

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE



DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Les éléments de diagnostic présentés dans les chapitres précédents ont fait l'objet d'un document de synthèse présenté lors d'un comité de pilotage élargi aux partenaires associés le 20 Septembre 2018.

Sur cette base, différents scénarios de développement ont été élaborés : volume de l'offre nouvelle, répartition de cette offre entre les centralités et les villages, entre extension et intra-muros.

Des enjeux sur le parc privé ancien existant ont été mis en évidence, avec des propositions d'axe d'intervention en lien avec les politiques départementales (valorisation de l'habitat patrimonial, transformation de bâtiment ancien, logements vacants, amélioration énergétique, articulation avec le PIG).

Cette analyse a fait l'objet de premières propositions d'orientations, présentés lors d'un comité de pilotage élargi aux partenaires associé le 23 janvier 2019. A partir de cette date, l'élaboration du PLH a connu un temps d'arrêt.

* *
*

Le processus de son élaboration a repris au 4^{ème} trimestre 2020, débouchant sur la présentation des enjeux du territoire et un recentrage des orientations, lors d'une conférence des maires du 7 septembre 2021 :

- Des enjeux de développement et d'habitat sur le territoire
- Un scénario de développement de l'habitat sur le territoire
- Des propositions d'orientations de la politique d'habitat : production de logements, répartition de l'offre nouvelle sur le territoire, en fonction de l'armature urbaine et entre zone d'extension et zone intra-muros, stratégie foncière, recentrage de l'action publique sur la reconquête du parc privé ancien (logements dégradés, logements vacants, locaux transformables vacants)

Ce document d'orientations présente les grands principes et objectifs de la politique habitat à 6 ans, qui en découlent. Il intègre les objectifs de développement établis par le SCOT afin de construire une politique de l'habitat cohérente. Les orientations ont été construites à partir :

- Des objectifs de sobriété foncière se dessinant dans le cadre de la révision du SCOT (préparation du DOO : consommation foncière, présentée au bureau du PETR du 1er octobre 2020)
- Du diagnostic initial et d'une hypothèse d'évolution socio-démographique modérée sur la base des derniers chiffres connus, dans la prolongation des évolutions constatées sur le territoire entre 2012 et 2017
- Des échanges et séances de travail avec la Communauté de Communes, les communes et leurs partenaires associés

Les orientations du SCOT

Ces orientations, découlant de la préparation du nouveau Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT de L'Alsace du Nord, cadrent les objectifs de consommation foncière et de production de l'offre nouvelle sur le territoire de l'Alsace du Nord et, en particulier, sur le territoire de l'Outre-Forêt, sur la période 2021 – 2031.

Elles ont été déterminantes dans l'élaboration du scénario de développement de l'habitat sur la CCOF et sont les suivantes :

La consommation foncière

La consommation foncière en extension est réduite de moitié sur le territoire du SCOTAN sur la période 2021 – 2031, soit 190 ha (contre 380 sur la période de référence 2003-2012).

Sur ces 190 ha, 102 ha sont prévus pour le développement de l'habitat en extension. L'objectif annuel de production de logements sur cette période 2021-2031 est de 1010 logements à l'échelle du territoire du SCOTAN.

Sur ces 102 ha, 11,8 ha sont affectés à la CC de l'Outre-Forêt sur la période de 2021 – 2031. Soit sur la durée du PLH de la CC de l'Outre-Forêt de 6 ans (2021-2027) : 7,1 ha

L'objectif annuel de production de logements sur la période 2021-2031 est de 81 logements, ce qui correspondrait à 486 logements sur une période de 6 ans (soit un rythme proche de la moyenne annuelle des logements commencés entre 2003 et 2017).

Des densités différenciées selon l'armature urbaine

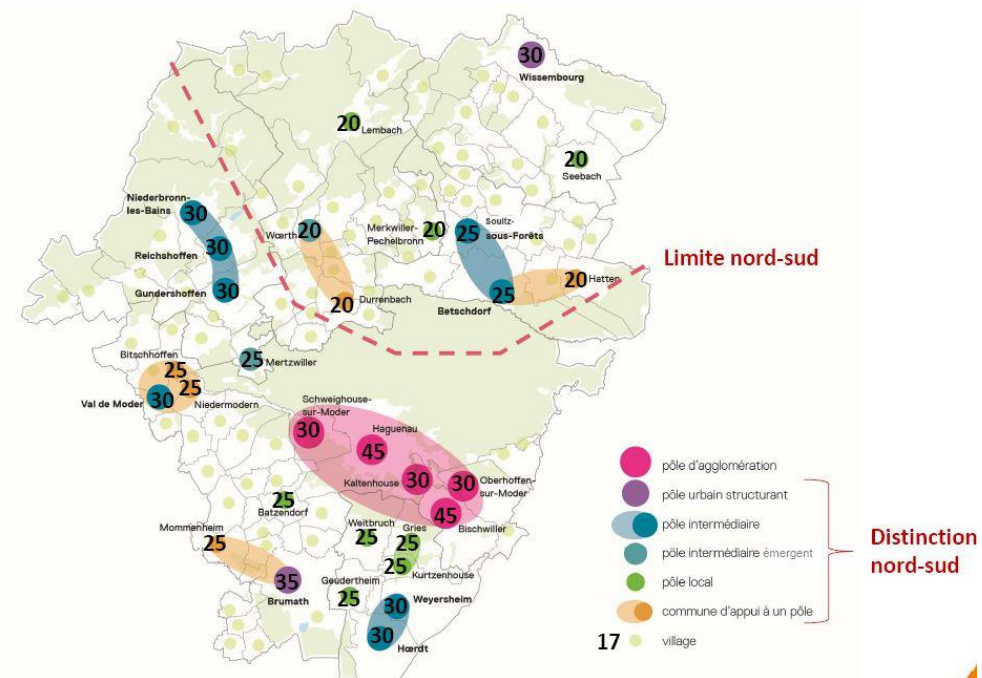
Le SCOT de l'Alsace du Nord définit une nouvelle armature avec des densités différenciées :

- Betschdorf et Soultz-Sous-Forêts : pôles intermédiaires, 25 logement/ha
- Hatten : commune d'appui à un pôle, 20 logements/ha
- Villages : 17 logements/ha

Production en extension et en intra-muros

Dans son document préparatoire au DOO, le SCOTAN définit les objectifs suivants pour la CCOF :

- Tendre vers 70% de logements réalisés en intramuros et 30% de logements réalisés en extensions (contre un ratio d'env. 60/40 aujourd'hui).



Source : révision du SCOT 1^{ER} octobre 2020, préparation du DOO : consommation foncière

Les besoins théoriques : scénario d'évolution démographique modéré

Le scénario d'évolution démographique sur lequel s'appuient les orientations sont en cohérence avec les perspectives indiquées dans la DOO révisé du SCOT.

Elle s'appuient sur une hypothèse d'évolution modérée de la population, dans la continuité de la période 2012 – 2017, soit :

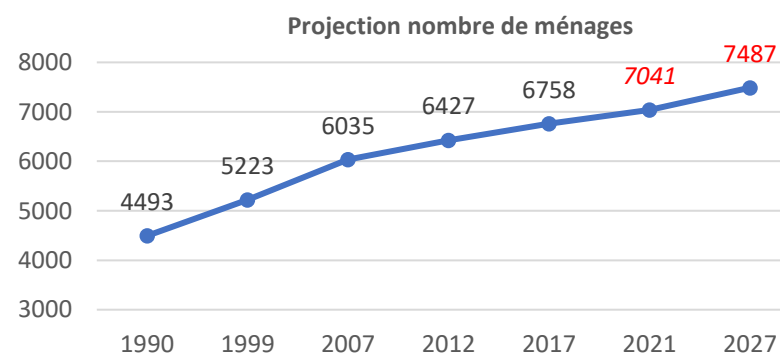
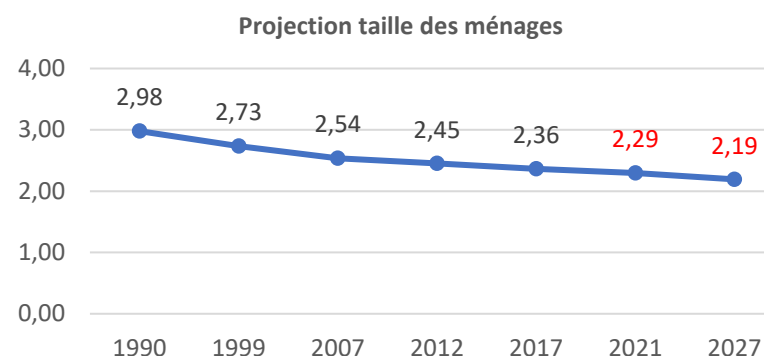
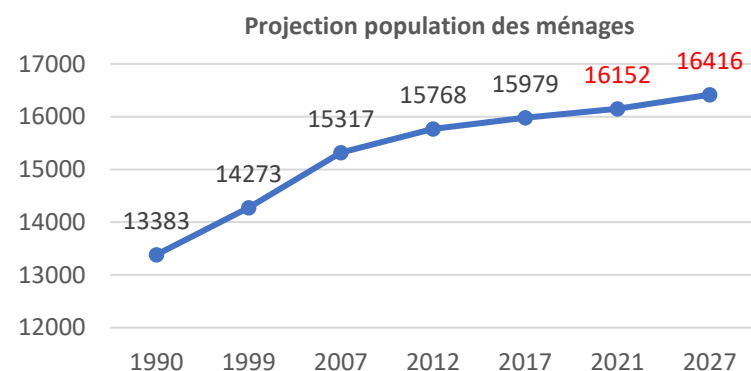
- Un taux d'augmentation annuel moyen de la population de + 0,36%, selon une progression linéaire
- Une continuité de la baisse de la taille des ménages : de 2,36 en 2017, cette taille moyenne pourrait atteindre 2,19 en 2027

Compte tenu de cette baisse de la taille des ménages, le nombre de ménages progresse plus vite que la population (dessalement).

Sur la base de ces hypothèses, l'augmentation du nombre de ménages pourrait être autour de + 450 unités entre 2021 et 2027. En tenant compte du renouvellement du parc (désaffectation), ces besoins seraient un peu supérieurs : avec un taux de remplacement de logements désaffectés de 0,1% annuel, cela ferait autour de 7 à 8 logements/an, soit autour de 50 logements à compenser sur 6 ans se rajoutant au 450. **Les besoins seraient en conséquence de 500 logements sur 6 ans, soit environs 83 annuels** (à vacance et résidences secondaires constantes)

Sur ces 500 logements, le nombre nécessaires pour accueillir les ménages issus du seul dessalement seraient d'environ 300 logements (population constante avec baisse de la taille des ménages).

Ce chiffre, sensiblement équivalent à celui indiqué par le SCOTAN, peut être comparé à l'augmentation du nombre de logements entre 2012 et 2017, qui est de + 423, soit en moyenne + 85 logements/an



LES ENJEUX DU TERRITOIRE

Socio-démographie et attractivité

- Maintien de la population, à l'inverse d'autres territoires du nord de l'Alsace, même si sa croissance s'est fortement ralentie
- Une baisse de la taille des ménages et des modifications structurelles de la composition des ménages, engendrant de nouveaux besoins (moins de couples avec des enfants et plus de personnes isolées) :
 - Recul de l'âge de mise en ménage et de la première naissance renforçant, à l'origine de nouveaux besoins résidentiels
 - Séparation/recomposition familiale : besoins de logements plus petits ou plus grands, familles monoparentales ou recomposées moins libres dans leurs choix résidentiels (garde alternée)
 - Des mobilités résidentielles différenciées au cours du cycle de vie (décohabitants, jeunes couples, familles avec enfants, seniors)
 - Allongement de la durée de vie : mobilité vers des centralités avec services, petits logements, logements adaptés, accompagnement
- Un déficit des classes d'âge jeunes (20-35 ans) et un vieillissement tendanciel de la population

Orientations :

- Avec des besoins endogènes et une attractivité meilleure que d'autres territoires du nord du SCOTAN, un développement de l'offre neuve est nécessaire, mais à diversifier
 - Des besoins en petits logements (T1, T2 et T3)
 - Des besoins diversifiés selon les étapes du cycle résidentiel
- Des complémentarités d'offre résidentielles entre polarités et villages, sont nécessaires à diversifier

Liés à l'habitat

- Le parc ancien constitue un potentiel de remise sur le marché de logements (vacants ou dégradés, locaux vides) d'autant plus essentiel, que les politiques publiques de sobriété foncière limitent les capacités de développement des communes en extension
- Une offre d'habitat qui correspond bien à une demande de type « familles avec adultes de plus de 30 ans et 2 enfants ou plus » : cœur de cible du territoire
- Mais moins à des ménages en début ou fin de parcours résidentiel :
 - Des jeunes de moins de 30 ans, qui décohabitent et cherchent à se loger, à des typologies et prix adaptés à leur ménage
 - Des seniors, logés dans de grands logements, peu adaptés, qui pourraient envisager des logements plus petits, près des services
- Un parc ancien, occupé à 75% par des propriétaires, dont près d'un tiers de propriétaires âgés
- Beaucoup de grands logements, dont une part sous-occupée, et une offre de petits logements qui fait défaut
- Un parc locatif social stable, qui n'a plus augmenté ces dernières années, dans un contexte de marché locatif social peu tendu, concurrencé par un parc privé locatif, qui tend à croître

Orientations :

- Mobiliser le parc privé ancien pour créer ou remettre à niveau du logement
- Tendre vers une offre plus diversifiée : en typologie, en type de produit, en forme urbaine, en densité
- Maintien du parc locatif social

Lié au foncier

- Un potentiel foncier et de création de logements, qui se répartit en zone d'extension, bâti mutable et « dents creuses », qui permettrait de répondre aux besoins
- Le potentiel foncier en renouvellement urbain suffirait théoriquement à répondre à minima aux besoins de maintien de la population
- Mais, les communes n'ont pas la maîtrise de ce potentiel de renouvellement urbain, qui est soumis aux aléas des initiatives privées et des transmissions, et à des complexités de réalisation (accès, enclavement, coût) :
- En raison des besoins liés à la fois au desserrement des ménages et à l'attractivité du territoire, un certain niveau de construction neuve reste nécessaire, mais l'intra-muros est à privilégier

Orientation :

- Se doter de priorité en matière de stratégie foncière, en fonction d'enjeux urbains (répartition enveloppe urbaine existante/extension, répartition selon l'armature urbaine)
- Mobiliser les outils et les moyens de mobilisation du foncier (accord amiable, préemption...) sur ces priorités, en fonction de leur faisabilité et à portée de l'action publique
- Mobiliser le bâti mutable disponible
- Accompagner les communes dans la production d'une offre nouvelle s'inscrivant dans des objectifs de sobriété foncière adaptés à la dynamique du marché local (stratégie d'aménagement, densité, diversité des produits, élaboration de programmes...)

LES ORIENTATIONS

Ce travail d'estimation et de réflexion partagée a conduit à la construction de 5 orientations répondant aux enjeux soulevés.

- ➔ **Orientation 1** : répondre aux besoins de logement par une production neuve maîtrisée
- ➔ **Orientation 2** : maîtriser les ressources foncières et l'étalement urbain
- ➔ **Orientation 3** : mobiliser le potentiel du parc immobilier existant
- ➔ **Orientation 4** : maintenir à niveau le parc locatif social
- ➔ **Orientation 5** : suivre et évaluer la politique locale de l'habitat

Ces orientations stratégiques ont été présentées et débattues en conférence des maires du 7 Septembre 2021.

ORIENTATION 1 : REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR UNE PRODUCTION NEUVE MAÎTRISÉE

Contexte

Si la croissance démographique se tasse depuis la fin des années 2000, elle est toutefois positive et supérieure aux EPCI du nord du SCOTAN, avec un solde migratoire qui reste positif.

Le territoire, du fait de sa situation (proximité de l'agglomération haguénovienne, travail frontalier, proximité bassin d'emploi), reste attractif pour des jeunes ménages s'y installant. A cela se rajoute des besoins endogènes, liés au desserrement des ménages

Ce territoire a connu avant 2008 une forte dynamique de construction neuve (entre 125 à 190 logements/an entre 2006 et 2008. Depuis 2008 la construction neuve a chuté, pour être inférieure à 80 logements/an

Cette baisse de la construction est observable sur les pôles comme les villages, avec toutefois, depuis 2011, un nombre de logements construits dans les villages plus important que sur les pôles (mais dans les deux cas beaucoup plus faibles que la dynamique existant avant 2008)

Enjeu

Un développement d'une offre nouvelle qui reste nécessaire, compte-tenu d'une croissance démographique plus soutenue que sur d'autres secteurs du nord de l'Alsace et pour répondre à la demande endogène

Des prescriptions du SCoT, dont l'objectif est de limiter l'étalement urbain, renforcer les centralités en orientant la répartition des logements à construire en fonction de l'armature urbaine, et de privilégier la densification des espaces déjà urbanisés.

Cette densification suppose que la collectivité se dote d'une stratégie foncière, en vue de hiérarchiser et prioriser la maîtrise foncière. Elle suppose aussi de tendre vers une diversité de typologies d'offres et de formes urbaines, qui permettraient de répondre davantage aux caractéristiques des ménages, qui ont fortement évoluées

Objectifs

Maintenir la croissance démographique de ces dernières années et répondre aux besoins endogènes, de façon maîtrisée, en développant une offre de logements structurant le territoire autour de village densifié et des pôles définis par le SCoT.

Une production maximale de logement neufs sur les 6 ans du PLH : 480 logements, soit 80 logements/an, en cohérence avec le SCOT

Répartition selon l'armature urbaine :

- Pôles : 60%
- Villages : 40%

Répartition extension/intra-muros

- Extension : 30%
- Intra-muros : 70%

ORIENTATION 2 : MAITRISER LES RESSOURCES FONCIERES ET L'ETALEMENT URBAIN

Contexte

Sobriété foncière

La consommation foncière va être divisée par deux entre 2021 et 2031, par rapport à la période de référence 2003- 2012. Cette baisse est déjà amorcée sur l'Outre-Forêt. Cela conduit à une consommation foncière pour l'habitat sur ce territoire qui ne dépassera pas 7,1 ha sur 6 ans.

La réalisation des objectifs de l'orientation 1 passe en conséquence par la densification et la réalisation d'une offre dans le tissu urbain existant (intra-muros). Mais les communes n'en ont pas la maîtrise foncière et les opérations y seront plus complexes.

Un parc immobilier de maisons individuelles

Le territoire de l'Outre-Forêt est majoritairement composé de maisons individuelle (80%), alors que les petits ménages (1 à 3 personnes) représentent 63 % des ménages.

Cette offre correspond bien à une demande familiale (adultes de plus de 35 ans et 2 enfants ou plus), beaucoup moins à des ménages en début ou fin de parcours résidentiel, tels des jeunes décohabitants ou des séniors, logés dans des grands logements devenus trop grands

Enjeux

La limitation de l'étalement urbain engage à anticiper les réponses aux besoins futurs par une politique de veille et maîtrise foncière :

- Se donner les moyens de suivre le marché foncier, afin de saisir les opportunités sur les zones à intérêt stratégique (cœur de village ou de bourg, friches, dents creuses)
- Favoriser la maîtrise du foncier, sur ces secteurs stratégiques, bâtis ou non-bâtis, en mobilisant les leviers existants pour mieux maîtriser le développement de l'habitat

Diversifier les formes d'habitat moins consommatrices d'espace et alternatives à l'habitat individuel pur (habitat groupés ou semi-collectifs)

- Privilégier le développement dans le tissu urbain existant, en y développant une offre de petits logements, en locatif, accession et accession abordable
- Développement de produits adaptés tenant compte des évolutions sociologiques (ménages vieillissants, ménages de petite taille, jeunes, familles monoparentales) : petites typologies, à proximité de commerces, services et équipements
- Accompagner la réalisation, en mobilisant le cadre partenarial et son ingénierie

Objectifs

- Accompagner les communes :
 - Dans la définition des projets, afin de trouver les ajustements entre les orientations du SCOT, les dynamiques du marché immobilier local et les besoins locaux
 - Dans la densification : recours à des formes urbaines innovantes, adaptées aux territoire et besoins locaux, tout en veillant à la qualité paysagère dans les futures zones d'habitat
- Prévoir dans les nouveaux programmes, des logements de petite taille (T1 à T3)
- Mobiliser l'ingénierie territoriale (Agence Territoriale d'Ingénierie Publique, CAUE, PNRVN), pour définir les orientations d'aménagement, doter les communes d'outils dans leur négociation avec des opérateurs et promoteurs
- Elaboration de nouveaux outils : cahier des charges en faveur d'un développement durable de l'habitat, animation (par exemple sur l'habitat dense)

ORIENTATION 3 : MOBILISER LE POTENTIEL DU PARC IMMOBILIER EXISTANT ANCIEN

Contexte

Un patrimoine ancien présentant une valeur patrimoniale : maison alsacienne, corps de fermes

Un taux de vacance qui augmente tendanciellement

Des logements sous-occupés, par des personnes âgées

Le bâti mutable et transformable : un vrai potentiel sur le territoire

Enjeux

Le parc ancien représente un potentiel de remise sur le marché de logements (vacants ou dégradés, locaux vides) d'autant plus essentiel pour le territoire, que les politiques publiques de sobriété foncière limitent les capacités de développement des communes en extension.

La collectivité souhaite se saisir de ce potentiel pour y encourager le développement d'une offre nouvelle et préserver les centres anciens.

La reconquête de logements vacants et la transformation de locaux et bâti mutables, permettrait de remettre sur le marché des logements

Ce patrimoine ancien peut trouver une nouvelle vie, dans un contexte de baisse de la construction neuve

- Qui doit rencontrer une clientèle
- Qui peut offrir l'opportunité de répondre à des besoins en petits logements

Le bâti existant pourra ainsi contribuer à la diversification de l'offre (typologie, cœur de village, locatif)

Objectifs

- Encourager la remise sur le marché et la remise à niveau de logement ou bâti du parc privé ancien :
 - des logements vacants
 - des logements très dégradés
 - des changements d'affectation de locaux vides
- Valoriser le patrimoine bâti dans les cœurs de village et bourgs : adhésion au dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial du CD67
- Relayer sur le territoire les dispositifs départementaux et nationaux d'amélioration du confort et de la performance énergétique :: renforcement de l'information et de l'aide à l'ingénierie (permanences supplémentaires dans le cadre du PIG Rénov'Habitat)

La collectivité recherchera en lien avec ses partenaires, de l'Etat et de la CeA, des collaborations qui pourront déboucher sur un cadre contractuel.

ORIENTATION 4 : MAINTENIR LE PARC LOCATIF SOCIAL

Contexte

166 logements locatifs sociaux (2,5% du parc de résidences principales), surtout des grands logements (T4 et T5), moins adaptés à la demande

Peu de mise en service récente (- de 5 ans) et faible programmation.

Un marché locatif social peu tendu, concurrencé par le parc locatif privé

Des bailleurs sociaux peu enclins à produire sur ce territoire au marché relativement détendu, par crainte de disqualifier le parc ancien en le concurrençant par une offre neuve

19 % des logements classés en catégories E/F/G et 33% en D (DPE énergie)

Enjeux

Amélioration énergétique et maintien à niveau du parc immobilier social

Une production neuve à adapter, sur des objectifs qualitatifs, s'inscrivant dans reconquête des centres anciens des villages et polarités, comme :

- la valorisation et l'utilisation de bâtiments anciens, désaffectés, ou de friches, ayant une situation stratégique
- une problématique de « renouvellement urbain », sur un lieu stratégique de quartier, centre-village ou centre-bourg
- la production d'une offre locative de petite échelle à destination de publics spécifiques (jeunes, seniors).

Objectifs

Concertation entre la Communauté de Communes et les bailleurs sociaux pour préciser les priorités:

- remise à niveau, si nécessaire, pour améliorer l'attractivité du parc
- production neuve ajustée aux besoins du marché, sur des objets ou lieux stratégiques pour les communes.

ORIENTATION 5 : SUIVRE ET EVALUER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Contexte

La réussite du PLH est conditionnée à sa capacité à proposer un dispositif coordonné de mise en œuvre et suivi :

- Sa mise en œuvre exige une organisation du pilotage et l'association des acteurs locaux de l'habitat et partenaires associés
- Qui passe par une animation et des outils de suivi.,

Enjeux

- Gouvernance du PLH : pilotage, suivi et cadre partenarial
- Assurer la mise en œuvre concrète des actions
- Evaluer le Programme Local de l'Habitat
- Communiquer autour du PLH

Suivre et évaluer la politique de l'habitat

Objectifs

- Piloter et animer la politique communautaire de l'habitat :
 - Suivi de la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs :
 - Évaluation : mesure de l'impact des politiques et réajustement éventuel des objectifs en fonction des évolutions locales
 - Animation des instances de pilotage
- Conforter un dispositif d'observation autour des indicateurs socio-démographique, du volet foncier, du suivi des permis de construire et de l'amélioration du parc ancien
 - Partenariat avec les services du conseil départemental, de l'Etat et du SCOTAN, pour la mise en place des indicateurs
 - Bilans annuels et triennaux

PROGRAMME D' ACTIONS

FICHES - ACTIONS

Après la phase de diagnostic et d'élaboration des orientations, le programme d'actions constitue le troisième volet de du Programme Local de l'Habitat.

Ce programme d'actions décline pour chacune des 5 orientations, les moyens de leur mise en œuvre. Il résulte de travaux et d'échanges avec les élus et leurs partenaires.

Il détaille pour chacune des actions, les objectifs, modalités d'application, acteurs concernés et moyens déployés

Le programme est décliné selon les 5 orientations en 12 actions

Sa valeur opérationnelle est d'une durée de six ans, permettant aux communes de la CCOF de répondre solidairement aux objectifs de la politique locale de l'habitat définis dans le document d'orientations.

La déclinaison du programme d'actions

Ce tableau ci-contre synthétise les 12 actions découlant des 5 orientations du PLH

ORIENTATIONS	ACTIONS
Répondre aux besoins en logements par une production neuve maîtrisée	<u>Action 1</u> : produire 480 nouveaux logements sur le territoire en 6 ans
Maîtriser les ressources foncières et l'étalement urbain	<u>Action 2</u> : référentiel foncier actualisé / veille foncière
	<u>Action 3</u> : mettre en place les conditions de la maîtrise foncière
	<u>Action 4</u> : accompagner les communes dans la maîtrise foncière et la diversification de l'habitat
Mobiliser le potentiel du parc immobilier ancien	<u>Action 5</u> : repérer les logements vacants et locaux vides
	<u>Action 6</u> : reconquête du parc existant (logements vacants, dégradés, locaux vide)
	<u>Action 7</u> : valorisation de l'habitat patrimonial
	<u>Action 8</u> : renforcement du suivi-animation
Le maintien du parc locatif social	<u>Action 9</u> : maintenir l'attractivité du parc
	<u>Action 10</u> : production neuve ajustée aux besoins du marché
Suivre la politique locale de l'habitat	<u>Action 11</u> : observatoire habitat et foncier
	<u>Action 12</u> : piloter et animer la politique de l'habitat

ORIENTATION 1 : REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR UNE PRODUCTION NEUVE MAÎTRISÉE

Action 1 : produire 480 nouveaux logements sur le territoire en 6 ans

Constat	<ul style="list-style-type: none"> • La CCOF est un territoire attractif, avec un solde migratoire positif • Le desserrement des ménages est également un facteur contribuant à des besoins 																																							
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le développement du parc de logements pour accueillir de nouveaux ménages et répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, en cohérence avec les objectifs du SCOT et les politiques de sobriété foncière • Conforter les centralités, tout en assurant un dynamisme à l'ensemble des communes • Développer un volume d'offre adapté dans un souci d'économie du foncier 																																							
Contenu	<p>La CCOF produira 480 logements sur 6 ans, selon les répartitions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 60% dans les trois centralités (Soultz-sous-Forêt, Betschdorf, Hatten) : soit 288 logements - 40 % de l'offre nouvelle dans les 10 villages : soit 192 logements <p>Répartis dans chaque catégorie urbaine selon le poids démographiques des communes</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Soultz-sous-Forêts</th> <th>Betschdorf</th> <th>Hatten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">99</td> <td style="text-align: center;">130</td> <td style="text-align: center;">59</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">288</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Aschbach</th> <th>Hoffen</th> <th>Keffenach</th> <th>Memmelshoffen</th> <th>Oberroedern</th> <th>Retschwiller</th> <th>Rittershoffen</th> <th>Schœnenbourg</th> <th>Stundwiller</th> <th>Surbourg</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">18</td> <td style="text-align: center;">31</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">25</td> <td style="text-align: center;">19</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td style="text-align: center;">48</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center;">192</td> </tr> </tbody> </table> <p>La production devra faciliter les parcours résidentiels, par la création de petits logements pour des jeunes ménages en début de parcours ou des seniors. Près d'un cinquième de la construction neuve de logements, sera réservé à la production de logements locatifs pour satisfaire cette demande, soit 90 logements locatifs sur 6 ans, soit 15 par an, dont une part significative de petits logements (du T1 au T3) (p.m. entre 2008 et 2018, le parc locatif croit d'environ 25 logements par an)</p> <p>Parmi ces logements locatifs une part sera du logement locatif social (voir fiche action n° 9).</p> <p>Afin de limiter la consommation foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 70 % de la production neuve sera réalisé en intra-muros, dans le tissu urbain (dents creuses, friches...), soit 336 logements - 30% de la production neuve sera réalisé en extension, soit 144 logements 	Soultz-sous-Forêts	Betschdorf	Hatten	99	130	59	288			Aschbach	Hoffen	Keffenach	Memmelshoffen	Oberroedern	Retschwiller	Rittershoffen	Schœnenbourg	Stundwiller	Surbourg	18	31	5	9	14	8	25	19	14	48	192									
Soultz-sous-Forêts	Betschdorf	Hatten																																						
99	130	59																																						
288																																								
Aschbach	Hoffen	Keffenach	Memmelshoffen	Oberroedern	Retschwiller	Rittershoffen	Schœnenbourg	Stundwiller	Surbourg																															
18	31	5	9	14	8	25	19	14	48																															
192																																								

Moyens	<u>Budget</u> Pas de coût spécifique pour cette action	<u>Moyens</u> <ul style="list-style-type: none"> • La CCOF apportera à ses communes membres conseils et appui lors des programmations de projets pour une bonne adéquation de leurs objectifs avec la vision communautaire : sensibilisation, accompagnement pour la prise en compte des enjeux de diversification de l'habitat, cohérence des projets (temporalité, mises sur le marché, effets de concurrence) • Outils de suivi de la production (voir fiche action 10)
Partenariat	Promoteurs et aménageurs, PETR/SCOT, bailleurs sociaux, Etat, Département	
Calendrier	Sur la durée du PLH : production annuelle moyenne de 80 logements, soit sur 6 ans 480 nouveaux logements	
Evaluation Indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements commencés (données relatives aux permis de construire) • Statut : accession propriété/locatif • Typologie des nouveaux logements construits. • Répartition centralité/village • Densité des logements construits. 	

ORIENTATION 2 : MAITRISER LES RESSOURCES FONCIERES ET L'ETALEMENT URBAIN

Action 2 : référentiel foncier actualisé / veille foncière			
Constat	<ul style="list-style-type: none"> Les pôles intermédiaires sont moins consommateur de fonciers, et pratiquent une urbanisation avec des densités plus fortes. Ces centralités concentrent les services à la population et les emplois du territoire. Les villages ont consommé du foncier en extension, principalement à destination du logement. Les densités résidentielles moyennes dans ces villages sont relativement faibles : elles sont comprises entre 7 et 9 logements par hectare. 		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Visualiser et cartographier le foncier qui pourra faire l'objet d'une intervention prioritaire des collectivités Se doter d'un outil d'observation pour mieux encadrer un développement résidentiel plus vertueux en matière de consommation foncière Réduction significative de la consommation foncière en extension et mobilisation du potentiel intra-muros des communes 		
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> La CCOF dispose de fiches cartographiques sur les « potentialités intramuros », foncières et bâtis, qu'il conviendra d'actualiser afin de disposer d'un outil de suivi de l'évolution des disponibilités et de la consommation foncières, en extension et en intra-muros Un dispositif d'observation pour définir et orienter la stratégie foncière 		
Moyens	<table border="1"> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> Pas de coût spécifique Mobilisation ingénierie interne </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de la base des données foncières (analyse des permis de construire, déclaration de projet, DIA, enquête auprès des communes, cartographie), 1 fois/an Conseil et appui aux communes lors des programmations de projets pour une bonne adéquation de leurs objectifs avec la vision communautaire Mise en place d'un Groupe de travail "Foncier" réunissant élus et techniciens des communes, piloté par la CCOF </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> Pas de coût spécifique Mobilisation ingénierie interne 	<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de la base des données foncières (analyse des permis de construire, déclaration de projet, DIA, enquête auprès des communes, cartographie), 1 fois/an Conseil et appui aux communes lors des programmations de projets pour une bonne adéquation de leurs objectifs avec la vision communautaire Mise en place d'un Groupe de travail "Foncier" réunissant élus et techniciens des communes, piloté par la CCOF
<ul style="list-style-type: none"> Pas de coût spécifique Mobilisation ingénierie interne 	<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour de la base des données foncières (analyse des permis de construire, déclaration de projet, DIA, enquête auprès des communes, cartographie), 1 fois/an Conseil et appui aux communes lors des programmations de projets pour une bonne adéquation de leurs objectifs avec la vision communautaire Mise en place d'un Groupe de travail "Foncier" réunissant élus et techniciens des communes, piloté par la CCOF 		
Partenariat	Promoteurs et aménageurs, bailleurs sociaux, ATIP, Etat, Département		
Calendrier	Sur la durée du PLH : actualisation annuelle suivant les mises à jour du cadastre.		
Evaluation Indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> Mise à jour des indicateurs et données cartographiques Nombre de réunions du groupe de travail « foncier » 		

Action 3 : mettre en place les conditions de la maîtrise foncière			
Constat	<ul style="list-style-type: none"> • Les unités foncières, en zone dense, encore disponibles sur le territoire, échappent à la maîtrise des collectivités. • Le morcellement foncier et la pluralité de propriétaires privés, avec des stratégies variables, rend inopérants des aménagements d'ensemble cohérent, sans intervention des collectivités • Les centralités du territoire disposent de potentialités intramuros à exploiter. 		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Hiérarchiser, prioriser et coordonner l'action foncière de la CCOF • Maîtrise foncière sur les secteurs à enjeux du territoire : l'objectif n'est pas tant de disposer d'une maîtrise foncière globale sur les secteurs cibles, mais de maîtriser des parcelles « clés » permettant aux collectivités de peser dans les aménagements retenus • Augmenter la maîtrise foncière des collectivités pour une meilleure cohérence des aménagements opérationnels. • Assistance juridique et technique aux communes membres pour l'acquisition de foncier stratégique 		
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> • Le groupe de travail "Foncier" (action 2) repérera et hiérarchisera les fonciers stratégiques (centre-village, secteurs faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation au PLUi/PLU, etc.) en fonction des objectifs du PLH. • Définition des secteurs devant faire l'objet d'une intervention foncière de la collectivité 		
Moyens	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 35%; vertical-align: top;"> <p><u>Budget</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Fond communautaire d'intervention foncière, en soutien à l'investissement des communes sous forme d'avance remboursable, pour des opérations d'acquisitions foncière intra-muros des communes, conditionnée à l'élaboration du futur projet d'habitat • A chiffrer </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>La CCOF diffusera aux communes les résultats des travaux du groupe de travail "Foncier" et notamment les cartes des secteurs prioritaires sur lesquels il conviendrait de prioriser les actions. Sur ces secteurs prioritaires, engagement graduel des collectivités :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alerte systématique sur ces terrains, dès réception d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) 2. Démarche active et volontariste de la CCOF et des communes membres, vers le propriétaire foncier pour s'assurer d'acquisitions foncières amiables 3. En dernier recours, si projet revêtant un intérêt général et stratégique, recours à la DUP pour la réalisation d'un développement cohérent. Le recours à cette procédure ne sera envisagé que dans la valorisation d'un potentiel intramuros </td> </tr> </table>	<p><u>Budget</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Fond communautaire d'intervention foncière, en soutien à l'investissement des communes sous forme d'avance remboursable, pour des opérations d'acquisitions foncière intra-muros des communes, conditionnée à l'élaboration du futur projet d'habitat • A chiffrer 	<p>La CCOF diffusera aux communes les résultats des travaux du groupe de travail "Foncier" et notamment les cartes des secteurs prioritaires sur lesquels il conviendrait de prioriser les actions. Sur ces secteurs prioritaires, engagement graduel des collectivités :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alerte systématique sur ces terrains, dès réception d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) 2. Démarche active et volontariste de la CCOF et des communes membres, vers le propriétaire foncier pour s'assurer d'acquisitions foncières amiables 3. En dernier recours, si projet revêtant un intérêt général et stratégique, recours à la DUP pour la réalisation d'un développement cohérent. Le recours à cette procédure ne sera envisagé que dans la valorisation d'un potentiel intramuros
<p><u>Budget</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Fond communautaire d'intervention foncière, en soutien à l'investissement des communes sous forme d'avance remboursable, pour des opérations d'acquisitions foncière intra-muros des communes, conditionnée à l'élaboration du futur projet d'habitat • A chiffrer 	<p>La CCOF diffusera aux communes les résultats des travaux du groupe de travail "Foncier" et notamment les cartes des secteurs prioritaires sur lesquels il conviendrait de prioriser les actions. Sur ces secteurs prioritaires, engagement graduel des collectivités :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alerte systématique sur ces terrains, dès réception d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) 2. Démarche active et volontariste de la CCOF et des communes membres, vers le propriétaire foncier pour s'assurer d'acquisitions foncières amiables 3. En dernier recours, si projet revêtant un intérêt général et stratégique, recours à la DUP pour la réalisation d'un développement cohérent. Le recours à cette procédure ne sera envisagé que dans la valorisation d'un potentiel intramuros 		
Partenariat	Etudes notariales, EPF Alsace, bailleurs sociaux, Etat, CEA, promoteurs et aménageurs		
Calendrier	Sur la durée du PLH, soit sur 6 ans.		
Evaluation Indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Foncier stratégiques repéré • Nombre de parcelles par « secteur à enjeux » acquises par l'EPF Alsace, la CCOF et/ou les communes membre 		

Action 4 : accompagner les communes dans la maîtrise foncière et la diversification de l'habitat

Constat	<ul style="list-style-type: none"> • La CCOF est composée de grands logements individuels, peu adaptés aux petits ménages • Les politiques de sobriété foncière conduisent à produire du logement en zone dense • La taille des parcelles à bâtir tend à se réduire <p>La diversification des formes d'habitat et la production neuve en zone dense sont plus complexes à réaliser et parfois plus coûteuses</p>	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager une consommation raisonnée du foncier et de nouvelles approches de l'urbanisation • Diversifier les typologie et formes d'habitat et faire coïncider cette production avec les demandes du marché • Développer une offre adaptée aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite • Développer une offre adaptée aux jeunes ménages 	
Contenu	<p>Accompagnement des communes par la mobilisation des réseaux d'animation existants, afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Échanger sur les pratiques d'aménagement et favoriser l'interconnaissance des projets • Encourager des formes urbaines alternatives à l'habitat individuel pur • Développer une culture commune autour de la programmation, des approches foncières, du montage d'opération • Réaliser un cahier des charges d'opérations exemplaires (en matière de qualité, densité, montage, commercialisation) <p>Partenariat avec les promoteurs publics et privés visant à prévoir dans les opérations nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De petits logements locatifs répondant aux besoins de jeunes ménages en formation ou de jeunes en décohabitation, avec des typologies adaptées, à des prix abordables, proche des transports et des services • Des logements adaptés à des ménages âgés et/ou à mobilité réduite en fonction des besoins • Un quota de logements de petites tailles, en fonction de besoins identifiés 	
Moyens	<p><u>Budget</u> Pas de coût spécifique pour cette action : mobilisation des réseaux d'animation existant</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation de la compétence « habitat et urbanisme » de la CCOF • Mobilisation partenariale (SCOT, PNRVN, CeA, ATIP, EPF Alsace, CAUE...) pour animer des rencontres entre élus et acteurs de l'habitat
Partenariat	Partenaires : SCOT, PNRVN, ATIP, CeA EPF Alsace, ADEME	
Calendrier	Sur la durée du PLH	
Evaluation Indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Consommation foncière en dent creuse, en extension • Nombre de réunions, d'ateliers, d'accompagnement des communes • Bilan des animations (nombre de contacts, résultat) • Nombre de petites typologies (T1/T3) produites 	

ORIENTATION 3 : MOBILISER LE POTENTIEL DU PARC IMMOBILIER ANCIEN

Action 5 : Repérer les logements vacants et locaux vides

Constat	<p>Le diagnostic du PLH a souligné :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une augmentation tendancielle de la vacance sur le territoire. • L'existence de locaux (annexes agricoles le plus souvent), dont les volumes permettraient de créer des logements <p>La mobilisation de ce potentiel permettrait de remettre sur le marché des logements après réhabilitation.</p>	
Objectifs	<p>Une première étape consiste à identifier ces biens immobiliers et comprendre les causes de la vacance. Cette action s'inscrit dans la continuité du référentiel foncier (action 2)</p> <p>Ce repérage concernera :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des logements existants vacants • Des locaux vides transformables en logements 	
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> • Récupération par la CCOF du fichier 1767 BISCOP auprès de la DGFIP, qui contient des informations sur les logements vacants, notamment ceux vacants depuis plus de 2 ans (section cadastrale, propriétaire...) • Recensement des locaux vides en zone urbaine, en particulier dans les centres des communes, alimenté par les communes • Création d'une base de données à partir de ces informations, actualisées annuellement 	
Moyens	<p><u>Budget</u> Pas de coût spécifique. Mobilisation ingénierie interne</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fichier 1767 BISCOP • Enquête auprès des communes • Repérage de terrain • Cartographie mise à jour 1 fois/an • La constitution de la base peut le cas échéant s'appuyer sur la mobilisation d'un stagiaire dans le cadre dans le cadre de son cursus universitaires (formation en urbanisme, aménagement etc...)
Partenariat	Communes, DGFIP,	
Calendrier	1 ^{ère} année du PLH pour la constitution de la base, puis actualisations annuelles	
Evaluation Indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements vacants • Nombre de locaux vides 	

Action 6 : reconquête du parc existant (logements vacants, dégradés, locaux vide)

Constat	<ul style="list-style-type: none"> Le PPPI (fichier parc privé potentiellement indigne) identifie 227 logements potentiellement indigne, dont 108 dans les catégories cadastrales 7 et 8 (les plus faibles en qualité). 118 de ces logements sont situés sur les trois pôles et 109 dans les villages. Une étude du département du Bas-Rhin, actualisée en 2015, avance un chiffre de 250 logements en vacances structurelles sur le territoire : la raison principale en est le délaissement du bâtiment par le propriétaire, suivie par des projets de vente ou de rénovation future. Un quart de ces logements se situe à Betschdorf (autour d'une soixantaine). Cette même étude met en évidence 300 logements sous-occupés, souvent peu entretenus, occupés par des personnes âgées seules, potentiellement mutables dans les années à venir. Le diagnostic du PLH fait ressortir un potentiel de création de logement sur des bâtis annexes ou agricole, en cœur de village et bourg
Objectifs	<p>La lutte contre l'étalement urbain est une priorité de l'action publique. La traduction opérationnelle de cette politique de sobriété foncière ne doit pas constituer un frein au développement du territoire, dont le diagnostic a souligné l'attractivité. La mobilisation du parc immobilier potentiellement inutilisé et sa régénération, en cœur de commune, constitue un potentiel alternatif d'offre de logements. La CCOF souhaite encourager la remise sur le marché de logements vides ou dégradés et la transformation d'usage de locaux vides. L'objectif est d'aider les propriétaires à :</p> <ul style="list-style-type: none"> Sortir de la vacance (pour les logements vacants existants) Remettre sur le marché des logements déqualifiés Créer du logement par changement d'usages de locaux Produire du logement à prix abordable ou conventionné
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> Aides ciblées aux propriétaires pour remettre sur le marché immobilier des logements dégradés, vacants ou locaux vides Le cas échéant, expérimentation avec un opérateur et l'EPFA, sur un projet situé dans une centralité, la VEFR (Vente en l'Etat Futur de Rénovation) : vente d'un immeuble bâti à usage d'habitation aux termes d'un contrat par lequel le vendeur s'engage à réaliser des travaux après la vente en percevant des sommes d'argent de l'acquéreur avant livraison des travaux
Moyens	<p><u>Prime à la sortie de vacance de logement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 10 000 € par logement 30 logements en 6 ans Coût pour la CCOF sur 6 ans : 300 000 € <p>Le cadre légal fixant les modalités de versement de la prime à la sortie de vacance allouée par la CCOF sera défini avant l'approbation du PLH. Il définira les critères comme la durée de vacance, le plafond de subventionnement, le type de travaux</p> <p>SOIT UN BUDGET SUR 6 ANS DE 300 000 € (SOIT 50 000 € ANNUEL)</p>
Partenariat	ANAH, CeA, Procvivis, EPFL Alsace, opérateurs privés et publics, opérateur PIG

Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Sur 6 ans : avec une première étape à 3 ans, suivi le cas échéant de 3 années supplémentaires, selon bilan et résultat
Evaluation Indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements remis sur le marché : logements occupés par propriétaires, logements locatifs • Nombre de logements créés • Typologie des logements créés • Montant des subventions

Action 7 : valorisation de l'habitat patrimonial			
Constat	La CCOF dispose sur son territoire d'un patrimoine caractéristiques de la région et remarquable (maisons alsaciennes), construit avant 1948.		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Sauvegarder le patrimoine ancien • Favoriser une réhabilitation respectueuse de ce bâti traditionnel 		
Contenu	<p>Aides aux propriétaires sous conditions de travaux et d'utilisation des logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Travaux portant sur la structure, le clos couvert, les finitions et l'amélioration énergétique • Pour bénéficier des aides les propriétaires doivent obligatoirement solliciter le CAUE ou le SYCOPARC et faire réaliser les travaux par des entreprise • Le bénéfice de la subvention implique la location du logement ou son occupation par le propriétaire comme logement principal pendant au moins 5 ans 		
Moyens	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <u>Budget</u> <ul style="list-style-type: none"> • 2467 € par logt • Soit pour 10 logts par an : 24670 € • Soit sur 6 ans : 148020 € </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Aide Département plafonnée à 5000 € pour travaux sur l'identité architecturale et 10 000 € pour travaux d'amélioration et d'identité architecturale • La CCOF a adhéré à ce dispositif à partir du 1^{er} janvier 2020 et d'abonder les aides du département, jusqu'en 2023 • Reconduction jusqu'à l'issue du PLH </td> </tr> </table>	<u>Budget</u> <ul style="list-style-type: none"> • 2467 € par logt • Soit pour 10 logts par an : 24670 € • Soit sur 6 ans : 148020 € 	<ul style="list-style-type: none"> • Aide Département plafonnée à 5000 € pour travaux sur l'identité architecturale et 10 000 € pour travaux d'amélioration et d'identité architecturale • La CCOF a adhéré à ce dispositif à partir du 1^{er} janvier 2020 et d'abonder les aides du département, jusqu'en 2023 • Reconduction jusqu'à l'issue du PLH
<u>Budget</u> <ul style="list-style-type: none"> • 2467 € par logt • Soit pour 10 logts par an : 24670 € • Soit sur 6 ans : 148020 € 	<ul style="list-style-type: none"> • Aide Département plafonnée à 5000 € pour travaux sur l'identité architecturale et 10 000 € pour travaux d'amélioration et d'identité architecturale • La CCOF a adhéré à ce dispositif à partir du 1^{er} janvier 2020 et d'abonder les aides du département, jusqu'en 2023 • Reconduction jusqu'à l'issue du PLH 		
Partenariat	Département du Bas-Rhin, CAUE, PNRVN/SYCOPARC		
Calendrier	Sur la durée du PLH		
Evaluation Indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements réhabilités • Montant des subventions allouées 		

Action 8 : renforcement du suivi-animation			
Constat	<ul style="list-style-type: none"> • Le Département du Bas-Rhin a renouvelé le Programme d'Intérêt Général (PIG) Rénov'Habitat, programme d'amélioration de l'habitat privé, sur la période du 01/06/2020 au 31/12/2023 • Une convention partenariale du 15/09/2020 entre le Département et la CCOF conduit à renforcer le suivi-animation sur le territoire de la CCOF et précise les modalités de participation de la CCOF à ce dispositif 		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le suivi animation du PIG Rénov'Habitat sur le territoire de la CCOF 		
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> • Permanences supplémentaires du PIG Rénov'Habitat • Opérateur PIG orienté sur les objectifs ciblés dans l'action n°5 (logements vacants, dégradés) • Les communes mettront en relations avec des propriétaires identifiés sur des secteurs stratégiques 		
Moyens	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <u>Budget</u> Coût permanence suppl. : 300€ TTC, soit pour 5 permanences annuelles : <ul style="list-style-type: none"> • 1500 € annuel • 9000 € sur 6 ans, si ces permanences suppl. sont reconduites sur la durée du PLH </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • 5 permanences annuelles supplémentaires prises en charge par la CCOF • Le Département finance le suivi-animation de base et 5 permanences suppl. </td> </tr> </table>	<u>Budget</u> Coût permanence suppl. : 300€ TTC, soit pour 5 permanences annuelles : <ul style="list-style-type: none"> • 1500 € annuel • 9000 € sur 6 ans, si ces permanences suppl. sont reconduites sur la durée du PLH 	<ul style="list-style-type: none"> • 5 permanences annuelles supplémentaires prises en charge par la CCOF • Le Département finance le suivi-animation de base et 5 permanences suppl.
<u>Budget</u> Coût permanence suppl. : 300€ TTC, soit pour 5 permanences annuelles : <ul style="list-style-type: none"> • 1500 € annuel • 9000 € sur 6 ans, si ces permanences suppl. sont reconduites sur la durée du PLH 	<ul style="list-style-type: none"> • 5 permanences annuelles supplémentaires prises en charge par la CCOF • Le Département finance le suivi-animation de base et 5 permanences suppl. 		
Partenariat	Département du Bas-Rhin, PROCIVIS Alsace, opérateur PIG (URBAM conseil)		
Calendrier	Jusqu'au 21/12/2023, avec possibilité de le prolonger sur la durée du PLH		
Evaluation Indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de permanences • Nombre de contacts propriétaires • Nombre de dossiers engagés 		

ORIENTATION 4 : LE MAINTIEN DU PARC LOCATIF SOCIAL

Action 9 : maintenir l'attractivité du parc			
Constat	L'offre locative sociale représente sur la CCOF 2,5% du parc des résidences principale (166 logements). 1/3 du parc est situé dans les catégories D, E, F et G en DPE énergie		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Consolider l'existant, pour conserver l'attractivité du parc 		
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> Partager des objectifs territoriaux communs avec les bailleurs sociaux, afin que leurs projets répondent aux besoins identifiés par la CCOF. Rencontres organisées par la CCOF avec les bailleurs sociaux dans le cadre du PLH, pour : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Connaître leurs priorités (Conventions d'Utilité Sociale, réhabilitations, ventes ...) ✓ Echanger sur la rénovation énergétique, les programmes prioritaires 		
Moyens	<table border="1"> <tr> <td> <u>Budget</u> <ul style="list-style-type: none"> Pas de coût spécifique. Mobilisation ingénierie interne </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Rencontres avec les bailleurs sociaux Mobilisation des réseaux d'animation existant </td> </tr> </table>	<u>Budget</u> <ul style="list-style-type: none"> Pas de coût spécifique. Mobilisation ingénierie interne 	<ul style="list-style-type: none"> Rencontres avec les bailleurs sociaux Mobilisation des réseaux d'animation existant
<u>Budget</u> <ul style="list-style-type: none"> Pas de coût spécifique. Mobilisation ingénierie interne 	<ul style="list-style-type: none"> Rencontres avec les bailleurs sociaux Mobilisation des réseaux d'animation existant 		
Partenariat	AREAL, bailleurs sociaux, CeA, Etat		
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> En début de PLH pour la rencontre avec les bailleurs sociaux Sur la durée du PLH, pour la réalisation 		
Evaluation Indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logement locatifs sociaux rénovés Nombre de rencontres avec bailleurs sociaux 		

Action 10 : production neuve ajustée aux besoins du marché

Constat	<ul style="list-style-type: none"> Une faible production et programmation Un marché locatif social peu tendu, concurrencé par le parc locatif privé Des besoins de logements pour les jeunes ménages, notamment des petits logements 		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Créer les conditions de production d'une offre locative sociale, adaptés aux besoins locaux et aux réalités du marché local 		
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> Initier une offre adaptée pour des publics spécifiques (jeunes ménages, personnes âgées, personnes handicapées) Production de petits logements (T2 et T3) Production de 30 logements locatifs sociaux sur 6 ans, en privilégiant la localisation sur les pôles intermédiaires et le pôle d'appui et production ciblée, au cas par cas, pour les villages, sur des objets ou lieux stratégiques (par exemple bien dégradé où l'initiative privée fait défaut, opération mixte sur bâti existant et surface annexe, opération sur locaux vides ou friches) 		
Moyens	<table border="1"> <tr> <td> <u>Budget</u> <ul style="list-style-type: none"> Pas de coût spécifique. Mobilisation ingénierie interne </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> Rencontres avec les bailleurs sociaux Mobilisation des réseaux d'animation existant </td> </tr> </table>	<u>Budget</u> <ul style="list-style-type: none"> Pas de coût spécifique. Mobilisation ingénierie interne 	<ul style="list-style-type: none"> Rencontres avec les bailleurs sociaux Mobilisation des réseaux d'animation existant
<u>Budget</u> <ul style="list-style-type: none"> Pas de coût spécifique. Mobilisation ingénierie interne 	<ul style="list-style-type: none"> Rencontres avec les bailleurs sociaux Mobilisation des réseaux d'animation existant 		
Partenariat	AREAL, bailleurs sociaux, CeA, Etat		
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> En début de PLH pour la rencontre avec les bailleurs sociaux Sur la durée du PLH, pour la réalisation 		
Evaluation Indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logement locatifs sociaux construits Nombre de rencontres avec bailleurs sociaux 		

ORIENTATION 5 : SUIVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Action 11 : observatoire habitat et foncier			
Constat	L'évolution socio-démographique et celle des marchés du logement et du foncier obligent à un suivi dynamique		
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Suivre, évaluer et ajuster les actions du PLH selon les évolutions du contexte local • Partage et diffusion de l'information • Bilans annuels de la mise en œuvre du PLH, bilan triennal et bilan final 		
Contenu	<ul style="list-style-type: none"> • Fournir régulièrement des données sur la socio-démographie, l'offre de logement, la création et la remise sur le marché de logements, la vacance, la réhabilitation, le foncier disponible et maîtrisé... • Cet observatoire intégrera les éléments issus du référentiel foncier (action 2) et de la base des logements vacants et locaux vides (action 5) 		
Moyens	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <u>Budget</u> Chiffré et regroupé dans l'action 12 </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Convention avec les fournisseurs de données • Outil de suivi du foncier • Internalisation ou externalisation via un prestataire externe </td> </tr> </table>	<u>Budget</u> Chiffré et regroupé dans l'action 12	<ul style="list-style-type: none"> • Convention avec les fournisseurs de données • Outil de suivi du foncier • Internalisation ou externalisation via un prestataire externe
<u>Budget</u> Chiffré et regroupé dans l'action 12	<ul style="list-style-type: none"> • Convention avec les fournisseurs de données • Outil de suivi du foncier • Internalisation ou externalisation via un prestataire externe 		
Partenariat	Département, DREAL, SCOT		
Calendrier	Sur la durée du PLH : <ul style="list-style-type: none"> • Production chiffrée pour les bilans annuels • Eléments consolidées à 3 ans et à 6 ans 		
Evaluation Indicateurs	Réalisation des tableaux de bord		

Action 12 : piloter et animer la politique de l'habitat

Constat	Poursuivre le travail d'animation et de mobilisation des partenaires mis en place dans le cadre du pilotage de l'élaboration du PLH	
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Faire vivre la politique communautaire de l'habitat pendant les six années de mise en œuvre du PLH • Forger une culture commune autour de l'habitat dans le territoire • Impulser la mise en œuvre des actions du PLH et suivre leur bonne exécution • Ajuster la politique locale de l'habitat selon les besoins • Mobiliser les communes, partenaires et acteurs de l'habitat, autour de la mise en œuvre du PLH 	
Contenu	Gouvernance du PLH : comités de pilotage, commissions, cadre partenarial, bilans annuels, triennal et final	
Moyens	<u>Budget</u> Ingénierie interne ou jusqu'à 35 000 € sur 6 ans, selon l'option retenue	<ul style="list-style-type: none"> • Instances de pilotage • Internalisation ou externalisation via un prestataire externe
Partenariat	Département, État, SCOT, opérateurs privés ou publics	
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la durée du PLH • Bilans annuels, bilan à trois ans, bilan final 	
Evaluation Indicateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place des instances de gouvernance 	

PREMIERE EVALUATION DES COUTS POUR LA CCOF

ORIENTATIONS	ACTIONS	Coût sur 6 ans
Répondre aux besoins en logements par une production neuve maîtrisée	<u>Action 1</u> : produire 480 nouveaux logements sur le territoire en 6 ans	Pas de coûts spécifique
Maîtriser les ressources foncières et l'étalement urbain	<u>Action 2</u> : référentiel foncier actualisé / veille foncière	Mobilisation ingénierie interne
	<u>Action 3</u> : mettre en place les conditions de la maîtrise foncière	Fonds communautaire d'intervention foncière ?
	<u>Action 4</u> : accompagner les communes dans la maîtrise foncière et la diversification de l'habitat	Mobilisation réseaux d'animation existant
Mobiliser le potentiel du parc immobilier ancien	<u>Action 5</u> : repérer les logements vacants et locaux vides	Mobilisation ingénierie interne
	<u>Action 6</u> : reconquête du parc existant (logements vacants, dégradés, locaux vide)	Prime sortie de vacance : 300 000 € Soit total : 300 000 €
	<u>Action 7</u> : valorisation de l'habitat patrimonial	148 020 €
	<u>Action 8</u> : renforcement du suivi-animation	9 000 €
Le maintien du parc locatif social	<u>Action 9</u> : maintenir l'attractivité du parc	Mobilisation ingénierie interne
	<u>Action 10</u> : production neuve ajustée aux besoins du marché	Mobilisation ingénierie interne
Suivre la politique locale de l'habitat	<u>Action 11</u> : observatoire habitat et foncier	Mobilisation ingénierie interne
	<u>Action 12</u> : piloter et animer la politique de l'habitat	
TOTAL		457 020 €