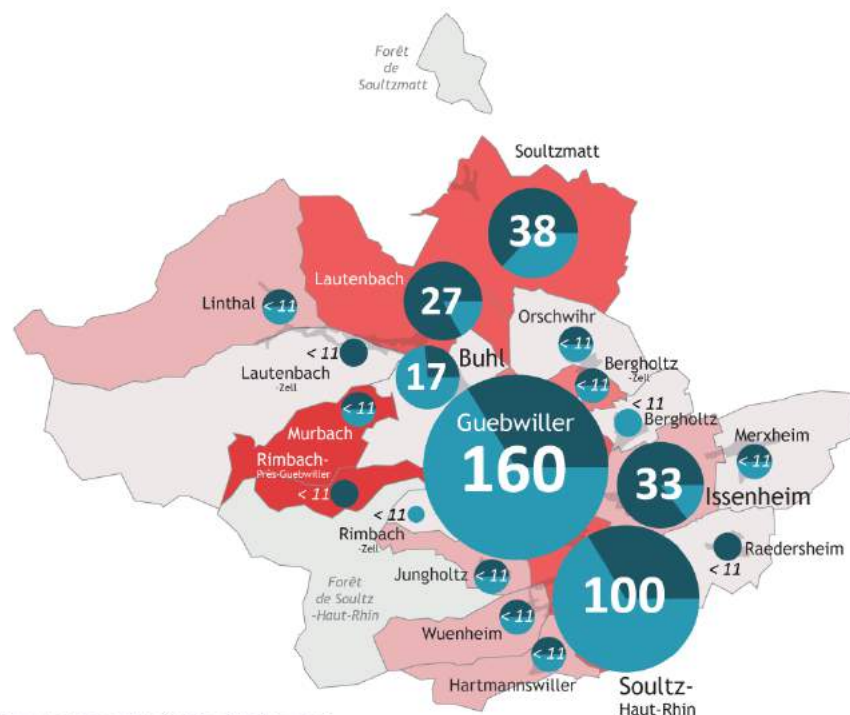


# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

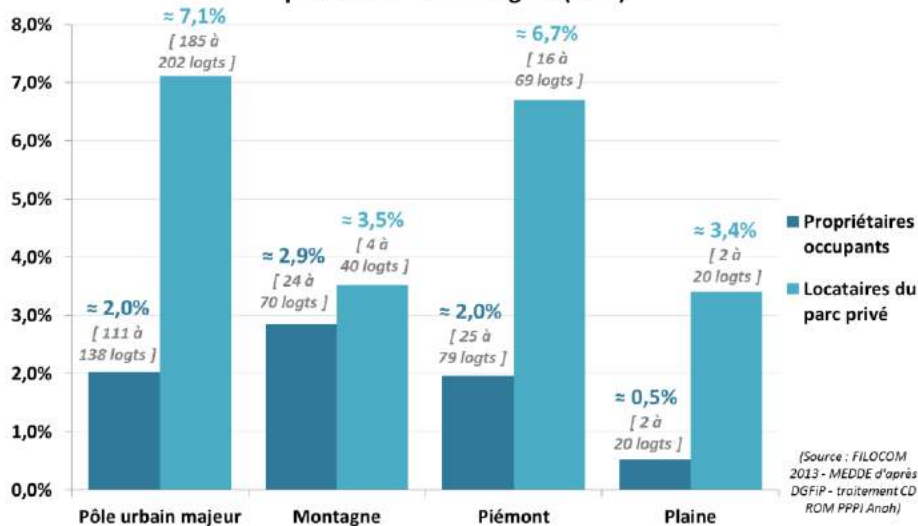
## ☐ Un taux de PPPI plus élevé dans le parc locatif privé que chez les propriétaires occupants

- Il y avait environ 435 logements privés potentiellement indignes en 2013 au sein de la CCRG, dont **60% se concentre dans deux communes, Guebwiller et Soultz**.
- Le taux de Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) dans le parc locatif privé est plus élevé en moyenne dans le pôle urbain majeur ( $\approx 7,1\%$ ) et dans le piémont ( $\approx 6,7\%$  des RP). En revanche dans le parc de logements occupé par leurs propriétaires, le taux de PPPI est plus élevé dans le secteur montagne ( $\approx 2,9\%$  des RP).

## Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) en 2013



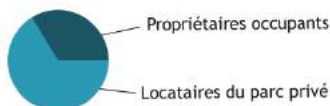
Les taux de résidences principales du parc privé potentiellement indignes (PPPI)



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



Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) par statut d'occupation



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

---

## ❑ Le profil des copropriétés immatriculés au 31/03/2019 dans la C.C. Région de Guebwiller

### • Sur les 147 copropriétés immatriculés :

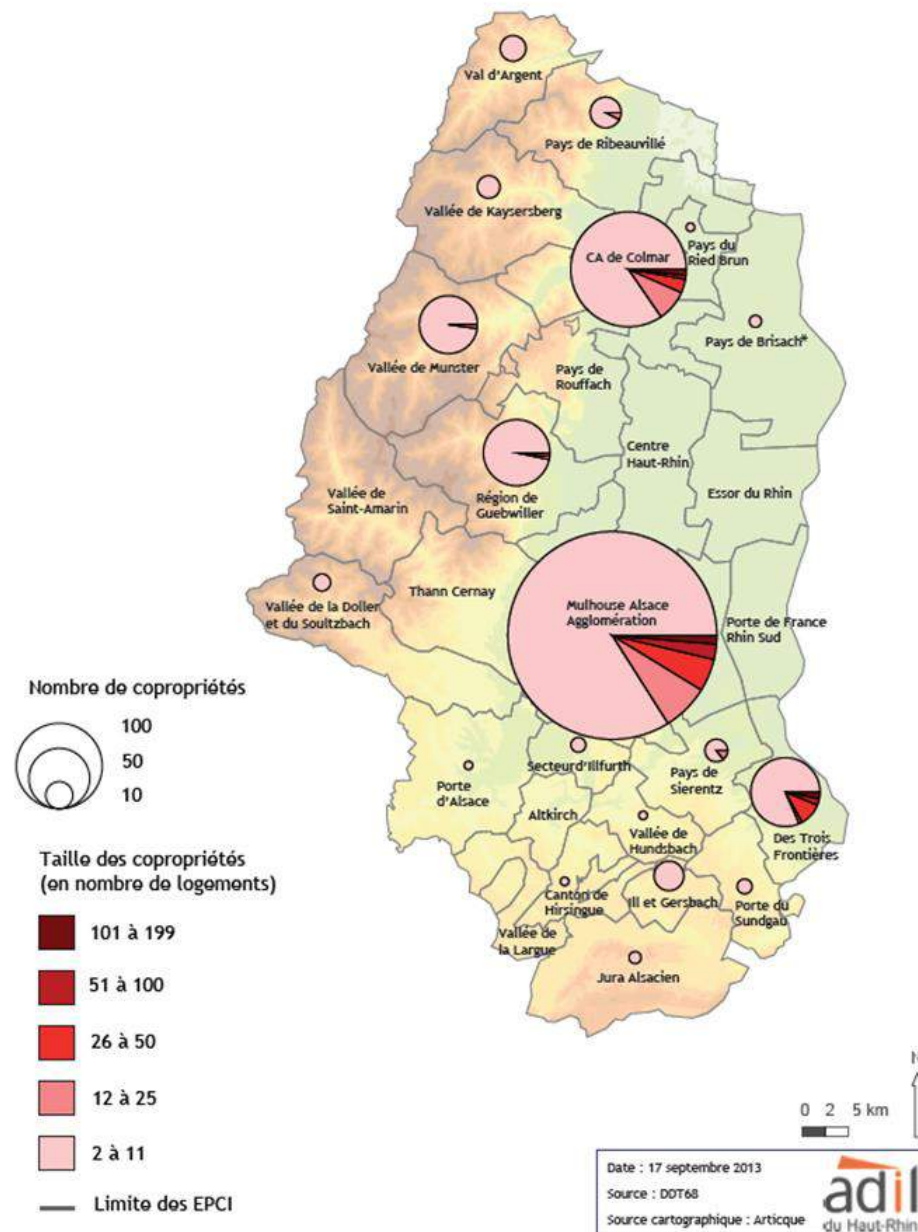
- 50,3% ont entre 11 et 49 lots ;
- 68,0% sont suivis par des syndic professionnels ;
- Une majorité relative d'entre elles ont été construites entre 1975 et 1993 (21,8%) et entre 2001 et 2010 (20,4%) ;
- 2/3 ont des sommes restant dues (impayés) inférieures à 8% du budget prévisionnel de la copropriété et considérées en bonne situation financière ;
- 23,7% ont réalisé dernièrement des travaux de rénovation ;
- Ont des montants moyens de charges courantes annuelles qui sont les suivantes :
  - Moins de 10 lots : 868 €
  - Entre 11 et 49 lots : 1 382 €
  - Entre 50 et 199 lots : 1 502 €

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Un phénomène de fragilisation des copropriétés à l'œuvre sur le territoire, en particulier sur Guebwiller

- Le fichier des copropriétés fragile est établi par l'État (ANAH) 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...
- Bien que le phénomène soit d'abord le fait des grandes agglomérations du département (Mulhouse, Colmar..), il touche également la communauté de communes de manière non négligeable : **5,6% des copropriétés les plus en difficultés se situent sur la CCRG.**
- En effet, sur la CCRG, on dénombre entre **60 et 85 copropriétés classées D**, dont:
  - 40 à 51 sur Guebwiller (66,6%)
  - 7 à 16 sur Soultz-Haut-Rhin
  - 4 à 10 sur Buhl
  - 2 à 3 sur Issenheim
- Profil-type des copropriétés classées D:
  - Composées de 2 à 11 logements
  - Construites avant 1949
  - Mêlant propriétaires occupants et bailleurs

## Repérage des copropriétés potentiellement fragiles (classées D) ANAH





# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

- ❑ Une concentration des copropriétés dites fragiles dans les centres-villes de Guebwiller et de Soultz-Haut-Rhin

Localisation des copropriétés classées D à la section cadastrale (Source : DDT)



## À RETENIR – LE PARC LOCATIF PUBLIC ET PRIVÉ

- **Une offre en logements locatifs publics HLM stable sur 7 ans**, avec 2 523 logements proposés à la location en 2015 par les bailleurs sociaux. 61% du parc public est concentré dans la commune de Guebwiller (**1 542 logts**).
- **Le taux de rotation dans le parc public (10,1% en 2018) est un peu plus faible que la moyenne départementale (10,8%)**. Il est même inférieur à 10% dans les communes du pôle urbain majeur, avec des taux très faibles dans les communes de Soultz-Haut-Rhin (7,6% en 2018) et Buhl (6,8% en 2018), témoignant du peu de mobilité des ménages dans ce parc public qui une fois installés dans ces logements ont tendance à y rester plus longtemps. Le taux de vacance très faible (**1,1% en 2018** contre 3,2% en moyenne dans le département) abonde également dans ce sens -> un parc public prisé au taux de rotation faible surtout dans le pôle urbain.
- La **politique du principal bailleur est de maintenir quantitativement l'offre actuelle en logements et d'entretenir le parc existant** (travaux réguliers de rénovation), mais resterait à l'affût d'opportunités foncière pour se développer ;
- **L'offre potentielle disponible a tendance à se réduire depuis 2012 due fait d'une contraction des taux de rotation et de vacance**. À cela s'ajoute un taux de construction de nouveaux logements locatifs public nul (hormis une année) qui ne permet pas de redresser cette offre.  
Pourtant le rapport demande/offre reste assez stable depuis 2015 avec environ 2 demandes pour 1 logement potentiellement disponible. Cela rejoint le ratio demande/attributions qui se stabilise autour de 2,2 demandes pour 1 attribution de logement.
- Le **parc locatif privé est majoritairement présent dans le pôle urbain majeur (76%)**. Il y progresse en volume (+86 RP) plus fortement que dans les autres territoires. Par contre la progression en taux est plus forte en secteur plaine et montagne (+15% entre 2010 et 2015).
- **Le phénomène de copropriétés fragiles touche le territoire intercommunal** (environ **5,6% des copropriétés** classées D du Haut-Rhin sont situées dans la C.C. de la Région de Guebwiller). Enfin **environ 480 logements font partie du parc privé potentiellement indigne**, soit 3,4% des RPP, un taux supérieur à celui de Colmar Agglomération (1,7% des RPP), mais qui reste inférieur à celui de la M2A (4,5% des RPP).



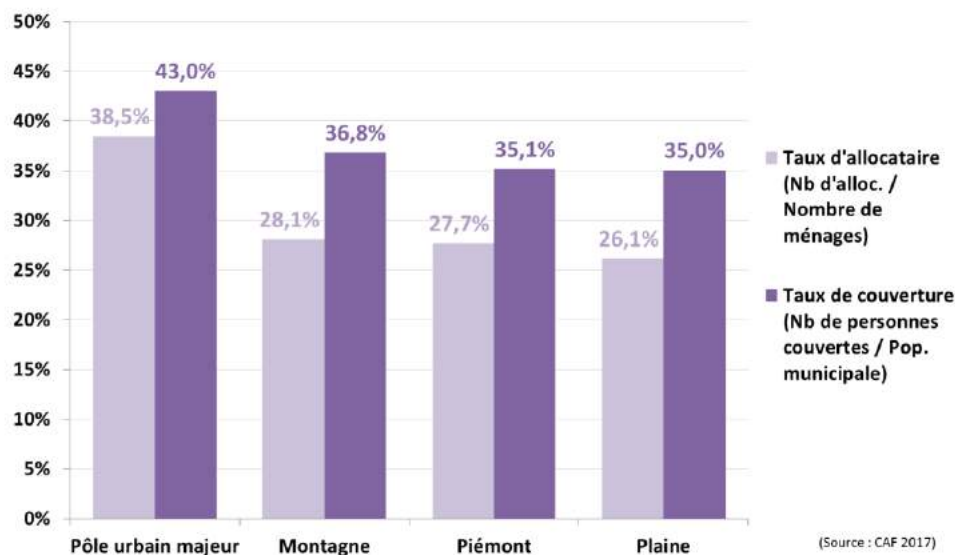
# **L'effort des ménages pour se loger – Les aides à l'accès et au maintien dans le logement**

# Le Diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Les aides au logement de la CAF (APL- ALF-ALS)

- Il y avait en 2017 environ **5 760 allocataires** de la CAF, soit 35% des ménages de la CCRG. Les aides de la CAF couvrent environ **15 600 personnes**, soit environ 40% de la population intercommunale.
- La proportion d'allocataires bénéficiant des aides au logement (APL-ALF-ALS) est beaucoup plus importante en milieu urbain (**39% des ménages du pôle urbain majeur**) que dans le reste du territoire.

Les taux d'allocataire et de couverture sur SLA en 2017

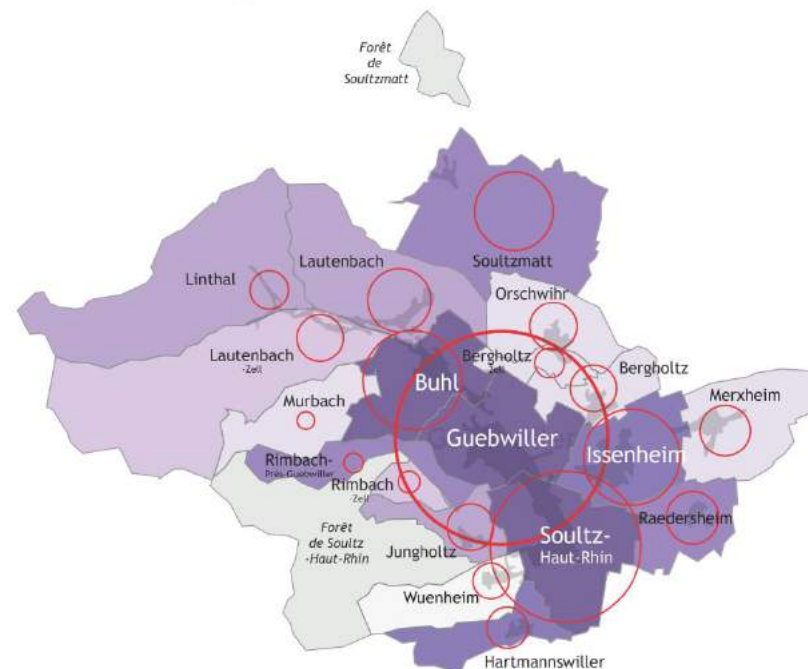


## Les allocataires bénéficiant des aides au logement (APL-ALF-ALS) en 2017

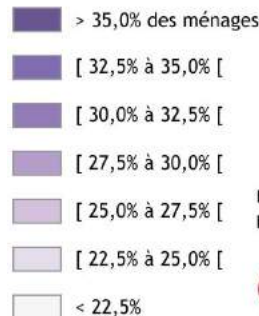
Bilan dans la C.C. Région de Guebwiller :

Environ **5 760 allocataires** bénéficient des aides au logement, soit **34,8%** des ménages de la CCRG

- Taux d'allocataires dans le pôle urbain majeur : **38,5%** des allocataires
- Taux d'allocataires dans le piémont : **27,6%** des allocataires
- Taux d'allocataires dans la plaine : **26,1%** des allocataires
- Taux d'allocataires dans la montagne : **28,1%** des allocataires



Taux d'allocataires bénéficiant des aides au logement (APL-ALF-ALS) en 2017 (Rapport entre le nombre d'allocataires et le nombre de ménages)



Nombre d'allocataires par commune en 2017



Date : Juin 2019

Source : CAF

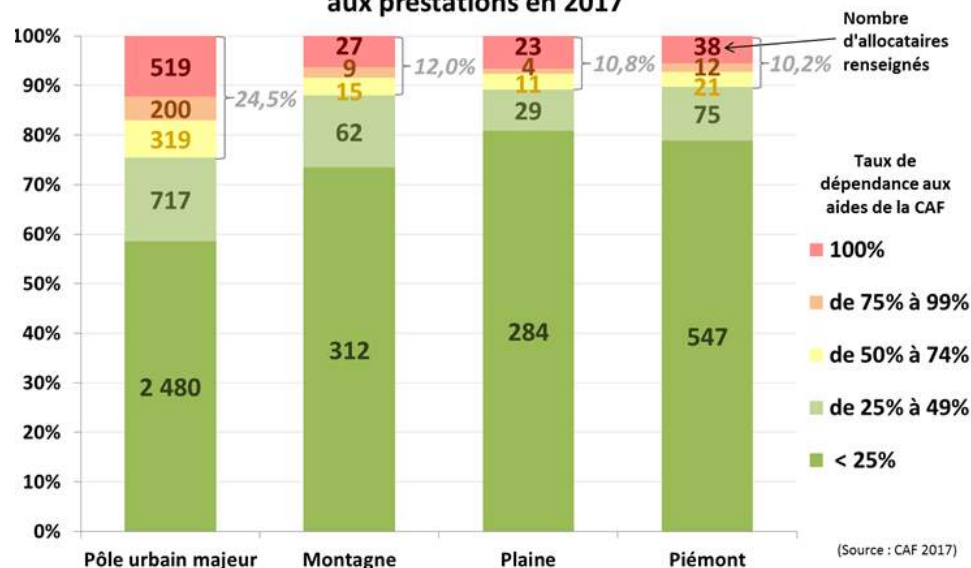
Source cartographique : Artique

# Le Diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Des taux de dépendance aux prestations sociales plus importants en milieu urbain

- Sur l'ensemble du territoire intercommunal, environ **1 200 allocataires de la CAF** (1/5 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 proche de 25,0%.

Le taux de dépendance des allocataires aux prestations en 2017

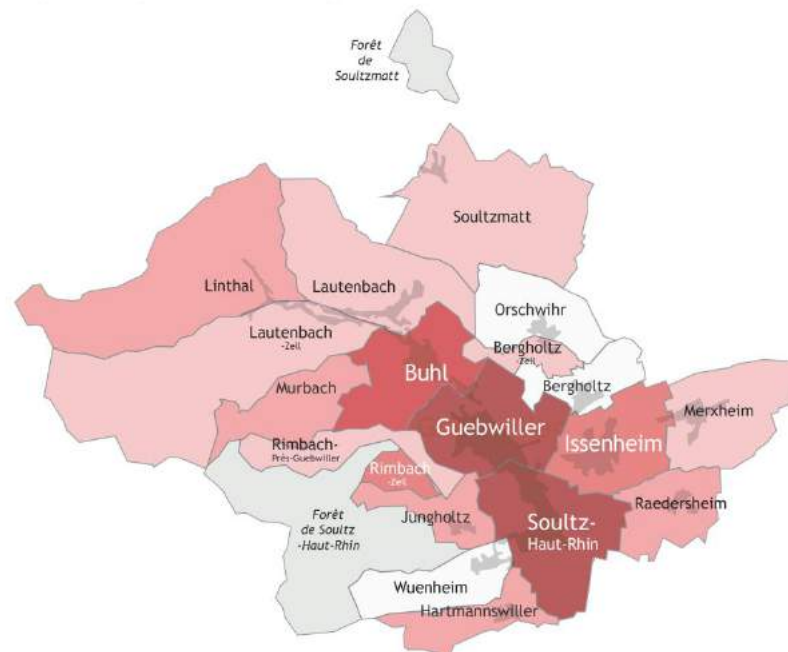


**Taux d'allocataires dont le taux de dépendances est supérieur à 50% en 2017** (Le taux de dépendance correspond à la part que représente les prestations sociales de la CAF versées à l'allocataire par rapport à son loyer (hors charges))

Bilan dans la C.C. Région de Guebwiller :

Environ **1 200 allocataires** ont un taux de dépendance supérieur à 50% :

- Dans le pôle urbain majeur : **24,5%** des allocataires renseignés
- Dans la montagne : **12,0%** des allocataires renseignés
- Dans la plaine : **10,8%** des allocataires renseignés
- Dans le piémont : **10,2%** des allocataires renseignés



Taux d'allocataires\* dont le taux de dépenses au prestations sociales de la CAF est supérieur à 50% (\*calculé sur le nombre d'allocataires renseignés)



Date : Juin 2019

Source : CAF

Source cartographique : Artique

adil  
du Haut-Rhin

# Le Diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ L'effet solvabilisateur des aides de la CAF

- Les aides au logement ont un réel effet solvabilisateur sur les ménages, notamment ceux qui ont un taux d'effort supérieur à 30%: leur part passe de 60,4% à 17,5% des allocataires CAF (avec aides) ;
- Ce taux d'allocataires au taux d'effort net supérieur à 30% est équivalent à la moyenne départementale : **17,5% des allocataires en 2017**.

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

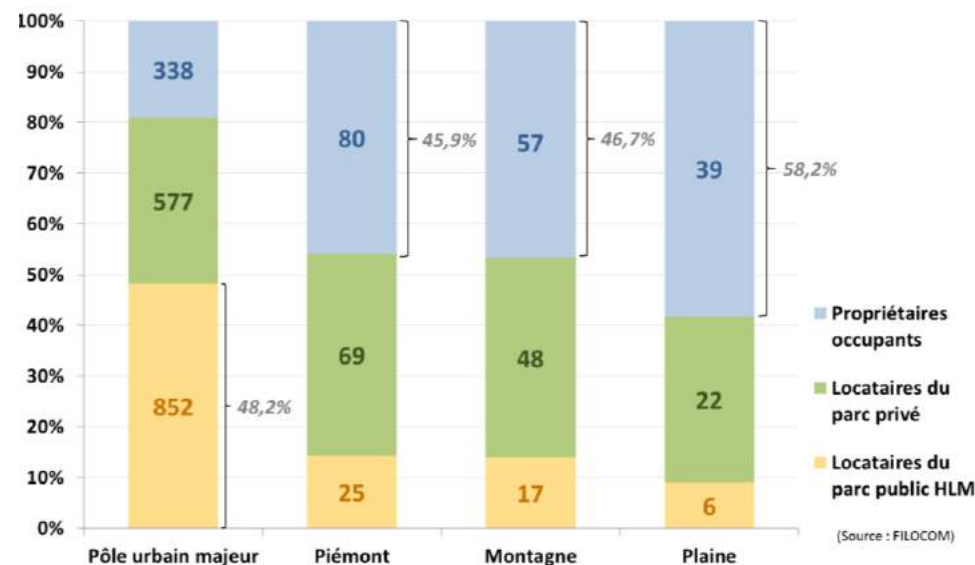


**Définition :** le **taux d'effort** d'un ménage correspond au rapport de ses dépenses de logement (loyer hors charges) à ses ressources.  
-> Le **taux d'effort** est dit **brut** lorsqu'il prend en compte la totalité du loyer ;  
-> il est dit **net** lorsque ce loyer est diminué du montant de l'aide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

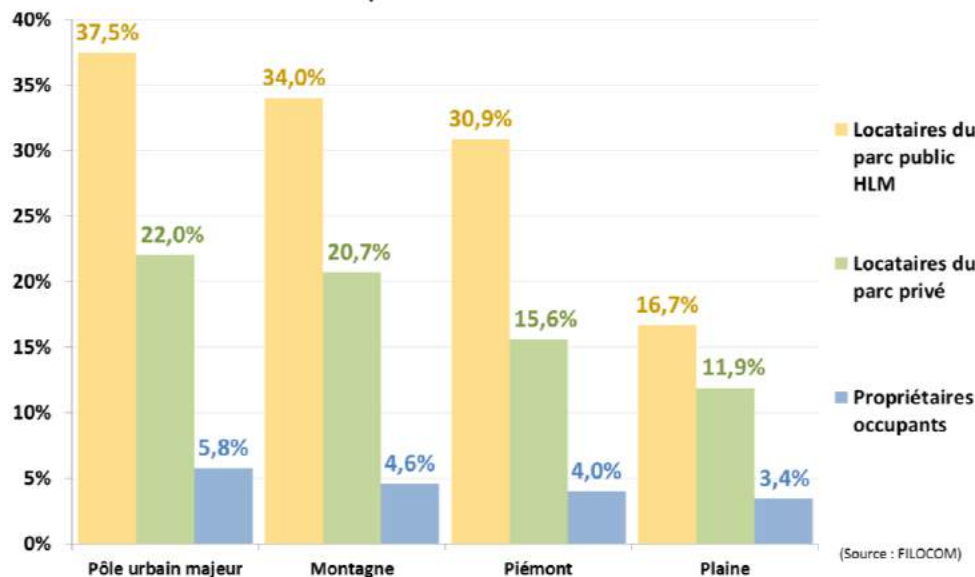
(Source :  
CAF 2017)

# Le Diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

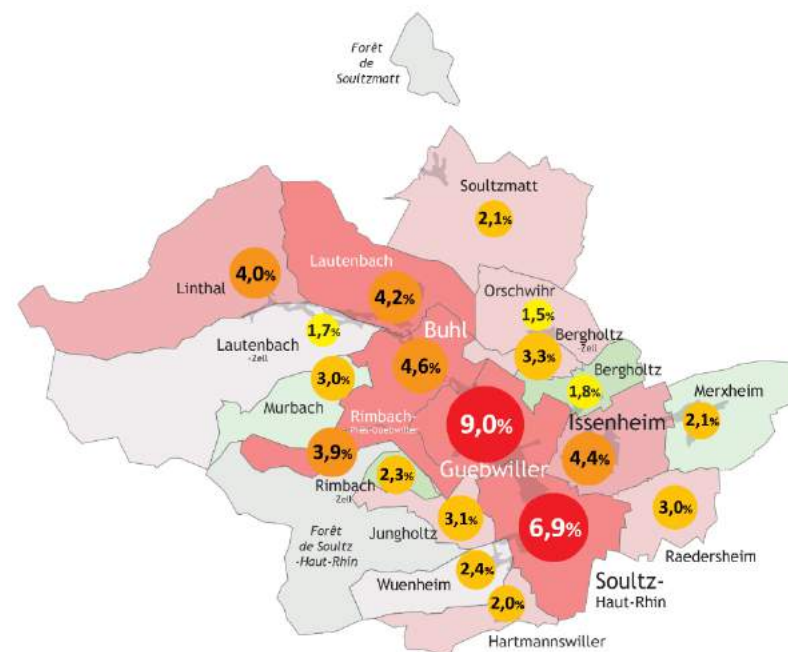
Les ménages sous le seuil de pauvreté en 2015



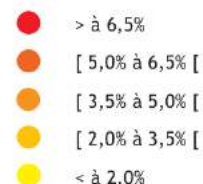
Part des ménages sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation et par territoire en 2015



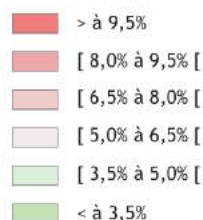
Les ménages sous le seuil de pauvreté et les bénéficiaires du RSA en 2015



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



Part des ménages sous le seuil de pauvreté en 2015



Date : Juin 2019

Source : FILOCOM/CAF

Source cartographique : Artique



# **L'effort des ménages pour se loger – Les aides à l'amélioration des logements**



# Le Diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ La lutte contre la précarité énergétique

Afin d'amplifier la dynamique de rénovation sur le territoire, la CC a adhéré en 2018 au Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux 68 » mis en place par le Département du Haut-Rhin et l'ANAH.

En place depuis juillet 2018, Ce dispositif associe:

- Les aides de l'ANAH (pour le public éligible)
- Un abondement du Département (1000 €/ dossier)
- Un abondement de l'EPCI (500 € / dossier)
- Un dispositif d'information et d'accompagnement assuré par l'ADIL (porte d'entrée pour les ménages) et CITIVIA (accompagnement pour le montage du dossier et la mobilisation des financements)

L'EPCI s'engage également à participer au repérage des situations et à mettre en place des actions de communication et de sensibilisation.

**Le territoire s'est fixé, en lien avec l'ANAH et le Département, un objectif de rénovation de 24 logements occupés par des propriétaires occupants avec l'aide Habiter Mieux Sérénité.**

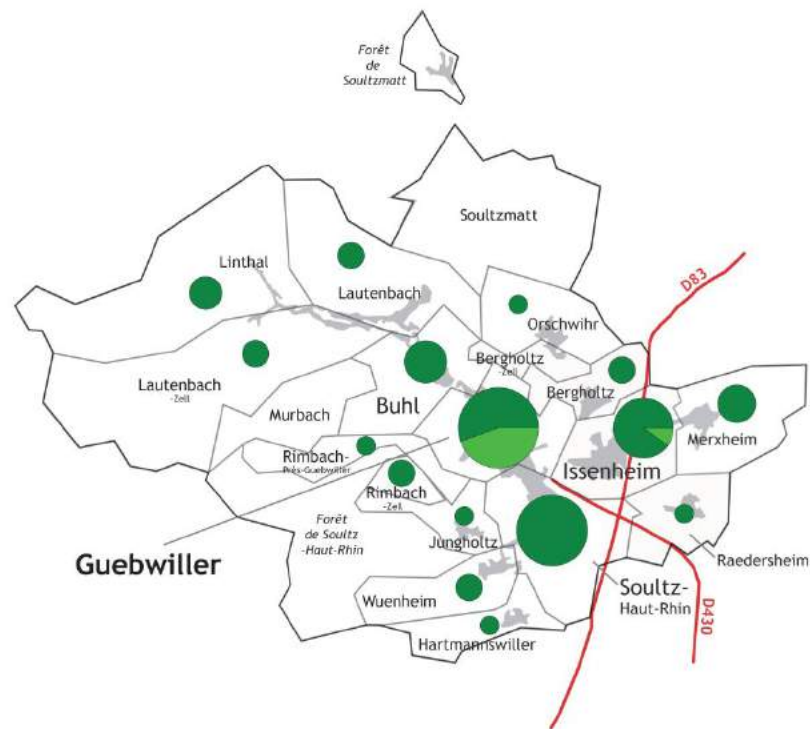


# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## Aides de l'ANAH pour la réhabilitation thermique dans le parc privé (2014-2018)

### Bilan dans la CC de la Région de Guebwiller :

- 69 logements traités avec l'aide du FART\* sur le territoire dont :
  - 60 logements traités en faveur de propriétaires occupants
  - 9 logements traités en faveur de propriétaires bailleurs



### Nombre de logements traités (2014-2018)



- Propriétaires occupants
- Propriétaires bailleurs

\* Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART)

Date : Mars 2019

Source : ANAH - DDT 68

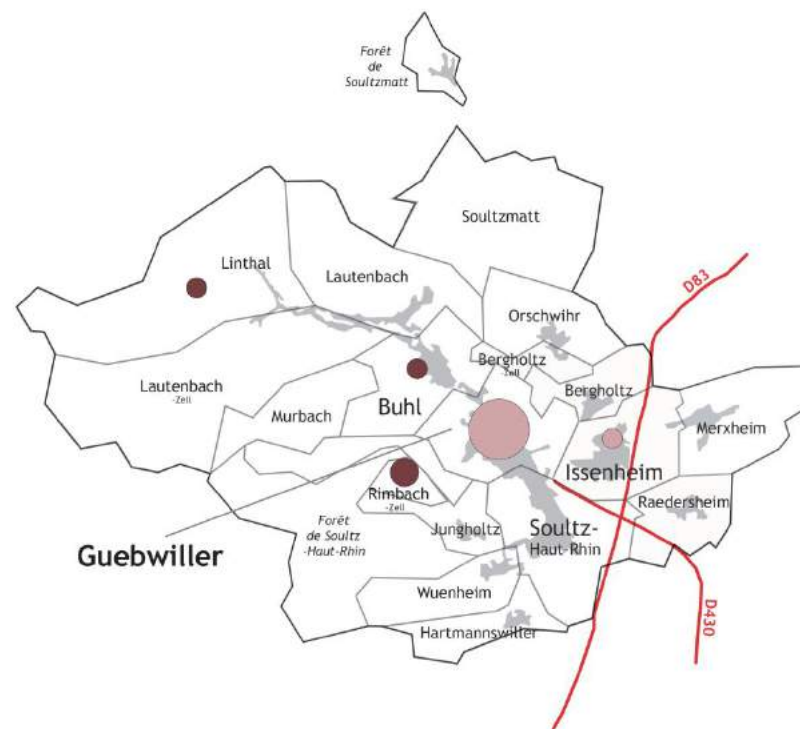
Source cartographique : Artique

adil  
du Haut-Rhin

## Nombre de logements très dégradés et indignes traités (2014-2018)

### Bilan dans la CC de la Région de Guebwiller :

- 14 logements traités sur le territoire dont :
  - 10 logements très dégradés
  - 4 logements indignes



### Nombre de logements (2014-2018)



### Type de logements traités

- Indignes
- Très dégradés

Date : Mars 2019

Source : Anah - DDT 68

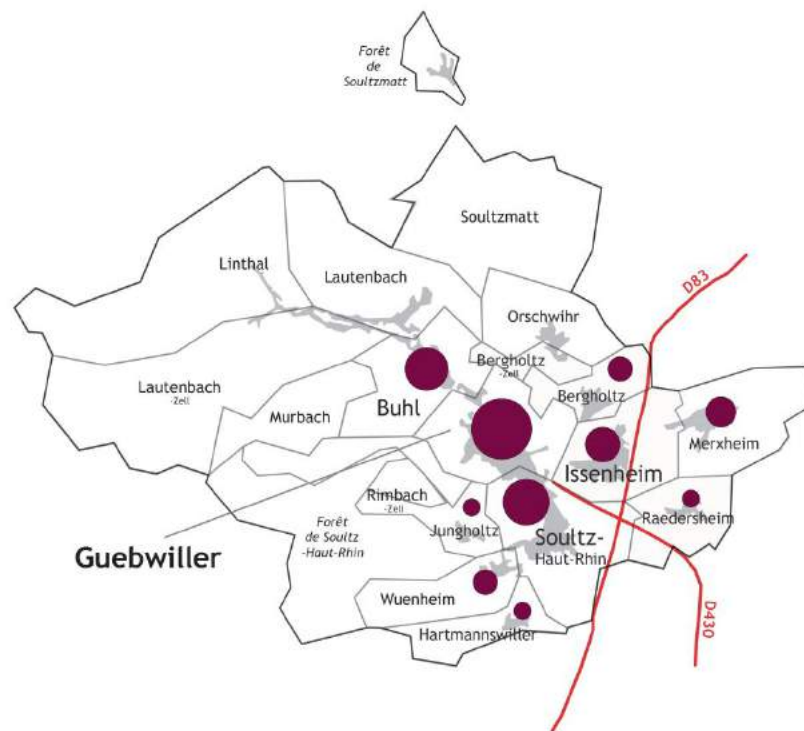
Source cartographique : Artique

adil  
du Haut-Rhin

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

Aides de l'ANAH concernant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (2014-2018)

Bilan dans la CC de la Région de Guebwiller :  
39 logements adaptés à la perte d'autonomie sur le territoire



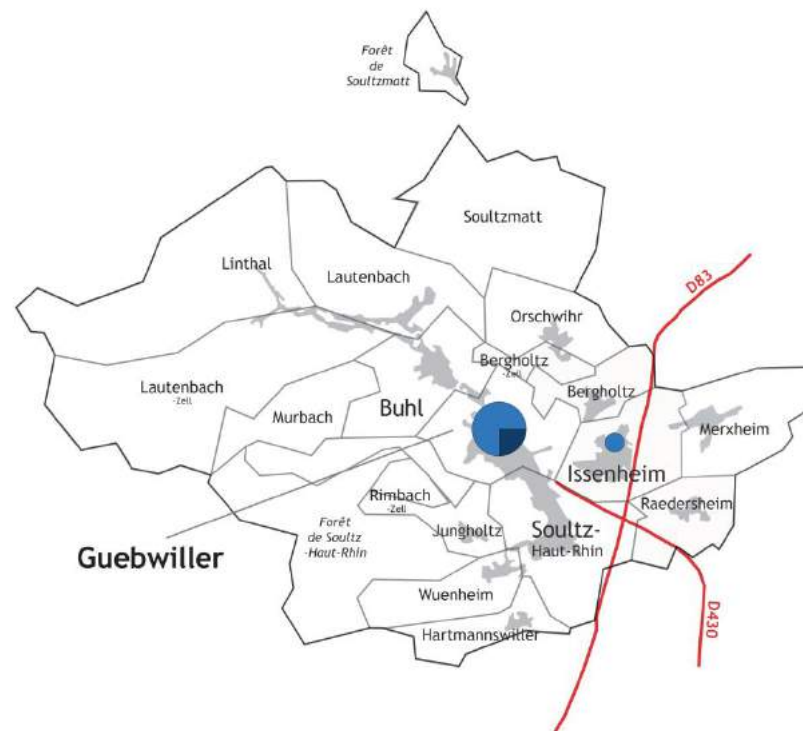
Nombre de logements adaptés (2014-2018)



Date : Mars 2019  
Source : Anah - DDT 68  
Source cartographique : Artique  
adil du Haut-Rhin

Nombre de logements conventionnés avec travaux (2014-2018)

Bilan dans la CC de la Région de Guebwiller :  
9 logements conventionnés sur le territoire dont :  
- 7 logements conventionnés "Intermédiaires"  
- 2 logements conventionnés "Social"



Nombre de logements (2014-2018)



Type de conventionnement

● Intermédiaire  
● Social

Date : Mars 2019  
Source : Anah - DDT 68  
Source cartographique : Artique  
adil du Haut-Rhin

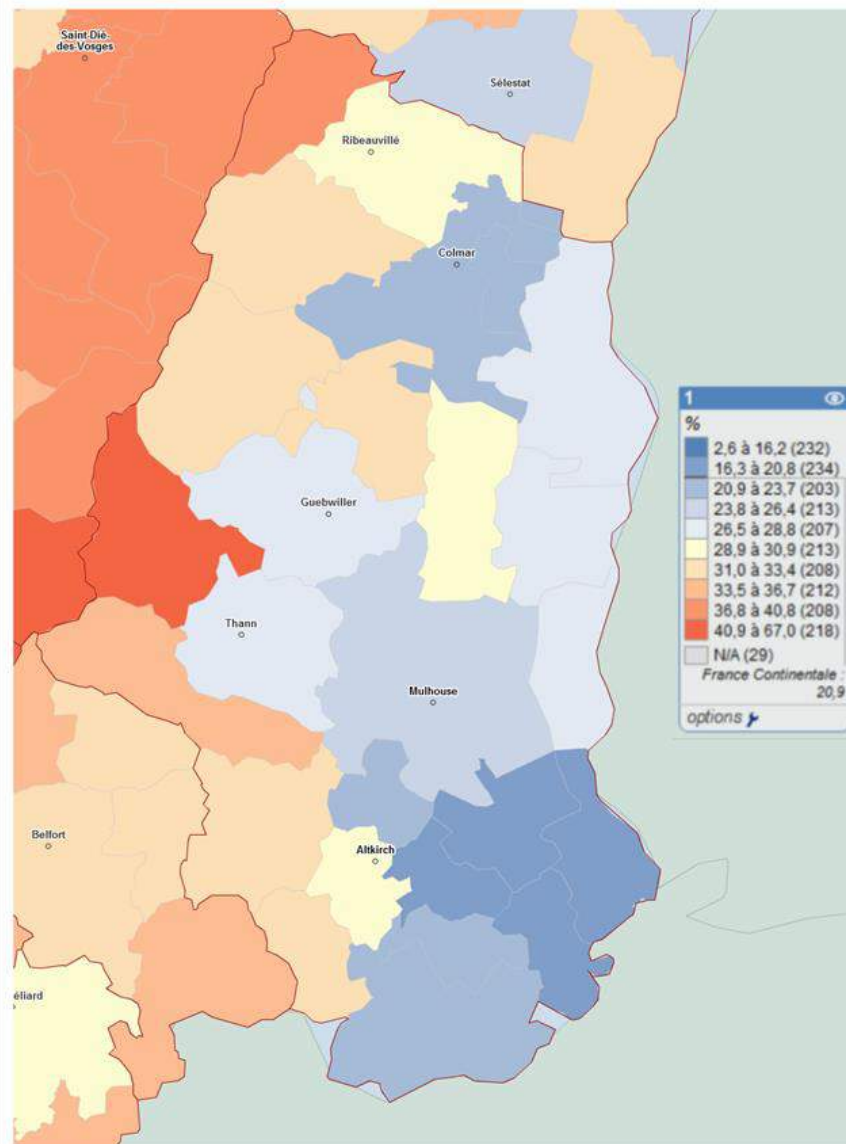
# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Une vulnérabilité énergétique bien présente, mais sensiblement moins affirmée que sur les territoires voisins

- Plus d'**1/4 des ménages de la CCRG** consacrent plus de **15% de leurs ressources** pour se chauffer et se déplacer (*source ENEDIS*) ;
- Ce niveau est sensiblement supérieur à la moyenne nationale (20,9%) ;
- Le pôle urbain, les secteurs de piémont et plaine sont légèrement moins impactés, à l'inverse des communes de montagne.



Département 68 - Haut-Rhin  
Part des ménages avec taux d'effort énergétique total > 15%  
Maille : EPCI - périmètre 2014





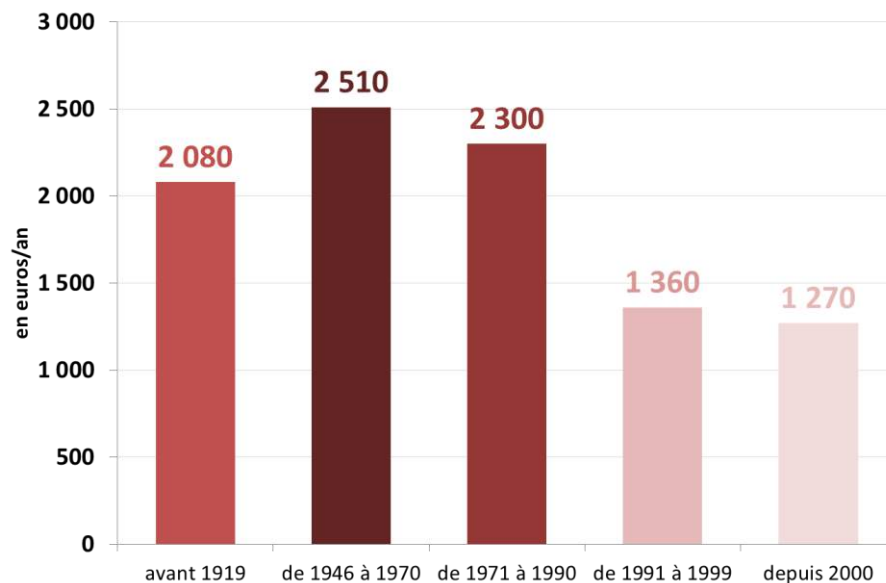
# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ La vulnérabilité énergétique touche environ 3 500 ménages (1 ménage sur 5)

- Selon une étude menée conjointement entre l'INSEE et la DREAL Grand-Est, le nombre de ménages sous le seuil de vulnérabilité énergétique est d'environ 3 500 (soit **21,6%** des ménages de la CCRG) ;
- Les principales caractéristiques de ces ménages ou des logements qu'ils occupent sont les suivantes :
  - **40,7%** de ces ménages habitent un **logement construit avant 1919** ;
  - Une majorité relative de logements de grande taille **qui dépasse le 120 m<sup>2</sup> (26,3%)** ;
  - **30,9%** de ces ménages sont **sous le seuil de pauvreté** ;
  - **59,2%** des ménages sont des **personnes seules** et **37,0%** des **femmes seules** ;
  - **53,5%** sont des **propriétaires occupants** ;
  - **47,4%** des référents du ménage ont **plus de 60 ans**

*Définition (INSEE) : le **seuil de vulnérabilité énergétique** retenu correspond au double de la médiane de l'ensemble des taux d'effort énergétiques des ménages métropolitains, soit **8,18 %**. Le **taux d'effort énergétique** correspond au **rapport entre les dépenses d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude et les revenus disponibles** du ménages.*

Dépenses énergétiques théoriques compte-tenu du type de logement dans la C.C. Région de Guebwiller



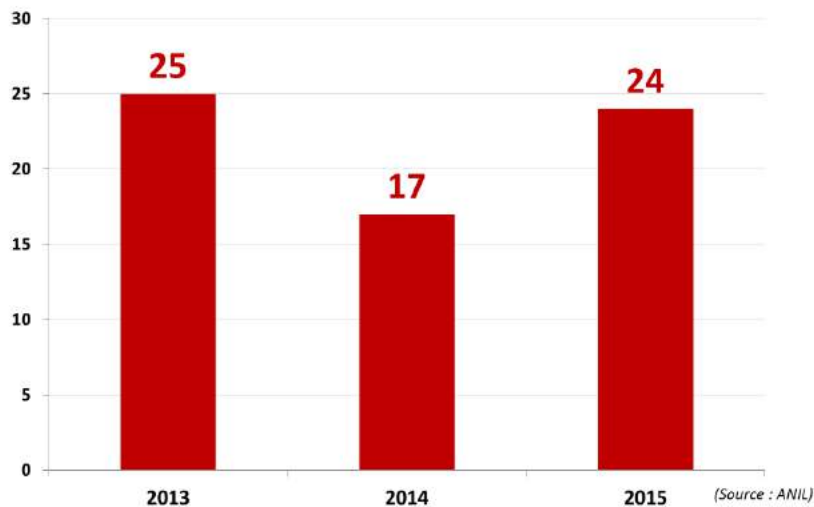
(Source :  
Étude  
INSEE-  
DREAL)

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

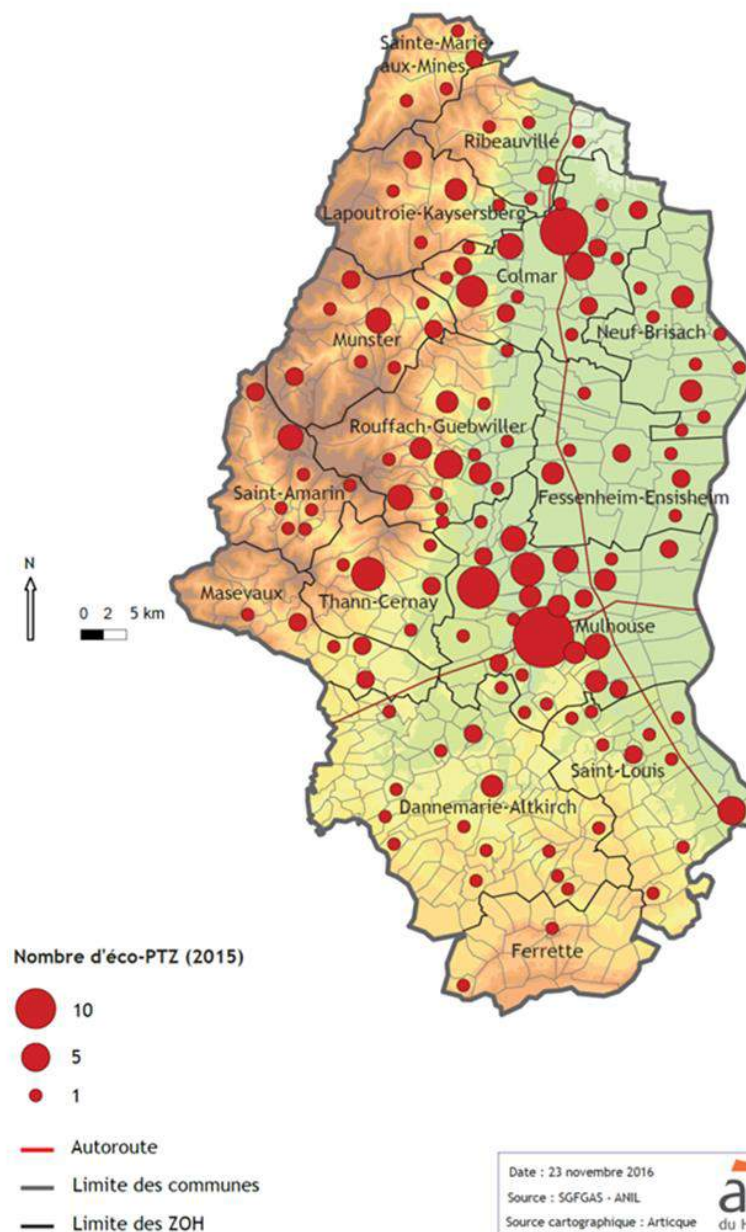
## ❏ Les éco-PTZ distribués dans la CCRG

- *L'éco-PTZ est un prêt destiné à financer un ensemble cohérent de travaux d'amélioration de la performance énergétique jusqu'à 30 000 € (accessible aux personnes physiques propriétaires qu'elles soient occupants ou bailleurs et sans condition de ressources) ;*
- Dans la CCRG, **66 éco-PTZ ont été délivrés entre 2013 et 2016**. Sur la dernière année 2018, **18 éco-PTZ** ont été délivrés.
- Ce prêt est cumulable avec d'autres dispositifs d'aides comme le crédit d'impôt pour la transition énergétique, les aides de l'ANAH...

Nombre d'éco-PTZ distribués dans la CCRG entre 2013 et 2016



Nombre d'éco-PTZ distribués en 2015





# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❏ Les PTZ distribués (2015-2017)

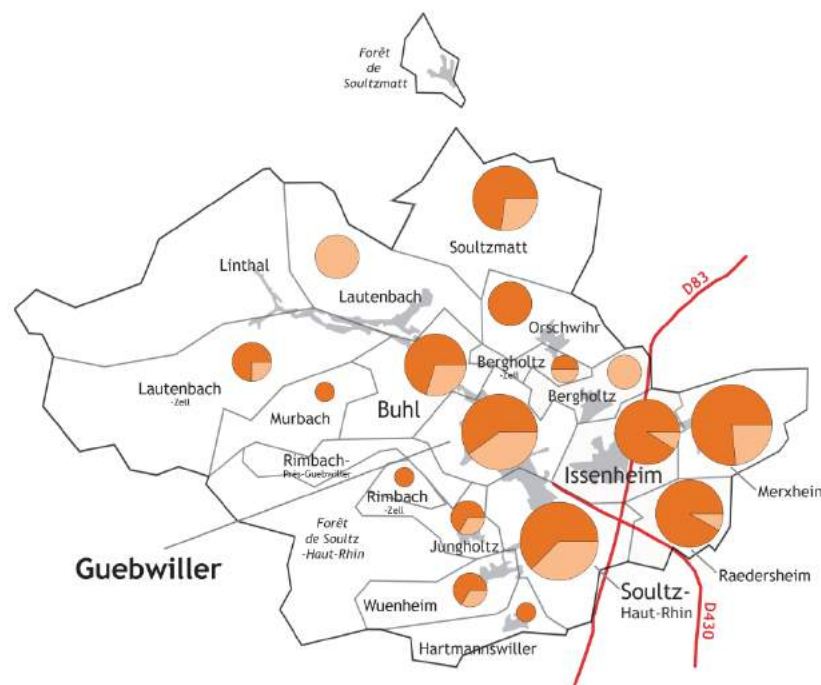
Rappel : depuis 2015, le **Prêt à Taux Zéro (PTZ)** permet de financer la construction d'un logement neuf, l'acquisition d'un **logement ancien à réhabiliter**, les **travaux d'amélioration** devant compter pour au moins **25% du coût total de l'opération**.

- **59 prêts délivrés en 2017**, contre 13 en 2015.
  - Un montant moyen d'opération de **216 450 €**
  - Un montant moyen de prêt de **62 409 €**
  - Un apport personnel moyen de **29 584 €**
- **Le PTZ sert à financer très majoritairement l'achat ou la construction de maisons individuelles (88% des PTZ distribués au cours de la dernière année).**
- **En 2017, les bénéficiaires avaient le profil suivant :**
  - **64 %** d'entre eux avaient **moins de 35 ans** ;
  - **32%** des prêts ont été attribués à des **couples sans enfant(s)** ;
  - **75%** étaient **locataires** de son logement (*dont 5,1% de locataires HLM*) ;
  - **31%** des référents du ménage relèvent des professions intermédiaires.

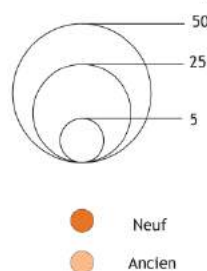
## Nombre de prêts à taux zéro émis (2015-2017)

Bilan dans la CC de la Région de Guebwiller :

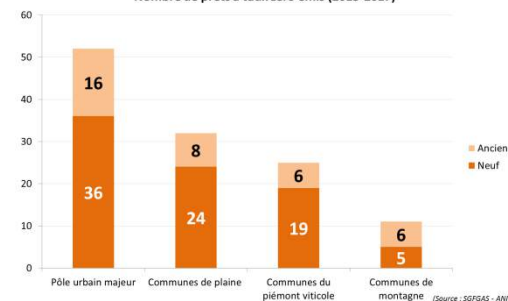
- 120 PTZ** sur le territoire dont :
- **84 PTZ** émis pour financer un logement neuf
- **36 PTZ** émis pour financer un logement ancien



Nombre de PTZ (2015-2017)



Nombre de prêts à taux zéro émis (2015-2017)



Date : Mars 2019

Source : SGFGAS - ANIL

Source cartographique : Artique

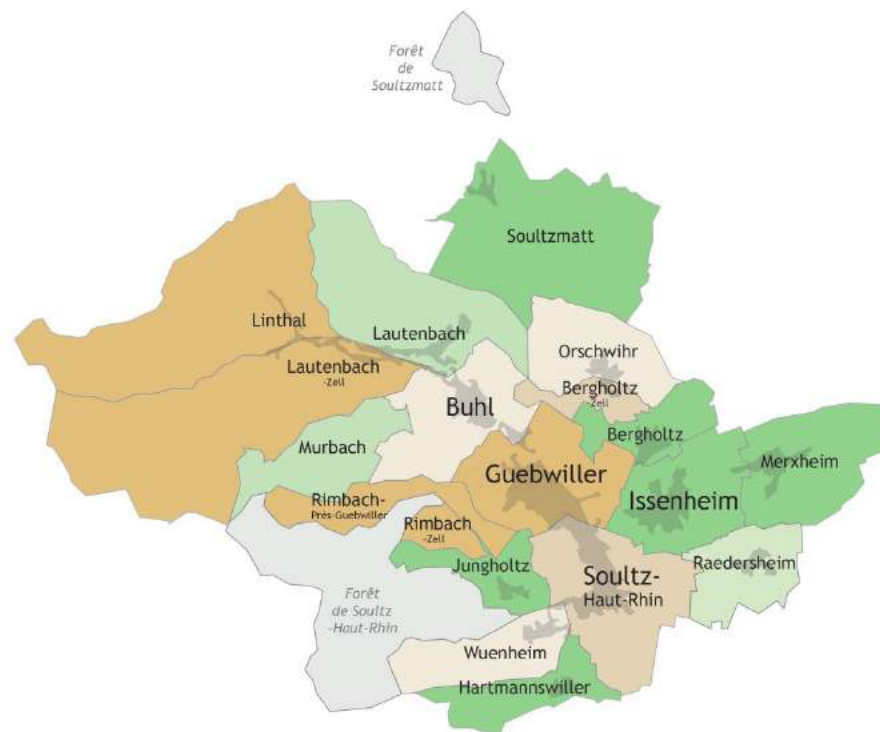
adil  
du Haut-Rhin

# Le Diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

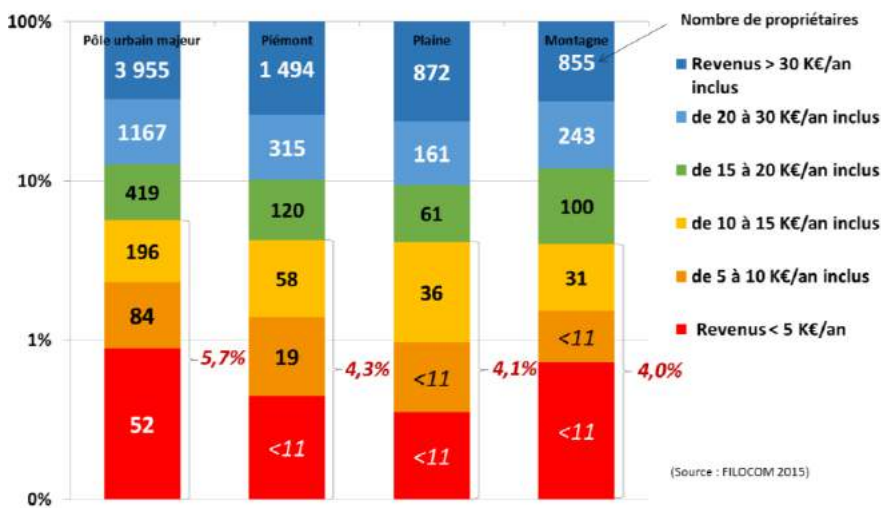
## ❑ Une part plus importante de propriétaires occupants fragiles dans le pôle urbain

- Les propriétaires occupants à bas revenus (*inférieurs à 15 000 €/an de revenus déclarés*) représentaient **5,0%** des propriétaires du territoire en 2015, soit environ **500 ménages**.
- De fait, ces ménages sont potentiellement dans l'incapacité financière ou peuvent avoir plus de difficulté à pouvoir entreprendre de lourds travaux de rénovation de leurs logements.

## Les propriétaires occupants dits "fragiles"



Répartition des propriétaires occupants par tranches de revenus en 2015



## La fragilité des propriétaires occupants (PO)

(prise en compte du taux de PO aux revenus déclarés faibles (< 15 k€/an/ménage) et du taux de RP construites avant 1975 occupées par des PO) et de l'ancienneté des logements qu'ils occupent)

- Taux de PO aux faibles revenus élevé/très élevé (jusqu'à 8,2% des PO) + ancienneté des RP très élevée (66% à 75% des RP)
- Taux de PO aux faibles revenus élevé (5,8% à 6,0% des PO) + ancienneté des RP moyenne (51% à 59% des RP)
- Taux de PO aux faibles revenus moyen (4,3% à 5,0% des PO) + ancienneté des RP moyenne (52% à 57% des RP)
- Taux de PO aux faibles revenus moyen (5,3% des PO) + ancienneté des RP très faible (21% des RP)
- Taux de PO aux faibles revenus très faible (< 3,0% des PO) + ancienneté des RP élevée (62% à 68% des RP)
- Taux de PO aux faibles revenus faible (3,4% à 4,2% des PO) + ancienneté des RP faible/moyenne (32% à 56% des RP)

Date : Juin 2019  
Source : FILOCOM  
Source cartographique : Artique

# **L'effort des ménages pour se loger – Les services d'information et d'accompagnement des ménages**

# Le Diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Les services d'information et d'accompagnement dans le domaine du logement et de la rénovation

### ➤ Une adhésion au Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux 68 » mis en place par le Département et l'ANAH :

- Relais d'informations et de communications / participation au repérage ;
- Objectifs de rénovation de 24 logements occupés par des propriétaires occupants avec habiter Mieux Sérénité;
- Information et accompagnement assurés respectivement par l'ADIL68 et CITVIA

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

- Des permanences de l'**Espace Info Énergies (EIE) / France Rénov'** dédiées à la rénovation énergétique également présent dans le territoire de la CCRG.
- Dispositif **Oktave** : service à la personne initié par la région Grand Est et l'Ademe pour permettre aux propriétaires de bénéficier d'un accompagnement sur la rénovation énergétique complète de leur maison
- Une présence de l'**ADIL68** via une permanence mensuelle à la mairie de Guebwiller) pour toute question juridique, fiscale ou financière liée au logement
  - Les chiffres clés concernant la permanence de Guebwiller :
    - Près de **135 ménages de la CCRG** ont consulté l'ADIL (2016-2018) ;
    - Fréquentation de la permanence en hausse : **50 personnes en 2018** contre 41 en 2017 ;
    - Principaux thèmes de consultation de l'ADIL :

✓ Rapports locatifs :	57,4%
✓ Amélioration de l'habitat	18,8%
✓ Accession à la propriété	6,5%
✓ Copropriété	6,0%



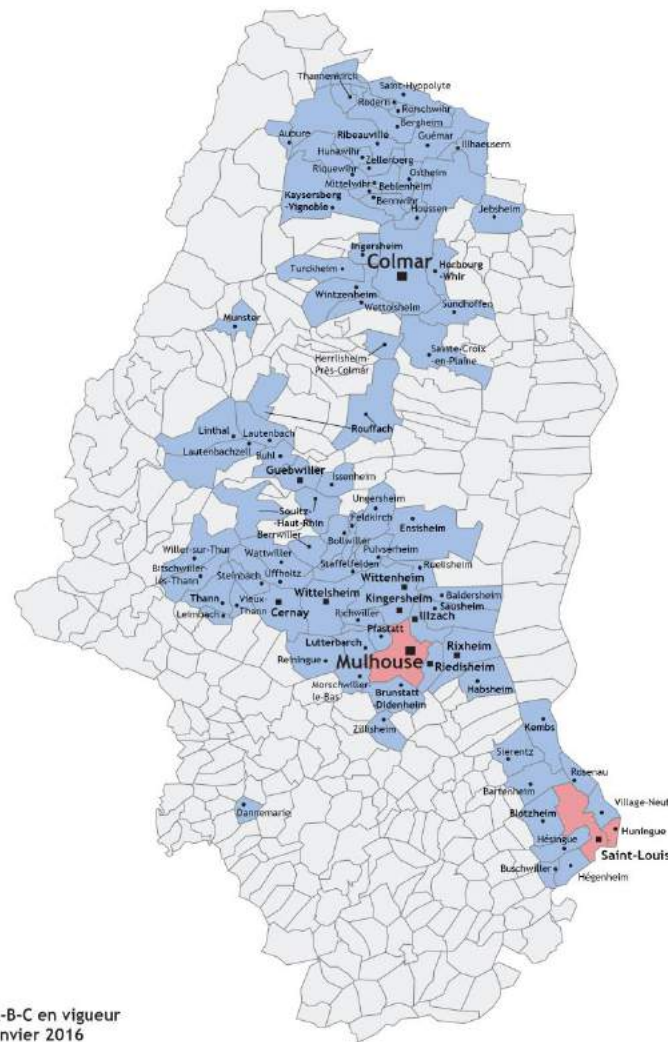
# **L'effort des ménages pour se loger – Les zonages liés à l'habitat**

# Le Diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## Le Zonage A-B-C

### Situation du zonage A-B-C dans le département (au 01-01-2016)

- *Rappel : le zonage A-B-C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « De 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), 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.
- Dans la C.C. de la Région de Guebwiller, la situation est la suivante depuis le 01/10/2014 :
  - ✓ **7 communes** sont en Zone B2 : Guebwiller, Soultz-Haut-Rhin, Issenheim, Buhl, Lautenbach, Lautenbachzell, Linthal ;
  - ✓ Le reste du territoire en Zone C.



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

 Zone B1  
 Zone B2  
 Zone C

Date : 1er janvier 2016  
Source : ADIL68/ODH  
Source cartographique : Artique



# Le Diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❏ L'investissement locatif « Denormandie »

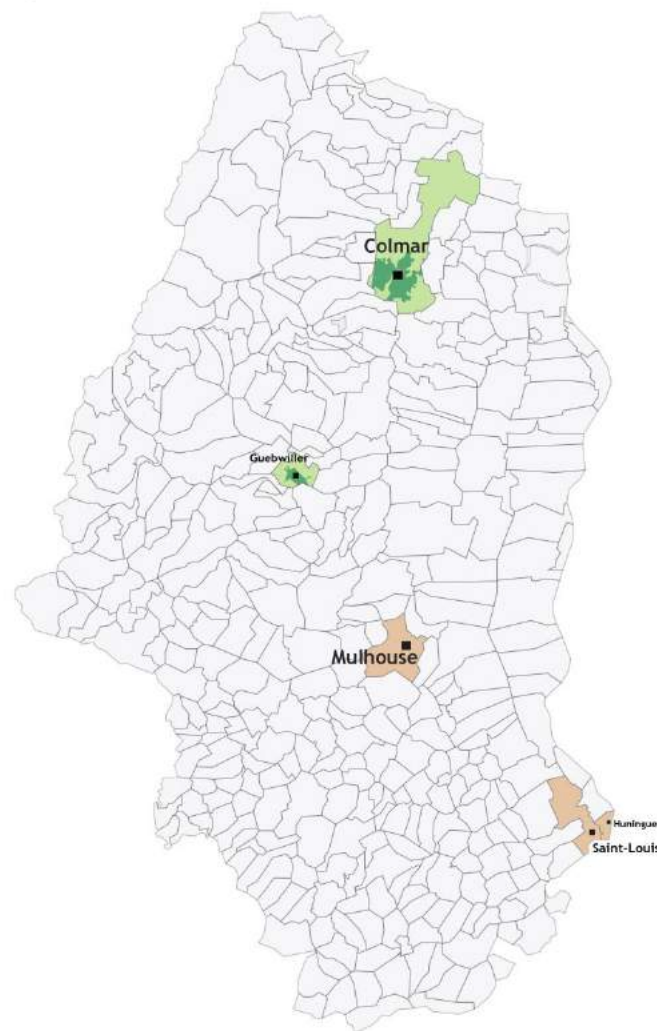
- À travers le dispositif Action Cœur de Ville, les communes de **Guebwiller** et **Colmar** sont les seules du département où le dispositif d'investissement locatif dans l'ancien dit « Denormandie », est mobilisable.
- Le dispositif Denormandie est à ce jour élargi aux communes **du pôle urbain** (convention ORT)
- Cette aide fiscale porte sur les **travaux de rénovation de logements anciens dans les centres-villes des communes éligibles, en vue de leur mise en location**

### Conditions requises :

- ✓ Acquérir un bien à rénover entre le 28 mars 2019 et le 31 décembre 2023;
- ✓ S'engager à louer le bien dans le cadre d'une location nue et non meublée, sur une période de 6, 9 ou 12 ans en fonction de la durée locative souhaitée ;
- ✓ Respecter les plafonds de loyers et de ressources décidés par le gouvernement ;
- ✓ Effectuer des travaux représentant au moins 25% du coût de l'opération (achat du bien, montant des travaux et frais de notaire inclus) dans une limite maximale de 300 000 euros.

Plus d'infos : [www.anil.org/investissement-locatif-ancien-denormandie/](http://www.anil.org/investissement-locatif-ancien-denormandie/)

Communes éligibles au dispositif Pinel et Denormandie  
dans le Haut-Rhin  
(au 30/06/2019)



Communes éligibles au dispositif dit "Pinel"

Communes éligibles au dispositif dit "Denormandie"



Date : Juin 2019  
Source : ADIL68  
Source cartographique : Artique



# Le Diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❏ Le Zonage I-II-III

- *Rappel : 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 en fonction du revenu des locataires.*
- Il a été partiellement modifié dans le Haut-Rhin en 2002.
- Toute la C.C. de la Région de Guebwiller est classée en zone III.

### PLUS

Plafonds de loyer (en €/m<sup>2</sup> SU/mois, HT)

Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
6,76 €	6,36 €	5,58 €	5,18 €

Source : Avis Loyers 2018 - BO MTES – MCT n° 2018/1 du 25/01/2018

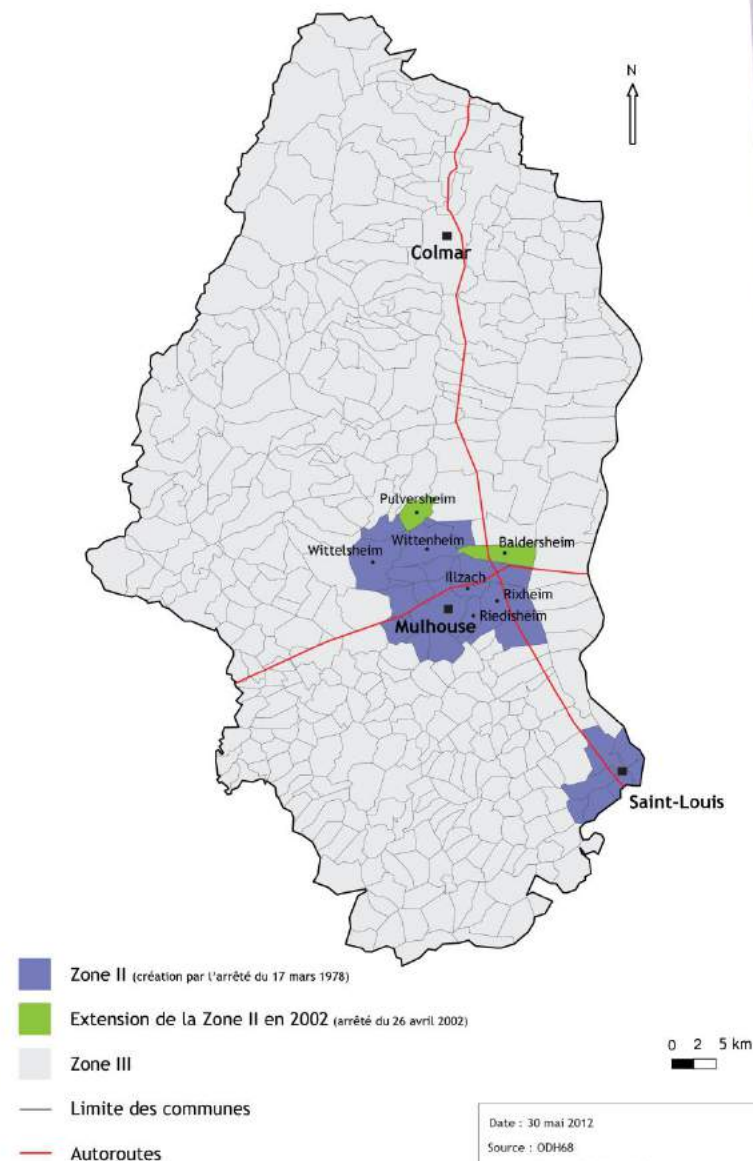
### PLAI

Plafonds de loyer (en €/m<sup>2</sup> SU/mois, HT)

Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
6,01 €	5,65 €	4,96 €	4,59 €

Source : Avis Loyers 2018 - BO MTES – MCT n° 2018/1 du 25/01/2018

Evolution du "zonage locatif social" depuis 1978



# **L'effort des ménages pour se loger – Les niveaux de prix et de loyers**

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

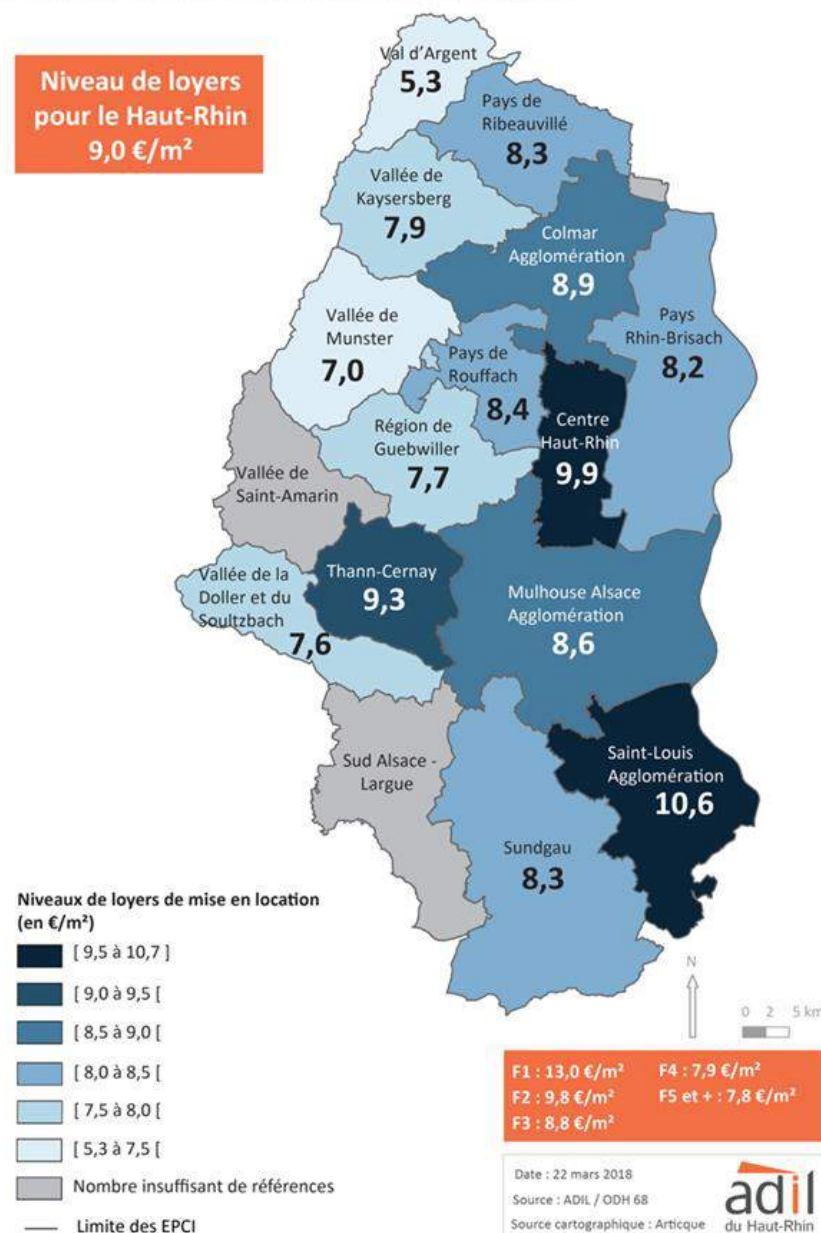
## ❑ Des niveaux de loyers inférieurs à la moyenne départementale

- Le loyer moyen observé sur la CCRG s'établit à 7,7€/m<sup>2</sup>, ce qui est bien inférieur au loyer moyen observé à l'échelle départementale (9 €/m<sup>2</sup>).
- Les secteurs voisins (Thann-Cernay, centre Haut-Rhin, Rouffach) affichent quant à eux de niveaux de loyers de marché plus élevés.
- Exemples de baux recensés:

Commune	Type	Surface	Loyer mensuel hors charges
Guebwiller	T2	45	390
Guebwiller	T4	90	620
Issenheim	T3	53	460
Soultz	T3	68	580

## APPARTEMENTS

Loyers moyens de mise en location dans le parc privé





# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

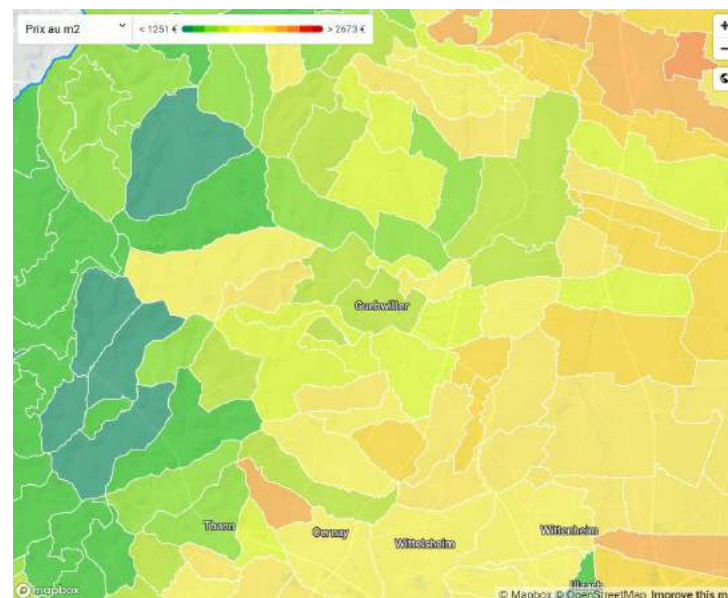
- ❑ Des niveaux de prix plus élevés dans la plaine et des loyers plus chers dans le pôle urbain majeur

Exemples de prix observés en 2019 :

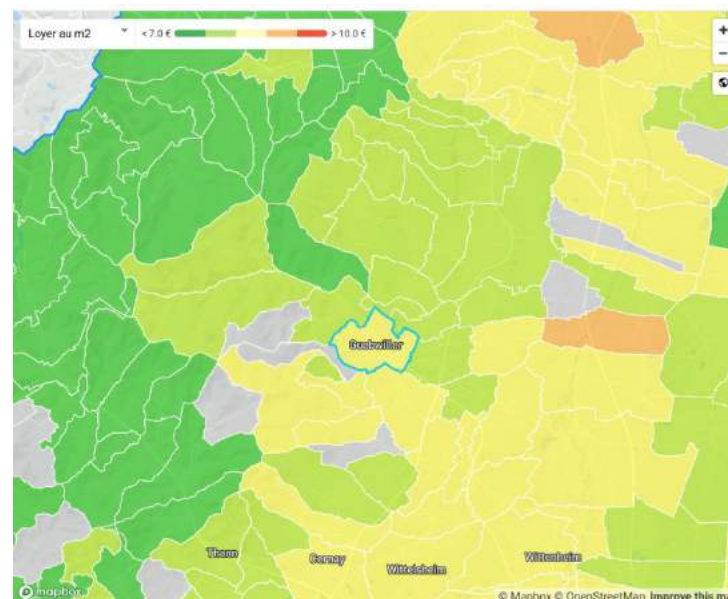
Commune	Prix de vente moyen des appartements (€/m <sup>2</sup> )	Prix de vente moyen des maisons (€/m <sup>2</sup> )
Raetersheim	1 717 €/m <sup>2</sup>	2 012 €/m <sup>2</sup>
Issenheim	1 745 €/m <sup>2</sup>	1 684 €/m <sup>2</sup>
Guebwiller	1 580 €/m <sup>2</sup>	1 646 €/m <sup>2</sup>
Soultz	1 539 €/m <sup>2</sup>	1 859 €/m <sup>2</sup>
Buhl	1 479 €/m <sup>2</sup>	1 798 €/m <sup>2</sup>
Linthal	1 509 €/m <sup>2</sup>	1 295 €/m <sup>2</sup>
Lautenbach	1 519 €/m <sup>2</sup>	1 570 €/m <sup>2</sup>

(Source : [meilleursagents.com](https://meilleursagents.com))

Prix moyens de vente observés



Prix moyens des loyers



# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

- ❑ Un nombre d'actes de mutation toujours important pour les appartements, mais en perte de vitesse pour les maisons

Ventes de terrains	Prix médian (€/are)	Surface médiane (are)	Nombre d'actes
Mutations 2000-2002	6 300	7,95 ares	41
Mutations 2004-2006	10 900	6,78 ares	128
Mutations 2008-2010	14 400	6,87 ares	28
Mutations 2012-2014	12 100	6,98 ares	38

(Source : PERVAL)

## Avis d'une agence immobilière sur le marché de Guebwiller :

- Le marché se porte bien sur les dernières années, mais c'est surtout dans l'ancien que s'effectue la majeure partie des ventes.
- Le marché est tendu → en cause, une offre très limitée (peu de construction neuve).
- La demande est surtout locale, et la majorité des ventes se réalise dans le pôle urbain principal.

Ventes des maisons et des appartements	Nombre d'actes (Maisons)	Prix au m <sup>2</sup> médian (Maisons à l'état non renseigné)	Nombre d'actes (Appartements)	Prix au m <sup>2</sup> médian (Appartements)
Mutations 2000-2002	170	1 129 €/m <sup>2</sup>	106	1 241 €/m <sup>2</sup>
Mutations 2004-2006	113	1 385 €/m <sup>2</sup>	146	1 747 €/m <sup>2</sup>
Mutations 2008-2010	112	1 599 €/m <sup>2</sup>	108	1 849 €/m <sup>2</sup>
Mutations 2012-2014	66	1 636 €/m <sup>2</sup>	125	1 720 €/m <sup>2</sup>

(Source : PERVAL)

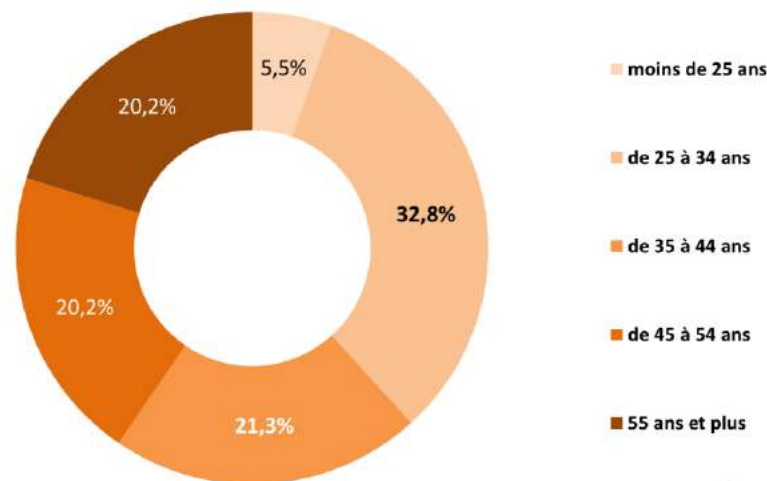


# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❏ Le profil des acquéreurs d'un logement dans la CCRG

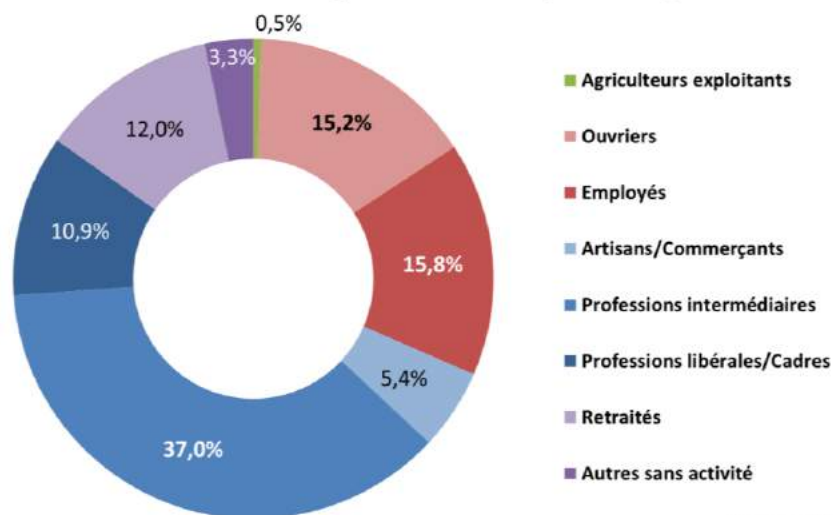
- Des acquéreurs assez jeune : environ **1/3 des acquéreurs** a entre 25 et 34 ans et 21,3% ont entre 35 et 44 ans.
- Des acquéreurs assez jeune : environ **1/3 des acquéreurs** a entre 25 et 34 ans et 21,3% ont entre 35 et 44 ans.

Âge des acquéreurs sur la C.C. de la Région de Guebwiller (2012-2014)



(Source : PERVAL)

Catégories socio-professionnelles des acquéreurs de logements dans la C.C. de la Région de Guebwiller (2012-2014)



(Source : PERVAL)

- Une majorité relative de ménages à la CSP relevant des professions intermédiaires : 37,0% des acquéreurs ;
- Une grande proportion de ménages salariés/ouvriers : environ 31,0% des acquéreurs.

# SYNTHÈSE ET PREMIERS ENJEUX

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❏ Premiers éléments de synthèse territoriaux

Zones d'études	Caractéristiques
<b>CCRG</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Progression plus modérée du parc de logements ces dernières années</li><li>• Offre en logements social stable</li><li>• Tension de la demande locative sociale relativement stable</li><li>• Parc de logements plus récent en secteur de plaine et plus ancien en secteur de montagne</li><li>• Taux de vacance qui se stabilise</li><li>• Taux de locataires du parc privé qui progresse</li><li>• Une production de logements neufs qui redémarre, plus intense sur les secteurs de plaine et piémont</li><li>• Niveau de loyers inférieur à la moyenne départementale</li></ul>
<b>Pôle urbain majeur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Parc de logements diversifié (propriétaires majoritaires avec une part importante de locataires)</li><li>• 93% de l'offre intercommunale en logement social</li><li>• Cumule plus de 90% des souhaits des demandeurs de logement social</li><li>• Une vacance qui continue d'augmenter</li><li>• Concentre la majorité de la construction neuve entre 2013 et 2017 (55%)</li><li>• Phénomène de fragilisation des copropriétés</li></ul>

# Le diagnostic du PLH de la C.C. de la Région de Guebwiller

## ❑ Les premiers enjeux identifiés à l'issue du diagnostic

- **Un marché de l'habitat qui peut paraître globalement peu tendu**, que ce soit dans le parc locatif privé ou locatif public ;
- Une **dynamique de l'offre nouvelle dans le privé comme dans le public relativement faible jusqu'en 2017**, la construction neuve reprenant ces dernières années ;
- Des contrastes au sein même de l'intercommunalité :
  - le **secteur du piémont viticole apparaît comme le territoire le plus attractif**, le seul ayant connu une croissance démographique positive ;
  - Le **secteur montagne** quant à lui, est marqué par une baisse de population et un vieillissement plus important. C'est également le secteur avec un parc de logements plus ancien (**enjeux portant sur la rénovation et la vulnérabilité énergétique**) ;
  - Le **pôle urbain majeur** affiche des signes de fragilité (vacance, parc privé indigne, fragilisation des copropriétés...) ;
  - Un **secteur plaine attractif**, notamment pour l'accession en maison individuelle.
- La **question de la vacance**, qui progresse sur le pôle urbain et notamment dans le centre-ville de Guebwiller, ainsi que sur certaines communes de **montagne** ;
- La **question de la répartition de l'offre locative (publique et privée)**, très concentrée dans le pôle urbain et très peu présente dans les autres secteurs ;
- Des enjeux qui dépassent le cadre local : **lutte contre l'habitat indigne** (*dans le parc locatif privé du pôle urbain et du piémont*), la **précarité énergétique, accès et maintien dans le logement des plus fragiles, fragilisation des copropriétés** (*localisés essentiellement dans les centres-villes de Guebwiller et Soultz*) ;
- **Un territoire qui élabore son premier PLH** mais qui est d'ores et déjà pleinement mobilisé sur certains sujets liés au logement (*adhésion au PIG, Action Cœur de Ville – convention ORT, mise en œuvre d'une OPAH-RU multisite, présence d'organismes d'information et d'accompagnement, etc...*).



# **DOCUMENT D'ORIENTATION**



# RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le document d'orientation s'inscrit dans le cadre de l'article R302-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, il énonce ainsi, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme local de l'habitat et indique notamment :

- Les principes retenus pour **permettre**, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, **une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements** sur le territoire couvert par le Programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour **répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, **secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires** ;
- La politique envisagée en matière de **requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain**, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens 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 ;
- Les principaux axes d'une **politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées** ;
- Les réponses apportées aux **besoins particuliers de logement des jeunes**, et notamment des étudiants ;
- 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**.

# MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION DU DOCUMENT D'ORIENTATION

La démarche d'élaboration du Programme local de l'habitat se fonde sur la co-construction avec les élus de l'ensemble des communes du territoire et les acteurs locaux de l'habitat avec :

- Des **orientations issues du diagnostic réalisé entre janvier et juin 2019 par l'ADIL** qui s'appuie sur l'analyse d'éléments statistiques et la consultation de partenaires ;
- Un **séminaire de travail avec les élus organisé le 17 septembre 2019** visant à définir les orientations thématiques et le projet résidentiel ;
- **Une journée de l'habitat, le 1<sup>er</sup> octobre 2019, réunissant une trentaine d'acteurs de l'habitat du territoire** : Direction départementale des territoires, Département, Etablissement public foncier d'Alsace, ADIL, bailleurs sociaux, opérateurs du logement adapté, opérateur de suivi-animation d'OPAH-RU, ADAUHR, etc.
- La mission a été suspendue **en novembre 2019** au vu du calendrier électoral et du planning imposé par l'approbation du PLH.
- Suite à la crise sanitaire, le PLH a été repris par la nouvelle mandature en octobre 2020 : présentation du diagnostic et du document d'orientation.
- **En février 2021**, un séminaire élu a été organisé pour travailler sur le plan d'actions.
- En parallèle du PLH, la CCRG élabore son PLUi.
- Un rapport de compatibilité du PLUi avec le PLH est imposé par le code de l'urbanisme, un travail de coordination a été entrepris entre les deux documents et notamment sur le projet résidentiel et la consommation foncière du territoire.
- A ce titre, différents scénarii « ambition démographique et projet résidentiel » ont été proposés aux élus
- **Une réunion avec le Préfet a eu lieu en décembre 2021** afin d'échanger sur les ambitions du territoire en terme de développement et leur inscription dans le PLH et PLUi.

# LES OBJECTIFS DE PREMIER PLH

Ce premier Programme Local de l'Habitat définit pour les six prochaines années, **la stratégie Habitat qui sera portée par la CCRG au service d'un développement de l'habitat maîtrisé, répondant aux besoins de l'ensemble de ses habitants et respectueux des qualités de son territoire.**

Le présent document fait suite aux enjeux de l'Etat et à un diagnostic Habitat qui a permis de mettre en exergue les principaux défis auxquels la CCRG devra répondre en matière d'habitat, et présente sa feuille de route stratégique. Il se décline en deux parties – le projet résidentiel et les orientations thématiques – qui sont étroitement liées.

Le projet résidentiel définit la programmation de logements pour les six années du PLH mais, plus largement, il s'inscrit en cohérence avec la démarche d'élaboration du PLUi. Ainsi des objectifs ont été définis dans un premier temps pour la période 2022-2036 et ramené dans un second temps à la durée du PLH, 2022-2028.

Les orientations thématiques constituent le socle de la stratégie de la CCRG pour répondre aux défis en matière d'habitat et s'assurer d'une mise en œuvre du projet résidentiel répondant effectivement aux besoins des habitants du territoire. **Ces orientations traduisent ainsi les ambitions de la CCRG pour ce premier PLH, à savoir :**

- Donner les conditions d'une nouvelle dynamique territoriale sur toutes les composantes de la CCRG en favorisant l'installation de nouveaux ménages et en renforçant l'attractivité du territoire ;
- Prévenir la déqualification d'une partie du parc existante et notamment sur le pôle urbain en faisant du réinvestissement de ce parc un axe programmatique fondamental ;
- Apporter une solution en logement aux publics spécifiques
- Accompagner la politique d'aménagement de l'espace et de préservation de la ressource foncière qui sera déclinée dans le PLUi.

# LE PORTER-A-CONNAISSANCE DU PLH (OCTOBRE 2018) – LES ENJEUX DE L'ETAT

## **1/ Retrouver l'attractivité du territoire par un projet habitat priorisant la dynamisation de la ville-centre**

Il convient d'impulser une dynamique de rénovation forte du parc existant, à savoir d'engager une rénovation des logements, de lutter contre la vacance, de lutter contre la dégradation et la fragilisation des copropriétés et de développer une stratégie foncière.

La CCRG veillera à développer une stratégie intercommunale de densification urbaine et de reconquête des friches.

## **2/ Bâtir un projet habitat équilibré entre les territoires à court et à long terme**

Le PLH devra proposer une production de logements en adéquation avec les réalités de terrain ainsi qu'une offre maîtrisée et diversifiée en logements, tout en recherchant un équilibre intercommunal.

Il convient ainsi de prendre en compte les options d'aménagement déterminées par le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon et d'établir un lien et une cohérence avec les orientations qui seront fixées dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi.

## **3/ Offrir un logement de qualité pour tous**

Dans le cadre de cet enjeu, il revient à la CCRG de se focaliser dans un premier temps sur la lutte contre la dégradation/fragilisation des copropriétés et l'habitat indigne.

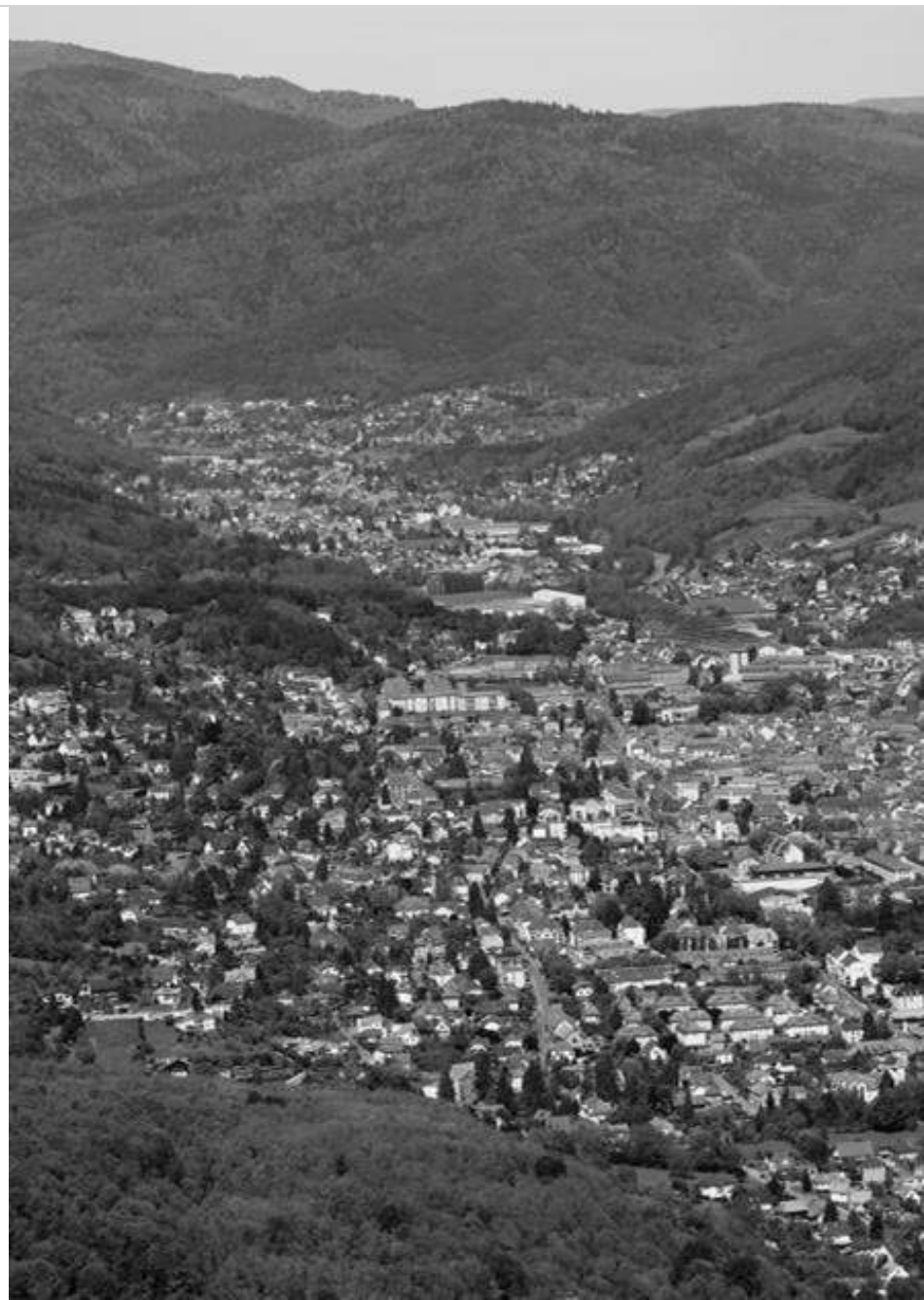
La CCRG devra également s'attacher à proposer une offre de logements en adéquation avec la diversité des revenus des ménages ; à adapter son parc de logement au vieillissement de la population ; à développer une offre en logements adaptés pour les jeunes de 18-25 ans et les gens du voyage ; et à encourager la rénovation énergétique des logements.

## **4/ Assurer une gouvernance intercommunale de la politique de l'habitat**

L'Etat préconise de prévoir un pilotage du PLH dans lequel la communication auprès des partenaires et du grand public est primordial, mais également de s'appuyer sur un observatoire de l'habitat qui permet de faire évoluer les actions.

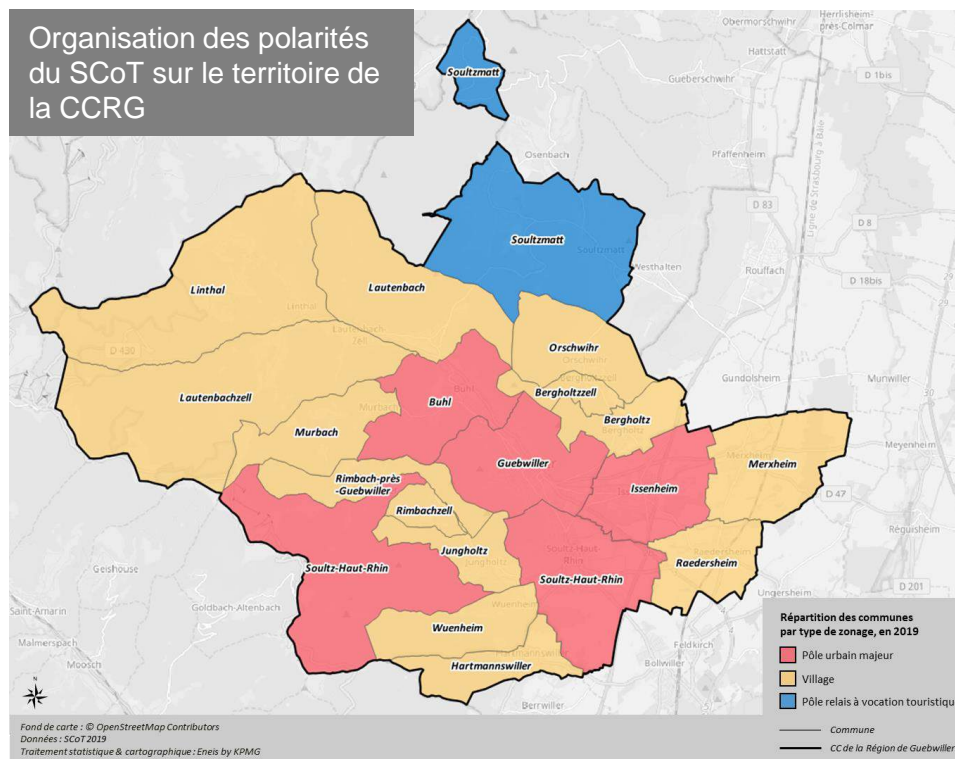
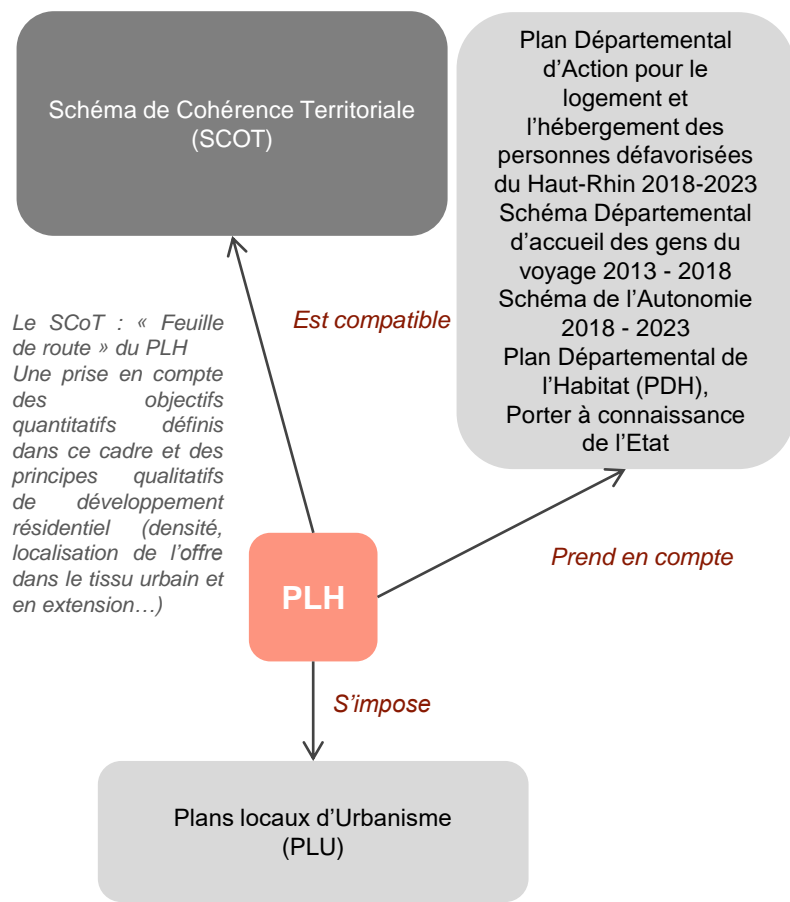
Parallèlement la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté impose dans le PLH, un volet « plan d'intervention foncière ». Ainsi, il sera nécessaire de mener une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.

# LE PROJET RÉSIDENTIEL



## RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Le SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon a été approuvé le 14 décembre 2016, il organise le territoire, composé de 3 EPCI dont la CCRG, en 5 niveaux de polarités et définit des objectifs en matière de volume de production et de consommation foncière. Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT.





# RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Niveau de polarités >	Pôle urbain majeur	Pôle d'ancrage	Pôles relais à vocation touristique	Pôle relais « en devenir »	Villages
<b>Communes de la CCRG</b>	Guebwiller, Buhl, Issenheim, Soultz	/	Soultzmatt	/	Bergholtz, Bergholtzell, Hartmannswiller, Jungholtz, Lautenbach, Linthal, Merxheim, Murbach, Orschwihr, Raedersheim, Rimbachzell, Rimbach-près-Guebwiller, Wuenheim
<b>Construction neuve annuelle</b>	120 lgts	/	23 lgts	/	72 lgts
<b>Part maximale de logements individuels</b>	40%	/	60%	/	80%
<b>Enveloppe urbanisable en extension</b>	2,10 ha/an	/	0,33 ha/an	/	1,35 ha/an
<b>Densités de construction dans les zones d'extension</b>	30 lgts/ha	/	23 lgts/ha	/	20 lgts/ha

Durant ces dernières années, la CCRG ne s'est pas inscrite dans les dynamiques de production proposées par le SCoT, avec un volume de production de 63 logements / an en moyenne contre 215 prévus (soit 30%). En revanche, la consommation foncière s'inscrit dans le cap du SCoT de façon générale.

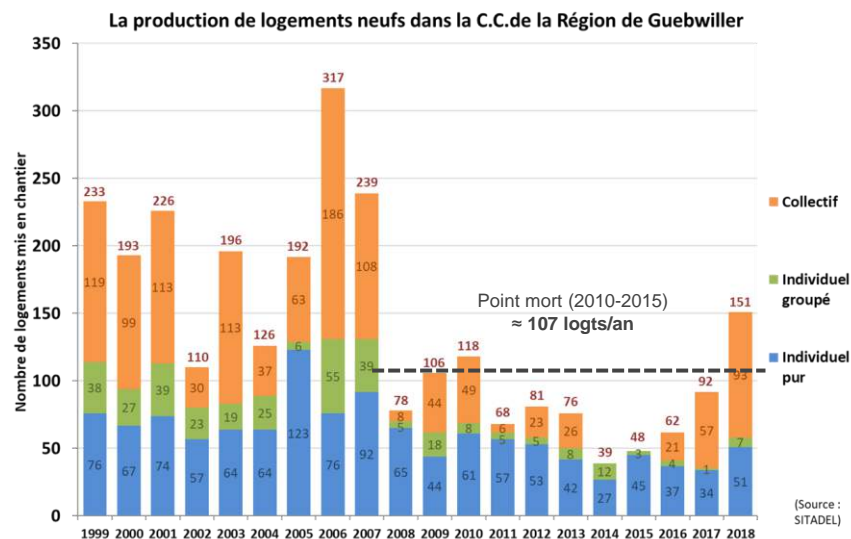
# LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS À HORIZON 2036

Le PLH de la CCRG s'appuie sur l'armature territoriale définie dans le SCoT et établit des projections de besoins en logements tenant compte également des dynamiques observées ces dernières années qui s'éloignent sensiblement des projections établies dans le cadre du SCoT. En effet, l'analyse des chiffres de la production ces dernières années permet de mettre en exergue un brusque ralentissement à partir de 2008, sur les cinq dernières années connues (de 2013 à 2017), la production moyenne est de 63 logements / an (source : Sit@del), soit en-deça du point mort qui permet une stabilisation du nombre d'habitants sur le territoire.

**Pour autant, une reprise de la construction** est à noter depuis 2014 et entre 2018 et 2021, 192 logements/an ont été produits en moyenne.

**L'un des enjeux de ce premier PLH est ainsi d'appuyer la reprise de la production de logements pour tendre vers un scénario ambitieux tenant compte de la reprise de la production et des objectifs de croissance démographique sur l'ensemble du territoire.**

Les projections présentées par la suite sont établies à horizon 2036, afin de s'assurer de la cohérence entre les orientations du PLH et celles du PLUi dont les perspectives portent sur 14 ans. Ces projections sont traduites en rythme annuel pour alimenter la programmation dans le cadre du PLH avec un rythme plus soutenu sur la période 2022-2028 afin d'intégrer les projets communaux en cours. L'intensité de production sera ainsi diminuée sur la période 2028-2036.



**Production de logements entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2021**

	Total	Par an
Pôle urbain	545	136
Pôle relais	72	18
Village	149	37
<b>TOTAL</b>	<b>766</b>	<b>192</b>

# LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS À HORIZON 2036

Les objectifs de production s'appuient sur les hypothèses suivantes :

	AMBITION DEMOGRAPHIQUE ENTRE 2018 ET 2036		EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES ENTRE 2018 ET 2036		TAUX DE VACANCE EN 2036
	Hypothèse	Population en 2036	Hypothèse	Taille des ménages en 2036	Hypothèse Vacance en 2036
<b>Buhl</b>	+0,30%/an	3 516 (+185 hab)	-0,45%/an	2,27	7,5%
<b>Guebwiller</b>	+0,50%/an	12 057 (+1 035 hab)	-0,5%/an	1,85	7,5%
<b>Issenheim</b>	+0,50%/an	3 732 (+287 hab)	-1,2%/an	1,92	7,0%
<b>Soultz-Haut-Rhin</b>	+0,35%/an	7 584 (+526 hab)	-0,5%/an	2,08	7,5%
<b>Soultzmatt</b>	+0,30%/an	2 535 (+133 hab)	-1,0%/an	2,00	7,5%
<b>Pôle « Village »</b>	+0,15%/an	11 138 (+296 hab)	-0,85%/an	2,02	6,9%
<b>TOTAL CC*</b>	<b>0,3%/an</b>	<b>40 529 (+2 462 hab)</b>	<b>-0,6%/an</b>	<b>2,02</b>	<b>7,3%</b>

\* Valeur intercommunale = conséquence des valeurs attribuées à chaque commune

# LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS À HORIZON 2036

Il est proposé de définir les ambitions de production en restant dans les objectifs du SCoT permettant de favoriser l'attractivité du territoire à l'instar des EPCI voisins membres du SCoT Rhin Vignoble Grand-Ballon.

	RESULTATS <u>2018-2036</u>					Ng logts réalisés du 1er janv 2018 au 31 déc 2021	RESTE A PRODUIRE 2022 à 2036 (14 ans)			TOTAL ANNUEL
	TOTAL	Dont Neuf	Dont Sortie de vacance	Point de stabilité	Ambition démon		TOTAL	Dont Neuf	Dont Sortie de vacance	
Buhl	195	190	5	114	80	48	147	142	5	10
Guebwiller	1112	1075	37	567	545	215	897	860	37	64
Issenheim	532	529	3	374	158	166	366	363	3	26
Soultz-Haut-Rhin	510	491	19	293	217	116	394	375	19	28
Soultzmatt	273	267	6	207	66	72	201	195	6	14
Communes villages	1045	1030	15	899	146	149	896	881	15	64
Pôle urbain*	2349	2285	64	1348	1001	545	1804	1740	64	129
Pôle relais touristique	273	267	6	207	66	72	201	195	6	14
Village	1045	1030	15	899	146	149	896	881	15	64
<b>CC de la Région de Guebwiller**</b>	<b>3667</b>	<b>3582</b>	<b>85</b>	<b>2453</b>	<b>1213</b>	<b>766</b>	<b>2901</b>	<b>2816</b>	<b>85</b>	<b>207</b>

# LE PROJET RÉSIDENTIEL DÉTAILLÉ

Au vu des projets actuellement en cours sur le territoire, il est proposé de favoriser la production en logements sur la période du PLH, 2022-2028, avec une moyenne de 238 logements par an. Elle sera ainsi diminuée sur la période 2028 – 2036, en passant à 184 logements par an.

	Production PLH 2022-2028					Reste à produire après le PLH de 2028 à 2036 (8 ans)		
	TOTAL	Dont neuf	Dont sortie de vacance	Dont individuel	Dont collectif	TOTAL	Dont neuf	Dont sortie de vacance
Buhl	63	58	5	25	38	84	77	7
Guebwiller	384	347	37	154	230	513	464	49
Issenheim	345	342	3	138	207	21	21	0
Soultz-Haut-Rhin	169	150	19	68	101	225	200	25
Soultzmatt	86	80	6	52	34	115	107	8
Communes villages	384	369	15	307	77	512	492	20
Pôle urbain*	961	897	64	384	577	843	787	56
Pôle relais touristique	86	80	6	52	34	115	107	8
Village	384	369	15	307	77	512	492	20
CC de la Région de Guebwiller	<b>1431 (238/an)</b>	1346	85	743	688	<b>1470 (184/an)</b>	1383	87

# EN BREF, A HORIZON 2036

→ **Population 2036 projetée** : 40 529 habitants (+2 462 habitants depuis 2018)

Croissance démographique modérée et ajustée en fonction des strates. Le besoin en logement lié à la croissance démographique est estimé à 151 logements par an.

→ **Taille moyenne des ménages** en 2036 : 2,02

Evolution de la taille des ménages: poursuite du desserrement des ménages sur le rythme modéré (-0,6%/an). Variation de la taille des ménages en fonction de la dynamique des communes. Toutefois, une volonté de maintenir et d'attirer des familles sur le territoires et notamment dans le pôle urbain.

→ **Variation du stock de logements vacants** : Remise sur le marché de 85 logements vacants de plus de 2 ans à horizon 2028.

→ **Intégration des dents creuses et du potentiel de transformation d'usage dans le PLUI.**

→ **Viser un rythme de construction neuve d'environ 207 log/an.** Pour rappel, la construction neuve dans le SCoT est de 215 log/an



# LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS À HORIZON 2028

Ces objectifs de production doivent également répondre à des impératifs qualitatifs.

D'une part, il reviendra au **PLUi de retranscrire ces objectifs de production au regard des disponibilités foncières et des objectifs de limitation de la consommation foncière**. Cela passera notamment par le respect *a minima* des **objectifs du SCoT qui prévoit une part maximale de production individuelle** (40% dans le pôle urbain, 60% sur le pôle relais à vocation touristique et 80% dans les villages). Plus largement, une **réflexion affinée sur les formes urbaines et l'identification de secteurs de développement privilégiés**.

En effet, afin de limiter la consommation foncière à vocation d'habitat et dans l'objectif de favoriser la diversité des formes bâties, la répartition de logements collectifs et individuels serait à rééquilibrer en faveur du collectif, notamment dans les communes « villages ».

D'autre part, il s'agira également d'identifier les modes de production adéquats selon les secteurs. En effet, **une partie de la production de logements résultera de la remise sur le marché d'un certain nombre de logements vacants**. Cette perspective est à mettre en lien avec l'axe de travail portant sur la reconquête du parc vacant.

De même, dans le cadre des travaux menés dans le PLUi, un travail sur les dents creuses a été impulsé avec les communes afin de limiter la construction neuve en extension de l'enveloppe urbaine.

Enfin, il est à noter qu'aucune commune de la CCRG n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU prévoyant un taux minimal de 20% de logements locatifs sociaux. La programmation de logements sociaux pourra donc davantage répondre à des besoins ciblés : maintien dans le logement des personnes âgées en perte d'autonomie, décohabitation des jeunes, etc.

Parallèlement, afin de **favoriser une mixité sociale** à l'échelle du pôle urbain et plus largement à l'échelle de la Communauté de Communes, la CCRG va travailler, à travers l'élaboration de sa future Convention Intercommunale d'Attribution, à rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux au travers une meilleure répartition à l'échelle du territoire.

# LA POLITIQUE HABITAT AU NIVEAU DE LA CCRG

° La contractualisation d'une **Convention d'Opération de Territoire (ORT)** sur le pôle urbain de la CCRG (Guebwiller, Soultz, Issenheim et Buhl) en février 2021. Elle est l'élargissement de la convention cadre Action Cœur de Ville de la Ville de Guebwiller. Cet outil vise à lutter contre la dévitalisation des centres-villes en développant une approche intercommunale et en disposant d'un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, économie, commerce, politiques sociales, équipements publics, mobilités...).

° La contractualisation d'une **convention Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain Multisite** sur le pôle urbain de la CCRG en septembre 2021. L'OPAH-RU est un dispositif mis en place pour cinq ans, mobilisant des aides financières de plusieurs partenaires afin de permettre aux propriétaires de réaliser des travaux de réfection globale, d'amélioration énergétique ou d'adaptation du logement à la perte d'autonomie. Les objectifs quantitatifs globaux de la convention sont évalués à 262 logements pour un montant global de travaux de réhabilitation évalué à près de 8 822 00 € HT.

Un suivi-animation a été mis en place par la CCRG permettant d'accompagner le propriétaire dans la recherche de devis et le pilotage du chantier, jusqu'à la réception des travaux. Les propriétaires seront également assistés dans le montage des dossiers de subventions jusqu'au paiement.

L'opérateur en charge du suivi-animation accompagnera également les communes qui le souhaitent dans la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière.

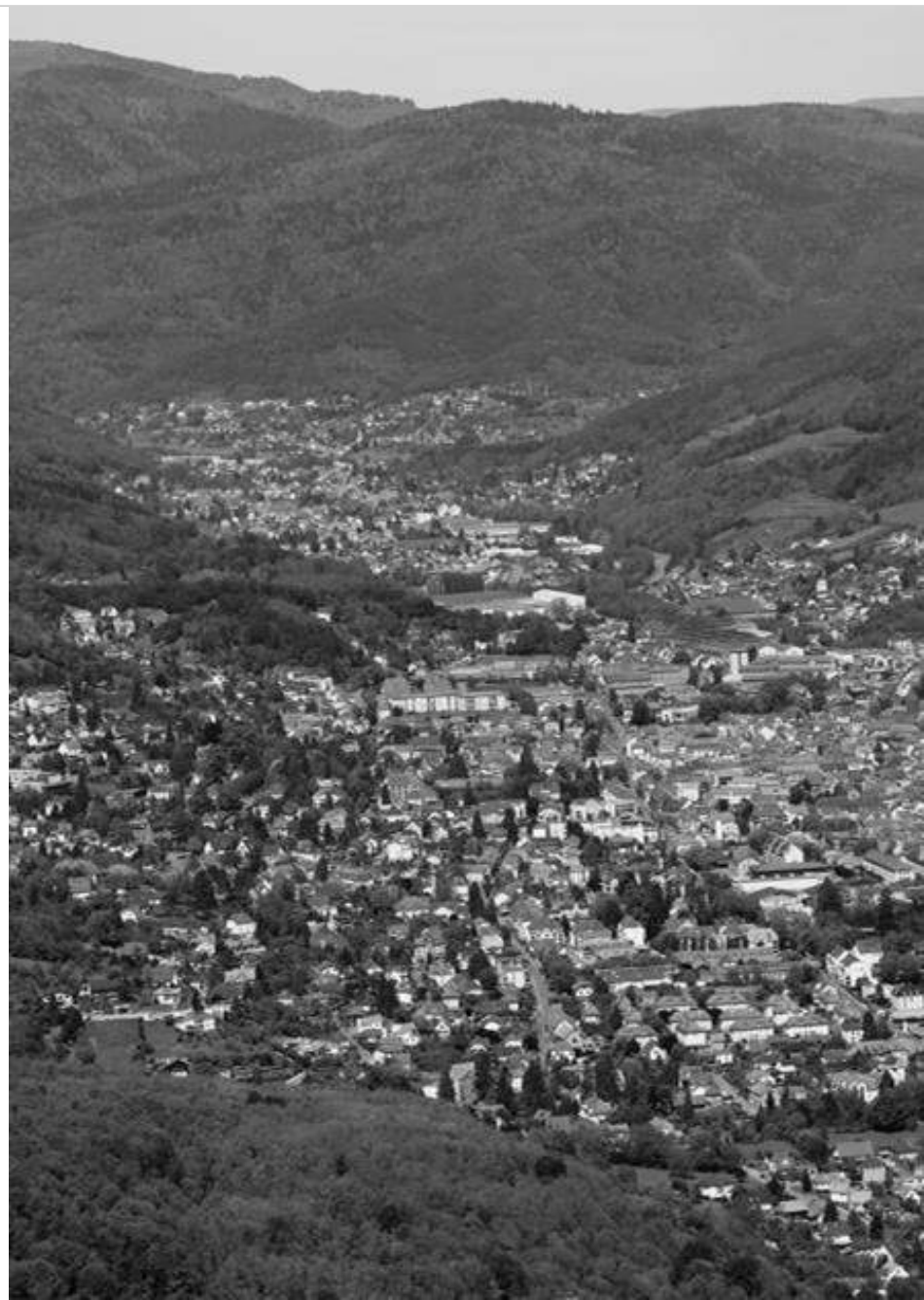
° **Plan National de lutte contre la vacance** : la CCRG lauréate de ce plan, bénéficie de crédits complémentaires de l'ANAH pour la mise en œuvre d'une étude pré-opérationnelle de repérage et traitement des logements vacants sur son territoire. L'étude a été lancée en janvier 2022. Elle permettra de définir les causes de la vacance de plus de 2 ans, une estimation du volume potentiel de logements vacants pouvant être remis sur le marché à court, moyen et long terme et servira d'aide à la décision en vue de proposer une stratégie adaptée et calibrée en fonction des besoins réels.

° Participation au **Programme d'Intérêt Général Habiter Mieux 68** dont l'objectif est de lutter contre la précarité énergétique grâce à des aides financières aux travaux.

# LES ENJEUX MAJEURS DU PLH POUR LA CCRG

- **Un PLH comme levier d'attractivité** : pour impulser une dynamique démographique, mais également pour accompagner le développement du territoire.
- **Un PLH solidaire** : pour agir sur les communes en fonction de leur(s) problématique(s), en adaptant les dispositifs et les niveaux d'aides en fonction des besoins et des objectifs de chaque typologie de commune (pôle urbain, villages).
- **Un PLH mettant l'accent sur l'existant** : le parc existant constitue la focale du PLH, au regard du fort besoin de réhabilitation d'une partie du parc (vacant, dégradé ou vétuste), notamment sur le pôle urbain.

# LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



# QUATRE ORIENTATIONS STRATÉGIQUES POUR RÉPONDRE AUX DÉFIS DU TERRITOIRE EN MATIÈRE D'HABITAT

Les quatre orientations du PLH traduisent les ambitions de la CCRG pour ce premier PLH :

Les ambitions de la CCRG :

- Donner les conditions d'une nouvelle dynamique territoriale sur toutes les composantes de la CCRG en favorisant **l'installation de nouveaux ménages** ;
- Permettre l'intensification de la production de logements sur le territoire en s'assurant de leur **qualité et de leur durabilité et de la diversité des formes bâties** pour continuer de permettre de loger les ménages
- Valoriser une partie du parc ou de secteurs urbains en faisant du **réinvestissement du parc** un axe programmatique fondamental ;
- Apporter une réponse en logements à l'ensemble des publics et notamment les plus fragiles
- Accompagner la **politique d'aménagement de l'espace et de préservation de la ressource foncière** qui sera déclinée dans le PLUI.

1

Organiser et diversifier la production de logements pour répondre aux objectifs du SCoT

2

Valoriser en priorité le parc de logements existant

3

Renforcer les réponses aux besoins de publics spécifiques

4

Faire vivre le PLH

Chacune de ces orientations se décline en action opérationnelle précisée dans le programme d'action. Différents registres d'action pourront être mobilisés :

Soutien financier

Ingénierie

Stratégie foncière

Outils  
réglementaires

# QUATRE ORIENTATIONS STRATÉGIQUES POUR RÉPONDRE AUX DÉFIS DU TERRITOIRE EN MATIÈRE D'HABITAT

## Orientations

**Organiser et diversifier la production de logements pour répondre aux objectifs du SCoT**

**Valoriser en priorité le parc de logements existant**

**Renforcer les réponses aux besoins de publics spécifiques**

**Faire vivre le PLH**

## Axes de travail

- 1.1 Favoriser la production d'une offre de logements qualitative et répondant aux objectifs de mixité sociale
- 1.2 Maîtriser la consommation foncière en préservant la qualité paysagère du territoire
- 2.1 Lutter contre les situations de mal logement
- 2.2 Lutter contre la précarité énergétique
- 2.3 Reconquérir le parc vacant dans un logique de développement du territoire et maîtrise de la consommation foncière
- 2.4 Accompagner les copropriétaires dans la prévention de la dégradation de leur logement / copropriété
- 3.1 Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées
- 3.2 Permettre aux jeunes d'accéder au logement
- 3.3 Soutenir les ménages les plus précaires par le développement de solutions adaptées
- 3.4 Assurer l'accueil des gens du voyage sur le territoire
- 4.1 Piloter et animer la politique de l'habitat



# ORIENTATION 1 | ORGANISER ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DU SCOT

## Éléments de contexte

---

- Un marché de l'habitat qui paraît globalement peu tendu que ce soit dans le parc locatif privé ou locatif social.
- Le pôle urbain présente un profil résidentiel plus hétérogène avec une part de locatif privé et public plus importante que le reste du territoire intercommunal
- Une offre en logements locatifs publics stable avec un taux de rotation plus faible que la moyenne départementale. Toutefois, l'offre potentielle disponible a tendance à se réduire du fait d'une contraction des taux de rotation et de vacance.
- Par ailleurs, un manque d'offre en locatif abordable pour les jeunes en décohabitation ou les jeunes ménages du territoire.
- Une production de logements à intensifier sur le territoire et notamment au niveau du pôle urbain afin de favoriser l'attractivité du territoire.
- Une consommation foncière qui s'inscrit dans le cap du SCoT.

## Attendus de l'orientation

---

- Favoriser la fluidité des parcours résidentiels
- Favoriser la mixité sociale sur l'ensemble du territoire
- Maîtriser la consommation foncière tout en soutenant la production de nouveaux logements

## Axes de travail

---

**1.1 Favoriser la production d'une offre de logements et favoriser la mixité sociale sur le territoire**

**1.2 Maîtriser la consommation foncière en préservant la qualité paysagère du territoire**

# ORIENTATION 2 | VALORISER EN PRIORITE LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

## Eléments de contexte

---

- Un Parc privé potentiellement indigne (PPPI) qui compte environ 480 logements, soit 3,4% des RPP, un taux légèrement supérieur à la moyenne départementale (2,9%).
- Environ un ménage sur 5 touché par la vulnérabilité énergétique, soit 3500 ménages, il s'agit pour une majorité d'entre eux de ménages d'une personne (59,2%), vivant sous le seuil de pauvreté (30,9%) dans un logement ancien construit avant 1919 (40,7%) dont ils sont propriétaires (53,5%).
- Un taux de vacance de 8,0% en 2015, soit 1 point de moins que la moyenne départementale (9,0%). La vacance diminue dans tous les secteurs géographiques, hormis le pôle urbain majeur où celle-ci augmente de +0,4 pt entre 2010 et 2015.
- Un phénomène de copropriétés fragiles qui touche le territoire intercommunal avec environ 5,6% des copropriétés classées D du Haut-Rhin situées dans la C.C. de la Région de Guebwiller

## Attendus de l'orientation

---

- Améliorer la qualité du parc de logements, notamment les logements privés anciens en encourageant et accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux
- Améliorer les conditions de vie des habitants
- Lutter contre la dévitalisation de la centralité du territoire et créer une offre de logements nouvelle en luttant contre la vacance

## Axes de travail

---

### 2.1 Lutter contre les situations de mal logement

### 2.2 Lutter contre la précarité énergétique

### 2.3 Reconquérir le parc vacant dans un logique de développement du territoire et maîtrise de la consommation foncière

### 2.4 Accompagner les copropriétaires dans la prévention de la dégradation de leur logement / copropriété

# ORIENTATION 3 | RENFORCER LES REPONSES AUX BESOINS DE PUBLICS SPÉCIFIQUES

## Éléments de contexte

---

- Sur l'ensemble du territoire intercommunal, environ 1 200 allocataires de la CAF (1/5 des allocataires) ont un taux de dépendance aux prestations sociales supérieur à 50%, avec une proportion plus importante d'allocataires dans le pôle urbain
- En 2019, 20 personnes de plus de 70 ans ont une demande en cours pour accéder au logement social. Par ailleurs, 17,2% de la demande globale de logement social est liée à des raisons de santé.
- La grande majorité des demandeurs externes de logements sociaux (47,3%) du territoire habite dans un logement qui n'est pas à leur nom (chez les parents/enfants, sous-locataire, dans un logement temporaire) ou sont locataires dans le parc privé (37%)
- Des obligations légales concernant l'accueil de gens du voyage, particulièrement pour les communes de plus de 5000 habitants

## Attendus de l'orientation

---

- Favoriser l'accès au logement pour les ménages les plus fragiles et / ou dont les ressources ne leur permettent pas ou difficilement d'accéder au parc de logement
- Offrir des réponses dimensionnées et adaptées aux besoins dans leur diversité, permettant de prévenir les ruptures de parcours résidentiels

## Axes de travail

---

**3.1 Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées**

**3.2 Permettre aux jeunes d'accéder au logement**

**3.3 Soutenir les ménages les plus précaires par le développement de solutions adaptées**

**3.4 Assurer l'accueil des gens du voyage sur le territoire**

# ORIENTATION 4 | FAIRE VIVRE LE PLH

## Attendus de l'orientation

- Mobiliser les partenaires, collectivités et acteurs de l'habitat, autour de la mise en œuvre des actions du PLH ;
- Pérenniser les instances de suivi et de pilotage du PLH ;
- Assurer le suivi des actions du PLH et, le cas échéant, ajuster le programme d'actions.

## Axes de travail

### 4.1 Piloter et animer la politique de l'habitat

Dans le cadre de ce nouveau PLH, la Communauté de communes souhaite :

- Développer les partenariats avec les interlocuteurs de la Communauté de communes et notamment l'ADIL
- Communiquer et informer sur les dispositifs existants
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement du territoire par une ingénierie technique communautaire.

**L'animation du PLH concernera également le suivi des dynamiques du territoire, avec la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier.**

Moyens	Soutien financier	Ingénierie	Stratégie foncière	Outils règlementaires
Territoires	Sur l'ensemble du territoire			



# **PROGRAMME D' ACTIONS**

# LE PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH

Le programme d'actions du PLH se décline en 11 fiches-actions.

Pour chacune d'entre elle, est distinguée la vision globale de l'action, soit les constats et enjeux dont elle découle, les objectifs opérationnels poursuivis, et les modalités opérationnelles qui décrivent les déclinaisons concrètes de sa mise en œuvre.

Dans un second temps, sont présentées, par modalités opérationnelles, les conditions de mise en œuvre :

- Les pilotes ;
- Les partenaires (en charge du suivi de l'action et de son co-financement) ;
- La territorialisation ;
- Les moyens humains et financiers ;
- Les indicateurs qui permettent le suivi de l'action : des indicateurs de réalisation et d'impact.



**ORIENTATION N°...**

**Action n°...**

Contexte et enjeux	
Objectifs opérationnels	
Modalités opérationnelles	



**ORIENTATION N°...**

**Action n°...**

Modalités de mise en œuvre	Pilote	Partenaires		Territorialisation	Moyens humains et financiers	Indicateurs
		Suivi de l'action	Co-financement			



# QUATRE ORIENTATIONS STRATÉGIQUES POUR RÉPONDRE AUX DÉFIS DU TERRITOIRE EN MATIÈRE D'HABITAT

## Orientations

**Organiser et diversifier la production de logements pour répondre aux objectifs du SCoT**

**Valoriser en priorité le parc de logements existant**

**Renforcer les réponses aux besoins de publics spécifiques**

**Faire vivre le PLH**

## Axes de travail

- 1.1 Favoriser la production d'une offre de logements qualitative et répondant aux objectifs de mixité sociale
- 1.2 Maîtriser la consommation foncière en préservant la qualité paysagère du territoire
- 2.1 Lutter contre les situations de mal logement
- 2.2 Lutter contre la précarité énergétique
- 2.3 Reconquérir le parc vacant dans un logique de développement du territoire et maîtrise de la consommation foncière
- 2.4 Accompagner les copropriétaires dans la prévention de la dégradation de leur logement / copropriété
- 3.1 Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées
- 3.2 Permettre aux jeunes d'accéder au logement
- 3.3 Soutenir les ménages les plus précaires par le développement de solutions adaptées
- 3.4 Assurer l'accueil des gens du voyage sur le territoire
- 4.1 Piloter et animer la politique de l'habitat

# ORIENTATION 1 | ORGANISER ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DU SCOT

## Action 1.1 : Favoriser la production d'une offre de logements qualitative et répondant aux objectifs de mixité sociale

<b>Constats et enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une production de logements qui se redresse depuis 2014 avec 151 logements mis en chantier en 2018 et des projets importants pour les années à venir</li> <li>• Une ambition de croissance démographique de +0,17% / an pour la durée du PLH</li> <li>• Une forte concentration des logements sociaux sur le pôle urbain et en particulier à Guebwiller</li> <li>• Une forte aspiration des ménages à l'accession à la propriété</li> <li>• Un enjeu de sécurisation de l'accession à la propriété afin d'enrayer le phénomène de dégradation des copropriétés.</li> </ul>
<b>Objectifs opérationnels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une production qui réponde aux besoins des ménages du territoire et accompagne la croissance démographique du territoire</li> <li>• Favoriser la mixité sociale par une déconcentration du parc locatif social</li> <li>• Sécuriser l'accession à la propriété</li> </ul>
<b>Modalités opérationnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Accompagner les objectifs de croissance démographique fixés à 0,17% par an par une production de qualité.</b> La CCRG fixe un objectif de production de 169 logements par an mais sera vigilante à la qualité de la production et à la maîtrise de la consommation foncière. Concernant la répartition entre collectif et intermédiaire, les objectifs présentés dans les projections de besoins en logements s'inscrivent dans les attendus du SCoT. Ils prévoient une répartition avec un maximum de 525 logements individuels et un minimum de 482 logements en collectif. Le projet prévoit par ailleurs une consommation foncière limitée : sur la période 2016-2036 (durée du PLUi), la consommation foncière en extension projetée est de 30 ha uniquement sur le pôle urbain avec un objectif de 30 logements / ha en moyenne en extension.</li> <li>• <b>Développer le parc social hors Guebwiller dans le pôle urbain, voire hors pôle urbain lorsque le secteur paraît pertinent.</b> En effet, le parc social doit pouvoir se développer sur des secteurs desservis en transports et concentrant services et commerces. Le développement du parc social doit permettre d'accompagner les parcours résidentiels des ménages du territoire : jeunes souhaitant décohabiter, personnes âgées souhaitant se rapprocher des services et commerces et bénéficier d'un logement adapté, personnes rencontrant des difficultés dans leur parcours (séparation, chômage, etc.). La production locative sociale pourra se faire dans le neuf mais constitue également un levier de réinvestissement de bâti anciens, à ce titre des bâti communaux pourraient être confiés à des bailleurs sociaux pour leur réhabilitation, leur remise sur le marché et leur gestion. Enfin, en parallèle de la production locative sociale, il s'agira d'être vigilant à la mixité sociale dans ce parc. A cet effet, la CCRG s'engagera dans <b>la définition d'une Convention intercommunale d'attribution</b> pour définir avec ses partenaires une stratégie d'attribution contribuant à une plus grande mixité sociale.</li> </ul>

# ORIENTATION 1 | ORGANISER ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DU SCOT

## Action 1.1 : Favoriser la production d'une offre de logements qualitative et répondant aux objectifs de mixité sociale

### Modalités opérationnelles

- **Favoriser le développement du parc de logements intermédiaires en locatif** en s'appuyant sur les dispositifs de défiscalisation et en premier lieu sur le dispositif Denormandie sur les communes du pôle urbain, toutes les quatre entrant dans une Opération de Revitalisation du Territoire. Cela passera par un renforcement de la communication auprès des potentiels investisseurs.
- **Accompagner les ménages dans leur projet d'accession** afin de sécuriser leur parcours résidentiel à travers les permanences de l'ADIL et de l'UNPI.

# ORIENTATION 1 | ORGANISER ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DU SCOT

## Action 1.1 : Favoriser la production d'une offre de logements qualitative et répondant aux objectifs de mixité sociale

Modalités de mise en œuvre	Pilote	Partenaires		Territorialisation	Moyens humains et financiers	Indicateurs
		Suivi de l'action	Co-financement			
Accompagner les objectifs de croissance démographique	CCRG	Communes DDT68		Ensemble de la CCRG	0,05	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de logements produits dans l'enveloppe urbaine / en extension</li> <li>○ Répartition de la production individuel / collectif</li> </ul> </li> <li>• <b>Impact</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Consommation foncière</li> <li>○ Densité de production</li> </ul> </li> </ul>
Développer le parc social	CCRG	DDT68 Bailleurs sociaux		Sur le pôle urbain hors Guebwiller + voire hors pôle urbain lorsque le secteur paraît pertinent	0,05	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de logements locatifs sociaux produits</li> </ul> </li> <li>• <b>Impact</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Tension sur le parc social</li> </ul> </li> </ul>

# ORIENTATION 1 | ORGANISER ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DU SCOT

## Action 1.1 : Favoriser la production d'une offre de logements qualitative et répondant aux objectifs de mixité sociale

Modalités de mise en œuvre	Pilote	Partenaires		Territorialisation	Moyens humains et financiers	Indicateurs
		Suivi de l'action	Co-financement			
Accompagner les ménages avec les permanences de l'ADIL et de l'UNPI	CCRG	Communes ADIL68 UNPI		Ensemble de la CCRG	Partenariat avec l'ADIL68	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de ménages rencontrés et accompagnés</li> </ul> </li> </ul>
Favoriser le développement du parc de logements intermédiaires	CCRG	Communes, ADIL68		Communes du pôle urbain concernées par le Dispositif Denormandie	0,10 ETP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de logements produits dans le cadre d'une défiscalisation</li> </ul> </li> <li>• <b>Impact :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Evolution des niveaux de loyers ;</li> <li>○ Caractéristiques des ménages bénéficiant des dispositifs de location abordables.</li> </ul> </li> </ul>

# ORIENTATION 1 | ORGANISER ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DU SCOT

## Action 1.2 : Maîtriser la consommation foncière en préservant la qualité paysagère du territoire

<b>Constats et enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une consommation foncière qui s'inscrit dans le cadre du SCoT de façon générale ;</li> <li>• Une déqualification de certains secteurs / friches qui appelle au réinvestissement du foncier disponible.</li> </ul>
<b>Objectifs opérationnels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer la maîtrise foncière publique afin de limiter l'augmentation des prix du foncier ;</li> <li>• Développer le recours aux opérations d'aménagement afin de renforcer l'adéquation de la programmation par rapport aux besoins du territoire (en termes de prix de sortie notamment) ;</li> <li>• Permettre la valorisation de 5 logements relevant d'opérations remarquables par an.</li> </ul>
<b>Nombre de logements visés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 125 bâtiments mis en valeur dans le cadre de l'OPAH-RU</li> </ul>
<b>Modalités opérationnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Connaître et suivre les dynamiques foncières</b> avec la mise en place d'un Observatoire du foncier. Un point de vigilance devra être porté sur le respect de l'enveloppe foncière maximale et sur le respect des densités.</li> <li>• <b>Assurer le suivi des outils règlementaires du PLUi</b> : soutien aux communes dans le suivi des OAP et autres outils éventuels, afin de permettre une traduction effective des volontés de préservation des ressources foncières ;</li> <li>• <b>Valoriser les opérations remarquables dans le neuf ou l'ancien</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Soutenir les opérations de mise en valeur du patrimoine dans le cadre de l'OPAH-RU</b></li> <li>○ <b>Hors pôle urbain, mettre en place un fond de soutien aux propriétaires pour la réalisation d'opérations remarquables</b> : innovation, qualité architecturale, préservation du patrimoine, etc. Le cahier des charges précis sera à définir et l'enveloppe sera à répartir chaque année entre les projets déposés par une commission ad hoc. Ce soutien financier pourra être complémentaire d'autres outils, comme le Plan Patrimoine 68 dans la perspective d'une réflexion sur le réinvestissement du bâti ancien.</li> </ul> </li> </ul>



# ORIENTATION 1 | ORGANISER ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DU SCOT

## Action 1.2 : Maîtriser la consommation foncière en préservant la qualité paysagère du territoire

Modalités de mise en œuvre	Pilote	Partenaires		Territorialisation	Moyens humains et financiers	Indicateurs
		Suivi de l'action	Co-financement			
<b>Connaître et suivre les dynamiques foncières</b>	CCRG	Communes, prestataire externe		Ensemble de la CCRG	Conventionnement avec l'ADIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : Actualisation chaque année des données d'observation à travers un observatoire foncier</li> <li>• <b>Impact</b> : Suivi de la consommation foncière, de la production de logements, de la construction en zone d'extension</li> </ul>
<b>Assurer le suivi des outils réglementaires du PLUi</b>	CCRG	Communes		Ensemble de la CCRG	0,10 ETP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : Nombre d'opérations sorties dans le cadre d'une OAP</li> </ul>
<b>Soutenir les opérations de mise en valeur du patrimoine dans le cadre de l'OPAH-RU</b>	CCRG	DDT68	ANAH, CeA, Région Grand Est, communes	Communes du pôle urbain	55000 € / an soit 250000€ sur 5 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : Nombre d'opérations de mise en valeur du patrimoine financées</li> </ul>
<b>Mettre en place un fond de soutien pour soutenir les opérations remarquables</b>	CCRG	Communes	CeA (Plan Patrimoine 68)	Ensemble de la CCRG (hors pôle urbain)	15000 € / an soit 90000€ sur 6 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : Nombre d'opérations remarquables financées</li> </ul>

# ORIENTATION 2 | VALORISER EN PRIORITE LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

## Action 2.1 : Lutter contre les situations de mal logement

<b>Constats et enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) qui compte environ 480 logements, soit 3,4% des RPP, un taux légèrement supérieur à la moyenne départementale (2,9%). 60% du PPPI se concentre dans deux communes : Guebwiller et Soultz.</li> </ul>
<b>Objectifs opérationnels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disposer d'une connaissance fine du parc de logements indignes, en vue de cibler les leviers les plus adéquats à mobiliser pour répondre à cet enjeu ;</li> <li>Renforcer l'information et l'accompagnement des propriétaires afin de favoriser la réalisation de travaux dans le cadre de l'OPAH-RU et hors OPAH-RU ;</li> <li>Soutenir financièrement l'amélioration du parc de logements ;</li> <li>Renforcer la coordination pour la lutte contre l'habitat indigne.</li> </ul>
<b>Nombre de logements visés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>93 logements dans le cadre de l'OPAH-RU</li> <li>30 logements hors OPAH-RU</li> </ul>
<b>Modalités opérationnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Conduire une OPAH-RU sur le cœur urbain :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Financer une démarche de suivi-animation de l'OPAH-RU afin de permettre l'intensification de l'information et de l'accompagnement des propriétaires sur le cœur urbain ;</li> <li>Abonder aux aides sur le volet Lutte contre l'habitat dégradé dans le cadre de l'OPAH-RU</li> </ul> </li> <li><b>Renforcer les actions d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble de la CCRG, à travers :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un abondement au fonds Alsace Rénov' pour favoriser sa mobilisation sur le territoire (2022-2023) ;</li> <li>Réflexion sur une extension des aides du PIG Habiter Mieux 68 aux logements en copropriété et aux propriétaires bailleurs ;</li> <li>Une action renforcée en matière d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble de la CCRG, avec une aide financière complémentaire pour les travaux portant sur les logements très dégradés</li> </ul> </li> <li><b>Renforcer la connaissance des situations et la coordination entre acteurs pour la lutte contre l'habitat indigne :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir les maires, en première ligne face à certaines situations d'habitat indigne relevant de leur pouvoir de police.</li> <li>Accompagner les propriétaires dans leurs démarches sur l'ensemble du territoire.</li> <li>Travailler conjointement avec la CAF sur l'amélioration du circuit de signalement des situations de non-décence, pour accélérer la consignations des aides au logement et ainsi inciter les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires.</li> </ul> </li> </ul>

# ORIENTATION 2 | VALORISER EN PRIORITE LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

## Action 2.1 : Lutter contre les situations de mal logement

Modalités de mise en œuvre	Pilote	Partenaires		Territorialisation	Moyens humains et financiers	Indicateurs
		Suivi de l'action	Co-financement			
<b>Conduire une OPAH-RU sur le cœur urbain</b>	CCRG	Opérateur OPAH-RU, DDT68, ADIL68	ANAH, CeA, Région Grand Est, communes	Pôle urbain	<p>Suivi-animation : 90 000€/an soit 450 000€ sur 5 ans</p> <p>Lutte contre l'habitat dégradé : 48800 € / an soit 244000€ sur 5 ans</p>	<p>• <b>Réalisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de PO et PB renseignés dans le cadre de l'OPAH-RU ;</li> <li>○ Nombre de dossiers de lutte contre l'habitat dégradé / indécence</li> </ul>
<b>Apporter une aide financière complémentaire pour les travaux portant sur les logements très dégradés</b>	CCRG	Opérateur, DDT68, ADIL68, Espace France Rénov	CeA, ANAH	Ensemble de la CCRG (hors pôle urbain)	Lutte contre l'habitat dégradé : 12500 € / an soit 75000€ sur 6 ans	<p>• <b>Réalisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre d'opérations financées</li> <li>○ Nombre de PO et PB ayant réalisé des travaux d'amélioration avec des aides du PIG</li> </ul>
<b>Renforcer la connaissance des situations et la coordination entre acteurs pour la lutte contre l'habitat indigne</b>	CCRG	Commune, CeA, Opérateur OPAH-RU, ADIL68, CAF, ARS, Etat, DDT68, ANAH	X	Ensemble de la CCRG	0,30 ETP	<p>• <b>Réalisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre d'actions d'information</li> <li>○ Nombre de travaux réalisés suite à la consignation des aides au logement ;</li> <li>○ Nombre de réunions du Comité Local ;</li> <li>○ Nombre de ménages relogés suite à un signalement de situation d'indignité.</li> </ul>

# ORIENTATION 2 | VALORISER EN PRIORITE LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

## Action 2.2 : Lutter contre la précarité énergétique

<b>Constats et enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ un ménage sur 5 touché par la vulnérabilité énergétique, soit 3500 ménages, il s'agit pour une majorité d'entre eux de ménages d'une personne (59,2%), vivant sous le seuil de pauvreté (30,9%) dans un logement ancien construit avant 1919 (40,7%) dont ils sont propriétaires (53,5%).</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>Nombre de logements visés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 84 logements dans le cadre de l'OPAH-RU</li> <li>• 144 logements via le PIG Habiter Mieux 68</li> </ul>
<b>Modalités opérationnelles</b>	<p><i>La lutte contre la précarité énergétique rejoint l'ensemble des axes de travail de l'orientation : il s'agira donc de mettre en œuvre cette action à travers les deux modalités opérationnelles suivantes, mais également dans la continuité et en synergie avec les mises en œuvre prévues pour la lutte contre l'habitat indigne ou contre la vacance.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abonder aux aides de l'Anah en matière de rénovation énergétique :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dans le cadre du PIG Habiter Mieux 68 sur l'ensemble de la CCRG. Par ailleurs, comme évoqué précédemment, une réflexion sur son extension aux copropriétés et aux propriétaires bailleurs devra être engagée</li> <li>○ Dans le cadre du fonds Alsace Rénov' pour la rénovation des logements dans le parc privé. Ce fonds en place sur la période 2022-2023, prévoit des aides pour les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les copropriété sur l'ensemble de l'Alsace, ainsi qu'un fonds d'aides exceptionnelles pour les propriétaires en difficulté</li> <li>○ Dans le cadre de l'OPAH-RU sur le pôle urbain.</li> </ul> </li> <li>• <b>Accompagner les ménages après la réalisation des travaux d'amélioration de leur logement :</b> organiser une visite du logement après les travaux pour accompagner les ménages aux usages liés aux travaux énergétiques, et un an après les travaux, dans le cadre d'un suivi de l'accompagnement. Cette modalité fera l'objet d'une des clauses du marché de suivi-animation de l'OPAH-RU, afin d'assurer la pérennité des travaux d'amélioration du logement à travers des gestes quotidiens. Hors OPAH-RU, le Service France Rénov' sera mobilisé.</li> </ul>

# ORIENTATION 2 | VALORISER EN PRIORITE LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

## Action 2.2 : Lutter contre la précarité énergétique

Modalités de mise en œuvre	Pilote	Partenaires		Territorialisation	Moyens humains et financiers	Indicateurs
		Suivi de l'action	Co-financement			
Abonder aux aides Anah sur les rénovations énergétiques dans le cadre de l'OPAH-RU	CCRG	Opérateur OPAH-RU	ANAH, CeA, communes, Action Logement, Procivis	Communes du pôle urbain	79000€ sur 5 ans pour les dossiers Amélioration de la performance énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : Nombre de logements dont les travaux de rénovation énergétiques ont été subventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU</li> <li>• <b>Impact</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gain énergétique observé pour les logements ;</li> <li>○ Réduction des charges d'énergie pour les ménages.</li> </ul> </li> </ul>
Abonder aux aides du PIG Habiter Mieux 68 et autre dispositif sur les rénovations énergétiques	CCRG	CeA, DDT	CeA, ANAH	Ensemble de la CCRG	12000€ / an soit 72000€ sur 6 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : Nombre de logements dont les travaux de rénovation énergétiques ont été subventionnés dans le cadre du PIG Habiter Mieux jusqu'en 2023 + nouveau dispositif</li> <li>• <b>Impact</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gain énergétique observé pour les logements ;</li> <li>○ Réduction des charges d'énergie pour les ménages</li> </ul> </li> </ul>

# ORIENTATION 2 | VALORISER EN PRIORITE LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

## Action 2.2 : Lutter contre la précarité énergétique

Modalités de mise en œuvre	Pilote	Partenaires		Territorialisation	Moyens humains et financiers	Indicateurs
		Suivi de l'action	Co-financement			
<b>Abonder au fonds Alsace Rénov'</b>	CCRG	CeA	CeA	Ensemble de la CCRG	24 000€ sur 2 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : Nombre de logements dont les travaux de rénovation énergétique ont été subventionnés par le fonds Alsace Rénov'</li> <li>• <b>Impact</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gain énergétique observé pour les logements ;</li> <li>○ Réduction des charges d'énergie pour les ménages</li> </ul> </li> </ul>
<b>Accompagner les ménages après la réalisation des travaux d'amélioration de leur logement</b>	CCRG	Opérateur OPAH-RU + Espace France Rénov'		Ensemble de la CCRG		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de ménages accompagnés après la réalisation de travaux ;</li> <li>○ Suivi de l'état des logements régulier après la mise en œuvre de travaux.</li> </ul> </li> <li>• <b>Impact</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gain énergétique observé pour les logements ;</li> <li>○ Réduction des charges d'énergie pour les ménages.</li> </ul> </li> </ul>



# ORIENTATION 2 | VALORISER EN PRIORITE LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

## Action 2.3 : Reconquérir le parc vacant dans une logique de développement du territoire et maîtrise de la consommation foncière

<b>Constats et enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un taux de vacance de 8,0% en 2015, soit 1 point de moins que la moyenne départementale (9,0%) ;</li> <li>• Une vacance qui diminue dans tous les secteurs géographiques, hormis le pôle urbain majeur où celle-ci augmente de +0,4 point entre 2010 et 2015 ;</li> <li>• Un faible recours au conventionnement dans le parc privé par les propriétaires bailleurs.</li> </ul>
<b>Objectifs opérationnels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager la sortie de vacance, qui participe à la création d'une offre de logements tout en limitant la consommation foncière et favorisant la revitalisation des centres-anciens ;</li> <li>• Rééquilibrer l'offre en logements abordables sur le territoire à l'échelle de la CCRG en favorisant le conventionnement ANAH avec ou sans travaux.</li> </ul>
<b>Nombre de logements visés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 64 logements hors dossier ANAH avec travaux dans le cadre de l'OPAH-RU</li> <li>• 24 logements vacants depuis plus de deux ans remis sur le marché grâce à la prime de sortie</li> </ul>
<b>Modalités opérationnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Conduire une étude sur la vacance</b> : la CCRG a été retenu dans le cadre du plan national de lutte contre la vacance, une étude sera donc conduite pour mieux comprendre le phénomène de vacance sur le territoire et les leviers de remise sur le marché pouvant plus particulièrement être utilisés.</li> <li>• <b>Abonder aux aides ANAH</b>, notamment pour favoriser la sortie de vacance et pour toucher davantage les propriétaires bailleurs qui souhaiteraient conventionner dans le cadre de l'OPAH-RU</li> <li>• <b>Soutenir la remise sur le marché des logements vacants</b> depuis plus de deux ans avec une prime spécifique sur l'ensemble du territoire et la sécurisation des propriétaires via l'intermédiation locative</li> </ul>

# ORIENTATION 2 | VALORISER EN PRIORITE LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

## Action 2.3 : Reconquérir le parc vacant dans une logique de développement du territoire et maîtrise de la consommation foncière

Modalités de mise en œuvre	Pilote	Partenaires		Territorialisation	Moyens humains et financiers	Indicateurs
		Suivi de l'action	Co-financement			
<b>Conduire une étude sur la vacance</b>	CCRG	DDT68	ANAH	Ensemble de la CCRG	Moyens apporté par le Plan national de lutte contre la vacance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : Conduite de l'étude et identification des leviers de remise sur le marché</li> </ul>
<b>Abonder aux aides de l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU</b>	CCRG	Opérateur OPAH-RU, DDT68, ADIL68	ANAH, CeA, Région Grand Est, communes	Communes du pôle urbain	64000€ sur 5 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : Nombre de logements remis sur le marché</li> </ul>
<b>Soutenir la remise sur le marché des logements vacants depuis plus de deux ans avec une prime spécifique</b>	CCRG	DDT68, communes		Ensemble de la CCRG	36000€ sur 6 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : Nombre de logements remis sur le marché</li> </ul>

# ORIENTATION 2 | VALORISER EN PRIORITE LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

## Action 2.4 : Accompagner les copropriétaires dans la prévention de la dégradation de leur logement / copropriété

<b>Constats et enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un phénomène de copropriétés fragiles et en difficulté qui touche le territoire intercommunal avec environ 5,6% des copropriétés classées D du Haut-Rhin situées dans la CCRG</li> </ul>
<b>Objectifs opérationnels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévenir la dégradation des copropriétés fragilisées du territoire ;</li> <li>Aider les copropriétés à la prise de décisions après l'étude préalable aux travaux.</li> </ul>
<b>Nombre de logements visés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>12 logements en copropriété bénéficiant d'aides pour les dépenses d'AMO et études préalables</li> <li>9 copropriétés dans le cadre de l'OPAH-RU</li> </ul>
<b>Modalités opérationnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Assurer l'observation des copropriétés</b>, à travers un suivi annuel des données du registre des copropriétés tout en fiabilisant les données disponibles.</li> <li><b>Communiquer auprès des syndicats de copropriétés sur les aides mobilisables et les dispositifs existants</b>. Il s'agira de communiquer de façon générale auprès de l'ensemble des syndicats mais également d'avoir une attention particulière pour les syndicats bénévoles, l'enjeu étant également de les informer sur la nécessité d'enregistrer la copropriété sur le registre, et ce dans l'optique d'une fiabilisation des données disponibles pour l'observation des copropriétés.</li> <li><b>Développer le dispositif d'ASLL Copropriété sur le territoire pour les copropriétés en situation de précarité énergétique</b>, en vue de prévoir l'accompagnement des personnes vivant en copropriétés dégradées, par la prévention de la dégradation des situations, et ce notamment sur le plan budgétaire (paiement des charges, etc.). Ce dispositif est aujourd'hui mis en place par le Département en partenariat avec APPUIS mais n'est pas encore mobilisé sur le territoire de la CCRG.</li> <li><b>Soutenir financièrement les copropriétés par le financement des dépenses d'AMO et d'études préalables aux travaux</b>. Il s'agit de pouvoir financer une partie des études indispensables à l'obtention de subventions pour les travaux d'amélioration d'habitat : audit énergétique et AMO Habiter Mieux Copropriété. En effet, le financement de ces études constitue souvent un premier frein à la conduite de travaux. L'aide au financement doit donc permettre d'aider les copropriétaires dans leur prise de décisions et de lever les craintes.</li> </ul>

# ORIENTATION 2 | VALORISER EN PRIORITE LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

## Action 2.4 : Accompagner les copropriétaires dans la prévention de la dégradation de leur logement / copropriété

Modalités de mise en œuvre	Pilote	Partenaires		Territorialisation	Moyens humains et financiers	Indicateurs
		Suivi de l'action	Co-financement			
Assurer l'observation des copropriétés	CCRG	ADIL68		Ensemble de la CCRG avec une attention particulière sur le pôle urbain	Convention avec l'ADIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : suivi annuel des copropriétés</li> </ul>
Communiquer auprès des syndicats de copropriétés sur les aides mobilisables et les dispositifs existants	CCRG	Syndicats de copropriété, FNAIM, ADIL68, CeA, DDT68		Ensemble de la CCRG avec une attention particulière sur le pôle urbain	0,05 ETP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : nombre de réunion de copropriétés assurées</li> <li>• <b>Impact</b> : Amélioration des indicateurs de gestion des copropriétés (niveau et raison des impayés, motivation et engagement des copropriétaires, gestion des conflits, existence d'un fonds de réserve, etc.)</li> </ul>
Développer le dispositif d'Accompagnement Social Lié au Logement Copropriété	CeA	APPUIS, CeA	CeA	Ensemble de la CCRG		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : Nombre de copropriétés accompagnées dans le cadre de l'ASLL</li> <li>• <b>Impact</b> : Amélioration des indicateurs de gestion des copropriétés</li> </ul>

# ORIENTATION 2 | VALORISER EN PRIORITE LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

## Action 2.4 : Accompagner les copropriétaires dans la prévention de la dégradation de leur logement / copropriété

Modalités de mise en œuvre	Pilote	Partenaires		Territorialisation	Moyens humains et financiers	Indicateurs
		Suivi de l'action	Co-financement			
Abonder aux aides Anah pour les dépenses AMO et d'études préalables aux travaux : OPAH - RU	CCRG	Syndicats de copropriété, FNAIM, ADIL68, CeA, DDT68	ANAH, CeA, Région Grand Est, communes	Communes du pôle urbain	4500€ en 5 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : nombre d'études financées</li> <li>• <b>Impact</b> : Amélioration des indicateurs de gestion des copropriétés</li> </ul>

# ORIENTATION 3 | RENFORCER LES REPONSES AUX BESOINS DE PUBLICS SPÉCIFIQUES

## Action 3.1 : Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées

<b>Constats et enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2019, 20 personnes de plus de 70 ans ont une demande en cours pour accéder au logement social ;</li> <li>17,2% de la demande globale de logement social est liée à des raisons de santé.</li> </ul>
<b>Objectifs opérationnels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le maintien des personnes en situation de perte d'autonomie dans leur logement (que ce soit dans le parc social ou privé) en priorité ;</li> <li>Développer de nouvelles solutions d'accueil en logements adaptés.</li> </ul>
<b>Nombre de logements visés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>21 logements dans le cadre de l'OPAH-RU</li> <li>60 logements hors OPAH-RU</li> </ul>
<b>Modalités opérationnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Soutenir le maintien dans leur logement des personnes en situation de perte d'autonomie, en les accompagnant dans les travaux d'amélioration et d'adaptation de leur logement :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser l'information sur les travaux à mener et sur les aides disponibles pour l'ensemble des ménages (Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse, Action Logement, etc.) ;</li> <li>Soutenir financièrement l'adaptation des logements dans le cadre de l'OPAH-RU et hors OPAH-RU.</li> </ul> </li> <li><b>Accompagner le développement de l'habitat intergénérationnel</b>, à travers la recherche de structures porteuses, le déploiement d'une communication sur l'offre mise en place, le suivi du projet, etc.</li> </ul> <p>L'habitat intergénérationnel, notamment dans le cadre de logements privés, où les personnes âgées louent à très bas coût une chambre à un jeune, souvent en échange de services, permet de soutenir l'autonomie, de sécuriser le mode de vie, et de maintenir une vie sociale active pour les personnes âgées. Cela va également dans le sens du développement d'une offre de logements abordables pour les jeunes à travers la mobilisation du parc existant. Auquel cas, il s'agit également de pouvoir encadrer ces projets d'habitat, en limitant le nombre de chambres mises en location au sein d'un logement d'un particulier, ou en systématisant la contractualisation entre le propriétaire et le locataire, notamment sur le périmètre des services et les règles de vie commune, afin de prévenir les conflits. Cela peut également faire l'objet d'une résidence ou structure dédiée à l'intergénérationnel, avec des appartements de petites typologies, adaptés à la perte d'autonomie, et à bas coût pour les ménages jeunes.</p>



# ORIENTATION 3 | RENFORCER LES REPONSES AUX BESOINS DE PUBLICS SPÉCIFIQUES

## Action 3.1 : Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées

Modalités de mise en œuvre	Pilote	Partenaires		Territorialisation	Moyens humains et financiers	Indicateurs
		Suivi de l'action	Co-financement			
Renforcer l'information sur les travaux et les aides mobilisables	CCRG	Communes, CeA, CAF, Caisses de retraite, bailleurs sociaux		Ensemble de la CCRG	0,05 ETP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : Actions de communication à destination du grand public</li> </ul>
Abonder aux aides de l'Anah pour les travaux d'adaptation du logement : OPAH-RU	CCRG	Opérateur OPAH-RU, DDT68, ADIL68	ANAH, CeA, Région Grand Est, communes	Communes du pôle urbain	8400€ sur 5 ans pour les dossiers Autonomie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : Nombre de ménages subventionnés pour la réalisation de travaux d'adaptation</li> </ul>
Soutenir l'adaptation des logements hors OPAH-RU	CCRG	DDT68	Anah, CARSAT, Caisses de retraite	Ensemble de la CCRG (hors pôle urbain)	5000€ / an soit 30000€ sur 6 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : Nombre de ménages subventionnés pour la réalisation de travaux d'adaptation</li> </ul>
Accompagner le développement de l'habitat intergénérationnel	CCRG	Communes, CeA, bailleurs sociaux, Action Logement, associations travaillant pour et avec les jeunes, CARSAT, Caisses de retraite	Bailleurs sociaux, CARSAT, Caisses de retraite	Ensemble de la CCRG	0,05 ETP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mobilisation d'une association porteuse ;</li> <li>○ Nombre de logements développés en habitat intergénérationnel sur le territoire.</li> </ul> </li> </ul>

# ORIENTATION 3 | RENFORCER LES REPONSES AUX BESOINS DE PUBLICS SPÉCIFIQUES

## Action 3.2 : Permettre aux jeunes d'accéder au logement

<b>Constats et enjeux</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 ;</li><li>• Une forte tension sur les logements de petite typologie dans le parc locatif public.</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>Modalités opérationnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Prévoir un suivi-animation en matière d'accès aux jeunes à des logements de petites typologies, en vue de :</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ Sécuriser la production de petites typologies, notamment dans la production de logements locatifs, dans l'objectif de favoriser l'accès des jeunes au parc social qui connaît un faible taux de rotation</li><li>○ Favoriser l'accès au parc locatif privé en renforçant l'information sur le logement et les dispositifs de sécurisation des bailleurs, comme la garantie Visale (Action Logement).</li></ul></li></ul>

# ORIENTATION 3 | RENFORCER LES REPONSES AUX BESOINS DE PUBLICS SPÉCIFIQUES

## Action 3.2 : Permettre aux jeunes d'accéder au logement

Modalités de mise en œuvre	Pilote	Partenaires		Territorialisation	Moyens humains et financiers	Indicateurs
		Suivi de l'action	Co-financement			
Suivi-animation en matière d'accès aux jeunes à des logements de petites typologies	CCRG	Communes, CeA, bailleurs sociaux, Action Logement, associations travaillant pour et avec les jeunes, Mission Locale	Bailleurs sociaux, DDT68	Ensemble de la CCRG	0,05 ETP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Actions d'information ;</li> <li>○ Nombre de garanties VISALE déployées sur le territoire ;</li> <li>○ Nombre de nouveaux logements locatifs produits en T1 – T2.</li> </ul> </li> <li>• <b>Impact :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Evolution des attributions de logements locatifs sociaux aux jeunes ménages de moins de 30 ans ;</li> <li>○ Baisse de la tension sur le segment des petites typologies.</li> </ul> </li> </ul>

# ORIENTATION 3 | RENFORCER LES REPONSES AUX BESOINS DE PUBLICS SPÉCIFIQUES

## Action 3.3 : Soutenir les ménages les plus précaires par le développement de solutions adaptées

<b>Constats et enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La majorité des demandeurs externes de logements sociaux (47,3%) du territoire habite dans un logement qui n'est pas à leur nom (tiers, sous-location, logement temporaire) ou sont locataires dans le parc privé (37%) ;</li> <li>Sur l'ensemble de la CCRG, environ 1 200 allocataires de la CAF (1/5 des allocataires) ont un taux de dépendance aux prestations sociales supérieur à 50%, avec une proportion plus importante d'allocataires dans le pôle urbain.</li> </ul>
<b>Objectifs opérationnels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer l'offre de logements à destination des populations en situation de fragilité économique et / ou sociale ;</li> <li>Rendre lisible et mieux organiser le dispositif local d'appui aux ménages défavorisés rencontrant des difficultés d'accès au logement ou de maintien dans le logement ;</li> <li>Améliorer le recours aux dispositifs d'insertion et d'accès au logement social.</li> </ul>
<b>Nombre de logements visés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30 logements en intermédiation locative</li> </ul>
<b>Modalités opérationnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Renforcer l'offre en intermédiation locative dans le parc privé en lien avec le développement du conventionnement, à travers :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un meilleur repérage des propriétaires susceptibles d'être intéressés par un tel dispositif ;</li> <li>Le déploiement d'une communication auprès des propriétaires bailleurs sur les avantages du conventionnement (défiscalisation notamment) et les possibilités de sécurisation dans le cadre de la location (possibilité de confier la gestion à une Agence Immobilière à Vocation Sociale).</li> </ul> </li> </ul> <p>L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur, grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association). Il s'agit pour les bailleurs de louer leur logement à des ménages en difficulté. Il existe deux formes d'intermédiation locative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La location / sous-location, par laquelle le propriétaire loue son logement à une association agréée qui le sous-loue ;</li> <li>Le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence Immobilière Sociale qui le met en relation avec le locataire et établit le bail directement entre le locataire et le propriétaire.</li> </ul> <p>Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, qui représentent l'avantage auprès des propriétaires : les déductions fiscales peuvent atteindre jusqu'à 85% des revenus locatifs quelque soit le zonage.</p>

# ORIENTATION 3 | RENFORCER LES REPONSES AUX BESOINS DE PUBLICS SPÉCIFIQUES

## Action 3.3 : Soutenir les ménages les plus précaires par le développement de solutions adaptées

Modalités de mise en œuvre	Pilote	Partenaires		Territorialisation	Moyens humains et financiers	Indicateurs
		Suivi de l'action	Co-financement			
Renforcer l'offre en intermédiation locative dans le parc privé	CCRG	Communes, CeA, ADIL68, Action Logement, opérateurs de l'hébergement et du logement accompagné	ANAH (prime d'intermédiation locative et déduction fiscale) ;  DDETSPP et CeA (co-financement des associations d'intermédiation locative)	Ensemble de la CCRG – en particulier dans les secteurs à proximité des services et équipements	Co-financement des associations assurant de l'IML : 5 lgts / an à 500€ soit 2500€ / an et 15000€ sur 6 an  0,05 ETP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de supports de communication réalisés et d'actions de communication effectuées</li> <li>○ Nombre de logements mobilisés</li> </ul> </li> <li>• <b>Impact :</b> Nombre de ménages logés en intermédiation locative dans le parc privé</li> </ul>

# ORIENTATION 3 | RENFORCER LES REPONSES AUX BESOINS DE PUBLICS SPÉCIFIQUES

## Action 3.4 : Assurer l'accueil des Gens du Voyage sur le territoire

<b>Constats et enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Des sédentarisation de longue date sur certains terrains d'accueil ;</li><li>• Des obligations légales concernant l'accueil des gens du voyage, particulièrement pour les communes de plus de 5000 habitants ;</li><li>• Des besoins en terrains locatifs familiaux ont d'ores et déjà été repérés à Soultz et Issenheim pour des familles ancrées de longue date sur le territoire.</li></ul>
<b>Objectifs opérationnels</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• S'assurer que le PLH réponde aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage pour la création d'aires d'accueil et / ou de terrains familiaux.</li></ul>
<b>Modalités opérationnelles</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Répondre aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage actuel et du schéma à venir (en cours de révision) pour la création d'aires d'accueil et / ou de terrains familiaux en vue de la création d'une offre pour les ménages sédentarisés</li></ul>



# ORIENTATION 3 | RENFORCER LES REPONSES AUX BESOINS DE PUBLICS SPECIFIQUES

## Action 3.4 : Assurer l'accueil des Gens du Voyage sur le territoire

Modalités de mise en œuvre	Pilote	Partenaires		Territorialisation	Moyens humains et financiers	Indicateurs
		Suivi de l'action	Co-financement			
Répondre aux prescriptions du futur SDAGV	CCRG	Communes, DDT68 et DDETSP, CeA, l'ADHAUR		Communes du pôle urbain	0,05 ETP  500 000€ pour l'achat de foncier et l'aménagement d'une aire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de places créées et occupées ;</li> <li>○ Nombre de terrains familiaux créés.</li> </ul> </li> </ul>

# ORIENTATION 4 | FAIRE VIVRE LE PLH

## Action 4.1 : Piloter et animer la politique de l'Habitat

Constats et enjeux	<ul style="list-style-type: none"> <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>
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Communiquer sur les actions déployées par la CCRG et les dispositifs mobilisables pour les propriétaires et les locataires</b> : il s'agit d'une action transversale du PLH, afin d'améliorer la lisibilité de la politique du logement de la CCRG et de ses partenaires, et de promouvoir autant la mobilisation des dispositifs existants que de ceux qui seront créés dans le cadre du PLH. La communication en matière d'habitat est assurée sur le territoire par les permanences de l'ADIL (permanence mensuelle à Guebwiller) et de l'UNPI. Dans le cadre du PLH, il s'agira notamment de renforcer cette information.</li> <li><b>Assurer le suivi des actions du PLH</b>, et le cas échéant, ajuster le programme d'actions, à travers le renforcement de l'ingénierie interne à la CCRG dans une perspective de positionnement de la collectivité comme animateur du PLH pour coordonner les partenariats nécessaires à la mise en œuvre du PLH ;</li> <li><b>Mieux comprendre et suivre les dynamiques du territoire, avec la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier</b>, à travers la collecte, le traitement et l'actualisation de données (mettre à jour régulièrement des indicateurs de l'observatoire 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.).</li> </ul>

# ORIENTATION 4 | FAIRE VIVRE LE PLH

## Action 4.1 : Suivre et animer la politique de l'Habitat

Modalités de mise en œuvre	Pilote	Partenaires	Territorialisation	Moyens humains et financiers	Indicateurs
		Suivi de l'action			
<b>Communiquer sur les dispositifs</b>	CCRG	ADIL68, Espace France Rénov', UNPI	Ensemble de la CCRG	Partenariat avec l'ADIL68	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nombre de personnes accueillies et renseignées ;</li> <li>○ Nombre d'analyses et bilans produits ;</li> </ul> </li> </ul>
<b>Assurer le suivi des actions du PLH</b>			Ensemble de la CCRG	0,2 ETP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Evolution des moyens humains alloués au service Habitat ;</li> <li>○ Nombre de partenariats conclus ;</li> </ul> </li> </ul>
<b>Mieux comprendre et suivre les dynamiques du territoire</b>		ADIL68, ADAUHR	Ensemble de la CCRG	Partenariat avec l'ADIL68	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réalisation :</b> Nombre d'analyses et bilans produits</li> </ul>



# CHIFFRAGE DU PLH

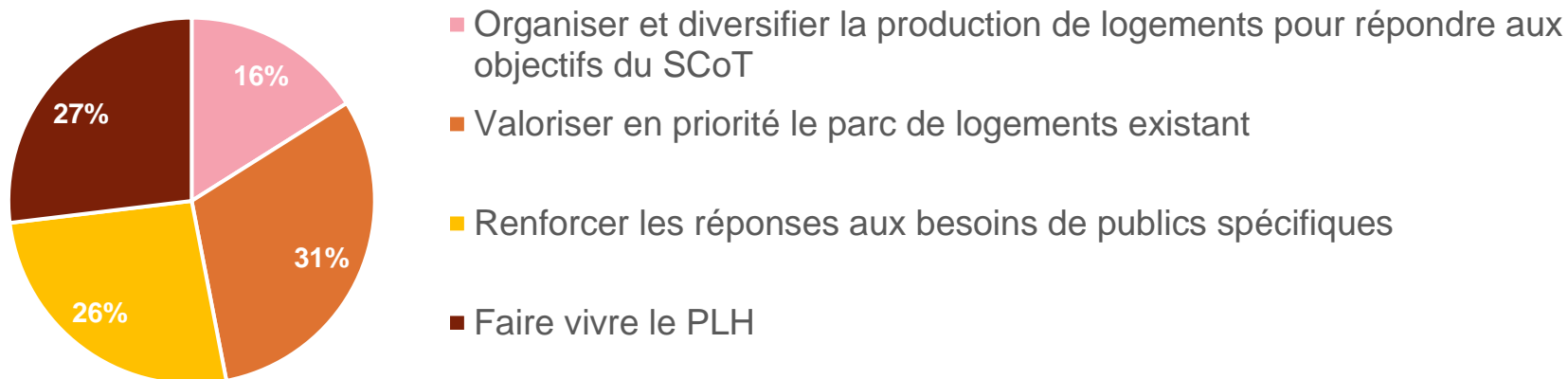
# UN ENGAGEMENT FINANCIER IMPORTANT

→ **2 118 024€** consacrés à la politique Habitat par la CCRG sur 6 ans, soit 9,29€ / habitant / an

*Dont environ 1 100 000€ pour l'OPAH-RU (650 000€ dédiés aux travaux et 450 000€ pour le suivi-animation)*

→ 687 logements visés par une intervention directe du PLH (dont 387 en OPAH-RU)

## Répartition des financements par orientation



# CHIFFRAGE DU PLH


Orientation	Actions		Actions détaillées	Montant annuel de l'action	Montant sur 6 ans	Nombre de logements visés sur 6 ans
Orientation 1 : Organiser et diversifier la production de logements pour répondre aux objectifs du SCoT	1.1	Favoriser la production d'une offre de logements qualitative et répondant aux objectifs de mixité sociale	Accompagner les objectifs de croissance démographique			
			Développer le parc social			
			Accompagner les ménages avec les permanences de l'ADIL et de l'UNPI			
			Favoriser le développement du parc de logements intermédiaires à travers le déploiement du dispositif Denormandie			
	1.2	Maîtriser la consommation foncière en préservant la qualité paysagère du territoire	Connaître et suivre les dynamiques foncières : mise en place d'un observatoire foncier			
			Assurer le suivi des outils règlementaires du PLUi			
			Soutenir les opérations de mise en valeur du patrimoine dans le cadre de l'OPAH-RU		250 000,00 €	125
Orientation 2 : Valoriser en priorité le parc de logements existant	2.1	Lutter contre les situations de mal logement	Mettre en place un fond de concours pour soutenir les opérations remarquables	15 000,00 €	90 000,00 €	
			Abonder aux aides sur le volet Lutte contre l'habitat dégradé dans le cadre de l'OPAH-RU		243 375,00 €	93
			Apporter une aide financière complémentaire pour les travaux portant sur les logements très dégradés	12 500,00 €	75 000,00 €	30
			Accompagner les propriétaires			
	2.2	Lutter contre la précarité énergétique	Soutenir les maires + travailler avec la CAF			
			Abonder aux aides (PIG Habiter Mieux 68) sur les rénovations énergétiques	12 000,00 €	72 000,00 €	144
			Abonder au fond Alsace Rénov (2022-2023)	12 000,00 €	24 000,00 €	
			Abonder aux aides de l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU en matière de rénovations énergétiques		78 750,00 €	84
	2.3	Reconquérir le parc vacant dans une logique de développement du territoire et maîtrise de la consommation foncière	Accompagner les ménages après la réalisation des travaux d'amélioration de leur logement			
			Abonder aux aides de l'Anah dans le cadre de l'OPAH-RU	/	64 000,00 €	64
			Conduire une étude sur la vacance		45 000,00 €	
			Soutenir la remise sur le marché des logements vacants depuis plus de deux ans avec une prime spécifique	6 000,00 €	36 000,00 €	24
	2.4	Accompagner les copropriétaires dans la prévention de la dégradation de leur logement / copropriété	Assurer l'observation des copropriétés	/		
			Communiquer auprès des syndicats de copropriétés	/		
			Déployer le dispositif d'ASLL Copropriété			
			Abonder aux aides Anah pour les dépenses AMO et d'études préalables aux travaux : OPAH-RU		4 500,00€	
			Abonder aux aides Anah pour les dépenses AMO et d'études préalables aux travaux : hors OPAH-RU	2 000,00 €	12 000,00 €	12



# CHIFFRAGE DU PLH

Orientation	Actions		Actions détaillées	Montant annuel de l'action	Montant sur 6 ans	Nombre de logements visés sur 6 ans
Orientation 3 : Renforcer les réponses aux besoins de publics spécifiques	3.1	Favoriser le maintien dans le logement des personnes âgées	Renforcer l'information sur les travaux et les aides mobilisables			
			Abonder aux aides de l'Anah pour les travaux d'adaptation du logement : OPAH-RU		8 400,00 €	21
			Soutenir l'adaptation des logements hors OPAH-RU	5 000,00 €	30 000,00 €	60
			Favoriser le logement intergénérationnel			
	3.2	Permettre aux jeunes d'accéder au logement	Suivi-animation en matière d'accès aux jeunes à des logements de petites typologies			
	3.3	Soutenir les ménages les plus précaires par le développement de solutions adaptées	Renforcer l'offre en intermédiation locative dans le parc privé	2 500,00 €	15 000,00 €	30
Orientation 4 : Faire vivre le PLH	4.1	Suivre et animer la politique de l'Habitat	Assurer l'accueil des Gens du Voyage sur le territoire		500 000,00 €	
			Répondre aux prescriptions du futur SDAGV			
			Communiquer sur les actions déployées par la CCRG et les dispositifs mobilisables	/		
			Assurer le suivi des actions du PLH			
			Mettre en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier / partenariat avec l'ADIL68	20 000,00 €	120 000,00 €	
			Suivi-animation de l'OPAH-RU sur le pôle urbain		450 000,00 €	
TOTAL PLH sur 6 ans				2 118 024 €		687

*Nota : L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est intégrée dans ce plan de financement. Le montant de l'engagement pour la CCRG s'élève à 1 099 025€ dont 649 025€ dédiés aux travaux et 450 000€ pour le suivi-animation.*



La communauté de communes de la région de  
Guebwiller a bénéficié de l'assistance du cabinet  
ENEIS pour l'élaboration de ce document

