

Synthèse des Travaux Commission Habitat

du Pays Bruche Mossig Piémont

OCTOBRE 2005



Bruche
Pays Mossig
Piémont

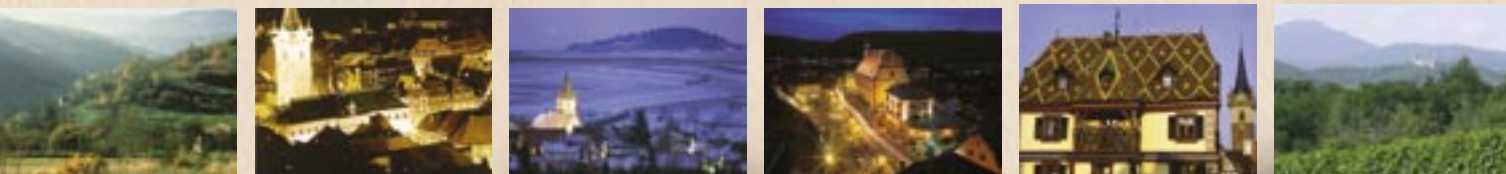


Construire ensemble notre avenir

Ce document rend compte de la situation de l'habitat sur le Pays Bruche Mossig Piémont, des enjeux qui en découlent et des axes de progrès à investir pour un habitat en phase avec les évolutions du territoire et respectueux de son environnement.

Au-delà, les informations et préconisations mises en avant dans ce document dépassent le territoire étudié dans la mesure où ces enjeux sont également présents sur d'autres espaces alsaciens.

Soient remerciées l'ensemble des personnes, élus et professionnels, qui ont participé aux travaux de la Commission Habitat. C'est leur contribution qui a permis l'élaboration de cette synthèse.





Pays Bruche Mossig Piémont

LE TRAVAIL DE LA COMMISSION HABITAT	4
Quatre années pour analyser les évolutions en cours, interroger les expériences et faire des propositions pour l'avenir	
I – UN TERRITOIRE PORTEUR DE FORCES ET DE FAIBLESSES	6
Des évolutions positives à trois niveaux : la démographie, l'attractivité et l'habitat	6
• Un territoire marqué par une démographie dynamique	6
• Un territoire bien situé et attractif	8
• Un territoire en pleine croissance en terme d'habitat	9
Mais des évolutions contrastées et porteuses de tensions	10
• Une politique de l'habitat centrée sur le court terme	10
• Un territoire sous influence des « nouveaux arrivants »	12
• Un territoire aux disponibilités foncières de plus en plus restreintes	14
• Un territoire diversifié avec des secteurs présentant des risques de décrochage	15
II – UNE POLITIQUE DE L'HABITAT CONCERTÉE ET VOLONTAIRE	16
Charte de Pays - Enjeux et Orientations retenues	
III – PASSER DES INTENTIONS À LA MISE EN ŒUVRE CONCRÈTE AUTOUR DE QUELQUES ENJEUX MAJEURS	18
Développer une offre de logement et des formes d'habitat pouvant répondre aux besoins non couverts	18
• Développer le logement aidé	18
• Valoriser le parc privé	20
Optimiser l'utilisation de l'espace et le foncier disponible, tout en créant des logements	20
Accompagner les populations dans l'accession ou le maintien dans un logement	22
CONCLUSION : QUELS OUTILS POUR CONSTRUIRE LE TERRITOIRE BRUCHE MOSSIG PIÉMONT DE DEMAIN, DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT ?	25

LE TRAVAIL DE LA COMMISSION HABITAT

QUATRE ANNÉES POUR ANALYSER LES ÉVOLUTIONS EN COURS, INTERROGER



LES ÉLUS
DU SECTEUR
BRUCHE-MOSSIG-
PIÉMONT ONT ÉMIS
LA VOLONTÉ DE
PRÉPARER ET
DE CONSTRUIRE
ENSEMBLE
L'AVENIR DE
LEUR ESPACE

Suite à un travail d'animation - « les ateliers territoriaux » - destiné à alimenter le schéma régional d'aménagement du territoire et les propositions pour le Contrat de Plan, les élus du secteur Bruche-Mossig-Piémont ont émis la volonté de préparer et de construire ensemble l'avenir de cet espace. Il a donné lieu à la création, le 29 février 2000, d'une association de pays désormais dénommée « Association du Pays Bruche - Mossig - Piémont ».

L'association s'est dotée, en juillet 2001, de commissions dont une centrée sur l'habitat. Cette commission, co-présidée par M. Lips, directeur du Crédit Immobilier d'Alsace et M. Schmitt, maire de Soultz-les-Bains, avait pour objectif de « définir une politique concertée de l'habitat à l'échelle du pays et de formuler des propositions d'actions concrètes visant à encadrer la spéculation foncière, à développer le logement social, à réhabiliter l'habitat ancien et à revitaliser les centres bourgs ».

Pour y parvenir, il a été décidé de recourir à une démarche alliant une phase de diagnostic et une démarche de type recherche-action, animée par l'ORIV (Observatoire Régional de l'Intégration et de la Ville)⁽¹⁾.

→ Ce type de recherche permet d'impliquer les acteurs à l'ensemble de la démarche, sachant que celle-ci vise à établir avec eux le diagnostic de la situation, à identifier les problèmes et écueils et à repérer les processus pour agir au mieux.

Le choix a donc été de mener une réflexion globale pour doter le pays d'orientations pertinentes, tout en établissant une connaissance fine des situations, de l'existant, des contextes locaux, au niveau communal (niveau d'intervention et de décision principal en matière d'habitat). Sur cette base, il s'agissait, dans un second temps, de dégager des pistes communes dans un souci de développement équilibré des territoires qui composent le périmètre du Pays.

Ainsi, plusieurs démarches différentes et complémentaires ont été engagées afin tout à la fois d'identifier les enjeux, de comprendre les stratégies (conscientes ou non) à l'œuvre, de faire évoluer les perceptions de la question et de concevoir des réponses possibles.

→ **Analyse des données** permettant de disposer d'une photographie des caractéristiques de l'habitat sur le territoire et de leur évolution (Données INSEE / recensement général de la population (90 et 99), analyse des migrations résidentielles, projection de population, Données Direction Régionale de l'Équipement, DRE).

→ **Identification des situations locales, des acteurs et du sens de leur intervention** : actions menées, acteurs en présence (organismes bailleurs, services État : Préfecture, DDE, services sociaux, ...), contexte local, aspects prospectifs, enjeux généraux


→ **Identification des attentes des élus** :

- Interrogation des expériences et des outils sur la base des problématiques formulées par les élus
- Entretiens directs avec des maires
- Questionnaires auprès des maires pour affiner les différentes problématiques et préparer les tables rondes

LES EXPÉRIENCES ET FAIRE DES PROPOSITIONS POUR L'AVENIR

- **Organisation de moments d'échanges et de débats** au sein de la commission sur la base de la restitution des éléments analysés avec production de documents supports
- **Visite sur site** d'expériences pour montrer des réalisations de logements aidés et la diversité des opérations
- **Organisation de trois tables rondes thématiques :**
 - Pour traiter les problématiques relevées auprès des élus dans une approche concrète, à partir d'études de cas, en associant des personnes ressources à la réflexion.
 - Pour élargir ces travaux à tous les maires.

Ce document se propose de rendre compte, de manière synthétique et donc partielle, des réflexions issues de ces travaux. Les données statistiques utilisées dans ce document sont majoritairement celles issues du Recensement Général de la Population de 1999, de l'INSEE. Quoique en partie dépassées, elles permettent de mettre en avant les tendances générales.



CE DOCUMENT SE PROPOSE DE RENDRE COMPTE,
DE MANIÈRE SYNTHÉTIQUE ET DONC PARTIELLE,
DES RÉFLEXIONS ISSUES DES TRAVAUX

(1) L'intervention de l'ORIV a reposé sur une mission d'accompagnement de la réflexion qui a duré de fin 2001 à 2005, soutenue financièrement notamment par le Conseil Régional d'Alsace.

I - UN TERRITOIRE⁽²⁾ PORTEUR DE FORCES ET DE FAIBLESSES

LE DIAGNOSTIC QUI PEUT ÊTRE ÉTABLI SUR LE TERRITOIRE S'AVÈRE À PREMIÈRE VUE ET DANS L'IMMÉDIATÉTÉ, GLOBALEMENT POSITIF MÊME SI LES RÉALITÉS LOCALES SONT CONTRASTÉES. EN EFFET L'ENSEMBLE DES INDICATEURS ET RÉFLEXIONS FAIT APPARAÎTRE UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR UNE DYNAMIQUE POSITIVE. TOUTEFOIS, UNE ANALYSE PLUS FINE, PAR POPULATIONS ET PAR TERRITOIRES, INTÉGRANT UNE DIMENSION PROSPECTIVE FAIT APPARAÎTRE DES FAIBLESSES. CELLES-CI SONT PAR AILLEURS INHÉRENTES AUX ÉVOLUTIONS POSITIVES RELEVÉES.



L'ENSEMBLE
DES INDICATEURS
ET RÉFLEXIONS
FAIT APPARAÎTRE
UN TERRITOIRE
MARQUÉ PAR
UNE DYNAMIQUE
POSITIVE



Des évolutions positives à trois niveaux : la démographie, l'attractivité et l'habitat

UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR UNE DÉMOGRAPHIE DYNAMIQUE

Sur la centaine de communes que compose le territoire d'étude du Pays Bruche Mossig Piémont⁽³⁾, une grande majorité est composée de communes de petite taille. Ainsi si, au recensement général de la population de 1999, on comptait au total 129 935 habitants, la moyenne par commune n'est que de 1 273 habitants.

En terme d'amplitude, la commune la plus importante (en nombre d'habitants) est Obernai avec 10 472 habitants et la plus modeste, Blancherupt avec 31 habitants. On relève donc des écarts importants. Seulement cinq communes ont plus de 5 000 habitants à savoir : Obernai (10 472), Molsheim (9 731), Barr (5 897), Mutzig (5 586) et Wasselone (5 540). Ces communes représentent à elle seules environ 37 000 habitants soit 28 % des résidents du territoire. Neuf autres communes ont entre 5 000 et 2 000 habitants. Toutes les autres comptent un nombre d'habitants inférieur à 2 000 habitants.

En fait, le Pays se structure autour de quatre pôles de concentration de population : l'un situé autour d'Obernai, Barr et Rosheim, l'autre regroupant Molsheim et Mutzig, un troisième formé par les secteurs de Wasselonne et de Marlenheim et enfin un dernier constitué par Schirmeck, Wisches et La Broque.

En dépit de ces différences de taille, quasiment toutes les communes ont été concernées par un accroissement de la population. Par ailleurs, une partie du territoire s'inscrit dans une dynamique positive qui n'est pas récente. La période récente (correspondant à celle comprise entre les deux derniers recensements, à savoir 1990-1999) se signale par une croissance plus rapide de plus de 11 % de la population. En 1999, on comptait ainsi 13 237 habitants supplémentaires sur le territoire qu'en 1990. Il est intéressant de relever que les cinq communes numériquement les plus importantes ont profité, un peu plus que la moyenne de cette croissance positive (+15,4 %). Leur part parmi l'ensemble des communes s'en est d'ailleurs trouvée renforcée. Mais une analyse plus fine de cette évolution montre que ce sont les communes de Mutzig (+23 %) et de Barr (+22 %) qui ont le plus profité de cette évolution positive.

L'évolution démographique sur le territoire est le résultat principalement d'un apport de population nouvelle. En effet, l'évolution d'une commune résulte de la variation de deux types de données : la différence entre les naissances et les décès (« solde naturel ») et la différence entre les arrivées de population et les départs (« solde migratoire »).

TOUTES LES
COMMUNES
ONT ÉTÉ
CONCERNÉES
PAR UN
ACCROISSEMENT
DE LA POPULATION

La croissance relevée au niveau du Pays résulte majoritairement d'un solde migratoire positif, donc de l'arrivée de nouvelles populations. En fait 65 % des communes présentent un solde naturel et un solde migratoire positif. Seules deux communes (Rothau et Rangen) se signalent par un solde migratoire et un solde naturel négatifs.

Par ailleurs, l'analyse de la répartition par âge au niveau des différentes communes fait état d'un relatif équilibre entre les catégories « 0-19 ans », « 20-39 ans » et « 40-59 ans » qui représentent chacune environ 1/4 de la population. Toutefois, on observe, au recensement de 1999 par rapport au précédent, une augmentation de la tranche d'âge des 40-59 ans.

Cette croissance est souhaitée par les élus qui considèrent, dans leur grande majorité, qu'une commune qui ne croît pas en nombre d'habitants est une commune qui en perd et donc qui se dévitalise. Par ailleurs sur un plan strictement économique, tout apport de population peut être considéré comme un facteur positif d'évolution.

Si cette tendance se poursuit, elle peut toutefois s'avérer porteuse d'enjeux nouveaux. La **projection de la population à l'aune de 2030** (exercice réalisée par l'INSEE⁽⁴⁾) a permis d'en identifier certains :

→ **Une croissance sans précédent**

En tenant compte des évolutions actuelles, ce sont près de 180 000 personnes qui résideraient sur le territoire contre 130 000 environ en 1999, soit un **apport de 35 %, d'ici 2030**. La croissance relevée est largement supérieure à celle attendue sur l'ensemble de l'Alsace. Cette évolution devra être entretenue par une offre de logements correspondante.

→ **Un rôle majeur des nouveaux arrivants**

Cet accroissement résulte majoritairement des migrations résidentielles. Ces migrations vont donc avoir un impact sur le profil de la population Bruche Mossig Piémont avec le renforcement des couples jeunes (couples de 40 ans avec enfants en bas âge) et une incidence sur les structures collectives d'accueil (scolaires, socio-culturelles, sportives...).

→ **Un risque de renforcement des tendances actuelles**

Le nombre de jeunes (tranche des 25 ans) amenés à quitter le territoire (sachant qu'il s'agit d'un phénomène plus marqué que sur les autres territoires alsaciens) devrait augmenter alors que le territoire sera marqué, dans le même temps, par un accroissement des populations les plus âgées (plus de 65 ans mais aussi plus de 80 ans).

Compte tenu des caractéristiques locales, on devrait également assister à une disparité des évolutions au sein du territoire du pays.



UN APPORT
DE POPULATION
NOUVELLE

EN TENANT
COMPTE DES
ÉVOLUTIONS
ACTUELLES,
CE SONT PRÈS
DE 180 000
PERSONNES QUI
RÉSIDENTERAIENT SUR
LE TERRITOIRE,
SOIT UN APPORT
DE 35 %, D'ICI 2030

(2) Le territoire étudié dans le cadre de ce document est celui du périmètre d'étude du pays. Il comprend outre le périmètre du Pays Bruche Mossig Piémont, les communautés de communes de Barr et du Bernstein. Dans ce document, le terme « pays » renvoie abusivement à ce territoire élargi.

(3) La majorité d'entre elles partage des liens intercommunaux du fait de l'appartenance à des EPCI (établissements publics de coopération intercommunale).

(4) L'exercice a consisté en une projection de population destinée à tracer la physionomie du territoire à l'horizon 2030 sur la base du développement des tendances constatées lors des deux derniers recensements, pour la population, les actifs et les ménages.

→ UN TERRITOIRE BIEN SITUÉ ET ATTRACTIF

Le secteur bénéficie des flux migratoires et d'un mouvement de desserrement d'entreprises hors CUS, entraînant le développement de pôles d'emplois locaux. Par ailleurs, ce mouvement s'inscrit dans un phénomène, plus général, de périurbanisation.

Les évolutions internes au territoire sont, quant à elles, marquées par un « phénomène de dilution urbaine autoentretenu par l'amélioration continue des conditions d'accessibilité, l'allongement des déplacements domicile-travail et le jeu du marché qui repousse toujours plus loin l'offre foncière abordable⁽⁵⁾ ».

Ainsi, plusieurs éléments rendent compte des évolutions relevées précédemment en terme de croissance de la population. Il est possible d'en distinguer quatre, sachant que certains entretiennent des liens étroits.

Le fait d'être situé dans **l'aire d'influence de l'agglomération de Strasbourg** (1^{er} facteur), et **la réduction des temps de déplacement** du fait de l'évolution des moyens et modes de transports (2^{ème} facteur).

Ces deux aspects sont intimement liés. Le territoire profite directement de l'extension de la zone d'influence de Strasbourg en terme d'habitat, l'évolution des moyens et modes de transports (notamment le développement des liaisons ferroviaires et autoroutières). En effet, l'attraction de Strasbourg sur le territoire est proportionnelle à l'éloignement de la commune. Toutefois, ce n'est pas tellement la référence kilométrique qui constitue l'indicateur pertinent mais le temps de déplacement et le coût du foncier. Certaines communes, plus éloignées géographiquement que d'autres, mais desservies par les moyens de transport – en particulier le train – bénéficient de cette attraction. Les perspectives à venir en terme de transport (notamment tram-train) devraient renforcer ces mouvements.

L'existence et le développement de pôles d'emplois au sein du territoire Bruche Mossig Piémont (3^{ème} facteur)

Au-delà de l'enjeu résidentiel, l'apport de nouvelles populations résulte également, et parallèlement, du développement économique qui a marqué certaines communes (notamment Obernai, Molsheim). Le territoire bénéficie d'un tissu économique particulièrement dynamique et de ses propres pôles d'emplois porteurs, même si toutes les communes ne bénéficient pas de manière identique de cet apport.

Les aspirations des personnes en matière de qualité de vie et d'environnement (4^{ème} facteur)

L'évolution des mentalités et des attentes en terme de recherche de qualité de vie et d'environnement a également contribué au développement du territoire et à l'arrivée de nouvelles populations.

Il s'agit dans ce domaine de s'assurer que cette attente ne soit pas à l'origine de tensions par rapport au développement économique du territoire, ni même en contradiction avec les évolutions nécessaires du territoire face au développement de populations (équipements...).



QUATRE FACTEURS
CONTRIBUENT À
LA CROISSANCE
DÉMOGRAPHIQUE

(5) Diagnostic territorial, DDE 67

→ UN TERRITOIRE EN PLEINE CROISSANCE EN TERME D'HABITAT

Si l'attractivité explique l'installation de nouvelles populations, le dynamisme démographique résulte également des opportunités en terme d'habitat (disponibilités en terme de logements, de foncier) et a eu, dans le même temps, des incidences sur le marché local de l'habitat.

L'analyse des données statistiques permet de relever l'augmentation du nombre de logements de 13 % (plus de 7000 nouveaux logements ont été recensés sur le territoire Bruche Mossig Piémont en 10 ans). Chaque commune a vu le nombre de ses logements croître, même faiblement, excepté celle de Wangenbourg-Engenthal. Certaines ont connu un accroissement de plus de 30 % de leur parc de logements (à savoir : Dachstein, Dahlenheim, Itterswiller, Mutzig, Nidernai et Zehnacker).

La croissance a surtout été le fait des cinq communes ayant plus de 5.000 habitants. Elles concentrent à elles seules près de 3000 nouveaux logements (soit 40 % de l'ensemble des nouveaux logements de cette période), alors qu'elles représentent seulement 28 % de la population.

Au niveau des formes d'habitat, les études ont permis de relever un certain nombre de tendances générales.

La part de la maison individuelle se révèle importante (moyenne d'environ 70 % par commune), mais le nombre de collectifs a augmenté entre 1975 et 1999. L'amplitude entre les communes est large et se situe entre 100 % de logement individuel à Rangen et 39,2 % à Obernai. Par ailleurs, les cinq communes de plus de 5000 habitants sont également celles où l'on relève la part la moins élevée de maisons individuelles.

Globalement, le territoire est marqué par un pourcentage élevé de maisons individuelles occupées par leur propriétaire, sachant que la croissance relevée précédemment profite majoritairement à ce type d'habitat.

Inversement le parc locatif est globalement peu développé et souvent concentré sur les villes et les bourgs-centre. Ces constats sont encore plus marqués pour le parc locatif aidé que l'on trouve quasi-exclusivement sur les communes numériquement les plus importantes.

D'autres constats ont été relevés mais varient en fonction des caractéristiques locales. Ainsi, le pourcentage de résidences secondaires est extrêmement variable selon les communes. On relève une évolution différenciée de ce parc entre la partie nord et la partie sud du territoire. Le nombre de résidences secondaires est en baisse sur les secteurs de Wangenbourg, Wasselonne et Romanswiller, mais en hausse sur le Piémont et le canton de Barr.

Globalement on constate toutefois une évolution des résidences secondaires qui peu à peu se transforment en résidences principales mais aussi des autres types de bâti comme les bâtiments agricoles et les fermes.

CHAQUE
COMMUNE A VU
LE NOMBRE DE
SES LOGEMENTS
CROÎTRE



LE PARC LOCATIF
EST GLOBALEMENT
PEU DÉVELOPPÉ

Mais des évolutions contrastées et porteuses de tensions

Un territoire marqué par une dynamique positive... mais présentant des risques d'essoufflement et de déséquilibres faute d'une politique de l'habitat volontaire et concertée.

Ces risques s'expriment à différents niveaux, notamment :

- un foncier de plus en plus rare et cher qui impacte le potentiel de développement du territoire,
- un décalage, voir un déficit, entre l'offre et la demande de logements,
- un risque d'exclusion de certaines populations du territoire,
- une marginalisation de certains territoires n'ayant pas les moyens d'agir.



UNE POLITIQUE DE L'HABITAT CENTRÉE SUR LE COURT TERME

La politique de l'habitat est, compte tenu des compétences requises, avant tout une politique communale. Par ce terme, on entend la mise en place d'actions et d'opérations visant le développement, la réhabilitation, le maintien de l'habitat.

Si la gestion en est éminemment communale, les objectifs poursuivis par les élus sont souvent partagés. Le premier objectif commun aux élus rencontrés, consiste à favoriser le développement de la commune en terme de population. Ce développement étant une condition de la survie de la commune. Il implique le développement de l'habitat. Toutefois ces évolutions ne doivent pas trop être porteuses de changement. Ils souhaitent conserver une commune à « taille humaine »... Le deuxième objectif commun réside dans le fait de vouloir œuvrer en faveur du maintien des populations implantées localement « les locaux », en particulier les « jeunes ».

Au-delà de ces points communs, l'analyse a permis de faire ressortir des éléments variables comme le « dimensionnement du développement » de la commune qui fluctue selon les perspectives de développement souhaitées (doublement de la population, fixation d'un seuil à ne pas dépasser...) et les modalités de mise en œuvre (politique très volontariste ou bien « politique de suivi » parce que dépendante majoritairement de l'initiative privée).

Mais ces objectifs sont soumis à des limites à la fois objectives et subjectives. Parmi les limites objectives, on peut citer la topographie, le foncier, la gestion des équipements et la configuration locale (situation relevant de la politique de l'habitat menée antérieurement). Une des contraintes les plus fortes est celle relevant du foncier. Le foncier est évoqué pour son coût, sa rareté et son manque de disponibilité. Il peut, dans certains cas, amener à une logique de densification. La révision des documents d'urbanisme (principalement les POS et PLU) a été perçue comme un des moyens de gestion de la disponibilité du foncier, y compris la possibilité d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

La question des équipements, notamment scolaires, est souvent formulée en terme de contrainte. En effet, il s'agit de maintenir un certain niveau de population afin de permettre l'utilisation des équipements ou inversement il s'agit de ne pas trop développer la population dans la mesure où les équipements disponibles ne le permettent pas. Cette analyse en terme d'équipement mérite d'être rapprochée des orientations en terme d'habitat et de la distinction entre une politique de lotissement favorisant l'accession à la propriété, et une politique de mise sur le marché de logements locatifs facilitant la présence et la rotation des ménages, notamment jeunes. En effet, par principe la population relevant d'une accession à la propriété est un public stable et dont l'évolution va suivre celle des cycles de vie. Si une commune ne mise que sur le développement de l'habitat sous forme de lotissements, elle devra pour assurer la survie des équipements notamment scolaires, ouvrir de nouveaux lotissements à intervalle régulier. Se posera alors à elle, le problème du foncier. Or actuellement le développement des communes sur le territoire s'appuie essentiellement sur la mise sur le marché de lotissements et l'initiative privée.

Les limites subjectives au développement de la commune sont de deux types principalement : la manière dont la commune répond aux demandes en logements et l'image stéréotypée et négative, habituellement véhiculée, du logement collectif.

Il apparaît nettement que cette question des besoins et attentes des habitants, si elle est systématiquement abordée, ne fait pas l'objet d'une déclinaison réelle en terme de politique de l'habitat. Certaines orientations retenues vont toutefois avoir des effets sur les

UN TERRITOIRE
MARQUÉ PAR
UNE DYNAMIQUE
POSITIVE... MAIS
PRÉSENTANT
DES RISQUES
D'ESSOUFFLEMENT
ET DE DÉSÉQUILIBRES

DES
CONTRAINTES
RELEVANT
DU FONCIER

L'IMAGE NÉGATIVE
DU LOGEMENT
COLLECTIF

populations susceptibles de s'implanter. Ainsi le coût du terrain peut dans certains cas être « utilisé » par les élus comme élément de politique d'implantation de population. La question des coûts, dans le cadre d'opérations privées, où le prix du lot en lotissement est également apparu comme déterminant. Certains ont évoqué la solution des petits lots (petite surface), d'autres ont relevé une causalité avec le revenu des ménages. Dans les faits, il semble que le développement des logements sur le territoire a surtout profité à des personnes extérieures. Cette évolution est porteuse de tensions entre habitants mais aussi en terme d'attentes en niveau de services. Comment concilier une demande de maintien de la commune dans sa spécificité villageoise et répondre aux besoins en terme de nouveaux services des nouveaux arrivants, comment poursuivre le développement de la commune (pour satisfaire au développement de ces services) et garantir les espaces verts, la nature, l'environnement souhaité par ces mêmes nouveaux arrivants ?

Le second obstacle résulte de l'image du logement collectif auprès de la majeure partie des habitants (nouveaux ou anciens d'ailleurs) et des élus. Les discussions menées sur le collectif laissent clairement apparaître un rejet de celui-ci souvent ramené à l'image classique du logement social des années soixante-dix (barre, tour, grands ensembles de collectifs,...). Ce type de logement est considéré comme accueillant des « cas sociaux », porteur de difficultés et est opposé inconsciemment aux accédants à la propriété qui seraient exempts de difficultés. Cette image est mise à mal par certains témoignages qui font état des difficultés sociales rencontrées par des propriétaires de maisons individuelles. Difficultés renforcées du fait que ces derniers ne bénéficient pas de dispositifs de veille, de services et mesures d'accompagnement tels ceux assurés pour les habitants de logements sociaux.

Devant la contrainte qui s'impose aux élus, à savoir la nécessité de gérer le développement communal, l'espace et les attentes de certaines catégories de la population (notamment les jeunes), certaines communes optent pour la réalisation de « petits collectifs », mais sous conditions (habitat intégré à la commune, gérer par certains bailleurs, ...).

La concrétisation des politiques de l'habitat prend des formes différentes selon les contextes locaux et résulte de l'analyse qui est faite du contexte et des potentialités locales. Mais cette perception du territoire communal et de son évolution s'avère limitée par une prise en compte partielle des impacts des options de développement retenues sur le long terme. Par exemple, un élu souhaitant assurer le devenir de sa commune et la pérennité des équipements qui s'y trouvent, va permettre l'installation d'habitants nouveaux. Pour se faire, il propose de créer un nouveau lotissement (sachant que cela a déjà été fait il y a quelques années pour répondre aux demandes et au développement de la commune). Rarement il interroge les différentes formes de portage et les effets de l'apport de population sur les modes de relation entre les nouveaux et les anciens habitants. Cela ne veut pas dire qu'il méconnaît ces difficultés mais elles ne sont pas mises en perspective, au niveau communal et encore moins à l'échelle supra-communale (les effets sur les autres communes et sur les autres domaines comme les transports et l'emploi ne sont pas articulés).

Dans de nombreux entretiens, les élus ont exprimé leur volonté de favoriser le développement de leur commune tout en le maîtrisant. Mais le moyen d'intervention le plus souvent privilégié est celui résidant dans la production de logements sous forme de lotissement pour maisons individuelles. Il existe de fait peu de projets de lotissement communal. Si cette option apparaît intéressante, dans une perspective de meilleure maîtrise du coût du foncier et donc du peuplement, les investissements importants et les difficultés de réalisation amènent les communes à céder la maîtrise d'ouvrage aux opérateurs privés. Certaines communes font le choix d'un appui à la réhabilitation du bâti existant par une politique incitative basée sur des aides financières, notamment par le biais d'OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat).

Conscientes des besoins en terme de locatif et d'une meilleure gestion du foncier, quelques communes favorisent le développement du locatif collectif en lien avec un opérateur⁽⁶⁾. Plusieurs fois la possibilité d'intégrer du « petit collectif » dans du lotissement a été évoquée, mais l'initiative est laissée à la charge du promoteur. Ces différents éléments soulignent la dépendance, dans les modes mêmes d'intervention, du développement du logement aux investisseurs privés. Or, fonder une politique de l'habitat uniquement sur l'initiative privée, qui a ses propres logiques, est aléatoire.

LES LIMITES
SUBJECTIVES AU
DÉVELOPPEMENT
DE LA COMMUNE
SONT DE DEUX
TYPES

LES ÉLUS ONT
EXPRIMÉ LEUR
VOLONTÉ DE
FAVORISER LE
DÉVELOPPEMENT
DE LEUR COMMUNE
TOUT EN LE
MAÎTRISANT



UNE FORTE
DÉPENDANCE AUX
INVESTISSEURS
PRIVÉS

(6) Cf. document intitulé « produire autrement du logement locatif et collectif - remis à la Commission Habitat - séance du 24 janvier 2003.



LA DEMANDE
EXPRIMÉE EN
TERME D'HABITAT
RELÈVE À LA FOIS
DE POPULATIONS
ISSUES DU TERRITOIRE
ET DE PERSONNES
EXTÉRIURES
À CELUI-CI

L'ÉVASION
DES JEUNES

DES BESOINS EN
LOGEMENT À PRIX
ACCESSIBLE

Deux éléments peuvent expliquer les obstacles cités. D'une part, il a été relevé un recours à des réponses, en terme de développement ou de gestion de l'habitat, stéréotypées et souvent limitées à celles connues. Ainsi, la plupart des élus répondent au besoins de logements par l'ouverture de foncier à urbaniser dans le cadre d'un programme « classique » de lotissement, sans recherche de solutions originales et adaptées, même si certains émettent le souhait de voir s'y développer de petits collectifs proposant des logements en location. D'autre part, les moyens financiers et techniques (en terme de compétences et de ressources humaines) sont limités pour un certain nombre de communes compte tenu de leur taille (une grande partie du territoire est composée de communes ayant moins de 2000 habitants) et des ressources disponibles. Or le développement de réponses adaptées en terme de logements, la mise en place d'une politique volontariste dans le domaine de l'habitat nécessitent des moyens financiers (ex. révision d'un POS, mise en place d'un PLU...) et humains en conséquence (afin notamment de mieux mobiliser les outils et partenaires potentiels, de comprendre la complexité des procédures et d'assurer le montage des dossiers).

UN TERRITOIRE SOUS INFLUENCE DES « NOUVEAUX ARRIVANTS »

La demande exprimée en terme d'habitat relève à la fois de populations issues du territoire (population endogène) et de personnes extérieures à celui-ci (population exogène). L'analyse de ces demandes fait apparaître leur caractère différent. Ainsi au niveau de la demande endogène, il s'agit souvent de demandes émanant de jeunes souhaitant être autonomes (accès au premier logement) ou de phénomène de décohabitation (suite à des divorces, séparations, départ des enfants...). La demande exogène relève plutôt de couples (avec enfants) ayant un emploi notamment sur Strasbourg, ou de couples de retraités. Au-delà de cette différence en terme de demandes, il apparaît également un décalage, voir un déficit, entre l'offre et la demande de logements. Nombreuses sont les communes qui signalent ne pas pouvoir satisfaire les demandes de logements qui leur sont adressées (appels pour connaître les disponibilités en terme de lotissements et de foncier, sollicitations d'habitants sur l'ouverture de lotissements ou la location de logements).

Les demandes endogènes sont globalement peu satisfaites.

Le rapport complexe des jeunes au logement, sur le territoire, a été mis en avant par plusieurs acteurs :

- par des élus qui sont un certain nombre à faire état du départ de cette catégorie de population de leur commune en raison du coût du foncier, du m² habitable et du manque de logements locatifs,
- par des services sociaux et professionnels intervenant auprès de jeunes qui soulignent les problèmes rencontrés par les jeunes (et pas uniquement les plus en difficultés) pour trouver un logement. Il a été fait état de jeunes (nouvellement embauchés) qui contractaient un emprunt auprès d'une banque pour payer leur loyer.

Les raisons mises en avant par ces acteurs sont du même type. L'accession à la propriété est difficile compte tenu du coût du foncier. Mais même la location est complexe, en raison du coût élevé des loyers dans le privé comme dans le public et de la faiblesse du locatif sur le territoire, qu'il soit social ou non. Si le constat est unanime, les moyens d'intervention restent limités. Seuls certains élus ont réalisé des opérations permettant le maintien des jeunes de la commune (« les locaux ») par le développement de programmes permettant la création de quelques logements en location ou par l'ouverture de lotissements (en tentant de limiter le coût du foncier), d'autres l'envisagent comme une solution mais en laissent l'initiative au privé. Le développement des dispositifs d'aide à la personne est évoqué comme palliatif aux problèmes d'accès au logement.

Au-delà de la question des jeunes, les entretiens menés auprès des élus ne permettent pas de faire état de demandes émanant de populations ayant des revenus modestes. Cette perception se fonde pour les élus rencontrés sur l'absence de demandes « sociales » sur leurs communes. Les choix faits en terme de production de logement font peu de place aux populations fragilisées : taille des parcelles dans les lotissements, type de produits proposés... Les interpellations des services sociaux soulignant les besoins en logement à prix accessibles et les difficultés rencontrées par ces personnes pour trouver un logement, amènent à moduler cette analyse en termes d'absence de besoins.

Plus largement, cette perception du territoire, par le prisme du bâti et non des habitants, amène à occulter les difficultés que peut générer l'arrivée de « nouveaux habitants ».

Les représentations liant logements sociaux et cas sociaux, d'une part, lotissements et absence de problèmes, d'autre part, sont fortement ancrées. La question des difficultés sociales s'avère peu prise en compte, alors que, dans le même temps, et de manière globale, se développent des problématiques de sur-endettement qui affectent aussi les propriétaires de maison individuelle en lotissements.

L'offre de logement produite favorise l'installation de nouveaux habitants (demandes exogènes), alors que les élus mettent en avant la volonté de conserver, à leur commune, la même image « il faut que cela reste une commune ». Différents éléments sont évoqués pour rendre compte de cette approche : la « taille humaine », la proximité,... Les élus soulignent le fait que cette demande émane en particulier des nouveaux habitants. Ces habitants qui d'ailleurs sont les premiers à demander des services et des équipements qui ne sont pas existants sur la commune et entraînent de fait une mutation de la commune.

Le paradoxe est à la fois que les nouveaux arrivants sont plébiscités inconsciemment par le développement des politiques mises en œuvre mais dans le même temps on constate globalement un déficit de prise en charge de ces populations au moment de leur arrivée sur la commune ou, plus globalement, dans le cadre de leur intégration à la commune. De nombreux élus ont relevé des situations de tension ou d'absence de contacts entre « nouveaux » et « anciens » habitants. Par ailleurs, les raisons ayant amené ces « nouveaux » arrivants à s'installer sur le territoire (environnement paysager sauvegardé, tranquillité, espaces...) et leurs habitudes de vie antérieures (notamment en terme de services et d'équipements disponibles) sont, semble-il, à l'origine de tensions avec les élus municipaux. C'est le cas lors de l'annonce par la commune de la mise en chantier d'un nouveau lotissement ou encore par rapport à la gestion des équipements, voire le refus de développement de services compte tenu des moyens financiers de la commune.

L'analyse des migrations résidentielles, réalisée par l'INSEE, fait état d'une différenciation de plus en plus marquée entre les nouveaux et anciens habitants. Le territoire Bruche Mossig Piémont est attractif (importance des migrations résidentielles), les croissances relevées dépendent le plus souvent du solde migratoire, mais le solde naturel s'est également redressé dans tous les bassins de vie du pays. Les volumes migratoires sur le pays entre 1990 et 1999 soulignent l'intensité des échanges et l'attrait du territoire : 15 100 ménages ont changé de commune au sein du territoire Bruche Mossig Piémont, 16 200 ménages ont quitté le territoire et 28 500 ménages y sont arrivés. Ainsi les « nouveaux arrivants » représentent 34 % de la population résidente en 1999.

Plusieurs communes, Molsheim, Obernai et Marlenheim, jouent un rôle particulier dans ces migrations. Elles constituent une sorte de sas pour l'entrée dans le territoire et permettent en quelque sorte un établissement provisoire avant une installation dans une autre ville du Pays (ce phénomène est particulièrement visible au niveau d'Obernai). Plus globalement la majeure partie des bourgs-centre est déficitaire en échanges avec les autres communes du territoire. En fait, la quasi-totalité des communes du Pays a profité de ces flux migratoires.

Les ménages présentent des profils diversifiés. Ceux qui s'installent sont principalement formés de jeunes couples (30-39 ans) avec leurs enfants (moins de 15 ans). Par ailleurs les données font apparaître un déficit au niveau des 15-24 ans, et dans une moindre mesure des 25-29 ans. La taille des ménages s'installant sur le territoire est plus grande que celle des ménages installés. Dans le même temps, on voit apparaître deux types de familles, celles venant de l'extérieur qui s'installent et celles relevant de « migrations de proximité » dans des logiques de décohabitation, interne au territoire. Par ailleurs, les nouveaux ménages qui s'installent relèvent de la catégorie des professions intermédiaires voire des cadres. Les flux recomposent le paysage social des différents secteurs. Molsheim et Obernai se signalent par une présence de cadres, Mutzig et Wasselonne de cadres et d'employés, et Schirmeck d'ouvriers. Il a été établi que le moteur principal des migrations (au moins pour celles venant de l'extérieur du pays) n'est plus le travail mais le logement. Il y a donc déconnection entre la commune de résidence et le lieu de travail pour ceux qui s'installent. **Les liens entre domicile et emploi demeurent toutefois pour les ménages qui ont migré à l'intérieur du territoire** (logique de rapprochement).

DE NOMBREUX
ÉLUS ONT RELEVÉ
DES SITUATIONS
DE TENSION OU
D'ABSENCE DE
CONTACTS ENTRE
« NOUVEAUX »
ET « ANCIENS »
HABITANTS

LES NOUVEAUX
ARRIVANTS
REPRÉSENTENT
34 % DE LA
POPULATION
RÉSIDENTE
EN 1999

LES FLUX
RECOMPOSENT
LE PAYSAGE SOCIAL



UN TERRITOIRE AUX DISPONIBILITES FONCIERES DE PLUS EN PLUS RESTREINTES

DIFFÉRENTS
PROBLÈMES ONT
ÉTÉ IDENTIFIÉS
PAR RAPPORT
AU FONCIER :
SON COÛT ÉLEVÉ
ET SA RARETÉ



UN DÉCALAGE
ENTRE
L'OFFRE ET
LA DEMANDE
DE LOGEMENTS

UNE IMAGE
FORTEMENT
NÉGATIVE DU
LOGEMENT
SOCIAL

La pression croissante sur le foncier, amplifiée par les politiques de l'habitat menées et les types et formes d'habitat développés, impactent négativement le potentiel de développement du territoire.

Différents problèmes ont été identifiés par rapport au foncier :

- un coût élevé du foncier et qui continue de subir une variation à la hausse, toutefois ce coût varie selon les secteurs et en fonction de la proximité avec Strasbourg,
- une rareté du foncier qui peut être réelle (absence de disponibilité de terrains) ou stratégique (voulue par la collectivité ou relevant de l'attitude des propriétaires privés qui n'ouvrent pas leurs biens à la construction).

Cette situation résulte de la loi de l'offre et de la demande (plus un bien est demandé, plus il devient rare et plus il devient cher) mais aussi d'une carence de gestion municipale du foncier, et de constitution de réserves foncières, mais aussi de la propension à développer un habitat fortement consommateur d'espace. Cette situation a un impact social dans la mesure où elle rend difficile le maintien ou l'installation sur place de certaines populations (en particulier les jeunes) et qu'elle détermine le profil des nouveaux arrivants. Certaines communes, à moyens financiers modestes, ont des difficultés à se doter d'une politique de l'habitat « active » (l'achat de terrain, la pratique du droit de préemption, la mise en place de PLU ayant des coûts élevés), ce qui grève les possibilités de développement équilibré du territoire communal.

Des tendances nouvelles sont apparues peu à peu, face aux contraintes imposées en particulier en raison de l'évolution du coût du foncier, au bénéfice de l'accession et de la réhabilitation au niveau de l'ancien. Le marché de l'habitat souffre également d'une faible vacance et rotation au niveau des logements (due en grande partie à la présence de maisons individuelles).

Alors que les enjeux relevés jusqu'à présent mettent en avant un décalage entre demande et offre de logements sur le territoire, quelques communes (qui peuvent d'ailleurs, dans le même temps, ne pas pouvoir faire face aux demandes de logements qui leur sont adressées) doivent faire face à une vacance de logements.

La présence sur une commune de logements vacants peut être le fruit de plusieurs facteurs : absence de politique de réhabilitation volontariste d'où un manque d'intérêt pour ces logements ne répondant pas aux normes de confort et aux attentes des occupants potentiels (notamment en centres anciens), ouverture du foncier à l'habitat à l'extérieur du centre ville, impossibilité de vente ou de mise sur le marché des logements en raison d'enjeux successoraux...

Cette vacance concernant des centres anciens de villages ou villes, pose des difficultés en terme d'image et de dynamisme pour la commune concernée et ne permet pas une gestion patrimoniale du bâti adaptée aux besoins exprimés.

Par ailleurs, à la non visibilité des besoins des populations les plus fragilisées, s'ajoutent une image fortement négative, dévalorisée et stéréotypée du logement social qui tend à limiter son développement. Cette image est mise en avant par les acteurs tout comme par les habitants. Le logement social est perçu comme un produit drainant sur le territoire communal (considéré comme un territoire préservé jusqu'à présent) des « cas sociaux » et réalisé sous une forme bâtie du type « barres ou tours » (c'est-à-dire des produits grand ensemble réalisés au cours des années 60 et 70). Cette perception ne tient pas compte des évolutions récentes dans ce domaine, alors même que certaines opérations ont été menées sur le territoire.

De plus cette image négative affecte, plus largement, l'ensemble des formes de logement collectif et donc affecte la mise sur le marché, de logements locatifs. Dans le même temps, il s'avère que les produits logement, y compris logements sociaux, récents ont des coûts (de construction et ensuite de location) trop élevés pour permettre aux populations ayant peu de moyens financiers de s'y loger.

→ UN TERRITOIRE DIVERSIFIÉ AVEC DES SECTEURS PRÉSENTANT DES RISQUES DE DÉCROCHAGE

Le coût du foncier (variable selon les territoires), les choix faits en terme de construction de logements (axés majoritairement sur la maison individuelle en lotissement), le faible nombre de locatif et l'absence de volonté de développement du locatif social constituent autant de risques de décrochage de certains territoires et de création d'espaces différenciés.

Si globalement le territoire se signale par une pression foncière importante, elle varie toutefois selon le territoire (les promoteurs privés privilégient le présent). La logique de marché (loi de l'offre et de la demande) favorise l'arrivée de populations ayant des revenus plus importants que les locaux. L'analyse par commune a souligné qu'en dépit d'une dynamique positive, toutes les communes ne connaissent pas les mêmes évolutions. Le risque est d'assister à une spécialisation des espaces marquée par la présence de profils de population différenciés. Ainsi un rapport s'établit entre la distance à Strasbourg et les niveaux de revenus des familles. Certains espaces, plus éloignés de Strasbourg, moins accessibles en transports en commun, se trouvent exclus de cette première dynamique et accueillent des populations présentant des profils socio-démographiques différents. De fait, les espaces accessibles aux populations ayant des revenus plus modestes sont de plus en plus restreints. Ce sont les communes qui ont fait le choix (par nécessité économique ou par choix politique) de mettre en place des logements répondant à ces besoins ou ceux qui subissent une situation liée à leur localisation géographique qui restent accessibles à des populations ayant des revenus modestes. Ainsi, on relève par exemple une évolution différenciée entre le secteur de Marlenheim et celui du Ban de la Roche et, plus largement, entre le secteur Molsheim-Mutzig-Obernai et la Haute Vallée de la Bruche...

L'analyse faite par la Direction Départementale de l'Équipement, par le biais des diagnostics territoriaux, rend compte des constats relevés localement. L'enjeu, au niveau du territoire, est double. Il s'agit tout à la fois de « lutter contre la ségrégation socio-spatiale » et de « réguler la transition périurbaine » tout en tenant compte des spécificités locales :

- La plaine de la Bruche est considérée comme une « zone réceptacle de l'activité économique périphérique ». Le territoire se structure autour de Molsheim couplée avec un centre secondaire représenté par Mutzig. Ce territoire est marqué par un taux de croissance élevé des populations comme des activités et du niveau de pression foncière. Par ailleurs l'offre d'équipements publics, de services ainsi que le réseau de transports sont saturés. Le territoire présente un risque d'urbanisation continue, d'où la nécessité d'agir en rationalisant la consommation d'espace (raréfaction du foncier et fragilité du milieu naturel).
- La région de Wasselonne, se polarise autour de deux centres secondaires (Wasselonne et Marlenheim) sachant que Wasselonne bénéficie d'un phénomène d'attractivité et de l'essor démographique de Strasbourg. Toutefois elle doit faire face à un risque d'engorgement et d'urbanisation diffuse qu'il s'agit de suppléer par un renforcement des actions à l'échelle du territoire.
- La Vallée de la Bruche forme une entité géographique et culturelle à forte identité structurée par un seul centre secondaire (Schirmeck). L'évolution y est globalement favorable mais différenciée entre son débouché depuis Schirmeck (qui bénéficie de l'attraction de Molsheim) et son secteur de haute vallée moins attractif. Il est nécessaire de conforter la part endogène du développement de la vallée. Il s'agit tout à la fois de maîtriser la périurbanisation en étendant et en diversifiant l'offre urbaine (services, équipements, formation) et poursuivre la reconversion en désenclavant la haute vallée.
- Le Piémont des Vosges se structure autour d'un pôle intermédiaire (Obernai) et d'un centre secondaire (Barr). Le territoire est marqué par une forte pression résidentielle et touristique ainsi qu'un dynamisme économique centré sur Obernai qui se double d'une tendance à la bipolarisation vers Molsheim. Il s'avère nécessaire pour l'avenir de pérenniser le développement touristique et d'anticiper les suites de la poussée résidentielle notamment en terme d'équipements.

LA LOGIQUE
DE MARCHÉ
FAVORISE
L'ARRIVÉE DE
POPULATIONS
AYANT DES
REVENUS PLUS
IMPORTANTES QUE
LES LOCAUX

UNE ÉVOLUTION
DIVERSIFIÉE
SELON LES
SECTEURS

II – UNE POLITIQUE DE L'HABITAT CONCERTÉE ET VOLONTAIRE

CHARTRE DE PAYS - ENJEUX ET ORIENTATIONS RETENUS

Les constats ont fait apparaître :

→ **LA NÉCESSITÉ DE TRAVAILLER ENSEMBLE (entre communes et à l'échelle du pays) ET AU BÉNÉFICE DE TOUS LES HABITANTS PERMET DE RÉPONDRE AUX ENJEUX SUIVANTS :**

- la multiplicité des besoins en terme de logements au niveau de la population requiert de disposer d'une « palette » variée de logements,
- l'adaptation des réponses à la diversité des situations tant en terme d'existant, de besoins, de projet, de négociations et de sélection des opérateurs et de caractéristiques des habitants et des nouveaux arrivants,
- la nécessité d'une stratégie générale par rapport au logement du fait de l'interdépendance des territoires (toute urbanisation d'une commune a des effets sur d'autres communes).

TRAVAILLER
ENSEMBLE POUR
RÉPONDRE AUX
ENJEUX

→ **LE RECOURS À UNE POLITIQUE GLOBALE DE L'HABITAT S'APPUYANT SUR :**

- une intervention volontaire sur le foncier sachant qu'il existe un lien étroit entre politique de l'habitat et politique foncière : concevoir des formes d'habitat consommant moins de terrain,
- une concertation en amont des opérations : écouter les habitants et les informer,
- une offre diversifiée de logements et d'habitat répondant aux différents profils en présence, notamment en terme de coûts mais aussi par rapport à certains publics dont les jeunes,
- une conception innovante des formes d'habitat : éviter les modes de production normalisée des logements,
- une politique partant de l'existant - bâtiments communaux, vieilles bâtisses... - et prenant en compte les aspects périphériques à l'habitat - services, équipements, écoles, transport...



DÉVELOPPER
UNE GESTION
AUTONOME DU
FONCIER

CONCEVOIR
UNE OFFRE DE
« PRODUITS
LOGEMENT »
DIVERSIFIÉE

Ces différents éléments ont permis d'identifier les enjeux et de définir les contours d'une politique de l'habitat pour le territoire, inscrite dans la Charte du Pays. Il a été mis en avant la nécessité de promouvoir une politique volontaire et concertée en matière d'habitat et de logement, et dont les réponses soient adaptées aux contextes locaux. Elle consiste principalement, tout en renforçant les moyens techniques à disposition des communes, à :

- développer une gestion économe du foncier notamment par la promotion d'un habitat moins consommateur d'espace,
- concevoir une offre de « produits logement » diversifiée permettant de répondre aux besoins des populations en présence et aux différents moments de la vie, dans une logique de trajectoire résidentielle.

Répondre à ces enjeux, c'est donc intervenir simultanément à trois niveaux : l'urbain, l'humain et le cadre de vie

sans négliger l'articulation et la mise en cohérence avec les autres politiques et/ou axes de développement du territoire que sont les transports et l'emploi.

→ **Au niveau de l'urbain**

L'enjeu consiste, dans le contexte évoqué précédemment, à mobiliser et utiliser, de manière pertinente, économe et adaptée le foncier et le bâti existant. Concrètement il s'agit de développer une offre diversifiée en agissant, selon les caractéristiques locales, sur tel ou tel aspect du marché de l'habitat qui serait absent en favorisant le développement

d'opérations concrètes mais aussi en réalisant un travail de sensibilisation des acteurs. La finalité est de disposer sur le territoire de différentes offres d'habitat suffisamment diversifiées pour permettre de répondre aux besoins des habitants tout au long de leur vie (dans une logique de trajectoire résidentielle).

Ce qui suppose d'agir afin :

- d'assurer une maîtrise foncière (réflexion sur le sol et son utilisation, sur les enjeux en terme de « densification » des centres anciens en particulier, de développement de formes d'habitats moins consommateurs d'espaces...),
- de rendre attractif et de valoriser le parc immobilier ancien (par sa réhabilitation, et en amont par un travail avec les propriétaires pour permettre la mise sur le marché de ces logements),
- de développer d'autres formes d'habitat que l'accession à la propriété par le biais de la construction de maisons individuelles dans des lotissements, adaptées aux caractéristiques des communes et à la situation des populations
- de répondre aux besoins différenciés de la population en fonction de l'âge et de la situation sociale ; développer le locatif, notamment aidé, par le renforcement de l'action publique mais aussi l'initiative privée,
- de concilier développement de l'habitat et qualité des « produits » proposés (en terme d'équipements... mais aussi d'intégration dans l'environnement) dans une logique de mixité des opérations (logements / activités, collectif / individuel, propriétaire / locataire),
- d'aider les acteurs locaux afin qu'ils disposent des éléments de connaissance, de suivi et des ressources suffisantes pour la mise en place de ces opérations.

→ Par rapport au facteur humain

L'objectif est d'accompagner et/ou d'appuyer les mutations tout en assurant des conditions de logement décentes à tous les habitants c'est-à-dire de favoriser le maintien d'une certaine qualité de vie dans une logique de trajectoire résidentielle assumée et diversifiée.

Ceci suppose à la fois :

- d'assurer l'accueil et la gestion des nouveaux arrivants afin de favoriser leur participation à la vie de la commune,
- de développer la capacité d'accueil en agissant plus particulièrement sur les services et les infrastructures,
- de favoriser les espaces et temps de rencontres entre habitants et avec la collectivité,
- de permettre aux habitants d'être acteurs du développement de leur commune (information le plus en amont possible des projets, sensibilisation à certains enjeux...),
- mais aussi de répondre aux demandes spécifiques des populations en présence - jeunes, populations ayant des revenus modestes, personnes âgées...- (en terme d'habitat, de produits logements comme de mode d'intervention à travers des accompagnements adaptés).

→ Par rapport au cadre de vie

Il s'agit tout à la fois de préserver le cadre de vie et l'environnement tout en maintenant les identités locales, mais aussi de veiller à la qualité architecturale et urbanistique des nouvelles réalisations.

Ce qui suppose d'intervenir pour :

- valoriser le bâti existant (par le développement d'opération de coloration de façade, mise en valeur du patrimoine...),
- intégrer les nouvelles constructions et les modifications à l'environnement immédiat,
- limiter la consommation croissante de l'espace à des fins de construction.



DIVERSIFIER
L'OFFRE

ACCOMPAGNER
ET/OU APPUYER
LES MUTATIONS
TOUT EN
ASSURANT DES
CONDITIONS
DE LOGEMENT
DÉCENTES
POUR TOUS

PRÉSERVER
LE CADRE
DE VIE

III – PASSER DES INTENTIONS A LA MISE EN ŒUVRE CONCRÈTE

Développer une offre de logement et des formes d'habitat pouvant répondre aux besoins non couverts

Il s'agit tout à la fois, au regard de cet objectif, de **favoriser le développement du logement social⁽⁷⁾**, et plus globalement du logement aidé, et de **réinvestir le parc privé** comme élément d'une stratégie globale de l'habitat sur un territoire.

→ DÉVELOPPER LE LOGEMENT AIDÉ

L'ASSISTANCE TECHNIQUE FOURNIE PAR L'ÉTAT POUR DES RAISONS DE SOLIDARITÉ ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - ATESAT

Cette assistance, apportée aux collectivités de taille et de ressource modeste, est assurée par les services de la DDE (subdivision territoriale) dans les domaines de la voirie, de l'aménagement et de l'habitat. Dans les domaines de l'aménagement et de l'habitat, l'assistance consiste en un conseil sur la faisabilité d'un projet, sur les procédures et les démarches à suivre pour réaliser un projet. Pour les regroupements de commune, l'assistance porte également sur l'établissement de diagnostic sur l'aménagement du territoire, l'élaboration de politiques d'intervention en matière d'habitat. Seules les communes de moins de 10 000 habitants et les groupements de moins de 15 000 habitants ayant un potentiel fiscal bas, sont éligibles. Une grande partie des communes et groupement de communes du territoire « Bruche Mossig Piémont » peuvent relever de cette assistance. En contrepartie de celle-ci, une contribution annuelle forfaitaire (variable selon le nombre d'habitants) est demandée.

Contact :

ATESAT
Molsheim et Schirmeck
→ M. Dos Santos 03 88 49 73 73
Wasselonne
→ Mme Leclere 03 88 59 10 40

Le logement social est peu développé sur le territoire. Le nombre de logements sociaux s'élevait à 2 745 logements. Les données exploitées (celles de 2001) font en effet état d'un pourcentage de logements sociaux s'établissant à 5,7 % des résidences principales, soit un ratio de 21 pour 1 000 habitants. Ce ratio est inférieur à celui relevé au niveau départemental (50,5 pour 1 000) lui-même inférieur au ratio national (68 pour 1 000). Par ailleurs la répartition de ces logements est loin d'être uniforme. On trouve des logements sociaux principalement sur trois secteurs : les bourgs-centres du Piémont (Obernai, Mutzig, Molsheim et Barr), la Haute Vallée de la Bruche et le secteur de Wasselonne. Il est à noter que trois communes (à savoir Obernai, Molsheim et Mutzig) concentrent à elles seules 73 % des logements sociaux du territoire pour seulement 19,5 % de la population.

Ce déficit en logements sociaux s'explique de plusieurs manières. La non perception des enjeux sociaux sur le territoire (évoquée précédemment) en rend en partie compte. Mais il semble que ce soit la représentation qu'ont les acteurs de ce type d'habitat qui soit l'obstacle le plus marquant. En fait une grande partie des acteurs du territoire ont une image stéréotypée et négative du logement locatif collectif et plus encore du social. En effet ce type de logement renvoie quasi-systématiquement dans l'imaginaire collectif à sa forme urbaine (« quartiers sensibles »), produite dans les années 60/70 (« tour » et « barre ») et à un certain type de locataires (« cas sociaux »). Or cette perception ne tient pas compte des réalisations récentes, de la diversité des possibilités d'intervention tant en terme de construction neuve que de réhabilitation et des caractéristiques du public pouvant être accueilli dans ce type de parc.

L'observation des opérations menées récemment, notamment sur le territoire du Pays, souligne la pertinence de la création de locatif social au regard des enjeux identifiés par les communes. En effet, il apparaît que souvent **ces opérations répondent aux enjeux exprimés par de nombreux élus :**

- permettre aux habitants de la commune, et notamment au plus jeunes d'entre eux, de trouver à se loger face à une pression foncière importante qui ne leur permet pas d'accéder à la propriété,
- plus globalement, répondre au manque de logements locatifs,
- favoriser l'arrivée de nouvelles populations pour permettre le développement de la commune ou le maintien des équipements notamment scolaires,
- générer de la mixité par la diversification des types d'habitat proposés,
- susciter l'embellissement des bâtiments alentours par un effet de mimétisme.

L'expérience montre que la réussite de telles opérations repose sur **un certain nombre d'incontournables**. Tout projet nécessite d'être nourri par une réflexion préalable longue. Il s'agit notamment de concevoir la solution technique la plus adaptée au contexte local, au bâtiment... Le plus souvent deux choix se présentent aux communes pour produire des logements locatifs collectifs : la construction neuve ou la réhabilitation. C'est une option privilégiée quand il s'agit d'un « bâti remarquable » ou significatif par rapport à l'histoire de la commune dans la perspective de conservation du patrimoine. Toutefois d'autres aspects peuvent entrer en ligne de compte dans la décision, notamment le coût de la réhabilitation

(7) Le logement social renvoie le plus souvent à des logements soumis à condition de ressources qu'ils soient publics ou qu'ils s'agissent de logements privés conventionnés.

Le terme de logement social entendu comme étant porteur de représentations, il a été convenu de lui préférer le terme de logement aidé moins connoté.

AUTOUR DE QUELQUES ENJEUX MAJEURS

qui parfois peut s'avérer plus élevé qu'une opération neuve ainsi que les effets à long terme (un logement réhabilité va nécessiter un entretien plus tôt).

Les communes peuvent s'appuyer sur des organismes afin de disposer d'appui et de conseil. A ce titre on peut citer :

- **L'Assistance technique fournie par l'Etat pour des raisons de Solidarité et d'Aménagement du Territoire (ATESAT)**
- **Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP)**
- **Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Bas-Rhin (CAUE)**

Le projet doit également s'inscrire dans un ancrage local en cohérence avec l'environnement immédiat. Il s'agit souvent, pour les opérations récentes, de petites opérations (moins de 10 logements mis sur le marché), notamment dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une restructuration d'espaces (suite à une démolition) ou de dents creuses. Les opérations neuves sont souvent plus importantes (plus de 10 logements). Les opérations menées, celles de petites tailles en centre de commune, trouvent leur origine dans des opportunités. De fait, les opérations étudiées relevaient quasi-exclusivement d'initiatives communales (choix de la démarche). Le cadre d'intervention des communes consiste le plus souvent dans la mise à disposition du foncier (achat, bail emphytéotique de durée variable...).

Les **bénéficiaires de ces logements aidés sont le plus souvent des habitants de la commune**. Ce type de logement peut donc être vu comme une réponse locale aux problèmes, notamment des familles ou des personnes isolées (jeunes) ayant de faibles revenus ou rencontrant des difficultés, en raison de l'entrée dans la vie professionnelle ou d'un « accident de vie ».

A cet effet, il est important de rappeler les modalités d'accès au logement social qui n'est pas réservé aux « pauvres ». Les plafonds de ressources pour accéder à un logement aidé permettent en fait à une très grande part de la population (70 % de la population française) d'y avoir potentiellement droit. Changer les représentations sur le locatif et plus globalement le logement aidé passe par un discours évitant de voir ces logements comme un « risque » de faire venir des populations d'ailleurs et « posant problème ». Par ailleurs, le droit de réservation du Préfet (qui permet à ce dernier de « placer » d'office certaines familles dans du logement social) s'exerce en collaboration avec les élus.

Dans le cadre du CPER, l'Etat et le Département du Bas-Rhin ont prévu la mise en place d'un dispositif départemental de portage foncier. Il vise à faciliter l'acquisition de biens pour la construction de logements locatifs sociaux dans les secteurs où l'offre est insuffisante. Ce dispositif permet le préfinancement des acquisitions foncières et la prise en charge de certaines dépenses. Le dossier est à présenter à l'un des acteurs sachant qu'une assistance au montage du dossier pourra être proposée.

Le développement du logement aidé peut donc permettre de répondre à un double enjeu repéré sur le territoire.

Si un certain nombre de publics en difficulté de logement ne correspond pas à des « cas sociaux », il n'en demeure pas moins que la persistance du manque d'offre en logements aidés les fragilise. C'est le cas notamment d'une partie des jeunes. Au niveau du Pays, le logement des jeunes constitue un problème récurrent et qui s'amplifie. Cette difficulté est renforcée par une augmentation des situations de précarité dans l'emploi (absence de salaires réguliers car occupation de postes en intérim notamment). Ces jeunes doivent à la fois faire face à un manque de logements, mais aussi à un manque d'information, à une absence d'éducation budgétaire. D'autant que les situations de cohabitation prolongée (qui sont le contre-effet de la situation du marché du logement) peuvent contribuer au développement de perceptions budgétaires déformées et par la suite favoriser le surendettement.

LE SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE - SDAP

Pour aider les constructeurs ou lotisseurs (professionnels et particuliers), le SDAP (service déconcentré du Ministère de la Culture et de la Communication géré par un Architecte et Urbaniste de l'Etat exerçant les fonctions légales de l'Architecte des Bâtiments de France) a réalisé une série de fiches techniques téléchargeables en ligne sur des thèmes tels que : les lotissements, le volet paysager du permis de construire, l'implantation des constructions...

Contact :

SDAP
Palais du Rhin
2 Place de la République
67000 Strasbourg
03 69 08 51 00
www.sdap-67.culture.gouv.fr

LE CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DU BAS-RHIN - CAUE

Le CAUE peut constituer un appui en terme de conseil à la conception d'un projet ainsi qu'ensuite dans la réalisation. Il assiste les collectivités locales dans la définition de leurs projets d'aménagements et d'équipements (financement d'une partie seulement du conseil par la collectivité). Il assure également des appuis auprès des particuliers gratuitement (sur simple demande, un rdv est pris). Il informe et sensibilise sur le thème du logement... Il a réalisé des fiches conseil sur différents sujets (clôtures et jardins, restructurer sa maison, conduire son projet, agrandir sa maison, entretenir sa maison...) ou des documents explicatifs (« mieux lotir », « l'immeuble, ma maison »).

Contact :

CAUE
5, rue Hannong
67000 Strasbourg
03 88 15 02 30

Le maintien de la population « jeunes » dans les communes nécessite donc le développement de logements locatifs à prix accessible.

SERVICE LOGEMENTS JEUNES / CONSEIL GÉNÉRAL DU BAS-RHIN

Ce service réalise une étude personnalisée du projet-logement des jeunes salariés de 18 à 30 ans, apporte une aide à sa réalisation, prospecte auprès des bailleurs, oriente et gère des logements.

Contact :

Maison des Associations
1A Place des Orphelins
67000 Strasbourg
Permanence les mardi et
jeudi après-midi
(13h30 – 17h00)
Mme Jecker, directrice
03 88 35 77 78

CONSEIL GÉNÉRAL DU BAS-RHIN / SERVICE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT AIDÉ

Dans le financement du logement social, le Conseil Général du Bas-Rhin intervient à trois niveaux : l'amélioration de l'offre locative de logements sociaux, la réhabilitation du parc social et la requalification des zones d'habitat dégradé, enfin le soutien aux personnes en difficulté pour garantir leur droit au logement.

Ainsi, il a mis en place des mesures en faveur du développement de l'habitat social par des aides à la pierre et le financement d'études (financement des pré-études d'OPAH, les MOUS –Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale- et les MOS –Maîtrise d'œuvre Sociale-). L'aide à la pierre consiste en une aide (mise en place dès 1993) pour la création de logements sociaux. Ainsi l'intervention du Département intervient dans deux aspects clés : la constitution de réserves foncières (avance sans intérêt) et la création de logement social (subvention quand mise à disposition de terrain ou d'immeuble à un bailleur social).

Par ailleurs à compter du 1^{er} janvier 2006, les compétences du département seront élargies (comme l'autorise la loi) à travers la délégation des aides à la pierre dans les domaines de la construction, l'acquisition, la réhabilitation, la démolition de logements...

Contact : Conseil Général du Bas-Rhin - M. Trocme, chef de service - 03 88 76 68 25

→ VALORISER LE PARC PRIVE

Agir afin de développer le logement social est un enjeu important mais il ne doit pas faire oublier la nécessité d'agir sur le parc privé (en accession ou en location) qui structure les marchés locaux de l'habitat. C'est ce parc qui favorise le plus souvent les mobilités résidentielles des ménages. Il est donc nécessaire lorsque l'on veut réfléchir au devenir d'un territoire de prendre en compte ce parc dans sa diversité. Par ailleurs le parc locatif privé remplit traditionnellement une fonction sociale très importante en accueillant des ménages à revenus faibles. Cette fonction tend naturellement à diminuer, il paraît nécessaire de la renforcer. L'enjeu réside donc dans le développement de l'offre en logements privés.

Sur le plan national, la mobilisation du parc privé est conçue comme une réponse à la crise du logement. Dans cette perspective le gouvernement a augmenté le budget de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) afin qu'elle puisse agir dans ce cadre.

Optimiser l'utilisation de l'espace et le foncier disponible tout en créant des logements

Dans un espace de plus en plus restreint en raison de la rareté du foncier, de son coût élevé, de la non disponibilité d'une partie du parc de logements (vacance, succession...) l'enjeu pour les acteurs est de réinvestir certains espaces. Dans ce contexte, il s'avère nécessaire de **reposer la question du foncier et des besoins en terme de logements** dans une perspective opérationnelle.

Pour faire face à la question du foncier, les perspectives d'intervention suivantes ont été prônées :

- Concevoir des formes d'habitat moins consommatrices d'espace, ce qui suppose notamment de repenser les réponses actuellement mises en œuvre (éviter les réponses stéréotypées) en les adaptant au contexte et en diversifiant les modes d'habitat (accession, locatif...).
- Mettre en place des mesures d'intervention sur le foncier notamment en se dotant d'une politique de réserve foncière ou d'outils de régulation (de la mise sur le marché), d'une capacité d'intervention sur le foncier (documents d'urbanisme).

Concernant le premier point, il semble approprié de travailler sur la **réhabilitation du patrimoine bâti**. La revitalisation, par l'habitat, des centres des communes est apparu comme un moyen de concilier à la fois, le besoin de développement et d'adaptation de l'habitat aux populations en présence, et le souci d'économie et d'optimisation du foncier disponible.

AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT - ANAH

A travers les nouvelles orientations de l'ANAH, le gouvernement souhaite favoriser le développement de la production de logements locatifs privés à loyer maîtrisé, et reconquérir les logements vacants (prime accordée dans ce cadre). Des mesures favorisent cette volonté. Elles sont, pour les propriétaires bailleurs, d'ordre fiscale et dans une logique de garantie (ainsi dorénavant dans le cadre d'une procédure de traitement du surendettement le propriétaire dont le locataire n'a pas payé ses loyers est prioritaire).

L'ANAH attribue des subventions pour améliorer le confort dans l'habitat privé. Les subventions sont destinées aux propriétaires qui réalisent des travaux d'amélioration dans les logements qu'ils occupent (sous conditions de ressources) ou qu'ils louent.

Contact :

ANAH du Bas-Rhin
42 rue Jacques Kablé
67070 Strasbourg Cedex
03 90 23 86 40

En effet, agir dans ce sens peut permettre :

- de produire de nouveaux logements en utilisant les disponibilités existantes et en évitant une consommation accrue du foncier,
- de tirer profit de l'existant, en le revalorisant et en redonnant une image attractive des centres des communes,
- d'éviter les coupures entre le centre des communes et les lotissements en se réappropriant les espaces disponibles,
- d'utiliser le bâti existant et ses contraintes comme une opportunité pour développer de petits collectifs, du locatif, répondant ainsi aux besoins de populations spécifiques.

Agir en ce sens paraît d'autant plus pertinent que cette orientation (réinvestissement des centres) est apparue comme une attente majeure au niveau des collectivités répondant, en fait, à plusieurs de leurs préoccupations. Pratiquement la moitié des communes du Pays considère la question de la réhabilitation et de la revitalisation du centre comme réelle à l'échelle de leur territoire. Par ailleurs elles établissent un parallèle entre cet enjeu et le problème de la rareté du foncier et/ou de la vacance des maisons ou de leur détérioration. Elles se trouvent souvent, par ailleurs, confrontées à un manque de logements locatifs. Au regard de ces constats, le manque de logements, notamment locatifs, peut en partie être résolu par un réinvestissement du patrimoine existant, des maisons fermées et non réhabilitées du centre ancien, notamment. Au-delà, la réhabilitation du centre peut constituer une réponse aux problèmes d'aménagement constatés dans les communes : développement de services, revalorisation de l'espace central dans une logique d'attractivité. Enfin elle constitue également une plus value en terme de coût. L'urbanisation en linéaire et en périphérie (lotissements) a pour effet, in fine, des coûts élevés de réseau. Dans ce domaine, les aides interviennent au niveau de la phase de construction mais n'agissent pas sur la gestion quotidienne, l'entretien.

Pour atteindre cet objectif de réhabilitation, plusieurs moyens peuvent être utilisés.

Les élus semblent recourir majoritairement aux documents d'urbanisme, pour gérer au mieux l'habitat de leur commune, quelque soit leur taille. Ces documents permettent d'orienter la politique municipale, en fixant notamment l'étendue et l'emplacement des zones à construire. Ainsi, si une commune choisit de mettre peu de terrains à disposition, elle pourra orienter les investisseurs privés et sociaux sur les bâtis du centre de la commune. Le droit de préemption urbain est également utilisé par de nombreuses communes. Le recours à des dispositifs en direction des propriétaires privés peut constituer d'autres manières (complémentaires) de mettre en oeuvre cette politique de réhabilitation. Cela passe par la diffusion d'informations aux propriétaires privés, la mise en place d'incitations financières ou encore plus rarement par une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Enfin certaines communes interviennent comme maître d'ouvrage sur leur territoire en réalisant des logements communaux et/ou acquièrent des terrains en vue d'un aménagement. Cette démarche peut avoir, dans le cadre d'une politique de réhabilitation et de revitalisation des centres des communes, un effet d'exemplarité (effet d'entraînement sur le reste du village).

Mais ces moyens sont porteurs de limites. Les moyens financiers limités, le coût élevé du droit de préemption urbain et l'absence de moyens pour agir sur les propriétaires privés ou les locataires qui n'entretiennent pas leur habitat sont les principales difficultés auxquelles doivent face les communes du territoire dans leur objectif de réhabilitation.

Si ajoutent souvent, compte tenu de la taille des communes sur le territoire, d'autres obstacles comme la difficulté à monter les opérations de réhabilitation ou encore la méconnaissance des outils disponibles.

Avoir recours aux acteurs et structures assurant une **fonction de conseil** peut constituer un apport conséquent dans la démarche.

→ **Service Départemental d'Aménagement et d'Urbanisme SDAU**

→ **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Bas-Rhin CAUE** (cf. p19)

→ **ATESAT** (cf. p18)

OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT - OPAH

C'est une démarche concertée entre l'Etat, l'ANAH et une collectivité locale – il peut s'agir d'une commune ou d'un EPCI). Elle dure trois ans et donne lieu à conventionnement. Elle vise à requalifier l'espace concerné par la réhabilitation du patrimoine bâti et l'amélioration du confort des logements. Elle peut ainsi permettre la remise sur le marché de logements réhabilités. Il s'agit d'une mesure d'ordre incitative. En effet, il s'agit de proposer aux propriétaires (sous certaines conditions) des subventions à taux majorés pour les travaux qu'ils seraient amenés à faire.

Les collectivités peuvent en parallèle mettre en oeuvre des actions d'accompagnement afin d'aider les propriétaires. La mission d'animation pour la mise en oeuvre de l'OPAH est assurée par un opérateur défini par la collectivité (diffusion de l'information, assistance aux propriétaires pour le montage des projets...).

Contact :

ANAH (coordonnées p.20)
ou 08 26 80 39 39

SERVICE DÉPARTEMENTAL D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - SDAU

Il assure des missions d'assistance et de prestations en matière d'urbanisme, d'opération d'aménagement et de droit des sols pour certaines communes et intercommunalités.

Contact :

Hôtel du Département
1 Place du Quartier Blanc
67964 Strasbourg Cedex 9
M. Mantelet, directeur
03 88 76 67 67

Au-delà pour agir efficacement, il semble primordial d'identifier les problématiques à l'œuvre (sachant que l'anticipation dans ce domaine est à rechercher) car les moyens d'action différeront. Ainsi, l'abandon de maisons peut résulter de l'absence du propriétaire (malade ou invalide), du décès du propriétaire, d'un problème de succession... Sur la base de cette analyse, il est alors possible de faire le choix de l'opération à mener. Dans ce domaine, deux modes d'approche peuvent être envisagés : la protection des édifices et plus largement du patrimoine, la démolition voire la restructuration de l'habitat. Parfois l'opération de restructuration peut s'avérer plus coûteuse que la destruction-construction. Dans cette perspective, il est possible de recourir à des opérateurs privés voire de trouver conseil auprès des notaires.

Créer les conditions favorables à la réhabilitation passe également par l'organisation de l'information en direction des habitants (exemple : réunions en présence de notaires...), par une mise en valeur du centre (mobilier urbain, fleurissement...).

→ **Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)**

Le second point relève d'une dimension plus globale. Au-delà de la spécificité communale, les collectivités locales doivent faire face à des tendances identiques. Quelque soit leur taille, elles sont confrontées à des enjeux d'étalement urbain, de renforcement de la mixité sociale et urbaine et du développement de l'offre de logements pour répondre aux besoins non couverts. La réponse ne peut se faire sans **une maîtrise du foncier**. L'enjeu se situe donc en terme d'appropriation et d'affectation du foncier par les collectivités locales. Cela suppose une capacité financière et stratégique pour l'appropriation de ce foncier mais aussi en terme de diagnostic et de prospective. Or on a de plus en plus souvent une gestion du foncier au coup par coup.

Les enjeux en terme de foncier dépassent le territoire du Pays Bruche Mossig Piémont. Plusieurs professionnels relevant du secteur privé comme public^[8] se sont récemment prononcés en faveur de la création d'un établissement public foncier (réflexion sur un établissement départemental) permettant de stopper l'inflation des prix du foncier et d'assurer une disponibilité correspondant aux besoins de logements et d'équipements. Dans cette perspective il s'agit de réhabiliter la pratique des communes constituant un patrimoine foncier (en fonction des opportunités de vente, de remembrements...).

**ASSOCIATION
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE
LOGEMENT - ADIL**

L'ADIL diffuse l'information et renseigne les particuliers (locataires et propriétaires) sur les questions, notamment juridiques, liées au logement (l'accession à la propriété, la location, la co-propriété). Elle présente des offres de logement.

Contact :

ADIL 67
5 rue Hannong,
67000 Strasbourg.
03 88 21 07 06
Permanence à Molsheim
(en mairie)
les 1^{er} et 3^{ème} lundis du mois
de 9h45 à 12h15

L'ÉVOLUTION DE LA LÉGISLATION PEUT ÊTRE UNE RÉPONSE DANS CE DOMAINE

L'article 94 de la loi du 18 janvier 2005 (loi de programmation pour la cohésion sociale) clarifient les missions des établissements publics fonciers : « A l'avenir pourront être créés :

- soit des établissements publics fonciers ayant exclusivement pour objet la réalisation d'opérations foncières destinées au logement locatif social
- soit des établissements publics d'aménagement dont la compétence est limitée aux opérations d'urbanisme et aux acquisitions foncières nécessaires aux opérations qu'ils réalisent. » Cette loi institue également une nouvelle taxe spéciale d'équipement instituée au profit des futurs EPF pour financer leurs opérations.

Accompagner les populations dans l'accession ou le maintien dans un logement

Au-delà de la construction de logements, il s'agit de concilier les attentes des populations, celles des nouveaux arrivants comme celles de ceux déjà présents sur le territoire et peuvent rencontrer des difficultés pour s'y maintenir. Ces deux demandes ne sont pas de même nature et ne relèvent pas des mêmes modes d'action. Toutefois elles nécessitent, dans un souci de mixité sociale, une articulation judicieuse et une même prise en compte par les communes.

Il s'agit donc tout à la fois :

- d'assurer l'accueil et la gestion des nouvelles arrivées afin de permettre leur participation à la vie de la commune,
- de favoriser les espaces et temps de rencontres entre habitants et avec la collectivité,

[8] Eléments issus d'une table ronde organisée par la CEBTP (Cellule Economique du BTP) Alsace en mars 2005 en présence de plusieurs acteurs du foncier en Alsace.

[9] Une étude a permis de répertorier, entre juin 2001 et 2002, 70 situations relevant d'un hébergement d'urgence.

- de développer la capacité d'accueil en agissant plus particulièrement sur les services et les infrastructures,
- de permettre aux habitants d'être acteurs du développement de leur commune (information le plus en amont possible des projets, sensibilisation à certains enjeux...),
- mais aussi de répondre aux demandes spécifiques (en terme d'habitat, de produits logements comme de mode d'intervention à travers des accompagnements adaptés) des populations en présence –jeunes, populations démunies...-.

Disposer sur un territoire (communal, intercommunal, pays) d'une « palette » de logements à proposer permettant de répondre aux besoins et/ou aux moyens des différentes populations durant les différents cycles de la vie (décohabitation, formation du couple, arrivée des enfants, départ des enfants, divorce/séparation...), ne suffit pas à résoudre toutes les difficultés. La réponse à apporter ne se situe pas exclusivement en terme d'habitat, de bâti, un certain nombre d'enjeux sociaux doivent être pris en compte. Pour un certain nombre d'habitants l'enjeu réside dans la possibilité d'accéder et/ou de se maintenir dans un logement. Les élus se sentent particulièrement démunis dans ce domaine, souvent plus complexe à aborder que les enjeux liés à l'urbain. Or sur ce point, comme par rapport à ceux évoqués précédemment, des solutions et des acteurs existent et peuvent être mobilisés.

Le défi pour les collectivités consiste notamment dans la mise sur le marché de logements adaptés en location comme en accession. Certaines des personnes concernées ne constituent pas à proprement parler des « populations en difficulté ». Ainsi, et à titre d'exemple, un quart des jeunes répertoriés sans hébergement sont des salariés. Globalement le parc de logement s'avère non adapté à une partie des jeunes. Cette situation est notamment induite par le marché de l'emploi leur offrant des contrats de courte durée et nécessitant souvent d'être mobile. Pour ces jeunes actifs, éloignés de leurs parents, il manque des **logements en résidence de type « jeune travailleurs »**, des foyers de logement temporaire. Par ailleurs, de nombreux travailleurs sociaux ont fait état du développement de situation de précarité liée au logement, par exemple dans le nonaccès des jeunes au logement⁽⁹⁾. Ainsi en 2001, 53 enquêtes pour assignation réalisées à la demande du magistrat sur le secteur de Molsheim ont été réalisées, pour 65 en 2002 et 78 en 2003. Au-delà, c'est le profil de ces personnes qui retient l'attention. 68 % des personnes concernées n'étaient pas connues des assistantes sociales du secteur. La majorité des personnes rencontrées étaient des salariés devant faire face à des emplois précaires ou à un « accident de parcours » (problème d'emploi, de logement suite à un divorce...). Pour répondre à ces difficultés a été créé un dispositif en matière **d'hébergement d'urgence et de logements d'insertion**, pour les publics jeunes et adultes. Ainsi l'association GALA gère 10 logements d'insertion sur Molsheim, Mutzig, Schirmeck et Wasselonne. Les personnes sont maintenues durant une certaine durée dans le logement. Ce temps est employé pour accompagner ces personnes dans la construction de leur réinsertion avec une solution de relogement, sachant que le secteur est peu propice aux relogements. Les personnes bénéficient d'une convention renégociée sur la base des résultats obtenus. Les actions engagées visent à l'insertion dans le logement par un accompagnement social approprié et adapté à la personne et à son environnement.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIÉ AU LOGEMENT / CONSEIL GÉNÉRAL DU BAS-RHIN

L'accès, le maintien dans un logement ou l'accession à la propriété nécessite dans certains cas la mise en place d'un accompagnement social. Il est réalisé soit par les services sociaux de polyvalence de secteur, soit par les organismes spécialisés comme l'association GALA, soit par les organismes habilités par le FSL.

Contact : Association GALA (Gestion d'Appartements Locatifs Associatifs)
3 rue de Genève 67000 Strasbourg - M. Steinbrunner, directeur - 03 88 24 70 00

Pour les personnes ne nécessitant pas une intervention aussi lourde, des outils d'information et de financement, facilitant l'accès ou le maintien dans le logement, existent. Les difficultés d'accès au logement, dans le parc privé en particulier, relevant souvent d'une « peur » des propriétaires, une partie de ces outils agissent en fait dans une logique de garantie financière. Pour les populations plus âgées, l'enjeu réside plutôt dans l'adaptation du logement à une mobilité plus réduite. L'accroissement du nombre de personnes âgées nécessitera à court terme une réflexion par rapport aux services développés.

→ **LOCA PASS, FSL**

LOCA PASS

Afin d'inciter les propriétaires à louer à des jeunes, une garantie de paiement du loyer et des charges peut être accordée dans certains cas par un organisme gestionnaire du 1 % logement. L'engagement (garantie loca-pass) porte sur le versement du loyer et des charges en cas d'impayé, pendant une durée maximale de 18 mois. Le remboursement s'effectue ensuite, sans intérêt, sur une période de trois ans. Le loca-pass peut également intervenir pour constituer le fonds de garantie (avance loca-pass). Ces deux aides (avance loca-pass et garantie loca-pass) sont accordés quelque soit le type de logement et quelque soit les ressources du jeune. Il faut pour en bénéficier : être âgé de moins de 30 ans et être en formation professionnelle, en recherche ou en situation d'emploi ; être étudiant en stage d'au moins trois mois ; être étudiant boursier de l'Etat ; être étudiant en CDD d'au moins trois mois. C'est au locataire d'en faire la demande auprès de l'organisme gestionnaire du 1 % logement. S'il est salarié, il s'adresse à l'organisme collecteur de l'entreprise.

Contacts :

→ CCI du Bas-Rhin
Pôle logement
7 quai St-Jean 67000 Strasbourg
03 90 22 40 40
→ Multilogis
10 rue Thomas Mann
67000 Strasbourg
03 88 10 25 25

FONDS DE SOLIDARITÉ LOGEMENT - FSL

Cette structure départementale obligatoire a un double objectif :

- permettre aux personnes en difficulté, à faibles revenus, d'accéder à un logement en prenant en charge (sous forme de prêt ou de subvention) différents coûts (le dépôt de garantie, les premiers mois de loyer, les frais d'agence, l'assurance, les frais de déménagements...)

- aider au maintien dans le logement de locataires en situation d'impayés (prise en charge des dettes de loyers et de charges locatives, frais d'huissier sous la forme de prêt ou de subventions).

Le FSL finance également des mesures d'accompagnement social lié au logement.

Contact :

Conseil Général du Bas-Rhin
03 88 76 68 25

FAVORISER LA PRIMO-ACCESSION

L'objectif est de permettre à des ménages à revenus modestes, le plus souvent des jeunes ménages, d'accéder à un premier logement dans des zones urbaines attractives. Le laisser faire (notamment du fait du coût du foncier) ne rendant pas accessible des espaces, des actions peuvent être mises en œuvre. Il s'agit de concilier un produit immobilier adapté (logements en accession sociale à la propriété, logements en accession libre) et un accompagnement financier des accédants. Les ménages bénéficient d'une garantie revente, garantie de rachat et de relogement.

Contact : ADIL 67
(coordonnées p.22)

PRÊT À TAUX ZÉRO

Il aide à financer l'acquisition ou la construction d'une résidence principale, en complément d'autres prêts (le prêt à taux zéro permet de prendre en compte 20% du coût de l'opération).

Ce prêt n'a pas de taux d'intérêt ce qui permet à niveau de remboursement mensuel moindre. Il est destiné aux « nouveaux propriétaires » (ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années) et sous condition de ressources.

Contact : Banques, ADIL 67
www.logement.gouv.fr

Afin de répondre à l'enjeu de l'accession pour des populations présentant des ressources difficilement mobilisables (sur le plan financier notamment), le gouvernement développe des actions dans le domaine de l'accession sociale au logement. Ces mesures en faveur de l'accession sociale favorisent la location / accession et permettent à des personnes qui ne disposent pas d'apport propre au départ d'accéder à la propriété. L'Etat va également inciter les organismes HLM de manière plus énergique à s'engager dans la vente de leur patrimoine.

→ Favoriser la primo-accession , Prêt à taux zéro

Si les démarches d'accompagnement sont souvent envisagées pour des personnes rencontrant des difficultés, elles peuvent être mobilisés sur des aspects particuliers, comme la recherche d'un logement. Cet exercice dans un contexte de tension du marché de l'habitat peut parfois prendre des allures de course d'obstacles.

APPRENDRE À CHERCHER UN LOGEMENT / CONSEIL GÉNÉRAL DU BAS-RHIN

Les difficultés pour accéder à un logement (social comme privé) touchent un nombre de plus en plus important de personnes. Dans cette perspective, le Conseil général du Bas-Rhin a créé des ateliers de recherche de logement. Le principe repose sur l'organisation de réunions rassemblant des personnes ayant des difficultés de logement ayant pour objectif de remobiliser les personnes pour chercher un logement notamment dans le parc privé. Des opérateurs ont été définis par territoire. Les participants à ces ateliers ont accès à internet, au téléphone et aux journaux de petites annonces. L'atelier fonctionne 26 heures par semaine. Des entretiens individuels permettent de définir le « contour » du logement recherché (en terme de montant de loyer, de taille du logement, de localisation...). Des séances collectives portent sur le droit, la manière de comprendre une offre, de vérifier le logement lors d'une visite. En fait ces « ateliers » visent à connaître le « métier de locataire », y compris pour certains ateliers dans la mise en scène de situation (en présence d'un agent immobilier...).

Contact : Conseil Général du Bas-Rhin - 03 88 76 68 25

Au niveau des nouveaux arrivants, l'enjeu n'est pas celui d'accéder à un logement mais de permettre leur intégration à leur environnement, en particulier humain, dans un souci de cohésion. La majeure partie des communes est concernée dans la mesure où la plupart a été amenée à accueillir de nouveaux résidents. Le plus souvent il s'agit de couples jeunes avec enfants, d'où des effets sur les équipements et les infrastructures existantes au niveau des communes. D'autant que ces populations, souvent habitués à un mode de vie urbain et à un certain niveau d'équipements, s'attendent à retrouver ce niveau de vie. Le paradoxe réside également dans le fait que, pour une partie, leur installation relève également de la recherche d'un meilleur cadre de vie (environnement naturel, paysage, niveau sonore...).

Ces attentes posent parfois problème dans la mesure où le territoire subit les contre effets de la péri-urbanisation (engorgements, équipements et structures inadaptés ou insuffisants...) et doit faire face, dans le même temps, à une non implication de ces nouveaux arrivants dans la vie communale. Ces nouveaux arrivants sont à la fois une population souhaitée mais aussi une population qui pose problème par son mode d'appropriation de l'espace, ses attentes.

Certaines collectivités ont mis en place des actions visant à favoriser la participation de ces populations à la vie communale par l'organisation de fêtes, l'animation de temps de rencontre (la mise en place de réunion d'accueil à destination des nouveaux arrivants), l'implication du monde associatif, la diffusion d'informations (livret d'accueil). Parallèlement il s'avère nécessaire d'assurer un minimum de services et de qualité du cadre de vie. En terme de services, pour les communes les plus petites, la solution réside dans la mise en commun d'équipements permettant à la fois de répondre aux nouveaux besoins exprimés et de limiter les coûts inhérents à de tels développements, d'autant que les attentes exprimées évoluent dans le temps en fonction du cycle de vie. La qualité de vie peut être améliorée par des actions favorisant la mise en valeur du milieu naturel mais aussi du cadre de vie.

Etudes architecturales et de coloration de façade

Ces études mises en œuvre par les communes ou communautés de communes correspondent à une volonté de valorisation du patrimoine et la recherche d'une harmonie avec l'environnement. Elles se déclinent souvent par la mise en place de guides techniques (conseils techniques en matière de gestion, d'entretien et de réhabilitation du bâti) mais aussi d'un appui technique (conseil à l'habitat) ou financier, à l'instar des travaux réalisés sur la Haute Bruche et le Pays de Sainte Odile.

QUELS OUTILS POUR CONSTRUIRE LE TERRITOIRE BRUCHE MOSSIG PIÉMONT DEMAIN, DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT ?

LES PAYS ONT POUR UNIQUE OBJET L'ÉLABORATION D'UN PROJET COMMUN DE DÉVELOPPEMENT. ILS N'ONT PAS VOCATION À DEVENIR UN NOUVEAU NIVEAU D'ADMINISTRATION, NI À ÊTRE MAÎTRE D'OUVRAGE. LE PAYS BRUCHE MOSSIG PIÉMONT NE DÉROGE PAS À CE PRINCIPE. LA MISE EN ŒUVRE RELÈVE DES COMMUNAUTÉS DE COMMUNES OU DES COMMUNES. LE PAYS EST UN ESPACE DE CONCERTATION, DE RÉFLEXION PERMETTANT DE SE Doter D'UN PROJET COMMUN DE TERRITOIRE.

L'ensemble de la démarche engagée - et dont les pages précédentes tentent de rendre compte - a permis d'identifier les enjeux suivants :

- la gestion de l'habitat et, à travers elle, la question du foncier relèvent d'abord de la compétence communale,
- l'habitat est une donnée majeure de l'évolution du territoire, tant au niveau communal dans la mesure où la disponibilité en logements et en foncier sont des préalables à tout développement qu'au niveau supra-communal (échelle pays) car ce « potentiel » -logements, habitat et foncier- constitue un des attraits du territoire et est porteur de son développement,
- l'habitat entretient avec l'emploi et les transports des liens étroits. A ce titre, ces secteurs constituent des leviers interdépendants de développement qu'ils s'agit de considérer globalement.

Par ailleurs, il a été mis en avant :

- la nécessité d'une articulation claire et adaptée entre les différentes échelles - communes, communauté de communes et Pays - dans le domaine de l'habitat,
- l'impact des choix et décisions municipales, développement ou non de tel type d'habitat, accroissement de la population communale, sur un territoire plus large que le ban communal,
- la nécessité de disposer de moyens en terme de connaissances des évolutions sur le territoire,
- la complexité des procédures et la méconnaissance des dispositifs existants/mobilisables dans le domaine de l'habitat, notamment pour de petites communes,
- le coût financier rédhitoire de certains outils à l'échelle municipale.

A partir de ces constats et du travail réalisé pendant les quatre années écoulées, il peut apparaître pertinent de doter le territoire d'une « mission » habitat.

Elle consisterait en quelque sorte, « une plus-value » pour rendre visible les évolutions et leurs enjeux (par l'observation et la prospective), venir en appui aux acteurs locaux (par ses connaissances des dispositifs, des acteurs mais aussi des politiques mises en œuvre sur les différentes communes) et optimiser l'intervention communale.



DOTER
LE TERRITOIRE
D'UNE MISSION
HABITAT

Partant de ces enjeux, et des préalables quant au positionnement du Pays, trois fonctions pourraient être envisagées.

1. Une fonction d'observation et de prospective

« Le Pays pourrait étudier, analyser les évolutions de manière régulière et diffuser des informations permettant une gestion adaptée sur le plan communal ». Par ailleurs cette fonction permettrait « d'étudier l'impact des décisions locales à l'échelle supra-communale tant au niveau de l'habitat que d'autres enjeux (emploi, environnement...) » et donc d'agir en toute connaissance. Il s'agirait de fournir des éléments d'analyse sur la durée et à différents niveaux.

2. Une fonction d'expertise et de conseil

Elle permettrait de venir en appui aux collectivités afin de les aider à trouver les relais et les outils les plus pertinents par rapport aux problématiques posées, à identifier les financements adaptés.

3. Un appui à la mise en œuvre dans une logique d'exemplarité

Il s'agirait en fait de développer à l'échelle du pays des actions ou démarches pilotes qui pourraient avoir un caractère novateur et assurer ensuite sa diffusion sur la base des enseignements issus de l'expérimentation.

Au-delà, une action optimisée passerait par la prise en compte à l'échelle du Pays de la délégation des aides à la pierre rendue possible depuis peu dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Cette fonction pourrait s'articuler avec la proposition du Conseil Régional d'Alsace d'apporter son soutien pour la création d'un **Conseil de l'Habitat** à l'échelle des Pays.

La proposition du Conseil Régional de prendre en compte des **opérations innovantes** et de qualité (transformation de bâtiments vacants) à l'échelle des contrats de pays (soutien au cas par cas après étude des dossiers) pourrait s'inscrire dans ce cadre.

Le Programme local de l'Habitat est un outil d'élaboration de la politique « habitat » d'un territoire. Il « définit [...] les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements ». Il s'agit d'un outil de programmation mis en place sur des périodes de six ans. Il comporte trois volets obligatoires : un diagnostic, l'énoncé des orientations, le programme d'actions. La loi préconise une élaboration intercommunale (EPCI compétent en matière d'habitat).

Les PLH, ainsi que les politiques locales de l'habitat, ont été revues dans le cadre de la loi « Liberté et Responsabilités Locales » (loi n°2004-809 du 13 août 2004 et décret relatif aux PLH du 4 avril 2005, n°2005-317). Dorénavant la mise en œuvre d'un PLH offre **la possibilité de signer une convention de délégation des aides à la pierre**. Cette convention permet au niveau local de gérer lui-même l'enveloppe financière destinées aux actions jugées nécessaires en termes de construction, d'acquisition, de réhabilitation, de démolition ou encore de rénovation de l'habitat privé.

Dans le but d'orienter plus les PLH sur le parc privé, l'ANAH a réalisé un guide intitulé « la prise en compte du parc privé dans les PLH ». Par ailleurs, la Région Alsace apporte son aide à l'élaboration d'un Programme Local de l'habitat à l'échelle du pays.

Contact : Région Alsace - Direction de l'animation et de l'aménagement des territoires
1 Place du Wacken BP 91006 67070 Strasbourg Cedex - 03 88 15 68 67





Conception Saperlippopette **Credit photo** Alain Huber, Hervé Kastler, Pierre Christoph, ADT, Si d'Ottrott, OT d'Obernai, Syndicat Mixte du Piémont des Vosges, Communautés de Communes des Coteaux de la Mossig, du Canton de Rosherm, de la Haute-Bruche, de la Région de Molsheim-Wutzig, du Pays de Sainte-Oalle, Commune de Wangen **Imprimerie** OTT