

TABLEAU DE BORD DES INDICATEURS

# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON D'ERSTEIN

1<sup>ÈRE</sup> EDITION - OCTOBRE 2024



“ L'**Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF)** constitue un outil stratégique au service de la collectivité pour suivre et anticiper les évolutions du marché immobilier et foncier. Sa mission s'inscrit dans le cadre des obligations réglementaires imposées par la loi, notamment à travers le Programme Local de l'Habitat (PLH). Pour l'élaboration des indicateurs, nous nous sommes appuyés sur les cinq grandes orientations du PLHi, ce qui nous permet d'évaluer l'efficacité des politiques publiques et d'ajuster les dispositifs en fonction des dynamiques territoriales. Cet observatoire sera actualisé chaque année, afin de nous donner le recul nécessaire pour affiner notre stratégie territoriale.”

**Laurent Jehl**, Vice-Président à l'Habitat

## Indicateurs de contexte



**48 327**  
habitants  
au dernier  
recensement

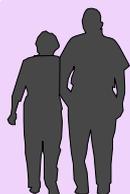
Source : RP\_INSEE



**+143**  
nouveaux  
habitants / an

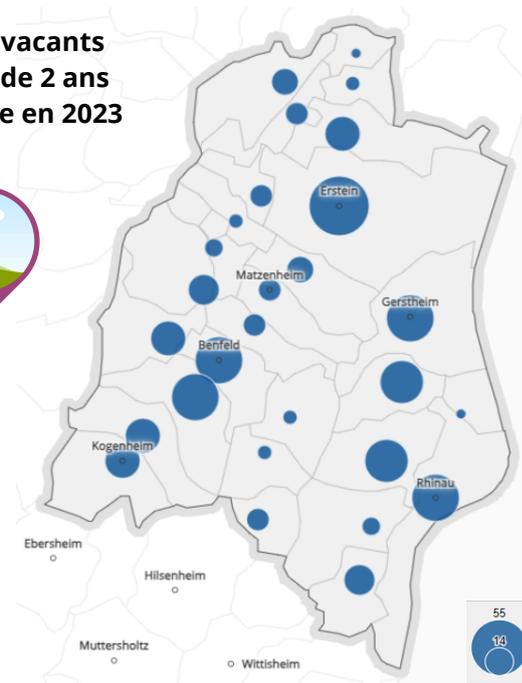


**16 000**  
jeunes de moins de  
30 ans

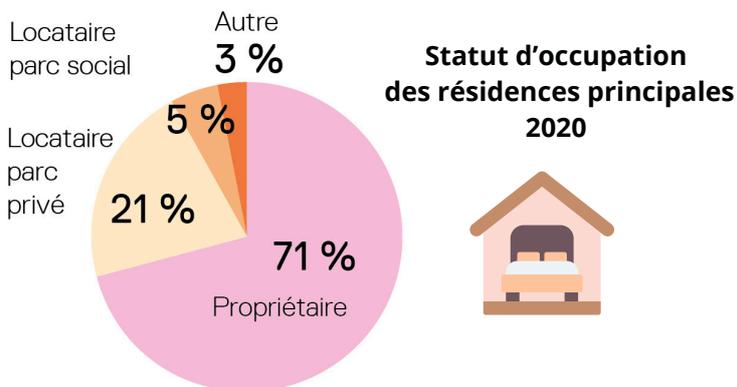


**3 907**  
personnes âgées  
de plus de 75 ans

Logements vacants  
depuis plus de 2 ans  
par commune en 2023



Source : Lovaé 2023



Source : RP\_INSEE



**259** résidences  
secondaires

**448** logements en Airbnb  
sur 20 377 résidences  
principales

Source : RP\_INSEE et ADIL68

# Orientation 1. Faire évoluer le parc de logements existants pour préserver le patrimoine et répondre aux besoins en logement



## Dispositif "Fonds Alsace Rénov" depuis 2023

**82** dossiers retenus

**61 311€** de montant total d'aides attribuées

Source : CCCE\_2024

## Dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial depuis sa création en 2020

**33** dossiers retenus

**95 448 €** de montant total attribué

Source : CCCE\_2024

## Espace France Rénov' bilan depuis sa mise en place en 2020



**1 429** dossiers traités dont 556 rendez-vous d'approfondissement



**+10%**

par rapport à 2022



Source : CCCE\_2023

## Les logements améliorés entre 2020 et 2023

**117** logements rénovés dans le cadre du PIG 67

**1 485** dossiers engagés dans le cadre de MaPrimeRénov'

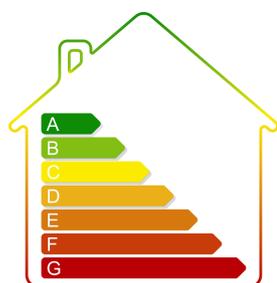


Source : IDOT67 et CEA\_2024

## Part des logements avec des étiquettes énergétiques E/F/G

**52%**

Bas-Rhin : 50%



Source : Urbanis 2023, traitement ADEUS

## Part des logements encore chauffés au fuel

**19%**

Bas-Rhin : 19 %

\*pour rappel, à partir du 1er juillet 2022, interdiction d'installer des chaudières au fioul neuves dans les bâtiments d'habitations (collectifs et individuels) et à usage professionnel

Source : INSEE RP2020

## Orientation 2. Favoriser un développement de l'habitat respectueux des principes de développement durable



### Zoom sur la démarche "ZAN" réalisée par la CCCE avec les communes

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 a fixé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) pour 2050.

Afin de traduire ces objectifs nationaux au niveau local, la Communauté de Communes élabore une **stratégie foncière** à l'horizon 2031 en collaboration avec toutes les communes du territoire.

Des **ateliers de travail** sont organisés pour surveiller la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à long terme.

Pour évaluer la progression vers les objectifs de sobriété foncière, le suivi de la mise en œuvre de la réforme a été renforcé. Les communes pourront utiliser **l'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF)**, qui permettra de suivre divers indicateurs, dont la consommation des ENAF.



Le CAUE d'Alsace a mené une étude prospective "**Territoire post-ZAN**" portant sur **l'avenir des zones pavillonnaires** des communes alsaciennes

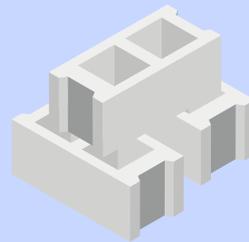
L'étude porte sur 3 communes-types du territoire de la Communauté de Communes du Canton d'Erstein, choisies selon divers critères :

- Erstein
- Sand
- Daubensand

L'étude cherche à offrir une **vision globale et différente de l'aménagement** de ses communes à travers **plusieurs cartes et visuels 3D**.



### Evolution des consommations foncières



**70 hectares** artificialisés

pour de l'habitat entre 2007 et 2018

**2 700**

### logements produits

entre 2009 et 2020

**20 %**  
dans le tissu urbain

**23 %**  
hors tissu urbain

**57 %**  
à partir de propriétés déjà bâties



**1 logement sur 5** produit à partir d'une construction existante

# Orientation 3. Pérenniser l'attractivité résidentielle permettant d'assurer l'équilibre à long terme du territoire



## Nombre de logements autorisés par rapport aux objectifs de production du PLHi

	obj de production de logements annuel	logts autorisés en 2021	logts autorisés en 2022	logts autorisés en 2023
Erstein	environ 50	19	25	51
Benfeld	environ 30	57	67	47
Autres polarités	environ 50	80	63	123
Communes principales	environ 50	85	110	54
Autres communes	environ 40	70	60	28
<b>Total CCCE</b>	<b>environ 220</b>	<b>311</b>	<b>325</b>	<b>303</b>

Source : données car@dcs A.TIP



Des objectifs de production largement dépassés, mais qui étaient attendus au regard des projets déjà programmés pendant la phase d'élaboration du PLH.

Un ralentissement de la production de logements est attendu sur les années suivantes

## Poids des nouveaux logements à loyer maîtrisé par rapport à l'offre neuve

# 4%

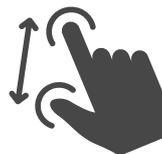


Entre 2020 et 2022 :  
14 logements sociaux et  
12 logements conventionnés  
dans le parc privé

Un objectif d'environ 20% de logements sociaux par rapport à l'ensemble de la production neuve est fixé dans le PLHi.

En 2023, plusieurs projets livrés qui contribuent à atteindre les objectifs de production.

Source : RLS 2024, SIF@del et DDT67



## Zoom sur la démarche d'attribution de logements sociaux

Au regard de la Loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, la collectivité se doit de mettre en place la réforme des attributions de logements sociaux. La définition de cette stratégie, inscrite dans le programme d'actions du PLHi (action 6) doit permettre de **répondre aux principales problématiques d'accès au logement et de déséquilibre territoriaux** qui se posent sur le territoire intercommunal.

Initiée dès 2023, le calendrier d'élaboration s'étale sur la **période 2023-2025**.

Dès 2023, la CCCE, accompagnée de l'ADEUS a travaillé sur un **diagnostic** pour une présentation et validation des premiers enjeux lors de l'installation de la première **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**, co-présidée par Mme la Sous-préfète et M. le Président de la Communauté de Communes, le 5 avril 2024.



Cette séance a également été l'occasion d'approuver la composition et le règlement intérieur de la CIL.



## Zoom sur la stratégie habitat 2024-2029 de la CeA



Face à la crise du logement et pour répondre aux nombreux enjeux (éradication des passoires énergétiques, évolution de la démographie, vieillissement, consommation du foncier et zéro artificialisation nette, préservation du bâti alsacien,...), la **Collectivité européenne d'Alsace** met en place sa **nouvelle stratégie de l'Habitat** pour la période 2024-2026.

A travers **6 axes stratégiques** (+ 2 autres), la CeA vise, sur 6 ans, à l'échelle de l'Alsace, à :

- soutenir la production neuve avec une offre locative de 7200 logements locatifs sociaux
- accélérer la rénovation énergétique des logements en soutenant près de 12000 logements
- adapter 5500 logements privés et publics
- mobiliser le juste foncier en facilitant l'observation de la consommation foncière pour accéder à un foncier moins cher
- imaginer la maison alsacienne du 21ème siècle
- créer une filière au cœur du territoire avec les artisans locaux et la chambre des métiers d'Alsace
- développer le service public alsacien de l'habitat par le déploiement de maisons de l'habitat

Les collectivités peuvent contractualiser avec la CeA sur certains axes stratégiques. C'est le cas de la CCCE concernant **la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** et **la lutte contre la précarité énergétique**.

Plus d'information via la lien <https://www.alsace.eu/actualites/une-strategie-habitat-sans-precedent/>

## Orientation 4. Assurer la réponse aux besoins liés au logement de tous les types de publics spécifiques



# 3%

des contacts de l'Espace France Renov' en 2023, pour de l'adaptation de logement



# 65

logements adaptés entre 2019 et 2023

soit 13 logements / an en moyenne  
soit un montant moyen de travaux / log de 9425€

Source : CFA, 2023L

### Nombre de logements attribués dans le parc social, sur les 3 dernières années, selon l'âge du demandeur

# 9



## plus de 65 ans

soit 3% des attributions totales

# 84



## moins de 30 ans

soit 25% des attributions totales

Source : EDL 2021-2023-AREAL

### Evolution de l'offre locative privée

Entre 2009 et 2020

# +15 %

Bas-Rhin : +10,5%

### Evolution de la production de petits logements T1/T2 entre 2020 et 2023



# 14 %

de T1/T2 sur la production totale

Source : Sit@del\_exploitation ADEUS

### Taux d'occupation 2023 de l'aire d'accueil des gens du voyage d'Erstein



# 85 %

Source : CCAS d'Erstein, 2023

### Financement d'un nouvel hébergement d'urgence 'jeunes'



La CCCE cofinance un hébergement d'urgence, à destination des jeunes de 18 à 25 ans (et jusque 29 ans pour les jeunes en situation de handicap), basé à Sélestat (sous réserve de la décision du Conseil Communautaire du mois de novembre 2024).

Il est porté par les Missions Locales de Sélestat et d'Erstein, en partenariat avec l'ARSEA et France Travail.

## Orientation 5. Garder une veille sur le territoire, initier et conforter les partenariats



# MATINÉE DE L'HABITAT

La Communauté de Communes du Canton d'Erstein a approuvé son PLHi fin 2022, après plus de trois ans d'études, actant un programme d'actions ambitieux à coconstruire avec les communes et les différents partenaires du territoire.

En 2023, il a été décidé de travailler en priorité sur l'action n°6, qui consiste à mettre en œuvre une politique locale d'attribution de logements sociaux sur le territoire. Cette démarche nécessite de regrouper tous les partenaires de l'habitat (État, CeA, maires, bailleurs, associations, etc.).

La collectivité a profité de cette occasion pour organiser sa **première matinée de l'habitat**.

L'objectif est de réunir tous les partenaires de l'habitat du territoire, ainsi que les élus, pour échanger autour du PLH et de la mise en œuvre du programme d'actions.

La première matinée de l'habitat, qui a eu lieu début avril, a permis d'aborder les deux premières orientations du PLH : la rénovation énergétique des logements et la stratégie foncière articulée autour du ZAN.

De nombreux partenaires étaient présents pour échanger sur ces sujets avec la collectivité :

- L'État, représenté par la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités du Bas-Rhin,
- Les services habitat de la CeA,
- Les bailleurs sociaux présents sur le territoire,
- Action Logement,
- Les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes en situation d'exclusion par le logement (ARSEA, la Confédération Nationale du Logement, Habitat et Humanisme, la Fédération des Acteurs de la Solidarité, les CCAS, etc.).

**Au moins deux demi-journées de l'habitat seront organisées chaque année pour échanger sur des sujets d'actualité et mettre en œuvre collectivement la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal.**

## Contact

1 rue des 11 Communes - BP. 50057  
67232 BENFELD Cedex  
Tél : 03 88 74 50 00  
contact@cc-erstein.fr

Amandine Meyer  
Directrice Aménagement, Transitions, Développement Durable  
amandine.meyer@cc-erstein.fr / 03 88 74 10 48



