



DIAGNOSTIC

du Programme Local de l'Habitat de la Ville de Haguenau

**PLH arrêté par le Conseil Municipal le 22 février 2012
et adopté le 17 septembre 2012**



Personnes ayant élaboré le diagnostic :

- Reynald Bavay, directeur de l'Environnement et de l'Urbanisme, Ville de Haguenau ;
- Benjamin Le Brun, chargé de mission Habitat, Ville de Haguenau ;
- Geoffrey Barth, stagiaire à la Mission Habitat, Ville de Haguenau ;

Avec l'accompagnement méthodologique de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération Strasbourgeoise

- Vincent Flickinger, chargé d'études principales ;
- Julie Dargaud, chargée d'études.

Ont également collaboré :

- Direction de l'Environnement et de l'Urbanisme, Ville de Haguenau ;
- Mission Grands Projets, Ville de Haguenau ;
- Mission Agenda 21, Ville de Haguenau ;
- Direction du Cadre de Vie, Ville de Haguenau ;
- Direction des Solidarités, Ville de Haguenau ;
- Cabinet du Maire, Ville de Haguenau ;
- Direction des Systèmes d'Information, Ville de Haguenau ;
- Direction de la Communication, Ville de Haguenau.

Février 2012, Ville de Haguenau

SOMMAIRE



TABLE DES MATIERES	5
Préambule	11
A / Les caractéristiques du parc de logements à Haguenau	17
B/ La population haguenvienne	55
C/ Les spécificités du marché du logement	75
D/ Les populations spécifiques	109
E / Développement durable, Foncier, Habitat et déplacements.....	151
BIBLIOGRAPHIE.....	173
ANNEXE.....	177



A / Les caractéristiques du parc de logements à Haguenau... ..17

1/ Un territoire très dynamique	18
1.1. Un développement de l'habitat reposant pendant 20 ans sur les procédures de lotissement	18
1.2. Des variations de développement à l'échelle des quartiers.....	20
2/ Confirmé par la croissance des résidences principales.....	21
3/ Une majorité d'appartements	22
4/ Une diversité des tailles de logements.....	24
5/ Un parc locatif concentré à Haguenau.....	26
6/ Le logement locatif social insuffisant et concentré dans certains quartiers	28
7/ Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale et l'opération de rénovation de Saint-Joseph	31
8/ Peu de résidences médiocres.....	34
8.1. Des logements médiocres sous représentés.....	35
8.2. Les caractéristiques des résidences principales médiocres.....	35
9/ Un taux de vacance garantissant le fonctionnement du marché immobilier.....	38
9.1. Une vacance maîtrisée	38
9.2. Les caractéristiques du parc de logements vacants.....	39
10/ Des logements mieux isolés en périphérie.....	41
11/ Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)	43
11.1. Peu de logements privés potentiellement indignes	43
11.2. Un parc ancien, constitué en grande partie par des appartements et des grands logements	44
11.3. Une surreprésentation des locataires	44
11.4. Une proportion importante de ménages âgés de plus de 60 ans.....	45
11.5. Une concentration de la sur-occupation lourde.....	45
12/ Les politiques de la Ville de Haguenau en faveur de la réhabilitation du parc de logements	46
12.1. Les subventions directes	46
12.2. Les exonérations de taxes	47
12.3. Les garanties d'emprunts	47
13/ La politique du Conseil Général du Bas-Rhin et de l'Agence Nationale de l'Habitat.....	48
Synthèse	50
Principaux enjeux	52

B/ La population haguénovienne55

1/ Une population qui continue de croître malgré la diminution de la taille des ménages.....	56
2/ Une ville attractive pour les jeunes familles.....	61
3/ Des quartiers aux profils différents.....	64
4/ Une composition familiale spatialement marquée.....	66
5/ Une population active croissante.....	68
6/ Mais un chômage en augmentation.....	69
7/ Les ouvriers diminuent au profit des professions intermédiaires.....	70
Synthèse	71
Principaux enjeux	73

C/ Les spécificités du marché du logement75

1/ Un marché en tension.....	76
1.1. Une production de logements qui tend à se rééquilibrer à l'échelle de l'agglomération haguénovienne.....	76
1.2. Les appartements, moteurs de la production de logements.....	78
1.3. Un développement de l'offre privilégiant les tailles intermédiaires.....	80
1.4. La production des bailleurs sociaux.....	81
2/ Une hausse des prix de l'immobilier.....	83
2.1. Une hausse très importante du prix des logements neufs.....	83
2.2. Caractéristiques des transactions dans l'ancien en 2008 et 2009.....	85
3/ Spécificités des locations.....	87
4/ Les besoins répertoriés en matière de logement.....	90
4.1. La demande de logements locatifs aidés.....	90
4.2. Profil des demandeurs de logements locatifs aidés.....	90
4.3. Des demandes anciennes et des souhaits variés.....	92
5/ Les bénéficiaires des aides au logement.....	95
6/ L'accession sociale à la propriété.....	100
6.1 Les différentes formes d'accession sociale.....	100
6.2 Impact de l'ancien prêt à taux 0 à Haguenau.....	101
Synthèse	104
Principaux enjeux	106

D/ Les populations spécifiques 109

1/ Une part significative de ménages modestes.....	110
1.1. Les propriétaires : les ménages les moins précaires.....	111
1.2. Près de la moitié des ménages précaires de Haguenau dans le parc locatif privé.....	112
1.3. Les locataires du parc social : les ménages les plus précaires.....	113
2/ Les familles monoparentales.....	114
2.1. Une progression rapide.....	114
2.2. Une surreprésentation des familles monoparentales parmi les allocataires.....	115
2.3. La localisation des familles monoparentales à Haguenau.....	116
3/ Les jeunes de moins de 25 ans.....	117
3.1. Des revenus modestes.....	117

3.2. La situation des jeunes parmi les allocataires logements.....	117
3.3. Les besoins en logements des jeunes de moins de 25 ans.....	118
3.4. La situation des jeunes face au marché du travail	120
4/ Les seniors	121
4.1. Des revenus précaires pour les plus de 75 ans	121
4.2. La situation des seniors face à l'allocation logement.....	122
4.3. La demande en logements locatifs aidés chez les plus de 60 ans.....	123
4.4. Le maintien à domicile des personnes âgées.....	123
4.5. Le placement et l'hébergement longue durée pour les personnes âgées en perte d'autonomie	123
5/ Les dispositifs dédiés aux populations spécifiques	125
5.1. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)	125
5.2. La gestion de la demande de logement	125
6/ L'hébergement d'urgence.....	127
6.1. Le contexte national	127
6.2. Les dispositifs de traitement de la demande	129
6.3. Les dispositifs ou établissements spécialisés pour l'accueil des populations spécifiques	129
6.4. L'offre en hébergement d'urgence à Haguenau	130
7/ Les personnes handicapées.....	132
7.1. Les politiques et dispositifs en faveur du logement des personnes handicapées	132
7.2. La situation dans le Bas-Rhin	134
7.3. Les besoins	135
7.4. L'hébergement en structure spécialisée	137
8/ Les gens du voyage.....	137
8.1. Une diversité de profils et de situations	137
8.2. Une évolution récente du contexte réglementaire concernant l'accueil des gens du voyage	138
8.3. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.....	138
8.4. L'aire d'accueil de Haguenau	139
8.5. La situation des nomades sédentarisés.....	140
8.6. Les sites d'habitat précaires à Haguenau	142
8.7. Le traitement de ces situations de précarité : la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine Sociale (MOUS)	144
9 / L'hébergement des militaires.....	144
9.1. Les effets de la nouvelle carte militaire	144
9.2. Des effectifs en progression	144
9.3. L'offre de logements et les besoins potentiels	145
Synthèse	146
Principaux enjeux	148

E / Développement durable, Foncier, Habitat et déplacements 151

1/ Haguenau reconnue « Agenda 21 local France ».....	152
2/ Une consommation foncière importante mais qui ralenti au cours de ces dix dernières années	154
2.1. Une augmentation importante de la tache urbaine à Haguenau	154
2.2. Un relatif équilibre entre consommation foncière résidentielle et consommation foncière destinée à l'activité	154
2.3. Un développement basé essentiellement sur les extensions urbaines significatives.....	155
2.4. Un accroissement significatif de la densité de logements.....	155
2.5. La consommation foncière récente (de 2002 à nos jours), plus économe qu'auparavant	156
3/ Habitat et déplacements	158
3.1. Une mobilité importante à Haguenau dominée très largement par l'usage de la voiture.....	158
3.2. Un projet routier structurant : la Voie de Liaison Sud (VLS)	161
4/ Des réseaux de transports collectifs globalement performants.....	163
4.1. Le réseau de bus urbains (RITMO)	163
4.2. Le réseau de cars interurbains du Conseil Général du Bas-Rhin	164
4.3. Le TER de la Région Alsace	165
4.4. Le réseau cyclable	166
4.5. Les espaces de circulation piétonne.....	167
Synthèse	168
Principaux enjeux	170



Le Programme Local de l'Habitat, une composante indissociable du projet de développement de la Ville de Haguenau

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (loi MOLLE) renforce les politiques locales de l'Habitat pour les communes de plus de 20 000 habitants n'appartenant pas à un EPCI qui soit compétent en matière d'Habitat. Elles doivent ainsi élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH). Haguenau répond à ce critère.

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation sur 6 ans. Il constitue l'outil de pilotage partenarial qui précise les orientations et les objectifs de la politique de l'Habitat de la Ville de Haguenau, en adéquation avec les besoins de la population et les projets de développement du territoire.

Il définit, dans un programme d'actions, les réponses opérationnelles pour « *satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant [...] entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* »¹.

Le Programme Local de l'Habitat a un rôle clé dans le projet de développement de la Ville de Haguenau. Ce projet de développement vise à conforter son rôle de quatrième pôle régional, ouvert sur les territoires limitrophes (Alsace du Nord, Allemagne). En effet, l'enjeu réside dans la réponse qui sera apportée à la demande nouvelle des Haguenoviens, de celles et ceux qui voudront s'y installer afin de bénéficier du cadre de vie, de l'offre de services et d'emplois existants.

Un programme articulé avec les projets de son territoire

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN)**

Le PLH doit être compatible avec les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord, approuvé en mai 2009. Le SCoTAN est le cadre juridique de référence, pour la conduite de la politique de l'Habitat de la Ville de Haguenau. Le SCoTAN est le document qui assure le développement de son territoire au travers d'orientations d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat. Il s'impose au PLH.

¹ Source : Article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Carte n°1 : **Haguenau et sa communauté de communes dans le SCoTAN**



o **Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) du Bas-Rhin**

S'il ne s'impose pas au PLH, le Plan Départemental de l'Habitat a pour vocation de garantir la cohérence entre les différentes politiques de l'Habitat conduites sur le département. Il doit favoriser un meilleur équilibre entre les territoires. Le PDH a été signé le 5 mai 2010, entre l'Etat et le Conseil Général du Bas-Rhin.

Ses enjeux sont :

- le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages ;
- l'accompagnement des parcours résidentiels des ménages ;
- la production foncière pour les logements à des coûts supportables ;
- la réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité, économe en espace et énergie.

- **Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)**

Les actions du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) constituent des outils opérationnels pour le PLH. En effet, tout ménage rencontrant des difficultés d'insertion ou de maintien dans le logement, peut bénéficier des actions mises en place dans le cadre du PDALPD. Ainsi, ce nouveau plan mis en place sur la période 2010–2014, signé notamment par l'Etat et le Conseil Général, porte sur 6 axes d'interventions stratégiques :

- l'offre en logement adaptée aux besoins des personnes défavorisées ;
- la coordination Hébergement – Logement ;
- l'accès au logement ;
- le maintien dans le logement ;
- le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) ;
- la lutte contre l'habitat indigne.

- **Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) Haguenau-Bischwiller-Kaltenhouse**

Initié en 2006, le Contrat Urbain de Cohésion Sociale succède au Contrat de Ville afin d'intervenir de manière concertée sur les territoires politiques de la Ville. Couvrant la période 2007-2012, le CUCS Haguenau-Bischwiller-Kaltenhouse cible sur le territoire haguénovien, 3 secteurs en priorité « 2 »² et 2 en priorité « 3 »³. Le PLH doit ainsi concourir à atteindre l'un des objectifs généraux du CUCS en offrant un parc de logements diversifié et adapté à tous les publics. **Le PLH doit ainsi contribuer à la lutte contre les exclusions dans le domaine du logement.**

- **L'Agenda 21**

La Ville de Haguenau s'est engagée dans un projet territorial de développement durable en 2008, reconnue en 2011 Agenda 21 local France. La Ville de Haguenau est ainsi la première d'Alsace à recevoir cette distinction pour ses projets et pour la cohérence de sa politique de développement durable. **Le PLH fait également partie intégrante du programme d'action de l'Agenda 21 local.**

- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le Plan Local d'Urbanisme est actuellement en cours d'élaboration et remplacera fin 2012 l'actuel Plan d'Occupation des Sols. Les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoient que le développement urbain réponde à la fois aux exigences de renouveler la ville sur la ville (densification, reconversion de friches et renouvellement urbain), tout en garantissant l'attractivité de la ville (en termes d'offre de logements adaptés à tous les besoins) et la mixité sociale sur le territoire de la ville. **Le PLU doit être compatible avec le PLH.**

² Le quartier Saint-Joseph, des Pins et le centre-ville Ouest. Les quartiers classés en priorités « 2 » l'ont été par la Délégation Interministérielle à la Ville et ont fait l'objet de concertation entre l'Etat et la Ville. Leur classement est lié au décrochage du revenu moyen des ménages de 30 à 50 % par rapport à celui de l'unité urbaine. La mobilisation de moyens spécifiques est indispensable.

³ Le Centre-ville Est et Bildstoeckel Est sont classés en priorités « 3 ». Ces quartiers relèvent des secteurs où l'intervention coordonnée vise la prévention au travers la mobilisation des politiques de droit commun.

L'élaboration du PLH s'appuie ainsi sur le travail conduit depuis plusieurs années sur le PLU.

Les périmètres d'étude du diagnostic

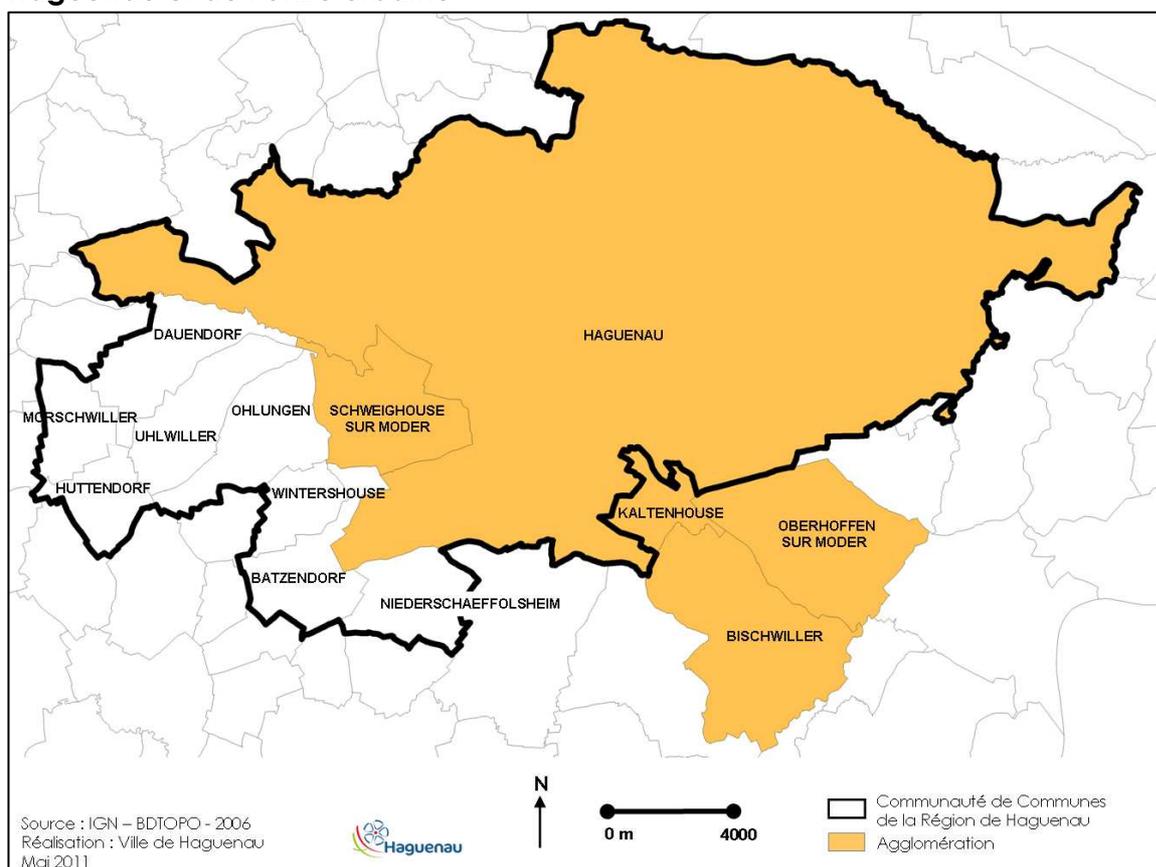
Afin de percevoir le rôle de Haguenau dans son environnement géographique, il est proposé d'élaborer le diagnostic du PLH à plusieurs échelles, dès que les données mobilisées le permettent. Ces échelles sont celles du département du Bas-Rhin, de l'unité urbaine de Haguenau, de la Communauté de Communes de la Région de Haguenau, celle de la Ville de Haguenau et enfin celui des IRIS 2000.

L'unité urbaine, au sens de l'INSEE, se définit comme « *un ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) et comptant au moins 2 000 habitants. La condition est que chaque commune de l'unité urbaine possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.* ». On parlera également d'agglomération. Outre Haguenau, le reste de l'unité urbaine comprend Bischwiller, Schweighouse-Sur-Moder, Oberhoffen-Sur-Moder, Kaltenhouse.

La Communauté de Communes de Haguenau se compose, au 1^{er} janvier 2010, de Haguenau, Batzendorf, Dauendorf, Huttendorf, Morschwiller, Niederschaeffolsheim, Ohlungen, Schweighouse-Sur-Moder, Uhlwiller, et Wintershouse.

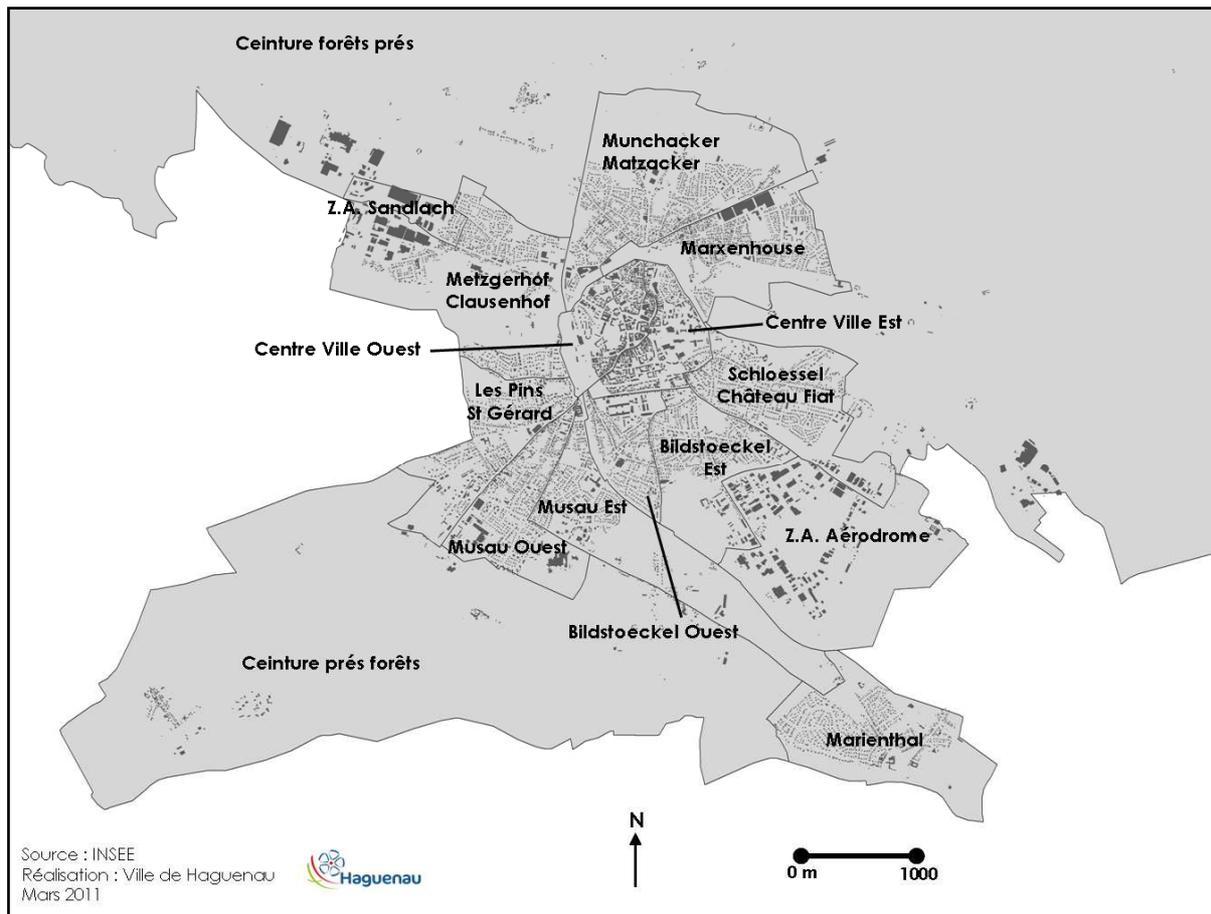
Sur ces deux derniers périmètres, nous avons fait le choix de soustraire Haguenau des résultats finaux afin de ne pas perturber les analyses. Le poids important que représente Haguenau dans le traitement de ces chiffres aurait influencé les résultats sans permettre de faire ressortir les particularités des territoires.

Carte n°3 : Le périmètre de la communauté de communes de la région de Haguenau et de l'unité urbaine



Enfin, pour donner toutes les clés indispensables à l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, nous avons souhaité réaliser des focus sur les IRIS. « L'IRIS constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Il doit respecter des critères géographiques et démographiques et avoir des contours identifiables sans ambiguïté et stables dans le temps. »⁴

Carte n°4 : Localisation des IRIS



Dans la suite de cette étude, les données de quatre IRIS ne seront pas exploitées. Il s'agit des IRIS Ceinture forêts prés, Ceinture prés forêts (comprenant le lieu dit « Hartouse ») ainsi que les zones artisanales de la Sandlach et de l'Aéroport. En effet, en raison de leur faible nombre de logements (et donc d'habitants), il n'est pas pertinent de prendre en compte ces IRIS dans l'analyse puisqu'il s'agit soit de zones forestières, soit de zones artisanales. Les données, non significatives, concernant ces territoires n'ont donc pas été intégrées au présent diagnostic.

⁴ Source : INSEE

A /

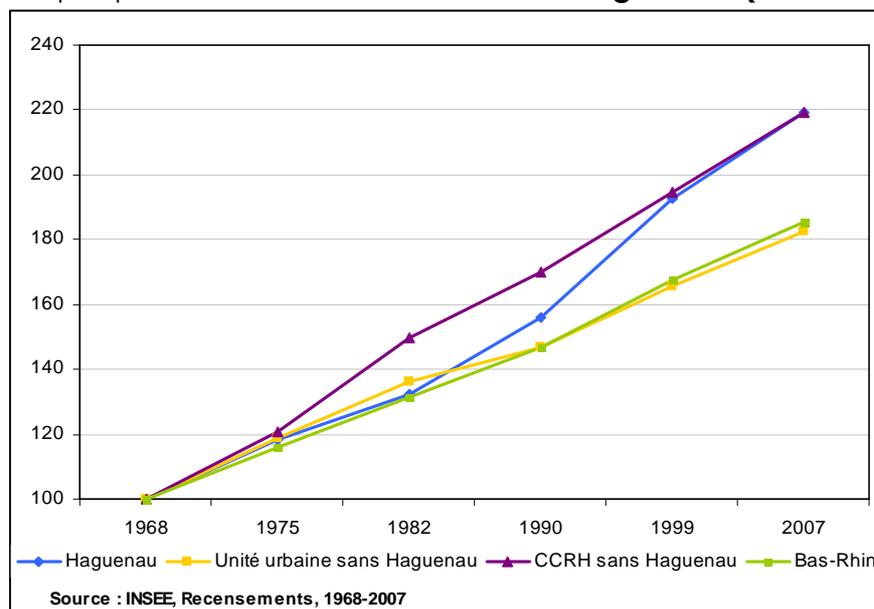
**Les caractéristiques
du parc de logements
à Haguenau**

1/ Un territoire très dynamique

1.1. Un développement de l'habitat reposant pendant 20 ans sur les procédures de lotissement

En 2007, le nombre de logements dans la Ville de Haguenau s'élève à 15 726 unités. **Depuis 1968, son parc a plus que doublé.** La progression a été constante depuis cette date, avec une accélération entre 1982 et 1999. L'accroissement du parc de logements a été particulièrement important entre 1990 et 1999 avec une augmentation de 23,4 %. La dernière période (1999-2007) correspond à une augmentation de 13,9 %. Si celle-ci est moindre qu'au cours de la précédente période, elle se situe néanmoins au dessus de la moyenne départementale (10,5 %).

Graphique n°1 : Evolution du nombre de logements (base 100 en 1968)



Ce constat s'explique en grande partie par le développement des lotissements à partir de 1980. En effet, le nombre de lotissements a été multiplié par 7 dans les années 1980 par rapport aux années 1970 et par 10 durant la décennie de 1990. Cette accélération du nombre de lotissements créés au début des années 1980, s'explique par la politique gouvernementale qui encouragea l'accession à la propriété pour les classes moyennes et modestes au travers d'aides fiscales et d'aides à la personne.

Tableau n°1 : Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2007

	Nombre de logements						variation entre 99 et 2007 en %
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	
Haguenau	7 167	8 468	9 499	11 194	13 812	15 726	13,9
Unité urbaine sans Haguenau	4 584	5 450	6 247	6 727	7 598	8 372	10,2
CCRH sans Haguenau	2 116	2 560	3 168	3 593	4 122	4 644	12,7
Bas-Rhin	265 962	308 526	349 838	389 866	445 870	492 748	10,5

Source : INSEE- Recensements, 1968-2007

Tableau n°2 : **Inventaire des lotissements créés à Haguenau depuis 1970**

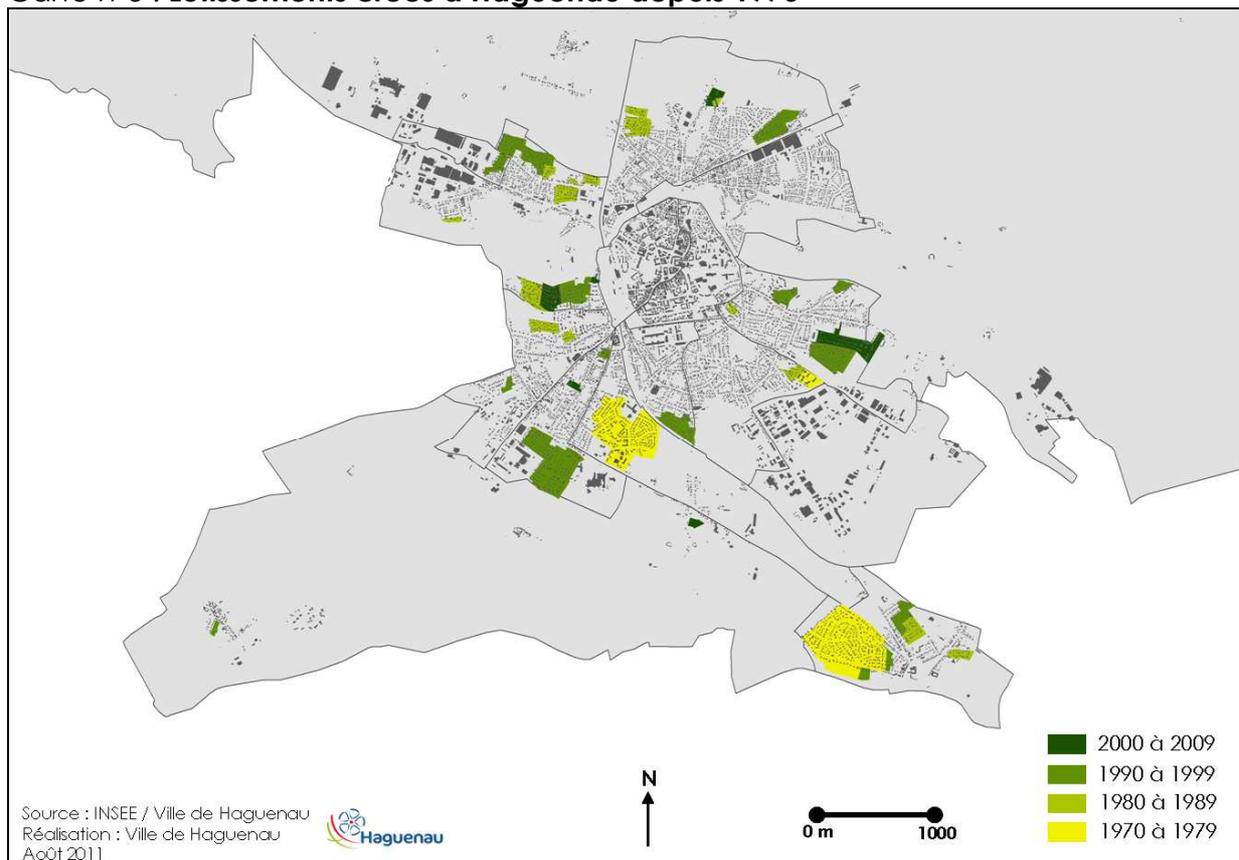
	1970 à 1979	1980 à 1989	1990 à 1999	2000 à 2009	depuis 2010
Nombre de lotissements créés	2	14	21	8	0

Source : Direction de l'Urbanisme - Ville de Haguenau

Cependant, à partir de 2000, on observe un fléchissement dans l'accroissement du parc de logements à Haguenau qui peut être expliqué en partie par la diminution du nombre de lotissements créés à la fin des années 1990 mais aussi par le rééquilibrage de la production de logements, à l'échelle de l'unité urbaine, où la production de logements croît de manière significative dès 2002.

Haguenau représente, en 2007, 65 % du parc de logements de l'unité urbaine et 77 % de la Communauté de communes. Cela s'explique en partie, par le volume important de construction neuve à Haguenau entre la période 1990-2007. En effet, pendant cette période, 4 340 nouveaux logements ont été construits à Haguenau contre 1 985 logements sur le reste de l'agglomération et 1 350 sur le reste de l'intercommunalité.

Carte n°5 : **Lotissements créés à Haguenau depuis 1970**



1.2. Des variations de développement à l'échelle des quartiers

L'évolution du parc de logements à l'échelle infra-communale laisse apparaître de grandes différences entre certains secteurs⁵.

- **Les quartiers en développement** : Si le centre-ville est le secteur qui enregistre la plus forte progression du nombre de logements entre 1999 et 2007 (+ 358 logements, soit près d'un cinquième de l'évolution totale), c'est néanmoins en périphérie qu'ils évoluent le plus⁶.

Photo n°1 : Opération du secteur de la Décapole au centre-ville



Source : Ville de Haguenau

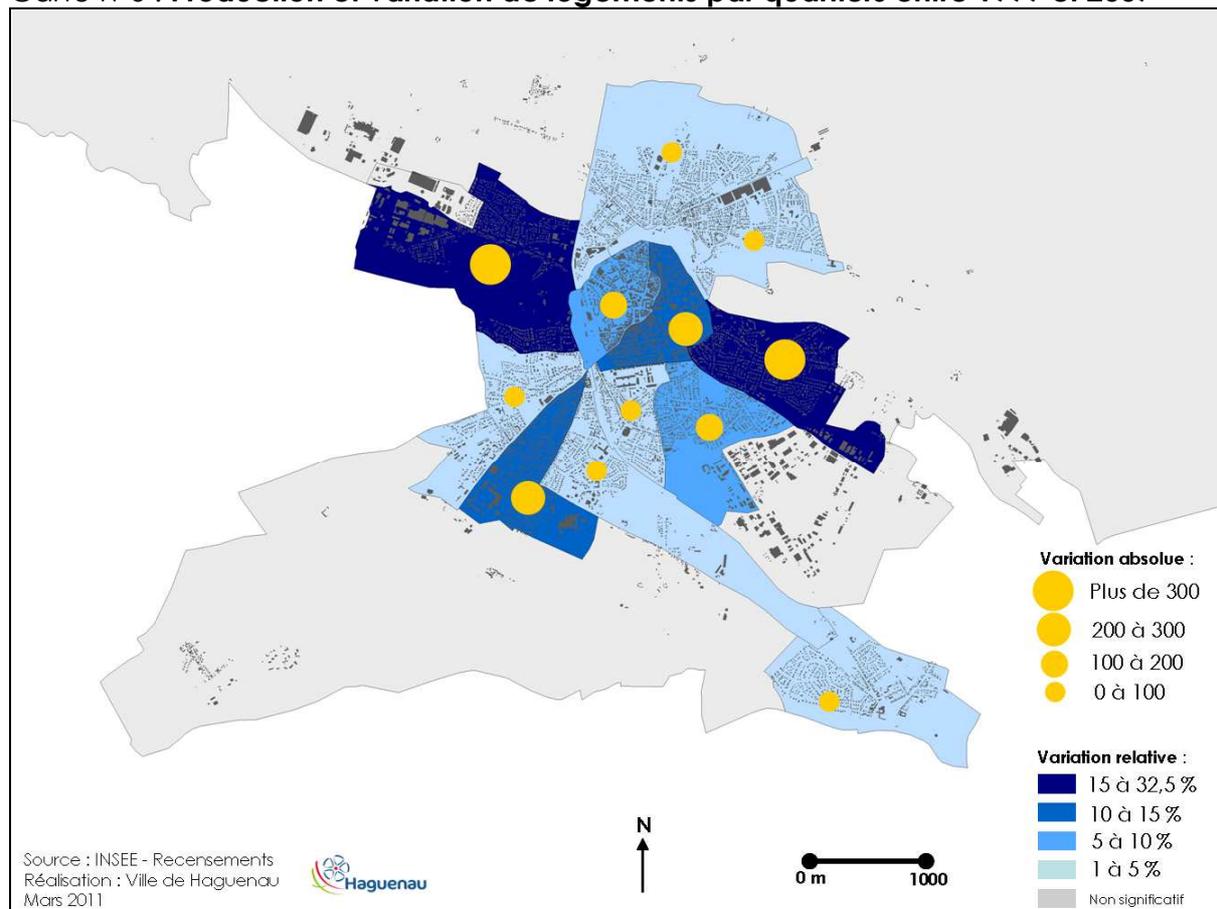
Ainsi les quartiers du Schloessel Château-Fiat et du Metzgerhof Clausenhof enregistrent les plus importantes variations du parc de logements (+ 30,6 % et + 32,5 %) avec une augmentation respective du volume de logements de 340 et 302 unités. Les nombreux programmes de création de lotissements à la fin des années 90 (« Le Schloessel », « La prairie arcadienne », « Le clos des prés », « Le sapin ») ont grandement participé à ces importantes variations. Le quartier de la Musau Ouest constitue également un secteur dynamique : avec 221 nouveaux logements entre 1999 et 2007, son parc a évolué de près de 27 %.

- **Les quartiers déjà urbanisés** : Les quartiers situés au Nord de la ville (Munchacker Matzacker et Marxenhouse) ainsi que la Musau Est au Sud connaissent les plus faibles variations de leur parc de logements, comprises entre + 2 et + 3 %. Ces quartiers ont seulement accru leur parc d'une trentaine de logements entre les deux recensements. Marienthal, avec 10 logements de plus entre 1999 et 2007, est le secteur de la ville qui a connu la plus faible variation du parc de logements (+ 1,3 %). Cela s'explique en raison du nombre limité de terrains à bâtir. En effet l'essentiel du développement s'est réalisé au cours des décennies précédentes.

⁵ Voir annexe 1

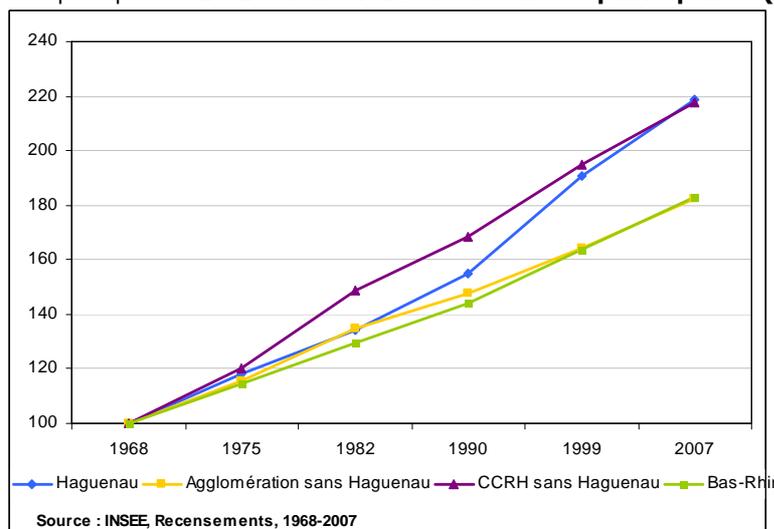
⁶ La typologie du centre-ville ne permet que des opérations de densification et de renouvellement urbain ; depuis 2007, l'opération « du secteur de la Décapole » a entraîné la création de 104 logements.

Carte n°6 : Production et variation de logements par quartiers entre 1999 et 2007



2/ Confirmé par la croissance des résidences principales

Graphique n°2 : Evolution des résidences principales (base 100 en 1968)



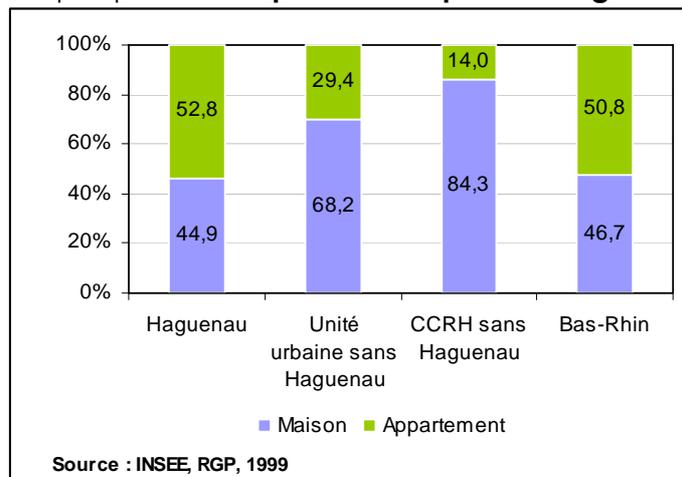
En 2007, Haguenau compte **14 592** résidences principales. Leur nombre a été multiplié par **2,2** depuis 1968. L'augmentation la plus importante s'est produite entre 1990 et 1999 avec une croissance de 23 %. A partir de 2000, la baisse de création de lotissements diminue le rythme de croissance entre 1999 et 2007 (+ 14,7 %). Cette croissance reste supérieure à

celle du Bas-Rhin (+ 12 %), du reste de l'unité urbaine (+ 11 %) et du reste de l'intercommunalité (+ 11,7 %)⁷.

⁷ Voir annexe 2

3/ Une majorité d'appartements

Graphique n°3 : Répartition du parc de logements en 1999



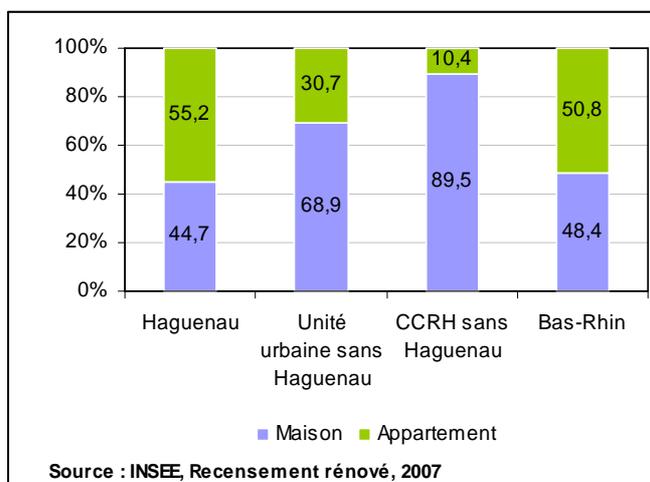
En 2007, à Haguenau, 55 % des résidences principales sont dans le collectif et 45 % en maison individuelle. Cette structure est restée globalement stable depuis 1999. Toutefois on observe une augmentation de la part du collectif de 2,5 points en 2007 par rapport à 1999. La répartition du parc de logements entre individuel et collectif est comparable à celle du département. Par contre sur les

territoires de l'agglomération et de l'intercommunalité, cette répartition se fait nettement en faveur de la maison individuelle (près de 9 logements sur 10 sont individuels au sein de la CCRH), qui plus est, avec une part qui augmente depuis 1999.

Graphique n°4 : Répartition du parc de logements en 2007

A Haguenau, les collectifs ont commencé à être majoritaires à compter du recensement de 1990.

En effet depuis cette date, la construction neuve de collectifs devient plus importante que celle des maisons individuelles (l'année 1999 est d'ailleurs exceptionnelle avec 418 nouveaux appartements commencés pour 103 maisons individuelles). Cette tendance se confirme encore actuellement. Haguenau compte en 2007, 8 060 appartements, soit 76,9 % du stock total des appartements à l'échelle de l'unité urbaine et près de 95 % de l'intercommunalité.



Pourtant, entre 1999 et 2007, les maisons individuelles progressent également de 13 % à Haguenau contre 17 % pour les appartements. **Alors que le parc de logements est principalement constitué d'appartements collectifs, le nombre de maisons individuelles reste important pour un pôle urbain tel que Haguenau.** En 2007, le logement individuel représente en effet près de 45 % du parc existant, et plus d'un quart des logements construits au cours de la dernière décennie.

Pourtant, entre 1999 et 2007, les maisons individuelles progressent également de 13 % à Haguenau contre 17 % pour les appartements. **Alors que le parc de logements est principalement constitué d'appartements collectifs, le nombre de maisons individuelles reste important pour un pôle urbain tel que Haguenau.** En 2007, le logement individuel représente en effet près de 45 % du parc existant, et plus d'un quart des logements construits au cours de la dernière décennie.

Cette situation est atypique pour une commune de cette taille. Cela s'explique principalement par le fait que la commune s'est développée essentiellement par la création de lotissements. A titre d'exemple, d'autres villes moyennes structurantes

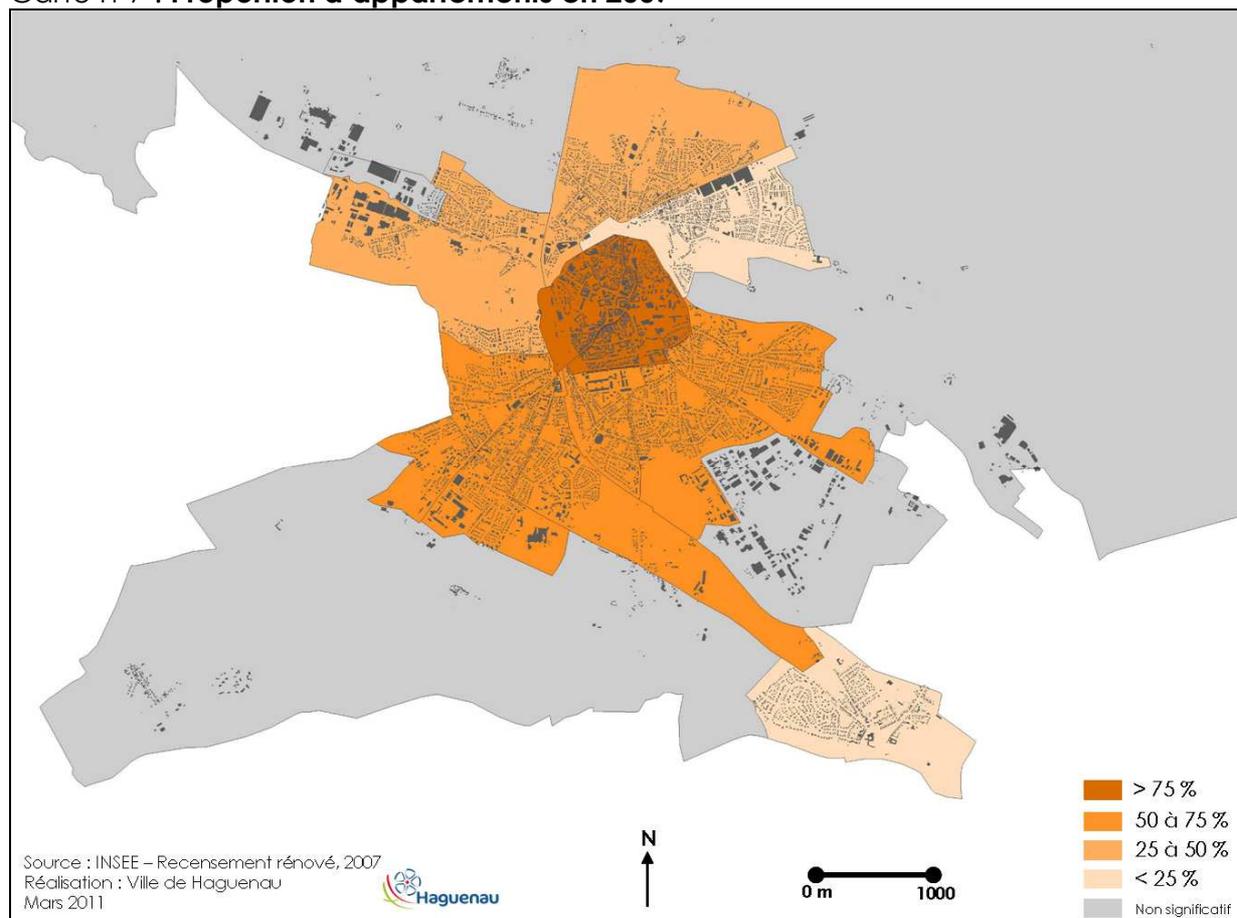
telles que Sélestat, Saverne ou encore Obernai, ont toutes une proportion bien plus élevée de collectifs que de maisons individuelles par rapport à Haguenau (entre 63 % et 65 % de leur parc de logements est composé de collectifs).

- **Des différences à l'échelle des quartiers**

Si globalement, les quartiers du Sud de la ville concentrent une proportion plus élevée de collectifs que de maisons individuelles (Les Pins St-Gérard, Musau, Bildstoeckel et Schloessel Château-Fiat), c'est dans le centre-ville que la proportion de collectifs est la plus importante (90 % des logements).

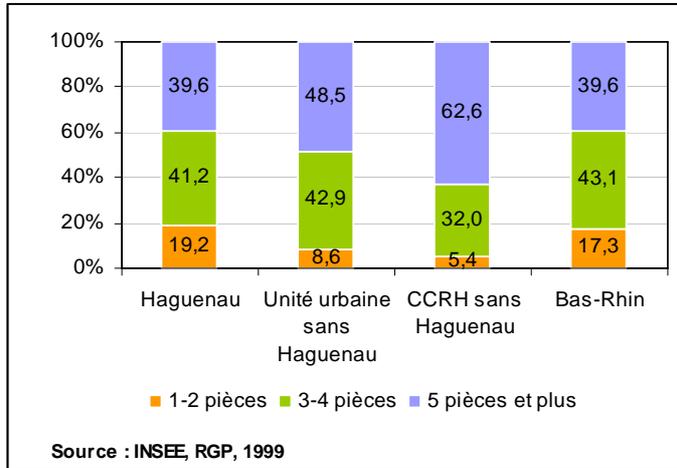
A l'inverse, **les secteurs du Nord de la ville (malgré la présence du quartier Saint-Joseph) sont davantage composés de maisons individuelles.** Le secteur de Marxenhouse ainsi que Marienthal (au Sud de la ville) concentrent d'ailleurs plus de 75 % de leur parc de logements en individuel. Les maisons de ces secteurs sont occupées par une population active qui vieillit ou par une catégorie où les plus de 60 ans sont plus représentés par rapport au reste du territoire haguénovien. **Il s'agit de secteurs où il existe peu de renouvellement de population en raison du nombre majoritaire de propriétaires.**

Carte n°7 : Proportion d'appartements en 2007



4/ Une diversité des tailles de logements

Graphique n°5 : Répartition de la taille des logements en 1999

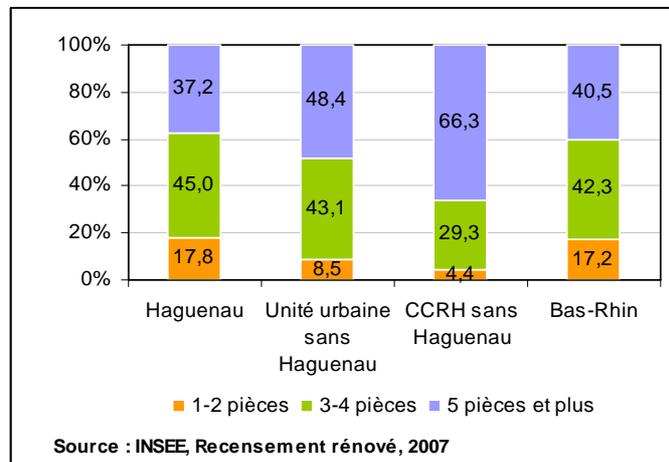


En 1999, la typologie de l'offre de logements à Haguenau est diversifiée et comparable à la moyenne départementale. Les logements de taille intermédiaire (3-4 pièces) représentent 41 % du parc. Les petits logements (1-2 pièces) représentent 19 % du parc. De ce fait, la proportion de petits logements à Haguenau contraste avec le reste de l'unité urbaine et de l'intercommunalité où elle y est moindre avec 8,6 % et 5,4 %. En

effet, les grands logements de 5 pièces et plus sont surreprésentés sur ces territoires. Certes il y a une différence très nette entre Haguenau, l'unité urbaine et l'intercommunalité mais cette proportion de grands logements est très élevée pour une commune de la taille de Haguenau. Elle est toutefois cohérente avec l'importance de la maison individuelle dans la ville. A titre d'exemple à Obernai, Saverne ou encore Sélestat, les grands logements de 5 pièces et plus représentent tout juste un tiers de l'ensemble de l'offre.

Graphique n°6 : Répartition de la taille des logements en 2007

En 2007 à Haguenau, les logements de taille intermédiaire ont un poids toujours aussi important puisqu'ils représentent 45 % du parc de logements (en augmentation de 4 points par rapport à 1999). La part des grands logements dans le parc a diminué (37,2 % en 2007) et est désormais inférieure à celle du département. La part des petits logements a elle aussi diminué (17,8 %) mais reste tout de même encore supérieur à celle du département.



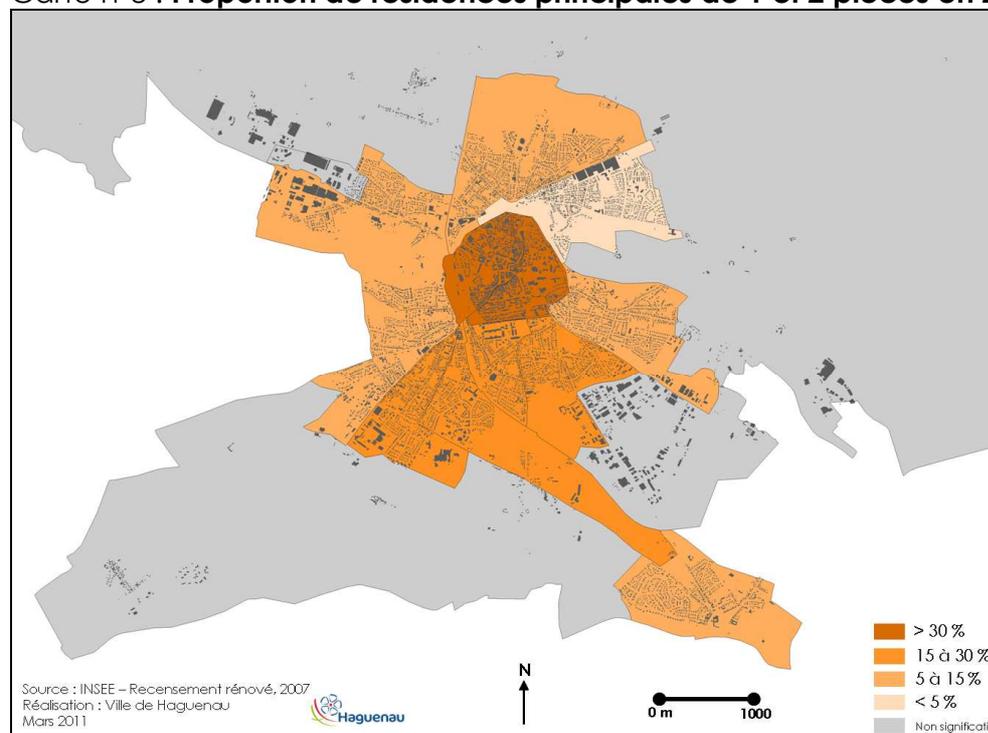
Ainsi, les dernières évolutions de la production de logements attestent du poids toujours plus important des logements de taille intermédiaire. En effet, entre 2007 et 2010, ceux-ci représentent 54 % des logements produits alors que les 5 pièces et plus ne constituent plus que 11 % de la production. En revanche les 1 et 2 pièces connaissent une évolution importante puisqu'ils représentent 35 % de la production de logements.

- **Une spécialisation des quartiers**

En ce qui concerne la répartition de la taille des logements, des différences significatives peuvent être observées entre certains quartiers de la ville. Ainsi, on constate une forte corrélation entre la structure de l'offre en logements (individuel/collectif) et la taille des logements. Il est par conséquent possible d'établir une typologie de quartiers en fonction de ces deux éléments ;

- **Les quartiers où la structure de l'offre en logements est à dominante individuelle** : il s'agit de Marienthal, Munchacker-Matzacker et dans une moindre mesure de Marxenhouse et Metzgerhof-Clausenhof. Ces quartiers concentrent une proportion de logements de grande taille (5 pièces et plus) plus élevée par rapport à la moyenne communale et se caractérisent par l'importance de la maison individuelle⁸.
- **Les quartiers où la structure de l'offre en logements est à dominante collective** concernent le centre-ville (Est et Ouest). Les logements de petite taille (1 et 2 pièces) y sont surreprésentés. En effet, le tiers du parc de logement est composé de logements de 1 et 2 pièces. Les logements de taille intermédiaire sont là aussi largement surreprésentés (plus de la moitié du parc de logement). Cette typologie correspond à la nature du parc où le collectif constitue la structure principale des logements.
- **Les quartiers diversifiés**, c'est-à-dire ceux où la répartition entre les différentes tailles de logements est plus ou moins équivalente. Il s'agit des quartiers du Bildstoeckel (Ouest et Est), Schloessel Château-Fiat et des Pins Saint-Gérard. Ces quartiers se caractérisent par une diversité de l'offre en logements concourant à la diversité de la taille des logements.

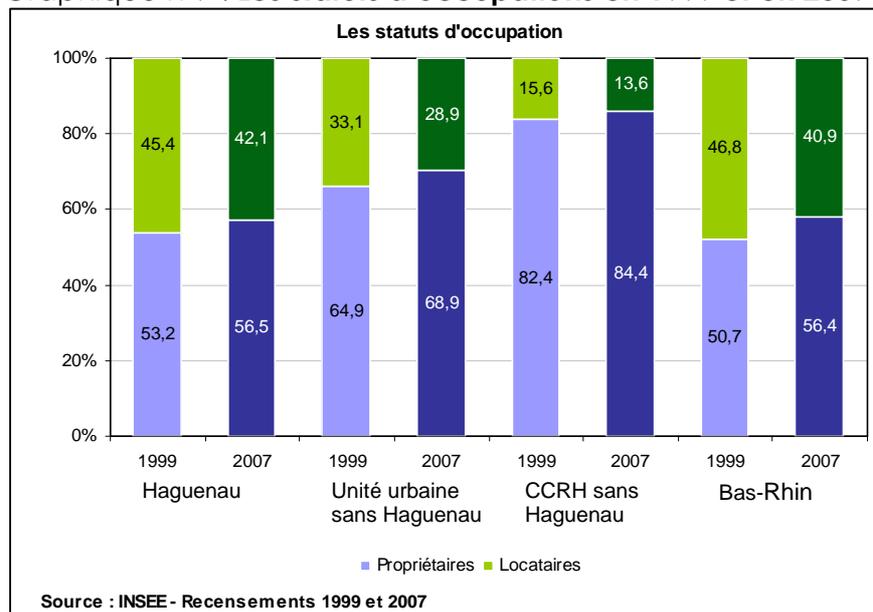
Carte n°8 : **Proportion de résidences principales de 1 et 2 pièces en 2007**



⁸ Voir annexe 3

5/ Un parc locatif concentré à Haguenau

Graphique n°7 : Les statuts d'occupations en 1999 et en 2007



A Haguenau en 2007, 56,5 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires tandis que 42 % sont en locatif (les 1,5 % restant correspondant aux logés gratuits). Ainsi 8 241 ménages sont propriétaires de leur logement en 2007 (ils étaient 6 609 en 1999 soit une augmentation de

près de 25 %) et 6 144 ménages sont locataires (contre 5 499 en 1999 soit une augmentation de leur volume de 12 % environ). Cette répartition propriétaires/locataires est très proche de celle du Bas-Rhin mais diffère du reste de l'unité urbaine et de la Communauté de communes où les propriétaires y sont beaucoup plus représentés (respectivement 64,9 % et 84,4 %).

Tableau n°7 : Statuts d'occupation en 2007

	Propriétaires	Locataires	Logés gratuits
Haguenau	8 241	6 144	207
	56,5%	42,1%	1,4%
Unité urbaine sans Haguenau	5 450	2 288	168
	68,9%	28,9%	2,1%
CCRH sans Haguenau	3 729	601	89
	84,4%	13,6%	2,0%
Bas-Rhin	254 658	184 415	12 358
	56,4%	40,9%	2,7%

Source : INSEE-Recensement rénové, 2007

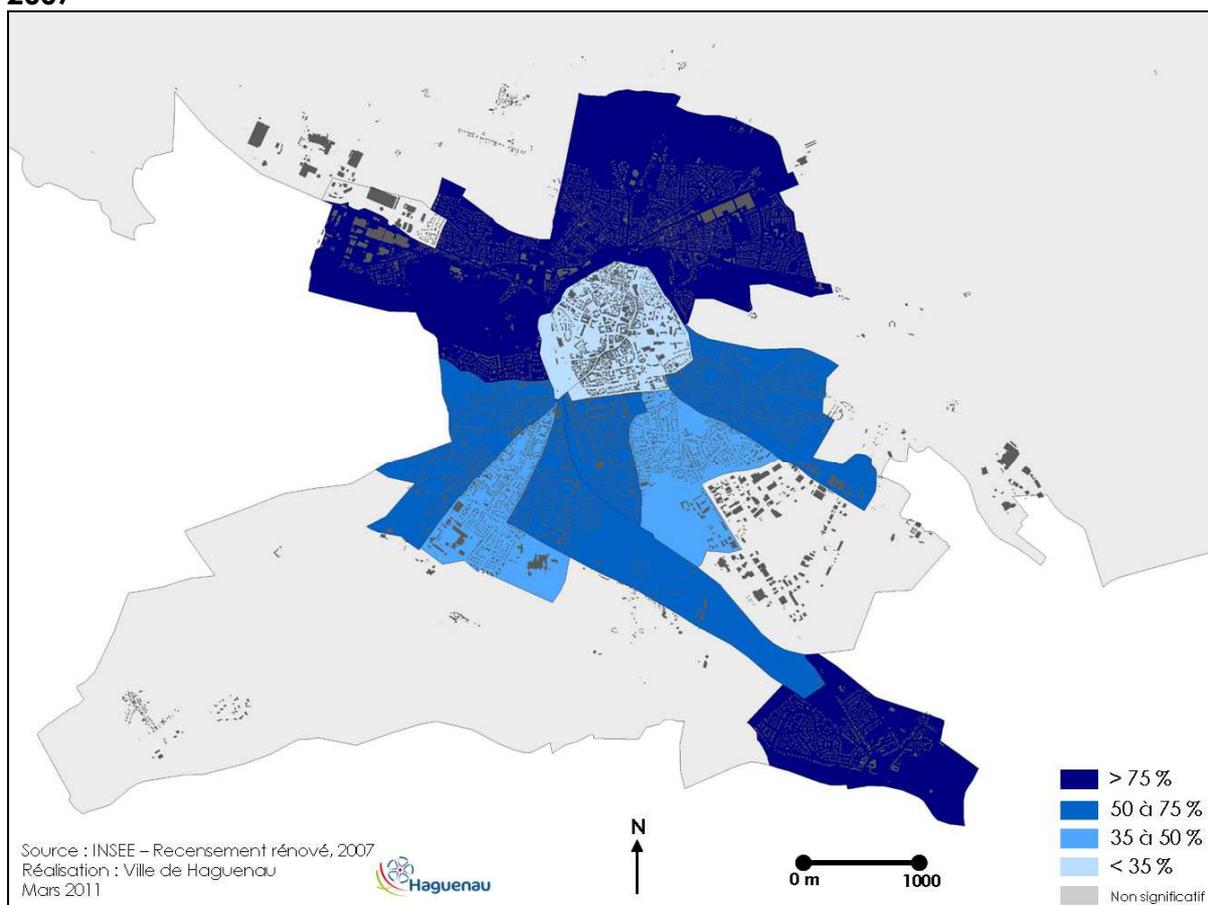
Le reste de l'unité urbaine et de l'intercommunalité propose une offre locative beaucoup moins importante. **Haguenau se différencie de ces deux territoires de référence car la ville concentre à la fois une part importante d'appartements, une diversité de taille de logements et de statut d'occupation.**

- **Une concentration des propriétaires dans certains quartiers**

Les propriétaires sont donc plus représentés que les locataires à Haguenau et leur augmentation est plus rapide entre 1999 et 2007. Cependant, ce constat global masque certaines disparités au niveau infra-communal. Ainsi, on distingue nettement une typologie de quartiers⁹.

- **Les quartiers à majorité de locataires** : dans les quartiers du centre-ville, la part des résidences principales locatives atteint 67 %. De la même façon, certains secteurs comme les Pins Saint-Gérard, présentent une majorité de locataires en raison de programmes de création de logements locatifs aidés intervenus par le passé.
- **les quartiers à majorité de propriétaires** : ils sont quatre à se distinguer par une proportion très importante de propriétaires, il s'agit des quartiers de Marxenhouse, Metzgerhof-Clausenhof, Munchacker-Matzacker et surtout de Marienthal où près de 8 ménages sur 10 sont propriétaires. Les importants et nombreux programmes de lotissements permettent d'expliquer cette surreprésentation de propriétaires.

Carte n°10 : **Proportion de résidences principales occupées par les propriétaires en 2007**



⁹ Voir annexe 4

6/ Le logement locatif social insuffisant et concentré dans certains quartiers

Rappel :

Sont considérés comme logements locatifs aidés :

- les logements locatifs des bailleurs sociaux (OPH, ESH, SEM, Coopérative d'habitat) ;
- les logements conventionnés accessibles sous certaines conditions de ressources dans le parc privé et répondant aux conditions de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les logements ou les lits des logements foyers pour les personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, jeunes migrants, les publics en réinsertion par le logement dans les résidences sociales, les places de centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

- **Les obligations réglementaires :**

- **La loi SRU et la loi DALO**

La commune de Haguenau est soumise à l'article 55 de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains », réaffirmé dans la loi DALO (Droit Opposable au logement). Cette loi impose aux communes de plus de 3 500 habitants et appartenant à un Etablissement Public de Coopération Intercommunale, de proposer à leurs habitants **un parc locatif social d'un minimum de 20 % sur le total des résidences principales.**

- **Les orientations du SCoTAN**

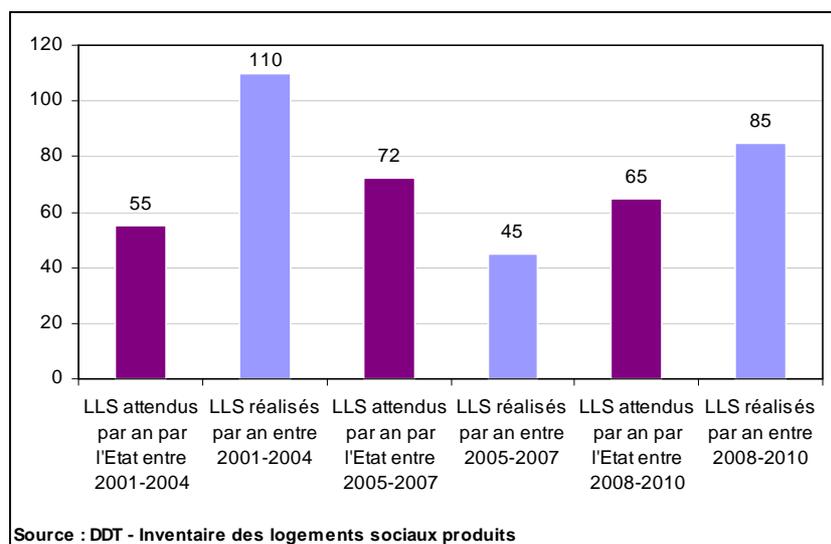
Enfin, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN) précise dans ses orientations l'importance de diversifier l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des besoins. Il est ainsi attendu la production annuelle de 270 logements aidés à l'échelle du SCoTAN, « en cohérence avec la convention de délégation au Conseil Général des aides à la pierre »¹⁰. **Il est précisé également que les secteurs d'extension, les opérations de renouvellement urbain (supérieur ou égal en superficie à 1 hectare) ou de ré-urbanisation des friches de centre-ville, doivent comporter au minimum 20 % de logements locatifs aidés pour les agglomérations et donc Haguenau.**

Afin de respecter les obligations de la loi SRU, la Ville de Haguenau accompagne les opérateurs au travers de mesures dédiées (bail emphytéotique, garanties d'emprunt, participation à la surcharge foncière, subvention à l'opération, exonération de taxe locale d'équipement, exonération de taxe foncière si les bâtiments créés sont BBC ou, si des travaux importants afin d'améliorer la performance énergétique sont entrepris).

¹⁰ Source : Document d'Orientation Générale du SCoTAN.

- **Les objectifs triennaux de l'Etat**

Graphique n°8 : **Objectifs de l'Etat et production réelle de logements locatifs aidés**



Pour atteindre cette proportion de logements locatifs sociaux, l'Etat fixe des objectifs triennaux. La Ville de Haguenau a dépassé par deux fois les objectifs triennaux de l'Etat : lors des périodes 2001-2004 (doublement des objectifs de production assignés par l'Etat) et 2008-2010 (85 logements locatifs aidés réalisés annuellement

contre 65 attendus par l'Etat chaque année). En revanche, au cours de la période 2005-2007, avec 45 logements réalisés annuellement, les résultats sont en-dessous des 72 logements devant être produits.

Au total, 830 logements locatifs aidés ont été produits depuis 2001 à Haguenau, ce qui a permis à la ville de doubler le volume du parc public. L'Etat attendait, à minima, la production de 631 logements locatifs sociaux sur cette même période. Ainsi, la Ville enregistre un taux de réalisation des objectifs de 131 %, soit un surplus de 199 logements entre 2001 et 2010.

Au 1^{er} janvier 2010, les services de l'Etat (la Direction Départementale des Territoires) comptabilise 1 773 logements locatifs aidés à Haguenau, **soit 11,9 % des résidences principales**. Ce service, qui tient le décompte SRU, calcule également le nombre de logements locatifs aidés manquants par rapport à l'objectif de 20 % fixé par la loi SRU. Ainsi, 1 208 logements locatifs aidés sont encore à réaliser afin de respecter les obligations légales. Sur la période 2011 à 2013, 181 logements locatifs aidés doivent être produits à Haguenau

Tableau n°8 : **Logements locatifs aidés à Haguenau au 1^{er} janvier 2010**

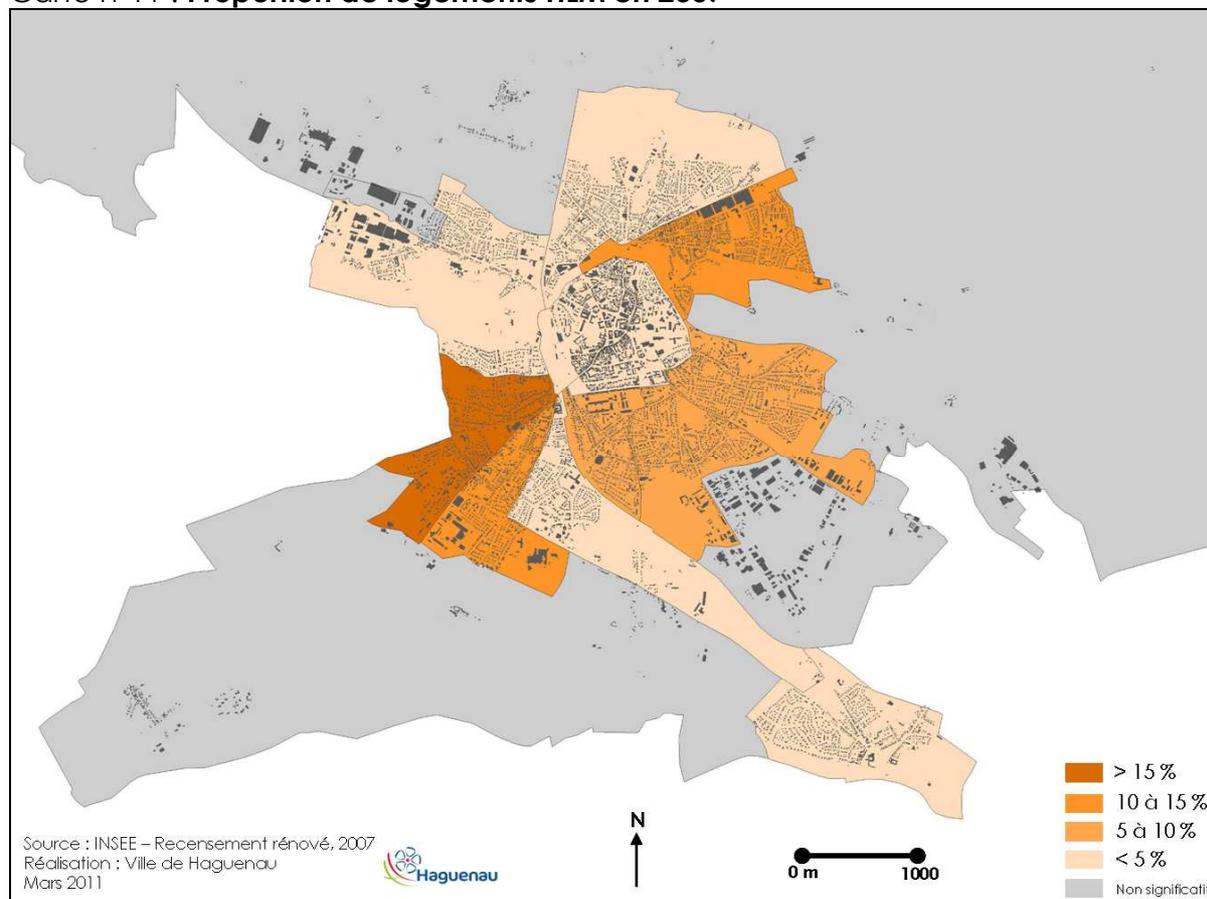
Résidences principales	Logements locatifs aidés	% de logements locatifs aidés	Logements locatifs aidés manquants
14 908	1 773	11,9	1 208

Source : DDT – inventaire des logements locatifs aidés

On relève une concentration du parc de logements locatifs aidés sur Haguenau par rapport à l'intercommunalité (91 % des logements locatifs aidés de l'intercommunalité) et dans une moindre mesure de l'unité urbaine (68 %). Cette concentration induit une pression sur le parc social haguénovien : 40 % de la demande de logement public social provient de ménages qui résident en dehors de Haguenau.

- Le patrimoine des bailleurs sociaux inégalement réparti à l'échelle de la ville

Carte n°11 : Proportion de logements HLM en 2007



La répartition du parc de logements locatifs aidés à l'échelle infra-communale marque certaines disparités¹¹. Le quartier des Pins Saint-Gérard concentre plus de 18 % de logements locatifs aidés par rapport à son parc de résidences principales. Il en est de même avec l'ensemble de collectifs en HLM « Saint-Joseph » dans le secteur de Marxenhouse.

Photo n°2 : Le quartier des Pins à Haguenau



Source : Ville de Haguenau

A l'inverse, d'autres secteurs ne sont dotés d'aucuns logements locatifs aidés comme Marienthal ou encore Munchacker Matzacker.

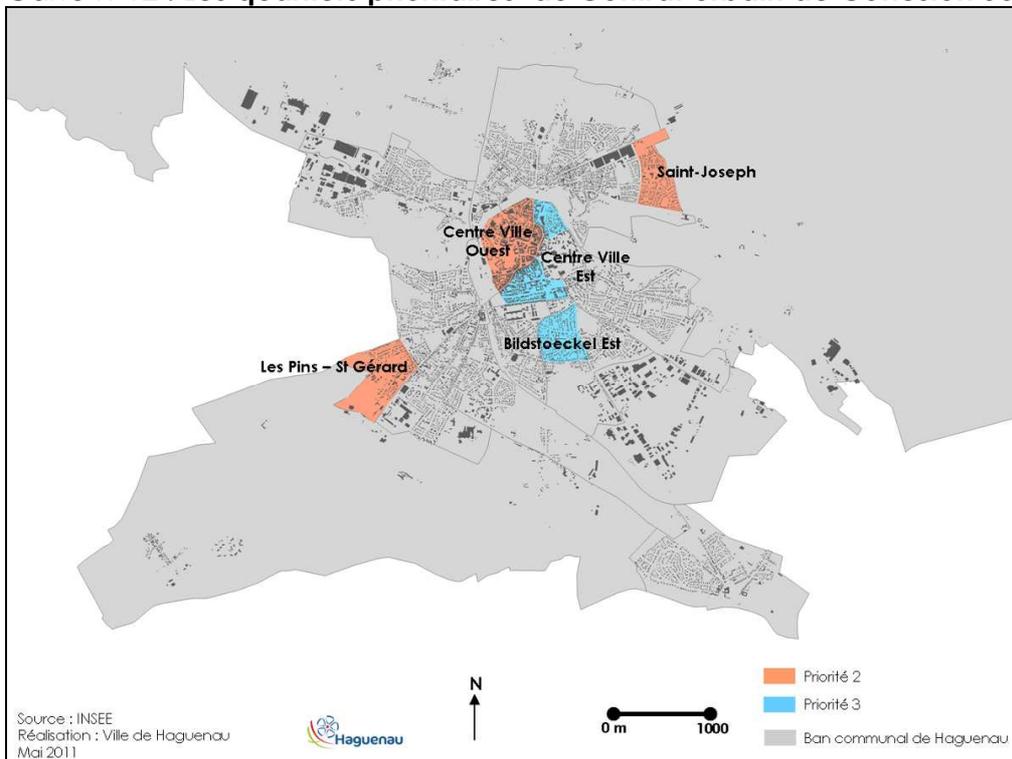
¹¹ Voir annexe 5

7/ Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale et l'opération de rénovation de Saint-Joseph

Saint-Joseph, Les Pins Saint-Gérard, Bildstoeckel Est et le centre-ville sont en priorité 2 et 3 du Contrat Urbain de Cohésion Sociale signé en 2007. Le CUCS de Haguenau - Kaltenhouse – Bischwiller permet aux différents partenaires signataires¹² d'intervenir de manière concertée sur ces territoires sur des problématiques prioritaires que sont :

- l'emploi et le développement économique ;
- l'habitat et le cadre de vie ;
- la prévention de la délinquance ;
- la réussite éducative.

Carte n°12 : Les quartiers prioritaires du Contrat Urbain de Cohésion Sociale

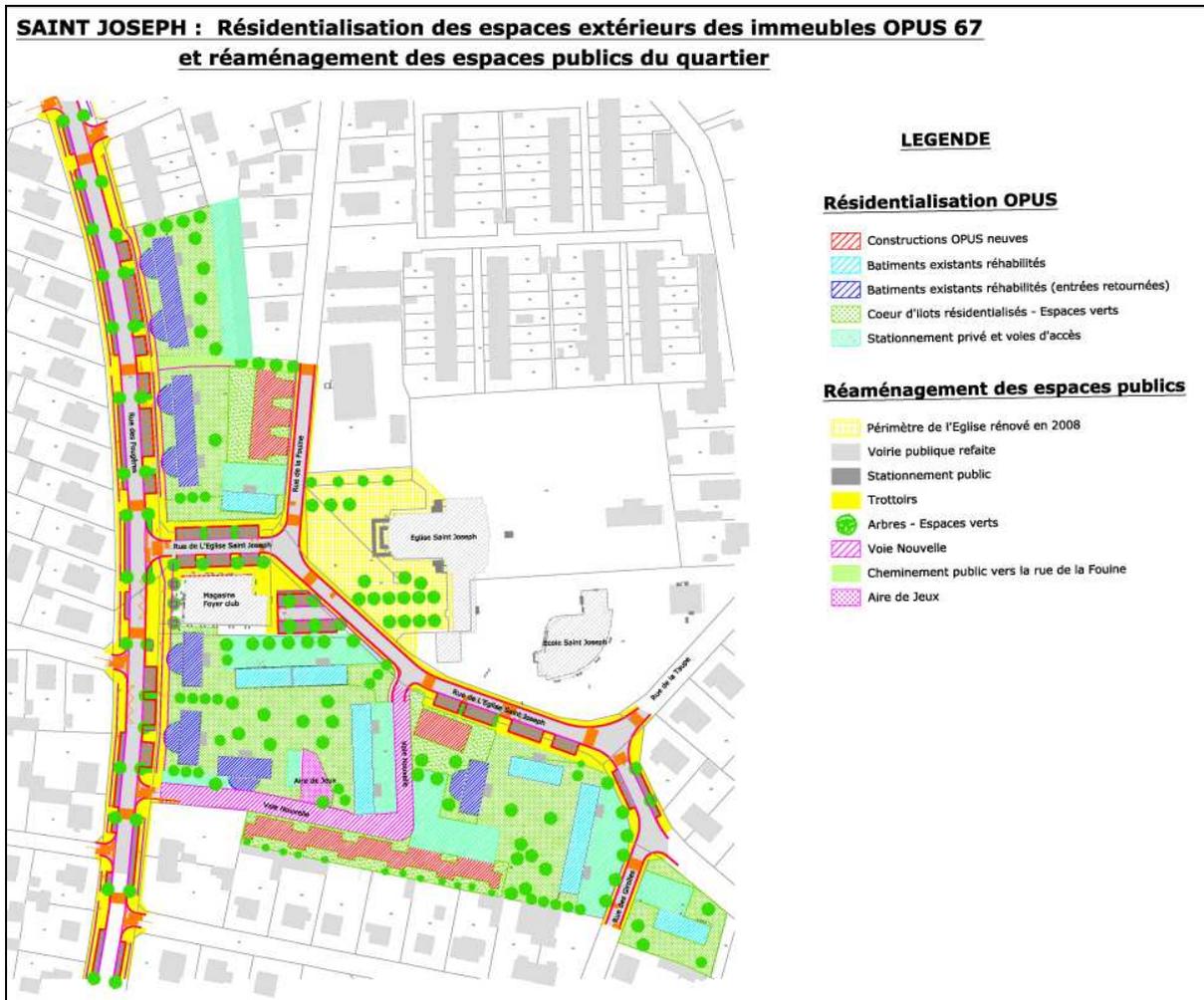


Chaque année, l'équipe de direction de projet lance des appels à candidature auprès des partenaires associatifs et institutionnels afin de développer des projets innovants sur les quartiers. C'est dans ce cadre que l'opération de rénovation Saint-Joseph a lieu actuellement.

Le secteur de Saint-Joseph, construit dans le mouvement des grands ensembles des années 60, est aujourd'hui réinvestie par les aménageurs pour y effectuer une rénovation complète. Située dans le secteur de Marxenhouse, Saint Joseph est composé d'habitats collectifs et d'équipements publics sur environ 5 hectares. L'OPUS 67 est propriétaire d'une grande partie des logements.

¹² Le CUCS Haguenau – Bischwiller – Kaltenhouse a été signé par ces communes ainsi que par l'Etat, le Procureur de la République du Tribunal de Grande Instance de Strasbourg, le Conseil Régional d'Alsace, le Conseil Général du Bas-Rhin, la Caisse d'Allocation Familiale, et l'AREAL.

En partenariat avec l'OPUS 67, le projet de rénovation urbaine va mobiliser près de 9 millions d'euros pour réorganiser le quartier, y améliorer le cadre de vie et lui apporter une plus grande diversité de logements. Le projet est mené avec la Ville de Haguenau, l'Etat, la Région et le Conseil Général. Les concertations entre les différents partenaires et la population ont conduit à développer un plan d'aménagement en 2006.



Source : Ville de Haguenau

Photo n°3 : Opération de réhabilitation et résidentialisation de logements locatifs aidés d'OPUS 67

Le réaménagement de la place de l'Eglise a été réalisé de 2007 à 2008. Actuellement, les résidentialisations des coeurs d'îlots sont en cours et complètent le réaménagement des voiries existantes et la création d'une nouvelle voie. Un immeuble de 6 logements a été démoli pour permettre la création d'une rue et 10 maisons en bande. Un collectif de 9 logements est également en cours de réalisation ainsi que la construction de 6



Source : Ville de Haguenau

maisons en bandes rue de la Fouine. Le traitement des espaces publics et de l'entrée du quartier est programmé en 2012. Les réhabilitations sont en voie d'achèvement et concernent 108 logements.

Le secteur des Pins - Saint Gérard se caractérise par une proportion importante de maison individuelle où il existe toutefois un patrimoine de 275 logements locatifs aidés appartenant à OPUS 67. La proportion de logement HLM atteint 18,2 dans ce secteur. Il s'agit du pourcentage le plus important à Haguenau. Les familles monoparentales sont les plus représentés également (13 % des ménages en 2007). Le taux d'activité est enfin le plus bas à Haguenau (72,1 %).

Un programme de réhabilitation du patrimoine d'OPUS 67 est en cours d'étude. Il concernera, à compter de 2012 – 2013, les 96 logements de la rue Thomas Becquet. Le plan stratégique de patrimoine, déterminera, au premier semestre 2012, les modalités d'intervention sur la rue de la Piscine (58 logements) et la rue des Carrières (121 logements).

Photo n°4 : **Les collectifs des Pins – Saint Gérard**



Source : Ville de Haguenau

Dans les deux secteurs du centre-ville, la proportion de logements appartenant à des bailleurs sociaux est moins importante que dans les territoires prioritaires du CUCS (inférieur à 3 %). Néanmoins, la proportion de locataires est la plus importante à Haguenau (plus de 6 logements sur 10). On y rencontre le plus de ménages composés d'une seule personne (supérieur à 38 % des ménages). La question de la précarité énergétique est un élément sur lequel il faut demeurer vigilant en raison de l'ancienneté du bâti et des résultats de la thermographie laissant apparaître une qualité d'isolation des toitures moins importante que les quartiers plus récents de la périphérie du centre historique

Par sa localisation en frange du centre-ville, Bildstoeckel Est concentre en grande partie des collectifs (62,1 %). 1 ménage sur 2 est locataire. Même s'il présente une diversité d'âge dans sa population, lié au statut locatif, le peu de création de logement a entraîné une diminution de la population. La proportion de logements HLM est de 6,2 %. Les familles monoparentales représentent tout de même 12,6 % des ménages.

8/ Peu de résidences médiocres

Définition du niveau de confort des logements

Le classement cadastral est un indicateur permettant de mesurer la qualité globale des logements et donc de caractériser l'état de confort des logements.

Pour établir ces différentes classes, un ensemble de critères est pris en compte :

- le caractère architectural de l'immeuble,
- la qualité de la construction,
- la distribution du logement (conception générale, pièces de réception, locaux d'hygiène),
- les équipements du logement (eau, WC, chauffage central, ascenseur, escalier de service...).

En fonction des critères ci-dessus, il est possible de définir trois catégories distinctes pour juger du niveau de confort d'un logement :

Les logements « grand luxe » : cette catégorie représente le haut de gamme.

Concrètement cela signifie que le caractère architectural de l'immeuble est soigné, ayant une belle apparence et étant même somptueux. Les matériaux utilisés y sont de tout premier ordre et d'excellente qualité assurant une très bonne habitabilité. Enfin les locaux d'hygiène sont bien équipés et les équipements usuels sont présents (eau, WC, chauffage central, ascenseur, tapis d'escalier).

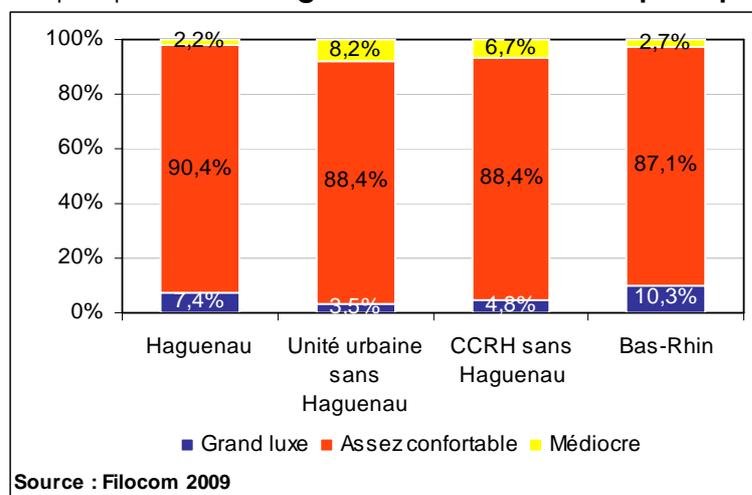
Les logements « assez confortables » ou « ordinaires » : c'est la catégorie la plus représentée puisque 78% du parc de logements en France se situent dans cette classe. En général, le parc de logements HLM se situe dans cette catégorie.

Pour illustrer cette classe, notons par exemple que l'aspect architectural de l'immeuble est sans caractère particulier, que la qualité de la construction est courante voire bonne, assurant des conditions d'habitabilité classiques. La conception générale laisse place à des logements de dimensions assez réduites, et enfin, les locaux d'hygiène et équipements usuels sont présents dans les immeubles récents mais le sont beaucoup moins dans l'ancien.

Les logements « médiocres » : cette catégorie est très faiblement représentée et désigne des logements de très mauvaise qualité, des logements à l'aspect délabré voir insalubres. Les matériaux utilisés pour la construction sont de bon marché présentant souvent certains vices et ne confèrent pas aux logements les caractères élémentaires d'habitabilité. Les logements sont souvent très exigus sans présence d'équipements tels que les WC, l'eau courante, le chauffage central et/ou les locaux d'hygiène.

8.1. Des logements médiocres sous représentés

Graphique n°9 : Etat général des résidences principales en 2009



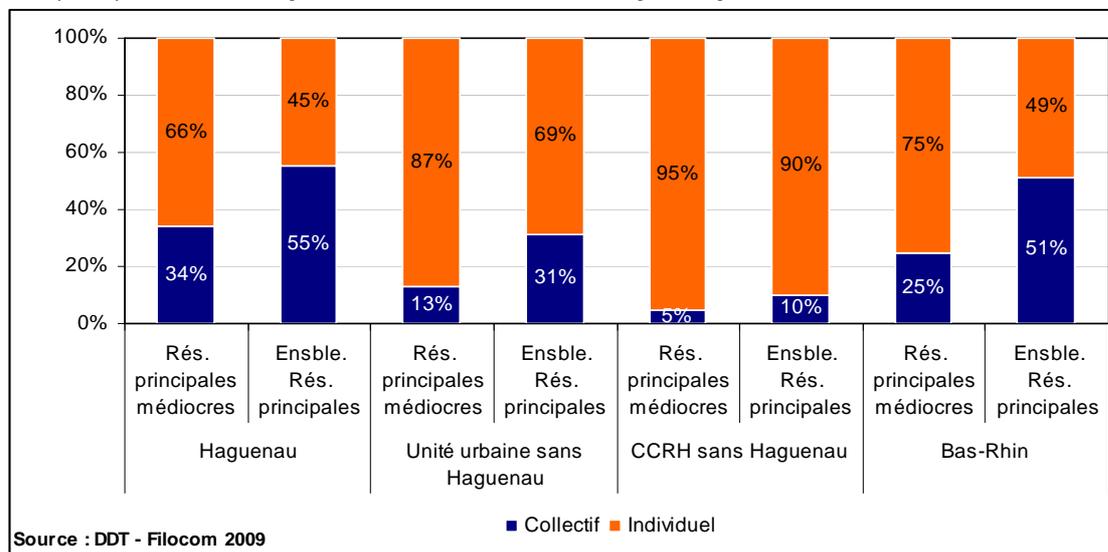
A Haguenau, les résidences principales médiocres sont peu nombreuses et ne représentent que 2,2 % de l'ensemble, soit un potentiel de réhabilitation de 340 logements environ. Cette proportion est équivalente à celle du département (2,7 %) mais plus faible que dans le reste de l'unité urbaine et de la CCRH où la part des résidences principales

médiocres atteint respectivement 8 % et 7 %.

8.2. Les caractéristiques des résidences principales médiocres

- Les maisons individuelles surreprésentées

Graphique n°10 : Répartition des résidences principales médiocres selon leur nature

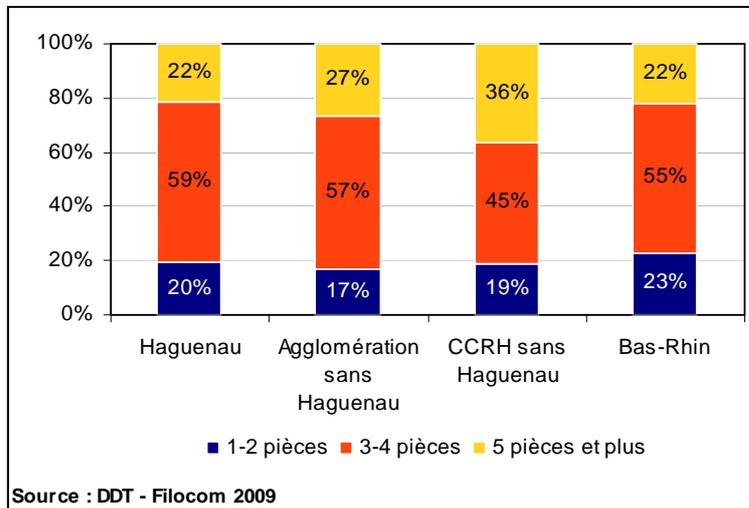


A des degrés divers, **les maisons individuelles sont surreprésentées parmi les logements médiocres**, à tous les échelons géographiques retenus. A Haguenau, 66 % des résidences médiocres sont des maisons individuelles. Seules 34 % des résidences médiocres sont en collectif alors même que ceux-ci représentent 55 % du parc de résidences principales. Ainsi, l'individuel est surreprésenté : 66 % des résidences médiocres alors qu'ils représentent 45 % de l'ensemble des résidences principales. Dans le Bas-Rhin, les trois-quarts des résidences médiocres sont des maisons individuelles. Cette surreprésentation est identique dans l'unité urbaine et la

Communauté de communes avec 9 logements médiocres sur 10 qui sont des maisons individuelles.

- **Une surreprésentation des logements de taille intermédiaire**

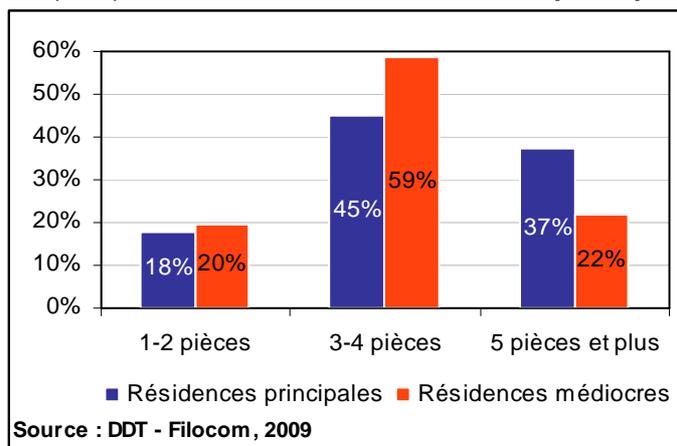
Graphique n°11 : **Répartition des résidences principales médiocres selon la taille**



Pour l'ensemble des territoires, environ 20 % des logements médiocres sont de **petite taille (1 et 2 pièces). Les 3 et 4 pièces constituent la majorité des logements au niveau de confort médiocre** (ceci s'explique naturellement par le poids des 3-4 pièces dans l'ensemble du parc), tandis que les grands logements (5 pièces ou plus) représentent environ le quart des

logements médiocres.

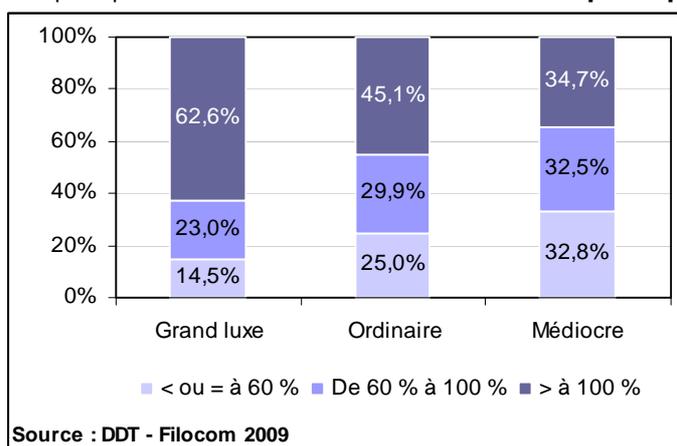
Graphique n°12 : **Taille des résidences principales selon le niveau de confort**



En proportion, les logements de taille intermédiaire sont les plus nombreux, ce sont également les logements les plus représentés : près de 60 % des résidences principales médiocres alors que cette part est de 45 % pour l'ensemble des résidences principales. Les grands logements, quant à eux, sont sous-représentés : environ 20 % des résidences médiocres contre près

de 40 % pour l'ensemble des résidences principales.

Graphique n°13 : **Confort des résidences principales selon les revenus des ménages**



A Haguenau, près de 33 % des occupants des logements « médiocres » ont des revenus les rendant éligibles au parc très social.

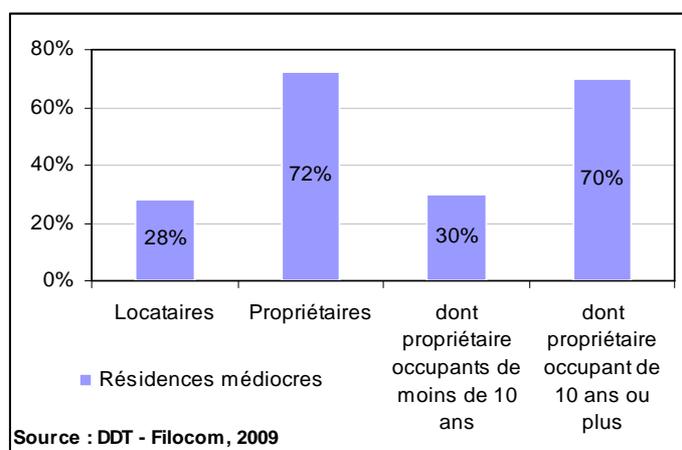
A l'inverse, près des deux-tiers (63 %) des occupants des logements « grand luxe » disposent de revenus supérieurs à

100 % de ces mêmes plafonds. Les logements ordinaires sont occupés par des ménages dont les revenus sont représentatifs de l'ensemble des ménages haguenviens.

Les risques de précarité énergétique¹³ sont perceptibles pour les ménages les plus modestes qui occupent un logement médiocre. En effet, les 20 % des ménages les plus pauvres consacrent à l'énergie une part de budget 2,5 fois plus élevée que les 20 % les plus aisés¹⁴. L'état des logements dont la performance thermique est généralement mauvaise, voire exécrationnelle, est en cause. Les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, souvent vétustes, participent également à gonfler la facture énergétique des ménages les plus fragiles.

- **Une majorité de propriétaires dans les logements médiocres**

Graphique n°14 : **Statuts d'occupation dans les logements médiocres**



A Haguenau, 72 % des résidences principales médiocres sont occupées par des propriétaires alors que plus d'un quart (27,3 %) est occupé par des locataires. Parmi les propriétaires occupants des résidences médiocres, 70 % le sont depuis plus de 10 ans.

Les propriétaires des logements médiocres ne peuvent pas toujours réaliser des travaux de réhabilitation pour améliorer le niveau de confort de leur logement. Des raisons de coûts mais aussi de méconnaissance des dispositifs d'aide dont ils peuvent bénéficier entravent leur démarche de réhabilitation.

¹³ « Est en précarité énergétique, une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat » rapport Pelletier du 15 décembre 2009.

¹⁴ Source ADEME

9/ Un taux de vacance garantissant le fonctionnement du marché immobilier

Définition

Un logement vacant est un logement inoccupé et inhabité se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location,
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- En attente de règlement de succession,
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement très vétuste).

La vacance est liée au marché du logement. Plusieurs facteurs permettent d'expliquer celle-ci :

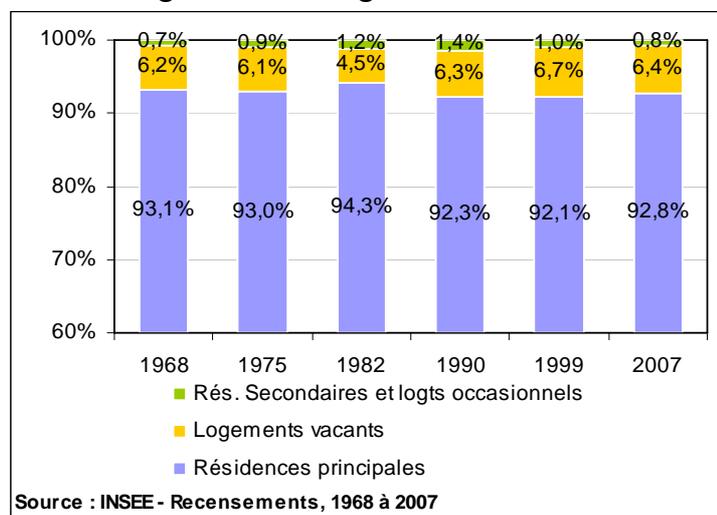
- La vacance liée à la rotation des occupants (déménagement, etc.) qui reste incompressible car liée au fonctionnement du marché,
- La vacance liée à l'inconfort (niveau de vétusté) du logement et qui rend difficile la remise sur le marché sans entreprendre de lourds travaux (réhabilitation, remise aux normes, etc.),
- La vacance liée à la succession et notamment aux procédures administratives et aux soucis que cela engendre (que faire du bien ? indivisions conflictuelles, etc.).

On distingue la vacance ponctuelle dite « conjoncturelle » pour les logements en attente d'un locataire ou acheteur, et la vacance « structurelle » pour les logements inoccupés de longue date.

9.1. Une vacance maîtrisée

Graphique n°15 : Evolution des logements à Haguenau entre 1968 et 2007

On dénombre en 2007, à Haguenau, 1 004 logements vacants, soit 6,4 % de l'ensemble du parc de logements. Cette part reste relativement stable dans le temps puisque le taux de vacance fluctue autour de 6 % depuis la fin des années 1960. Au niveau du département, le taux de vacance est presque identique à celui de la Ville de Haguenau avec un taux de 6 %.



En tout état de cause, le taux de vacance à Haguenau n'est pas excessif. Au contraire ce taux est inférieur au niveau considéré par les experts du secteur immobilier comme le seuil nécessaire pour un fonctionnement fluide du marché (7 %). Cette proportion est le seuil minimum qui permet d'assurer une bonne fluidité du parc et assurer une rotation dans les logements.

Tableau n°12 : **Nombre de logements par catégorie en 2007**

	Total logements	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants
Haguenau	15 726	14 592	130	1 004
	100%	92,8%	0,8%	6,4%
Unité urbaine sans Haguenau	8 372	7 907	13	452
	100%	94,4%	0,2%	5,4%
CCRH sans Haguenau	4 644	4 418	17	208
	100%	95,2%	0,4%	4,5%
Bas-Rhin	492 748	451 431	11 548	29 769
	100%	91,6%	2,3%	6,0%

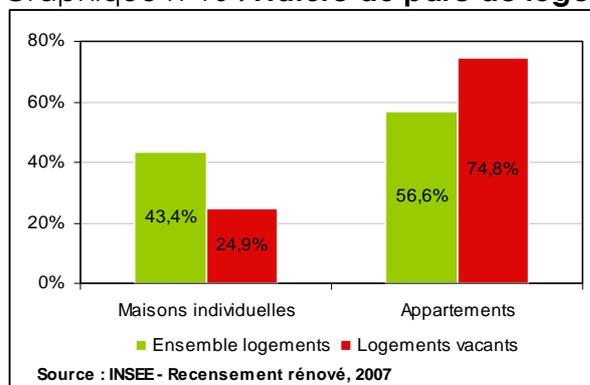
Source : INSEE-Recensement rénové, 2007

La Ville de Haguenau a mis en place, en septembre 2009, une taxe d'habitation sur les logements vacants de plus de 5 ans. Ne sont pas concernés les logements occupés plus de 30 jours consécutifs dans les cinq ans et les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du propriétaire (logements devant être démolis, mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur). Les logements où les travaux de remise en état sont trop importants sont également exemptés. « La base de la taxe est constituée par la valeur locative de l'habitation conformément aux dispositions de l'article 1 409 du Code Général des Impôts. »¹⁵ **En 2010, date d'entrée en vigueur du dispositif, 230 locaux à usage d'habitation ont été imposés.** Ces logements ne représentent finalement qu'un faible potentiel de mobilisation du parc vacant (environ 20 % de l'ensemble des logements vacants).

9.2. Les caractéristiques du parc de logements vacants

- **Une vacance plus élevée dans les logements collectifs**

Graphique n°16 : **Nature du parc de logements vacants en 2007 à Haguenau**

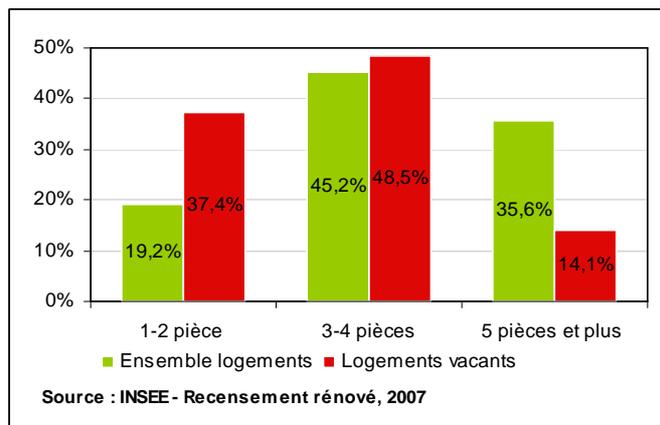


La nature du parc de logements porte une certaine influence sur la vacance et peut s'expliquer en grande partie par les statuts d'occupation. En effet les maisons individuelles sont très majoritairement occupées par des propriétaires alors que les locataires sont surreprésentés dans les collectifs. **Il n'est donc pas surprenant de voir que près des ¾ de la vacance (74,8 %) touche les collectifs.**

¹⁵ Source : Délibération n° 20090127 du Conseil municipal de la Ville de Haguenau du 16 septembre 2009.

- **Les petits logements (1 et 2 pièces) sont plus touchés par la vacance**

Graphique n°17 : **Taille des logements vacants en 2007 à Haguenau**

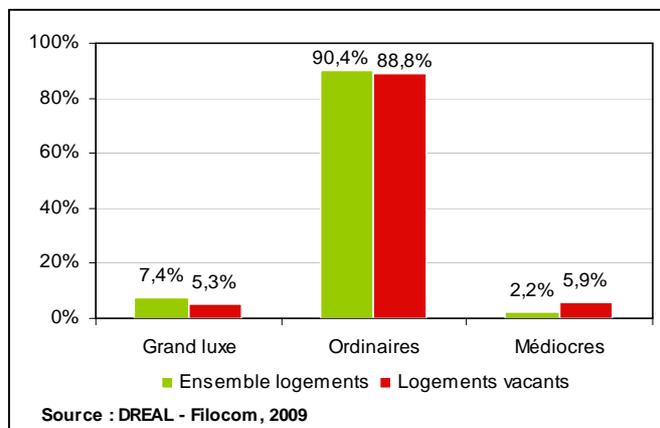


A Haguenau, près de la moitié des logements vacants (48,5 %) sont de taille intermédiaire (3-4 pièces). Ce qui paraît naturel au vu de l'ensemble du parc. Toutefois **les petits logements sont surreprésentés (37,4 % des logements vacants)** alors même que leur proportion n'est que de 19,2 % dans l'ensemble des logements. En effet, **les petits logements sont plus sujets aux rotations des ménages**, en raison de

la mobilité des jeunes, du souhait de s'installer en couple ou de constituer une famille. De la même façon que pour les maisons individuelles, les grands logements vacants sont peu nombreux (14,1 % du parc total de logements vacants) même s'ils représentent 36 % des logements. **La rotation est moins importante dans les grands logements et les maisons individuelles car ils sont davantage occupés par des propriétaires.**

- **Une vacance corrélée au niveau de confort général des logements**

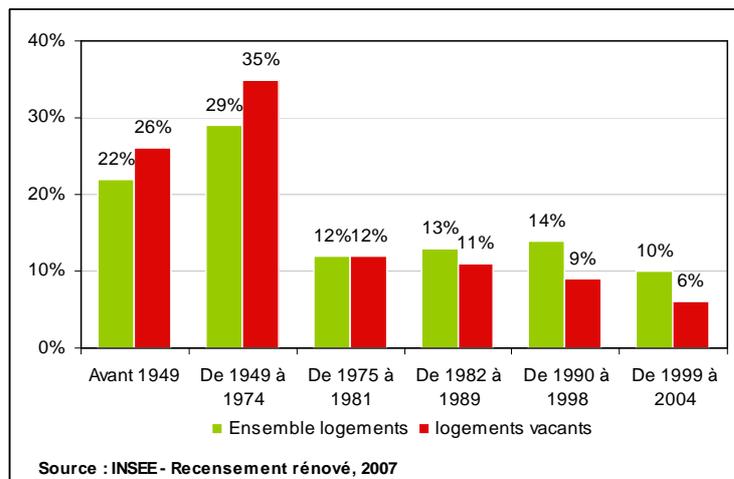
Graphique n°18 : **Niveau de confort des logements vacants en 2009 à Haguenau**



L'essentiel du parc vacant est représenté par des logements ordinaires (89 %). Cependant on peut observer une corrélation entre la qualité d'un bien et la vacance. En effet les logements vacants médiocres sont surreprésentés par rapport aux logements grand luxe.

- **Des logements vacants dans le parc ancien**

Graphique n°19 : **Ancienneté du parc de logements vacants en 2007 à Haguenau**



Seuls 15 % des logements vacants ont été construits après 1990. Il semble donc que l'ancienneté du parc, et par conséquent dans une certaine mesure son confort, engendrent un taux de vacance plus important. **26 % des logements vacants ont été construits avant 1949 et près de la moitié (47 %) entre 1949 et 1981.** Ces logements sont d'ailleurs surreprésentés par

rapport à l'ensemble du parc de cette même période.

10/ Des logements mieux isolés en périphérie

Dans le cadre de sa politique en faveur du développement durable et en particulier de la maîtrise de la demande énergétique, la Ville de Haguenau a mis en place un dispositif d'aides et d'accompagnement des particuliers à la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Ce dispositif a fait l'objet de nombreux partenariats et s'appuie notamment sur les résultats de la thermographie aérienne réalisée en 2008.

L'objectif de cette thermographie fut double :

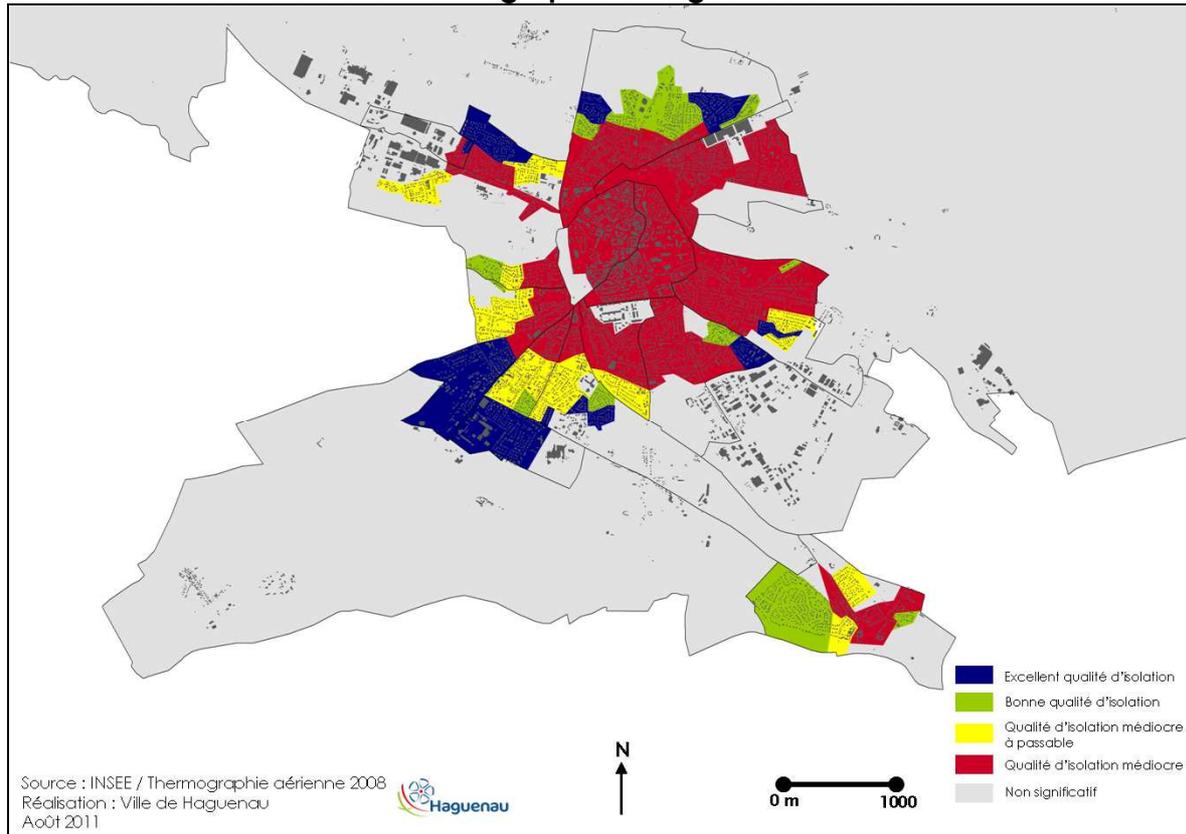
- Prendre connaissance de la qualité d'isolation de l'ensemble du parc de logement à Haguenau,
- Être un document d'appui afin de conseiller les habitants pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement.

Cette thermographie a été réalisée par voie aérienne au mois de mars 2008 en soirée. Elle permet de mesurer la déperdition d'énergie par les toits des logements et donc de pouvoir juger la qualité d'isolation. Elle s'est faite un soir du mois de mars pour plusieurs raisons :

- Présence importante des ménages dans leur logement à cette période de l'année,
- Nécessité de chauffer le logement (fin de l'hiver).

Une conseillère info-énergie, recrutée dans le cadre de la mission Agenda 21 en partenariat avec l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), s'appuie sur les résultats de la thermographie pour conseiller et orienter les particuliers dans leurs démarches de travaux d'économie d'énergie.

Carte n°13 : Résultats de la thermographie à Haguenau en 2008



L'analyse de cette thermographie laisse apparaître plusieurs éléments :

- Les quartiers centraux, et particulièrement le centre-ville, présentent d'une manière générale de fortes déperditions de chaleur par les toits. La qualité d'isolation dans ces quartiers est médiocre. Ce parc pourrait faire l'objet d'importants travaux de réhabilitation et d'amélioration de la performance énergétique. Ces quartiers sont constitués en majorité par des logements anciens qui ne faisaient, à l'époque, pas référence aux normes de réglementation thermique que l'on connaît aujourd'hui.
- Les quartiers péricentraux présentent eux aussi, une qualité d'isolation passable. Ces secteurs sont constitués de logements anciens datant d'avant 1976 et même d'avant 1949 pour la plupart d'entre eux.
- Enfin les zones d'extensions urbaines significatives à la périphérie de la ville sont en majorité bien mieux isolées. Certains lotissements construits dans les années 1990 tels que les « Airelles », le « Clos des prés », les « Acacias » ou encore le « Domaine de l'Europe » présentent une qualité énergétique caractérisée par une isolation des toits meilleure. Les logements de ces lotissements sont relativement récents et ont dû respecter des normes en matière d'isolation thermique plus poussées qu'à l'époque.

Ainsi, plus on s'éloigne du centre-ville, plus on retrouve des logements aux performances énergétiques améliorées. Ceux-ci correspondent aux vagues d'urbanisation successives qui ont eu lieu à Haguenau. D'une manière globale, une

attention particulière doit être portée sur les quartiers centraux qui concentrent les logements les plus énergivores.

Toutefois, les résultats de ce travail doivent être analysés avec précaution. En effet, certains logements révèlent une bonne qualité d'isolation alors qu'ils n'étaient pas chauffés le jour de la prise de vue. Le travail de terrain auprès des habitants est un axe indispensable afin de conduire le diagnostic réel sur chaque logement. C'est ce que réalise au quotidien la conseillère de l'Espace Info Energie à la mairie de Haguenau.

11/ Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

La présence des éléments essentiels de confort (WC, salle d'eau) est désormais généralisée dans la quasi-totalité du parc de logements. C'est un indicateur de moins en moins pertinent pour mesurer la qualité d'ensemble des logements. Le parc privé potentiellement indigne est par conséquent défini à partir du classement cadastral établi par la Direction Générale des Impôts dans les années 1970. La méthode de repérage du PPPI repose sur un croisement entre deux éléments :

- les revenus des ménages,
- le classement cadastral.

Sont donc considérés comme potentiellement indignes les logements dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité médiocre voire délabrés et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

Le parc privé potentiellement indigne regroupe :

- Les résidences principales occupées d'un niveau de confort ordinaire dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 30 % du plafond PLUS (soit au maximum 4 815 € pour une personne seule en 2007)
- +
- Les résidences principales privées occupées d'un niveau de confort médiocre dont les occupants ont un revenu fiscal de référence inférieur à 60 % du plafond PLUS (soit au maximum 9 631 € pour une personne seule en 2007)

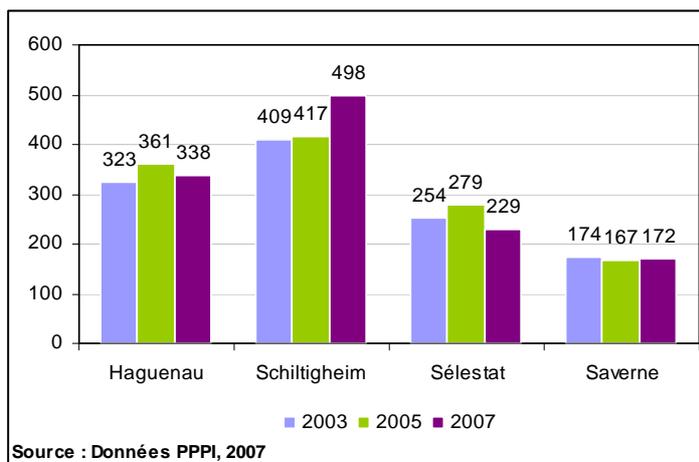
11.1. Peu de logements privés potentiellement indignes

En 2007 à Haguenau, 2,6 % des résidences principales privées sont classées dans le parc privé potentiellement indigne, soit **un total de 338 logements et 850 habitants environ (2,5 % de la population totale de la ville)**. La proportion des logements classés dans cette catégorie est relativement faible à Haguenau comparativement à d'autres villes du département comme Sélestat (3,1 %), Saverne (3,6 %), Schiltigheim (4,5 %) ou encore Bischwiller (8,2 %).

- **Un parc de logements indignes stabilisé depuis 2003**

Graphique n°20 : Evolution du volume du PPPI sur différents territoires

Le nombre de logements potentiellement indignes est resté relativement stable (+ 4,6 %) à Haguenau entre 2003 et 2007 passant de 323 à 338 logements. On observe certaines disparités sur les autres territoires. Par exemple à Sélestat, le volume du parc privé potentiellement indigne a diminué de 10 % entre 2003 et 2007 alors qu'il a augmenté de 22 % à Schiltigheim.

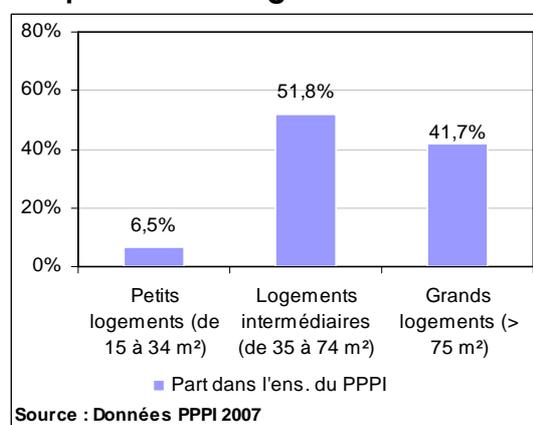


11.2. Un parc ancien, constitué en grande partie par des appartements et des grands logements

Le parc privé potentiellement indigne de Haguenau est essentiellement constitué de logements anciens : 82,5 % des logements ont été construits avant 1949, soit un volume de 279 logements. De plus, **41 % des logements potentiellement indignes sont des constructions individuelles soit 138 logements.**

Graphique n°21 : Superficie des logements médiocres

Le parc privé potentiellement indigne se compose essentiellement de logements de taille intermédiaire et de grands logements. En effet, plus de la moitié (52 %) des logements ont une superficie comprise entre 35 et 74 m². Ces logements sont surreprésentés dans ce parc indigne puisqu'ils constituent respectivement 45 % et 37 % de l'ensemble du parc de logements de la Ville. Par ailleurs, les logements de moins de 35 m² représentent une part très faible du parc privé potentiellement indigne (moins de 7 %).



11.3. Une surreprésentation des locataires

55 % des occupants du parc de logements privés potentiellement indignes sont locataires (alors que ces derniers représentent une part de 42 % dans l'ensemble du parc de logements à Haguenau). La proportion de locataires dans le parc privé potentiellement indigne décroît au fur et à mesure que la superficie des logements augmente. En effet, le locatif privé concerne plus de 77 % des petits logements alors qu'il ne représente que 45 % des grands logements (de 75 à 94 m²) et même le tiers

des très grands logements (plus de 95 m²). Les grands logements sont ainsi davantage occupés par des propriétaires.

11.4. Une proportion importante de ménages âgés de plus de 60 ans

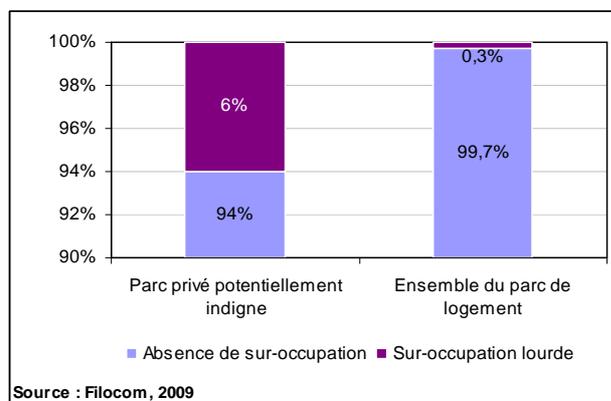
Les ménages âgés de plus de 60 ans représentent 37,3 % de l'ensemble des ménages du parc privé potentiellement indigne alors qu'ils ne constituent que 30 % de l'ensemble des ménages de la ville. Ceci témoigne également de la faiblesse des revenus de cette tranche d'âge de population où les plus de 75 ans sont bien souvent des propriétaires modestes. Il leur est quasiment impossible d'investir dans leur logement afin d'entamer des travaux de réhabilitation pour améliorer leurs conditions de confort.

11.5. Une concentration de la sur-occupation lourde

La taille moyenne des ménages occupant un logement potentiellement indigne est de 2,52 personnes, taille légèrement supérieure à la moyenne communale qui est de 2,33 personnes.

La sur-occupation est une information majeure traduisant le mal logement. Elle est définie sur les règles de l'indécence, ce qui signifie qu'il y a sur-occupation dite « lourde » dans un logement si chaque habitant dispose de moins de 9 m².

Graphique n°22 : **La sur-occupation lourde selon le niveau de confort des logements**



La sur-occupation concerne 20 ménages soit un peu moins de 6 % de l'ensemble du parc privé potentiellement indigne. La sur-occupation est bien plus présente dans ce parc que dans l'ensemble de la ville où le taux est de 0,3 %. D'ailleurs plus de 36 % des ménages en situation de sur-occupation dans l'ensemble du parc de logements occupent des logements potentiellement indignes.

Quantitativement, la sur-occupation lourde est peu importante puisqu'elle concerne uniquement 20 ménages, mais se concentre dans ce parc.

12/ Les politiques de la Ville de Haguenau en faveur de la réhabilitation du parc de logements

La Ville de Haguenau, avant même le lancement de la démarche PLH, proposait un ensemble de mesures « habitat » destinées à l'amélioration du parc de logements. Ainsi, le Programme Local de l'Habitat viendra compléter la politique de l'Habitat déjà développée par la Ville dans le cadre de son projet de territoire par de nouvelles actions. Ces actions visent à répondre aux enjeux du développement durable, de la lutte contre les exclusions et le maintien de la cohésion sociale. Ces aides prennent trois formes :

- Les subventions directes,
- Les exonérations de taxes,
- Les garanties d'emprunts.

12.1. Les subventions directes

Un certain nombre de subventions sont délivrées actuellement visant à l'amélioration de l'habitat.

- **Subvention pour la mise en valeur du patrimoine bâti ancien** : il s'agit d'aides à la restauration des façades et toitures (y compris le remplacement des menuiseries extérieures) des bâtiments datant d'avant 1900.
- **Subvention auprès des particuliers pour l'installation de panneaux solaires thermiques** (en partenariat avec la Région Alsace). Depuis 2005, la Ville a instruit 127 dossiers pour un montant total de subventions de 38 100 €, soit 300 € par dossier pour une moyenne annuelle d'une vingtaine de dossiers acceptés.
- **Subvention auprès des particuliers pour l'isolation thermique de leur logement**. Cette politique d'aide a été définie suite à la réalisation d'une thermographie sur l'ensemble de la commune permettant d'identifier les logements énergivores (en partenariat avec l'Ademe et l'Electricité de Strasbourg). Depuis 2009, 60 ménages ont pu bénéficier de cette subvention, représentant un total de 16 279 € au premier semestre 2011 sur un total de 26 379 depuis 2009. Cette action suscite l'intérêt des Haguenoviens, en témoigne l'importante fréquentation du stand de la Ville lors de l'édition 2011 de la Foire de Printemps (plus de 70 personnes sont venues se renseigner pour l'isolation thermique de leur logement). D'ailleurs la Ville de Haguenau a recruté une conseillère info-énergie en 2009 (en partenariat avec l'Ademe) afin d'informer les ménages sur les démarches à suivre et les montants des subventions attribuables.

Le réseau des espaces Info-Energie est un réseau national initié par l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) en 2001, en partenariat étroit avec des associations et collectivités locales. A ce jour 230 espaces Info-Energie dont 400 conseillers, apportent des conseils gratuits et objectifs sur toutes les questions relatives à l'efficacité énergétique et au changement climatique.

En Alsace, 10 espaces Info-Energie dont 12 conseillers, sont répartis sur l'ensemble de la région afin de pouvoir apporter des conseils de proximité sur la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables.

L'espace Info-Energie de Haguenau fut créé en septembre 2009 suite à la réalisation de la thermographie aérienne, afin d'accompagner les particuliers dans les démarches d'isolation thermique et les informer sur les aides financières existantes. Après deux années de fonctionnement, 700 personnes ont pu bénéficier de conseils personnalisés.

A ces entretiens personnalisés s'ajoute le nombre important de personnes sensibilisées sur des foires et salons locaux ainsi que le nombre d'envoi important de brochures et documentations explicatives, sur les travaux de rénovation et les aides financières.

Ses principales missions sont :

- Guider vers des choix judicieux en matière d'énergie,
- Informer sur les aides financières existantes,
- Apporter une documentation adaptée,
- Orienter vers des organismes compétents,
- Développer des programmes d'animations et de sensibilisation,
- Participer à des manifestations et événements locaux,
- Sensibiliser aux gestes responsables.

12.2. Les exonérations de taxes

- Exonération totale de la taxe foncière pendant 5 ans des logements neufs présentant une performance énergétique globale élevée (label Bâtiment Basse Consommation 2005).
- Exonération totale de la taxe foncière pendant 5 ans des logements anciens achevés avant le 1er janvier 1989 qui font l'objet par les propriétaires de certaines dépenses destinées à améliorer la performance énergétique, dont le montant est supérieur à 10 000 € l'année précédent l'exonération ou 15 000 €, sur les 3 dernières années précédent l'exonération.

12.3. Les garanties d'emprunts

Celles-ci peuvent être accordées aux organismes HLM (public ou privé) lorsqu'ils contractent des prêts aidés en vue de financer des constructions ou rénovations de logements locatifs aidés.

13/ La politique du Conseil Général du Bas-Rhin et de l'Agence Nationale de l'Habitat

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) d'amélioration de l'habitat « Rénov'Habitat 67 », lancé par le Conseil Général du Bas-Rhin et la délégation locale de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) en avril 2009, vient d'entamer sa troisième année d'exercice. Ce dispositif vise à apporter un soutien technique et financier pour les travaux de réhabilitation des logements qui concourent à :

- La mise aux normes des équipements vétustes (sanitaires, chauffages, électricité) et l'amélioration du confort des logements,
- La résorption des situations d'habitat indigne,
- La diminution des charges d'énergie.

Après les deux premières années de mise en place de ce programme, le bilan est tout à fait encourageant. En effet, au cours de la première année (avril 2009 à avril 2010), 97 dossiers de demande de subventions ont été engagés (dont 17 sur Haguenau) pour un objectif initial de 95 logements. Au cours de la deuxième année (d'avril 2010 à mai 2011), 175 dossiers ont été engagés et déposés alors que les objectifs tablaient sur 140 logements (dont 16 sur Haguenau).

Le PIG Rénov'Habitat s'accompagne de dispositifs spécifiques tels que :

- **Le « Warm Front 67 »**

Le « Warm Front 67 » est un dispositif spécifique de lutte contre la précarité énergétique. C'est un fonds social pour les travaux de maîtrise de l'énergie qui est destiné à financer les travaux permettant un gain énergétique pour les ménages les plus précarisés. L'action du Conseil Général du Bas-Rhin s'appuie sur un repérage des situations essentiellement par les travailleurs sociaux et les maires. De nombreuses actions d'information sont ainsi engagées par les opérateurs du PIG Rénov'Habitat 67 et par le Dispositif Départemental d'Eradication des Logements Indignes ou Non-Décents (DDELIND) auprès des acteurs locaux pour les sensibiliser à la problématique des ménages en situation de précarité énergétique. Le Warm Front 67 s'articule également avec le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) pour la mise en place d'un accompagnement social spécifique lié aux bons usages dans le logement réhabilité.

Sur le territoire de la Maison du Conseil Général de Haguenau, 21 dossiers ont été déposés par des propriétaires occupants pour solliciter ce dispositif d'aide depuis 2009 et la première année du PIG.

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

Le Bas-Rhin a été le premier département français signataire d'un contrat avec l'ANAH pour la mise en œuvre du FART (aide de solidarité écologique). Ce dispositif a été mis en place par l'Etat dans le cadre du programme d'investissement d'avenir (Grand Emprunt). L'ANAH a été missionnée pour gérer ce fonds puisque celui-ci complète ses missions actuelles.

Ainsi les crédits du FART sont destinés aux travaux d'économie d'énergie (amélioration minimum de 25 % de la performance énergétique) des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique et à l'ingénierie sociale, financière et technique nécessaire pour l'accompagnement des ménages dans la réalisation de ces travaux.

Le FART s'articule avec le Warm Front 67 mais n'a pas vocation à le remplacer. Cependant le FART concernera un plus grand nombre de ménages puisque l'objectif annuel souhaité par le Conseil Général du Bas-Rhin est de 200 logements par an.

A Haguenau, trois dossiers ont été déposés par des propriétaires pour solliciter ce dispositif depuis 2010 et un dossier est actuellement en cours d'élaboration.

Haguenau, un rôle prépondérant dans le territoire

- Plus de 15 700 logements en 2007 soit les deux-tiers des logements de l'unité urbaine et les trois-quarts de l'intercommunalité,
- Une offre locative concentrée à Haguenau : plus de 8 000 appartements soit plus des trois-quarts (77 %) de l'offre locative à l'échelle de l'unité urbaine et 95 % de celle de l'intercommunalité,
- Plus des deux-tiers de l'offre locative sociale de l'unité urbaine et plus de 90 % de celle de la Communauté de communes.

Un territoire très dynamique

- Une croissance permanente du parc de logements depuis 1968 qui a permis de le multiplier par 2,2,
- Une croissance supérieure entre 1999 et 2007 (+ 13,9 %) à la moyenne départementale (+ 10,5 %), à l'unité urbaine (+ 10,2 %) et à l'intercommunalité (+ 12,7 %),

Une offre de logements diversifiée

- Un rapport collectif/individuel de 55 %/45 %,
- Une diversité de tailles de logements, proche des proportions du Bas-Rhin,
- Une proportion de propriétaires (53 %) légèrement supérieure à la proportion de locataires (42 %).

Une offre en logements locatifs aidés encore insuffisante

- 12 % de logements locatifs aidés au 1^{er} janvier 2010 représentant 1 773 logements, soit 1 208 logements manquants pour atteindre le seuil de 20 % imposé par le code de la construction et de l'habitation à l'issue de la loi SRU,
- Le parc de logements locatifs sociaux a été multiplié par deux en 10 ans,
- Une concentration de l'offre sur certains quartiers.

Un parc d'un bon niveau de confort

- Seulement 2,2 % de résidences principales médiocres soit 338 logements,
- Un parc privé potentiellement indigne en légère augmentation depuis 2003, comprenant 338 logements et 850 habitants,

Des logements vacants permettant le fonctionnement du marché de l'habitat

- Une proportion de logements vacants stable (6,4 % en 2007) et concentrée à Haguenau (67 % des logements vacants de l'unité urbaine et 83 % de la communauté de communes),
- Les logements vacants sont essentiellement des collectifs (75 %), des petits logements (37 %), et sont de confort ordinaire (89 %). La plupart sont construits avant 1975 (61 %).

Une politique volontaire en faveur de la réhabilitation du parc de logements :

- Un document conseil accessible à tous les Haguenoviens : la thermographie aérienne,
- Un espace Info-Energie au service de la population,
- Des mesures d'exonération de taxe foncière pour les logements dont la performance énergétique a été améliorée,
- Des dispositifs de soutien aux particuliers pour l'isolation thermique et l'installation de panneaux solaires,
- Une politique partenariale permettant les effets leviers.

PRINCIPAUX ENJEUX

- **Le maintien de la diversité de l'offre de logements pour conserver le dynamisme et l'attractivité de Haguenau**

Afin que Haguenau affirme son rôle en Alsace du Nord, en raison notamment de ses atouts sociodémographiques (jeunesse de la population...), la Ville doit être en mesure de répondre aux différents besoins en logements. Cet élément est d'autant plus important que Haguenau se différencie en termes de logements proposés par rapport au reste de l'agglomération et de la Communauté de communes. Elle dispose d'une large gamme de produits logements classiques (diversité de tailles, de typologies, de statuts d'occupation). Haguenau doit veiller à maintenir cette diversité de l'offre de logements.

- **Le développement du logement locatif aidé pour répondre aux objectifs de la loi SRU**

Pour que le territoire haguénovien puisse répondre aux besoins des ménages rencontrant des difficultés dans leur parcours résidentiel, le développement des logements locatifs aidés doit demeurer une priorité. La production nécessaire à l'atteinte des 20 % doit tenir compte également des perspectives de développement des résidences principales dans les prochaines années. Le SCoTAN fixe un objectif de 270 logements aidés en Alsace du Nord chaque année. Par ailleurs, l'objectif triennal logements locatifs aidés devant être produits, à Haguenau entre 2011 et 2013, est de 181 logements.

- **La répartition de manière équilibrée du logement locatif social entre les quartiers**

L'offre de logements HLM est inégalement répartie à Haguenau. Les Pins Saint-Gérard concentrent 18 % de logements locatifs aidés, tandis que Marienthal n'en compte aucun. De ce fait, dans un objectif de mixité sociale, la Ville de Haguenau doit se doter de moyens pour développer cette offre dans les quartiers qui n'en sont que peu ou pas pourvus au vu des disponibilités foncières. Par ailleurs, la localisation des nouveaux logements doit encourager l'installation à proximité des lignes transports en commun RITMO et des pôles de centralité (commerces, services, équipements publics).

- **La conservation d'un taux de vacance stable**

Le taux de logements vacants à Haguenau est stable depuis plus de 40 ans et oscille aux alentours de 6 %. Ce taux de vacance correspond pour l'essentiel à de la vacance dite « conjoncturelle » c'est-à-dire celle permettant les rotations de logement et garantissant le fonctionnement du marché. Ainsi, afin de ne pas renforcer les pressions que connaît actuellement le marché immobilier, il est indispensable de conserver un taux stable.

- **L'apport de solutions adaptées aux différentes situations d'obsolescence des logements**

Le parc potentiellement réhabilitable croise différentes situations présentées dans le diagnostic : parc privé potentiellement indigne, vacance structurelle des logements, insuffisance en termes de performance énergétique, logements médiocres. Si chacun de ces volumes représente une part infime au vu de la qualité de confort des logements à Haguenau, il n'en demeure pas moins que certains ménages en sont exclus. Il apparaît alors nécessaire que des solutions ajustées soient apportées à la diversité des situations rencontrées, en concertation avec les partenaires de la Ville intervenant d'ores et déjà sur ce segment des politiques du logement.

B /

**La population
haguenovienne**

1/ Une population qui continue de croître malgré la diminution de la taille des ménages

- Une population multipliée par 1,5 depuis 1968

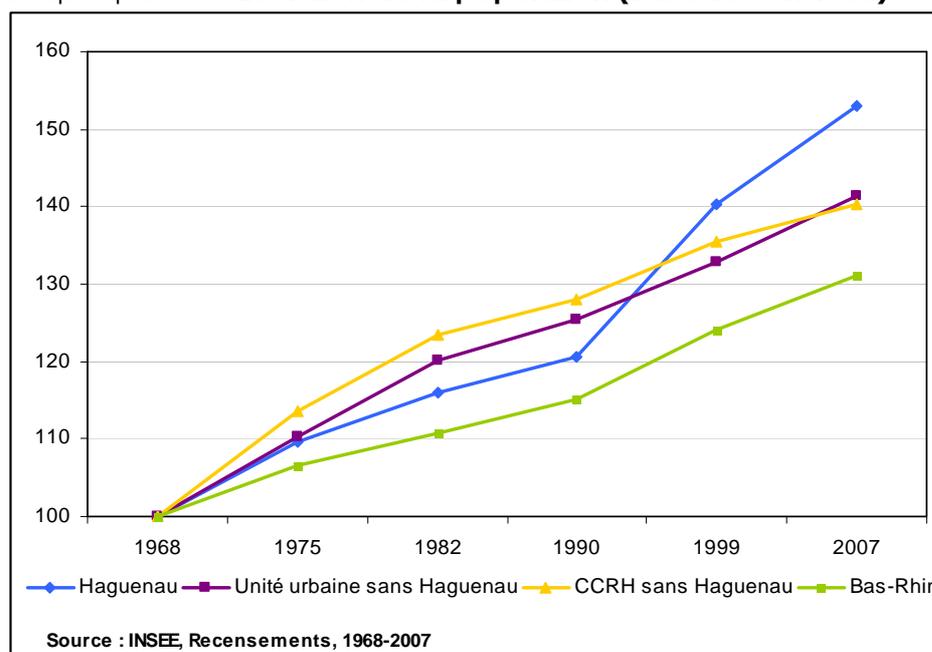
Tableau n°1 : Evolution de la population entre 1968 et 2007

	Population en 1968	Population en 1975	Population en 1982	Population en 1990	Population en 1999	Population en 2007
Haguenau	22 944	25 147	26 629	27 675	32 206	35 112
Unité urbaine sans Haguenau	15 899	17 533	19 097	19 948	21 136	22 483
CCRH sans Haguenau	8 502	9 649	10 500	10 884	11 519	11 921
Bas-Rhin	827 367	882 121	915 676	953 053	1 026 023	1 084 845

Source : INSEE-Recensements, 1968 à 2007

La population de Haguenau n'a cessé de croître de manière constante depuis 1968, affirmant l'attractivité et le dynamisme de la ville dans le Bas-Rhin. La progression s'est accélérée dans les années 1990.

Graphique n°1 : Evolution de la population (base 100 en 1968)



Comme le montre le graphique ci-dessus, les territoires ont connu des gains démographiques continus et constants depuis 1968. Cependant, la Ville de Haguenau se distingue des autres territoires par un taux d'évolution de la population beaucoup plus soutenu notamment à partir de 1990 (et en particulier pour la période 1990-1999 où la population a augmenté de plus de 16 %). **D'ailleurs ce dynamisme démographique a permis à Haguenau de devenir dès 1999 la 2^{ème} ville du département**, dépassant ainsi Schiltigheim. La croissance de la population entre 1999 et 2007 reste encore très importante, certes légèrement moins qu'au cours de la période précédente, mais est plus élevée que dans les autres secteurs de comparaison. **En 2007 Haguenau compte 35 112 habitants, représentant 61 % de la population de l'unité urbaine et 74 % de l'intercommunalité.**

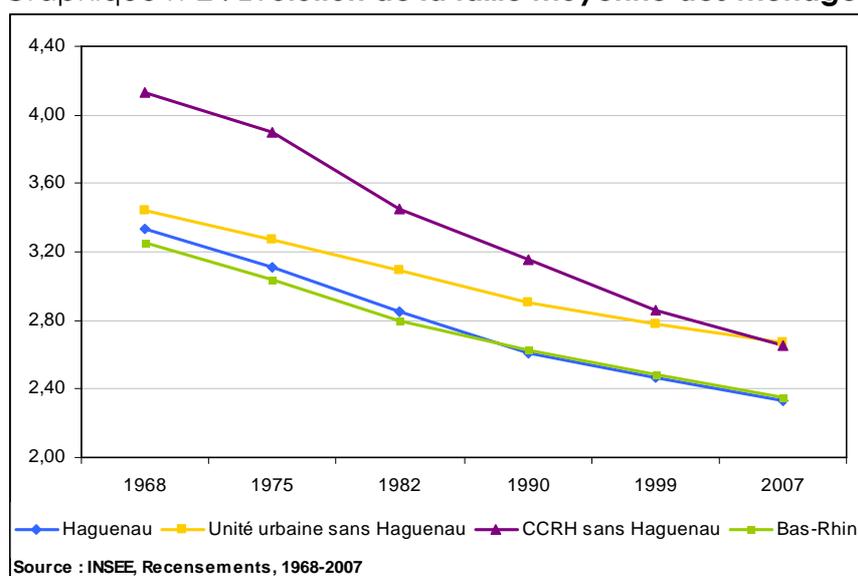
- **Mais une diminution de la taille moyenne des ménages**

Haguenau reste un territoire attractif en raison de la diversité et de l'accroissement de son parc de logements. Depuis 1999, cette croissance démographique ralentit toutefois. Elle n'est pas le simple fait de la baisse du rythme de production de nouveaux logements mais est liée également à l'évolution des ménages. **En effet, la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer depuis 1968 passant de 3,3 personnes à 2,3 en 2007.** Cette diminution s'explique par différents processus :

- **La population haguénovienne vieillit et la proportion des plus de 60 ans progresse en raison du phénomène structurel du vieillissement de la population**, phénomène d'ailleurs généralisé au niveau national. Les ménages de ces futurs ou actuels seniors issus de la génération du Baby Boom sont plus petits, du fait qu'ils n'aient, pour une partie, plus d'enfant à charge. La part des plus de 75 ans augmente également en raison de l'accroissement de l'espérance de vie et la taille des ménages se retrouve progressivement impactée par le veuvage.
- **Cette diminution de la taille moyenne des ménages intervient également en raison des changements sociétaux.** Les familles monoparentales et les ménages isolés à Haguenau ont augmenté entre 1999 et 2007, tandis que les couples avec enfant diminuent. En effet, la séparation des couples intervient de manière plus importante que par le passé, tandis que les jeunes quittant le foyer parental vivent souvent seuls avant de s'installer en couple. Ces nouveaux modes de vie ont impacté le modèle traditionnel du couple.

Ainsi l'ensemble de ces phénomènes modifient la composition des ménages et donc la croissance démographique de l'ensemble du territoire national. **Ce phénomène n'est pas sans influence sur les besoins en logements et notamment sur la production future au-delà du dynamisme démographique constaté à Haguenau depuis plus de 40 ans.**

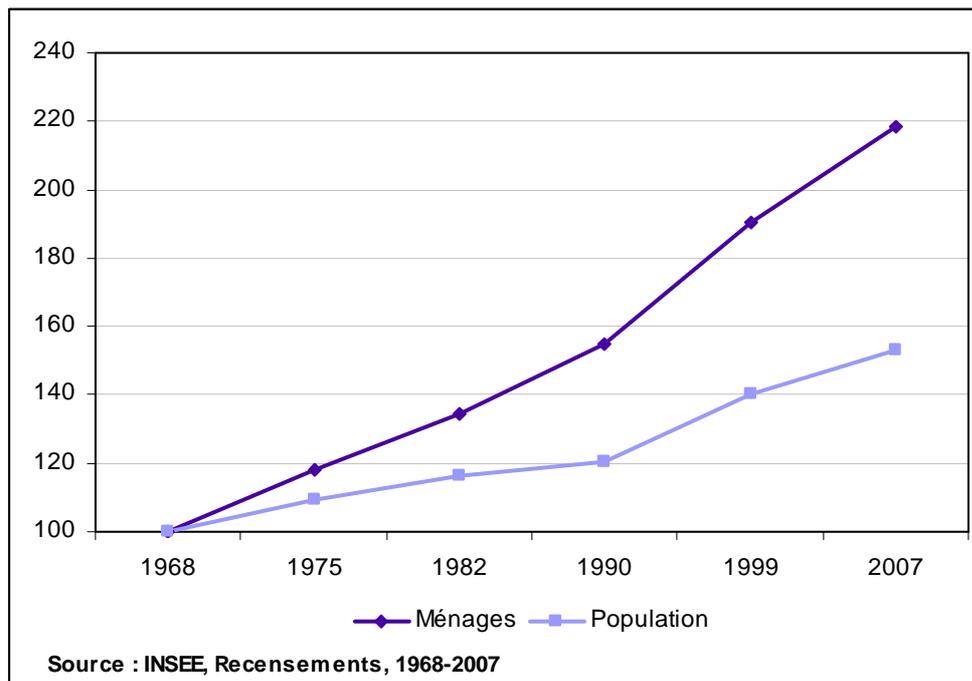
Graphique n°2 : **Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968**



La taille moyenne des ménages à Haguenau, en 2007, est comparable à celle du Bas-Rhin (2,4 personnes), bien inférieure aux chiffres du reste de l'unité urbaine (2,7 personnes) et de l'intercommunalité (2,7 personnes). Ainsi, si cette taille continuait à diminuer, comme nous le constatons depuis plus de 40 ans et d'après ce que prévoient les démographes à l'échelle nationale¹⁶, **il sera nécessaire de produire de nouveaux logements simplement pour maintenir le même nombre d'habitants.**

- **Un nombre de ménages qui croît plus rapidement que la population**

Graphique n°3 : **Evolution de la population et des ménages à Haguenau (base 100 en 1968)**



Ainsi, en raison de la diminution de la taille des ménages, on constate un différentiel de variation entre l'évolution des ménages et la population : **alors que la population a été multipliée par 1,5 entre 1968 et 2007, les ménages ont été multipliés par 2,2 au cours de la même période.**

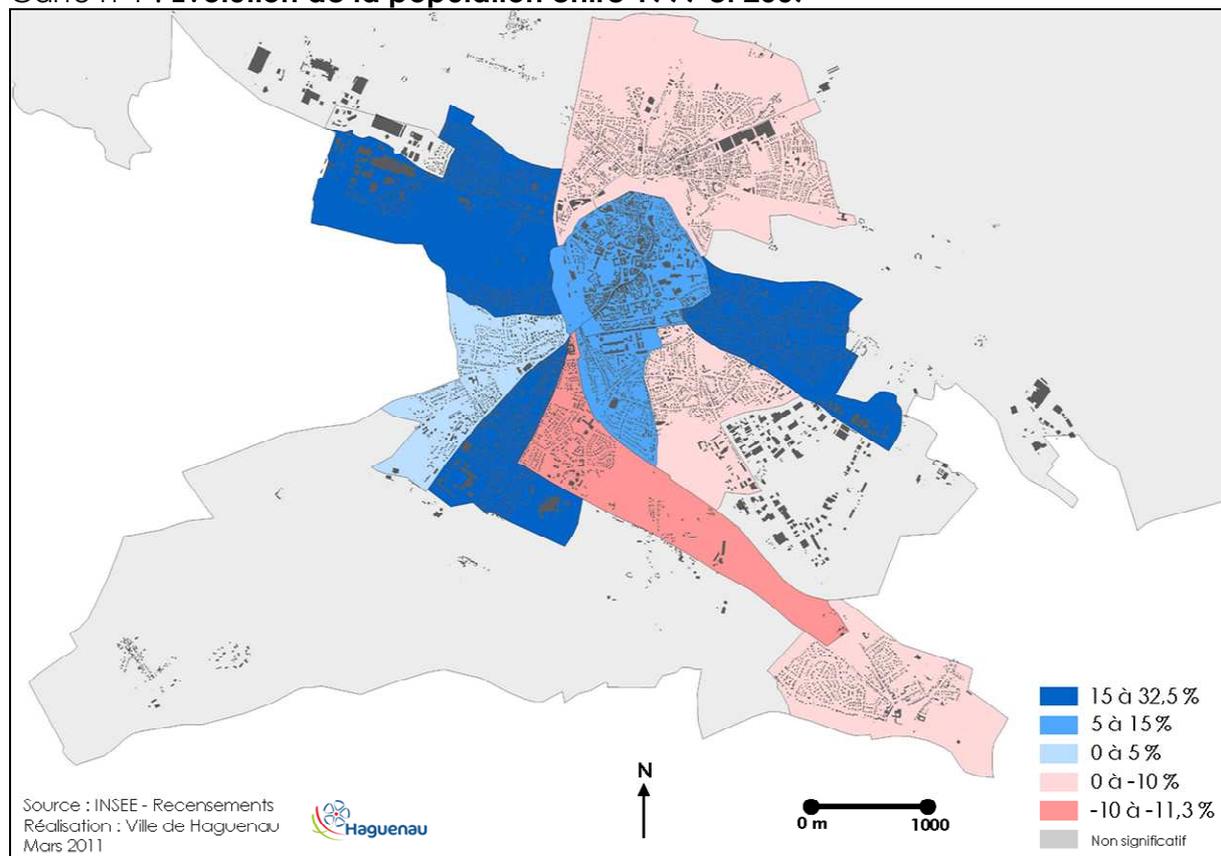
Au 1^{er} janvier 2011, le nombre de logements est estimé à 16 500. Par ailleurs, si la tendance à la diminution de la taille des ménages se poursuit à Haguenau, comme le précisent les études conduites pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, **leur taille pourrait avoisiner 2,24 personnes en 2011**¹⁷ (nous retenons dans ce cas le même rythme de rétrécissement enregistré entre 1999 et 2007, - 0,86 % par an). Ainsi, la population haguenovienne peut être estimée dans une fourchette comprise entre 36 900 et 37 000 habitants au 1^{er} janvier 2011.

¹⁶ Alain Jacquot, division Logement à l'Insee ; source Insee première, des ménages toujours plus petits, projections des ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030, n° 1106, octobre 2006.

¹⁷Source : Diagnostic du PLU de la Ville de Haguenau, II. Prévisions démographiques, B) Les perspectives démographiques, 2. Les hypothèses, 2.1. La taille des ménages

- **Une croissance touchant principalement certains quartiers**

Carte n°1 : Evolution de la population entre 1999 et 2007



L'évolution démographique ne s'est pas faite de manière uniforme et homogène à l'échelle des quartiers¹⁸. En effet, il est possible de dresser une typologie de quartiers :

- **Les quartiers où la croissance démographique est forte :** trois secteurs se distinguent par une évolution démographique au moins trois fois supérieure à la moyenne communale entre 1999 et 2007 ; il s'agit du Schloessel Château-Fiat (+ 32,5 %), de Metzgerhof Clausenhof (+ 27,7 %) et de la Musau Ouest (+ 24,6 %). Pour ces quartiers, le rythme de construction a également été très soutenu (+ 30 % environ soit plus de deux fois supérieur à la moyenne communale). Les nombreux lotissements créés à la fin des années 1990 (le « Schloessel », la « Prairie Arcadienne », le « Clos de Prés », les « Acacias » ou encore le « Domaine de l'Europe ») ont permis l'apport de nouvelles populations et particulièrement de jeunes familles en voie de constitution.
- **Les quartiers qui perdent de la population :** ils sont au nombre de quatre et concernent Marxenhouse (- 3,9 %), Munchacker Matzacker (- 4,7 %), Marienthal (- 4,9 %) ainsi que la Musau Est qui enregistre la plus forte perte (- 11,3 %). D'ailleurs ce sont précisément dans ces quartiers que la construction neuve a été la moins dynamique. Cette croissance limitée de leur parc de logements engendrent un apport moins important de nouvelles familles. L'urbanisation plus ancienne (lotissements des années 1970) y implique la présence de familles déjà composées avec des enfants ayant

¹⁸ Voir annexe 7

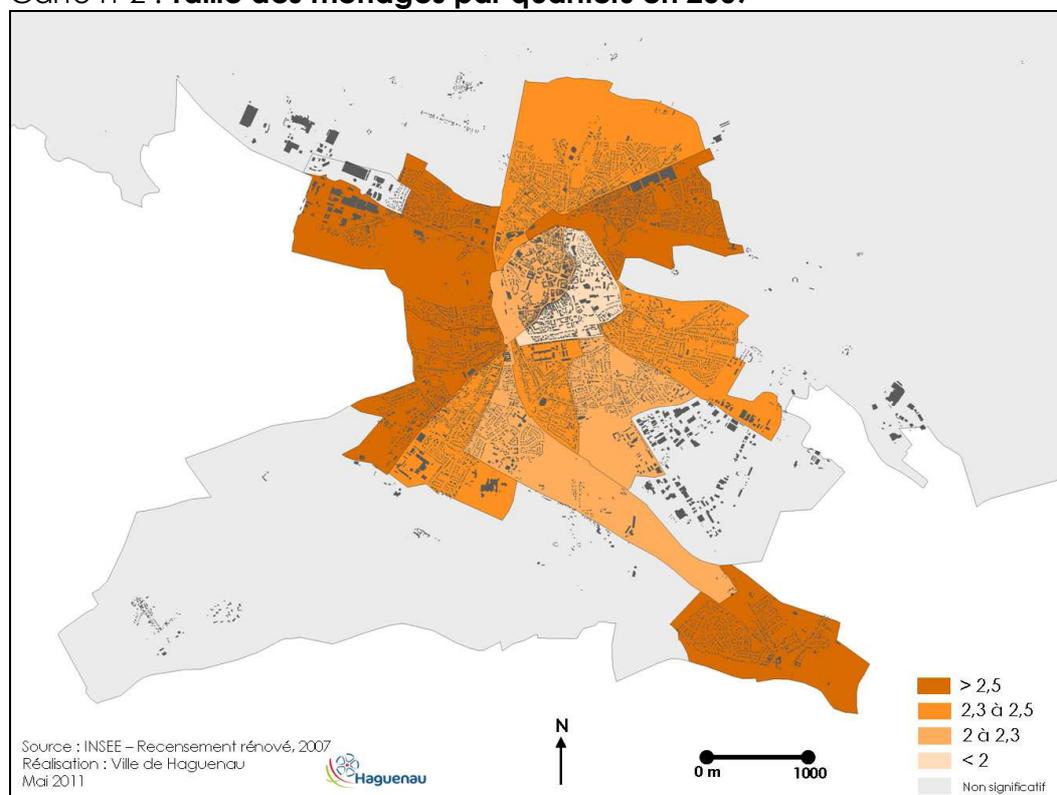
bien souvent déjà décohobité. De plus, la surreprésentation des 50-59 ans dans ces quartiers, les caractéristiques de leur parc de logements (les propriétaires y sont fortement représentés), ainsi que le faible rythme de la construction, laissent supposer un vieillissement accentué à court ou moyen terme.

- **Les quartiers aux faibles variations :** il s'agit par exemple des quartiers du Bildstoeckel Est ou des Pins Saint-Gérard. L'évolution de la population y est très faible sur ces secteurs et se résume uniquement par quelques dizaines d'habitants supplémentaires. Ici encore, le lien avec l'évolution de leur parc de logements peut être établi, dans la mesure où ces derniers ont peu évolué (ou en tous cas de manière moins importante que la moyenne communale) entre 1999 et 2007.

- **Une taille des ménages corrélée à la nature de l'offre en logements**

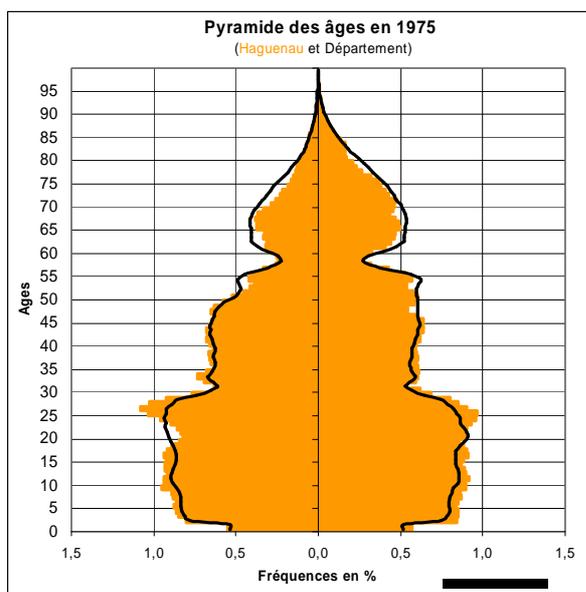
On observe une forte corrélation entre la nature de l'offre en logements et la taille des ménages. En effet, la taille des ménages est moins importante à l'échelle des quartiers lorsqu'on constate une proportion plus importante de petits logements, d'appartements et de locatifs, comme en centre-ville Est (1,9 personnes) et en centre-ville Ouest (2,1 personnes). A l'inverse, la taille des ménages est plus importante dans les secteurs où les maisons individuelles et les propriétaires sont plus nombreux. C'est le cas de Marienthal (2,6 personnes), Marxenhouse et Metzgerhof Clausenhof (2,5 personnes)¹⁹.

Carte n°2 : Taille des ménages par quartiers en 2007



¹⁹ Voir annexe 8

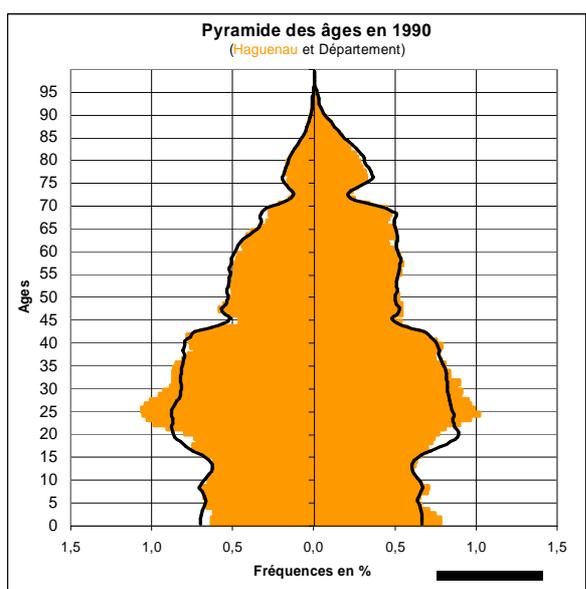
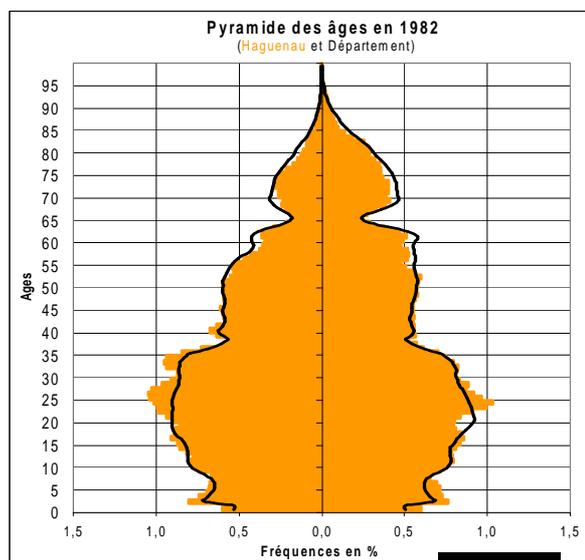
2/ Une ville attractive pour les jeunes familles



En 1975, la population haguenovienne est plus jeune que le reste du département.

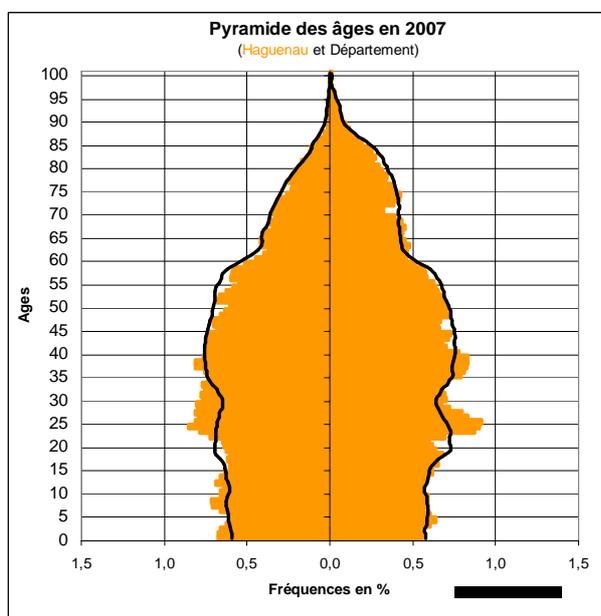
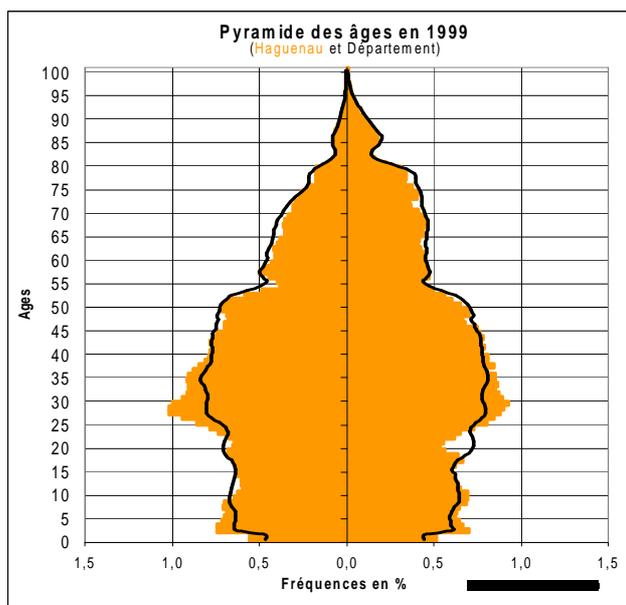
Les 0-30 ans (à l'exception des 18-23 ans) sont plus représentés dans la structure de la population que dans le département. La surreprésentation des 25-30 ans montre que la Ville de Haguenau a réussi à attirer de jeunes familles grâce notamment à la croissance de son parc de logements. Les plus de 60 ans sont quant à eux moins représentés.

En 1982, les familles déjà constituées, c'est-à-dire les jeunes familles de la période précédente qui ont vieilli, sont surreprésentées. En effet, **les 30-35 sont plus représentés à Haguenau que dans le Bas-Rhin** au même titre d'ailleurs que les jeunes enfants. Les tranches d'âge comprises entre 22 et 26 ans environ sont là-aussi surreprésentées et peuvent correspondre à l'apport de nouvelles jeunes familles. La croissance continue de la construction rend la ville attractive et permet l'arrivée de nouvelles familles.



La création de 14 lotissements durant la décennie précédente, impacte la structure de la population en 1990. On note l'apport de nombreux jeunes entre 22 et 30 ans. Ils sont proportionnellement plus nombreux à Haguenau que dans le département. **On constate toutefois une part moins importante des 17-22 ans à Haguenau par rapport au département.** Ce constat illustre le phénomène de décohabitation des jeunes qui quittent le foyer familial, quittent la ville pour un premier emploi, ou poursuivent des études supérieures dans la métropole strasbourgeoise notamment.

En 1999, les particularités de Haguenau par rapport au Bas-Rhin se confirment grâce à la croissance des logements : **on peut relever une surreprésentation de jeunes actifs entre 25 et 40 ans et d'enfants de moins de 10 ans.** En revanche, les jeunes femmes de 17 à 24 ans sont toujours moins représentées que dans le Bas-Rhin.

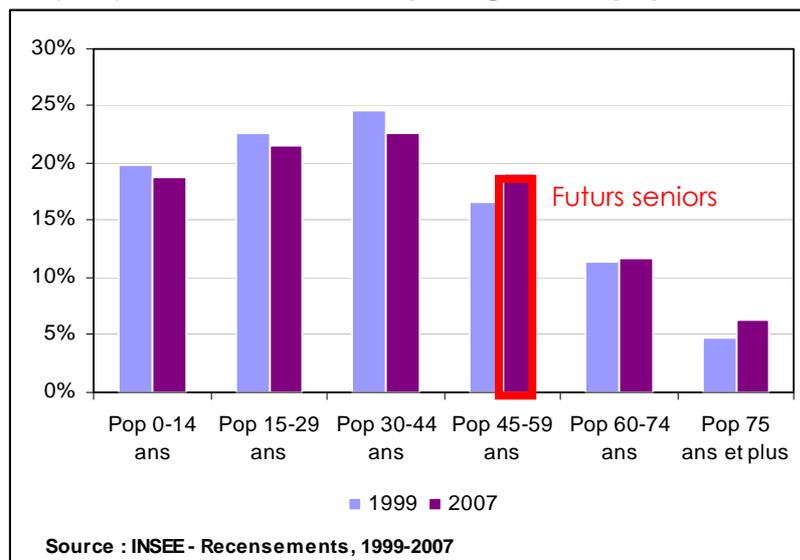


Ces spécificités perdurent en partie en 2007. En effet, on observe un phénomène structurel : **les plus de 45 ans progressent à Haguenau et révèlent le vieillissement de la génération du Baby Boom qui se poursuivra dans les prochaines années.** On observe également une augmentation des plus de 75 ans en raison de l'allongement de l'espérance de vie.

De manière très nette depuis 1990, voir 1982, les 50 ans et plus sont proportionnellement équivalents à Haguenau et dans le Bas-Rhin.

Haguenau éprouve des difficultés à maintenir les 17-23 ans sur son territoire, c'est-à-dire au moment de la décohabitation des jeunes du foyer parental. Le statut de la CUS, comme lieu important de la vie étudiante est également l'une des raisons entraînant le départ des jeunes Haguenoviens pour s'installer en dehors de leur commune. **Le déficit structurel de jeunes de 17 à 23 ans s'explique également par l'absence d'offre de logements adaptée suffisante.** Il n'existe pas de foyer logement, ni de résidence universitaire du Crous qui permettrait de maintenir à Haguenau une partie des étudiants réalisant leurs études supérieures (notamment à l'Institut Universitaire Technologique). Ces éléments ont d'ailleurs été mis en exergue dans le cadre d'une étude réalisée par AMITEL pour le compte du Conseil Général du Bas-Rhin en 2010. La création de 60 places en hébergement adapté est d'ailleurs proposée.

Graphique n°4 : La structure par âge de la population à Haguenau en 1999 et 2007

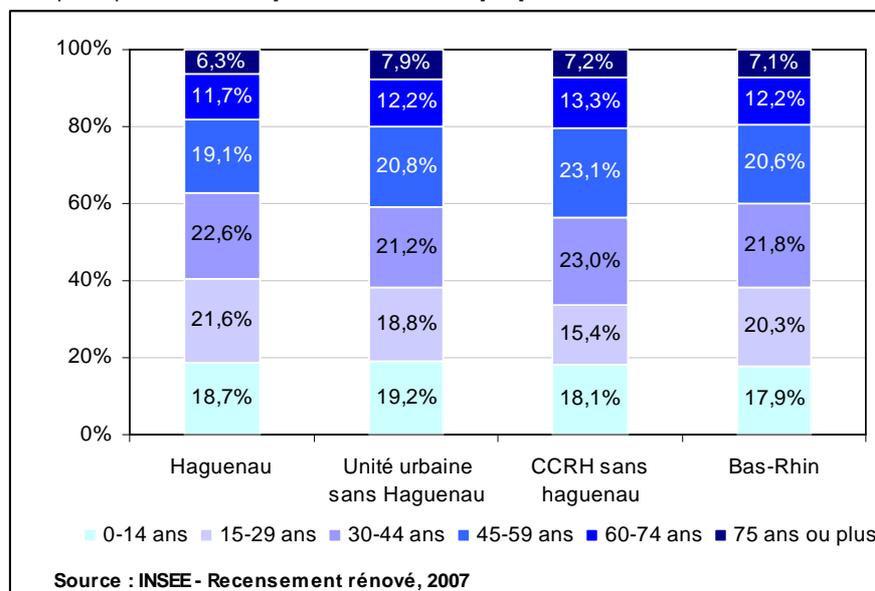


La politique de développement de l'habitat à Haguenau a permis de maintenir une population relativement jeune par rapport à l'unité urbaine et la Communauté de communes. En effet en 2007, les moins de 30 ans représentent 2 Haguenoviens sur 5, soit au total 13 720 personnes, proportion comparable à celle du département qui fait

d'ailleurs parti des plus jeunes de France (9^{ème} département au niveau national). La diversité du parc et son accroissement, encouragent l'accueil de jeunes familles.

Malgré la jeunesse de sa population, on observe cependant une progression importante des 45-59 ans qui constitueront le vivier des futurs seniors de demain. Dans le cadre de son PLH, la Ville de Haguenau doit être attentive à cette évolution qui amène des enjeux en termes d'adaptation des logements pour le maintien à domicile de ces populations.

Graphique n°5 : Répartition de la population selon les classes d'âges en 2007

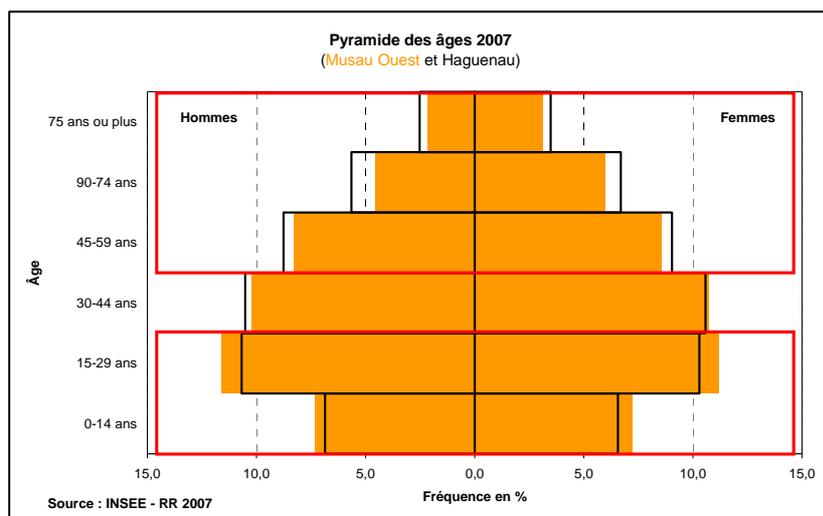


3/ Des quartiers aux profils différents

En croisant la structure par âge de la population et les caractéristiques du logement, nous pouvons spécifier les particularismes des quartiers en 3 groupes :

- les quartiers de jeunes ménages ;
- les quartiers mixtes ;
- les quartiers de ménages vieillissants.

Les quartiers de jeunes ménages :

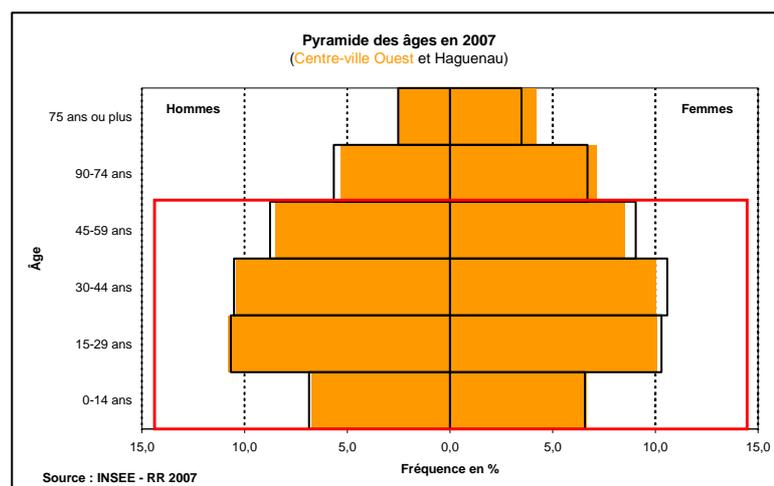


Les quartiers de Schloessel Château-Fiat, Metzgerhof Clausenhof, Musau Ouest et Bildstoeckel Ouest accueillent essentiellement des jeunes familles. La structure de la population se caractérise par une surreprésentation des moins de 30 ans. Les plus de 45 ans sont moins

représentés. Ceci s'explique par la croissance de leur parc de logements entre 1999 et 2007 (près de 20 % de croissance pour trois des quartiers) et l'apport de jeunes familles. La taille des ménages est supérieure ou égale à 2,3.

Les quartiers mixtes :

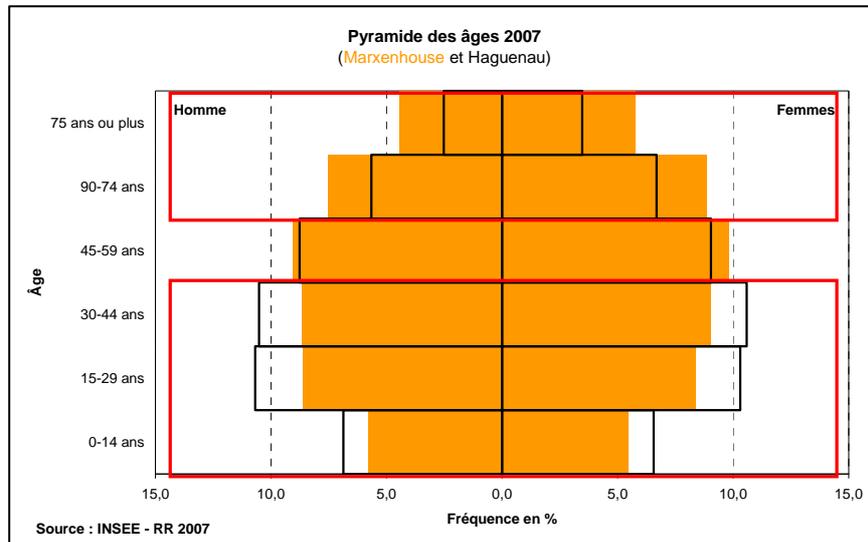
Les secteurs du centre-ville, des Pins Saint-Gérard, de Bildstoeckel Est et de Musau Est se caractérisent par une structure de population proche de l'ensemble de la ville. Elle reflète la jeunesse de sa population en raison de la part importante des 15-44 ans. Ces quartiers présentent certaines différences comme la taille ou la présence de logements locatifs aidés. Les



Pins Saint-Gérard concentrent par exemple, 18,2% de logements aidés alors que Musau Est n'est qu'à 2,5%. Toutefois, il y a moins de propriétaires que dans les quartiers vieillissants. La part élevée du parc locatif est favorable à la rotation au sein de ce parc et donc participe à l'arrivée de nouveaux ménages plus jeunes. Ce sont enfin des secteurs où les appartements sont plus nombreux. **Ainsi la diversité de**

l'offre permet de répondre à une diversité de profils de ménages souhaitant aborder l'une ou l'autre des étapes de leur parcours résidentiel.

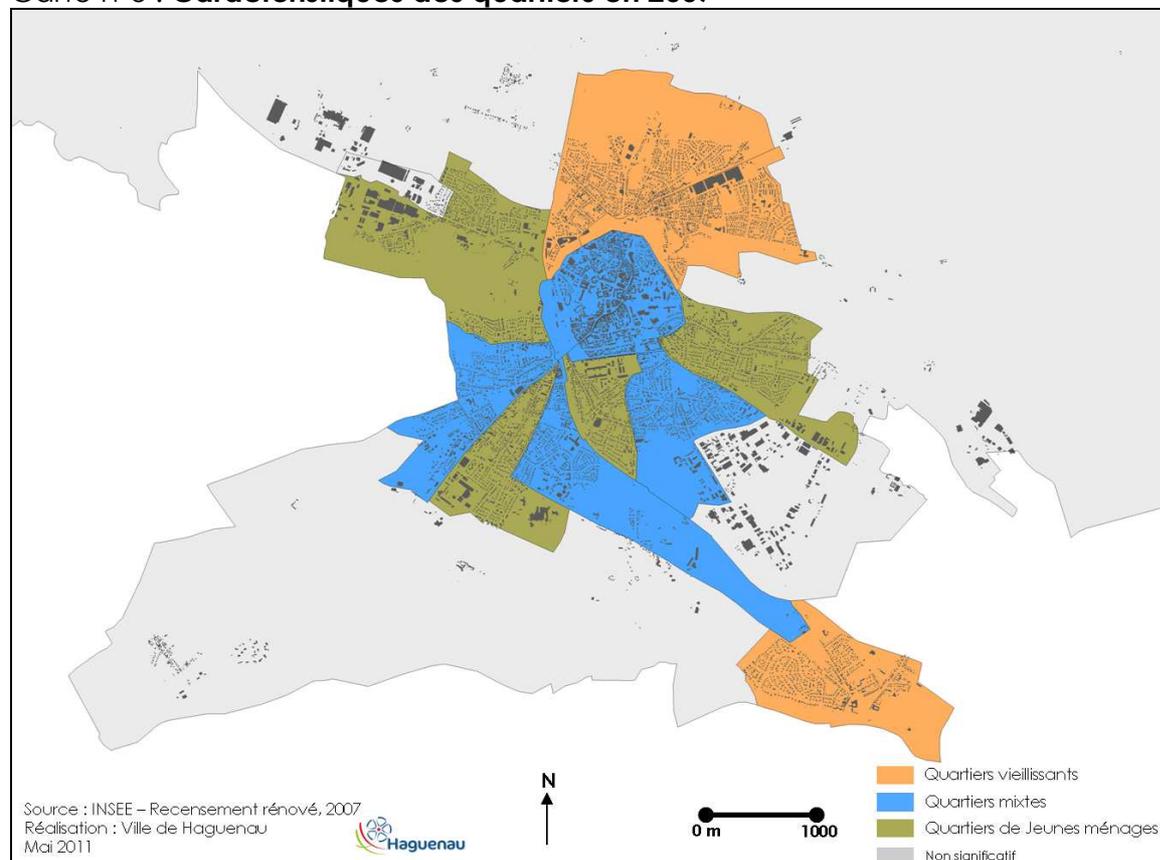
Les quartiers vieillissants



Marienthal, Marxenhouse et Munchacker Matzacker sont les quartiers qui vieillissent le plus. Les propriétaires, les maisons individuelles et les grands logements prédominent. Les plus de 60 ans représentent une part importante de la population. La population baisse et

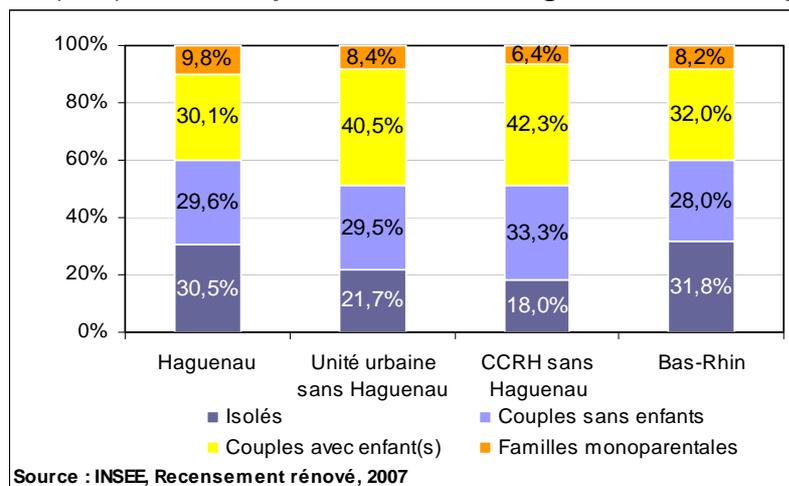
n'a pu être rajeunie par l'apport suffisant de nouveaux ménages. La taille des ménages reste supérieure à 2,3 mais risque de diminuer avec la poursuite des décohabitations des jeunes adultes. Le manque de mixité générationnelle, induite par la spécialisation de l'offre de logements, caractérise ainsi ces quartiers. Ceux-ci continueront à vieillir car les 45-59 ans sont nombreux et constitueront les futurs seniors.

Carte n°3 : Caractéristiques des quartiers en 2007



4/Une composition familiale spatialement marquée

Graphique n°6 : Répartition des ménages selon la composition familiale en 2007



A Haguenau, les ménages sont composés à 30 % de personnes vivant seules, à 30 % de couples sans enfants, à 30 % de couples avec enfants et à 10 % de familles monoparentales. Cette répartition relativement homogène est très proche de celle du Bas-Rhin mais diffère de l'unité urbaine et de l'intercommunalité. En

effet, sur ces deux territoires, la proportion des ménages isolés est moins grande (22 % pour l'unité urbaine et 18 % pour l'intercommunalité). Par contre, les couples avec enfants constituent la forme de ménages principale de ces territoires.

La nature du parc de logements est fortement corrélée à la composition familiale des ménages. **L'offre locative et les logements de petite taille (1 et 2 pièces) sont essentiellement concentrés à Haguenau d'où le poids plus important des ménages isolés**, alors que les grands logements en maisons individuelles constituent l'essentiel du parc de logements de l'unité urbaine et de la Communauté de communes, attirants ainsi plus facilement des couples avec enfants.

Tableau n°2 : La composition matrimoniale des quartiers en 2007

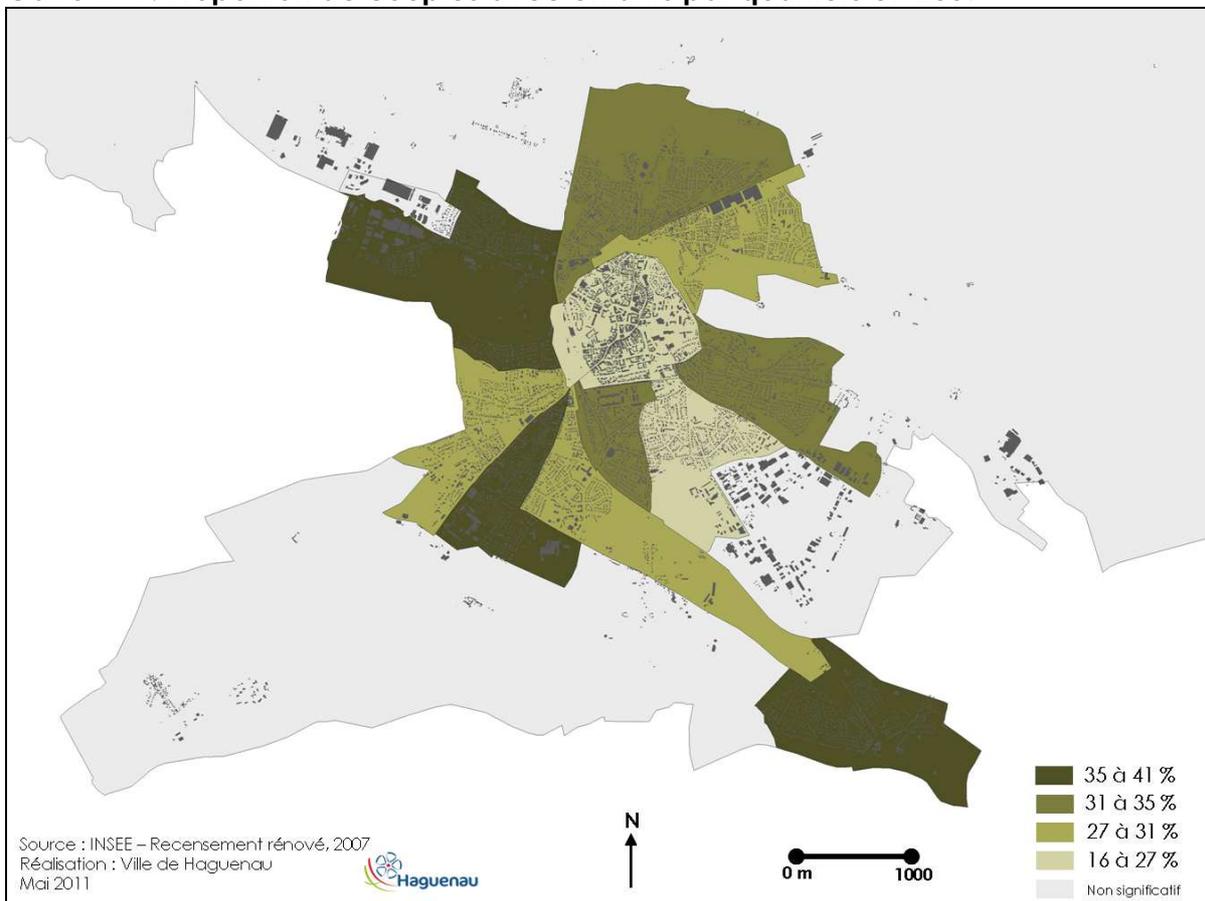
Libellé de l'IRIS	Ménages isolés en %	Ménages autre sans famille en %	Couples sans enfant en %	couples avec enfant en %	Familles monoparentales en %
Centre-ville Ouest	38,6	2,3	26,0	23,5	9,5
Centre-ville Est	46,2	2,0	24,8	16,1	10,9
Bildstoeckel Ouest	26,5	1,4	28,9	34,2	9,1
Bildstoeckel Est	31,3	1,1	28,8	26,2	12,6
Schloessel Château-Fiat	28,5	1,5	27,5	34,0	8,5
ZA Aéroport	Non significatif				
Ceinture Forêt Prés	Non significatif				
Marxenhouse	25,9	2,2	34,6	27,0	10,3
Munchacker Matzacker	26,2	1,2	32,8	31,5	8,3
ZA Sandlach	Non significatif				
Metzgerhof Clausenhof	19,6	1,6	34,9	36,4	7,5
Les Pins St-Gérard	24,2	3,5	28,8	30,5	13,0
Ceinture Prés Forêts	Non significatif				
Musau Ouest	32,4	1,3	23,5	35,2	7,7
Musau Est	30,6	1,4	28,6	29,3	10,1
Marienthal	16,3	0,8	35,4	41,0	6,4
Total tout IRIS confondus	29,9	1,8	29,1	29,6	9,6

Source : INSEE, Recensement rénové, 2007

L'analyse infra-communale permet de dégager quelques spécificités :

- **Le centre-ville compte une proportion élevée de ménages isolés** : 38,6 % pour la partie Ouest et même 46,2 % pour la partie Est (contre 29,9 % dans l'ensemble de la ville). L'offre locative y est très largement majoritaire et les petits logements sont nombreux, adéquats aux besoins de ces ménages.
- **Morienthal, Schloessel Château-Fiat, Metzgerhof Clausenhof ou Musau Ouest concentrent une part de couples avec enfants plus significative que dans les autres quartiers.** Ce sont d'ailleurs des secteurs où la part des propriétaires est la plus importante.
- **Bildstoeckel Est et les Pins Saint-Gérard sont caractérisés par une proportion plus importante de familles monoparentales** que dans les autres secteurs (13 % contre 10 %). Le quartier des Pins Saint-Gérard se caractérise par une forte proportion de logements locatifs aidés.

Carte n°4 : Proportion de couples avec enfants par quartiers en 2007



5/ Une population active croissante

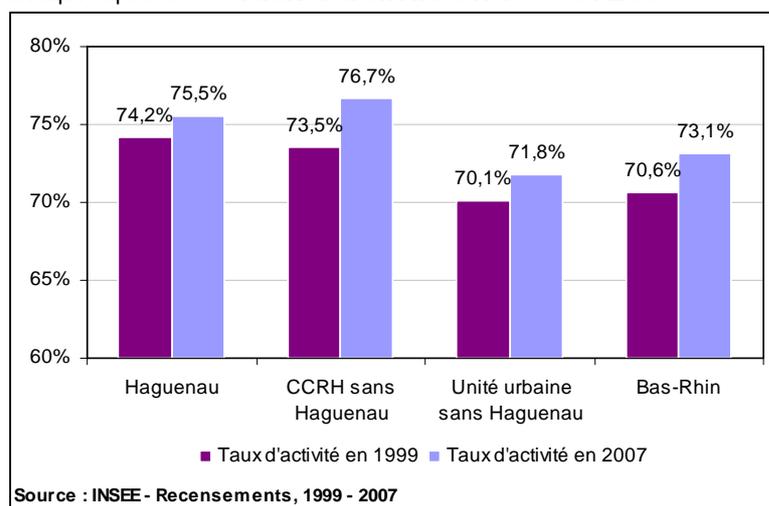
Tableau n°3 : La population active à Haguenau

	1999	2007	1999 - 2007	
			Var. abs.	%
Population des plus de 15 ans	21 875	23 593	1 718	7,9%
Population active totale	16 259	17 905	1 646	10,1%
Taux d'activité de la population	74%	76%		
Population active ayant un emploi	14 823	16 317	1 494	10,1%

Source : INSEE – Recensements, 1999 - 2007

En 2007, près de 18 000 actifs résidaient à Haguenau. Entre 1999 et 2007, la croissance de la population active de Haguenau (+ 10 %) a dépassé celle de la population totale (+ 8 %). Haguenau compte 16 317 actifs occupés en 2007 et gagne près de 1 500 actifs entre 1999 et 2007 (soit une croissance de 10,1 %, supérieure à celle du département + 8,2 %).

Graphique n°7 : Taux d'activité en 1999 et 2007



Entre 1999 et 2007, la population active croît de 10,4 % sur le territoire haguenovien en raison notamment, de l'augmentation du nombre de femmes actives (+ 18 %). Cette progression du taux d'activité est supérieure au Bas-Rhin (+ 9 %) et au reste de l'unité urbaine (+ 8,6 %). Haguenau compte 17 905 actifs²⁰ en 2007, pour un taux d'activité²¹ de 75,5 %. Les

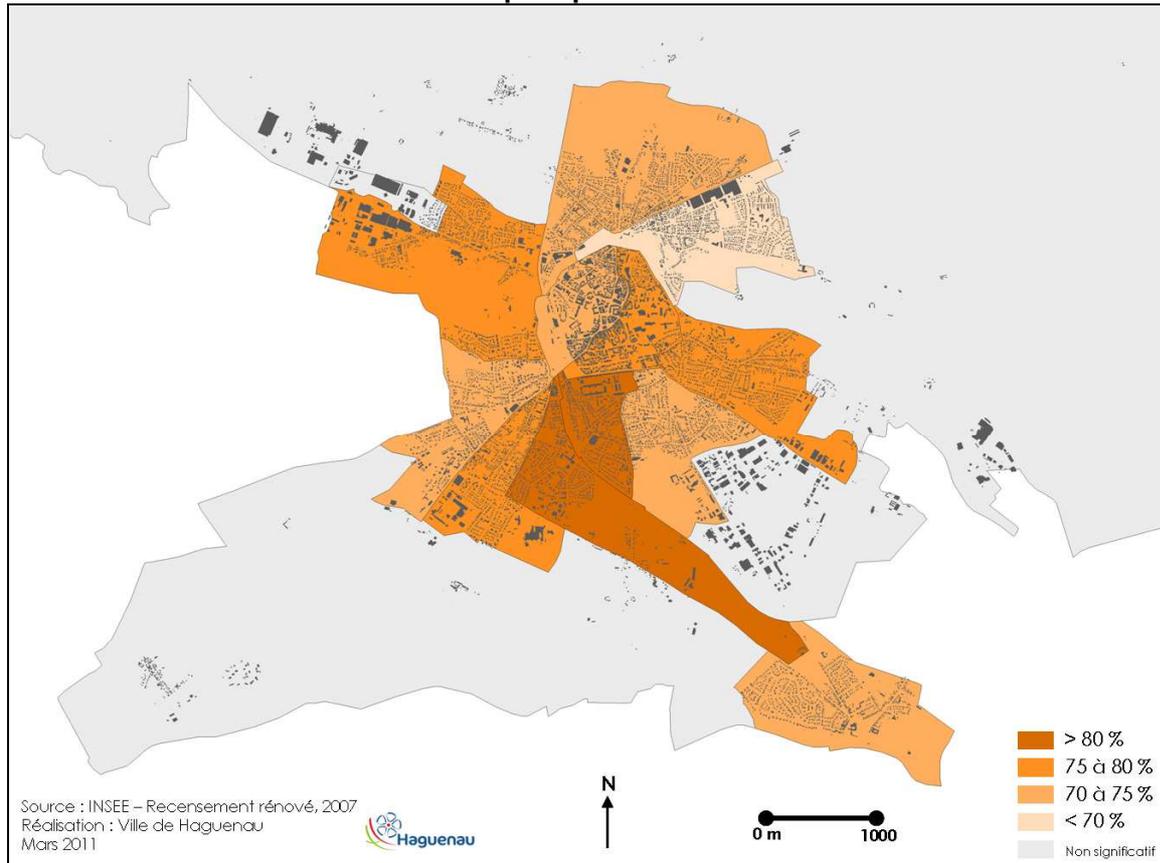
actifs de Haguenau représentent 63 % de ceux de l'unité urbaine et 75 % de l'intercommunalité.

A l'échelle des quartiers, le taux d'activité est supérieur dans les quartiers moins touchés par le vieillissement de la population. Bildstoeckel Ouest présente ainsi un taux d'activité de 80,3 % en 2007, Musau Est 80,6 %. Ces deux secteurs connaissent une population située parmi la plus jeune de la ville. A l'opposé, Marxenhouse, est confronté au vieillissement de sa population et présente un taux d'activité de 65,9 % en 2007, inférieur à la moyenne haguenovienne. Ce taux s'élève même à 58,4 % en ce qui concerne les femmes.

²⁰ La population active regroupe les actifs ayant un emploi et les chômeurs.

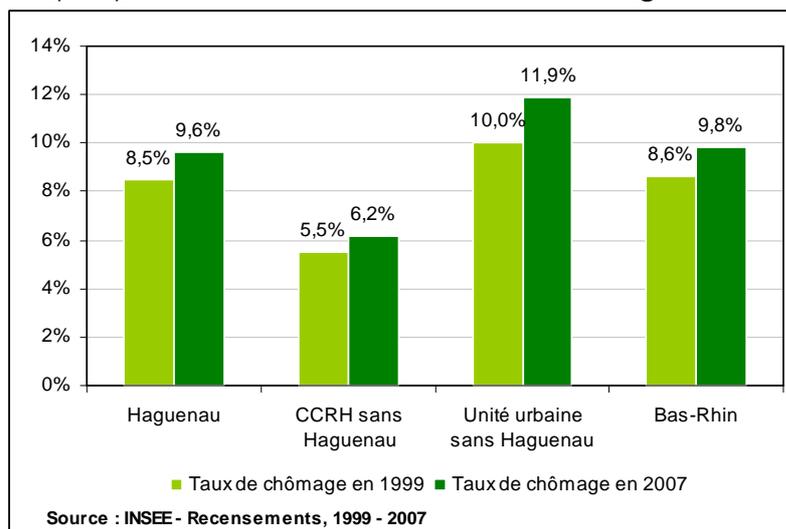
²¹ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs et la population, c'est-à-dire la proportion de la population active entre 15 et 64 ans par rapport à la population totale de la même tranche d'âge.

Carte n°5 : Taux d'activité en 2007 par quartiers



6/ Mais un chômage en augmentation

Graphique n°8 : Evolution du taux de chômage entre 1999 et 2007



A chaque échelle d'analyse, le taux de chômage progresse entre 1999 et 2007, passant notamment de 8,5 % à 9,6 % à Haguenau. La crise économique débutée en 2008, la plus importante depuis la grande dépression de 1929, a contribué à l'augmentation du taux de chômage sur l'ensemble des territoires. Ainsi en

2008, le taux de chômage à Haguenau atteint 10,3 % dépassant le département (10,1 %). Par ailleurs, l'Alsace qui se place au 7^{ème} rang national, en termes d'emplois industriels, se désindustrialise, accentuant la tertiarisation de l'activité et la diminution des emplois dans ce segment (- 19 % entre 1990 et 2006). Entre 2001 et 2007, l'emploi industriel diminue de 3,5 % à Haguenau. Le troisième facteur de cette progression est la baisse de l'emploi frontalier de près de 11 % dans le Bas-Rhin entre 2002 et 2005.

7/ Les ouvriers diminuent au profit des professions intermédiaires

Deuxième ville du département en termes de population et d'emplois, Haguenau offre plus de 22 000 emplois. **Le nombre d'emplois dans la commune a augmenté de 12 % entre 1999 et 2007 (soit + 2 506 emplois) alors que le taux départemental est de 10 %.**

Les emplois tertiaires sont nombreux et tendent encore à augmenter. Ils concentrent plus de 66 % (contre 63 % en 1999) des emplois Haguenoviens. En revanche, si la domination du tertiaire est nette, elle est moins marquée à Haguenau que dans d'autres villes moyennes. Pour exemple, à l'échelle départementale, le tertiaire concentre 72 % des emplois (et même plus de 90 % à Strasbourg).

L'importance du tissu industriel est une spécificité haguénovienne. Avec près d'un tiers des emplois dans l'industrie, Haguenau figure parmi les villes les plus industrielles du département.

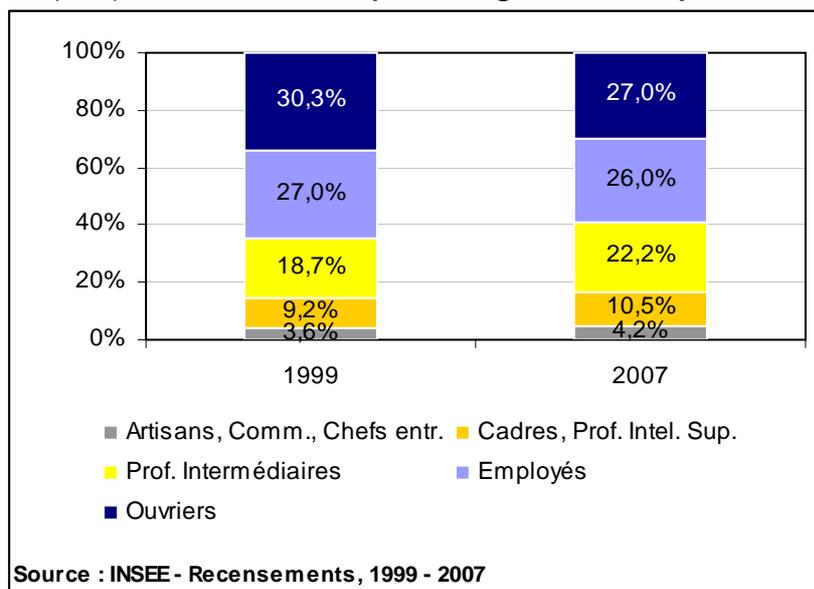
Tableau n°4 : Professions et catégories socio-professionnelles en 1999 et 2007

		Haguenau		CCRH sans Haguenau		Agglomération sans Haguenau		Bas-Rhin	
		1999	2007	1999	2007	1999	2007	1999	2007
Agriculteurs	% total actifs	0,2	0,0	2,0	1,7	0,2	0,1	1,0	0,8
	% total actifs occupés	0,2	0,0	2,1	1,8	0,1	0,0	1,0	0,8
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises.	% total actifs	4,1	4,7	3,9	4,9	4,5	4,4	4,9	4,4
	% total actifs occupés	4,1	5,0	4,0	5,1	4,3	4,7	5,0	4,6
Cadres, professions intellectuelles supérieures	% total actifs	10,4	11,7	6,8	9,1	5,3	7,6	11,7	14,3
	% total actifs occupés	10,9	12,6	7,1	9,5	5,7	8,2	12,3	15,3
Professions intermédiaires	% total actifs	21,0	24,7	19,9	23,3	16,6	19,1	21,9	24,1
	% total actifs occupés	21,6	26,0	20,2	23,6	17,6	20,2	22,6	24,9
Employés	% total actifs	30,4	28,9	25,9	27,1	26,1	27,7	27,5	27,4
	% total actifs occupés	30,2	28,2	25,5	26,4	25,9	27,3	26,9	26,6
Ouvriers	% total actifs	34,1	30,0	41,4	33,8	47,4	41,0	33,0	29,0
	% total actifs occupés	33,0	28,2	41,1	33,5	46,4	39,5	32,2	27,8

Source : INSEE – Recensements, 1999-2007

Entre 1999 et 2007, en raison de la diminution du nombre d'emplois dans l'industrie en Alsace et à Haguenau, les caractéristiques de la population ont évolué. Bien que toujours majoritaire, **le poids des ouvriers et des employés a diminué entre 1999 et 2007, alors que les autres catégories socio-professionnelles ont progressé.** Malgré cette baisse, l'industrie reste importante dans l'économie et les ouvriers demeurent la catégorie la plus représentée parmi les actifs (5 348 actifs). Les ouvriers au chômage sont également plus importants et sont les premières victimes de cette désindustrialisation. Les employés ne sont pas épargnés par le chômage du fait de la crise et du volume important de cette catégorie socio-professionnelle à Haguenau. **Ces évolutions induisent des besoins supplémentaires en logements dont les loyers sont adaptés aux revenus des ménages.**

Graphique n°9 : **Les actifs par catégories socio-professionnelles en 1999 et 2007**



SYNTHESE

Une forte croissance démographique

- Augmentation de la population plus forte qu'au niveau départemental (+ 8,3 % à Haguenau entre 1999 et 2007 contre + 5,4 % dans le Bas-Rhin),
- Poids important de Haguenau sur son territoire : les deux-tiers de la population de l'unité urbaine et les trois-quarts de l'intercommunalité.

Une croissance plus rapide des ménages que de la population...

- Le nombre de ménages a été multiplié par 2,2 depuis 1968,
- La population a été multipliée par 1,5 au cours de la même période.

...Qui s'explique par la diminution de la taille des ménages

- Une diminution continue de la taille moyenne des ménages qui devrait encore se poursuivre (3,3 personnes par ménages en 1968 contre 2,33 en 2007 et une estimation de 2,24 au 1^{er} janvier 2011),
- Un vieillissement de la population qui s'amorce mais qui reste moins marqué que sur d'autres territoires.

Les caractéristiques de la population haguénovienne

- Les familles monoparentales progressent fortement entre 1999 et 2007 (+ 41 %) représentant 10 % de l'ensemble des ménages soit 1 405 familles,
- Les ménages isolés ou personnes seules augmentent également entre 1999 et 2007 (+ 26 %) représentant 30 % de l'ensemble des ménages,
- Les ménages composés d'un couple avec enfants diminuent de près de 5 % entre 1999 et 2007,
- Une population relativement jeune : 32 % des personnes ont moins de 25 ans (contre 31 % dans le Bas-Rhin alors qu'il figure au 9^{ème} rang national pour sa part des jeunes dans l'ensemble de la population).
- Un déficit structurel des jeunes de 17 à 22 ans.

Les spécificités en termes d'activité

- Une population active croissante de 10 % entre 1999 et 2007,
- Mais un taux de chômage qui progresse : 10,3 % en 2008 contre 8,5 % en 1999,
- Le rééquilibrage de l'économie à Haguenau (diminution du poids de l'industrie) entraîne une diminution des ouvriers au profit des professions intermédiaires.

PRINCIPAUX ENJEUX

- **Le développement d'un parc de logement au regard de la croissance démographique et de l'augmentation du nombre des ménages**

La population de Haguenau et le nombre de ménages augmentent. Les estimations du SCoTAN évaluent les besoins en nouveaux logements entre 230 et 250 par an. Haguenau doit être en mesure de répondre aux besoins en logements tout en répondant aux objectifs du SCoTAN d'accroître le parc de logement. Ceci afin de bâtir un territoire du SCoTAN équilibré et cohérent. La Ville doit être en mesure de relancer le marché de la construction et la production annuelle de logements qui se trouve actuellement en deçà des besoins estimés.

- **La diversification de l'offre de logements dans certains quartiers vieillissants**

Certains quartiers de Haguenau se caractérisent par une structure de la population laissant apparaître un vieillissement. Ces constats devraient s'accroître avec le départ des jeunes qui décohabitent dans les prochaines années. Ces quartiers nécessitent une réponse adaptée en diversifiant l'offre de logements. Ceci afin de développer une mixité générationnelle et sociale indispensable à la conservation de la cohésion sociale à l'échelle de la ville.

- **La création d'une offre de logements adaptée aux changements structurels de la population**

La taille des ménages diminue à Haguenau. Ceci notamment en raison du développement des familles monoparentales et des personnes vivant seules. Ainsi, un nouvel équilibre se dessine à Haguenau et induit le développement d'une offre suffisante de petits logements et de taille intermédiaire pour répondre aux besoins des ménages.

- **La réponse aux besoins en logements des plus modestes**

Les évolutions sociétales et les mutations économiques peuvent exposer les Haguenoviens à des difficultés pour se loger. Des solutions adaptées doivent être proposées afin de répondre à ces besoins spécifiques pour lutter contre la précarité et la pauvreté d'une partie de la population.

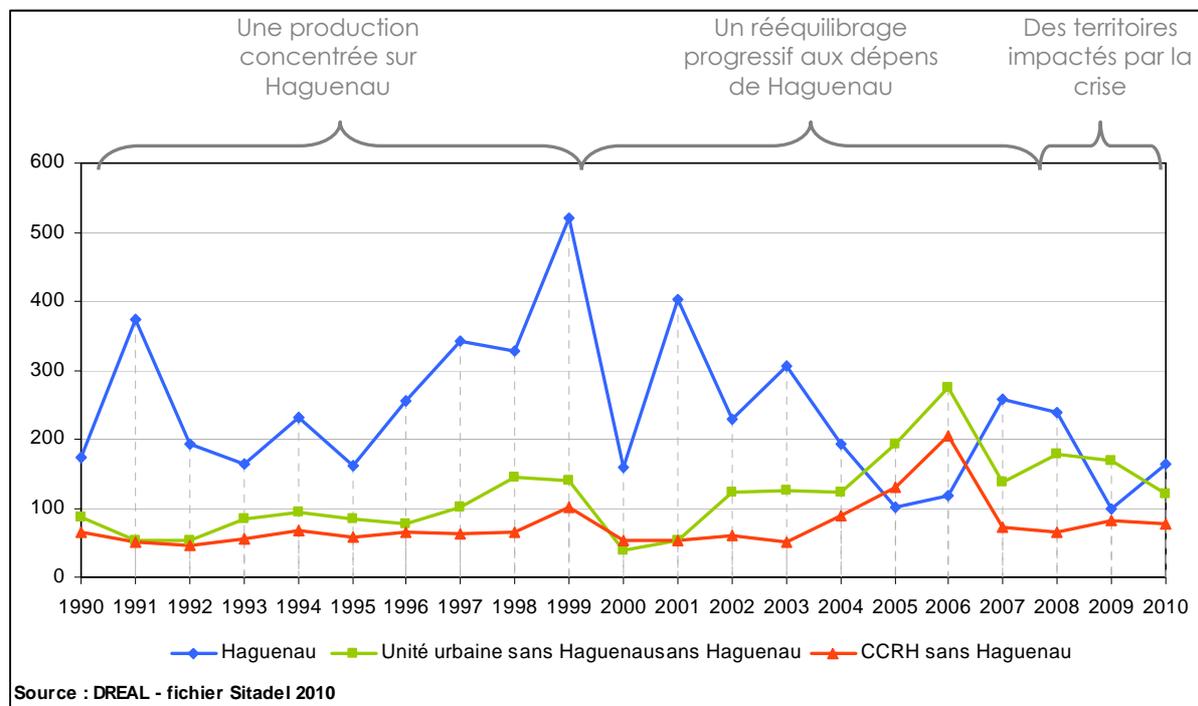
C /

**Les spécificités du
marché du logement**

1/ Un marché en tension

1.1. Une production de logements qui tend à se rééquilibrer à l'échelle de l'agglomération haguénovienne

Graphique n°1 : Logements commencés entre 1990 et 2010



Entre 1990 et 2010, 5 013 logements ont été commencés à Haguenau, soit un volume annuel moyen de 239 logements²². Ils représentent plus des deux-tiers (67 %) des logements de l'unité urbaine et 76 % de la communauté de communes. Haguenau représente une part de 3,9 % des logements commencés dans le département durant cette période, ce qui est proche du poids de la Ville dans le Bas-Rhin. Cette période se caractérise par 3 phases distinctes :

- **Une phase de croissance concentrée à Haguenau :** Jusqu'en 1999, le nombre de logements commencés augmente. Il atteint une moyenne de 275 logements par an à Haguenau. Le volume du reste de l'unité urbaine est alors de 92 logements par an et de 63 pour le reste de l'intercommunalité. Cette période coïncide avec l'usage important des opérations de lotissement à Haguenau. La tendance nationale durant les années 1990 est alors morose mais renouera avec une croissance durable à partir de 1999²³.
- **Une phase de rééquilibrage au profit de l'unité urbaine et des communes de l'intercommunalité :** Entre 2000 et 2006, le nombre de logements commencés diminue peu à peu à Haguenau (215 logements commencés chaque année). On observe alors un rééquilibrage de la production de logements à l'échelle de l'unité urbaine (133 logements par an) et en partie sur le reste de

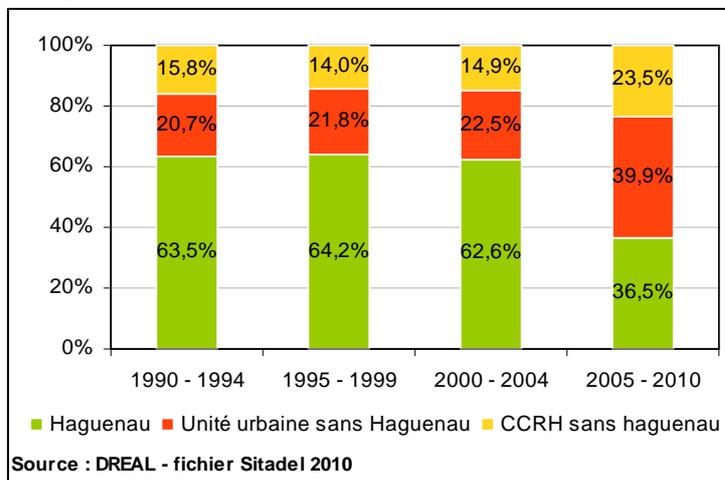
²² Voir annexe 11

²³ Source : *La construction en 2004 : une année exceptionnelle pour le logement* ; INSEE Première, N° 1021, INSEE juin 2005.

l'intercommunalité (92 logements par an). Ainsi, lorsque Haguenau atteint son niveau le plus bas en 2005 et 2006 (respectivement 102 et 117 logements commencés), le reste de la Communauté de communes et de l'agglomération atteignent un niveau de production maximal avec un total de 336 et 467 logements commencés sur cette même période. La production du département baisse également jusqu'en 2005.

- **Une période de crise :** Ce n'est qu'à partir de 2007, que la production de logements atteint de nouveau plus de 160 logements par an à Haguenau, les effets de la crise ayant touché davantage le reste de la Communauté de communes. Le plan de relance de l'économie en 2009, encouragera de nouveau les opérateurs à produire du logement grâce aux mesures fiscales pour les investissements locatifs et le doublement des prêts à taux 0 pour l'accession sociale à la propriété.

Graphique n°2 : Répartition de la production de logements par période (de 1990 à 2010)



Si de 1990 à 2004, la répartition de la production de logements reste relativement stable entre les différents territoires de comparaisons, celle-ci s'équilibre peu à peu depuis 2005. En effet, au cours de la dernière période (de 2005 à 2010), l'unité urbaine dépasse la Ville de Haguenau en termes de productions de nouveaux logements. La CCRH concentre près d'un quart de la production totale

de logements de l'ensemble des territoires et gagne ainsi près de 10 points par rapport aux années précédentes.

Photo n°1 : Chantier de constructions de logements

A l'échelle du périmètre du SCot d'Alsace du Nord, au minimum 900 logements doivent être construits chaque année. Ce volume diffère selon le rôle des communes dans l'armature urbaine²⁴.

Pour l'unité urbaine de Haguenau²⁵, l'objectif est fixé à 380 logements par an alors que seuls 286 logements ont été commencés en 2010 sur ce même périmètre.



Source : Ville de Haguenau

²⁴ Source : Schéma de Cohérence Territoriale d'Alsace du Nord – Document d'orientations générales, p.19, document approuvé le 26 mai 2009.

²⁵ L'unité urbaine comprend Haguenau, Bischwiller, Schweighouse-Sur-Moder, Oberhoffen-Sur-Moder, Kaltenhouse.

Un an après l'approbation du SCoTAN, la production en 2010 est de 165 logements commencés à Haguenau.

1.2. Les appartements, moteurs de la production de logements

Graphique n°3 : **Nature des logements produits à Haguenau**

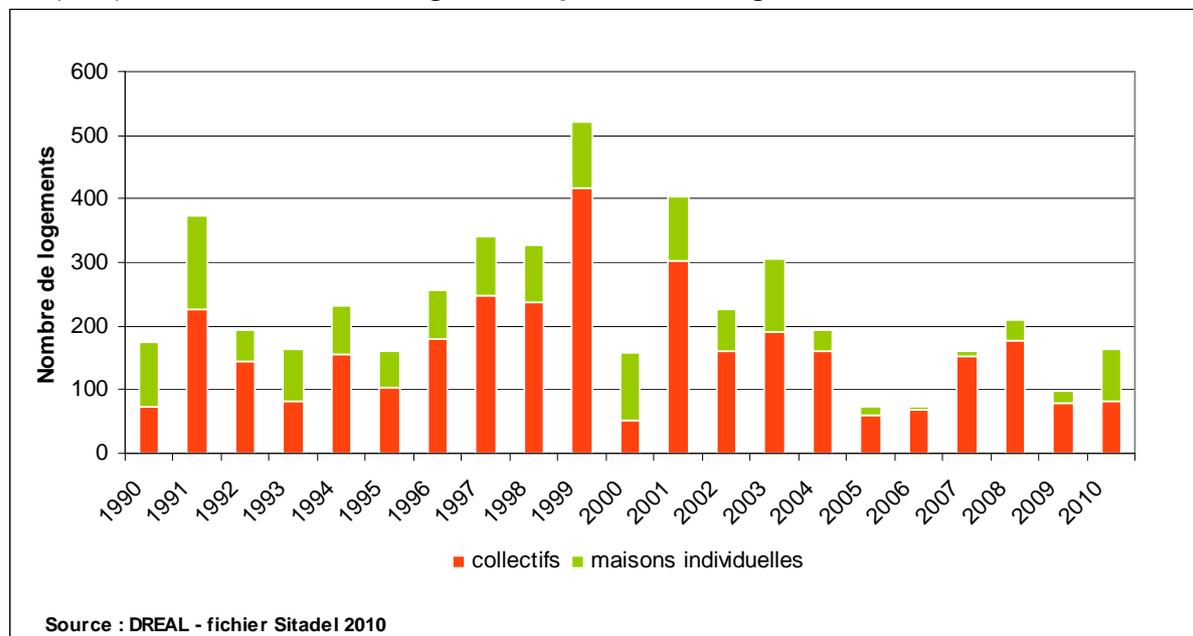


Photo n°2 : **Chantier de construction de collectifs**



Source : Ville de Haguenau

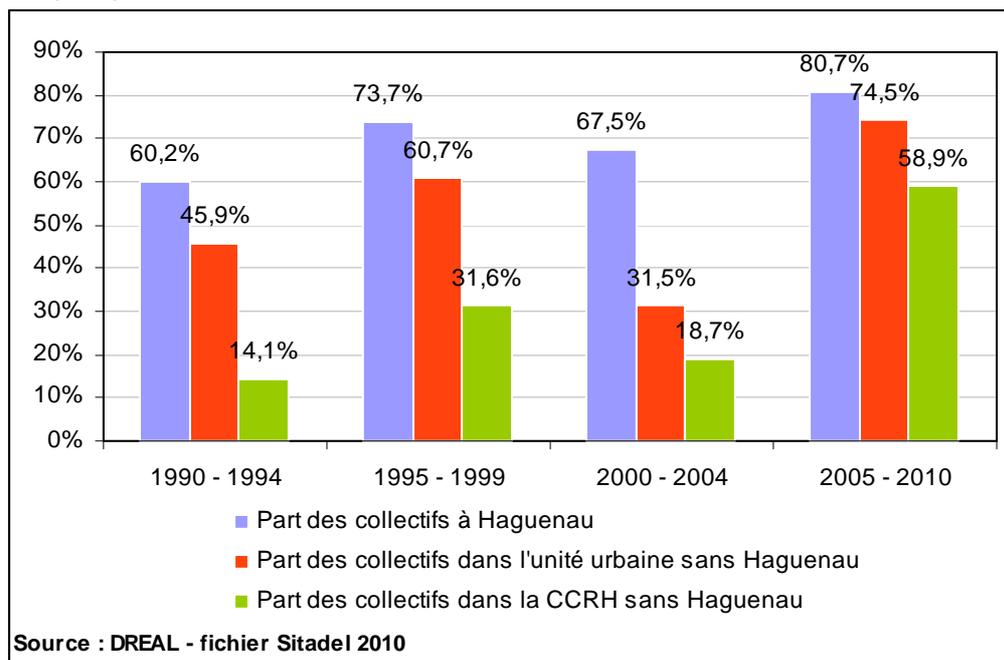
Entre 1990 et 2010 à Haguenau, 70 % des logements commencés sont des appartements²⁶. Sur la période 2005-2010, la production annuelle de maisons individuelles commencées a même été divisée par trois par rapport à la période 1990-1994. Ce constat s'observe d'ailleurs au travers de la consommation foncière qui tend à diminuer entre 1976 et 2002²⁷. L'usage du collectif permet d'augmenter la densité de logements

contrairement aux maisons, plus consommatrices d'espace. Ce changement s'explique en partie en raison de la rareté du foncier : en effet, les années d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux lotissements abondent le volume de maisons individuelles construites comme en 1990, 1991 ou encore 1999 tandis que les années 2000 ont vu leur nombre diminuer. De même, les prix des logements neufs augmentent fortement durant les années 2000, notamment en raison de la rareté du foncier qui influence les prix à la hausse.

²⁶ Voir annexe 12

²⁷ Date de référence pour l'étude foncière conduite par l'ADEUS.

Graphique n°4 : **Part des collectifs dans la construction neuve entre 1990 et 2010**



La production de collectifs est également plus importante dans le reste de l'unité urbaine (60,5 % entre 1990 et 2010) et à l'échelle du département (59,5 % entre 1990 et 2010). Le reste de la Communauté de communes privilégie la production de maisons individuelles. Elles représentent 61,5 % des nouveaux logements ces vingt-et-une dernières années. Néanmoins, depuis 2004, on observe peu à peu un changement entraînant la création plus nombreuse d'appartements. La part de maisons individuelles a même été divisée par deux par rapport à la précédente période (2000-2004).

Ainsi, cette nouvelle offre de collectifs permet à Haguenau de rattraper son retard par rapport à d'autres villes moyennes du département sur l'ensemble de son stock. Ce phénomène est trop récent sur l'unité urbaine ou le reste de l'intercommunalité pour réellement modifier le stock.

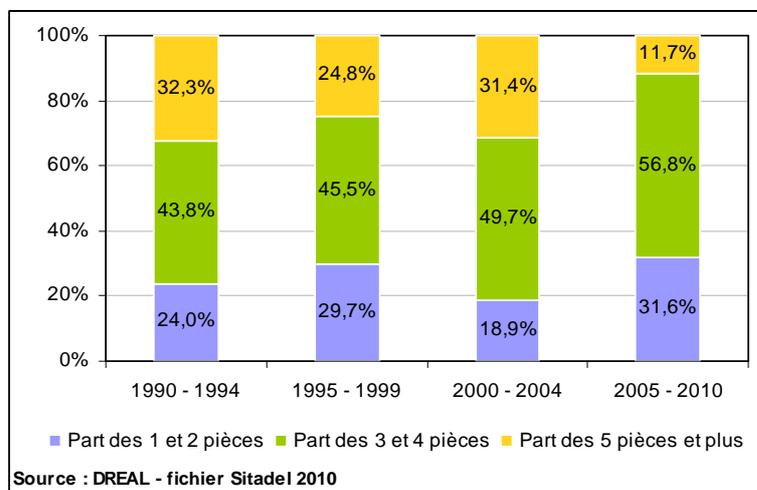
Photo n°3 : **Collectif à Haguenau**



Source : Ville de Haguenau

1.3. Un développement de l'offre privilégiant les tailles intermédiaires

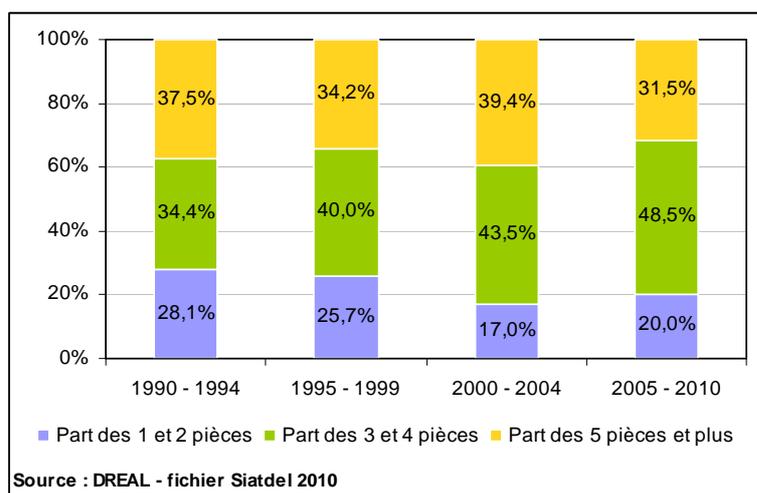
Graphique n°5 : Typologie des logements commencés entre 1990 et 2010 à Haguenau



En moyenne, depuis 1990, les logements de taille intermédiaire (3-4 pièces) représentent la moitié (49 %) des logements commencés à Haguenau. La proportion de grands logements a quant à elle été divisée par trois entre les périodes 1990-1994 et 2005-2010, passant de 33 % à 11 %. Le poids de plus en plus important des collectifs, explique en partie ce changement, les maisons

individuelles étant généralement plus grandes. La part des logements de petite taille (1-2 pièces) fluctue, en moyenne, autour de 26 % sur l'ensemble de la période 1990-2010. On note cependant une nette augmentation de la part de ces petits logements entre le début des années 2000 et la fin de cette même décennie. Ce résultat s'explique certainement en raison de l'investissement locatif.

Graphique n°6 : Typologie des logements commencés entre 1990 et 2010 dans le Bas-Rhin



A l'échelle du Bas-Rhin, la part des grands logements diminue légèrement (passant de 37,5 % sur la période 1990-1994 à 31,5 % sur 2005-2010) au profit des logements de taille intermédiaire. Ceux-ci représentent près de la moitié des nouveaux logements commencés entre 2005 et 2010. La proportion de petits logements diminue également sur l'ensemble de la période.

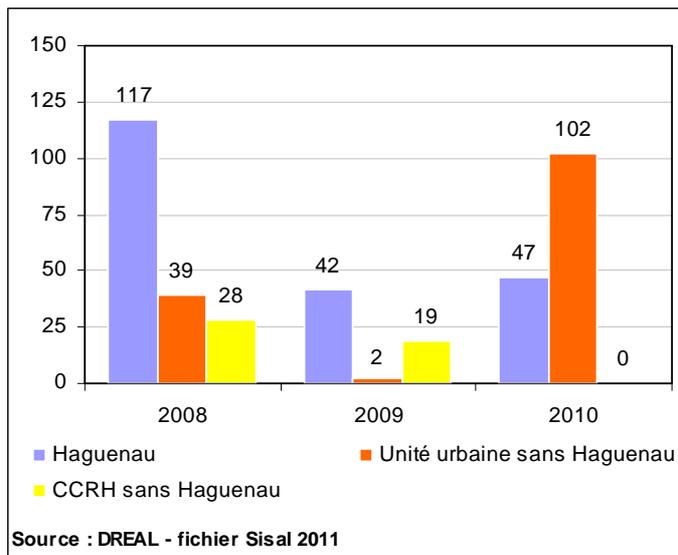
Ainsi, cette évolution des produits à Haguenau et plus généralement dans le Bas-Rhin est à mettre en relation également avec l'évolution de la taille des ménages. En effet, depuis plus de 40 ans, la taille des ménages diminue. **Ainsi, le nombre de grands logements mis sur le marché diminue en raison de l'adaptation de l'offre par les opérateurs.** Par ailleurs, l'accessibilité au marché du logement est plus aisée pour un logement neuf de petite taille, de taille intermédiaire que pour un grand logement. Le public potentiel est plus large car le prix est ajusté aux capacités

d'investissement des ménages qui tient compte de l'augmentation des prix de l'immobilier. La taille des logements est ainsi ajustée au prix de vente.

Depuis 1990, on assiste à un rééquilibrage progressif de la production de logements concourant au maintien d'une diversité de l'offre. Toutefois, une production essentiellement tournée vers les logements de taille intermédiaire pourrait à terme provoquer un déséquilibre si la tendance se poursuivait. Cela pourrait remettre en cause la diversité de l'offre en logements présente à Haguenau.

1.4. La production des bailleurs sociaux

Graphique n°7 : Logements locatifs aidés démarrés entre 2008 et 2010



Depuis 2008, 206 constructions de logements locatifs aidés sont intervenus à Haguenau dont 117 en 2008. Ceci peut s'expliquer par le financement, la même année, des logements de l'opération de rénovation du quartier Saint-Joseph (103 logements réhabilités).

A l'échelle de l'unité urbaine, les villes de Schweighouse-sur-Moder et Bischwiller sont également soumises aux obligations légales définies par l'article 55 de la loi

relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains. Ainsi, 143 logements locatifs aidés ont été financés et démarrés entre 2008 et 2010 sur ce territoire.

Enfin, 47 logements locatifs aidés ont été financés sur le territoire de l'intercommunalité hors Haguenau. En revanche, aucun logement locatif aidé n'a été financé en 2010.

- **Une faible proportion de logements très sociaux (PLAI) financés à Haguenau**

Depuis 2008, 60 % des logements locatifs aidés financés à Haguenau sont de type Prêt Locatif à Usage Social²⁸, 36 % en Prêt Locatif Social²⁹. Seuls 3 % des logements financés sont des Prêts Locatifs Aidés à l'Intégration³⁰ alors que près d'un quart des ménages haguenoviens pourraient y prétendre au vu de leurs ressources. Cette faible proportion de PLAI est problématique car d'une part ces logements répondent aux besoins d'une partie importante de la population et, d'autre part, 84 % de la demande en logements locatifs aidés provient de ménages qui disposent de ressources les rendant éligibles à ce type de logements. Paradoxalement sur les autres territoires, la part des PLAI dans la production est plus élevée alors même que

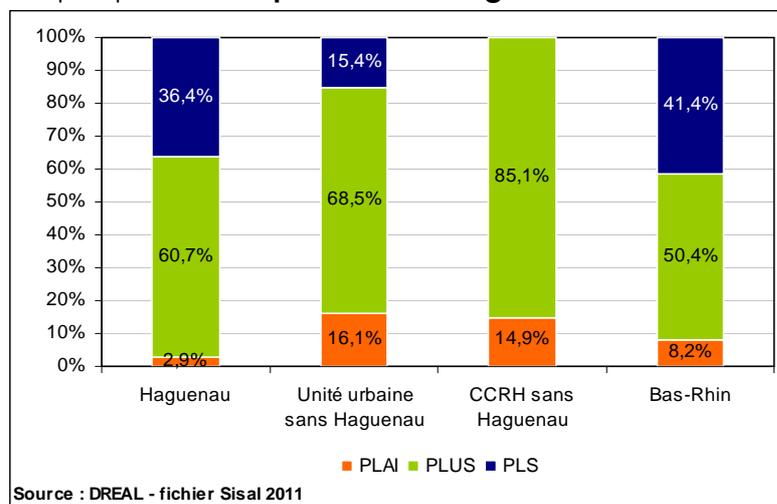
²⁸ Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) : il constitue le logement locatif aidé classique.

²⁹ Prêt Locatif Social (PLS) : il correspond au logement locatif aidé où les prix des loyers sont proches du privé.

³⁰ Prêt Locatif Aidé à l'Intégration (PLAI) : celui-ci correspond au logement destiné aux ménages les plus modestes. L'attribution aux ménages de ces différentes catégories de logements locatifs aidés se fait en fonction d'un plafond de ressources (Cf. Annexe 10).

les besoins pour ce type de logements sont moins importants qu'à Haguenau. Ainsi, dans l'intercommunalité, près de 15 % des logements locatifs aidés produits sont en PLAI et seuls 16 % des ménages ont les ressources les rendant éligibles.

Graphique n°8 : Répartition des logements financés entre 2008 et 2010



- **Taux de vacance et taux de mobilité dans le parc social**

Tableau n°1 : Taux de vacance et taux de mobilité dans le parc social

	Taux de vacance	Taux de mobilité	Taux de vacance > 3 mois	Taux de vacance < 3 mois
Haguenau	9,0%	15,7%	5,9%	3,1%
Unité urbaine sans Haguenau	5,3%	13,8%	1,9%	3,3%
Bas-Rhin	2,9%	10,3%	1,1%	1,9%

Source : EPLS 2009

Le taux de vacance dans le parc social à Haguenau semble élevé puisqu'il atteint 9 % soit 66 logements en 2009 (contre 6,4 % pour l'ensemble du parc de logements de Haguenau). De plus, comparativement aux autres territoires de références, ce taux de vacance est plus important : il est d'ailleurs trois fois plus élevé que celui du Bas-Rhin. La vacance est essentiellement longue à Haguenau dans le parc social puisque 5,9 % de ces logements vacants le sont depuis plus de trois mois. Toutefois, parmi les logements vacants, 2 opérations sont récentes et n'étaient pas louées lors de l'inventaire. Le taux global descend alors à 6,3 %. L'autre raison de cette vacance peut être liée à l'ancienneté des logements puisque 62 % des logements vacants ont été construits entre 1967 et 1987. Elle se concentre sur 7 opérations.

Le taux de mobilité dans le parc social

Qu'est-ce que la mobilité ?

Pour décrire la mobilité des ménages, l'ensemble des mouvements des locataires sont observés :

- les déménagements des sortants ;
- les emménagements des locataires nouveaux entrants dans le parc social ;
- les mouvements de locataires déménageant à l'intérieur du parc.

Le taux de mobilité sert à évaluer la fluidité du parc. Ce taux est un bon indicateur de la pression du marché.

Le taux de mobilité dans le parc social haguénovien est plus élevé que sur les autres territoires ; il s'établit à 15,7 % en 2008-2009 alors qu'il est de 13,8 % au sein du parc social de l'unité urbaine et de 10,3 % dans le parc social bas-rhinois.

Ainsi, près de 300 logements sont remis en location chaque année à Haguenau, auxquels s'ajoute la construction neuve.

Les déterminants de la mobilité tiennent aux caractéristiques des ménages : l'âge, la configuration familiale et le revenu sont les plus importantes. L'âge est de loin le facteur principal de la mobilité résidentielle. La décroissance de la mobilité est liée au cycle de vie d'un individu. En effet, la population âgée de moins de 30 ans n'est pas encore totalement stabilisée tant sur le plan familial (la venue d'une personne supplémentaire au sein d'un ménage est facteur de mobilité) que vis-à-vis de l'emploi.

Toutes choses égales par ailleurs, la probabilité de quitter son logement décroît aussi avec la taille du ménage. Un ménage composé de une à deux personnes sera beaucoup plus mobile qu'un ménage composé d'un couple avec deux enfants.

2/ Une hausse des prix de l'immobilier

Les deux analyses suivantes traitent d'objets différents. La première (2.1) aborde l'évolution des prix des logements neufs mis sur le marché tandis que la seconde partie (2.2) traite des transactions dans l'ancien.

2.1. Une hausse très importante du prix des logements neufs

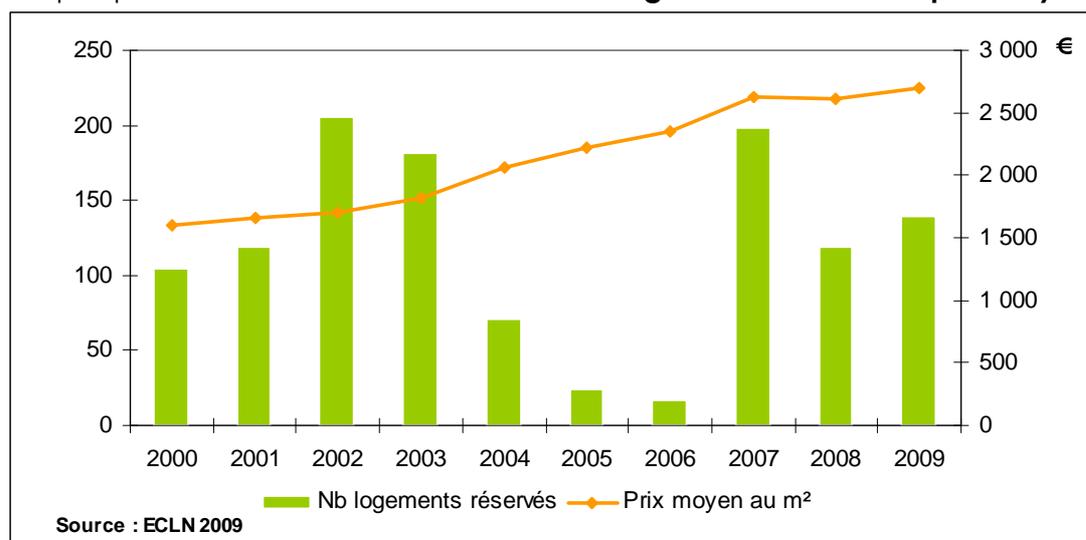
Tableau n°2 : **Evolution des prix au m² et du nombre de logements entre 2000 et 2009 à Haguenau**

Année	Prix moyen au m ²	Nombre de logements réservés
2000	1 595	105
2001	1 655	119
2002	1 706	206
2003	1 822	181
2004	2 070	71
2005	2 218	24
2006	2 346	17
2007	2 626	198
2008	2 604	119
2009	2 704	139

Source : DREAL - ECLIN

Entre 2000 et 2009, 118 logements en moyenne ont été vendus chaque année. Au cours de cette période, **le prix moyen au mètre carré d'un logement neuf à Haguenau a augmenté de 69 %, passant de 1 595 € à 2 704 €.** La croissance a même atteint 14 % entre 2003 et 2004 et 12 % entre 2006 et 2007. Ces hausses importantes ont été influencées par le volume des ventes : lors de fortes chutes, les prix ont augmenté significativement comme en 2004 et 2007.

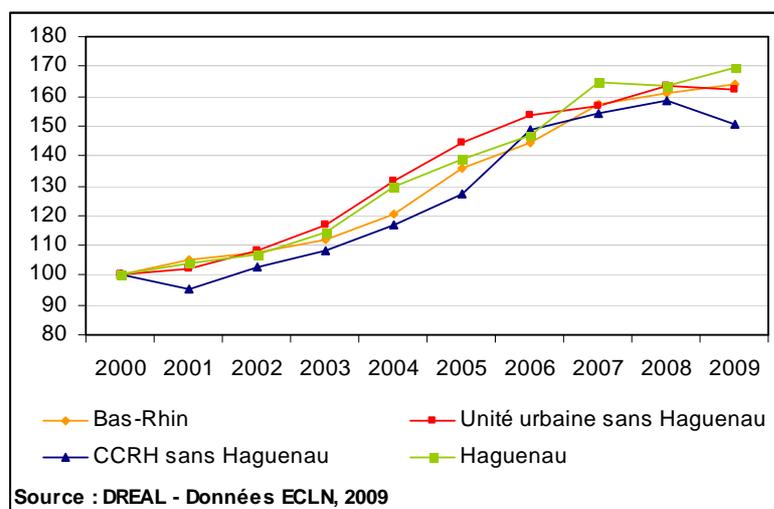
Graphique n°9 : **Les commercialisations à Haguenau : volume et prix moyen au m²**



La première hausse du prix moyen des logements neufs intervient dans un contexte de baisse du nombre de logements commencés (passage de 181 logements en 2003 à 71 en 2004). Le dernier lotissement créé date alors de 2001 (Hameau du Moulin) et l'opération suivante n'interviendra qu'en 2006 avec le lotissement du Parc Urbain.

La seconde hausse importante (+ 12 %) apparaît après une seconde année de production très médiocre (117 logements commencés en 2006). Le nombre de logements réservés n'est alors que de 17 (contre une moyenne annuelle de 118 entre 2000 et 2009). Ces deux vagues de forte diminution de l'offre nouvelle ont entraîné une augmentation des prix de vente. Seule 2008 est une année où les prix baissent à Haguenau de 1 % et coïncide avec la crise immobilière nationale. Cette baisse se répercutera l'année suivante sur le reste de la Communauté de communes (- 5 %) et de l'unité urbaine (- 1 %) pour les mêmes raisons.

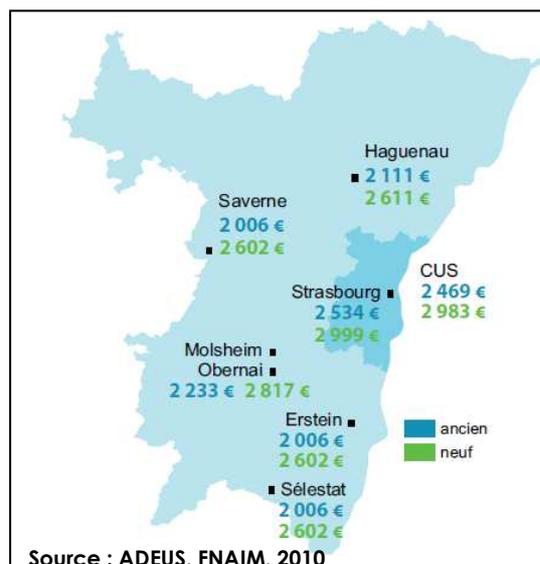
Graphique n°10 : **Evolution du prix au m² des logements neufs entre 2000 et 2009 (base 100 en 2000)**



Les autres territoires ne sont pas épargnés. Le prix du m² d'un logement neuf sur le reste de l'intercommunalité a augmenté de 50 % entre 2000 et 2009 pour atteindre 2 391 €. Il en est de même pour les autres communes de l'unité urbaine avec un prix de 2 405 € au m² au travers d'une hausse de 62 % (le prix en 2000 atteignait alors 1 482 €).

Seul le département affiche des prix moyens au m² supérieurs à ceux pratiqués sur le territoire de Haguenau (2 888 € le m²). En 10 ans, l'augmentation atteint 64 % dans le Bas-Rhin.

Carte n°1 : Prix des appartements neufs et anciens (m²)



Par rapport aux autres centralités urbaines du département telles que Saverne, Erstein ou Sélestat, le prix des logements neufs à Haguenau se situe dans la même fourchette de prix (aux alentours de 2 600 €/m²). En revanche, les prix moyens pratiqués à Molsheim et Obernai sont très nettement supérieurs (plus de 200 €/m² de différence avec Haguenau). Strasbourg et sa Communauté urbaine atteignent près de 3 000 €/m² dans le neuf, témoignant la tension du marché sur ce secteur.

2.2. Caractéristiques des transactions dans l'ancien en 2008 et 2009

L'analyse suivante concerne les transactions dans l'ancien. Toutefois, ne sont pas intégrés dans l'analyse les logements 1 pièce, faute de données suffisantes concernant cette taille de logements.

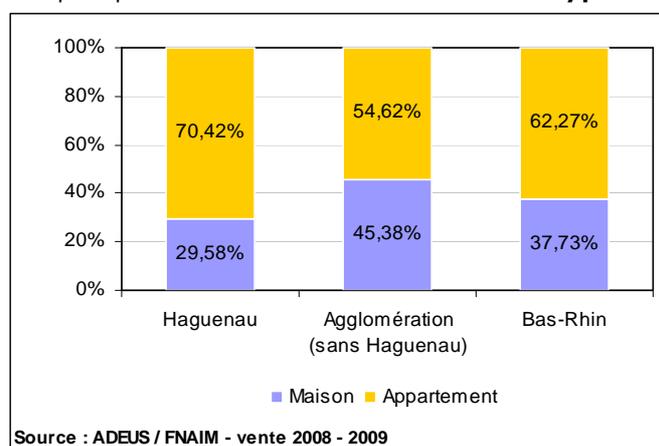
- **Des transactions qui concernent essentiellement les appartements**

Tableau n°3 : Prix moyen au m² et nombre de transactions en 2008 et 2009

Type	Haguenau		Unité urbaine sans Haguenau		Bas-Rhin	
	Nombre de transactions	Prix moyen au m² (en euros)	Nombre de transactions	Prix moyen au m² (en euros)	Nombre de transactions	Prix moyen au m² (en euros)
Appartement	350	2 207	71	2 227	4 199	2 429
Maison	147	2 283	59	2 218	2 544	2 101
Ensemble	497	2 230	130	2 223	6 743	2 304

Source : Données ADEUS / FNAIM

Graphique n°11 : Transactions selon le type de biens entre 2008 et 2009



En 2008 et 2009, 70 % des transactions de logements à Haguenau ont concerné des appartements contre 55 % dans le reste de l'unité urbaine et 62 % dans le Bas-Rhin. A Haguenau, la part des appartements dans l'ensemble du parc de logements est plus grande que celle des maisons individuelles et impacte dès lors le nombre de transactions.

- **Des coûts d'acquisition supérieurs pour les maisons individuelles**

Le prix moyen au m² d'un logement ancien est de 2 230 € à Haguenau en 2008 et 2009. Ce chiffre est supérieur de 3 % dans le Bas-Rhin (2 304 €) mais quasiment identique pour le reste de l'unité urbaine (2 223 €). **On constate ainsi une faible dispersion des prix aux différentes échelles d'analyse.**

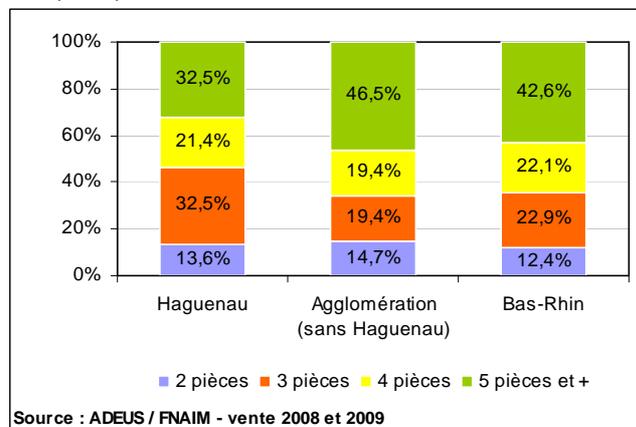
Le prix moyen au m² des maisons à Haguenau est de 2 283 €. Il est supérieur à celui des appartements (2 207 €). A l'échelle du Bas-Rhin, c'est l'inverse : le prix moyen au m² des appartements est plus de 300 € plus élevé que pour celui d'une maison. Ceci peut s'expliquer par le poids de Strasbourg, et plus généralement de la Communauté Urbaine de Strasbourg, dans les transactions d'appartements.

Le fait qu'il y ait peu de production de maisons individuelles (surtout depuis le début des années 2000), que les transactions soient moins nombreuses et que la rotation soit moins régulière dans cette catégorie de logements, peut expliquer cette différence de coût à Haguenau entre le collectif et l'individuel.

- **Les logements intermédiaires : l'achat privilégié des acquéreurs**

En 2008-2009 à Haguenau, les ventes de logements de taille intermédiaire (3-4 pièces) représentent 54 % des transactions, ce qui est cohérent avec la nature des biens vendus (70 % d'appartements). En revanche, sur les autres territoires, les grands logements concernent près de la moitié des transactions.

Graphique n°12 : **Transactions selon la taille des biens entre 2008 et 2009**

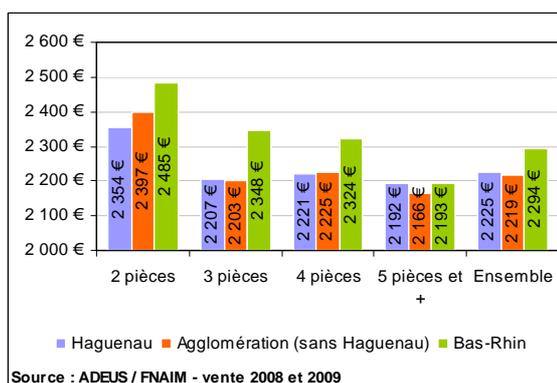


La surreprésentation des logements de taille intermédiaire dans le marché des transactions se justifie par leur forte présence dans le parc haguénovien (45 %).

- **Les petits logements plus chers à l'achat**

Graphique n°13 : **Prix moyen au m² selon le nombre de pièces**

Comme dans le département et sur le reste de l'unité urbaine, les petits logements à Haguenau possèdent un coût au m² plus élevé que pour les grands logements. Ainsi, un logement 2 pièces a coûté globalement 7 % de plus au m² qu'un 5 pièces et plus.



Les transactions sont d'ailleurs deux fois moins nombreuses que les petits logements, sujets plus facilement à l'investissement locatif de type Scellier. Ce constat est plus flagrant encore à l'échelle de l'unité urbaine où ce type d'offre est moins abondant.

L'investissement locatif de type Scellier permet d'obtenir des réductions d'impôts (de 22 à 34 % suivant que le logement porte le label BBC ou non) sur l'investissement dans un bien immobilier destiné à la location. Dans le cadre de la loi Scellier, l'Etat rembourse les impôts des ménages qui ont profité du dispositif sur une durée de 9 à 15 ans (durée de la location).

Ainsi l'investissement Scellier a complètement dopé les constructions de logements : selon les chiffres de la fédération des promoteurs immobiliers, sur la Communauté urbaine de Strasbourg, 68 % des constructions sont dues au Scellier. On peut supposer que l'investissement Scellier a également eu un impact fort sur la production de logements à Haguenau même si l'on ne connaît pas sa part.

Haguenau se situe en zone B2 du dispositif Scellier. Ce zonage conditionne les plafonds de loyer maximum (10,60 €/m² de surface fiscale en loi Scellier classique et 8,50 €/m² en loi Scellier intermédiaire en 2011) ainsi que les plafonds de ressources pour les locataires habitant le bien immobilier. On s'aperçoit que la loi Scellier fixe des plafonds de loyer très proches du parc privé.

En revanche, dans le cadre de la loi de finances 2011, l'Etat a imposé un coup de rabot fiscal de 10 % sur tous les avantages fiscaux. Les réductions d'impôts seront plafonnés à 16% au maximum en 2012 et rendra le dispositif moins avantageux. Fin 2012, il est annoncé l'abandon du dispositif, ce qui est de nature à avoir un impact sur la production de logements neufs et l'investissement locatif durant le PLH.

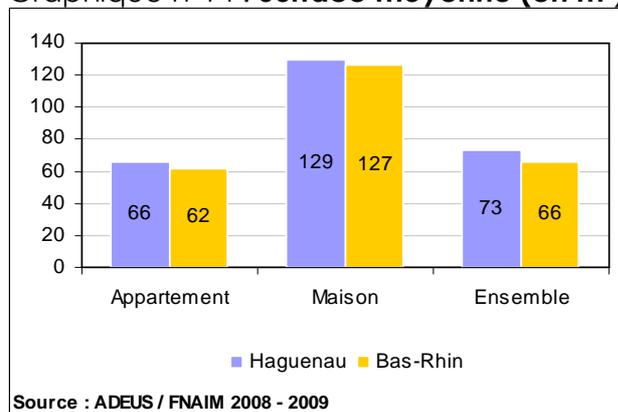
3/ Spécificités des locations

Précaution méthodologique

Les données traitées s'appuient sur des informations collectées par la FNAIM 67. Il s'agit ici d'informations concernant les biens reloués en 2008 et 2009 et non pas sur l'ensemble du parc locatif haguénovien occupé au moment de l'enquête.

- **Une surface moyenne des logements supérieure au Bas-Rhin**

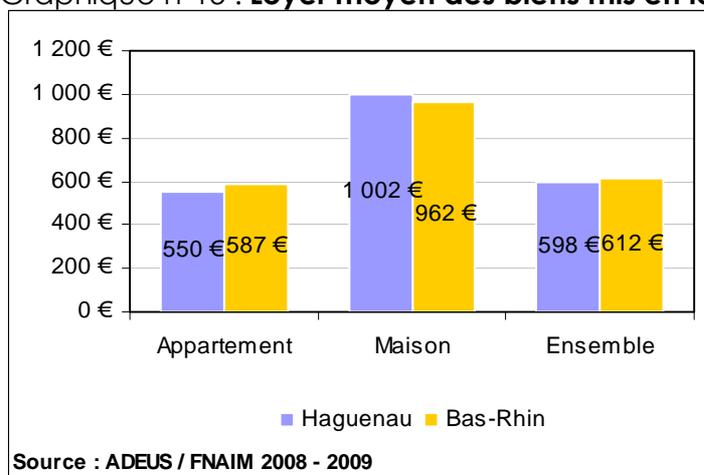
Graphique n°14 : **Surface moyenne (en m²) des biens mis en location**



La surface moyenne des biens loués est de 73 m² à Haguenau. Elle est supérieure à celle du Bas-Rhin (66 m²). Ce chiffre s'explique surtout par la différence de typologie entre les appartements et les maisons individuelles. Le Bas-Rhin est là encore fortement impacté par le poids de Strasbourg où les biens mis en location sont, d'une manière générale, plus petits que sur le reste du département.

- **Des loyers proches de ceux pratiqués dans le Bas-Rhin**

Graphique n°15 : **Loyer moyen des biens mis en location en 2008 et 2009**

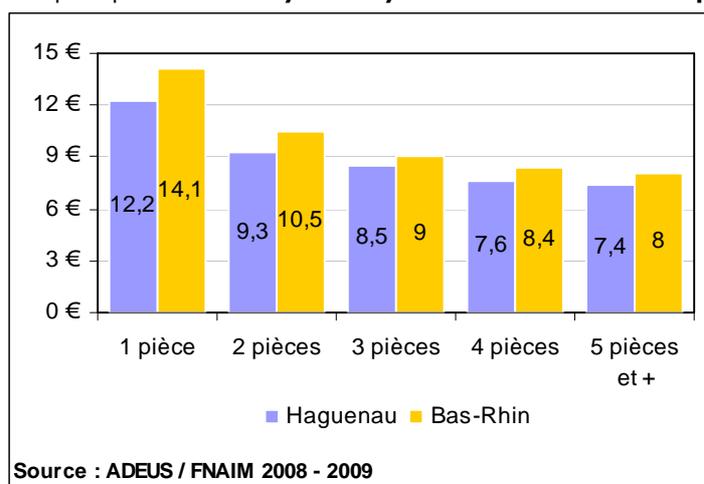


Les loyers pratiqués à Haguenau sont similaires à ceux pratiqués en moyenne dans le Bas-Rhin.

En 2008 et 2009, les loyers moyens sont à 598 € par mois, soit 8,2 € le m² tandis que le département atteint 10,2 € le m². Cette différence s'explique en grande partie par le poids des loyers de la Communauté Urbaine de Strasbourg tirant vers le haut l'ensemble des loyers du département. Pour cette raison,

les loyers des appartements sont plus élevés dans le département (587 € par mois, soit 10,3 € le m²) par rapport à Haguenau (550 € par mois, soit 8,9 € le m²) à la différence du loyer des maisons. Par contre, le loyer moyen d'une maison à Haguenau reste supérieur par rapport au département.

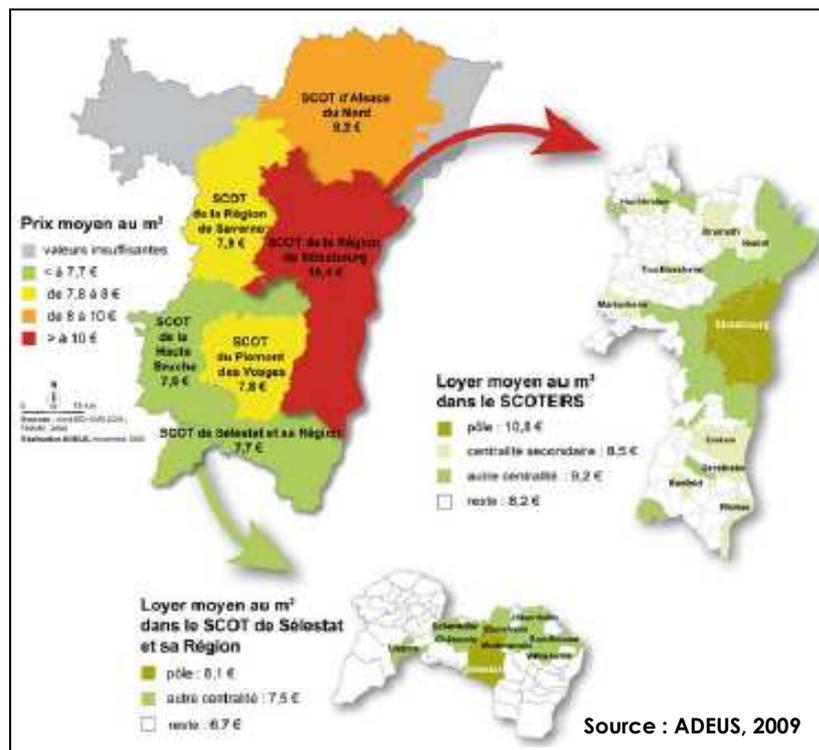
Graphique n°16 : **Loyer moyen selon nombre de pièces (au m²)**



Le prix au m² d'un bien décline au fur et à mesure que la taille du logement augmente

(12,2 €/m² pour un logement une pièce contre 7,4 €/m² pour un 5 pièces et plus). Les loyers au m² des grands logements sont donc inférieurs aux loyers moyens au m² des petits logements.

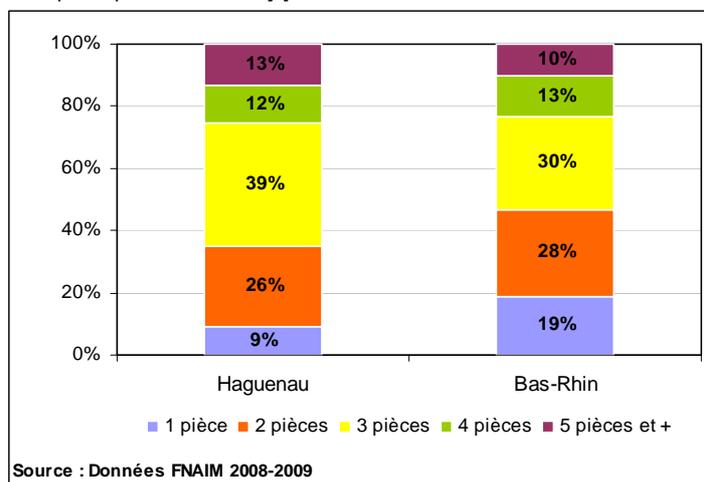
Carte n°2 : Loyers moyens au m² dans les SCoT



Globalement, la dispersion des loyers entre Haguenau et le département est assez faible. Haguenau est d'ailleurs l'un des secteurs les plus chers du Bas-Rhin après la Communauté Urbaine Strasbourgeoise.

- **Les biens loués reflètent les parcours résidentiels**

Graphique n°17 : Types de biens loués entre 2008 et 2009 (tous biens confondus)



Malgré la faible part des petits logements à Haguenau (18% de l'ensemble du parc), ils représentent 35% des biens reloués en 2008 et 2009. Ces logements sont plus sujets aux rotations en raison de la situation des ménages qui les occupent (jeunes travailleurs, jeunes couples, personnes âgées) et qui tend à évoluer. Ils permettent de démarrer ou de reprendre un parcours

résidentiel. Leur proportion est plus importante dans le Bas-Rhin en raison du poids de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

Les logements de taille intermédiaire représentent 51 % des biens reloués en raison de leur proportion plus importante dans le parc de logements à Haguenau (45 %).

Ce volume des biens reloués est d'ailleurs moins important dans le Bas-Rhin (43 %).

Enfin, les 5 pièces et plus, qui sont d'ailleurs les plus chers en termes de loyer global, sont moins présents sur le marché de la location à Haguenau (13 %). Beaucoup de ménages, qui en ont la capacité financière, préfèrent accéder à la propriété que

de payer un grand logement à 1 080 € par mois en moyenne. Ce constat reflète encore une fois le parcours résidentiel qui pousse les ménages à accéder à la propriété lorsqu'ils recherchent un grand logement.

4/ Les besoins répertoriés en matière de logement

4.1. La demande de logements locatifs aidés

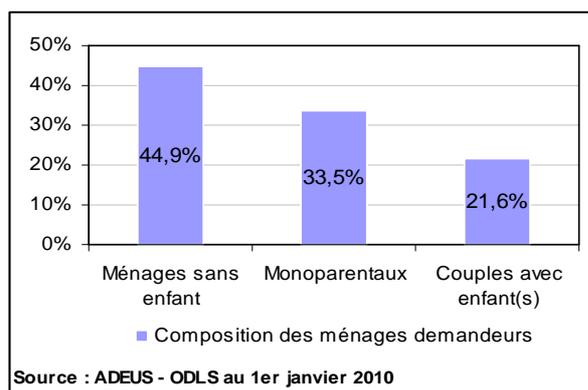
- **Stock de demandes**

Au 1^{er} janvier 2010 on recense 508 personnes ayant fait une demande de logements locatifs aidés à Haguenau. Au cours de ces dernières années, cette demande est relativement constante et ce, malgré l'apport régulier d'une nouvelle offre.

4.2. Profils des demandeurs de logements locatifs aidés

- **Les familles monoparentales : un tiers des demandeurs**

Graphique n°18 : Répartition des demandeurs de logements locatifs aidés selon la composition familiale



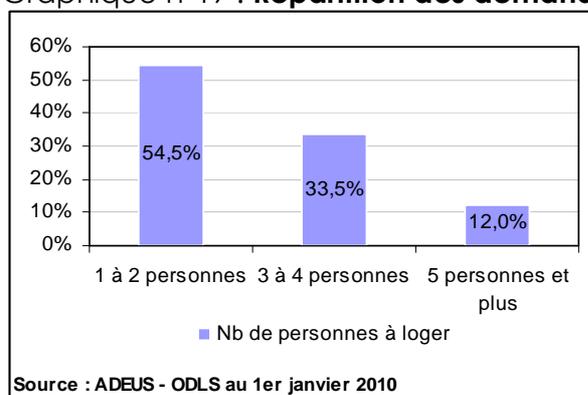
Près de la moitié (44,9 %) des demandeurs de logements locatifs aidés sont des ménages sans enfants. Parmi ces ménages, les trois-quarts sont des personnes seules.

En revanche, en comparaison avec l'ensemble des ménages de Haguenau, ce sont les familles monoparentales qui sont surreprésentées. En effet, les familles monoparentales sont trois fois plus présentes parmi les demandeurs que dans l'ensemble des ménages

haguenoviens (10 % de familles monoparentales à Haguenau en 2007). Ainsi le profil des demandeurs est révélateur des situations de précarité de ces ménages.

- **Une demande émise principalement par des ménages de petite taille**

Graphique n°19 : Répartition des demandeurs selon la taille des ménages



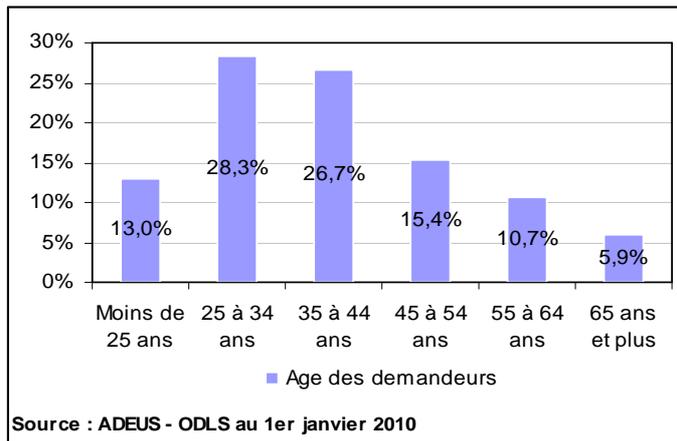
Les ménages composés de 1 à 2 personnes représentent 54,5 % de la demande en logements locatifs aidés en raison de la forte proportion de ménages isolés et de familles monoparentales.

33,5 % des demandes sont émises par des ménages composés de 3 à 4 personnes, ce qui correspond à des couples avec enfant(s) ou à des familles monoparentales.

Enfin, 12 % de la demande concerne des ménages de 5 personnes et plus. Ces familles nombreuses sont surreprésentées parmi les demandeurs ; en effet, elles représentent 12 % de la demande alors qu'elles ne constituent que 6 % de l'ensemble des ménages. Les besoins en logements locatifs aidés de grande taille sont donc très prégnants.

- **Une majorité de personnes âgées entre 25 et 44 ans**

Graphique n°20 : Répartition des demandeurs de logements locatifs aidés selon l'âge



En volume, la plupart des demandeurs de logements locatifs aidés se situent dans des tranches d'âges intermédiaires, allant de 25 à 45 ans (55 %). Ceci s'explique en grande partie par la typologie du parc locatif social qui compte une majorité de logements intermédiaires (3 et 4 pièces), adaptés aux ménages dont l'âge se situe entre l'obtention d'un premier emploi

stable et l'accession à la propriété.

Les moins de 25 ans et les personnes de plus de 65 ans, représentent quant à elles, respectivement 13 % et 6 % des demandes. D'une part, les moins de 25 ans sont moins représentés à Haguenau par rapport au reste du département, d'autre part, les plus de 65 ans sont plus souvent propriétaires de leur logement.

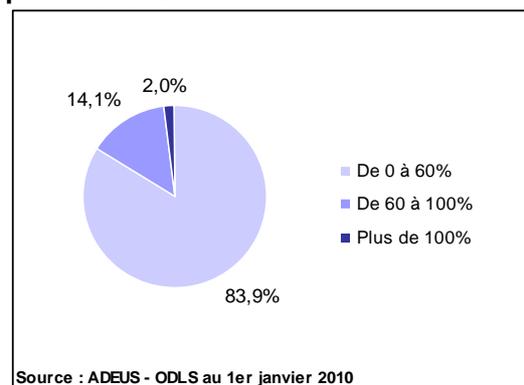
- **Des ménages demandeurs aux revenus très modestes**

Près de 84 % des ménages se situent en dessous des plafonds de revenus permettant de prétendre à un logement de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), soit 11 621 € de revenus annuels pour une personne seule en 2009.

Les logements locatifs aidés de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) pourraient correspondre à 14 % des demandeurs au vu de leurs revenus, soit 21 132 € pour une personne seule en 2009.

Seuls 2 % des ménages disposent de ressources leur permettant l'accès aux logements locatifs aidés de type PLS (Prêt Locatif Social) ou pas.

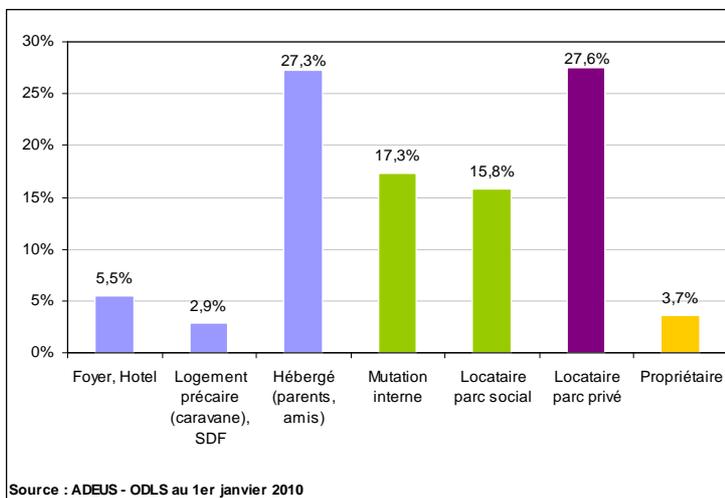
Graphique n°21 : Les demandes selon les revenus comparés aux plafonds HLM



- **Une proportion importante de demandeurs qui ne dispose pas de son propre logement**

Graphique n°22 : Répartition des demandeurs selon le statut d'occupation au moment de la demande

La situation des demandeurs au regard du logement est très contrastée. Qu'elles soient hébergées dans des foyers, des hôtels, chez des parents ou des amis, ou encore qu'elles soient sans abri, **les personnes sans logement propre forment le tiers (35,7 %) des demandeurs de logements locatifs aidés au 1^{er} janvier 2010**. 27 % des ménages logent dans le parc privé. La part des demandeurs habitant déjà le parc social représente 33 % des ménages.

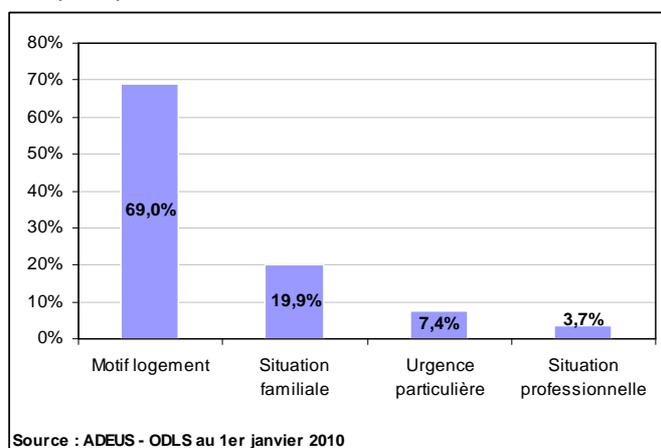


Ainsi le parc social joue véritablement son rôle dans de nombreux parcours résidentiels (démarrage de parcours lorsqu'on loge chez les parents ou amortisseur social lorsqu'on subit un accident de la vie (divorce, décès) pouvant conduire à être hébergé chez un tiers ou d'abandonner sa propriété). Evidemment la demande reflète également les souhaits de mutation en raison des conditions de logement (comme un loyer plus élevé dans le parc privé), l'évolution familiale ou professionnelle.

4.3. Des demandes anciennes et des souhaits variés

- **Les conditions de logement : premier motif des demandeurs**

Graphique n°23 : Les motifs de la demande au 1^{er} janvier 2010

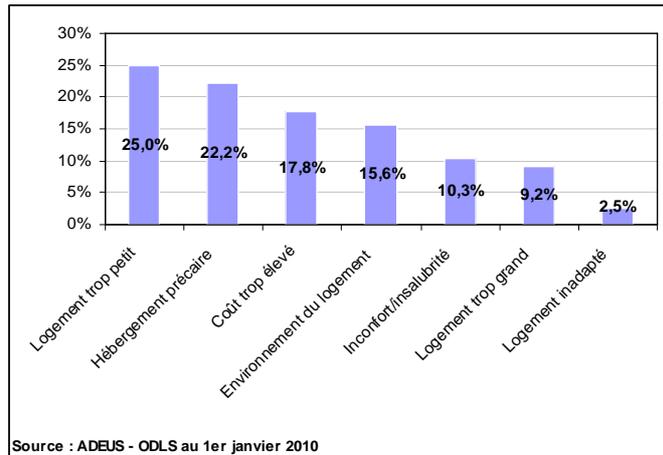


69 % des raisons de recherche d'un nouveau logement sont motivées par les conditions de logement et près de 20 % en raison de la situation familiale (comme les situations d'éclatement de la cellule familiale suite à des séparations ou des décohabitations). La situation professionnelle (mobilité, perte d'un emploi, etc.) ne représente que 4 % des motifs

de la demande.

Graphique n°24 : **Distribution des motifs de la demande**

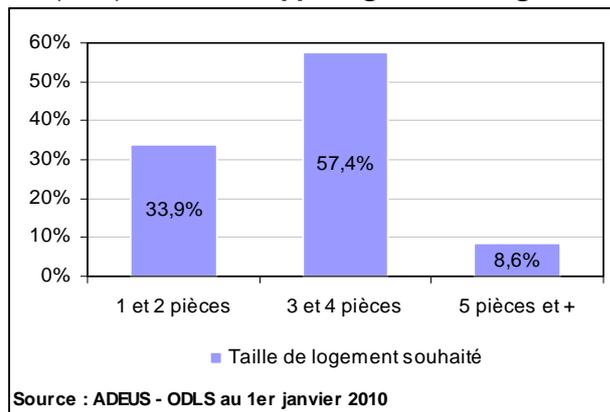
Les demandeurs cherchent à améliorer leurs conditions de logement en accédant en premier lieu à un logement plus grand (25 % des demandes).



En second lieu, plus de 22 % des demandeurs cherchent à accéder au parc social car ils sont en situation d'hébergement précaire. Un peu moins de 18 % des demandeurs souhaitent intégrer le parc social pour des motifs d'ordres économiques car leur budget logement actuel est trop élevé. Enfin 15 % des demandeurs voudraient changer d'environnement (quartier peu accueillant, mal situé...).

- **Une demande orientée vers les logements de taille intermédiaire**

Graphique n°25 : **Typologie des logements locatifs aidés demandés au 1er janvier 2010**

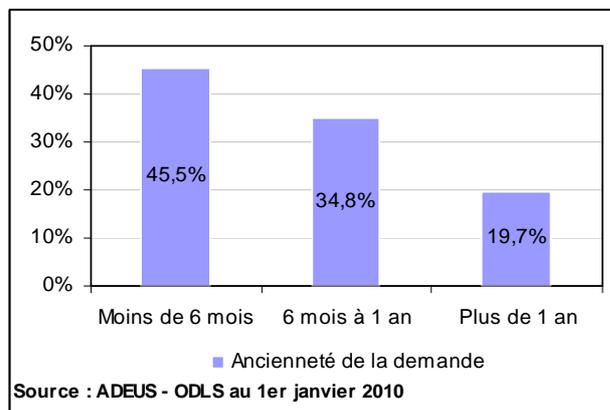


57,4 % de la demande vise les logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces), suivi des logements de petite taille (1 et 2 pièces) représentant environ 34 % de la demande.

Enfin, les grands logements (5 pièces et plus) représentent un peu moins de 10 % de la demande.

- **Des demandes anciennes : 20 % ont plus d'un an**

Graphique n°26 : **L'ancienneté de la demande**



La majorité des demandes exprimées (45,5 %) ont moins de 6 mois alors que près de 35 % des demandes ont entre 6 mois et un an. Par contre, 20 % des demandes ont plus d'un an d'ancienneté et ce, malgré le taux de mobilité élevé que connaît le parc locatif social.

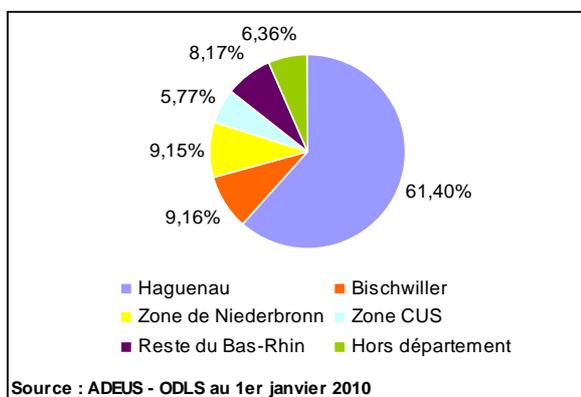
- **Des demandeurs originaires essentiellement de Haguenau**

Graphique n°27 : **Communes d'origine des demandeurs**

70 % des demandeurs sont originaires de la zone de Haguenau – Bischwiller, 61 % résident à Haguenau même.

15 % des demandes proviennent de ménages qui résident dans des bassins de vie proches de celui de Haguenau (Niederbronn et Communauté Urbaine de Strasbourg).

Enfin, près de 10 % des demandes sont émises par des ménages habitant le reste du département et 6 % hors du Bas-Rhin.

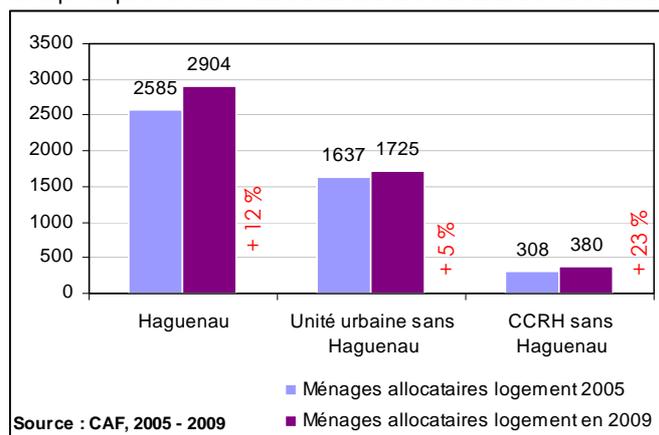


5/ Les bénéficiaires des aides au logement

Le fichier des allocataires logement fourni par la CAF du Bas-Rhin permet d'appréhender la problématique de l'habitat et de la précarité. Il présente une partie des occupants des résidences principales, et notamment les plus fragilisés d'entre eux, dont la faiblesse des ressources leur ouvre droit à une aide au logement.

- **Des allocataires en augmentation**

Graphique n°28 : Evolution du nombre de ménages allocataires entre 2005 et 2007



En 2009, les bénéficiaires des aides au logement étaient environ 2 900 à Haguenau, soit 20 % des ménages de la ville, alors qu'ils étaient 2 585 en 2005 (18 % de l'ensemble des ménages). Avec un peu moins de 10 % de ménages allocataires dans le reste de l'intercommunalité et environ 20 % dans l'unité urbaine, ils représentent en volume respectivement 380 et 1 725 ménages allocataires (contre 308 et

1 637 en 2005).

- **Une répartition peu homogène des ménages allocataires...**

La présence plus ou moins marquée des allocataires logement est fortement dépendante de la structure du parc de logements et de la situation matrimoniale des ménages.

- **...influencée par le développement de l'offre en logements locatifs aidés**

En effet, les zones où la proportion d'allocataires est la plus significative sont celles dans lesquelles le parc social est le plus développé mais également là où l'on retrouve les ménages les plus précaires (familles monoparentales et personnes isolées). Il s'agit des quartiers du centre-ville Ouest (plus de 37 % des ménages bénéficient des aides au logement), des Pins Saint-Gérard (plus de 25 % des ménages touchent les allocations logement) et du Centre-ville Est (environ 23 % des ménages sont allocataires logement).

Les quartiers de la Musau Ouest et du Bildstoeckel Est concentrent également une part de ménages allocataires plus importante qu'au niveau communal mais dans une moindre mesure.

- **...et la composition familiale des ménages**

En revanche, les quartiers de Metzgerhof-Clausenhof, Marienthal et surtout Munchacker-Matzacker sont ceux où la part des ménages allocataires dans l'ensemble des ménages est la plus faible (environ deux fois inférieur à la moyenne communale). En analysant les compositions familiales de ces quartiers, on s'aperçoit

que c'est précisément à l'intérieur de ces derniers que les proportions de familles monoparentales et de personnes isolées sont les plus faibles. Ce sont également dans ces quartiers que l'offre en logements locatifs aidés est faible : il n'y en a pas à Marienthal ainsi qu'à Munchacker-Matzacker, et elle est très faible dans le quartier de Metzgerhof-Clausenhof (moins de 4 % de logements locatifs aidés par rapport au parc de résidences principales de ce secteur).

Tableau n°4 : Liens entre la proportion d'allocataires logement par quartier et les statuts matrimoniaux

IRIS	Ensemble des ménages	Nb ménages allocataires	Ménages allocataires/ensemble ménages	Familles mono-parentales en %	Personnes isolées en %
Centre-ville Ouest	1 529	570	37,3%	10,0%	38,6%
Centre-ville Est	1 732	390	22,5%	11,0%	46,2%
Bildstoeckel Ouest	781	134	17,2%	9,0%	26,5%
Bildstoeckel Est	1 225	252	20,6%	13,0%	31,3%
Schloessel Château-Fiat	1 376	219	15,9%	9,0%	28,5%
Marxehouse	1 045	157	15,0%	10,0%	25,9%
Munchacker Matzacker	1 253	100	8,0%	8,0%	26,2%
Metzgerhof Clausenhof	1 179	130	11,0%	7,0%	19,6%
Les Pins St Gérard	1 142	292	25,6%	13,0%	24,2%
Musau Ouest	1 036	217	20,9%	8,0%	32,4%
Musau Est	1 003	187	18,6%	10,0%	30,6%
Marienthal	814	74	9,1%	6,0%	16,3%
Total tout IRIS confondus	14 115	2 722	19,3%	9,6%	29,9%

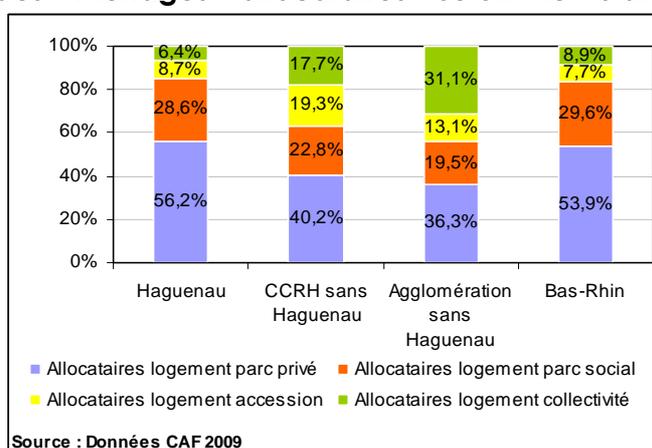
Source : Données CAF 2009

- Une surreprésentation des allocataires dans le parc social

Les allocataires logement se trouvent à plus de 56 % dans le parc privé. Cette proportion est comparable à celle du département mais plus élevée que sur les territoires de la CCRH et de l'unité urbaine notamment en raison de la proportion plus importante de logements locatifs à Haguenau.

Graphique n°29 : La répartition des ménages allocataires selon le statut d'occupation

Toutefois, le parc social haguénovien concentre 28,6 % de l'ensemble des bénéficiaires des aides au logement (850 ménages), alors même que ce parc ne représente que 12 % de l'ensemble des logements de la ville. Cette proportion est proche de celle du Bas-Rhin (29,6 %).



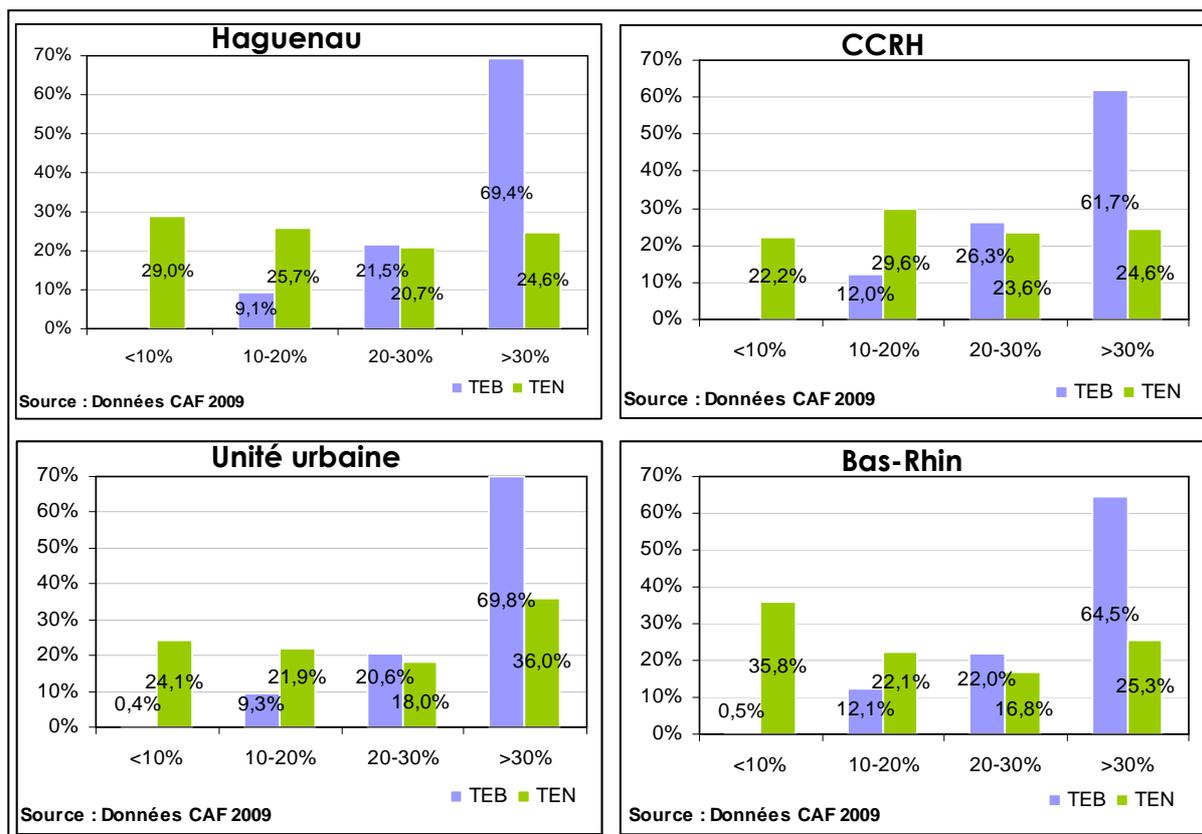
- **Près d'un quart des allocataires ont un taux d'effort net supérieur à 30 %**

Le Taux d'Effort Brut (TEB) est la part du loyer, sans que les aides au logement soient déduites, dans les revenus du ménage.

Le Taux d'Effort Net (TEN) représente la part du budget que les ménages consacrent pour se loger, hors charges locatives mais qui induit les aides au logement.

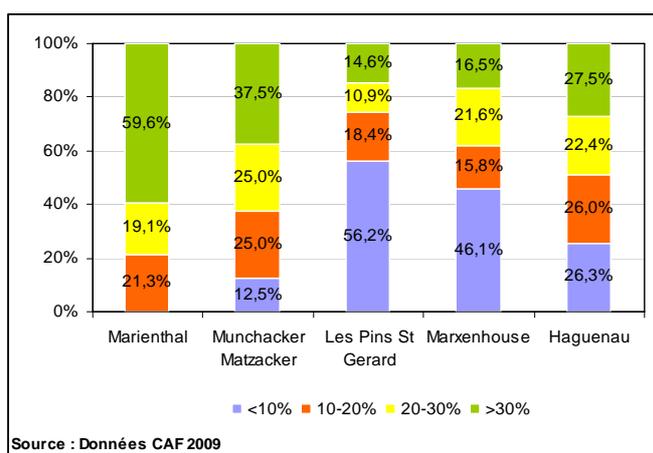
Les allocations logement permettent de réduire le taux d'effort des ménages. Ainsi, ces aides au logement ont un effet solvabilisateur avéré dans l'ensemble des territoires : le Taux d'Effort Brut (TEB) est supérieur à 30 % pour près des deux-tiers des ménages (69 % à Haguenau et dans son unité urbaine, 62 % dans l'intercommunalité et 65 % dans le Bas-Rhin). Une fois les aides prises en compte, le Taux d'Effort Net (TEN) s'abaisse à moins de 30 % pour les trois-quarts des locataires (excepté au sein de l'unité urbaine où 36 % des allocataires concèdent encore un TEN supérieur à 30 %). De plus, l'apport des aides au logement a permis à plus d'un quart des ménages de concéder un taux d'effort inférieur à 10 % (plus du tiers dans le Bas-Rhin).

Graphique n°30 : **Taux d'Effort Net et Taux d'Effort Brut des ménages allocataires selon différents territoires**



Graphique n°31 : **Allocataires logement et Taux d'Effort Net à Haguenau**

A l'échelle de la ville, deux quartiers se distinguent par une proportion très importante de ménages allocataires ayant un taux d'effort net supérieur à 30 % ; il s'agit de Marienthal (près de 60 % des allocataires logement ont encore un TEN supérieur à 30 %) et dans une moindre mesure Munchacker - Matzacker où ici la proportion est plus raisonnable (37,5 %) mais reste encore nettement au-dessus de la moyenne communale qui est de 27,5 %.



Pour ces ménages le risque d'endettement est davantage probable ; cela signifie que ces ménages consacrent plus de 30 % de leur budget uniquement pour se loger.

L'effet solvabilisateur des aides au logement est plus marqué, d'une manière générale, **dans le parc social**. En effet, dans les quartiers de Marxenhouse (cité Saint-Joseph) et des Pins Saint-Gérard, grâce aux aides au logement, environ la moitié des allocataires y concèdent un taux d'effort net inférieur à 10 % (alors que la moyenne communale est de 26 %).

	Taux d'effort net	Parc		
		Social	Privé	Accession
Haguenau	< 33 %	55%	28%	46%
	> 33 %	45%	72%	54%
Unité urbaine sans Haguenau	< 33 %	61%	34%	53%
	> 33 %	39%	66%	47%
CCRH sans Haguenau	< 33 %	60%	38%	59%
	> 33 %	40%	62%	41%
Bas-Rhin	< 33 %	61%	27%	52%
	> 33 %	39%	73%	48%

C'est dans le parc privé que les ménages allocataires concèdent les taux d'effort les plus élevés ; En effet, dans ce parc, près de trois-quarts des ménages ont un taux d'effort supérieur à 33 %, seuil maximal recommandé par les établissements bancaires au-delà duquel les risques d'endettement sont fortement probable.

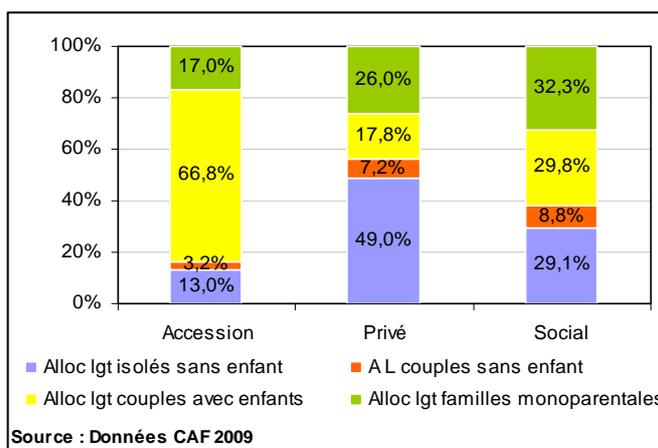
Dans le parc social, moins de la moitié des ménages allocataires concèdent un taux d'effort supérieur à 33 %. Ces constats sont identifiables également sur les autres territoires de référence.

- **Des allocataires logements révélateur du parcours résidentiel**

Graphique n°32 : **Composition familiale des ménages allocataires selon le statut d'occupation**

Chaque parc de logement semble avoir une fonction d'accueil spécifique :

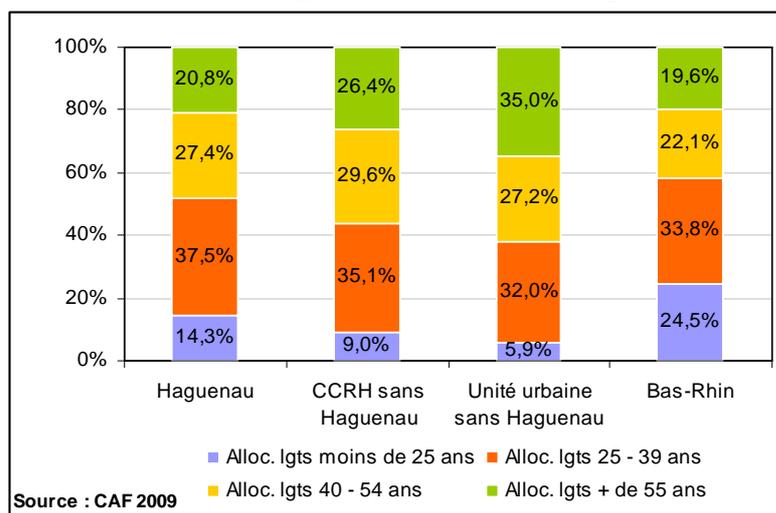
- **Le parc locatif privé concerne plus particulièrement les ménages isolés** (près de 50 % des allocataires logement du parc locatif privé sont en effet des ménages isolés),
- **Le parc locatif social, les familles monoparentales et nombreuses** (plus de 32 % des allocataires logements dans le parc social sont des familles monoparentales),
- **Le parc des accédants, les couples avec enfants** (les deux-tiers de l'ensemble des allocataires accédants).



Ces constats sont révélateurs du parcours résidentiel des Haguenoviens à chaque étape de la vie.

- **Des jeunes ménages moins nombreux mais plus aidés**

Graphique n°33 : **L'âge des allocataires logement**



Sur l'ensemble des territoires, ce sont les ménages des tranches d'âge intermédiaires qui sont les plus nombreux. En effet, **à Haguenau plus de 37 % des allocataires ont entre 25 et 39 ans**. Malgré ce constat, environ 15 % des ménages allocataires ont moins de 25 ans à Haguenau (contre un quart dans le Bas-Rhin).

A Haguenau, les jeunes de moins de 25 ans concèdent, pour près de la moitié d'entre eux, des taux d'effort supérieurs au seuil maximal recommandé par les établissements bancaires (33 %). En revanche, les catégories d'âges intermédiaires apparaissent comme les mieux loties : seulement 16 % des ménages concèdent un taux d'effort net supérieur à 33 %. Ces constats sont valables sur les autres territoires de référence³¹.

³¹ Voir annexe 14

6/ L'accession sociale à la propriété

6.1 Les différentes formes d'accession sociale

Si l'analyse suivante vise à étudier le prêt à taux 0 en particulier, l'accession sociale à la propriété recouvre également le prêt social location – accession (PSLA) et le prêt d'accession sociale (PSA).

Le prêt social location – accession est un montage opérationnel conventionné par un constructeur nécessitant un agrément de la Préfecture. L'opérateur bénéficie d'une TVA à 5,5 % tandis que le logement est exonéré de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans. Ces logements sont occupés par des ménages dont les revenus sont plafonnés, le prix de vente également. Le locataire peut devenir propriétaire en levant l'option dans les 5 ans suivants son entrée dans les lieux. Le futur acquéreur doit néanmoins présenter les garanties suffisantes pour l'octroi d'un prêt.

Le prêt d'accession sociale est quant à lui accordé à des ménages modestes à un taux privilégié grâce à des aides de l'Etat. Il est octroyé sous conditions de ressources (25 673 € de revenu annuel maximum en zone B pour un couple³²). Il peut concerner une construction neuve ou une acquisition (il peut alors intégrer des travaux supplémentaires). Ce prêt est proposé par les établissements de crédits et peut recouvrir l'intégralité du projet d'achat (hors frais notariaux notamment).

Le prêt à Taux 0 +

Le nouveau prêt à taux 0, dit PTZ +, est destiné aux primos-accédants ou aux personnes n'ayant pas été propriétaires de leurs résidences principales depuis au moins 2 ans. Il est en place depuis le 1^{er} janvier 2011 et remplace le prêt à taux 0 déjà réformé en 2005. Une nouvelle refonte est en cours.

Le PTZ + n'exige pas de plafonds de ressources comme par le passé. Il permet de construire et d'acheter un terrain ou acquérir un logement neuf ou ancien. Enfin, il permet de financer la transformation d'un local en logement. Il peut être octroyé à des ménages occupant un logement financé en PSLA (prêt social location – accession). Malgré tout, le PTZ + est modulable, en termes de montant maximum de prêt en fonction de la localisation du bien, du nombre d'occupant, de son caractère, de sa performance énergétique et bien évidemment suivant qu'il soit neuf ou ancien.

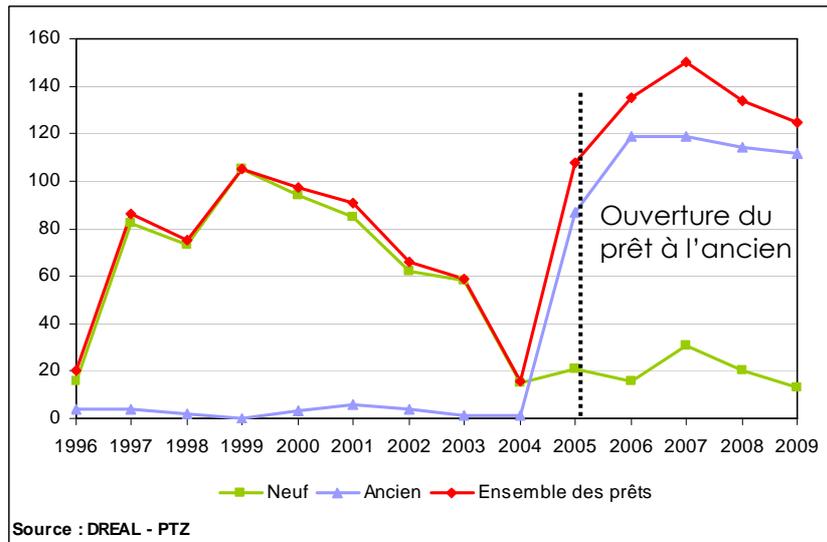
³² Source : www.anil.org

6.2 Impact de l'ancien prêt à taux 0 à Haguenau

- **La réforme du prêt en 2005 dynamise les acquisitions dans l'ancien**

Depuis 1996, le nombre de prêts accordés s'élève à 790 soit une moyenne annuelle de près de 56. Entre 1997 et 2004, le nombre de prêt diminue à Haguenau passant de 105 à 16. En 2005, avec l'ouverture du prêt dans l'ancien, ce chiffre a subitement été multiplié par 6 pour atteindre un total de 125 prêts en 2009.

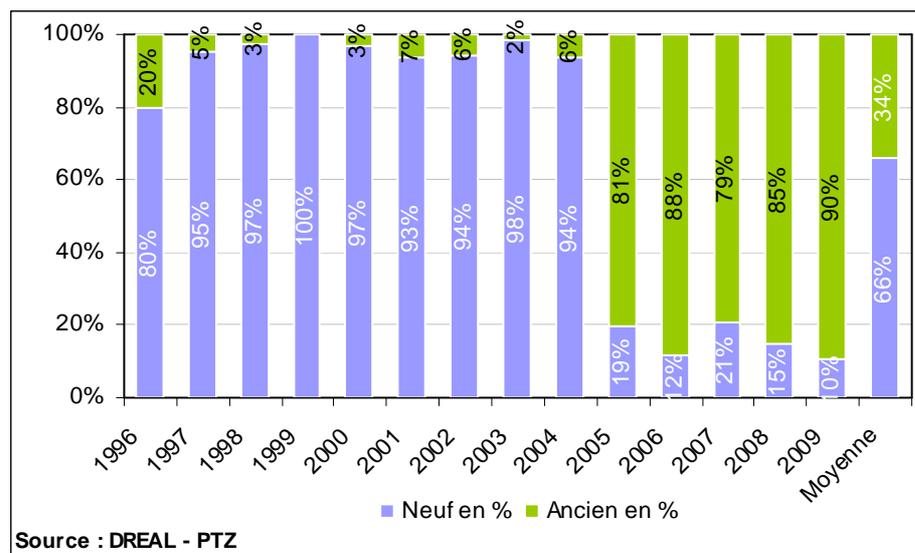
Graphique n°34 : **Evolution du nombre de PTZ à Haguenau entre 1996 et 2009**



Jusqu'à fin 2004, plus de 80 % des prêts contractés à Haguenau concernaient les logements neufs. Ce constat était identique aux autres échelles de références. En effet, les conditions d'octroi du prêt dans l'ancien impliquaient la réalisation de travaux, limitant les publics potentiellement bénéficiaires. Cette

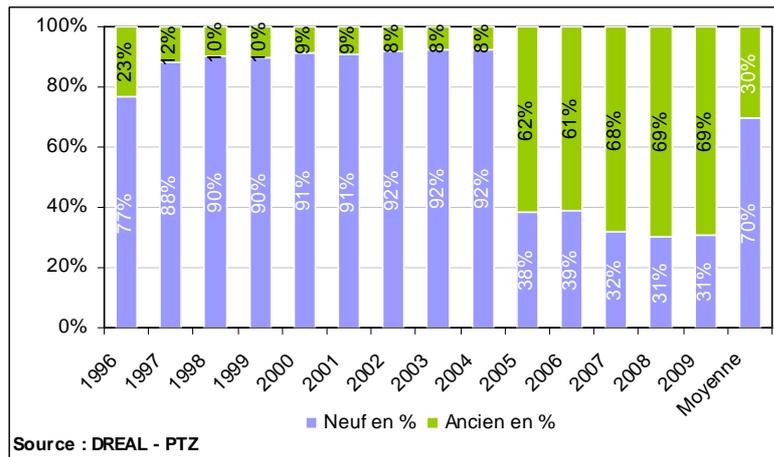
condition a été abandonnée avec la réforme du prêt à taux 0 de 2005, ce qui a permis de donner un second souffle à cet outil de développement de l'accession à la propriété.

Graphique n°35 : **Répartition du PTZ à Haguenau entre le neuf et l'ancien de 1996 à 2009**



Dès lors, un recentrage des prêts vers l'ancien s'est opéré, au moment où la production de logements neufs à Haguenau était au plus bas (2005 et 2006). Depuis 2005, l'ancien représente à minima 79 % des prêts à taux 0 accordés. D'ailleurs, depuis cette même date, Haguenau se différencie de la Communauté de communes où le neuf représente encore une part importante³³. Le reste de l'unité urbaine présente quant à elle, un relatif équilibre entre le neuf et l'ancien³⁴. Pour le Bas-Rhin, les deux tiers des prêts concernent de l'acquisition dans l'ancien depuis 2005.

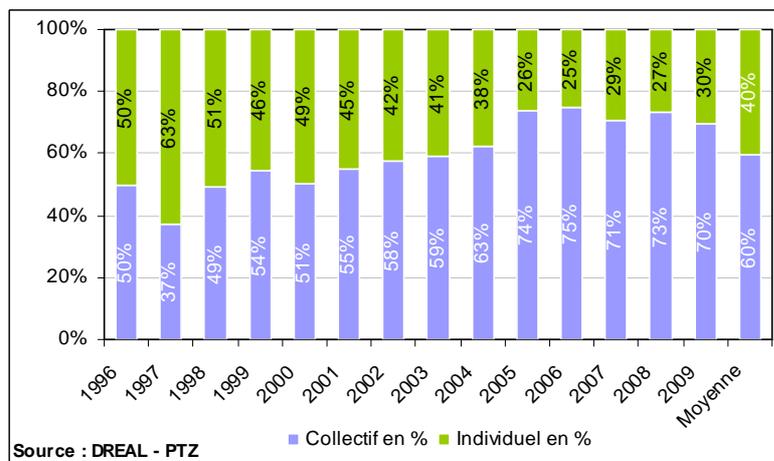
Graphique n°36 : Répartition du PTZ dans le Bas-Rhin entre le neuf et l'ancien de 1996 à 2009



- **60 % des prêts accordés à Haguenau concernent des appartements**

Depuis 1996, la proportion de prêts octroyés pour des maisons individuelles à Haguenau a progressivement décliné. Elle ne concerne, sur toute la période, que 40 % des projets. Cette proportion se justifie par le poids de la production neuve d'appartements. Cette particularité de Haguenau diverge des autres territoires de références où la maison individuelle représente à minima 61 % des prêts³⁵.

Graphique n°37 : Répartition du PTZ à Haguenau entre collectif et maison individuelle de 1996 à 2009



³³ Voir annexe 15

³⁴ Voir annexe 16

³⁵ Voir annexe 17, 18 et 19

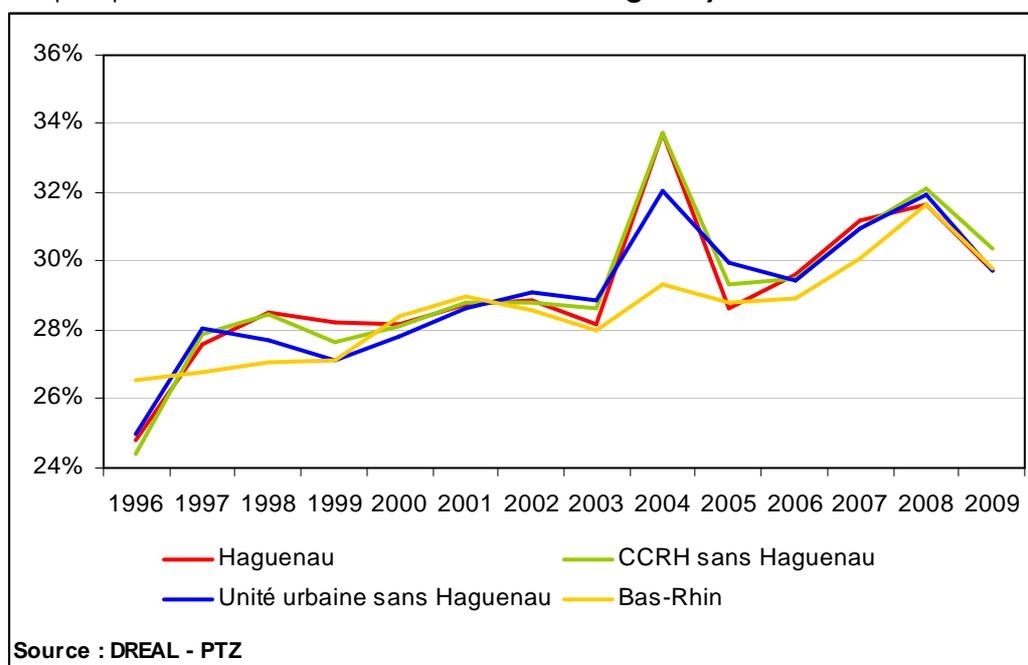
- **Un taux d'effort des ménages bénéficiaires qui augmente**

Depuis 1996, le taux d'effort des ménages a augmenté de 20 %, preuve d'une dégradation progressive de la solvabilité des ménages. Il est de 29,8 % en 2009 et se situe en-deçà du seuil maximal recommandé par les établissements bancaires (33 %). Hormis le repli de 2009 lié à la crise immobilière, il n'a cessé de croître depuis 1996 avec un pic en 2004, justifié par la croissance importante des prix de la construction neuve et du volume médiocre de la production de logements neufs. La situation est identique sur les autres territoires de référence.

Au niveau national, ce constat s'explique pour trois raisons³⁶ :

- La croissance du coût des constructions neuves qui ont augmenté de 38,4 % entre 2000 et 2010,
- L'augmentation de près de 163 % des prix dans l'ancien entre 1997 et 2011,
- La diminution de l'apport des ménages lors de l'acquisition.

Graphique n°38 : **Les taux d'effort des ménages ayant bénéficié du PTZ**



³⁶ Source : ANIL, l'impact du PTZ +, 15 juin 2011.

Offre nouvelle de logements

- 165 logements neufs commencés en 2010 (en deçà des objectifs de 230 logements attendus par le Scot d'Alsace du Nord),
- Une production de logements qui se rééquilibre à l'échelle de l'unité urbaine,
- 70 % des logements commencés depuis 1990 sont des appartements, 49 % de tailles intermédiaires (3 et 4 pièces),
- 208 logements locatifs aidés financés entre 2008 et 2010 à Haguenau, soit 70 par an,
- 3 % seulement de logements financés en PLAI à Haguenau contre 16 % sur le reste de l'unité urbaine, 15 % dans l'intercommunalité et 8 % dans le Bas-Rhin.

Les transactions dans le neuf depuis 2000

- Le prix au m² d'un logement neuf est de 2 704 € en 2010 (inférieur à la moyenne départementale de 2 888 €), en augmentation de 69 % depuis 2000,
- Haguenau affiche un prix moyen au m² d'un logement neuf très proche des autres villes moyennes du Bas-Rhin (Erstein, Sélestat, Saverne).

Les transactions dans l'ancien en 2008 et 2009

- 70 % des transactions enregistrées à Haguenau concernent des appartements,
- Le prix moyen au m² est de 2 230 €, il est inférieur à la moyenne départementale (2 304 €),
- Le prix moyen au m², pour une maison individuelle, est de 2 283 €, supérieur à la moyenne départementale (2 101 €),
- Le prix moyen au m², pour un appartement, est de 2 207 €, inférieur à la moyenne départementale (2 429 €),
- Les logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces) représentent 54 % des transactions,
- Les petits logements (1 et 2 pièces) sont plus chers à l'achat (2 354 € le m²).

Les locations en 2008 et 2009

- Les logements reloués à Haguenau sont plus grands que dans le département,
- Les loyers pratiqués à Haguenau (8,2 € au m²) sont moins élevés que ceux pratiqués dans le reste du département (9,3 € au m²),
- Les relocations concernent essentiellement les logements de taille intermédiaire.

Les besoins en logements locatifs aidés

- 508 demandes au 1^{er} janvier 2010 à Haguenau dont 61 % proviennent de résidents de la ville,
- Les familles monoparentales représentent plus du tiers de la demande,

- Une demande émise principalement par des ménages composés de 1 à 2 personnes (55 % de la demande),
- Des ménages demandeurs aux revenus très modestes : 84 % disposent de revenus les rendant éligibles au parc très social,
- Plus de 33 % des demandeurs ne disposent pas de leur propre logement et 33 % occupent déjà le parc social au moment de la demande,
- Une demande orientée vers les logements de taille intermédiaire (57 % pour des logements de 3 ou 4 pièces).

Les bénéficiaires des aides au logement

- Un nombre d'allocataires en augmentation : 2 585 en 2005 et 2 904 en 2009, soit une augmentation de 12 %,
- Les bénéficiaires des aides au logement représentent 20 % de l'ensemble des ménages de la ville,
- Une surreprésentation des allocataires dans le parc social,
- Les familles monoparentales sont les ménages les plus aidés (elles représentent 30 % des bénéficiaires des aides au logement alors qu'elles ne constituent que 10 % de l'ensemble des ménages de la ville),
- 25 % des allocataires ont un taux d'effort net supérieur à 30 %.

L'accession sociale à la propriété

- 790 prêts à taux 0 contractés pour l'achat d'un logement à Haguenau depuis 1996,
- Le prêt à taux 0 se recentre vers l'ancien en 2005 grâce à la réforme et redynamise le dispositif,
- 60 % des prêts accordés depuis 1996 concernent la vente d'appartement,
- Le taux d'effort des bénéficiaires atteint 29,8 % en 2009,
- Le taux d'effort des bénéficiaires du prêt a augmenté de 20 % depuis 1996.

PRINCIPAUX ENJEUX

○ **Le développement de l'offre de logements, notamment social**

La diminution du nombre de logements commencés à Haguenau, depuis plusieurs années, révèle le redéploiement de la production à l'échelle d'un territoire plus étendu, l'agglomération haguénovienne. Malgré tout, Haguenau doit être en mesure de répondre aux besoins en logements sur son ban communal afin de répondre aux objectifs de 380 logements fixés pour l'unité urbaine par le SCoT d'Alsace du Nord.

Par ailleurs, au vu de la demande de logements locatifs aidés exprimée sur le territoire communal, de l'ancienneté de la demande, des conditions d'hébergement des demandeurs, il apparaît nécessaire de développer une offre de logements locatifs aidés sur le territoire communal. Par ailleurs, la production réalisée sur le reste de l'unité urbaine, vecteur de mixité sociale à l'échelle de ce périmètre supra communal est un atout supplémentaire pour favoriser le maintien de la cohésion sociale et répondre aux attentes des demandeurs.

○ **La diversification de l'offre de logements locatifs aidés**

L'adéquation entre l'offre de logements locatifs aidés et la demande est un enjeu auquel le Programme Local de l'Habitat devra répondre. En effet, le logement locatif aidé joue un rôle important et doit permettre aux ménages (les plus jeunes, les familles monoparentales, les familles nombreuses notamment), de conduire leur parcours résidentiel dans les meilleures conditions. Une diversité de taille doit être proposée mais également de typologie (appartements, maisons individuelles) ou d'adaptation en raison de perte d'autonomie ou de handicap. Par ailleurs, la faiblesse du nombre de logements créés en PLAI nécessite un encouragement pour son développement. En effet, 84 % des demandeurs ont des revenus situés en dessous des plafonds de ressources HLM. Cet élément est d'autant plus important que près de 25 % des allocataires logement ont un taux d'effort supérieur à 30 %.

○ **L'amélioration des parcours résidentiels au travers d'une offre diversifiée**

La tension que connaît actuellement le marché du logement, au travers de la spécialisation de l'offre produite (appartement, logements de tailles intermédiaires...), limite les possibilités des ménages de suivre leur parcours résidentiel. En effet, le peu de location ou de création de maison individuelle à Haguenau ne permettent pas de répondre aux besoins de certains Haguénois. De la même façon, l'absence de production de petits logements impacte le démarrage des jeunes par exemple. Ainsi, il est nécessaire d'encourager une diversification des produits en typologie (maison individuelle) en taille (petits et grands logements) tout en respectant l'impératif de gestion raisonnée du foncier disponible.

- **Le développement de l'accession sociale à la propriété**

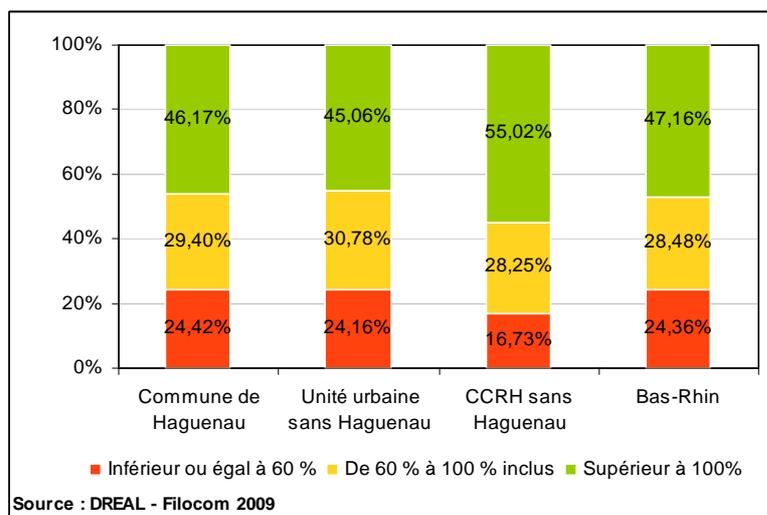
Les ménages bénéficiant d'un prêt à taux 0 %, ancienne formule, ont vu leur taux d'effort progresser de 20 % en 14 ans. Ainsi, la hausse des prix de l'immobilier écarte de l'accession peu à peu certains ménages autrefois solvables, provoquant des blocages dans la mise en œuvre de leur parcours résidentiel. Une offre sur mesure doit pouvoir être proposée à ces ménages afin de répondre à leurs besoins.

D /

**Les populations
spécifiques**

1/ Une part significative de ménages modestes

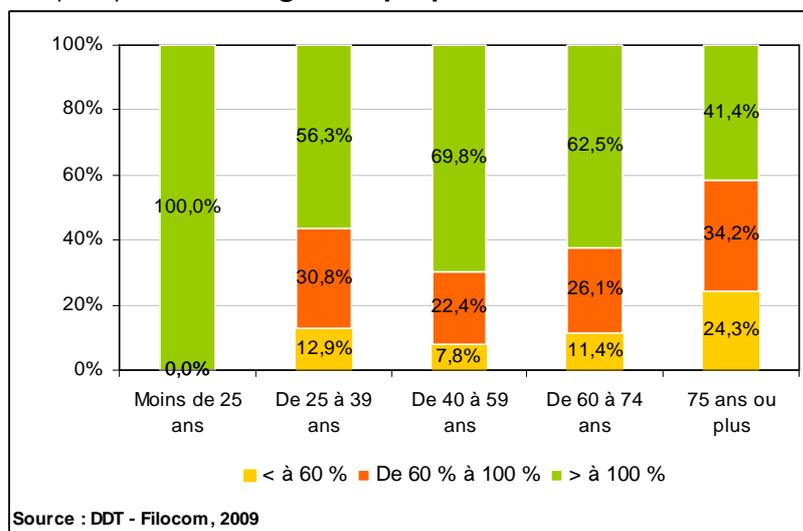
Graphique n°1 : Répartition des ménages selon leurs revenus en 2009



En 2009, 54 % des Haguenoviens disposent de revenus leur permettant d'accéder à un logement locatif aidé (hors PLS) dont 25 % d'entre eux pourraient prétendre à un logement de type très social (Prêt Locatif Aidé à l'Intégration (PLAI)). Les ménages du reste de l'intercommunalité disposent de revenus supérieurs puisque seuls 45 % d'entre eux pourraient accéder à un logement locatif aidé au vu de leurs

ressources. Cette différence s'explique par la proportion plus importante de grands logements et de propriétaires pour lesquels les revenus sont plus élevés. La proportion de chômeurs y est également moins importante (6,2 % pour le reste de l'intercommunalité contre 9,6 % à Haguenau en 2007).

Graphique n°2 : L'âge des propriétaires selon leurs revenus à Haguenau en 2009



Les propriétaires les plus modestes sont incontestablement les personnes âgées de plus de 75 ans, suivies par les ménages âgés entre 25 et 39 ans.

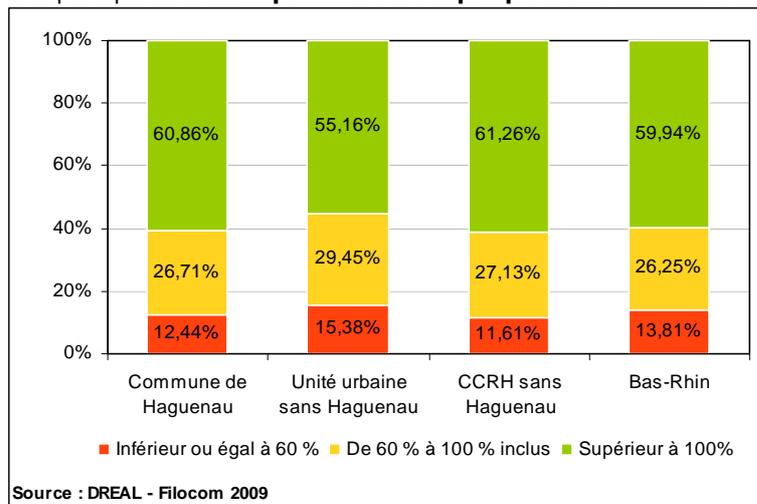
Cependant, la situation des propriétaires âgés de plus de 75 ans est à relativiser. En effet, les propriétaires de plus de 75 ans disposent d'un avantage non négligeable : la détention

d'un patrimoine personnel. Bien souvent, alors même qu'ils disposent de plus de ressources, les 25-39 ans doivent rembourser mensuellement les emprunts qu'ils ont contractés pour l'achat de leur bien immobilier. La question du remboursement des crédits ne se pose plus (en principe) pour les ménages séniors.

Cependant, les propriétaires modestes constituent une population particulièrement vulnérable. En effet, au vu de leurs revenus, ils ne peuvent engager que très difficilement de lourds travaux de réhabilitation afin d'améliorer leur niveau de confort (amélioration de la performance énergétique du logement...). Ceux-ci risquent, plus que les autres, d'être en situation de précarité énergétique.

1.1. Les propriétaires : les ménages les moins précaires

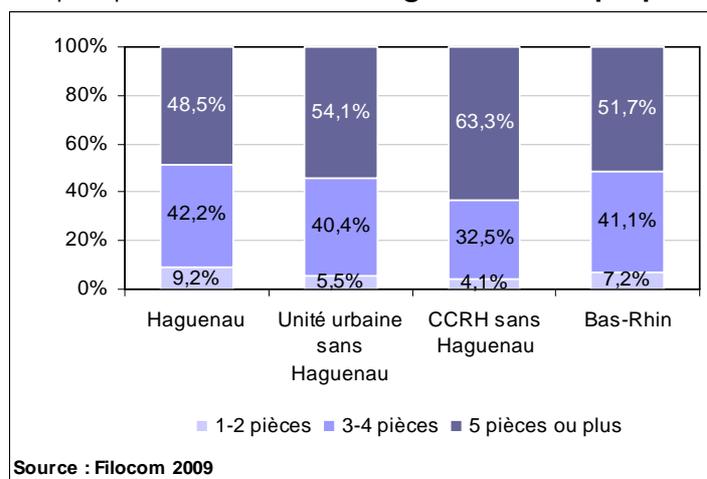
Graphique n°3 : Répartition des propriétaires selon leurs revenus



Ce sont les ménages qui connaissent le moins de situation de précarité à Haguenau en 2009. En effet plus de 60 % des propriétaires ont des revenus supérieurs à 100 % des plafonds alors que seulement 12 % de l'ensemble des ménages propriétaires ont des ressources inférieures à 60 % de ces mêmes plafonds. En tout état de cause, ces constats semblent logiques

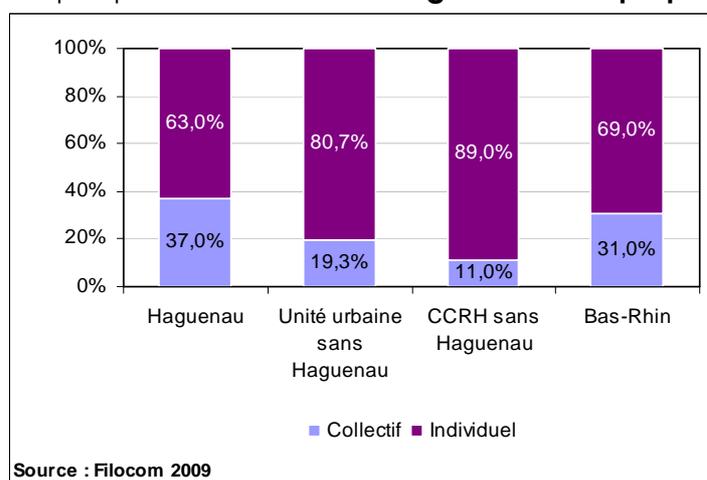
au vu des prix du marché : seuls les ménages disposant de revenus suffisants ont la possibilité de devenir propriétaire. Néanmoins pour les 12 % de ménages dont les revenus sont faibles, on peut supposer des difficultés financières.

Graphique n°4 : Taille des logements des propriétaires occupants



Les propriétaires occupent de manière générale de grands logements (5 pièces et plus) en maisons individuelles. Les nombreux programmes de création de lotissements dont a bénéficié la Ville de Haguenau jusqu'à la fin des années 90 ont été quasi exclusivement consacrés à de l'accession à la propriété.

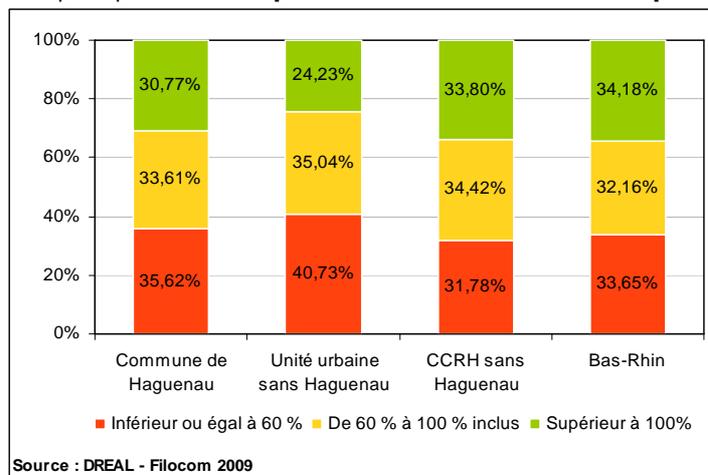
Graphique n°5 : Nature des logements des propriétaires occupants



63 % des propriétaires à Haguenau logent en maisons individuelles, proportion comparable à celle du Bas-Rhin. Toutefois cette part est encore plus importante au niveau de l'unité urbaine et de l'intercommunalité puisque plus de 8 ménages sur 10 occupent ce type d'habitat.

1.2. Près de la moitié des ménages précaires de Haguenau dans le parc locatif privé

Graphique n°6 : Répartition des locataires du parc privé selon leurs revenus



Ce parc concentre 47 % de l'ensemble des ménages aux revenus les plus faibles.

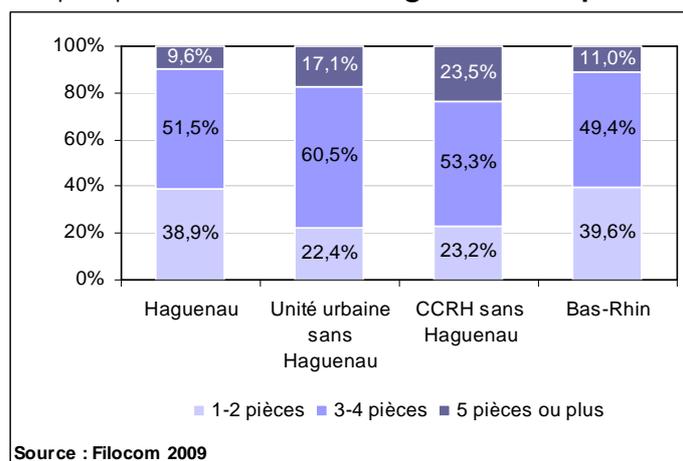
De plus, 36 % des locataires du parc privé possèdent des revenus inférieurs aux plafonds du PLAI.

Enfin, seuls 30 % des ménages ont des revenus supérieurs à 100 % de ces mêmes plafonds.

Ainsi, **70 % des ménages locataires du parc privé disposent de revenus leur**

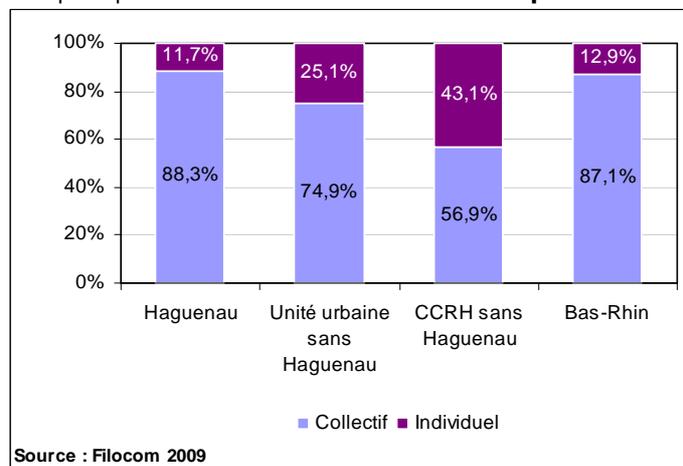
permettant de prétendre à l'accès à un logement locatif aidé (hors PLS). De ce fait, on peut supposer que les taux d'effort concédés par ces ménages pour se loger sont importants compte tenu du niveau relativement élevé des loyers sur Haguenau.

Graphique n°7 : Taille des logements du parc locatif privé



Les locataires du parc privé occupent pour leur grande majorité des logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces) suivis par les petits logements, ce qui est logique au vu de la nature du parc privé : près de 9 logements sur 10 sont en appartements collectifs à Haguenau. Enfin, 40 % environ des ménages du parc locatif privé à Haguenau occupent des petits logements.

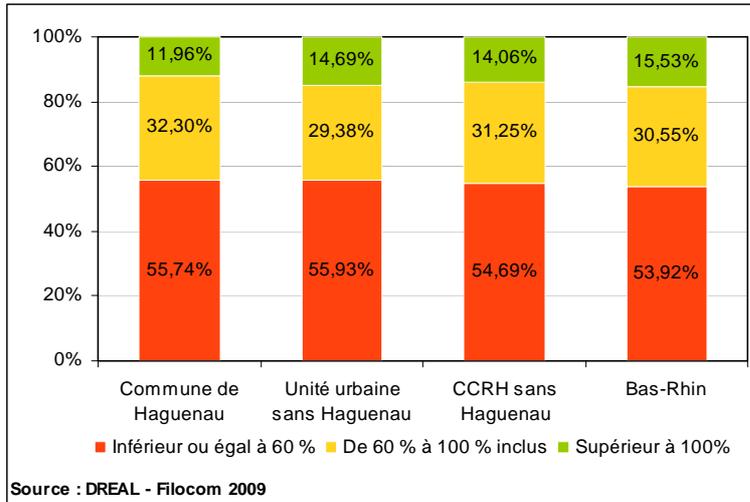
Graphique n°8 : Formes d'habitat du parc locatif privé



Au sein de l'unité urbaine et surtout de l'intercommunalité, la maison individuelle a une part beaucoup plus importante dans la nature du parc locatif privé, ce qui explique bien évidemment la proportion plus importante de grands logements (5 pièces et plus) par rapport à Haguenau et au département où les collectifs sont plus représentés.

1.3. Les locataires du parc social : les ménages les plus précaires

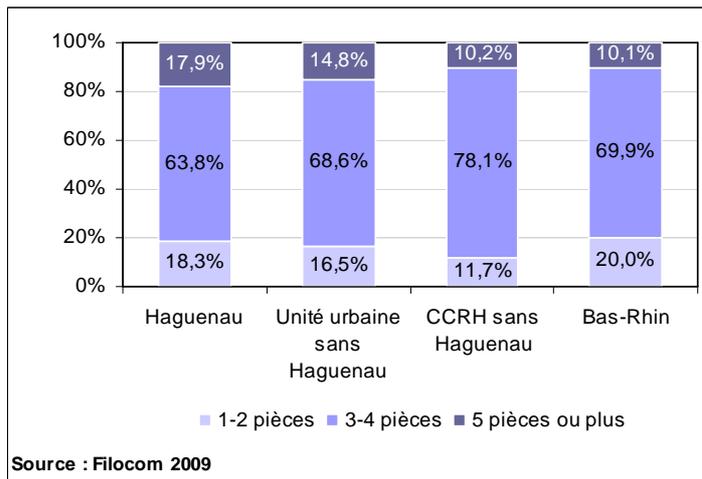
Graphique n°9 : Répartition des locataires du parc social selon leurs revenus



Les locataires du parc social représentent près d'un quart des ménages modestes de Haguenau.

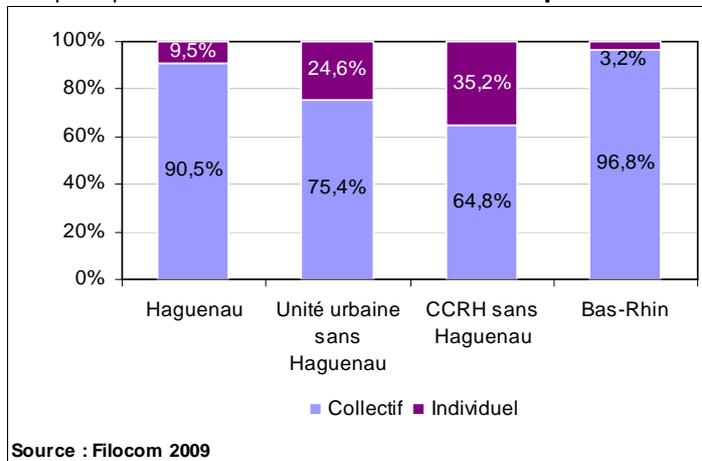
88% des ménages disposent de revenus les rendant éligibles au parc social (hors PLS) dont 56 % au parc très social. **Ces constats confirment bien le rôle d'accueil des populations les plus démunies que ce parc remplit.**

Graphique n°10 : Taille des logements du parc social



Les logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces) constituent l'essentiel du parc social alors que les grands et petits logements se partagent la même proportion (sauf dans le Bas-Rhin où la part des petits logements est deux fois plus importante que celle concernant les grands logements).

Graphique n°11 : Formes d'habitat du parc social



Les collectifs demeurent la forme d'habitat principale du parc social : plus de 9 logements sur 10 à Haguenau (et même encore davantage dans le Bas-Rhin).

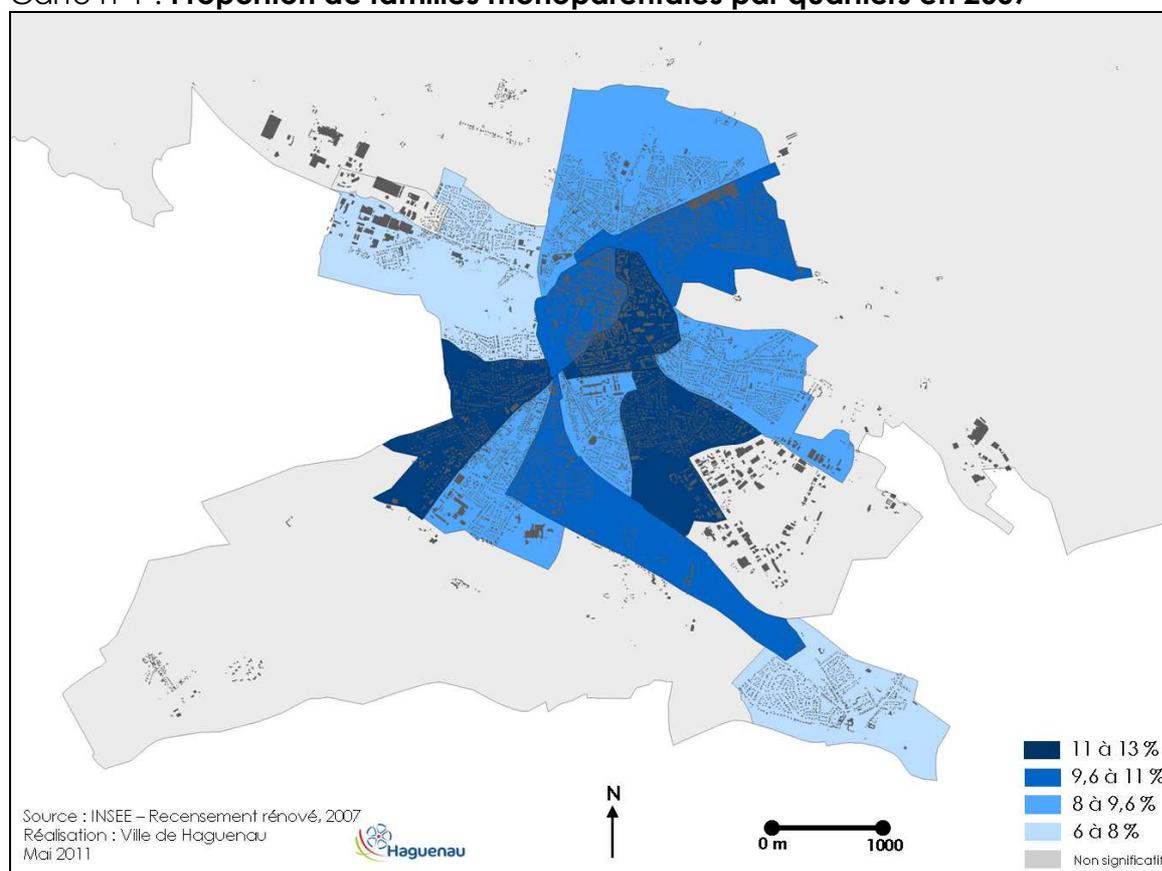
Cette prédominance du collectif est moins importante dans l'agglomération et surtout dans l'intercommunalité où les maisons individuelles constituent respectivement 25 % et 35 % du parc social.

2/ Les familles monoparentales

D'après la définition de l'Insee, une famille monoparentale est formée d'un parent et d'un ou plusieurs de ses enfants qui ont la même résidence principale. Le parent ne partage pas sa résidence principale avec un conjoint.

En France depuis les années 60, la part des familles monoparentales ne cesse de grandir du fait de la fragilité accrue des unions parentales. En 2005, 1,76 million de familles sont composées d'un seul adulte qui vit sans conjoint avec un ou plusieurs enfants de moins de 25 ans dans un même logement. Les familles monoparentales sont aujourd'hui 2,5 fois plus nombreuses qu'en 1968. Ainsi en 2005, 17,7 % des enfants de moins de 25 ans vivent dans une famille monoparentale contre 7,7 % en 1968. Les ruptures d'union plus fréquentes sont à l'origine de cette croissance.

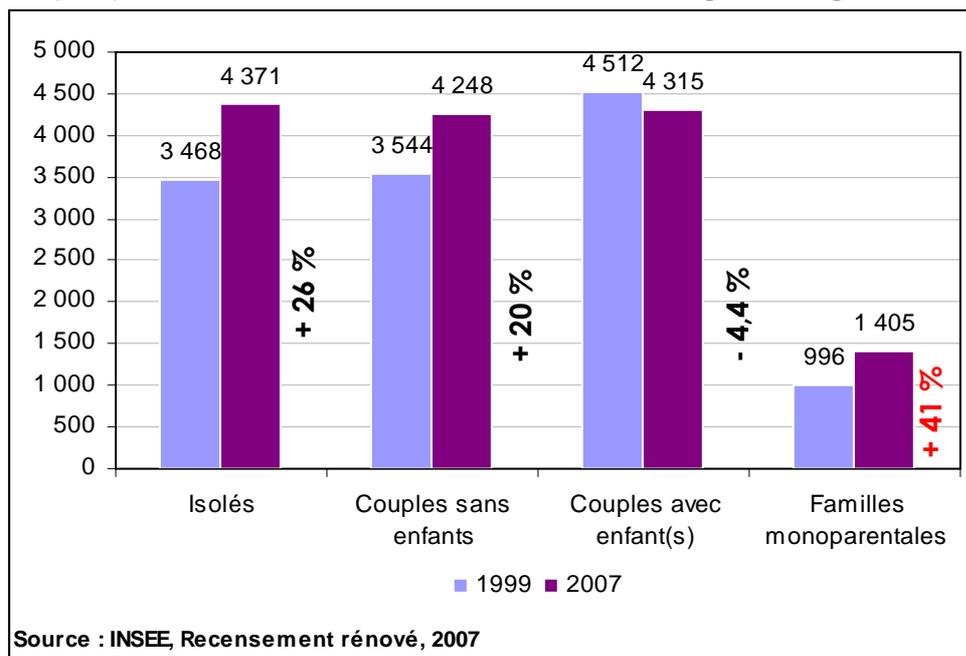
Carte n°1 : Proportion de familles monoparentales par quartiers en 2007



2.1. Une progression rapide

Ce phénomène sociétal, qui plus est, davantage perceptible dans les territoires urbains que ruraux, n'épargne pas la Ville de Haguenau. En effet en 2007, on comptabilise 1 405 familles monoparentales soit 9,8 % de l'ensemble des ménages. Cette proportion est supérieure de près de 2 points à celle du Bas-Rhin (8 %). **Le nombre de familles monoparentales a connu un bon en avant spectaculaire de 41 % entre 1999 et 2007 à Haguenau.**

Graphique n°12 : Statuts matrimoniaux des ménages à Haguenau en 1999 et 2007



2.2. Une surreprésentation des familles monoparentales parmi les allocataires

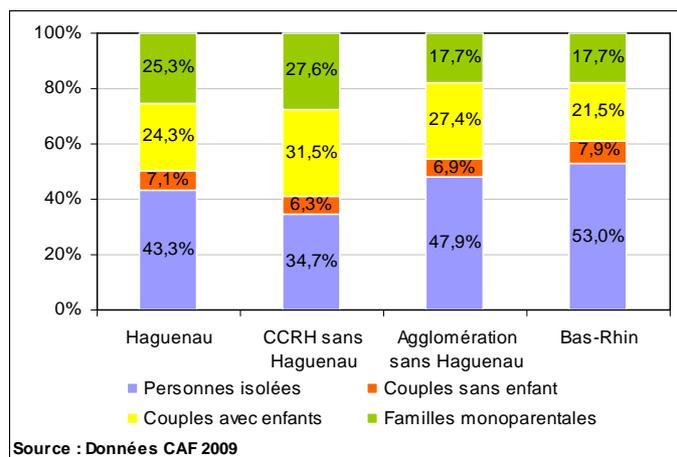
Les familles monoparentales sont, proportionnellement, les ménages qui bénéficient le plus des aides au logement. En effet, ces familles représentent plus de 25 % des bénéficiaires des aides au logement à Haguenau alors qu'elles ne constituent que 10 % de l'ensemble des ménages de la ville. Ainsi, en 2009 à Haguenau, 691 familles monoparentales perçoivent les aides au logement (sur un ensemble de 1 405 familles monoparentales), **soit près d'une famille sur deux.**

Tableau n°1 : Les ménages allocataires de Haguenau selon la composition familiale

	Isolés	Couples sans enfants	Couples avec enfants	Familles monoparentales
Ensemble des ménages	4 371 (30,5 %)	4 248 (29,6 %)	4 315 (30,1 %)	1 405 (9,8 %)
Ménages allocataires	1 171 (43,0 %)	193 (7,1 %)	666 (24,5 %)	691 (25,4 %)
Mén. Alloc/ens. Ménages	26,8 %	4,5 %	15,4 %	49,2 %

Source : INSEE – Recensement 2007, CAF 2009

Graphique n°13: Répartition des ménages allocataires selon la composition familiale



Les familles monoparentales représentent près de 28 % de l'ensemble des allocataires logement dans la CCRH alors qu'elles ne constituent que 7 % de l'ensemble des ménages de ce territoire.

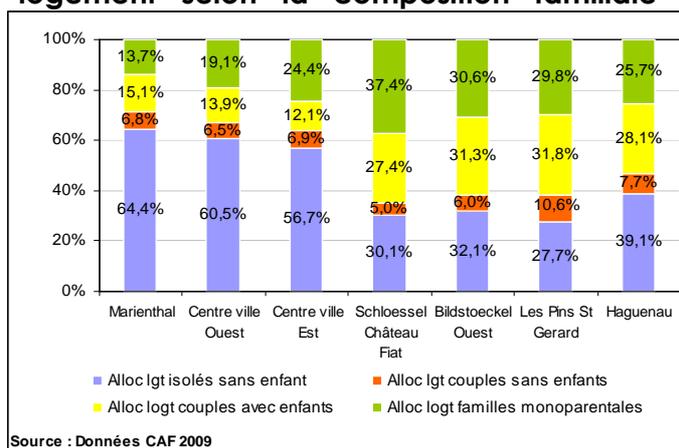
Dans le département et l'unité urbaine de Haguenau, les monoparentaux ne concernent que 18 % des ménages allocataires.

2.3. La localisation des familles monoparentales à Haguenau

Graphique n°14: Les allocataires logement selon la composition familiale à Haguenau

Les familles monoparentales bénéficiaires des aides au logement sont plus présentes dans les quartiers du Schloessel (37,4 %), de Bildstoeckel Ouest (30,6 %) et des Pins Saint-Gérard (environ 30 %) alors que la moyenne communale est de 25,7 %.

D'une manière générale, ces familles se concentrent plus souvent dans le parc locatif social.



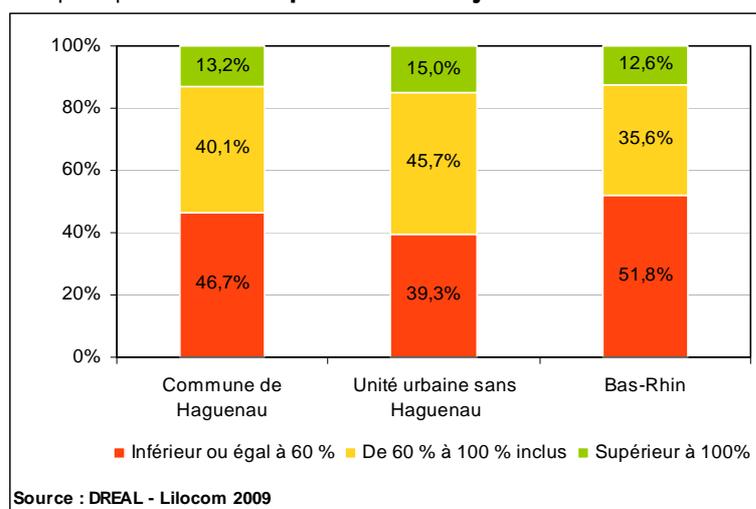
- Les demandes exprimées par les familles monoparentales en vue de l'obtention d'un logement locatif aidé représentent au 1^{er} janvier 2010, un tiers de l'ensemble des demandes en instance dans le territoire, soit un volume de quelques 170 demandes. Ce chiffre est particulièrement important dans la mesure où ces familles représentent seulement 10 % de l'ensemble des ménages à Haguenau.

3/ Les jeunes de moins de 25 ans

En France en 2005, 17 % des jeunes sont pauvres, c'est-à-dire « en manque global d'élément de bien être »³⁷. Ils manquent de ressources, connaissent des problèmes de logements et sont limités dans leur consommation. Leur situation sera d'autant plus difficile s'ils sont au chômage ou inactif. En revanche, selon l'INSEE, leur situation est moins difficile lorsque ces jeunes vivent en couple et occupent un emploi permanent.

3.1. Des revenus modestes

Graphique n°15 : Répartition des jeunes de moins de 25 ans selon leurs revenus



Les moins de 25 ans sont les plus fragiles puisque 87 % d'entre eux ont des revenus leur permettant de prétendre à un logement locatif aidé, et même près de la moitié (47 %) sont éligibles au parc très social. Cette proportion est proche de celle de l'unité urbaine et du Bas-Rhin.

Leur situation professionnelle plus précaire explique en grande partie la précarité de leurs revenus. Ils travaillent à temps partiel, de manière temporaire, ou en contrat à durée déterminée. De plus, certains sont encore étudiants.

Faute d'une offre spécifique en matière de logement (de type résidence junior ou foyer de jeune travailleur), **les moins de 25 ans s'orientent vers le parc locatif privé (près de 90 % d'entre eux)**. Bien qu'ils occupent ce type de parc, 88 % d'entre eux disposent de revenus leur permettant de prétendre à un logement locatif aidé dont près de la moitié (47 %) relèvent même du parc très social. Seulement 10 % des jeunes ménages occupent un logement dans le parc locatif social.

3.2. La situation des jeunes parmi les allocataires logements

Tableau n°2 : Répartition par âge des ménages de Haguenau

	< à 25 ans	25 - 39 ans	40 - 54 ans	+ de 55 ans	Totaux
Ensemble ménages	730 5,0 %	4 087 27,8 %	4 490 30,5 %	5 405 36,7 %	14 712
Ménages allocataires	415 14,3 %	1 090 37,5 %	796 27,4 %	603 20,8 %	2 904
Mén. Alloc/ens. Mén.	57 %	27 %	18 %	11 %	20 %

Source : CAF 2009, INSEE Recensement rénové 2007

³⁷ Source : INSEE Première – n° 1 156 – septembre 2007.

Si les jeunes ménages de moins de 25 ans sont les moins nombreux parmi l'ensemble des allocataires logement (415 ménages sur un total de 2 904), en revanche ils bénéficient très fortement des aides au logement. En effet, **plus de la moitié d'entre eux (57 %) perçoivent les aides au logement (alors que la moyenne communale est de 20 %)**. Ce constat témoigne de la précarité économique des jeunes ménages.

- **Une concentration des jeunes dans certains secteurs**

Tableau n°3 : **L'âge des allocataires par quartiers**

IRIS	Allocataires de moins de 25 ans	Allocataires 25-39 ans	Allocataires 40-59 ans	Allocataires de 60 ans et +
Centre ville Ouest	12,5%	26,3%	33,5%	27,7%
Centre ville Est	20,0%	35,6%	30,3%	14,1%
Bildstoeckel Ouest	16,9%	42,3%	31,5%	9,2%
Bildstoeckel Est	9,1%	43,7%	34,5%	12,7%
Schloessel Château-Fiat	19,6%	45,7%	29,7%	5,0%
Marxenhouse	8,9%	35,0%	39,5%	16,6%
Munchacker Matzacker	17,7%	45,8%	24,0%	12,5%
Metzgerhof Clausenhof	20,0%	52,3%	27,7%	NC
Les Pins St Gérard	11,3%	40,1%	35,6%	13,0%
Musau Ouest	15,2%	37,8%	28,1%	18,9%
Musau Est	14,4%	42,2%	34,8%	8,6%
Marienthal	12,1%	25,8%	9,1%	53,0%
Total tout IRIS confondus	14,3%	37,5%	32,7%	15,5%

Source : CAF - 2009

La répartition des allocataires logement est fortement corrélée avec la structure du parc. A titre d'exemple, **c'est dans la zone centre, où le locatif privé est particulièrement développé, que la part des jeunes ménages allocataires est la plus significative (20 %)**. En volume, les deux quartiers du Centre-ville sont ceux qui concentrent le plus de jeunes ménages bénéficiant des aides au logement, loin devant Bildstoeckel Est, Schloessel Château-Fiat ou encore les Pins Saint-Gérard. Cependant la part de jeunes ménages allocataires dans l'ensemble des allocataires logement est la plus forte dans les quartiers du Metzgerhof (20 %), Centre-ville Est (20 %) et Schloessel Château-Fiat (presque 20 %).

3.3. Les besoins en logements des jeunes de moins de 25 ans

Le nombre de jeunes ménages demandeurs de logements locatifs aidés confirme bien leurs difficultés en matière de logements. En effet, **les demandes de logement locatif aidé en instance exprimées par les jeunes ménages de moins de 25 ans représentent 13 % de l'ensemble des demandes**. Ils sont ainsi fortement surreprésentés puisqu'ils ne constituent qu'un peu moins de 5 % de l'ensemble des ménages à Haguenau.

Parallèlement, une étude réalisée par Amitel de mai 2010³⁸ montre **qu'il n'existe pas, sur le secteur de Haguenau, une offre spécifique à destination des jeunes**. De ce fait, les jeunes sont contraints de s'orienter vers diverses solutions (décohabitation plus tardive, colocation...), en fonction de leur niveau de ressources. C'est la raison pour laquelle, ils occupent en majorité le parc privé alors même qu'ils disposent de faibles ressources. Le manque d'informations concernant la procédure à suivre pour faire une demande dans le parc social ainsi que les délais d'attentes pour l'attribution d'un logement dans ce parc (6 mois environ) n'améliorent en rien leur situation face au logement.

Photos 1 : **Le Lycée d'Enseignement Général et Technologique.**



Source : Ville de Haguenau

L'étude montre pourtant que les besoins des jeunes en matière de logement sont réels. De plus, le nombre de jeunes pouvant être intéressé par la mise en place d'une structure adaptée à leurs besoins peut être potentiellement élevé ; ceci en raison du caractère de pôle universitaire de la Ville de Haguenau dans l'Alsace du Nord et de la présence d'une offre de formation importante (Institut Universitaire Technologique, 5 lycées, 2 Centres de Formation des Apprentis,...).

Photos n°2 : **Le Centre de Formation des Apprentis.**



Source : Ville de Haguenau

Cette étude d'Amitel préconise la réalisation d'une structure de type résidence juniors ou Foyer Jeunes Travailleurs, en articulation avec l'IUT, de 70 à 80 lits, à parité entre jeunes travailleurs et étudiants afin de répondre à leurs besoins en matière d'hébergement et de logement.

³⁸ Source : Etude sur les jeunes et leurs besoins en matière d'hébergement et de logement - Alsace du Nord -, Mai 2010

3.4. La situation des jeunes face au marché du travail

Tableau n°4 : **Scolarisation des 15-24 ans**

	Total 15-24 ans	Total 15-24 ans scolarisés	% de 15-24 ans scolarisés
Haguenau	4 825	2 372	49,2 %
CCRH sans Haguenau	1 294	766	59,2 %
Unité urbaine sans Haguenau	2 912	1 570	53,9 %
Bas-Rhin	148 873	95 692	64,3 %

Source : INSEE - Recensement rénové

Les jeunes de moins de 25 ans travaillent plus tôt à Haguenau que sur les autres territoires d'analyse. En effet, 49,2 % des 15-24 Haguenoviens sont scolarisés contre 64,3 % à l'échelle du département (fortement impacté par le poids des étudiants de Strasbourg). De ce fait, cela signifie qu'ils font des études moins longues et donc on peut supposer qu'ils occupent des emplois peu qualifiés qui sont par conséquent plus faiblement rémunérés.

Le principal enjeu en matière d'habitat serait de développer une offre de logement financièrement adaptée à leurs revenus, de type PLAI.

Tableau n°5 : **Activité des 15-24 ans**

	Total 15-24 ans	Total actifs 15-24 ans	Taux d'activité des 15-24 ans	Actifs occupés 15-24 ans	taux d'emploi des 15-24 ans
Haguenau	4 825	2 642	54,8 %	2 201	45,6 %
CCRH sans Haguenau	1 294	662	51,1 %	542	41,9 %
Unité urbaine sans Haguenau	2 912	1 429	49,1 %	1 112	38,2 %
Bas-Rhin	148 873	66 978	45,0 %	54 441	36,6 %

Source : INSEE - Recensement rénové

Malgré ces constats, nous constatons que le taux d'emploi s'avère être supérieur pour les 15-24 ans à Haguenau par rapport au département. Les jeunes accèdent donc plus facilement au marché du travail à Haguenau que sur les autres territoires.

4/ Les seniors

L'avancée progressive en âge des générations dites du « Baby-boom », dont la première est née au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, va entraîner un inéluctable vieillissement de la population. Cette évolution va notamment avoir un impact fort sur le volume de prestations en direction des personnes âgées dépendantes.

Photo n°3 : Personnes âgées assises sur un banc

Selon les projections de l'Insee, la part des 75 ans et plus dans la population totale du Bas-Rhin va passer de 6,9 % en 2007 à 10,1 % en 2030 et le nombre de personnes de 75 ans et plus de 71 700 à 125 700 sur la même période.



Source : Ville de Haguenau

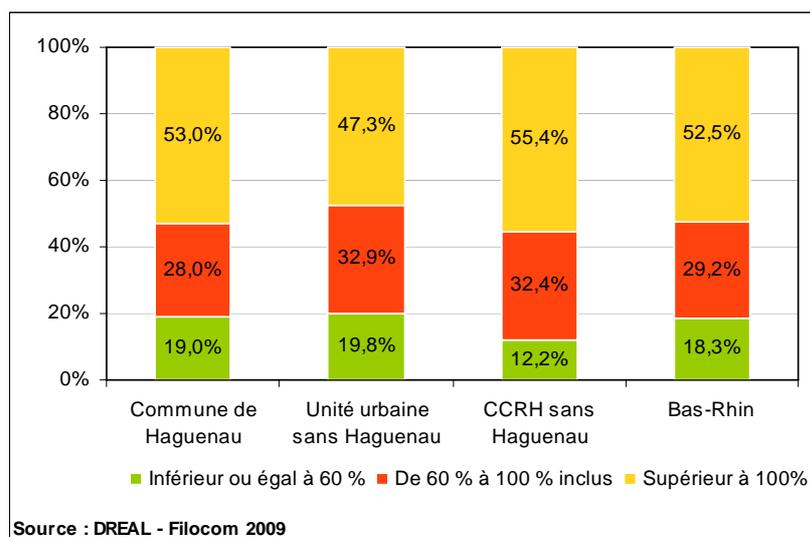
L'accroissement de la part des personnes âgées amène les pouvoirs publics à réfléchir quant à la problématique de la perte d'autonomie et du logement des seniors.

Haguenau n'échappera pas au vieillissement structurel de sa population et doit tenir compte, dans le cadre de son PLH, des actions à mettre en œuvre en faveur de cette population.

Sur le périmètre de la Ville de Haguenau, en 2009, on dénombre 4 586 ménages de plus de 60 ans. Leur proportion dans l'ensemble des ménages du territoire communal est en constante augmentation ces dernières années et est encore amenée à se poursuivre.

4.1. Des revenus précaires pour les plus de 75 ans

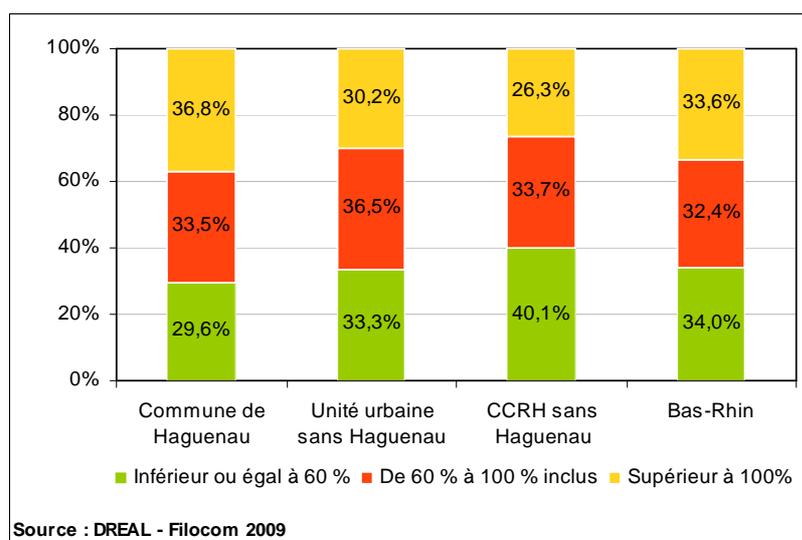
Graphique n°16 : Répartition des revenus des jeunes retraités (60-74 ans)



Pour cette population, la question des revenus n'est pas prégnante. En effet, **les jeunes retraités constituent la tranche d'âge de population qui touche les revenus les plus hauts après les 40 – 59 ans.** Ainsi, plus de la moitié des ménages (53 %) ont des revenus supérieurs aux plafonds HLM, hors PLS (contre 46 % pour l'ensemble des ménages de Haguenau).

Seuls 19 % des 60 – 74 ans seraient éligibles au parc très social (logement en PLAI), contre 25 % pour l'ensemble des ménages.

Graphique n°17 : Répartition des plus de 75 ans selon leurs revenus

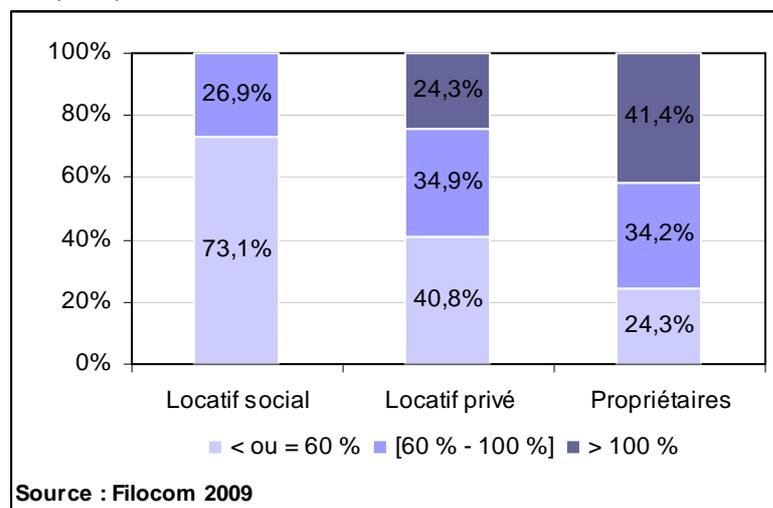


En revanche, la situation est plus difficile pour une majeure partie des séniors de plus de 75 ans. En effet, près des deux-tiers d'entre eux (63 %) peuvent prétendre au logement locatif aidé au vu de leurs revenus et 30 % sont même éligibles au parc très social à Haguenau. Cette situation résulte de la diminution de leurs revenus liée à la cessation

d'activité mais également, et surtout, en raison des situations de veuvages liées à la perte du conjoint. Automatiquement les revenus des ménages sont en diminution malgré l'existence des pensions de réversion.

Toutefois la proportion de propriétaires est plus importante dans cette tranche d'âge (80 % des séniors de 75 ans et plus sont propriétaires de leur logement) et les conditions de vie sont améliorées lorsqu'on y inclut les revenus du patrimoine.

Graphique n°18 : Revenus des séniors selon les statuts d'occupation



Les séniors qui occupent le parc locatif social ont des revenus très modestes puisque près de trois-quarts (73 %) d'entre eux seraient éligibles au parc très social. Lorsqu'ils occupent le parc locatif privé, un quart des séniors ont des revenus supérieurs à 100 % des plafonds HLM mais plus de 4 ménages sur 10 pourraient prétendre au parc très social.

Enfin, les séniors propriétaires sont beaucoup plus aisés car ce sont plus de 4 ménages sur 10 qui ont des revenus supérieurs aux plafonds HLM et seul un quart dispose de revenus très modestes.

4.2. La situation des séniors face à l'allocation logement

Environ 450 ménages de plus de 60 ans perçoivent les allocations logement, soit 10 % de l'ensemble des ménages de 60 ans et plus. Il s'agit de la tranche d'âge de population la moins aidée de toutes. Les séniors bénéficient moins des aides au

logement par rapport aux autres classes d'âge pour la raison suivante : plus un ménage monte en âge et plus il a de chance de devenir accédant. Les conditions d'octroi des aides au logement sont plus limitées pour les accédants que pour les autres (locataires du parc social ou privé).

4.3. La demande en logements locatifs aidés chez les plus de 60 ans

Le nombre de ménages âgés de plus de 60 ans, demandeurs de logements locatifs aidés, témoigne de leur situation face au logement ; vu qu'ils sont très majoritairement propriétaires (76 %) et qu'ils occupent très peu le parc locatif privé (17 % de l'ensemble des seniors) et encore moins le parc locatif social (moins de 6 %), ils sont sous représentés dans les demandes en logement locatif aidé. En effet, ils expriment, au 1^{er} janvier 2010, 10 % de l'ensemble des demandes en instance alors qu'ils représentent pas loin de 30 % de l'ensemble des ménages de Haguenau.

4.4. Le maintien à domicile des personnes âgées

L'allongement de l'espérance de vie grâce notamment au progrès médicaux et sociaux ainsi que le départ dans une structure d'accueil spécialisée (maison de retraite, établissement médicalisé,...) de plus en plus tardif, rendent la problématique du maintien à domicile très forte. Le maintien à domicile des personnes âgées et en perte d'autonomie amène les politiques publiques à traiter de l'adaptation des logements des seniors.

Le Conseil Général du Bas-Rhin contribue au titre de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) et de l'aide sociale légale (aide ménagère légale, aide au portage de repas) au maintien à domicile des personnes âgées.

Mise en place depuis le 1^{er} janvier 2002, l'Aide Personnalisée d'Autonomie s'adresse aux personnes âgées de plus de 60 ans présentant une dépendance lourde ou moyenne. Accordée à domicile (mais aussi en établissement), l'APA permet de contribuer au financement des aides nécessaires à la prise en charge de la perte d'autonomie de la personne âgée (aide humaine, financement d'un service prestataire ou en emploi direct, financement d'aides techniques ou d'aides à l'amélioration au logement).

L'APA est attribuée par décision du Président du Conseil Général sur proposition d'une commission d'Allocation Personnalisée d'Autonomie.

En 2010, environ 300 APA ont été attribuées sur le secteur de Haguenau, et concernent essentiellement des APA domicile.

4.5. Le placement et l'hébergement longue durée pour les personnes âgées en perte d'autonomie

Pour autant, ces évolutions s'accompagnent aussi d'une augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes qui nécessitent une prise en charge en établissement spécialisé (maison de retraite, établissement médicalisé,...).

En 1999, la loi regroupe l'ensemble des résidences 3^{ème} âge, qu'elles soient des établissements médico-sociaux ou des unités de soins longue durée sous le terme unique d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD). Cela concerne les personnes valides, semi-valides, dépendantes physiquement ou psychologiquement (Alzheimer).

La création d'un EHPAD est soumise à l'accord du Président du Conseil Général et du Préfet de Département ainsi qu'à la signature d'une convention tripartite signée pour 5 ans entre l'établissement, le Conseil Général et les services de l'Etat. La signature de cet accord permet à l'EHPAD de bénéficier de subventions. En contrepartie, l'établissement s'engage à respecter un cahier des charges strict assurant la qualité des soins, ainsi qu'à subir des contrôles sérieux. Selon le degré de dépendance, ces centres de soins sont plus ou moins adaptés, voire même parfois rattachés à un centre hospitalier si nécessaire.

Trois structures permettent le placement en hébergement longue durée pour les seniors à Haguenau :

Photo n°4 : **Le centre hospitalier de Haguenau**

- Le centre hospitalier de Haguenau dispose de 95 places en Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) et 31 places en Centre de Moyen et Long Séjour (CMLS),



Source : Ville de Haguenau

- La résidence Saint-Martin qui est un foyer logement de l'association ABRAPA qui dispose de 77 appartements pour une capacité d'accueil de 85 clients.

Photo n°5 : **Maison de retraite Saint-François**

- La maison de retraite Saint-François qui dispose de 58 lits en EHPAD,



Source : Ville de Haguenau

Au 1^{er} septembre 2010, 270 personnes sont inscrites sur liste d'attente pour obtenir une place dans l'un des établissements cité ci-dessus.

5/ Les dispositifs dédiés aux populations spécifiques

5.1. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées a été instauré par la loi du 31 mai 1990. Depuis le 26 avril 2010 le département du Bas-Rhin a engagé son 4^{ème} Plan qui couvre la période 2010-2014. Ce Plan analyse et fait un état des lieux des besoins en logements des personnes défavorisées. Les partenaires s'accordent pour définir et appliquer des actions permettant à des personnes en difficulté, l'accès et le maintien dans un logement adapté et décent. Le PDALPD définit le niveau de production d'une offre adéquate en logements locatifs aidés.

Le PDALPD a été refondé par la loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi Molle.

Ainsi, le nouveau Plan comprend six axes d'intervention stratégiques :

- L'offre en logement adaptée aux besoins des personnes défavorisées,
- La coordination Hébergement - Logement,
- L'accès au logement,
- Le maintien dans le logement,
- Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL),
- La lutte contre l'habitat indigne.

La loi du 31 mai 1990 définit les publics prioritaires concernés par le PDALPD. Ainsi celui-ci doit accorder une priorité aux personnes et familles :

- Sans aucun logement,
- Menacées d'expulsion et sans relogement,
- Hébergées ou logées temporairement,
- Exposées à des situations d'habitat indigne,
- Confrontées à un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale.

Parmi ces publics prioritaires, le PDALPD traite notamment des problèmes d'accès, de maintien et de développement de l'offre en logement concernant :

- Les jeunes défavorisés,
- Les personnes âgées et/ou en situation de handicap aux revenus modestes,
- Les familles nombreuses aux faibles ressources,
- Les personnes souffrant de pathologies psychiatriques ou de troubles du comportement,
- Les nomades sédentarisés.

5.2. La gestion de la demande de logement

- **La demande en logement locatif social et le numéro unique**

Le système d'enregistrement des demandes de logement locatif social a fait l'objet d'une réforme importante par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009. Ainsi, dans le département du Bas-Rhin a été mis

en place un nouveau dispositif d'enregistrement des demandes en logements locatifs aidés ayant pour objectifs :

- de simplifier les démarches du demandeur de logement,
- d'améliorer la transparence du processus d'attribution,
- de mieux connaître les caractéristiques de la demande locative sociale.

L'instauration d'un formulaire unique simplifie les formalités des demandeurs et garantit l'égalité de traitement entre eux. L'Association Régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL) se charge de la coordination du dispositif. Ainsi depuis le 1^{er} avril 2011, toute la procédure de gestion de la demande est harmonisée à l'échelle régionale, et donc simplifiée pour le demandeur de logement locatif aidé. Les bailleurs sociaux utilisent un outil commun de gestion de la demande : le fichier partagé de la demande. Ce fichier permet de réduire les démarches administratives du demandeur. Dès lors, une seule demande faite auprès de l'un des organismes suffit. L'enregistrement de la demande permet l'attribution d'un numéro unique départemental qui est valable pour une année, auprès de l'ensemble des bailleurs.

Ce dispositif, trop récemment mis en place pour tirer un premier bilan, devra en tous cas permettre d'éviter deux fois l'enregistrement d'une même demande. En effet, avant la mise place de ce dispositif, les demandeurs devaient faire les démarches d'inscription auprès des différents bailleurs qui chacun avaient leur propre information sur la demande. Mais un ménage pouvait s'inscrire auprès de trois ou quatre bailleurs différents de manière à optimiser ses chances pour l'attribution d'un logement locatif aidé. Ainsi il était presque impossible d'évaluer la demande réelle en termes de volume (à cause des nombreux doublons).

- **L'Accord Collectif Départemental**

L'Accord Collectif Départemental est destiné à apporter une solution de logement aux ménages confrontés à des difficultés économiques et sociales qui relèvent du PDALPD. L'accord collectif a pour objet :

- de définir un engagement annuel quantifié d'attribution de logements,
- d'en assurer sa mise en œuvre notamment par la mise en place des moyens d'accompagnement nécessaires,
- de définir le délai d'attente anormalement long au-delà duquel toute demande de logement bénéficie d'une priorité d'examen.

Un nouvel Accord Collectif Départemental a été validé et intégré dans le nouveau PDALPD 2010-2014 par les partenaires institutionnels (l'Etat, la Communauté Urbaine de Strasbourg et le Conseil Général du Bas-Rhin) d'une part, et par les bailleurs sociaux, représentés par l'Association Régionale des Organismes HLM d'Alsace (AREAL) d'autre part. Cet accord a été élaboré suite à l'application de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) et à la loi du 5 mars 2007 sur le droit au logement opposable (DALO) et à la nécessité d'adapter et d'optimiser les dispositifs existants du PDALPD pour attribuer plus de logements réservés aux personnes considérées comme prioritaires.

Cet accord pose les principes suivants :

- Les bailleurs sociaux possédant ou gérant des logements locatifs sociaux dans le département du Bas-Rhin se sont engagés, dans le cadre de ce dispositif, à

reloger 1 000 ménages par an sur la période 2010-2012. Un objectif minimal de 30 % de relogement pour les sortants de structures d'hébergement a été adjoint à ce principe. Cet engagement tient compte des capacités d'accueil et de l'occupation sociale et doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers.

L'offre de logements locatifs aidés mobilisés pour le logement des ménages prioritaires est constituée par la libération des logements réservés ou non, ainsi que par la mise en service d'opérations d'offre nouvelle de logements locatifs aidés (hors PLS).

L'accord collectif a également défini des modalités d'accompagnement social lié au logement financé par le Fonds de Solidarité Logement (FSL). Cet accompagnement social est apprécié au cas par cas s'il s'avère nécessaire de mettre en place des mesures d'accompagnement pour les ménages relogés dans ce cadre. Concernant le relogement des ménages prioritaires DALO, les bailleurs sociaux pourront solliciter une mesure d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) classique ou renforcée en fonction de l'appréciation de la situation et des avis donnés par les services sociaux.

En 2010, 784 relogements ont été effectués dans le Bas-Rhin, soit un taux de réalisation des objectifs de 78,4 %. Parmi ces relogements, 269 proviennent de ménages ou personnes sortants de structures d'hébergement (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile, stabilisation, logement d'insertion, résidence sociale, maison relais). Au total, 1 235 propositions de relogement ont été faites. Au 1^{er} juin 2011, on dénombre encore 1 200 demandes de relogement en instance.

6/ L'hébergement d'urgence

L'hébergement d'urgence consiste à assurer à toute personne en détresse, dans une situation d'urgence, un hébergement et une aide à l'insertion. Il s'agit d'aider les ménages en difficultés à passer d'une situation de rupture sociale ou familiale, ou de la rue, à un logement indépendant.

6.1. Le contexte national

- **Le Plan d'Action Renforcé en faveur des Sans Abris (PARSA)**

Le système d'hébergement d'urgence a connu une profonde réforme depuis la mise en œuvre du Plan d'Action Renforcé en faveur des Sans Abris (PARSA) en 2007. Ce plan a contribué à modifier le cadre d'accueil des personnes hébergées, en interdisant toute remise à la rue non souhaitée et en augmentant les places de stabilisation et d'insertion. La situation de l'hébergement d'urgence et d'insertion s'en est trouvée profondément modifiée. **En effet, le PARSA prévoit la transformation de 80 % des places d'hébergement d'urgence en places CHRS ou de stabilisation.** Le PARSA met également en avant le principe de la continuité de la prise en charge qui énonce que toute personne peut demeurer dans une structure d'hébergement d'urgence le temps qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation durable lui soit proposée.

- **Le chantier national prioritaire pour l'accès à l'hébergement et au logement des personnes sans abri**

En novembre 2009, le Secrétaire d'Etat au logement a présenté la stratégie nationale du Gouvernement pour la prise en charge des personnes sans abris ou mal logées. Dans le cadre de la mise en œuvre du chantier national prioritaire de 2008-2012, cette stratégie a pour but de refonder le dispositif d'hébergement et d'accès au logement des personnes prioritaires. Elaborée en partenariat avec les associations de lutte contre l'exclusion et les acteurs du logement locatif aidé, elle est fondée sur un ensemble de mesures partagées s'articulant autour de deux grands principes que sont :

- la mise en place d'un véritable service public de l'hébergement et de l'accès au logement,
- faire de l'accès au logement une priorité.

En effet ce grand chantier est fondé sur le principe du « logement d'abord » et vise à adapter l'offre de prestations aux besoins réels des personnes en considérant que l'hébergement, notamment en urgence, doit devenir subsidiaire par rapport à des solutions de logement de droit commun.

- **Le Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI)**

C'est dans ce contexte, et suite à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, que l'élaboration des Plans Départementaux d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) a été instituée. Ils doivent être inclus dorénavant dans les Plans Départementaux d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Le PDAHI doit permettre de recenser l'offre d'accueil, d'hébergement et d'insertion existante sur le territoire, les besoins éventuels et surtout d'adapter la prise en charge des personnes en situation de précarité. L'objectif principal étant d'améliorer l'orientation et la prise en charge des personnes sans abris ou risquant de l'être, et d'assurer la continuité des parcours d'insertion des personnes vers l'accès au logement, que ce logement soit accompagné ou autonome.

Le PDAHI s'appuie sur la création d'un nouveau dispositif, le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO).

« Le SIAO a vocation, sous l'autorité de l'Etat, à disposer d'une vision exhaustive du parc d'hébergement d'urgence, de stabilisation, d'insertion et de tout ou partie du parc de logement de transition. Il reçoit toutes les demandes de prise en charge et oriente les personnes sans abris ou risquant de l'être vers la solution la plus adaptée à leur situation. »³⁹

Le SIAO assure une coordination unique des différents dispositifs (urgence et insertion), le passage de l'urgence à la structure de stabilisation, d'insertion ou de logement devant être fluide. Il permet ainsi la prise en charge et le suivi des personnes démunies.

³⁹ Circulaire du 8 avril 2010, du Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme

6.2. Les dispositifs de traitement de la demande

- **Le service d'accueil téléphonique pour l'hébergement d'urgence, le 115**

Un numéro d'urgence national, le « 115 » est chargé de répondre aux situations d'urgence sociale. Il est gratuit et fonctionne 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Dans chaque département, toute personne qui appelle le 115 est mise en contact avec un organisme local. **La personne qui répond informe l'appelant sur l'hébergement d'urgence et les accueils de jour dans le département, l'accès au soin et à l'hygiène, l'aide alimentaire, les services sociaux.** Le service dispose d'un recensement quotidien des capacités d'hébergement d'urgence et d'un accès permanent à un contingent de places disponibles dédiées aux personnes les plus fragiles.

6.3. Les dispositifs ou établissements spécialisés pour l'accueil des populations spécifiques

Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) ont pour mission d'assurer :

- L'accueil et l'orientation notamment en urgence,
- L'hébergement et le logement, individuel ou collectif, dans ou en-dehors des murs,
- Le soutien et l'accompagnement social,
- L'adaptation à la vie active et l'insertion sociale et professionnelle.

Selon les centres, l'accent est plus ou moins mis sur l'urgence, l'accueil de nuit ou l'insertion, en partenariat avec les structures déjà existantes dans le domaine concerné.

Le CHRS participe notamment à deux dispositifs :

- La « veille sociale » en déclarant au responsable de ce dispositif (le représentant de l'Etat dans le département), le nombre et la nature des places vacantes dont il dispose,
- « le plan d'urgence hivernal », en augmentant ses capacités d'accueil au titre de l'hébergement d'urgence.

Les centres d'hébergement peuvent proposer :

- Un hébergement en chambre individuelle ou collective,
- une aide à la recherche d'un logement,
- Un service restauration, blanchisserie,
- Des activités culturelles,
- Une action socio-éducative et une aide psychologique,
- Une réadaptation au travail et une aide à la recherche d'un emploi.

Ainsi le Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale a pour finalité la réinsertion sociale des personnes en grandes difficultés vers un retour à une vie sociale normale afin d'intégrer, à terme, des dispositifs de droit commun.

Le public pouvant être accueilli en CHRS est large. Il s'agit de personnes ou familles en difficultés d'ordres économiques, familiales, de santé ou d'insertion, qui ne trouvent pas de réponses satisfaisantes dans les dispositifs publics et sociaux habituels. La population admise peut différer d'un établissement à l'autre en fonction de l'habitation reçue.

En période hivernale, un « Plan Grand Froid » est activé par les départements pour gérer au quotidien les places d'hébergement et mobiliser des places en fonction des conditions climatiques et du contexte local.

6.4. L'offre en hébergement d'urgence à Haguenau

- **Le Toit haguénovien**

Avec la mise en place de la loi relative au droit au logement opposable du 5 mars 2007, Haguenau atteint ses obligations en matière d'hébergement des personnes en situation de précarité, des sans abris ou mal logés.

A Haguenau, le Toit haguénovien est une association qui comptabilise 47 places en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale. Parmi ces 47 places, 32 le sont en hébergement complet en internat et 15 en hébergement de nuit éclaté. Le Toit haguénovien accueille les personnes et les familles qui connaissent de graves difficultés telles que les sans abris, les familles expulsées ou en voie de l'être, les personnes qui décohabitent et qui se retrouvent sans rien, les personnes en manque d'autonomie sociale (problème psychique de dépendance) ou économique (manque de ressources pour se loger), etc. Le public accueilli correspond au public du PDALPD. La grande majorité des personnes accueillies sont des personnes isolées (seulement quelques couples) et principalement des hommes même si la part des femmes devient de plus en plus importante.

Le Toit haguénovien, outre les prestations autour de l'hébergement, propose des prestations d'insertion afin de conduire les personnes accueillies vers la plus grande autonomie personnelle possible. A ce titre, 7 logements relais comportant un total de 27 lits accueillent des familles avec enfant(s) pour une durée de séjour de 6 mois renouvelable.

Le Toit dispose également de 5 lits destinés à l'urgence sociale et de 4 places supplémentaires pendant la période hivernale allant du 1^{er} novembre au 31 mars.

En 2009, sur l'ensemble de ces services (CHRS, urgence annuelle, logement d'insertion et urgence hivernale), le Toit a enregistré 21 725 nuitées soit un taux d'occupation de 94,1 %. En 2010, le taux d'occupation est en très légère baisse à 91,5 %.

- **Les Communautés Emmaüs**

Les Communautés Emmaüs constituent également un lieu d'accueil pour les populations les plus démunies. Cependant, elles ne rentrent pas dans les critères de prise en compte de places en hébergement d'urgence par l'Etat.

Ces Communautés sont animées par des valeurs et des principes qui reposent sur :

- **L'accueil inconditionnel** : toute personne, quelque soit sa précarité, qui se présente à la porte d'une communauté est certaine d'être accueillie quel que soit son parcours.
- **La solidarité** : Emmaüs est un véritable Mouvement dans lequel « *forts et faibles s'unissent pour permettre à ceux qui, seuls n'en ont plus la force de se remettre debout. Et qu'à leur tour, ils puissent en aider d'autres* ».

A Haguenau, les locaux d'Emmaüs sont installés au 99, route de Bischwiller. Deux fonctions principales sont basées dans ces locaux :

- La Communauté
- SOS Familles

Le statut des compagnons est spécifique au mouvement fondé en 1949 par l'Abbé Pierre. Les compagnons vivent de leur travail, sans être salariés, au sein de la communauté qui pratique l'accueil inconditionnel. Ils sont logés, nourris et perçoivent une allocation. En contrepartie, ils assurent l'accueil et la logistique des communautés ainsi que diverses opérations nécessaires au bon fonctionnement.

- **Le travail du compagnon**

Dans une communauté, chaque compagnon s'engage à travailler selon ses aptitudes et ses possibilités. Peu importe si ils arrivent sans savoir, l'essentiel est de donner de son temps sur le principe du partage. Les uns apprennent, les autres transmettent ; tous échangent créant une dynamique participative au sein de tous les différents ateliers.

Le travail consiste à trier, faire fonctionner les ateliers et animer les salles de vente de la communauté.

Ce travail permet à chaque compagnon de se nourrir, d'être logé, de partir en vacances, de participer à la vie sociale et culturelle mais également de bénéficier de nombreux services tels que le droit à la santé, la couverture sociale, la validation des trimestres de retraite. Il donne aussi à la communauté la possibilité d'aider des personnes, des associations ou des projets de son environnement proche et d'engager des actions de solidarité.

7/ Les personnes handicapées

Le handicap, définition

Le handicap est une notion complexe et difficile à définir précisément tant elle recouvre des situations diverses. Le handicap tient à la santé (physique et mentale) des individus, et induit l'adaptation du cadre de vie et l'assistance des personnes. D'une manière générale, on nomme handicap, la limitation des possibilités d'interaction d'un individu avec son environnement, causée par une déficience qui provoque une incapacité, permanente ou non qui mène à un stress et à des difficultés morales, intellectuelles, sociales ou/et physiques.

Le handicap exprime une déficience vis-à-vis d'un environnement, que ce soit en termes d'accessibilité, d'expression, de compréhension ou d'appréhension.

La loi du 11 février 2005 portant sur l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, énonce une nouvelle définition de la situation de handicap :

« Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant. »

7.1. Les politiques et dispositifs en faveur du logement des personnes handicapées

- **La loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances des personnes handicapées**

La loi du 11 février 2005 apporte des évolutions fondamentales pour répondre aux attentes et besoins des personnes handicapées. Désormais, le handicap est perçu comme la rencontre entre les capacités d'une personne et les exigences de son environnement. Il n'est plus inhérent à la personne, mais est aussi la résultante de contraintes extérieures.

La « loi handicap » apporte plusieurs grandes avancées dans cette politique spécifique :

- Le droit à la compensation,
- La scolarité,
- L'emploi,
- L'accessibilité,
- La création des Maisons Départementales des Personnes Handicapées (MDPH).

Elle instaure le principe général de non-discrimination et vise à garantir aux personnes handicapées l'accès au droit commun en toutes circonstances.

La loi de 2005 institue la Maison Départementale pour les Personnes Handicapées (MDPH), véritable guichet unique. Cette structure permet aux personnes handicapées et à leur famille d'avoir un accompagnement global et un accès à l'ensemble des dispositifs et des prestations.

- **Les nouvelles normes de constructions**

L'accessibilité constitue vraisemblablement la condition essentielle pour permettre à toutes les populations d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale. Aussi, la loi prévoit ce principe d'accessibilité généralisée, quel que soit le handicap (physique, sensoriel, mental, psychique, cognitif, polyhandicap), aux nouveaux projets de locaux d'habitation, aux établissements recevant du public (ERP) et aux transports.

En matière de logement, de nouvelles normes sont mises en place pour les immeubles et les maisons : **des normes d'accessibilité renforcées s'imposent aux logements neufs, publics ou privés, pour toutes demandes de permis de construire déposées depuis le 1^{er} janvier 2007.**

L'objectif de la loi est de permettre aux personnes handicapées de pouvoir disposer d'un logement adapté et d'élargir le parc immobilier accessible afin d'ouvrir le choix de leur lieu de vie. Ainsi les bâtiments d'habitation collectifs neufs doivent être accessibles et permettre une adaptation ultérieure plus facile des logements aux personnes handicapées. Des exigences proches s'imposent également aux maisons individuelles neuves (cheminements extérieurs, caractéristiques minimales en matière de circulation, portes, dispositifs de commande, niveau d'accès à l'unité de vie, etc.). Les bâtiments d'habitation collectifs existants doivent être rendus totalement accessibles en cas de réhabilitation importante.

Une attestation de conformité est désormais établie en fin de chantier par un tiers indépendant (contrôleur technique ou architecte) pour vérifier la prise en compte des règles concernant l'accessibilité.

- **Une prise en compte dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)**

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées du Bas-Rhin analyse les situations et les besoins de logement des personnes défavorisées. Il vise à mettre en place les dispositifs d'accès et de maintien dans un logement adapté, décent et indépendant. Les personnes handicapées sont incluses dans le public concerné par le PDALPD.

Ainsi, les objectifs définis dans ce plan sont de :

- Mieux mettre en relation l'offre de logements adaptés à un handicap,
- Favoriser l'accès des personnes handicapées à un logement.

- **Un Droit au logement opposable (DALO) pour les personnes handicapées**

La loi du 5 mars 2007 a institué le principe du Droit au logement opposable (DALO). Cette loi désigne l'Etat comme garant du droit à un logement ou un hébergement décent de toute personne qui ne parvient pas à y accéder ou s'y maintenir par ses propres moyens. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2008, toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence peut faire valoir son droit à un logement.

«Le droit à un logement décent et indépendant est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.»

Cette loi définit les personnes qui peuvent bénéficier de ce dispositif parmi lesquelles *«les personnes logées dans des locaux suroccupés ou indécents avec un enfant mineur ou une personne handicapée»*.

7.2. La situation dans le Bas-Rhin

Le recensement des personnes en situation de handicap reste difficile malgré l'effort de définition exposé par la loi handicap du 11 février 2005. En effet les données quantitatives sur le handicap sont multiples et hétérogènes selon les sources et la manière d'appréhender la notion de handicap.

En tout état de cause, **dans le Bas-Rhin en 2007, environ 30 000 personnes de plus de 15 ans bénéficient d'au moins une reconnaissance administrative délivrée par la Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées (CDAPH) de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH).**

L'Allocation pour Adulte Handicapé (AAH) permet de garantir un revenu minimum aux personnes handicapées. Pour pouvoir bénéficier de l'AAH, la personne doit remplir un certain nombre de conditions :

- **d'âge** : le demandeur doit être âgé de plus de 20 ans et le versement de l'allocation prend fin à partir de l'âge légal de départ à la retraite (60 ans),
- **d'incapacité** : le demandeur doit être atteint d'un taux d'incapacité permanente d'au moins 80 % ou de 50 à 79 % et avoir une restriction substantielle et durable d'accès à un emploi du fait de son handicap,
- **de résidence** : le demandeur doit résider de façon permanente en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer et Mayotte,
- **de ressources** : les ressources prises en compte ne doivent pas dépasser un plafond annuel fixé à 8 923 € pour une personne seule ou 17 846 € pour une personne vivant en couple.

Haguenau compte en 2009, 440 ménages percevant l'AAH, en forte augmentation depuis 2005 (+22,3 %) et ses 359 ménages. Cela représente 600 personnes environ, soit 1,7 % de l'ensemble de la population haguenovienne.

L'offre en logements accessibles

Alors que l'on dénombre environ 30 000 personnes en situation de handicap dans le Bas-Rhin, le nombre de personnes réellement concernées au titre des actions à mener en matière d'adaptation du logement est difficile à estimer puisqu'on ne distingue pas les différentes formes de handicaps (mental, physique, moteur...) et les personnes vivant en établissements spécialisés. Ainsi l'offre en logements accessibles et adaptés pour le maintien à domicile des personnes handicapées et/ou en perte d'autonomie reste délicate à quantifier.

Le maintien à domicile de personnes en situation de handicap passe par l'attribution d'une prestation qui permet l'intervention d'une tierce personne dans les actes essentiels de la vie. Cette prestation concerne 2 431 personnes en 2007 dans le Bas-Rhin.

- **Les logements accessibles**

La notion de logements accessibles est complexe puisque des logements adaptés pour certains handicaps se révéleront complètement inadaptés pour d'autres. En fonction des handicaps (moteur, visuel, auditif...) les contraintes d'aménagement du logement ne sont pas les mêmes.

Un logement est dit accessible quand les abords extérieurs sont accessibles et que la circulation à l'intérieur de l'habitation est possible pour une personne en fauteuil roulant. L'adaptation du logement à un type particulier de handicap peut se faire sans nécessité de gros travaux puisque l'accessibilité a déjà été pensée lors de la construction du logement.

Photo n°6 : **Logement accessible**



Source : Conseil Général du Bas-Rhin

Un logement est, en plus, dit adapté lorsque les aménagements intérieurs tiennent compte des besoins particuliers de la personne comme des fenêtres à la bonne hauteur, des plans de travail assez bas, des sanitaires adéquats... **Le logement est donc adapté lorsqu'il fait l'objet d'aménagements spécifiques au vu du mode de vie d'une personne identifiée.**

7.3. Les besoins

Les demandes exprimées par les personnes handicapées, tant au sein du parc public que privé, sont difficiles à quantifier et laissent envisager une insuffisance d'informations concernant les droits, existences, avantages et inconvénients de chaque solution en matière d'adaptation du logement. La connaissance de l'offre en logements accessibles et adaptables est bien souvent méconnue du public. Les demandeurs n'ont pas connaissance du potentiel de logements accessibles existant et donc éprouvent des difficultés pour faire acte de candidature. En effet, ils sont confrontés à la difficulté à faire valoir leurs besoins spécifiques dus aux dossiers de demandes standards qui ne permettent pas de faire ressortir les besoins singuliers qu'ils nécessitent.

- **L'adaptation dans le parc public**

C'est dans ce contexte que le Conseil Général du Bas-Rhin a mis en place le dispositif « HANDILOGIS67 » depuis janvier 2007. Ce dispositif a pour objectif de faciliter l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés à leurs besoins. Cet outil joue un rôle d'interface et de mise en relation de l'offre et de la demande en logements adaptés ou adaptables. Handilogis 67 est un guichet unique de dépôts de dossiers de demandes de logements adaptés au handicap. Ce dispositif permet de fournir des informations sur l'offre potentielle de logements adaptés ou adaptables existant dans le département et de mettre en relation les demandeurs et les bailleurs.

Depuis la mise en place de ce dispositif, 84 demandes d'adaptation de logements locatifs aidés ont été enregistrées à Haguenau. Les demandes concernent l'accessibilité au logement pour 30 % (demande pour un ascenseur ou une rampe extérieure) et l'adaptation intérieure pour 70 % (adaptation de la salle de bain, des WC...). Enfin les demandes portent essentiellement sur les grands logements situés en rez-de-chaussée.

28 demandes ont été exprimées pour un relogement sur la Ville de Haguenau et seulement 9 relogements de personnes handicapées ont été effectués depuis 2007.

Photo n°7 : **Adaptation d'une salle de bain**



Source : Conseil Général du Bas-Rhin, Adapt'logis 67

Pour le moment, le nombre de logements adaptés dans le parc social aux personnes handicapées est très faible. Mais la prise de conscience concernant l'augmentation des personnes en perte d'autonomie, conjugué à la volonté de maintien à domicile de ces personnes, incitent les bailleurs sociaux à adapter une partie de leur parc. D'ailleurs plusieurs démarches vont dans ce sens ; un certain nombre de bailleurs se sont engagés à adapter 10 % de leur parc locatif social aux besoins des populations âgées et handicapées.

De plus, le Conseil Général du Bas-Rhin souhaite adapté ou rendre adaptable à la perte d'autonomie et/ou au handicap, 10 % du parc des bailleurs sociaux (contre à peine 1,5 % aujourd'hui). D'ores et déjà, un certain nombre de bailleurs sociaux ont rejoins le dispositif Handilogis67.

- **L'adaptation du parc privé**

Le recensement des demandes d'adaptation des logements dans le parc privé est très difficile à quantifier. L'offre en logements adaptés dans le parc privé est d'ailleurs relativement réduite pour plusieurs raisons (stigmatisation du handicap, spécialisation irréversible des logements adaptés, perspective de vacance d'un bien déprécié...).

Entre 2002 et 2007, sur le territoire départemental, le nombre de demandes de subventions auprès de l'ANAH, pour la réalisation de travaux d'adaptation du logement, a été multiplié par 4. En effet, de 34 dossiers agréés en 2002, ce chiffre

s'élève à 119 en 2007 et traduit ainsi la progression des besoins exprimés en matière d'adaptation du logement.

Les travaux réalisés concernent des travaux d'aménagement de salles de bain pour plus de la moitié des demandes agréées et l'installation d'élévateurs ou de monte-escaliers pour un tiers des demandes.

Le nombre de logements adaptés dans le parc privé est très faible et doit inciter l'ensemble des partenaires à se mobiliser sur cette problématique.

7.4. L'hébergement en structure spécialisée

L'entrée en établissement spécialisé est nécessaire lorsque les mesures d'accompagnement du maintien à domicile ne peuvent plus répondre aux besoins de la personne ou lorsque le handicap nécessite un traitement médical lourd. Ainsi, lorsque la solution du maintien à domicile n'est pas envisageable, les personnes handicapées sont accueillies dans des établissements spécialisés. **En 2007, plus de 2 000 personnes en situation de handicap vivent en institution dans le département du Bas-Rhin dont 128 adultes à Haguenau.** Toutefois, ces équipements (résidence du Houblon de l'AAPEI et le Centre de Harthouse) ne s'adressent qu'aux personnes souffrant d'un handicap mental.

8/ Les gens du voyage

8.1. Une diversité de profils et de situations

Lorsqu'on emploie l'expression « gens du voyage », ceci renvoie à une double signification ; d'une part l'origine ethnique et d'autre part le mode de vie, l'itinérance de ces populations.

L'expression « gens du voyage » semble cibler un groupe homogène alors qu'elle concerne une grande diversité de populations. Celles-ci se distinguent par leur histoire, leur mobilité, leur situation économique.

On parlera notamment des tsiganes, originaires du Nord de l'Inde qui regroupent à la fois les gitans, les manouches, les Roms. Ils ont migré progressivement depuis le Moyen-âge dans toute l'Europe (péninsule ibérique pour les gitans, Europe occidentale pour les manouches, Europe centrale et orientale pour les Roms). Il existe par ailleurs des groupes de voyageurs non tsiganes parmi lesquels les Yéniches.

Ainsi la notion de « gens du voyage » se traduit par une diversité de profils et de mode de vie entre itinérance et nomadisme (les grands voyageurs, les familles de régionaux et les familles sédentarisées). Toutefois, l'habitude a été prise, par les familles, de s'arrêter de plus en plus dans les mêmes lieux chaque année, souvent l'hiver. Pour certains la notion de voyage disparaît progressivement. En effet depuis longtemps on constate une baisse des activités économiques traditionnelles (ouvriers agricoles, vannerie, étamage, élevage de chevaux).

8.2. Une évolution récente du contexte réglementaire concernant l'accueil des gens du voyage

La législation a évolué récemment, mettant progressivement en place une politique spécifique d'accueil des gens du voyage. Au cours des deux dernières décennies, trois lois majeures sont allées dans ce sens :

- **La loi Besson du 31 mai 1990** instaure le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV). Elle implique que toute commune de plus de 5 000 habitants doit prévoir des « aires de stationnement » pour les gens du voyage.
- **La loi Besson du 5 juillet 2000** relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, renforce la participation des communes. Elle vise à mettre en place un dispositif d'accueil cohérent dans chaque département. Cette loi, par l'intermédiaire du SDAGV, prescrit des aires d'accueil à réaliser par les collectivités locales.
- **La loi du 5 mars 2007** dite loi DALO instaure le principe du droit au logement opposable et intègre les gens du voyage en situation précaire parmi les publics prioritaires.

8.3. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

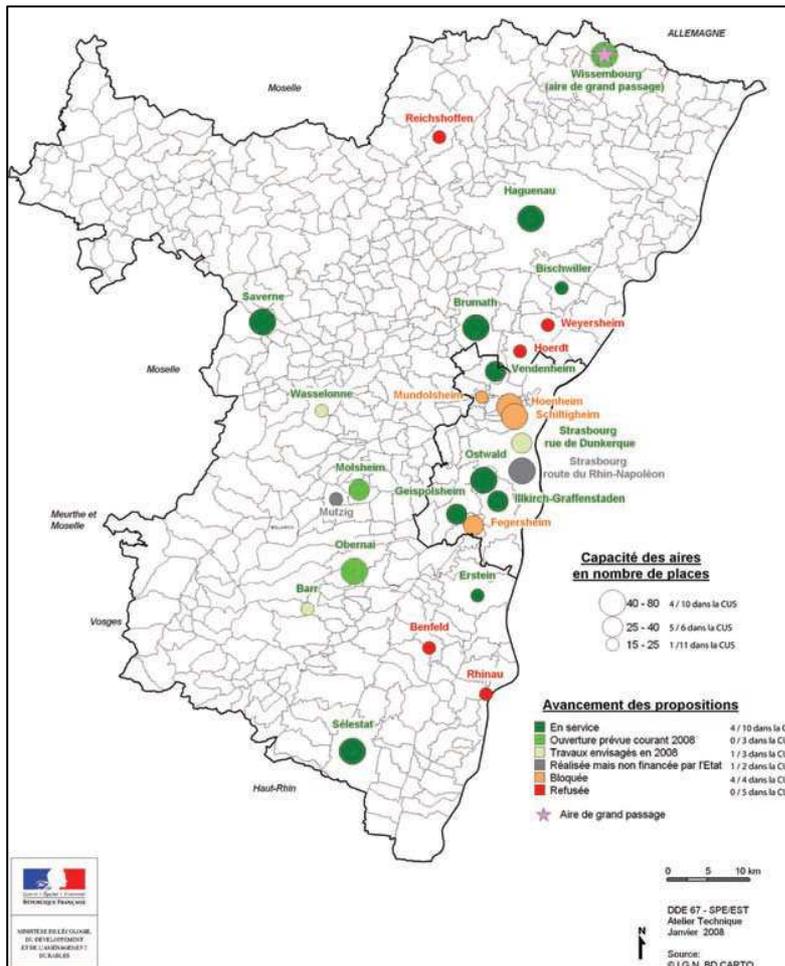
Le Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) est le document de référence sur lequel les élus doivent s'appuyer pour développer sur le territoire de leur commune l'accueil des gens du voyage.

Ce schéma fixe les obligations de chaque commune et permet aux élus de situer leur projet au sein de l'ensemble du dispositif départemental. Il précise, en fonction des besoins constatés, le nombre, la localisation et la capacité des aires d'accueil à créer. Il donne également des précisions sur les actions d'accompagnement socio-éducatives à prévoir afin d'offrir aux familles concernées un véritable accueil au-delà du stationnement de la caravane.

Les aires d'accueil doivent répondre aux besoins de séjour et de rassemblements des gens du voyage. Deux catégories d'aires sont à distinguer :

- **Les aires d'accueil permanentes** : elles sont destinées aux gens du voyage itinérants, dont les durées de séjour dans un même lieu sont variables. Ces aires n'ont pas vocation à accueillir des familles qui ont adopté un mode de vie sédentaire. La capacité de ces aires s'entend en nombre de places. La circulaire du 5 juillet 2001 préconise une taille minimale de 75 m² pour chaque place de caravane.
- **Les aires de grands passages** : elles sont réservées aux rassemblements de 50 à 200 caravanes pour des motifs d'ordre familiaux, religieux, culturels ou économiques. Ces aires étant des lieux de passage, leur aménagement est plus sommaire que les aires permanentes.

Carte n°2 : La situation des aires d'accueil des gens du voyage dans le Bas-Rhin en janvier 2008



8.4. L'aire d'accueil de Haguenau

L'aire d'accueil des gens du voyage de la Ville de Haguenau a été inaugurée en mai 2003 pour répondre aux objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. En effet, les communes inscrites au schéma départemental doivent réaliser les aires d'accueil définies par celui-ci dans un délai de deux ans à compter de la publication du schéma.

L'aire d'accueil de Haguenau totalise 40 places. Elle est ouverte 11 mois dans l'année, le mois restant étant destiné aux travaux de remise en état qui ne peuvent se faire en présence des familles. Le droit de place est de 6€ par jour et comprend dans son coût, à la différence de nombreuses aires du département, la place et la consommation des fluides (électricité, eau,...).

La durée de séjour des familles est de plus en plus en longue en raison des coûts de déplacement qui deviennent de plus en plus importants dans le budget des familles (frais liés à l'essence notamment). Le séjour est généralement plus long l'hiver et peut être porté à une durée totale de 6 mois (d'automne au printemps d'une manière générale). Les enfants ont ainsi la possibilité d'être scolarisés durant cette période. D'une année sur l'autre, il est constaté le retour des mêmes familles, seules

quelques une venant se rajouter. Cet équilibre favorise la cohabitation de tous sur le site qui est jugée satisfaisante par le coordonnateur social du site.

Photo n°8 : Aire d'accueil des gens du voyage de la Ville de Haguenau



Source : Ville de Haguenau

En 2010, la taille moyenne des ménages constatée sur le site est de 4,78 personnes. Les familles sont accueillies par un coordonnateur social qui accompagne une partie des familles pour tout ce qui concerne l'administratif et la santé essentiellement. Les autres familles sont accompagnées par l'association strasbourgeoise ARPOMT ou l'association Amitiés Tsiganes basée à Nancy.

Les difficultés observées sur le terrain semblent résider dans l'appropriation du site.

Les espaces sanitaires sont peu respectés et la consommation des fluides, principalement de l'eau, atteint des proportions très importantes et représente 2 460 litres d'eau par jour par famille tandis qu'il est de près de 398 litres d'eau par jour pour un ménage haguenovien.

8.5. La situation des nomades sédentarisés

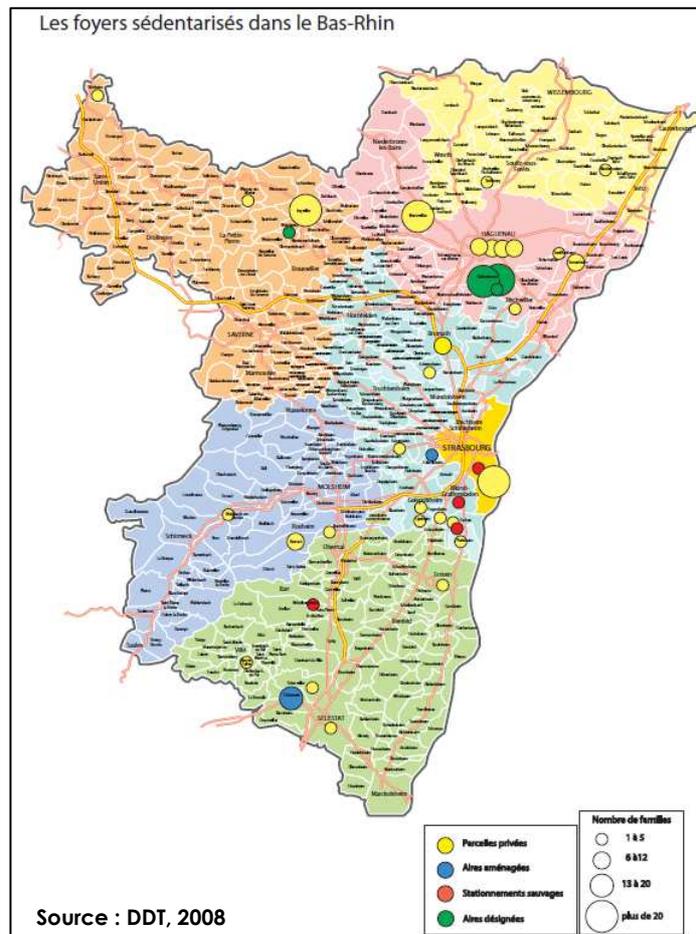
Depuis longtemps les gens du voyage ont pris l'habitude de s'arrêter plus longtemps dans certains lieux et y ont développés des attaches. Cet ancrage territorial, de plus en plus prononcé, marque le processus progressif de sédentarisation. Par ailleurs :

- la réduction des activités économiques liées au voyage,
- le coût du voyage,
- l'aspiration au confort,
- la diminution des lieux de stationnement tolérés,
- la volonté d'offrir aux enfants les possibilités ouvertes par la scolarisation.

Constituent des facteurs qui tendent à renforcer le souhait de la majorité des gens du voyage de disposer d'un lieu d'ancrage leur donnant tout autant la possibilité d'aller et venir à leur guise que celle d'adopter un mode de vie sédentaire.

C'est donc pour répondre à une demande sociale de plus en plus forte que la loi du 5 juillet 2000 a donné aux collectivités locales la possibilité de répondre à ces besoins grâce à une diversité d'outils règlementaires et financiers dont le « terrain familial » ou le logement locatif d'insertion (PLAI).

Carte n°3 : Les foyers sédentarisés dans le Bas-Rhin



Une étude réalisée par AVA Habitat et Nomadisme comptabilise la présence de plus de 460 ménages sédentarisés ou en voie de l'être sur le département du Bas-Rhin en 2011. En tout 50 communes sont concernées par cette sédentarisation à des degrés divers, correspondant à 73 sites. On note une très forte concentration sur l'arrondissement de Haguenau qui accueille le tiers des familles sédentarisées du département. Les communes de Haguenau, Kaltenhouse et Mertzwiller sont particulièrement concernées avec 130 familles, population qui a presque doublé depuis 2002.

Ces familles de nomades sédentarisés occupent le sol de deux manières principales :

- L'occupation illégale ou tolérée de longue date de terrains délaissés (souvent publics, quelques fois privés mais squattés) sur lesquels s'est développée une sédentarisation très précaire,
- L'occupation de terrains privés, plus ou moins bien équipés en fonction des moyens et de la reconnaissance du site dans les documents d'urbanisme.

8.6. Les sites d'habitat précaires à Haguenau

A Haguenau, il est répertorié quatre sites illégaux d'habitat précaires caractérisés par de l'habitat en caravane ou en auto-construction. Ils sont localisés en marge du tissu urbain de la ville et abritent une population essentiellement constituée de nomades sédentarisés. Les éléments fournis sur ces sites proviennent en grande partie de l'enquête sociale réalisée par l'association AVA dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS).

Carte n°4 : Localisation des sites d'habitat précaires à Haguenau



Source : Ville de Haguenau

- **Route de Wintershouse** : le site se trouve en pleine forêt en marge de la ville de Haguenau. Dans le cadre de la MOUS départementale, 7 ménages soit 22 personnes ont pu être relogés dans les communes alentours et à Haguenau même (site des quatre vents). Cependant une personne s'est remise à occuper le site par l'installation d'une nouvelle caravane. Un arrêté d'insalubrité a par ailleurs été établi en 2010.

Photo n°9 : Localisation du périmètre d'insalubrité route de Wintershouse



Source : Photographie aérienne SIG Ville de Haguenau

- **166 rue du Château-Fiat** : 5 ménages occupent ce terrain depuis l'an 2000. Trois mobiles homes, 12 caravanes et 3 baraquements sont installés sur ce site où l'accessibilité à l'eau se fait via une fontaine et où l'absence d'assainissement pose un réel enjeu de salubrité face aux risques sanitaires.

Photo n°10 : **Description du site du 166 rue du Château-Fiat**



Source : AVA – Habitat et Nomadisme

- **125 rue du Château-Fiat** : 13 ménages totalisant 25 personnes occupent ces terrains privés depuis 1993. Ce site est constitué de 7 chalets, 4 caravanes, un baraquement ainsi qu'un mobile home. Ici encore des problèmes d'insécurité liés aux branchements électriques sont perceptibles. L'accessibilité à l'eau se fait via un seul raccordement pour l'ensemble des ménages.

Photo n°11 : **Le site du 125 rue du Château Fiat**



Source : AVA – Habitat et Nomadisme

- **Le chemin des paysans** : une personne occupe un baraquement sur un terrain appartenant à la ville. Ce site présente d'importants dysfonctionnements (présence d'un élevage de pigeons voyageurs, de voitures ventouses et de carcasses de voitures, d'amas de ferrailles,...). La Ville a lancé une démarche pour se réapproprié ce site occupé de manière sauvage.

Photo n°12 : **Le site du chemin des paysans**



Source : AVA – Habitat et Nomadisme

8.7. Le traitement de ces situations de précarité : la Maîtrise d'œuvre Urbaine Sociale (MOUS)

Par le passé, la Ville de Haguenau a mis en place 4 MOUS pour éradiquer les sites d'habitat précaires en tenant compte des attentes légitimes des familles et des contraintes et spécificités générales des différents sites. La MOUS doit permettre également l'insertion par l'habitat des familles. Ces MOUS communales ont été relayées par la mise en place, dans le cadre du PDALPD, de MOUS départementale ayant comme principaux objectifs la résorption des sites d'habitat en relogant les familles.

9. L'hébergement des militaires

9.1. Les effets de la nouvelle carte militaire

La présentation de la nouvelle carte militaire par le Ministre de la Défense en juillet 2008, issue la réforme des armées, confère à Haguenau un rôle majeur de base militaire de défense. Haguenau, ville façonnée par la présence militaire tout au long de son histoire, pouvait difficilement envisager son avenir sans l'armée.

Le quartier Estienne est aujourd'hui conforté dans son rôle de pôle militaire, parmi les 85 bases de défense de métropole. La réforme a toutefois amené une dissolution, celle du 12^e Régiment d'Artillerie.

Accueillir plus de 700 militaires et leurs familles d'ici à 2014-2015, voilà le défi de la Ville de Haguenau en matière de logement et d'hébergement. Les enfants des militaires sont scolarisés, vont à la crèche, les familles participent à la vie associative, aux manifestations. Les militaires figurent ainsi parmi des haguenviens à part entière. Avec leurs familles, **ils représentent en 2008 près de 4 000 personnes (dont près de 1 500 enfants) et plus des deux-tiers résident à Haguenau.**

Il s'agira désormais de faire face à l'arrivée d'une population plus nombreuse dans un temps réduit. Il faut donc préparer leur arrivée, en relation avec les acteurs locaux (écoles, emplois, logements...), et les communes environnantes (près de 80 % du camp Estienne vivent dans un rayon de 1 à 10 km autour du camp). Ainsi, la Ville mène depuis la rentrée, et en liaison étroite avec l'Armée, un ensemble de réflexions pour accueillir et gérer au mieux cet afflux de nouveaux arrivants. L'enjeu de l'accueil est également présent dans la réforme elle-même : « Aujourd'hui, l'individuel est placé au centre des transferts d'unités. La prise en compte des familles et de la vie privée a pris énormément de place. » confirme le chef de Bataillon Errissy (DRH du 54^e RT).

9.2. Des effectifs en progression

Les effectifs de l'armée à Haguenau sont très fluctuants ces dernières années en raison des réformes et des mutations sur Strasbourg. Certains déménagent pour se rapprocher de leur base. Cependant, aujourd'hui **cet effectif se stabilise autour de 2 200 hommes (contre 1 800 il y a 5 ans).**

9.3. L'offre de logements et les besoins potentiels

Les militaires sont logés dans différents parcs à Haguenau et aux alentours : environ 500 familles occupent le parc privé, 820 logent en casernement sur la base du quartier Estienne à Oberhoffen (il s'agit essentiellement des célibataires géographiques) et enfin 210 occupent le parc de logements conventionnés.

Parmi ce parc de logements conventionnés, 115 logements appartiennent à la SIBAR, 79 à la SNI et 7 à Batigère. De plus, 9 logements domaniaux de la défense complètent ce parc.

Dans le parc social, les logements sont occupés depuis 25-30 ans mais sont en bon état. Enfin il faut noter que bien que ces logements soient attribués en priorité aux militaires, ils peuvent être occupés par des civils lorsqu'il n'y a pas de mise à disposition d'un militaire.

L'augmentation des effectifs induit irrémédiablement des besoins supplémentaires en logements conventionnés auprès des bailleurs sociaux, notamment concernant les militaires de rang.

Il peut être estimé ainsi à une soixantaine de logements locatifs aidés supplémentaires, au travers d'opération neuve, les besoins potentiels en matière de logements. L'éco-quartier Thurot figure comme une opportunité de développement de logements conventionnés destinés aux militaires.

SYNTHESE

Une part significative de ménages modestes

- En 2009 à Haguenau, 54 % des ménages disposent de revenus les rendant éligibles au parc social (hors PLS) contre 45 % dans le reste de l'intercommunalité,
- Un quart des ménages haguenviens (25 %) est même éligible au parc très social de type Prêt Locatif Aidé à l'Intégration (PLAI),
- Les propriétaires modestes risquent des situations de précarité énergétique.

Les propriétaires : les ménages les moins précaires

- 61 % des ménages propriétaires ont des revenus au-dessus des plafonds HLM,
- Près de la moitié des propriétaires (48,5 %) occupent des grands logements de 5 pièces et plus en maison individuelle généralement.

Les locataires du parc locatif privé

- Ce parc concentre 47 % de l'ensemble des ménages aux revenus les plus faibles,
- 70 % des locataires du parc privé disposent de revenus leur permettant l'accès au logement locatif aidé (hors PLS),
- Les locataires occupent en majorité des logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces) en appartements collectifs (90 % de l'offre).

Les locataires du parc social : les ménages aux revenus les plus précaires

- Près de 90 % des locataires du parc social disposent de revenus les rendant éligibles au parc social et même 56 % au parc très social,
- Les logements de taille intermédiaire constituent la typologie majoritaire de ce parc (64 % de l'offre),
- Les collectifs demeurent la forme d'habitat principale de ce parc : plus de 9 logements sur 10.

Les familles monoparentales

- Des ménages monoparentaux en forte augmentation (+ 41 % entre 1999 et 2007),
- Un tiers de la demande pour l'accès au logement locatif aidé provient de familles monoparentales,
- La moitié des familles monoparentales bénéficient des aides au logement.

Les jeunes de moins de 25 ans

- Des revenus modestes : près de 90 % d'entre eux disposent de revenus les rendant éligibles au parc social (hors PLS),
- 85 % des jeunes sont locataires du parc locatif privé,
- 57 % des ménages de moins de 25 ans bénéficient des aides au logement,

- 13 % de la demande en logement locatif aidé est exprimée par les jeunes de moins de 25 ans alors qu'ils ne constituent que 5 % de l'ensemble des ménages de la Ville,
- Une étude récente estime les besoins en résidence adaptée de 70 à 80 places.

Les seniors et les jeunes retraités

- Des seniors de plus en plus nombreux (+11 % entre 1999 et 2007),
- Près des deux-tiers des seniors (63 %) disposent de revenus les rendant éligibles au parc social (hors PLS),
- Les seniors sont très souvent propriétaires de leur logement, mais plus modestes en comparaison aux autres classes d'âges,
- Ils représentent seulement 6 % de la demande totale pour l'accès à un logement locatif aidé,
- 10 % des ménages âgés de 60 ans et plus bénéficient des aides au logement,
- Une offre médicalisée représentant 185 places en EHPAD et en Centre de moyen et long séjour (CMLS),
- Environ 300 Aide personnalisée d'autonomie (APA) ont été attribuées en 2010 à Haguenau pour le maintien à domicile des personnes âgées.

Les dispositifs dédiés aux populations spécifiques et l'hébergement d'urgence

- Un contexte législatif de l'hébergement d'urgence et d'insertion en profondes mutations : mise en œuvre du Plan d'action renforcée pour les sans-abris (PARSA), de la loi DALO et du Chantier national prioritaire,
- Ces bouleversements ont entraîné la mise en place de nombreux dispositifs : le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), l'accord collectif, le Plan départemental d'accueil d'hébergement et d'insertion (PDAHI),
- Le Toit Haguenovien comptabilise 47 places en Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) répondant aux obligations relatives à la loi DALO.

Les personnes handicapées

- Une difficulté d'évaluation des besoins et de l'offre en logements adaptés,
- 30 000 personnes se trouvent en situation de handicap dans le Bas-Rhin et 2 431 personnes disposent d'une prestation pour le maintien à domicile en 2007,
- 440 ménages perçoivent l'Allocation adulte handicapée (AAH) à Haguenau en 2009 (en augmentation de 22 % par rapport à 2005),
- Plus de 2 000 personnes vivent dans une structure spécialisée dans le Bas-Rhin dont 128 adultes à Haguenau.

PRINCIPAUX ENJEUX

Les gens du voyage

- Une aire d'accueil de 40 places a été ouverte en 2003 à Haguenau répondant ainsi aux objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage,
- 25 familles de nomades sédentarisés sont installées de manières illégales à Haguenau,
- Des sites d'habitat précaire à Haguenau sommairement aménagés caractérisés par un ensemble de dysfonctionnements,

Les militaires

- 2 200 militaires à Haguenau en 2011 contre 1 800 en 2008,
- Les militaires sont logés très majoritairement dans le parc privé ou en casernement,
- Une part importante des militaires, notamment les militaires de rang, bénéficie de ressources les rendant éligible au parc social.

- **Les besoins en logements des plus modestes**

Certains publics tels que les familles monoparentales dans le parc privé ou les propriétaires modestes éprouvent des difficultés liées au logement, certains pour l'accès d'autres pour le maintien. L'articulation des différentes politiques intervenant dans ces domaines doit garantir les conditions d'hébergement de ces ménages. Le maintien de cette politique doit constituer un enjeu de ce PLH.

- **Le développement d'une offre de logements afin d'encourager le maintien des jeunes sur le territoire haguénovien**

Les 17-23 ans sont sous-représentés à Haguenau par rapport au reste du Département, lui-même influencé par le poids très important de la CUS, véritable pôle de concentration des jeunes, notamment des étudiants. Toutefois, les jeunes de moins de 25 ans qui restent sur la commune ont des revenus très modestes et sont souvent allocataires logement (57%). Cela démontre leur faible solvabilité. Développer une offre de petits logements adaptés à loyer maîtrisé est un facteur d'insertion des jeunes par l'habitat. Cette offre peut encourager les décohabitations et l'autonomie.

- **L'identification d'une offre de logements adaptés afin d'améliorer la mise en relation avec le public**

Identifier l'offre de logement en établissement spécialisé et les logements adaptés pouvant accueillir des personnes âgées et des personnes handicapées est difficilement quantifiable. La diversité des profils liée à la perte ou l'absence d'autonomie rend d'autant plus difficile la mise en relation des publics avec une offre existante. Malgré tout il est indispensable pour ces ménages et leurs familles d'avoir connaissance des offres de logements afin de vivre dans des conditions décentes. Un inventaire de l'offre apparaît comme une première étape afin de mesurer les réels besoins sur le territoire haguénovien et constitue un enjeu.

- **Le maintien à domicile par l'adaptation du logement et le développement d'une offre spécifique.**

Le maintien à domicile est un souhait partagé par le plus grand nombre lorsque leur autonomie est remise en cause. Ce souhait renvoie aux aspirations de vivre dans un environnement confortable auxquelles les personnes sont attachées. L'environnement de la famille vivant avec les personnes en perte d'autonomie est un gage de bien être tant que l'assistance complémentaire, notamment médicale et ménagère (...) est opérationnelle. Le maintien à domicile ou la proposition d'un logement adapté se révèle important pour une plus grande autonomie des personnes.

- **Le développement d'une offre de logements adaptés pour les nomades sédentarisés et résorber les sites d'habitat précaire.**

Des nomades se sédentarisent à Haguenau de manière illégale, afin de s'adapter aux conditions économiques et répondre à leurs nouvelles aspirations. Ce phénomène est observé depuis près d'une trentaine d'années. Des sites d'habitat précaires émergent depuis comme une solution ponctuelle. Malheureusement ces terrains n'offrent aucune garantie d'habitabilité et de sécurité pour les résidents. Il est important que la Ville poursuive, avec ses partenaires, sa politique entreprise depuis l'émergence des maîtrises d'œuvre urbaines et sociales avec le relogement des familles dans un habitat adapté.

- **Le maintien des solutions d'hébergement d'urgence.**

Haguenau répond aux objectifs fixés par l'Etat au travers de son offre d'hébergement au sein du Toit Haguenovien (CHRS, Urgence sociale, appartement relais,...). Les réponses apportées permettent d'entreprendre un véritable projet (emploi insertion, logement) adapté à la diversité des publics. Il est impératif de garantir cette offre dans les prochaines années sans laquelle de nombreuses familles seraient en situation d'urgence et d'extrême précarité.

- **Le développement d'une offre de logements adaptés pour les militaires.**

A Haguenau, les militaires représentent un contingent de 2 200 hommes. La grande majorité des militaires sont actuellement logés dans le parc privé ou en casernement. Néanmoins, les militaires de rang représentent une part importante de l'ensemble de l'effectif pour lesquels des besoins en matière de logement peuvent émerger, notamment en termes de logements aidés.

E /

**Développement
durable, foncier,
habitat et
déplacements**

1/ Haguenau reconnue « Agenda 21 local France »

L'engagement officiel de la Ville de Haguenau dans l'élaboration d'un projet territorial de développement durable a été pris au Conseil municipal du 10 décembre 2008. Cet engagement est une nouvelle étape dans un processus engagé par la municipalité depuis plusieurs années, qui s'est traduit par de nombreuses actions innovantes, notamment dans :

- le domaine des énergies renouvelables et des économies d'énergies,
- le développement des déplacements doux et des transports alternatifs à la voiture,
- la mise en place d'initiatives de toutes sortes en matière d'éducation à l'environnement...

Photo n°1 : **Atelier participatif**



Source : Ville de Haguenau

Pour se fixer un objectif ambitieux, la Ville de Haguenau a décidé d'adhérer au référentiel national adopté en 2006, qui repose sur cinq finalités essentielles :

- lutte contre le changement climatique,
- préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources,
- cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations,
- épanouissement des êtres humains,

- qualité de vie, dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Ce référentiel repose également sur cinq éléments de démarche (participation des acteurs, organisation du pilotage, transversalité des approches, évaluation partagée et stratégie d'amélioration continue).

Afin de l'aider dans cette démarche, la Ville de Haguenau a fait appel à un bureau d'étude spécialisé dans l'accompagnement des collectivités.

Concrètement, le projet s'est construit en plusieurs étapes sur 2009 et 2010. Afin de s'engager dans une démarche participative, une première étape a été la constitution d'un Comité Consultatif, associant les forces vives du territoire (associations naturalistes locales, associations caritatives, chantiers d'insertion, Jeune Chambre Economique, CCI, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, chef d'entreprises, Mission locale, CAF, CPAM, milieux éducatif, collectivités territoriales, représentants de l'Etat...), soit une centaine de personnes.

Ce Comité consultatif a largement adhéré au projet et contribué à sa construction. Ainsi, sur la base d'un diagnostic écologique, social et économique du territoire, partagé avec le Comité consultatif et les habitants lors de 5 ateliers participatifs, 10 enjeux principaux ont pu être définis pour faire évoluer le territoire de Haguenau en matière de développement durable (le développement d'espaces d'activités durables, une expansion urbaine économe du foncier, la réduction des nuisances ayant un impact sur la santé et l'environnement, le renforcement de l'autonomie

des populations les plus fragilisées, la diffusion des pratiques de développement durable...).

Aux regards de ces 10 enjeux, le programme d'actions a été élaboré sur la base d'un appel à projet interne à la Ville et des propositions issues de 5 nouveaux « ateliers 21 » participatifs.

Après validation au Conseil Municipal du 28 avril 2010, le programme d'actions, constitué de 18 actions cadres déclinées en 94 actions opérationnelles, a fait l'objet de la demande de reconnaissance auprès du Ministère du développement durable. Par courrier du 16 février 2011, la Ministre du Développement Durable, Nathalie Kosciusko-Morizet a annoncé la reconnaissance officielle du projet de la Ville de Haguenau comme « Agenda 21 local France ».

En avril 2011, la France compte 193 collectivités et territoires reconnus agenda 21 dont 100 communes. Haguenau est la première commune reconnue en Alsace.

Photo n°2 : **Mise en valeur des espaces verts**

La reconnaissance Agenda 21 est donnée pour 3 années, pendant lesquelles le programme d'actions va être mis en œuvre, toujours en recherchant l'implication et la participation du plus grand nombre d'acteurs. Le suivi est assuré par un Comité de Pilotage, une chargée de Mission Agenda 21, 48 agents de la Ville impliqués en tant que pilotes des actions opérationnelles. Dans une étape suivante, l'évaluation participative permettra d'analyser les résultats du programme d'actions, au regard des 10 enjeux relevant du développement durable et retenus pour le territoire de Haguenau.



Source : Ville de Haguenau

Plusieurs actions influencent le PLH comme :

- Se doter d'un PLU ambitieux en matière de développement durable,
- Renforcer la densification autour des axes desservis par les transports en commun,
- Diversifier et renforcer l'offre de logements de qualité dans le cadre d'un PLH,
- Créer l'éco-quartier Thurot,
- Réaménager et requalifier les espaces centraux du quartier Saint-Joseph avec la participation des habitants,
- Développer l'aide aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables,
- Favoriser l'accès des habitants aux informations par le développement de l'espace Info-énergie,
- Promouvoir les réseaux de chaleur dans les nouveaux quartiers.

Cette démarche est ponctuée d'une large communication auprès des habitants via les outils de communication de la Ville, l'aménagement thématique des espaces verts en 2010 et lors de moments forts comme la semaine du développement durable en avril où de nombreuses manifestations et animations sont proposées au grand public et aux scolaires.

2/ Une consommation foncière importante mais qui ralenti au cours de ces dix dernières années

2.1. Une augmentation importante de la tache urbaine à Haguenau

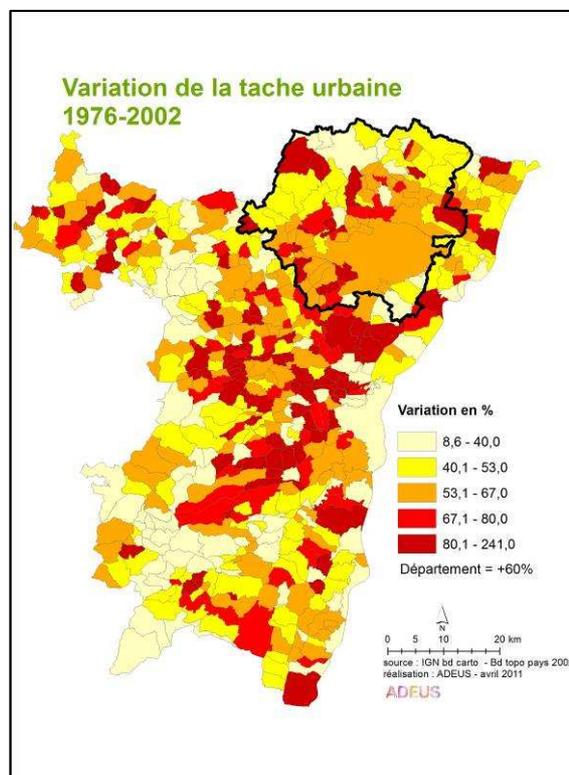
Carte n°1 : Variation de la tache urbaine entre 1976 et 2002

Dans le département du Bas-Rhin entre 1976 et 2002, 13 636 hectares de sols ont été consommés hors réseaux interurbains. Chaque année, 530 hectares ont été urbanisés, soit l'équivalent d'une commune comme Eckbolsheim. Dit autrement, durant 26 ans, 10 hectares de terrains ont été consommés chaque semaine.

Cette consommation foncière a entraîné une augmentation de la tache urbaine bas-rhinoise de 60 %.

Au cours de la même période, la Ville de Haguenau a urbanisé 488 hectares, soit 3,6 % du total bas-rhinois. L'accroissement de la tache urbaine y a été sensiblement plus important que la moyenne départementale, pour s'établir à 64 %.

Du fait de son rôle prépondérant en Alsace du Nord, la consommation foncière totale de Haguenau dans le SCOTAN s'élève à 20 % de l'ensemble.



Source : ADEUS – Observatoire foncier

2.2. Un relatif équilibre entre consommation foncière résidentielle et consommation foncière destinée à l'activité

Dans le Bas-Rhin, sur les 13 636 hectares de foncier urbanisé, 9 660 l'ont été pour un usage résidentiel, soit plus de 70 % de l'ensemble. La situation haguénovienne est différente de la moyenne départementale, puisque sur les 488 hectares, 281 hectares ont servi au développement résidentiel, soit 57,6 %, un taux plus élevé que sur les autres villes moyennes : 50%.

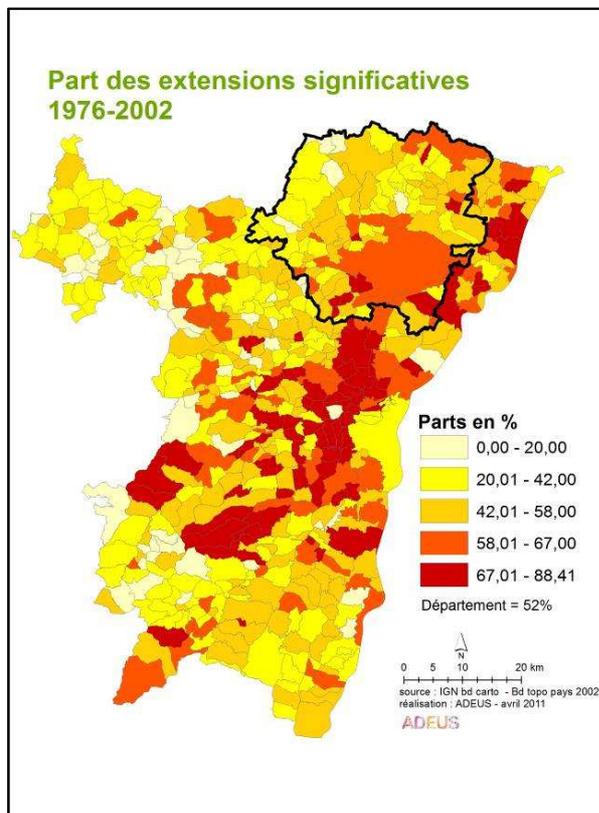
Tableau n°1 : Consommation foncière comparée entre 1976 et 2002

	Consommation totale	Consommation totale hors ZA	Consommation totale en ZA	Consommation totale annuelle moyenne	Consommation résidentielle annuelle moyenne
Haguenau	488 ha	281 ha	208 ha	19 ha	11 ha
Reste SCOTAN	1 940 ha	1 547 ha	393 ha	75 ha	60 ha
Bas-Rhin	13 636 ha	9 661 ha	3 975 ha	524 ha	371 ha

Source : ADEUS - Observatoire foncier

2.3. Un développement basé essentiellement sur les extensions urbaines significatives

Carte n°2 : Part des extensions urbaines significatives entre 1976 et 2002



Source : ADEUS – Observatoire foncier

Si l'on admet que l'urbanisation peut s'opérer de trois manières différentes, à savoir par extensions urbaines significatives, par remplissage interstitiel ou encore par extensions ponctuelles, il apparaît que Haguenau a eu entre 1976 et 2002 assez massivement recours aux extensions urbaines significatives. En effet, près des deux-tiers des 281 hectares urbanisés pour la fonction résidentielle, soit 175 hectares, l'ont été par ce biais, soit en moyenne 6,73 hectares par an.

De 1975 à 1999, le parc de logements a augmenté de 63 % à Haguenau, et est encore largement marqué par l'importance de la maison individuelle, qui est une forme très consommatrice de foncier.

A titre de comparaison, la part des extensions significatives dans le reste du SCoTAN n'a été que de 48 %, mais de 52 % dans l'ensemble du Bas-Rhin.

A Haguenau, la part de l'urbanisation par remplissage interstitiel est de 32 %, soit 4 points de plus que dans le reste du SCoTAN ou du département.

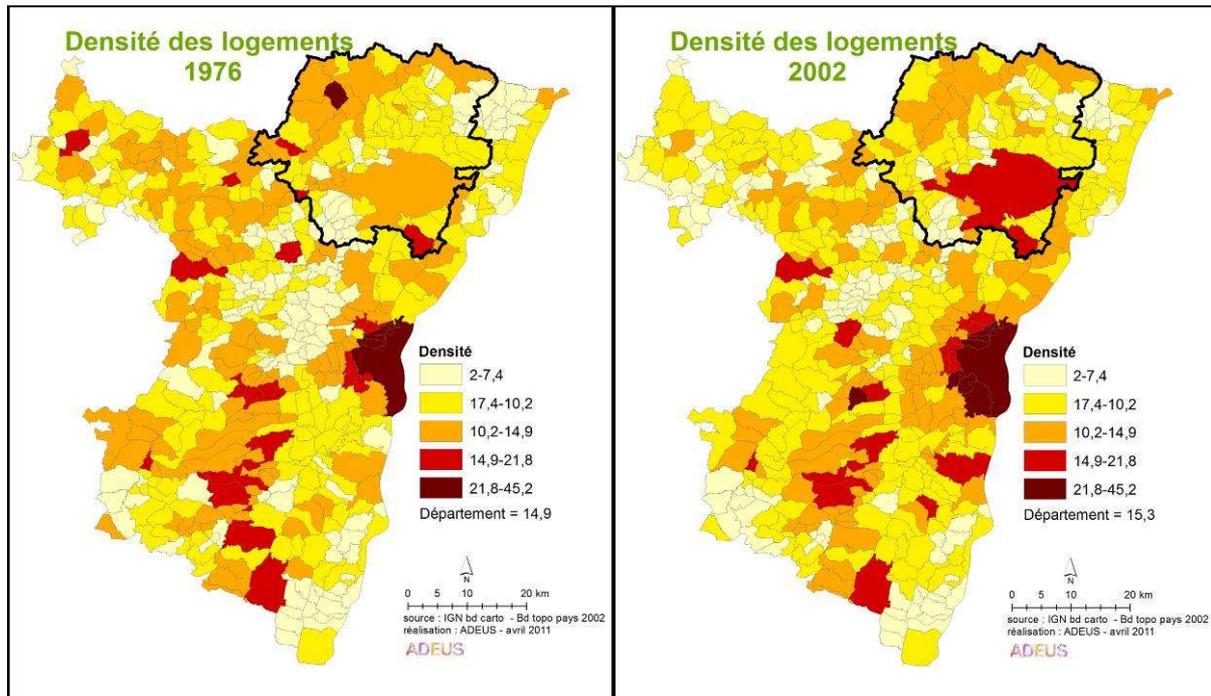
Le mode d'urbanisation de Haguenau recouvre ainsi deux spécificités : d'une part un équilibre de la consommation foncière entre fonctions résidentielle et d'activités, et d'autre part une surreprésentation des extensions urbaines pour le développement de l'offre de logements jusqu'en 2002.

2.4. Un accroissement significatif de la densité de logements

Au cours de la période 1976-2002, la densité de logements (nombre de logements par hectare) a augmenté dans le Bas-Rhin, en passant de 14,9 logements/ha à 15,3 logements/ha. Ce qui semble négligeable au premier abord, se révèle sur la durée extrêmement important, car cette augmentation de la densité a permis « d'économiser », ou de ne pas consommer 720 hectares, soit l'équivalent d'une année et demie d'urbanisation dans le département.

A Haguenau, la densité est passée de 12,7 logements/ha en 1976 à 15,4 logements/ha en 2002. L'augmentation de la densité résidentielle a ainsi permis d'économiser 195,8 hectares, soit environ 10,5 ans de consommation, au rythme de la période 1976-2002. La densité des logements à Haguenau demeure néanmoins inférieure à ce qu'on observe dans les autres villes moyennes : 18,6 logements en moyenne par hectare.

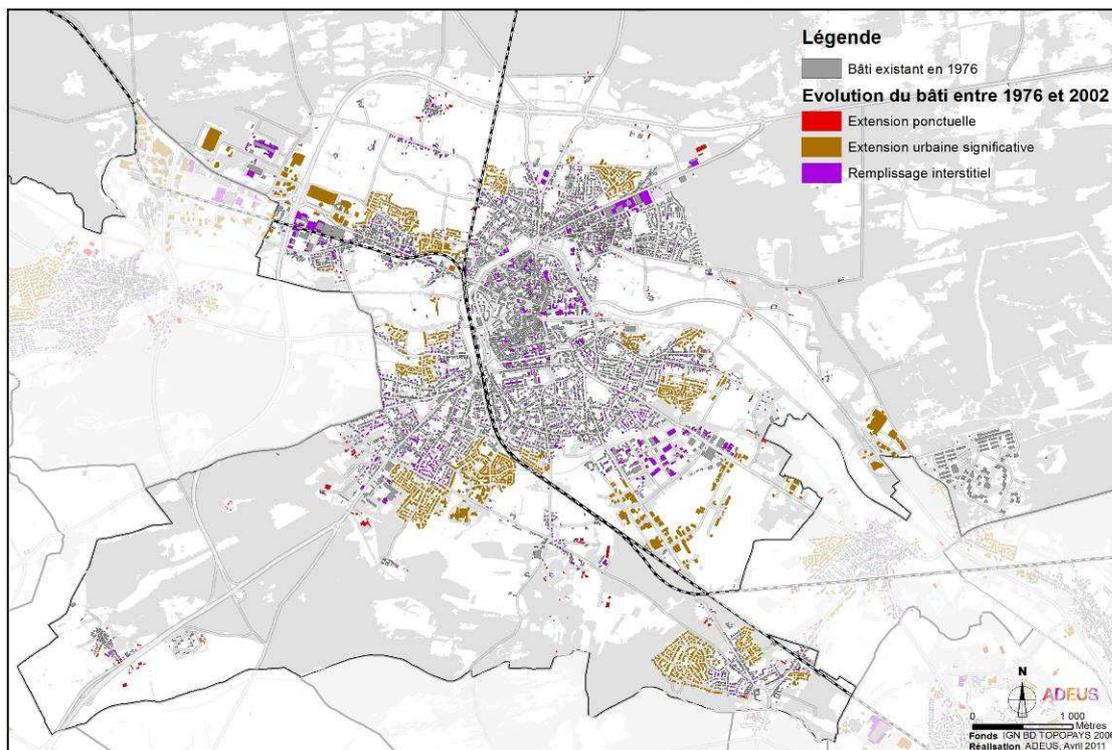
Carte n°3 : Densité des logements en 1976 et en 2002



Source : ADEUS – Observatoire foncier

2.5. La consommation foncière récente (de 2002 à nos jours), plus économe qu'auparavant

Carte n°4 : Localisation des extensions de 2002 à aujourd'hui



Source : ADEUS – Observatoire foncier

Photo n°3 : **Opération de renouvellement urbain en centre-ville**

D'après les derniers travaux conduits par l'Adéus dans le cadre de l'élaboration du PLU, depuis 2002 la ville s'est étendue d'environ 13 ha, en incluant dans ce calcul la fin d'opérations telles le domaine de l'Europe, celles des berges de la Moder rue de Morschwiller, la nouvelle station d'épuration, l'opération limitrophe de la route de Weitbruch le long de la voie ferrée, les compléments de zone d'activités à l'aéroport, etc. Ce sont environ 90% des permis délivrés qui sont localisés dans le tissu existant sur cette même période, selon les comptages réalisés par la Ville et 90% des opérations sont réalisées en collectifs pour les dernières années de statistiques disponibles sur la construction neuve.



Source : Ville de Haguenau

Photo n°4 : **Opération Du secteur de la Décapole**



Source : Ville de Haguenau

Mais l'examen des données sur les logements commencés entre 2002 et 2006 montre aussi un net tassement du rythme de la construction neuve, traduisant la difficulté qu'il y a à travailler majoritairement dans le tissu existant. Les opérations récentes du type Décapole ou quartier Frère, ont relancé cette construction, mais ce sont des opérations de renouvellement urbain qui étaient en préparation parfois depuis fort longtemps.

La Ville en prépare d'autres, tel le quartier Thurot, ou la restructuration urbaine du Pôle Gares mais là encore, ces opérations mettront un temps certain à être mobilisables pour la construction neuve.

3/ Habitat et déplacements

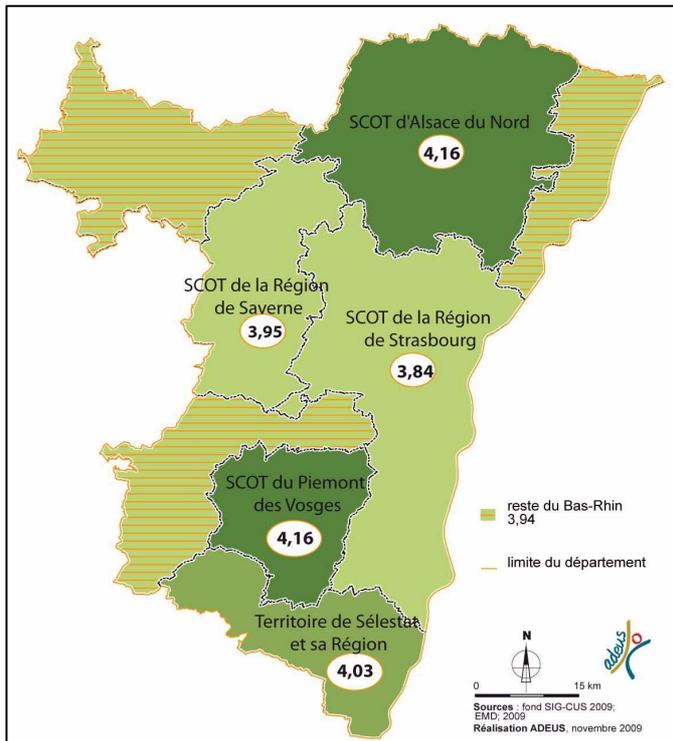
La majeure partie des éléments présentés ci-après se base sur les résultats de l'enquête « Ménages-Déplacements » de 2009. Cette enquête a permis de recueillir des données pertinentes concernant les facteurs structurants de mobilité individuelle.

3.1. Une mobilité importante à Haguenau dominée très largement par l'usage de la voiture

- Définition de la mobilité

On appelle mobilité le nombre de déplacements par personne et par jour. Un déplacement est le mouvement d'une personne, effectué pour un certain motif, sur une voie publique, entre une origine et une destination, à l'aide d'un ou plusieurs modes de transport (voiture particulière, transports en commun, vélo, marche). L'habitat constitue la base de l'ensemble des déplacements des ménages. En effet, le logement est le point de départ et de retour des déplacements (domicile-travail, domicile-loisirs, domicile-commerces).

Carte n°5 : Mobilité tous modes dans le Bas-Rhin en 2009 (personnes de 5 ans et plus)



Source : EMD - 2009

En 2009, dans le Bas-Rhin, une personne d'au moins 5 ans⁴⁰ réalise en moyenne 3,94 déplacements par jour. Cette mobilité est assez homogène sur le territoire. Cela représente un total de 3 940 058 déplacements effectués par les résidents du département.

Le SCoT de l'Alsace du Nord fait partie des zones où les résidents se déplacent le plus, ils ont une mobilité moyenne de 4,16 déplacements par jour (comme sur le SCOT du Piémont des Vosges).

⁴⁰ Avant 5 ans, la personne n'est pas maîtresse de ses déplacements mais est tributaire de ses parents

- **La mobilité selon le mode**

La voiture particulière constitue le mode de déplacement prédominant dans l'ensemble du département. C'est également le mode de déplacement le plus utilisé dans tous les territoires analysés. Au niveau du SCoTAN, la voiture particulière est plus utilisée qu'en moyenne départementale alors que le vélo et la marche à pieds ont une part moins importante dans les déplacements. Les transports en commun urbains et interurbains présentent une part assez conséquente eu égard des autres territoires hors SCoTERS.

Tableau n°2 : **Parts modales dans les 6 zones du Bas-Rhin en 2009 – tous modes*, y compris la marche à pieds ; personnes de 5 ans et plus**

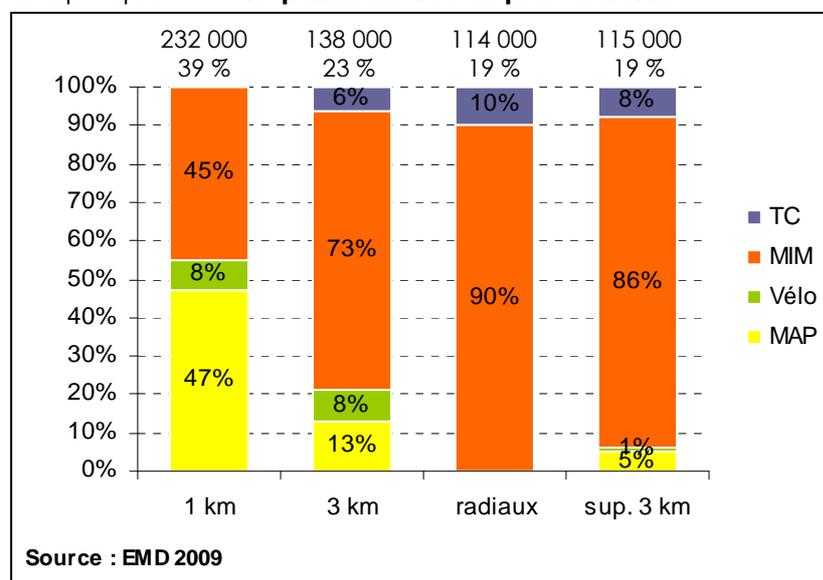
	Marche	Vélo	2RM	VP	TCU	TCI	Train	Autre TC	Total
SCOTERS	29,7%	6,8%	0,6%	51,8%	8,7%	1,1%	0,8%	0,4%	100%
SCOTAN	20,3%	4,8%	0,9%	68,5%	1,6%	2,6%	0,8%	0,5%	100%
SCOT Piémont	23,0%	3,2%	0,6%	70,4%	0,2%	1,3%	0,9%	0,3%	100%
SCOT de Saverne	22,8%	1,6%	0,8%	69,4%	0,6%	3,2%	1,4%	0,2%	100%
Territoire de Sélestat	21,8%	8,4%	1,0%	63,9%	0,6%	2,9%	0,9%	0,5%	100%
Reste territoire 67	17,3%	3,6%	1,0%	72,3%	0,6%	3,2%	1,4%	0,5%	100%
Total Bas-Rhin	25,3%	5,6%	0,7%	60,1%	5,0%	1,9%	0,9%	0,4%	100%

* modes : marche à pieds, vélo, deux-roues motorisé, voiture particulière, transports en commun urbains, transports en commun interurbains, train, autres transports en commun.

Source : EMD 2009

L'enquête ménages-déplacements montre que les trois-quarts des déplacements quotidiens font moins de 3 km. Ce sont des distances pour lesquelles la marche à pieds ou le vélo sont normalement largement concurrentielles avec l'automobile.

Graphique n°1 : **Répartition des déplacements**

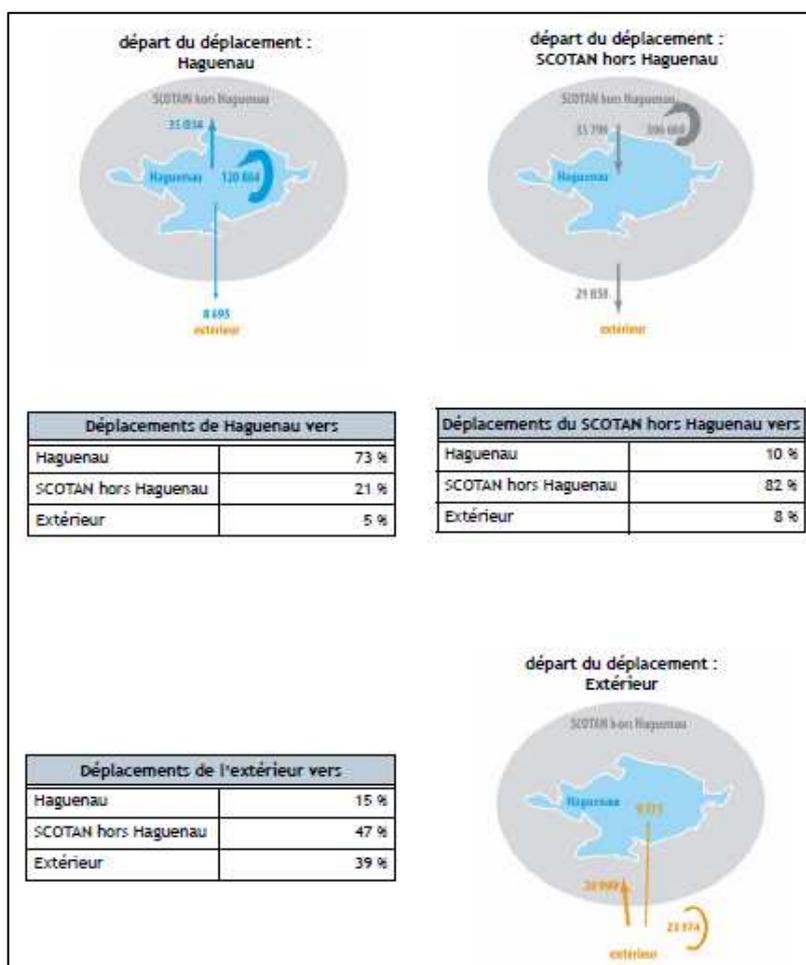


On voit que même pour des déplacements inférieurs au kilomètre, la voiture est utilisée à près de 45 %, sa part montant à près de 75 % entre 1 et 3 kilomètres. Suite à ces constats, il convient d'encourager le développement des modes doux.

Graphique n°2 : Déplacements des résidents du SCOTAN en 2009 – Matrice Origine-Destination-

L'essentiel des déplacements au départ de la ville de Haguenau sont des déplacements internes. En effet, près des trois-quarts des déplacements s'effectuent à l'échelle de la ville elle-même, ce qui représente plus de 120 000 déplacements. Puis 21 % des déplacements se font en direction des communes du SCoTAN et seulement 5 %, soit 8 700 déplacements, vers l'extérieur (reste du département, région, autres régions, étranger).

Depuis le territoire du SCoTAN (hors Haguenau), la majorité des déplacements s'effectuent en interne. Seulement 10 % des déplacements vont en direction de Haguenau (36 000 déplacements environ) et 8 % vers l'extérieur, ce qui représente 30 000 déplacements.



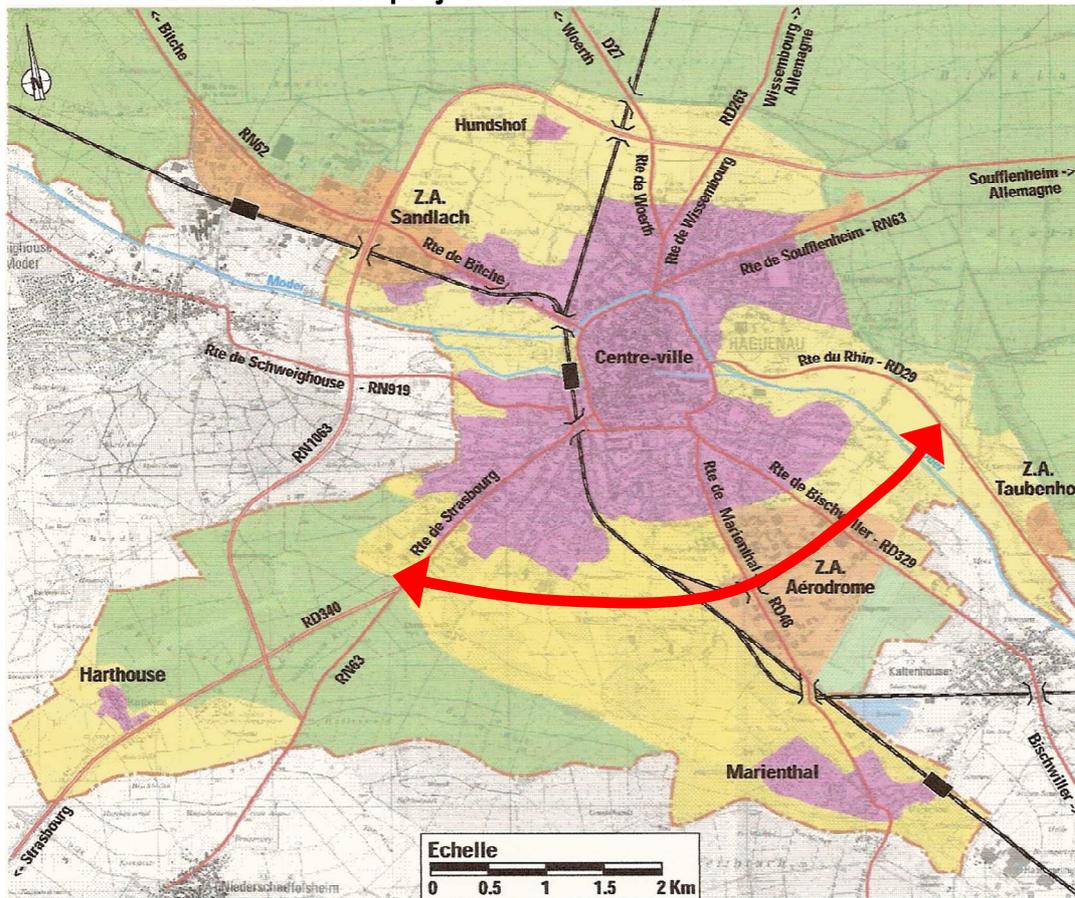
Source : EMD 2009

Ainsi, la ville de Haguenau, de par sa taille et son poids dans l'armature urbaine du département, mais aussi par son rôle de pôle structurant pour l'ensemble des territoires de l'Alsace du Nord, génère un trafic important. En sa qualité de 2^{ème} bassin d'emploi (derrière celui de Strasbourg et de la CUS), les nombreux flux pendulaires participent à la perturbation du trafic routier aux abords de la ville mais aussi sur les voies pénétrantes et les radiales. A ce titre, les routes de Strasbourg, Bischwiller, Bitche ou Wissembourg sont quotidiennement surchargées aux heures de pointes du matin et du soir. La non continuité du contournement de Haguenau, dans sa partie Sud et Est, grâce à la RN63, oblige les usagers (les migrants pendulaires) à emprunter les pénétrantes citées ci-dessus ainsi que les boulevards du centre-ville occasionnant des nuisances et de la pollution.

3.2. Un projet routier structurant : la Voie de Liaison Sud (VLS)

Le projet consiste à réaliser une liaison inter-quartiers reliant l'entrée Sud-Ouest de la ville (Route de Strasbourg) à la Route du Rhin (RD 29) à l'est en passant au Sud de la ville. Ce projet permettra d'améliorer considérablement les déplacements entre les quartiers du Sud de la ville mais également d'accompagner le développement urbain.

Carte n°6 : Localisation du projet de Voie de Liaison Sud



Source : Ville de Haguenau (La flèche rouge est schématique et non représentative d'un tracé)

La Voie de Liaison Sud constitue une déclinaison opérationnelle du Plan de Déplacements de Haguenau validé en 2005. Il ne s'agira ni d'une autoroute ni d'un contournement (comme par exemple le contournement Nord et Ouest de la ville grâce à la RN 1063) mais d'un « boulevard urbain » :

- avec des vitesses maîtrisées,
- échangeant à niveau avec le réseau viaire existant,
- intégrant les transports en commun et les modes « doux » (cheminements cyclables et piétonniers).

La Voie de Liaison Sud n'est pas qu'un projet routier, c'est aussi un axe important du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Plan d'Occupation des Sols a posé le principe de la réalisation de la Voie de Liaison Sud par l'inscription d'un emplacement réservé. Les études réalisées et les

concertations ont permis d'arrêter progressivement son tracé jusqu'à sa version définitive, différente de celle du POS, au profit du projet urbain du secteur Sud traduit dans le PLU en cours d'élaboration.

La Voie de Liaison Sud, au-delà des impacts en termes de circulation et de déplacements, devra répondre aux enjeux et objectifs suivants :

- **Optimiser les déplacements à l'échelle de la ville :** délestage des boulevards du centre-ville, réduction des temps de liaison est-Ouest et sécurisation des parcours,
- **Améliorer les conditions actuelles d'urbanisation au Sud de la ville :** meilleure desserte des zones d'activités existantes (notamment celle de l'Aérodrome afin de la dynamiser, ZC du Taubenhof), meilleure accessibilité des quartiers d'habitat et des équipements publics (liaison inter-quartiers), nouvel accès au centre hospitalier par le Sud,
- **Accompagner le développement futur de la ville au Sud :** ouverture à l'urbanisation des nouveaux espaces du Plan Local d'Urbanisme de Haguenau, mise en place d'une « colonne vertébrale » viaire pour pré-structurer ces espaces.

Le projet de VLS s'inscrit dans un aménagement et un développement durables du territoire comportant des enjeux sociaux, économiques et environnementaux :

- Il désengorgera le centre-ville contribuant à une réduction des nuisances et des polluants et à l'amélioration de la qualité de vie,
- Il offrira une meilleure desserte des équipements publics et des quartiers Sud,
- Il permettra une dynamisation de la zone d'activités de l'Aérodrome et participera au développement de la zone commerciale du Taubenhof,
- Il maîtrisera l'étalement urbain vers le Sud par la structuration de l'urbanisation qui s'accompagnera du développement de commerces et de services générateurs d'emplois,
- Par l'intégration d'une piste cyclable, la circulation des transports collectifs et l'implantation potentielle d'une halte ferrée, il incitera à l'usage des modes de déplacements doux alternatifs à la voiture,
- Il tiendra compte des enjeux liés au maintien de la biodiversité sur le territoire.

Dates	Étapes du projet de VLS
2005	Relance du projet de VLS par le Plan de Déplacements
2006	Recrutement AMO et mise au point de la méthodologie de projet
2007	Préparation des études
2008 - mi 2009	Diagnostic détaillé de la situation actuelle
Novembre 2009	Concertation publique sur le diagnostic et proposition de 4 variantes de tracé
Mai 2010	Concertation publique sur la comparaison des variantes
Juin 2010	Choix de la variante par le Conseil Municipal
Mai 2011	Concertation publique sur l'étude détaillée de la variante retenue et information aux propriétaires fonciers concernés par le tracé
Automne 2012	Approbation du PLU
Septembre 2013	Obtention de la Déclaration d'Utilité Publique de la VLS

Source : Mission Grands Projets, Ville de Haguenau

4/ Des réseaux de transports collectifs globalement performants.

Le Périmètre des Transports Urbains (PTU) du Syndicat des transports de Haguenau et Schweighouse-sur-Moder est traversé par plusieurs réseaux de transport :

- Le réseau de transport en commun RITMO (Réseau Intercommunal de Transport de la Moder), dont le Syndicat des transports a la compétence (assuré par Car Postal),
- Le réseau 67, organisé par le Conseil Général du Bas-Rhin,
- Le Train Express Régional (TER), porté par la Région Alsace,

4.1. Le réseau de bus urbains (RITMO)

Le Réseau Intercommunal de Transport de la Moder (RITMO) a été créé en août 2006 par le Syndicat des transports de Haguenau et Schweighouse-sur-Moder. Il dessert les communes de Haguenau, dont Marienthal et Harthouse, et Schweighouse-sur-Moder. Du point de vue des logiques de desserte, il permet d'assurer une couverture importante du territoire et ceci notamment du point de vue des secteurs d'emplois qui sont tous desservis (zones d'activités de la Sandlach, de l'Aérodrome, du Taubenhof, de la route de Soufflenheim ainsi que le centre-ville). Le principe de desserte est issu de la réflexion engagée sur le Plan de déplacements urbains et a également permis la mise en place d'une articulation des lignes urbaines avec les dessertes ferroviaires.

Le réseau RITMO compte plus de 200 points d'arrêt (tout type de prestation confondu, dont 146 desservis par des lignes régulières) pour 89 stations (hors TAD) et une exploitation de 114 kilomètres de lignes commerciales. L'inter station moyenne est de 500 mètres. La flotte de véhicule de ce réseau est composée de 14 bus et de 4 minibus qui parcourent annuellement près de 600 000 km. En 2008, 1 260 484 voyages ont été effectués soit plus de 4 000 voyages par jour.

• Les lignes régulières :

Ces lignes, au nombre de 4, irriguent l'ensemble des quartiers de la ville de Haguenau et circulent du lundi au samedi de 6h à 20h.

Toutes les lignes régulières sont en correspondance entre elles et avec la plupart des trains TER aux gares de Haguenau, Schweighouse-sur-Moder et Marienthal ainsi qu'avec de nombreux cars du Réseau 67.

Photo n°5 : **Bus du réseau RITMO**



Source : Ville de Haguenau

• Le transport à la demande (TAD):

Un service de Transport à la Demande permet de favoriser la mobilité des habitants en dehors du fonctionnement des lignes régulières, de 5h à 21h30, du lundi au samedi. Ce service est destiné aux personnes qui n'habitent pas à proximité d'une ligne régulière ou qui ne peuvent pas être desservi par une ligne dans la demi-heure

de leur souhait de déplacement. Ce système est composé d'un TAD zonal et de deux lignes virtuelles de TAD. Ces deux lignes virtuelles fonctionnent uniquement sur réservation téléphonique auprès de l'agence RITMO.

Carte n°7 : **Plan du Réseau RITMO et des lignes régulières**



Source : Site internet du Syndicat des Transports du réseau RITMO

4.2. Le réseau de cars interurbains du Conseil Général du Bas-Rhin

Haguenau est desservit par les lignes de car du réseau 67 géré par le Conseil Général du Bas-Rhin. Pas moins de 6 lignes desservent Haguenau en correspondance à la gare routière avec le réseau de transport collectif urbain de la Ville, ainsi qu'à la gare ferroviaire et le réseau de Train Express Régional de la Région Alsace. Trois autres lignes desservent « Moulin Neuf », arrêt situé à proximité immédiate de la gare et du réseau de transport collectif RITMO.

Cependant, les faibles fréquences de desserte (certaines lignes n'ont que trois à quatre allers-retours quotidiens), la non continuité du service pendant les vacances scolaires ainsi que des temps de trajets pas toujours compétitif par rapport à l'utilisation de la voiture, constituent autant d'éléments qui fragilisent ce réseau. C'est, entre autre, pour ces raisons que 90 % des usagers sont une clientèle dite « captive », c'est-à-dire les scolaires et étudiants, les jeunes n'ayant pas encore le permis de conduire ou les personnes sans moyen de locomotion.

4.3. Le TER de la Région Alsace

La ville de Haguenau est un nœud ferroviaire important pour toute l'Alsace du Nord. La politique de cadencement de la desserte mise en place par la Région Alsace et plus généralement les politiques en faveur des transports collectifs ont permis d'accroître fortement la fréquentation des gares de Haguenau.

La gare centrale de Haguenau, associée à sa gare routière, revêtent donc une importance toute particulière dans la stratégie urbaine de la Ville comme dans celle de sa politique de déplacements.

Tableau n°3 : **L'évolution de la fréquentation des gares de Haguenau et Marienthal**

Fréquentation des gares en montées/descentes : comptages du lundi au vendredi nombre de voyageurs SNCF	Gare Haguenau	Gare Marienthal
Hiver 2000	2570	80
Hiver 2007	3755	247
Evolution	46,1%	208,8%

Source : Ville de Haguenau

La gare de Haguenau se situe sur les axes Strasbourg – Wissembourg et Strasbourg – Niederbronn-les-Bains. Haguenau bénéficie à ce titre d'une excellente desserte quotidienne vers la métropole strasbourgeoise : en effet, le nombre de liaisons quotidiennes en train Haguenau/Strasbourg s'élève à 40 allers-retours (horaires d'hiver 2010/2011). De plus, le renforcement des liaisons aux heures de pointes du matin et du soir, ainsi qu'un temps de trajet moyen de 30 minutes environ font de cette ligne une alternative performante à l'usage de la voiture.

Photo n°6 : **Les gares de Haguenau, un pôle intermodal**

Haguenau est aussi reliée par la voie ferrée à Wissembourg, deuxième pôle du SCoTAN, qui est desservi en quelques 30 minutes également. Le nombre de liaisons quotidiennes entre les deux pôles structurants du SCoTAN est de 17 allers-retours (dont 6 allers-retours par autocar TER). De plus, cette attractivité ferroviaire est amenée à se renforcer encore davantage avec l'amélioration des dessertes.



Source : Ville de Haguenau

Le réseau ferroviaire et le réseau de transport collectif urbain de Haguenau (RITMO) constituent les principaux supports des orientations du SCoTAN en matière d'articulation entre développement urbain et transport collectif. L'articulation et la combinaison de ces deux offres apparaissent comme des éléments essentiels pour :

- renforcer l'attractivité de la ville de Haguenau,
- développer l'urbanisation autour des nœuds intermodaux,
- encourager à la pratique de ces modes de déplacements.

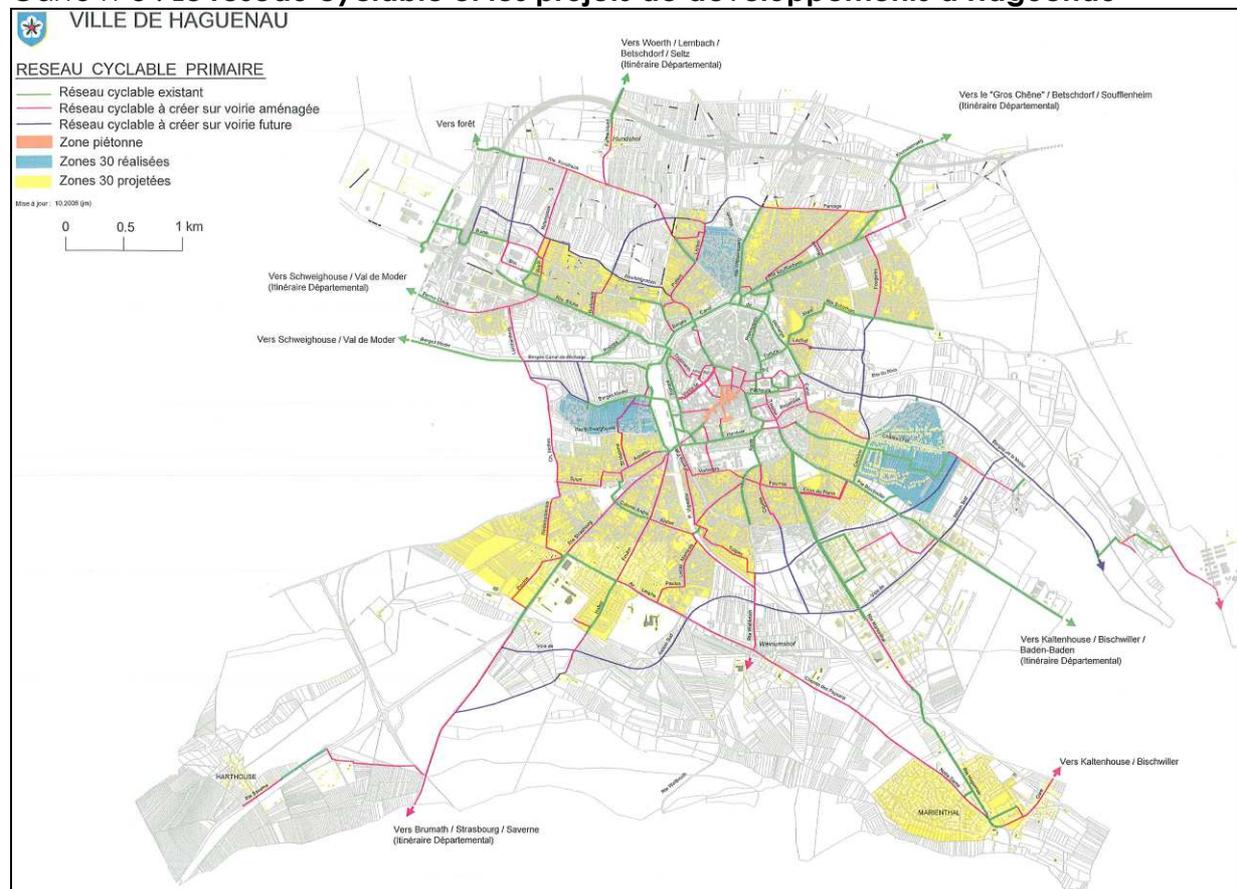
4.4. Le réseau cyclable

La politique cyclable de la Ville de Haguenau est un maillon important du Plan de Déplacements entrepris par la ville en 2005. Cette politique se traduit par un ensemble de mesures permettant de développer la pratique du vélo sur son territoire.

D'un point de vue géographique, la ville de Haguenau est parfaitement adaptée pour la pratique de la « petite reine ». En effet, les différents quartiers sont compris dans un rayon n'excédant jamais 3 km. Ainsi, plus de 90 % des habitants de Haguenau résident à moins de 2 km du centre-ville.

La promotion de l'usage du vélo se traduit avant tout par la qualité de l'espace public et la qualité, au sein de cet espace, du déplacement cycliste. Le réseau cyclable est aujourd'hui composé de plus de 30 km d'itinéraires aménagés et est amené à s'étendre encore davantage.

Carte n°8 : Le réseau cyclable et les projets de développements à Haguenau



Source : Ville de Haguenau

Un jalonnement spécifique a été mis en place en 2009, permettant une continuité des itinéraires en agglomération, mais également avec le réseau départemental. Au niveau du stationnement, ce sont plus de 500 arceaux vélos qui sont implantés sur l'ensemble de la ville.

Ce dispositif a été, tout récemment, complété par l'aménagement de trois abris vélos fermés et sécurisés au centre-ville, à proximité des secteurs d'équipements et en particulier commerciaux.

Pour compléter et optimiser la chaîne du déplacement, l'enjeu amène à promouvoir des espaces sécurisés pour le stationnement des vélos et ce pour les immeubles collectifs en particulier. Cette promotion peut prendre une dimension réglementaire au travers du PLU par l'instruction de normes de stationnement vélo.

4.5. Les espaces de circulation piétonne

Photo n°7 : **Aménagement piétonnier du secteur de la Décapole**

Il n'existe pas, à l'heure actuelle, de document cadre définissant les éléments qualitatifs de ces espaces, pas plus qu'il n'existe de hiérarchisation spatiale d'un réseau des espaces de circulation piétonne.



Source : Ville de Haguenau

Néanmoins, un diagnostic sur l'accessibilité est en cours. Il devra aboutir à la mise en place d'un plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics, qui permettra de cibler les zones et les liaisons prioritaires à aménager, en conformité avec le plan de déplacements et le plan local d'urbanisme.

La lisibilité et la qualité des espaces de circulation piétonne constituent un vecteur essentiel de valorisation :

- de l'usage de la marche à pied et du vélo pour des déplacements de courtes distances,
- de l'offre en transport collectif,
- des centralités locales.

Photo n°8 : **Espaces de zones piétonnes dans le centre-ville**



Source : Ville de Haguenau

Ainsi, il apparaît important que des opérations de développement de l'habitat puissent s'accompagner par des interventions sur l'espace public visant à assurer une meilleure qualité et une meilleure lisibilité des espaces de circulation piétonne.

Un projet territorial de développement durable ambitieux labélisé « Agenda 21 local France »

- Haguenau, première commune d'Alsace reconnue « Agenda 21 local France »,
- Une politique de soutien en faveur du développement durable qui s'articule autour de la mise en place de mesures et d'actions cadres.

Une consommation foncière importante...

- 488 hectares ont été urbanisés à Haguenau entre 1976 et 2002, soit 3,6 % du total bas-rhinois,
- Un accroissement de la tâche urbaine de la ville de 64 % (contre 60 % pour le Bas-Rhin),
- Haguenau représente 20 % de la consommation foncière totale du SCoTAN,
- 57,5 % de la consommation foncière de Haguenau a servi au développement résidentiel (contre 70 % dans le Bas-Rhin et 50 % dans les autres villes moyennes),
- Un développement basé essentiellement sur les extensions urbaines significatives jusqu'en 2002 : plus des deux-tiers des hectares urbanisés l'ont été par ce biais (48 % dans le reste du SCoTAN et 52 % dans le Bas-Rhin).

...qui ralenti au cours de la dernière décennie

- Une tendance totalement renversée puisque depuis 2002, 90 % des permis de construire sont délivrés dans le tissu urbain existant (opérations de renouvellement urbain et de densification) et 90 % des opérations sont réalisées en collectifs,
- Un accroissement significatif de la densité de logements (12,7 logements/ha en 1976 contre 15,4 logements/ha en 2002), équivalente à celle du Bas-Rhin (15,3 logements/ha en 2002) mais inférieure aux autres villes moyennes (18,6 logements/ha),
- Une augmentation de la densité qui a permis d'économiser 196 hectares soit 10,5 ans de consommation foncière.

Une mobilité importante sur le territoire du SCoTAN et à Haguenau dominée très largement par l'usage de la voiture particulière

- 4,16 déplacements/jour/personne à l'échelle du SCoTAN contre 3,94 dans le Bas-Rhin,
- 68,5 % des déplacements se font en voiture contre 60,1 % dans le Bas-Rhin,
- 45 % des déplacements de moins de 1 km se font en voiture et même près de 75 % pour des trajets compris entre 1 et 3 km dans le SCOT de l'Alsace du Nord,
- Des déplacements en grande majorité internes à Haguenau et au SCoTAN : près des trois-quarts des déplacements sont internes à la ville, soit 120 000 déplacements/jour, et même 82 % des déplacements sont internes au SCoTAN.

Un achèvement du réseau routier de Haguenau, aujourd'hui incomplet, matérialisé par la future Voie de Liaison Sud qui permettra :

- Une optimisation des déplacements à l'échelle de la ville de Haguenau,
- Une amélioration des conditions d'urbanisation au Sud de la ville (meilleure accessibilité des quartiers d'habitat et des zones d'emplois),
- Un accompagnement du développement futur du Sud de la ville : maîtrise de l'étalement urbain par la structuration de l'urbanisation.

Haguenau, un territoire bien desservi par les réseaux de transports en commun

- Le Réseau Intercommunal des Transports de la Moder (RITMO) : un réseau de transport collectif urbain performant, quadrillant l'ensemble de la ville, bénéficiant d'un cadencement des dessertes en correspondance avec les autres réseaux de transports collectifs,
- Un Transport à la demande (TAD) qui vient compléter l'offre du réseau urbain,
- Un réseau de transports en commun accessible pour les personnes à mobilité réduite,
- Une présence importante des lignes de cars du Conseil Général du Bas-Rhin (9 lignes) en correspondance avec les autres réseaux de transports collectifs au niveau de la gare routière,
- Haguenau constitue le nœud ferroviaire de l'Alsace du Nord et bénéficie d'une excellente desserte en direction et depuis la métropole strasbourgeoise (plus de 40 allers-retours quotidiens pour un temps de trajet de 30 minutes environ),
- Les gares de Haguenau (routière et ferroviaire) constituent une plate forme intermodale performante et bénéficient d'une hausse de sa fréquentation.

Des modes doux en plein développement facilités par la configuration de la ville

- 90 % des habitants de Haguenau sont situés à moins de 2 km du centre-ville,
- Les liaisons entre quartiers n'excèdent jamais un rayon de 3 km,
- Une politique de développement des modes doux : promotion de l'usage du vélo par la mise en place d'un système attractif de location de vélos,
- Un schéma directeur du réseau cyclable ambitieux : aujourd'hui, plus de 30 km d'itinéraires cyclables sont aménagés et permettent une continuité avec le réseau départemental,
- Un développement des zones piétonnes et des cheminements piétons à travers la ville (et notamment autour de la future Voie de Liaison Sud).

PRINCIPAUX ENJEUX

- **La réduction du recours aux extensions urbaines et l'optimisation de l'usage du foncier**

Pour répondre aux besoins en logements, l'urbanisation passée s'est essentiellement basée sur les grandes extensions. La vaste étendue du ban communal (essentiellement liée à l'importance de la forêt), ne doit pas être considérée comme la possibilité d'un usage illimité de la ressource foncière. L'optimisation du foncier disponible, constituent le premier enjeu d'une politique foncière volontariste dans le cadre de la politique locale de l'habitat.

- **Des réponses aux exigences du Grenelle de l'environnement**

La Loi Engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II), impose aux documents de planification d'afficher des objectifs de réduction de la consommation foncière. Pour ce faire, plusieurs pistes sont envisageables pour limiter le recours aux extensions urbaines.

- **Le repérage et l'utilisation du potentiel urbanisable en remplissage inséré dans le tissu urbain constitué, en respectant la densité environnante**

Tout en permettant la poursuite de l'urbanisation de la commune par des zones d'extension, il convient également de combler les éventuels espaces encore disponibles entre les différents secteurs.

- **Le repérage et l'utilisation du potentiel de densification, de mutation et de renouvellement du tissu existant**

Différents secteurs de la Ville sont appelés à se transformer à plus ou moins brève échéance, tels que l'ancienne caserne Thurot, le Pôle Gares par exemple, ou d'autre friches industrielles. Il faut mettre à profit ces opportunités foncières uniques pour les reconvertir en fonctions résidentielles et/ou mixtes (habitat, activités commerciales, services aux particuliers et aux entreprises, etc.), et employer ces emprises foncières.

- **La poursuite de l'augmentation de la densité de logements**

Entre 1976 et 2002, la densité de logements a déjà augmenté, permettant ainsi une économie substantielle de foncier. Compte tenu de son rôle et de son rang dans l'armature urbaine de l'Alsace du Nord, il est souhaitable d'inscrire une densité minimale dans chaque opération nouvelle de logements, en cohérence avec les orientations données par le SCoTAN, ainsi que pour les opérations de réemploi de l'existant. L'accroissement de la densité doit être prioritaire notamment aux abords des arrêts de transports en commun. Sans les interdire, il convient aussi de limiter

l'importance de la maison individuelle, particulièrement consommatrice de foncier, et proposer des formes urbaines davantage en rapport avec le rang de deuxième ville du Bas-Rhin qu'est celui de Haguenau.

- **Le développement de la maîtrise foncière publique**

Afin de peser plus fortement sur la réalisation d'opérations immobilières, notamment dans la perspective du développement de l'offre locative sociale, permettant de répondre aux exigences de la loi SRU, le troisième enjeu de la politique foncière consiste à doter la Ville de Haguenau de moyens plus contraignants vis-à-vis des promoteurs dans les futures opérations, par l'usage de tous les moyens disponibles pour acquérir du foncier (négociations de gré à gré, utilisation du droit de préemption, expropriations, etc.).

- **L'articulation du développement de l'offre de logements et des modes doux**

En 2009, plus des trois quarts des déplacements au départ de Haguenau se développent en interne. Par ailleurs, l'usage de la voiture demeure le mode de déplacement privilégié. Le plan de déplacement urbain développé pour la ville depuis 2005 contribue à développer les modes doux. Les orientations du SCoTAN proposent que : *« Les extensions urbaines des 3 premiers niveaux de l'armature urbaine ont un réseau viaire hiérarchisé et sont organisés pour permettre leur desserte par les transports collectifs. Les communes organisent le développement de l'habitat (...) en fonction notamment des arrêts de transports collectifs existants ou projetés »*. Sont ensuite privilégiés les secteurs de renouvellement urbain et les extensions urbaines proches des gares. C'est dans ces secteurs d'ailleurs que doivent être développés des programmes diversifiés en termes d'offres de logements (dont collectifs, locatifs et logements aidés). Enfin les grands projets de développement de l'habitat à proximité des voies ferrées doivent prévoir l'emplacement d'un nouvel arrêt prévisible avec l'évolution de l'offre de déplacement. De ce fait, le PLH doit concourir à l'atteinte de cet objectif au travers notamment de son articulation avec le PLU.

- **L'adaptation des logements afin de permettre l'accueil des vélos**

L'espace public se développe de manière à accueillir de plus en plus de vélos. Il en existe environ 500 arceaux à vélos à l'heure actuelle à Haguenau, cette politique devrait se poursuivre. Toutefois, afin d'encourager l'usage de ce mode doux, il apparaît indispensable d'agir sur l'ensemble de la chaîne des déplacements. Ainsi, outre le stationnement en ville, l'aménagement de voies sécurisées, il est nécessaire d'intervenir également sur les lieux de stockage une fois le déplacement achevé.



- Décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT – version consolidée -. DGUHC/IUH2

Le marché du logement

- Accession sociale à la propriété : la relance des prêts à Taux Zéro. *Perspectives Villes, N°49/, AUAT (Toulouse Aire Urbaine), avril 2007*

- L'accession à la propriété dans les années 2000. *INSEE Première, N°1291, mai 2010*

- L'Impact du PTZ+, Devenez Propriétaire l'Etat vous soutient. *ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement), M. Bernard VORMS, 15 juin 2011*

- Le locatif privé : une offre urbaine, des loyers élevés. *Les notes de l'ADEUS, ADEUS, FNAIM 67, N°1, mars 2010*

- Le marché immobilier bas-rhinois en 2010 : premiers signes d'embellie ? *Les indicateurs de l'ADEUS, ADEUS, N°12, mars 2011*

- Le parc locatif récent, davantage de maisons et de petits immeubles. *INSEE Première, N°957, 04/2004*

- Plan Départemental de l'Habitat 2010 – 2015, Diagnostic, Octobre 2008

Les besoins en logements

- La demande potentielle de logements : un chiffrage à l'horizon 2020. *Notes de synthèse du SESP, N° 165, SESP, Alain JACQUOT, avril-mai-juin 2007*

- Rencontres locales de l'habitat, Habiter le territoire du SCoTAN : les évolutions récentes. *Les notes de l'ADEUS, ADEUS, N°38, mai 2011*

- Se loger dans le Bas-Rhin, les évolutions récentes. *Les notes de l'ADEUS, ADEUS, N°21, décembre 2010*

L'activité

- L'activité féminine en France : quelles évolutions récentes, quelles tendances pour l'avenir ? *Economie et Statistique, EMPLOI, N°398/399, Cédric AFSA et Sophie BUFFETEAU, 2006*

- Hausse de l'activité, stabilité de l'emploi – Conjoncture régionale au troisième trimestre 2010. *Chiffres pour l'Alsace – Conjoncture, N°39, INSEE, janvier 2011*

- Structure et évolution de la population active selon l'âge. *Données sociales – La société Française, Population famille, Claude MINNI, 2006*

- Le Chômage des femmes. *Chômage, OCTANT, N°76, Laurence LUONG*

- Une hausse continue du chômage en 2009. *Emploi travail, Chiffres pour l'Alsace-dossier N°17- L'année économique et sociale 2009, Philippe MARCHET, juin 2010*
- Le redressement de l'activité se poursuit. *Conjoncture régionale au deuxième trimestre 2010, Chiffres pour l'Alsace –Conjoncture, N°38, INSEE, janvier 2011*
- L'essentiel sur l'industrie en Alsace, Evolution. *Chiffres, tendances, Industrie Emploi INSEE ALSACE – REGION ALSACE, Octobre 2008*
- Les métiers en 2015 : l'impact du départ des générations du baby-boom. *DARES, LE PLAN, Première Synthèses Information, N°50.1, Décembre 2005*

Population et démographie

- Des ménages toujours plus petits : projection des ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030. *Insee première, N° 1106 INSEE, Octobre 2006*
- Bilan démographique 2010 La population française atteint 65 millions d'habitants. *Insee Première, N°1332, INSEE, janvier 2011*
- En 2030, quatre ménages sur dix seraient constitués d'une personne seule. *DECIMAL INSEE Poitou-Charentes, N°280, INSEE, avril 2008*
- Les revenus des ménages entre 2002 et 2007 : un rééquilibrage entre territoires mais des disparités dans les pôles urbains. *Insee Première, N°1309, INSEE, août 2010*
- Contrat urbain de cohésion sociale Haguenau, Bischwiller, Kaltenhouse. *Observation des territoires, ADEUS, janvier 2010*

Les personnes handicapées

- Handicap, incapacité et dépendance dans les Hauts-de-Seine : une mosaïque de situations. *INSEE Ile-de-France, N°328, février 2010*
- L'approche du handicap par les limitations fonctionnelles et la restriction globale d'activité chez les adultes de 20 à 59 ans. *France, portrait social, édition 2009*
- Le handicap se conjugue au pluriel. *Insee Première, N° 742, INSEE, octobre 2000*
- Enquête vie quotidienne et santé : limitations dans les activités et sentiment de handicap ne vont pas forcément de pair. *Insee Première, N° 1254, août 2009*
- Association des paralyés de France, Délégation départementale du Bas-Rhin, Bilan et perspectives 2009 – 2010
- Les situations de handicap, une question d'âge. *La lettre santé N° 126, INSEE, avril 2010*
- Loi handicap, le guide de la loi. *Ministère de la Santé et des Solidarités, avril 2006*
- Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées

Les ménages en difficultés

- Les bénéficiaires des aides au logement dans le département du Bas-Rhin 2005. *Observatoire de l'habitat, ADEUS, octobre 2007*
- Guide de l'habitat adapté pour les gens du voyage. *Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, 2009*
- Les établissements accueillant des adultes et des familles en difficulté sociale : Premiers résultats de l'enquête ES 2004. *Direction de la Recherche des Etudes de l'Evaluation et des Statistiques, N°507, juillet 2006*
- Être sans domicile, avoir des conditions de logement difficiles. *INSEE Première, N°1330, janvier 2011*
- Hébergement : la feuille de route de l'Etat. *La lettre 3F, N°3, juillet 2011*
- Les familles monoparentales, des difficultés à travailler et à se loger. *Insee Première, N°1195, INSEE, juin 2008*
- Assemblée générale 2011, rapport d'activité 2010, Le Toit Haguenovien
- Assemblée générale, Exercice 2010, AVA Habitat et Nomadisme, 23 juin 2011
- Accord Collectif Départemental 2010-2011-2012

Les seniors

- *Les Seniors : des revenus plus faibles pour les plus âgés, compensés par un patrimoine plus élevé*, Les Seniors, Les seniors et le Patrimoine des ménages, Alexandre BACLET, 2006
- Vieillesse et habitat : le rôle clé de l'anticipation. *Les Cahiers de l'ANAH, n°117, juin 2006*
- L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU)

Les jeunes

- Etude sur les jeunes et leurs besoins en matière d'hébergement et de logement, Alsace du Nord. *AMITEL/Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes, mai 2010*
- Parmi les jeunes ne vivant plus chez leurs parents, les étudiants sont les plus aidés par leur famille. *Insee Première, N°826, INSEE, février 2002*
- L'indépendance des jeunes adultes : chômeurs et inactifs cumulent les difficultés. *Insee Première, N°1156, INSEE, septembre 2007*



Annexe 1 : Logements par quartiers en 1999 et 2007

Libellé de l'IRIS	Logements en 1999	Logements en 2007	Variation en %
Centre-ville Ouest ⁴¹	1 577	1 695	7,5
Centre-ville Est ⁴¹	1 654	1 894	14,5
Bildstoeckel Ouest	768	825	7,4
Bildstoeckel Est ⁴¹	1 215	1 340	10,2
Schloessel Château-Fiat	1 111	1 451	30,6
ZA Aéroport	non significatif		
Ceinture Forêt Prés	non significatif		
Marxenhouse ⁴¹	1 094	1 117	2,1
Munchacker Matzacker	1 285	1 318	2,6
ZA Sandlach	non significatif		
Metzgerhof Clausenhof	930	1 232	32,5
Les Pins St-Gérard ⁴¹	1 136	1 215	6,9
Ceinture Prés Forêt	non significatif		
Musau Ouest	828	1 049	26,7
Musau Est	1 048	1 070	2,1
Marienthal	776	786	1,3
Total tous iris confondus	13 796	15 726	14,0
Total sans iris non significatif	13 422	14 989	11,7

Source : INSEE-Recensements, 1999 à 2007

Annexe 2 : Evolution du nombre de résidences principales entre 1968 et 2007

	1968	1975	Variation relative 68-75	1982	Variation relative 75-82	1990	Variation relative 82-90	1999	Variation relative 90-99	2007	Variation relative 99-2007
Haguenau	6 673	7 872	18,0%	8 953	13,7%	10 327	15,3%	12 720	23,2%	14 592	14,7%
Unité urbaine sans Haguenau	4 334	5 014	15,7%	5 843	16,5%	6 406	9,6%	7 120	11,1%	7 907	11,1%
CCRH sans Haguenau	2 028	2 440	20,3%	3 016	23,6%	3 418	13,3%	3 957	15,8%	4 418	11,7%
Bas-Rhin	246 504	281 674	14,3%	319 155	13,3%	354 572	11,1%	403 093	13,7%	451 431	12,0%

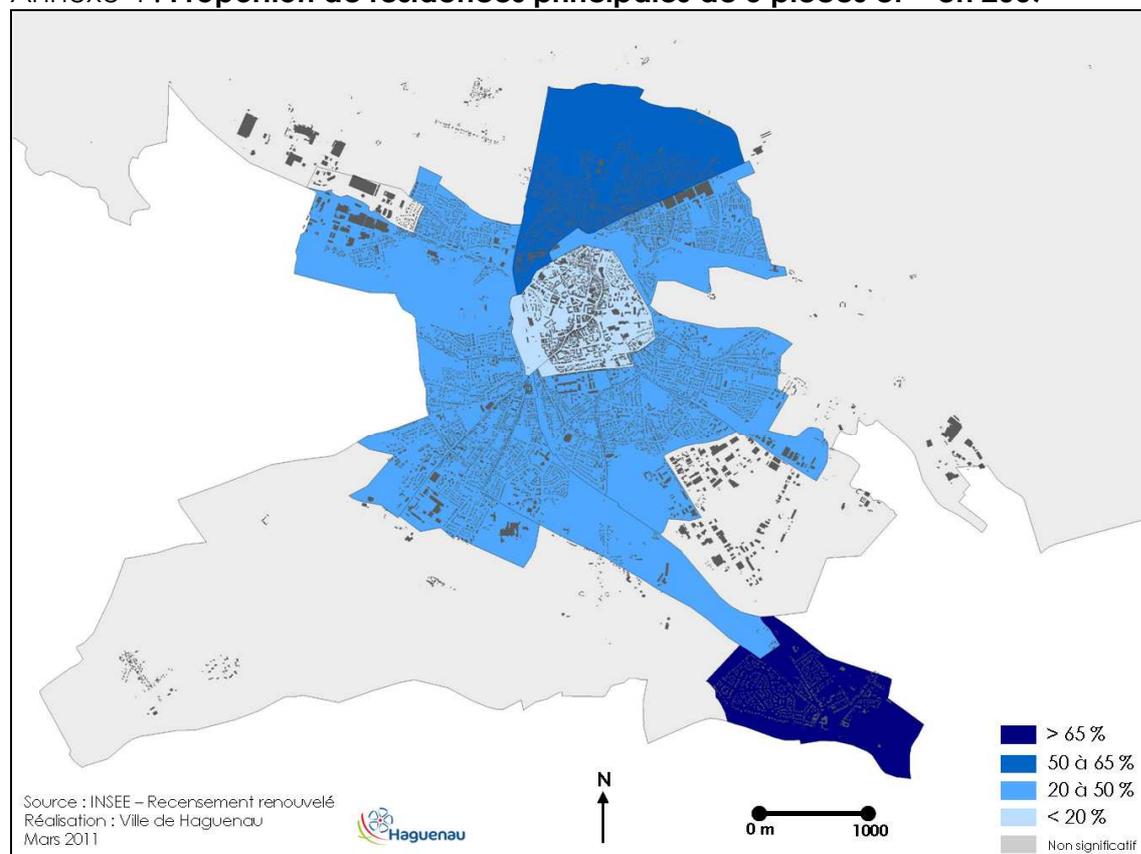
Source : INSEE-Recensements, 1968-2007

⁴¹ Secteur prioritaire au titre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale.

Annexe 3 : Typologie de logements en 2007

Libellé de l'IRIS	Total logement	Total maisons	% maisons	Total appartements	% appartements
Centre-ville Ouest ⁴²	1695	256	15,1	1437	84,8
Centre-ville Est ⁴²	1894	165	8,7	1729	91,3
Bildstoeckel Ouest	825	348	42,2	477	57,8
Bildstoeckel Est ⁴²	1340	508	37,9	832	62,1
Schloessel Château-Fiat	1451	717	49,4	734	50,6
ZA Aérodrome	Non significatif				
Ceinture Forêt Prés	Non significatif				
Marxenhouse ⁴²	1117	843	75,5	274	24,5
Munchacker Matzacker	1318	927	70,3	391	29,7
ZA Sandlach	Non significatif				
Metzgerhof Clausenhof	1232	785	63,7	447	36,3
Les Pins St-Gerard ⁴²	1215	491	40,4	723	59,6
Ceinture Prés Forêt	Non significatif				
Musau Ouest	1049	421	40,1	628	59,9
Musau Est	1070	408	38,2	662	61,8
Marienthal	786	600	76,4	185	23,6
Tout IRIS confondus	15726	6819	43,4	8900	56,6

Annexe 4 : Proportion de résidences principales de 5 pièces et + en 2007



⁴² Secteur prioritaire au titre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale.

Annexe 5 : Statuts d'occupation par quartier en 2007 (hors « autres » comme par exemple les logés gratuits)

Libellé de l'IRIS	Volume de propriétaires	Propriétaires en %	Volume de locataires	Locataires en %
Centre-ville Ouest ⁴³	497	33,6 %	973	65,9 %
Centre-ville Est ⁴³	565	33,8 %	1 065	63,8 %
Bildstoeckel Ouest	458	59,6 %	304	39,6 %
Bildstoeckel Est ⁴³	583	47,5 %	621	50,6 %
Schloessel Château-Fiat	874	60,3 %	465	34,3 %
ZA Aérodrome	Non significatif			
Ceinture Forêt Prés	Non significatif			
Marxenhouse ⁴³	801	75,9 %	241	22,8 %
Munchacker Matzacker	958	76,4 %	269	21,4 %
ZA Sandlach	Non significatif			
Metzgerhof Clausenhof	839	71,3 %	334	28,4 %
Les Pins St-Gerard ⁴³	626	54,7 %	510	44,5 %
Ceinture Prés Forêt	Non significatif			
Musau Ouest	484	48,9 %	470	47,5 %
Musau Est	530	53,0 %	463	46,4 %
Marienthal	609	79,1 %	157	20,4 %
Total (incluant les Iris non significatifs)	8 241	56,5 %	6 142	42,1 %

Source : INSEE – Recensement rénové, 2007

Annexe 6 : Proportion de logements HLM par quartiers en 2007

Libellé de l'IRIS	% de logements locatifs aidés
Ceinture-ville Ouest ⁴⁴	3,0
Ceinture-ville Est ⁴⁴	2,6
Bildstoeckel Ouest	8,3
Bildstoeckel Est ⁴⁴	6,2
Schloessel Château-Fiat	8,1
ZA Aérodrome	non significatif
Ceinture Forêt Prés	non significatif
Marxenhouse ⁴⁴	12,9
Munchacker Matzacker	0,0
ZA Sandlach	non significatif
Metzgerhof Clausenhof	3,6
Les Pins St-Gerard ⁴⁴	18,2
Ceinture Prés Forêt	non significatif
Musau Ouest	10,7
Musau Est	2,5
Marienthal	0,0

Source : Insee-Recensement rénové, 2007

⁴³ Secteur prioritaire au titre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale.

Annexe 7 : Population des quartiers en 1999 et 2007

Libellé de l'IRIS	Population en 1999	Population en 2007	Evolution en %
Centre-ville Ouest ⁴⁵	2 968	3 211	8,2
Centre-ville Est ⁴⁵	2 981	3 291	10,4
Bildstoeckel Ouest	1 816	1 952	7,5
Bildstoeckel Est ⁴⁵	2 822	2 817	-0,2
Schloessel Château-Fiat	2 597	3 441	32,5
ZA Aéroport	non significatif		
Ceinture Forêt Prés	non significatif		
Marxhouse ⁴⁵	2 718	2 613	-3,9
Munchacker Matzacker	3 154	3 007	-4,7
ZA Sandlach	non significatif		
Metzgerhof Clausenhof	2 308	2 948	27,7
Les Pins St-Gérard ⁴⁵	2 802	2 855	1,9
Ceinture Prés Forêts	non significatif		
Musau Ouest	1 997	2 487	24,6
Musau Est	2 601	2 308	-11,3
Marienthal	2 226	2 117	-4,9
Total tous iris confondus	32 206	35 112	9,0
Total sans iris non significatif	30 990	33 048	6,6

Source : INSEE – Recensements, 1999-2007

Annexe 8 : La taille moyenne des ménages des quartiers en 1999 et 2007

Libellé de l'IRIS	nbre de pers / ménage en 1999	nbre de pers / ménage en 2007
Centre-ville Ouest ⁴⁶	2,0	2,1
Centre-ville Est ⁴⁶	2,1	1,9
Bildstoeckel Ouest	2,4	2,5
Bildstoeckel Est ⁴⁶	2,5	2,3
Schloessel Château-Fiat	2,5	2,5
ZA Aéroport	non significatif	
Ceinture Forêt Prés	non significatif	
Marxhouse ⁴⁶	2,6	2,5
Munchacker Matzacker	2,6	2,4
ZA Sandlach	non significatif	
Metzgerhof Clausenhof	2,6	2,5
Les Pins St-Gérard ⁴⁶	2,6	2,5
Ceinture Prés Forêts	non significatif	
Musau Ouest	2,5	2,4
Musau Est	2,6	2,3
Marienthal	2,9	2,6
Total tous iris confondus	2,5	2,3

Source : INSEE-Recensements, 1999-2007

⁴² & ⁴⁵ & ⁴⁵ Secteur prioritaire au titre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale.

Annexe 9 : La composition matrimoniale des quartiers en 2007

Libellé de l'IRIS	Ménages isolés en %	Ménages autre sans famille en %	Couples sans enfant en %	couples avec enfant en %	Familles monoparentales en %
Centre-ville Ouest ⁴⁷	38,6	2,3	26,0	23,5	9,5
Centre-ville Est ⁴⁷	46,2	2,0	24,8	16,1	10,9
Bildstoeckel Ouest	26,5	1,4	28,9	34,2	9,1
Bildstoeckel Est ⁴⁷	31,3	1,1	28,8	26,2	12,6
Schloessel Château-Fiat	28,5	1,5	27,5	34,0	8,5
ZA Aérodrome	Non significatif				
Ceinture Forêt Prés	Non significatif				
Marxehouse ⁴⁷	25,9	2,2	34,6	27,0	10,3
Munchacker Matzacker	26,2	1,2	32,8	31,5	8,3
ZA Sandlach	Non significatif				
Metzgerhof Clausenhof	19,6	1,6	34,9	36,4	7,5
Les Pins St-Gérard ⁴⁷	24,2	3,5	28,8	30,5	13,0
Ceinture Prés Forêts	Non significatif				
Musau Ouest	32,4	1,3	23,5	35,2	7,7
Musau Est	30,6	1,4	28,6	29,3	10,1
Marienthal	16,3	0,8	35,4	41,0	6,4
Total tout IRIS confondus	29,9	1,8	29,1	29,6	9,6

Source : INSEE, Recensement rénové, 2007

Annexe 10 : Le taux d'activité par quartiers en 2007

Libellé de l'IRIS	Taux d'activité en 2007 en %
Centre-ville Ouest ⁴⁸	73,2
Centre-ville Est ⁴⁸	78,7
Bildstoeckel Ouest	80,3
Bildstoeckel Est ⁴⁸	73,8
Schloessel Château Fiat	77,0
ZA Aérodrome	Non significatif
Ceinture Forêt Prés	Non significatif
Marxehouse ⁴⁸	65,9
Munchacker Matzacker	73,2
ZA Sandlach	Non significatif
Metzgerhof Clausenhof	75,7
Les Pins St-Gerard ⁴⁸	72,1
Ceinture Prés Forêts	Non significatif
Museau Ouest	77,1
Museau Est	80,6
Marienthal	74,6

⁴⁷ & ⁴⁸ Secteur prioritaire au titre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale.

Annexe 11 : Logements commencés entre 1990 et 2010

Année	Haguenau	Agglomération sans Haguenau	CCRH sans Haguenau	Bas-Rhin
1990	174	86	65	4 567
1991	373	54	50	5 094
1992	193	53	45	4 980
1993	165	84	55	4 980
1994	232	94	68	6 924
1995	162	84	57	6 348
1996	256	76	64	7 449
1997	342	102	63	7 479
1998	327	144	65	6 821
1999	521	140	102	6 023
2000	158	39	54	5 797
2001	403	53	53	5 729
2002	228	123	61	6 005
2003	306	126	51	5 758
2004	193	123	88	5 846
2005	102	193	131	6 848
2006	117	274	205	7 628
2007	258	137	73	7 105
2008	239	179	66	6 147
2009	99	168	81	5 454
2010	165	121	76	5 257
TOTAL	5 013	2 453	1 573	128 239

Source : DREAL – fichier Sitadel, 2010

Annexe 12 : Nature de la construction neuve entre 1990 et 2010

Année	% de collectifs à Haguenau	% de maisons individuelles à Haguenau	% de collectifs dans l'agglomération	% de maisons individuelles dans l'agglomération	% de collectifs dans la CCRH	% de maisons individuelles dans la CCRH	% de collectifs dans le Bas-Rhin	% de maisons individuelles dans le Bas-Rhin
1990	43	57	45	55	0	100	47	53
1991	61	39	30	70	0	100	53	47
1992	75	25	32	68	9	91	53	47
1993	50	50	60	40	31	69	57	43
1994	67	33	63	37	31	69	62	38
1995	64	36	63	37	35	65	61	39
1996	70	30	43	57	33	67	65	35
1997	73	27	54	46	24	76	65	35
1998	72	28	69	31	15	85	63	37
1999	80	20	74	26	51	49	58	42
2000	32	68	0	100	6	94	54	46
2001	75	25	47	53	11	89	56	44
2002	71	29	26	74	3	97	50	50
2003	63	37	49	51	24	76	55	45
2004	84	16	35	65	50	50	57	43
2005	84	16	61	39	42	58	62	38
2006	93	7	81	19	70	30	64	36
2007	94	6	65	35	51	49	62	38
2008	83	17	72	28	45	55	60	40
2009	79	21	80	20	58	42	64	36
2010	50	50	88	12	87	13	70	30
Moyenne	70	30	54	46	32	68	59	41

Source : DREAL – fichier Sitadel, 2010

Annexe 13 : **Les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement HLM au 1^{er} janvier 2009**

Plafonds de ressources applicables aux logements financés avec un **Prêt Locatif Aidé à l'Intégration (PLAI)**

Catégories de ménages	Ressources annuelles	Ressources mensuelles
1 personne seule	11 621 €	968 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	16 932 €	1 411 €
3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	20 361 €	1 697 €
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	22 657 €	1 888 €
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	26 508 €	2 209 €
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	29 873 €	2 489 €
Personne supplémentaire	3 331 €	

Plafonds de ressources applicables aux logements financés avec un **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)**

Catégories de ménages	Ressources annuelles	Ressources mensuelles
1 personne seule	21 132 €	1 761 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	28 220 €	2 352 €
3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	33 937 €	2 828 €
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	40 968 €	3 414 €
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	48 195 €	4 016 €
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	54 314 €	4 526 €
Personne supplémentaire	6 059 €	

Plafonds de ressources applicables aux logements financés avec un **Prêt Locatif Social (PLS)**

Catégories de ménages	Ressources annuelles	Ressources mensuelles
1 personne seule	27 472 €	2 289 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	36 686 €	3 057 €
3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	44 118 €	3 677 €
4 personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	53 258 €	4 438 €
5 personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	62 654 €	5 221 €
6 personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	70 608 €	5 884 €
Personne supplémentaire	7 877 €	

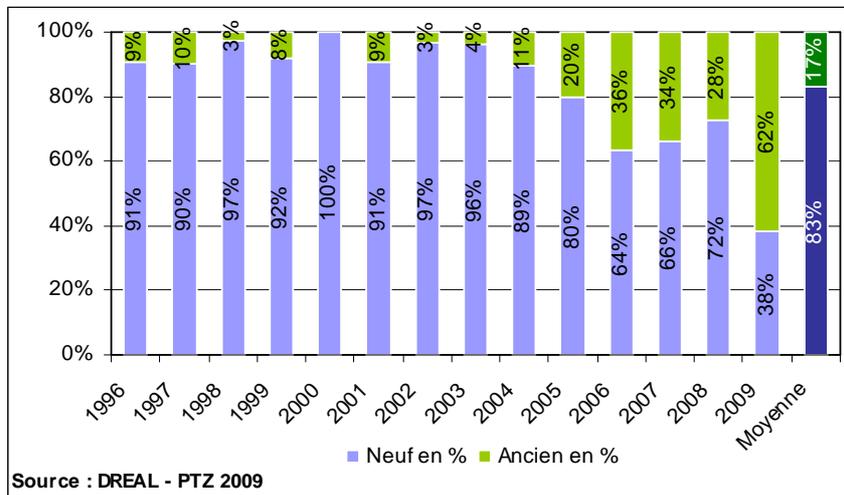
Source : ANIL

Annexe 14 : Taux d'effort net des ménages selon les tranches d'âge

	Taux d'effort net	Allocataires logement - de 25 ans	Allocataires logements 25-39 ans	Allocataires logement 40-59 ans	Allocataires logement 60 ans et +
Haguenau	< 33 %	56 %	86 %	82 %	62 %
	> 33 %	44 %	14 %	18 %	38 %
Unité urbaine sans Haguenau	< 33 %	61 %	82 %	62 %	33 %
	> 33 %	39 %	18 %	38 %	67 %
CCRH sans Haguenau	< 33 %	56 %	81 %	82 %	64 %
	> 33 %	44 %	19 %	18 %	36 %
Bas-Rhin	< 33 %	46 %	83 %	85 %	73 %
	> 33 %	54 %	17 %	15 %	27 %

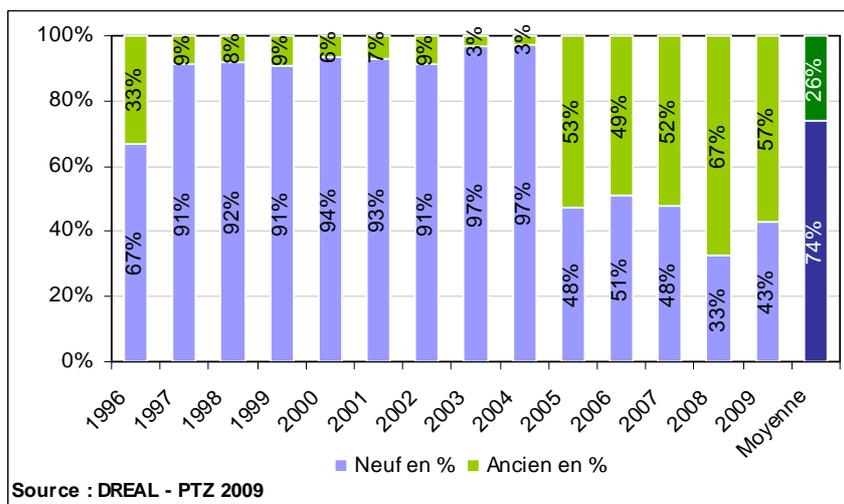
Source : CAF

Annexe 15 : Répartition du PTZ sur le reste de la CCRH entre le neuf et l'ancien de 1996 à 2009



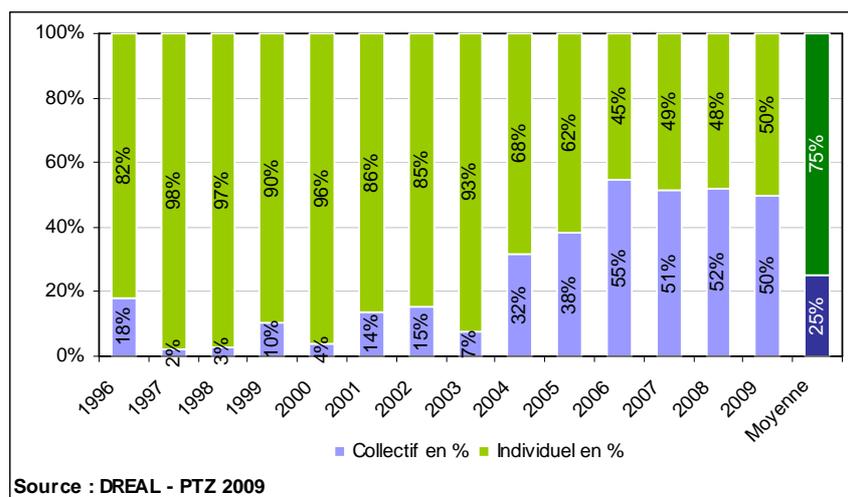
Source : DREAL - PTZ 2009

Annexe 16 : Répartition du PTZ sur le reste de l'unité urbaine entre le neuf et l'ancien de 1996 à 2009

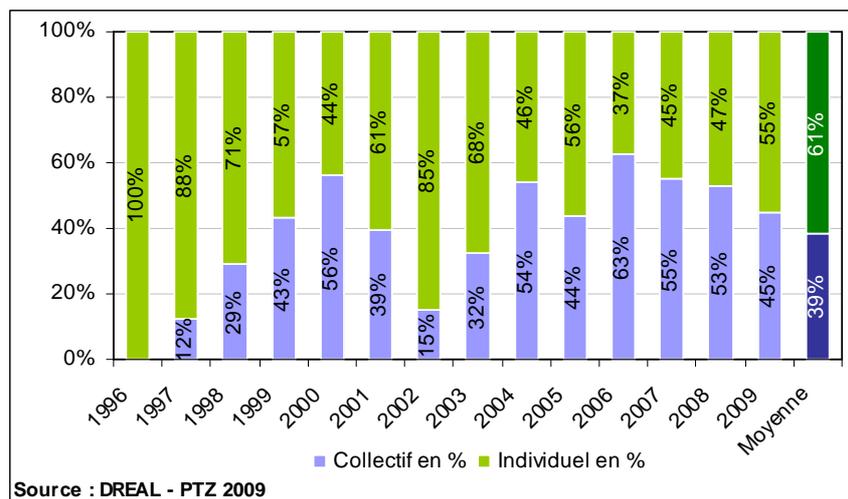


Source : DREAL - PTZ 2009

Annexe 17 : Répartition du PTZ sur le reste de la CCRH entre collectif et maison individuelle de 1996 à 2009



Annexe 18 : Répartition du PTZ sur le reste de l'unité urbaine entre collectif et maison individuelle de 1996 à 2009



Annexe 19 : Répartition du PTZ dans le Bas-Rhin entre collectif et maison individuelle de 1996 à 2009

