



SYNTHESE DU 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**





Préambule.....	p.5
A/ Les caractéristiques du parc de logements à Haguenau.....	p.9
1. Un territoire très dynamique, confirmé par la croissance des résidences principales.....	p.11
2. Une diversité des tailles des logements.....	p.12
3. Le logement locatif aidé insuffisant et concentré dans certains quartiers.....	p.12
4. Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale et l'opération de rénovation Saint-Joseph.....	p.14
5. Peu de résidences médiocres.....	p.15
6. Un taux de vacance garantissant le fonctionnement du marché immobilier.....	p.16
7. Les politiques de la Ville de Haguenau en faveur de la réhabilitation du parc de logements.....	p.17
Principaux enjeux.....	p.18
B/ La population haguénovienne.....	p.21
1. Une population qui continue de croître malgré la diminution de la taille des ménages.....	p.23
2. Une ville attractive pour les jeunes familles.....	p.24
3. Une population active croissance mais un chômage en augmentation.....	p.25
Principaux enjeux.....	p.26
C/Les spécificités du marché du logement.....	p.27
1. Un marché en tension.....	p.29
2. Profils des demandeurs de logements locatifs aidés.....	p.30
3. Les bénéficiaires des aides au logement.....	p.31
4. L'accession sociale à la propriété.....	p.32
Principaux enjeux.....	p.34
D/Les populations spécifiques.....	p.37
1. Une part significative de ménages modestes.....	p.39
2. Les familles monoparentales.....	p.40
3. Les jeunes de moins de 25 ans.....	p.40
4. Les seniors.....	p.41
5. Les dispositifs dédiés aux populations spécifiques.....	p.42
6. L'hébergement d'urgence.....	p.43
7. Les personnes handicapées.....	p.44
8. Les gens du voyage.....	p.45
9. L'hébergement des militaires.....	p.46
Principaux enjeux.....	p.48
E/Développement durable, foncier, habitat et déplacements.....	p.51
1. Haguenau reconnue « Agenda 21 local France ».....	p.53
2. Une consommation foncière importante mais qui ralentie au cours de ces dix dernières années.....	p.54
3. Habitats et déplacements.....	p.54
4. Des réseaux de transports collectifs globalement performants.....	p.55
Principaux enjeux.....	p.57



- **LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT, UNE COMPOSANTE INDISSOCIABLE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT 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.

Le Programme Local de l'Habitat est un document composé de trois pièces :

- le diagnostic
- le document d'orientation
- le programme d'actions

- **UN PROGRAMME ARTICULE AVEC LES PROJETS DE SON TERRITOIRE**

Le PLH doit s'articuler avec les autres documents de planification et de développement présent sur le territoire et cela dans un objectif de cohérence des politiques publiques.

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.

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 :
 - o le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages ;
 - o l'accompagnement des parcours résidentiels des ménages ;
 - o la production foncière pour les logements à des coûts supportables ;
 - o 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 :
 - o l'offre en logement adaptée aux besoins des personnes défavorisées ;
 - o la coordination Hébergement – Logement ;
 - o l'accès au logement ;
 - o le maintien dans le logement ;
 - o le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) ;
 - o la lutte contre l'habitat indigne.

Le Contrat Urbain de Cohésion Social (CUCS) Haguenau – Bischwiller – Kalthenhouse :

- 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.**

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'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 :

- 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.**
- **LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT, UN PROJET COPRODUIT AVEC LES ACTEURS DE L'HABITAT**

Le PLH est un projet qui repose sur une démarche partenariale qui mobilise les partenaires institutionnels, les acteurs et les professionnels mobilisés autour de la thématique du logement. L'objectif de cette collaboration avec l'ensemble des partenaires est d'aboutir à un programme d'actions pertinent et concerté.

Le comité d'orientation :

- Il s'agit de l'instance d'articulation du PLH entre les différentes politiques de l'Habitat avec les acteurs institutionnels. Au sein de ce comité, on retrouve les partenaires suivants :
 - o l'Etat et ses services
 - o le Conseil Régional d'Alsace
 - o le Conseil Général du Bas-Rhin
 - o le Syndicat Mixte du SCoTAN
 - o la Communauté de Communes de la Région de Haguenau
 - o la Communauté de Communes de Bischwiller et environs

Le comité consultatif :

- C'est l'instance de rencontre de l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat aux différentes étapes d'élaboration du PLH.
- Les personnes morales associées au comité consultatif sont au moins les suivantes :
 - o Collectivités locales, syndicat mixte, EPCI
 - o Organismes de construction et de gestion de logement
 - o Autres acteurs de l'habitat

Le comité de projet :

- Il s'agit de l'instance d'information et de débat aux différentes étapes d'élaboration du PLH dans laquelle ont été présents les élus de tous les groupes politiques du Conseil Municipal.

A /

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

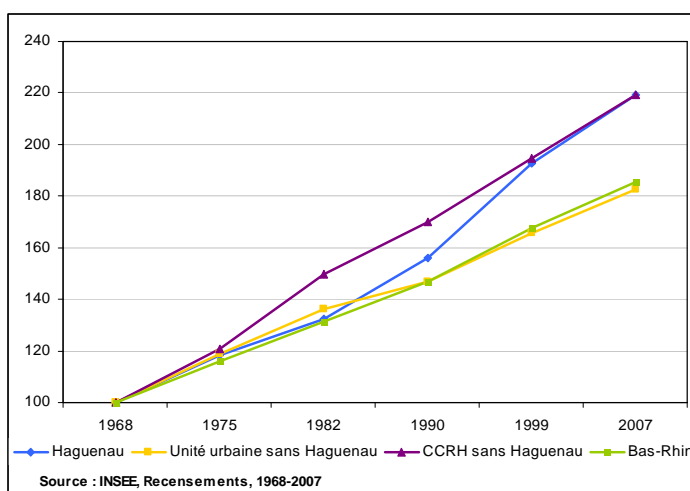
A/ Les caractéristiques du parc de logements à Haguenau

1. Un territoire très dynamique, confirmé par la croissance des résidences principales

La Ville de Haguenau joue un rôle prépondérant dans le territoire en matière d'habitat. **En 2007 avec 15 726 logements, elle concentre plus des deux-tiers des logements de l'unité urbaine⁴ et les trois-quarts de l'intercommunalité⁵.** L'offre locative, de logements aidés ou du locatif privé, se concentre également sur Haguenau. En effet, Haguenau concentre 73 % des locataires de l'unité urbaine et 91 % de ceux de l'intercommunalité.

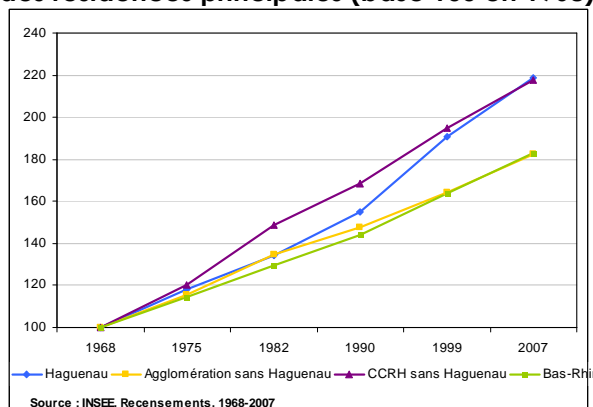
Graphique n°1 : Evolution du nombre de logements (base 100 en 1968)

Haguenau est de plus un territoire très dynamique, en **atteste le doublement de son parc de logements depuis 1968.** L'essentiel de son développement a reposé sur la création de lotissements dans les années 1980 et 1990. D'ailleurs la croissance du parc de logements entre 1999 et 2007 à Haguenau (+ 13,9 %) a été supérieure à l'ensemble des autres territoires de référence (+ 10,5 % dans le Bas-Rhin; + 10,2 % dans l'unité urbaine et + 12,7 % dans l'intercommunalité).



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.



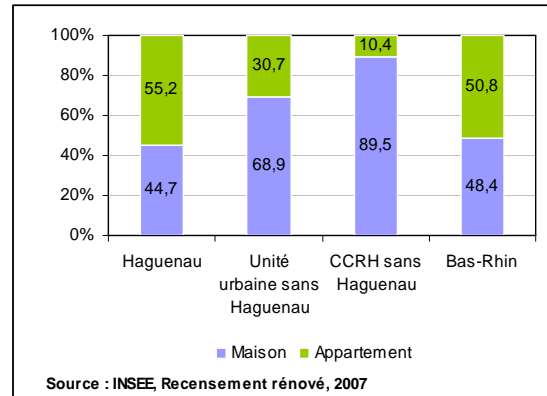
⁴ **Unité urbaine** : Haguenau, Bischwiller, Schweighouse-sur-Moder, Ohlungen, Oberhoffen-sur-Moder, Kaltenhouse

⁵ **Intercommunalité** : Batzendorf, Berstheim, Dauendorf – Neubourg, Haguenau – Harthouse – Marienthal, Hochstett, Huttendorf, Morschwiller, Niederschaeffolsheim, Ohlungen – Keffendorf, Schweighouse-sur-Moder, Uhlwiller – Niederaltdorf, Wahlenheim, Wintershouse, Wittersheim - Gebolsheim

2. Une diversité des tailles des logements

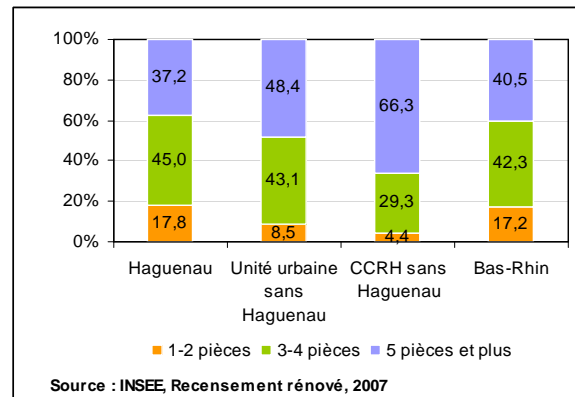
Graphique n°3 : Répartition du parc de logements en 2007

Haguenau se caractérise par **une offre de logements diversifiée répartie entre 55 % pour des appartements et 45 % pour des maisons individuelles**. Bien que le parc de logements soit principalement constitué d'appartements, la part des maisons individuelles reste importante pour un pôle urbain tel que Haguenau. Sa situation est en ce sens atypique par rapport aux autres villes moyennes du département (à Sélestat, Saverne ou Obernai, l'individuel représente environ 35 % du parc de logements).



Graphique n°4 : Répartition de la taille des logements en 2007

Les logements de taille intermédiaire (3-4 pièces) représentent près de la moitié de l'ensemble du parc de logements (45%). Leur part est en augmentation de 4 points depuis 1999. Haguenau se différencie du reste de l'unité urbaine et de l'intercommunalité. Cela peut s'expliquer par la surreprésentation des grands logements dans les communes de l'unité urbaine et dans l'intercommunalité, qui sont des territoires dominés très largement par la maison individuelle. Toutefois, Haguenau dispose d'une part importante de grand logement pour un territoire urbain, ce qui traduit l'importance de la maison individuelle dans la ville.



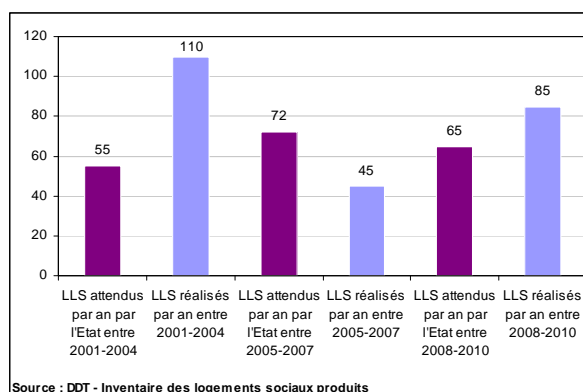
3. Le logement locatif aidé insuffisant et concentré dans certains quartiers

La Ville de Haguenau est soumise à l'article 55 de la loi SRU. A ce titre elle doit atteindre le seuil de 20 % de logements aidés par rapport à l'ensemble de son parc de résidences principales.

A cette première obligation réglementaire s'en rajoute une seconde : les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN). Il fixe les objectifs de produire 270 logements aidés par an à l'échelle du SCoTAN.

Graphique n°5 : Objectifs de l'Etat et production réelle de logements locatifs aidés

Pour réussir à atteindre ces objectifs, l'Etat fixe des objectifs triennaux. Pour les périodes 2001-2004 et 2008-2010, la Ville de Haguenau avait dépassé les objectifs.



Haguenau compte au 1^{er} janvier 2010, 1 773 logements aidés, soit 12 % du parc de résidences principales. Au total depuis 2001, **830 logements aidés ont été produits** à Haguenau, ce qui a permis à la Ville de doubler le volume de son parc social et de respecter les objectifs triennaux assignés par l'Etat. Il manque aujourd'hui, **1 208 logements aidés pour atteindre le seuil des 20 %.**

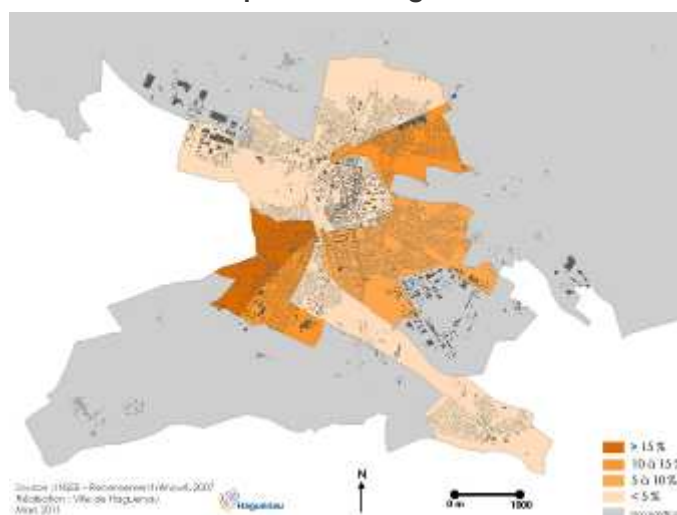
Tableau n°1 : Logements aidés à Haguenau au 1^{er} janvier 2010

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

Source : DDT – Inventaire des logements aidés

Carte n°1 : Proportion de logements HLM en 2007

L'offre dans le parc social n'est pas répartie de manière homogène à l'échelle infra-communale mais se concentre sur certains quartiers (les Pins Saint-Gérard et Marxenhouse).

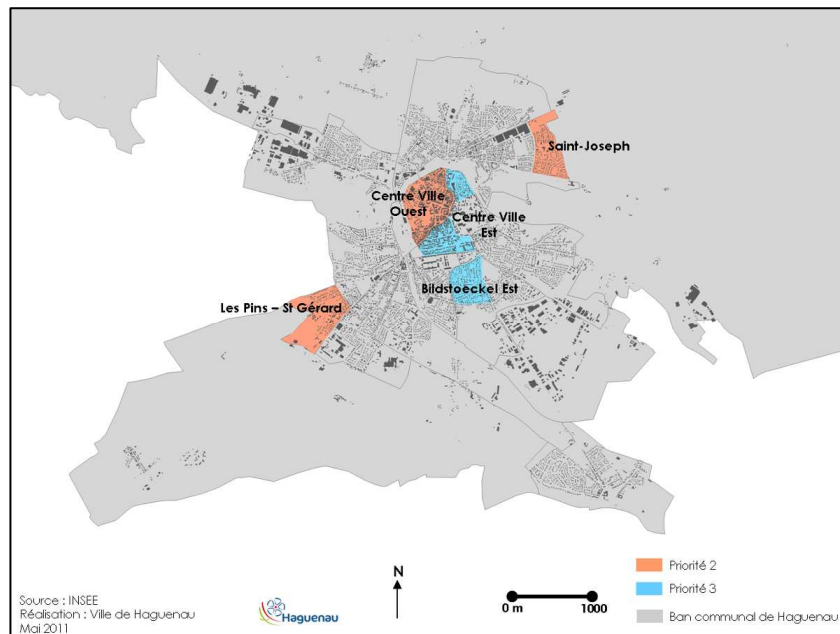


4. Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale et l'opération de rénovation Saint-Joseph

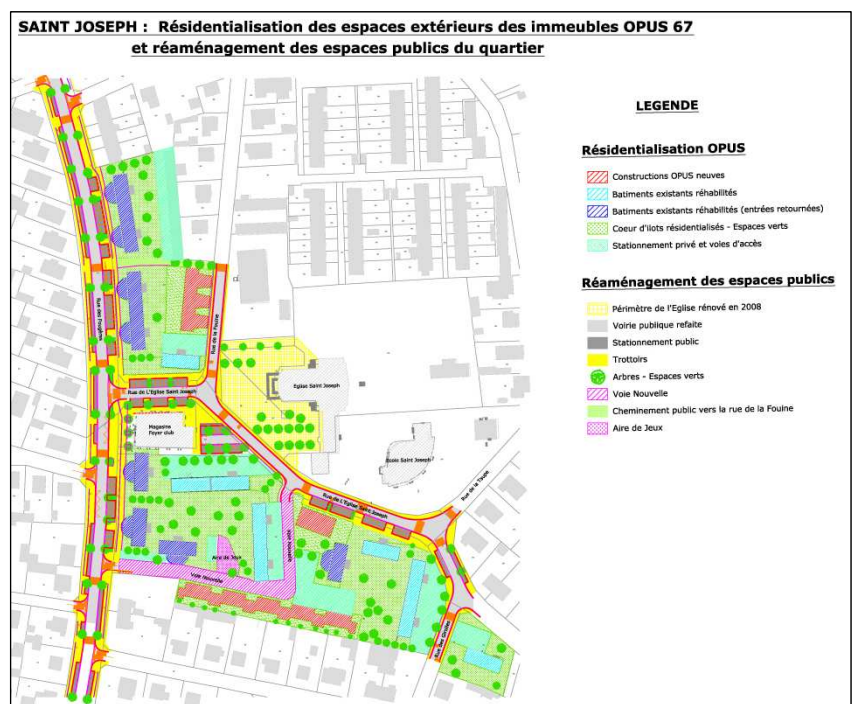
Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) Haguenau – Kaltenhouse – Bischwiller regroupe 4 secteurs de Haguenau classés en priorité 2 et 3. Le CUCS intervient, de manière partenariale, sur les problématiques prioritaires suivantes :

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

Carte n°2 : Les quartiers prioritaires du Contrat Urbain de Cohésion Sociale



L'opération de rénovation du secteur Saint-Joseph a pu se réaliser grâce aux financements octroyés dans le cadre du CUCS. Ce secteur construit dans les années 60 fait l'objet aujourd'hui d'une rénovation complète. Il est composé d'habitats collectifs et d'équipements publics sur environ 5 hectares. OPUS 67 est propriétaire d'une grande partie des logements.



En partenariat avec 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 second secteur construit à la même période que le secteur Saint-Joseph est le secteur des Pins – Saint Gérard, qui dispose d'une proportion importante de maisons individuelles. Toutefois, il existe un patrimoine de 275 logements locatifs aidés appartenant à OPUS 67. C'est dans ce secteur que la proportion de logements HLM est la plus importante. Les immeubles appartenant à OPUS 67 feront l'objet d'une réhabilitation à partir de la fin 2012.

Les deux secteurs du centre-ville ont une proportion de logements appartenant à des bailleurs sociaux plus faible (inférieur à 3%). Cependant, la proportion de locataires est la plus importante de la commune (plus de 6 logements sur 10).

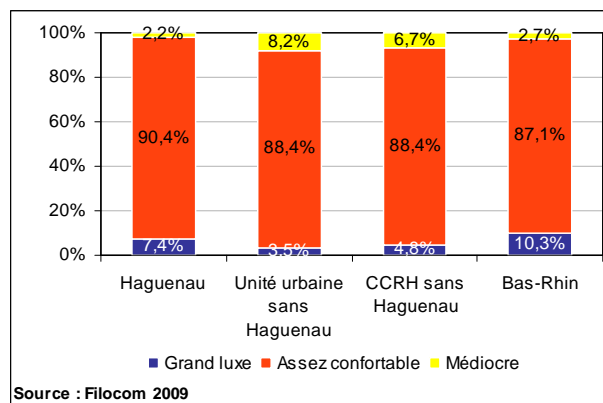
Le dernier secteur intégré au CUCS est le secteur Bildstoeckel Est qui concentre une grande partie des collectifs (62,1%). La proportion des logements HLM est de 6,2%.

5. Peu de résidences médiocres

Graphique n°6 : Etat général des résidences principales en 2009

Le parc de logements à Haguenau se caractérise par un bon niveau de confort. En effet, **les résidences principales médiocres⁶ sont peu nombreuses et ne représentent que 2,2 % de l'ensemble du parc, soit 338 logements.**

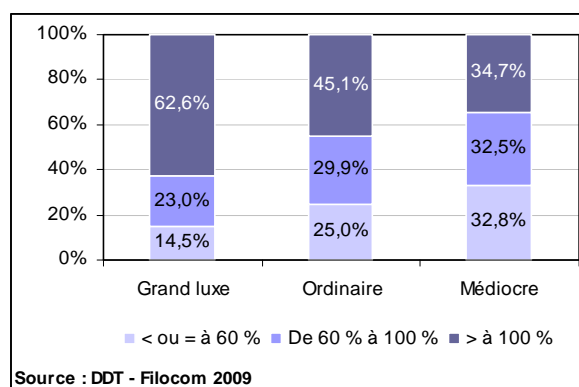
Les maisons individuelles sont surreprésentées parmi les logements médiocres. Enfin, 72 % des logements médiocres sont occupés par des propriétaires.



⁶ **Logements médiocres** : Ce sont 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.

Graphique n°7 : **Confort des résidences principales selon les revenus des ménages**

Près du tiers des occupants des logements médiocres disposent de revenus les rendant éligibles au parc très social (contre 25 % pour l'ensemble des ménages haguenviens).



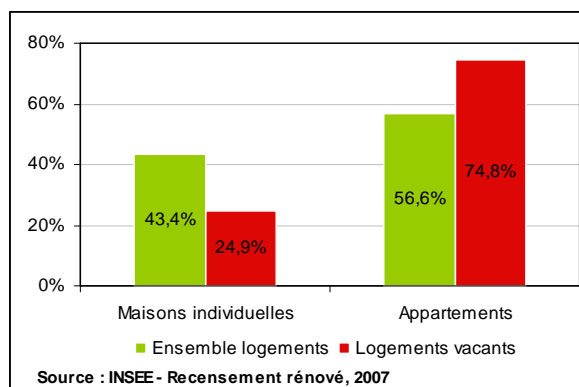
6. Un taux de vacance garantissant le fonctionnement du marché immobilier

Le taux de vacance à Haguenau fluctue autour de 6 % depuis 1968 ; **celui-ci s'élève en 2007 à 6,4 % soit 1 004 logements vacants.**

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.

Graphique n°8 : **Nature du parc de logements vacants en 2007 à Haguenau**

Les petits logements (1-2 pièces) représentent plus de 37 % de l'ensemble des logements vacants et sont donc surreprésentés. Ceci s'explique par les taux de rotation ou de mobilité des ménages qui sont plus importants pour ce type de logements que pour les grands logements davantage occupés par les propriétaires. Il n'est par conséquent pas surprenant de voir que trois-quarts de la vacance touche les appartements collectifs.



Enfin, **26 % des logements vacants ont été construits avant 1949 et près de la moitié (47 %) entre 1949 et 1981.** Sur ces 1 004 logements, environ 230 sont vacants depuis plus de 5 ans et constituent le vivier réhabilitable.

La Ville de Haguenau a mis en place en septembre 2009 **une taxe d'habitation sur les logements vacants de plus de 5 ans.** L'objectif est d'inciter les propriétaires de logements vacants à faire les travaux et démarches nécessaires pour remettre ces logements sur le marché. Avec cette taxe, 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.

En 2010, date d'entrée en vigueur du dispositif, 230 locaux à usage d'habitation ont été imposés, **ce qui représente seulement 20% de l'ensemble des logements vacants.**

7. Les politiques de la Ville de Haguenau en faveur de la réhabilitation du parc de logements

Haguenau s'est engagée dans une politique volontaire en faveur de la réhabilitation de son parc de logements. En témoigne la mise en place de mesures d'exonération de taxe foncière, des dispositifs de soutien aux particuliers et l'espace Info-Energie qui s'appuie sur la thermographie aérienne pour conseiller la population dans le cadre de travaux destinés à améliorer la performance énergétique des logements.

Suite à la réalisation de la thermographie, la Ville de Haguenau a mis en place une subvention auprès des particuliers pour l'isolation thermique de leur logement. **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.**

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 aidé 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 /

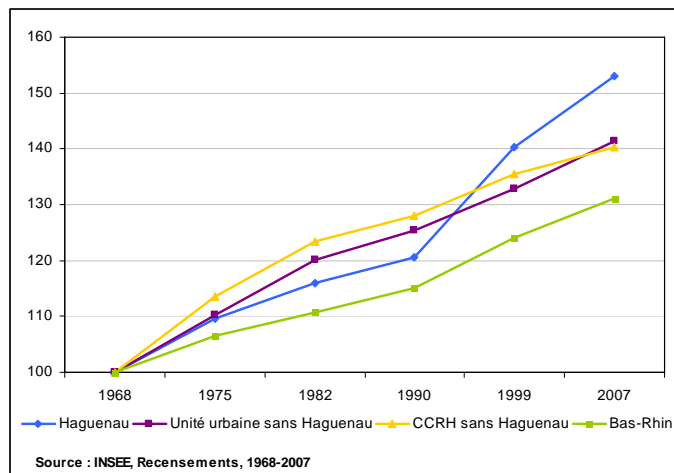
**La population
haguenovienne**

B/ La population haguenvienne

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

Graphique n°9 : Evolution de la population (base 100 en 1968)

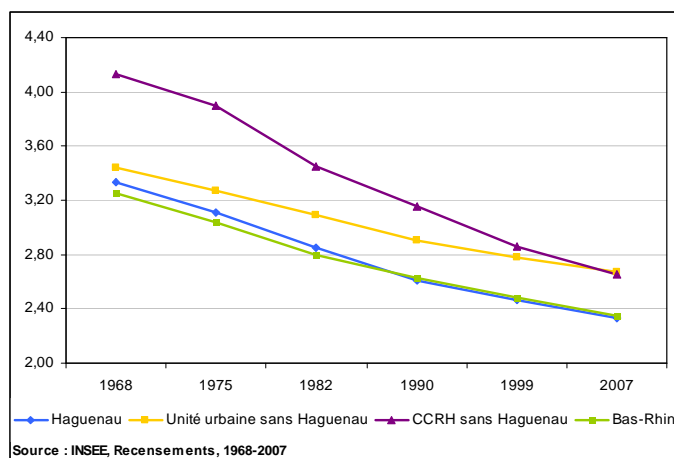
Haguenau a connu une croissance démographique soutenue lors de ces deux dernières décennies. **La population a augmenté de 8,4 % entre 1999 et 2007 contre 5,4 % pour le Bas-Rhin.** D'ailleurs ce dynamisme démographique a permis à Haguenau de devenir dès 1999 la 2^{ème} ville du département. En 2007, la Ville compte 35 112 habitants, représentant 61 % de la population de l'unité urbaine et 74 % de celle de l'intercommunalité.



La diminution de la taille moyenne des ménages a été constante depuis 1968 passant de 3,3 personnes à 2,3 en 2007. Ainsi le nombre de ménages a été multiplié par 2,2 depuis 1968 alors que la population par 1,5 au cours de la même période.

Graphique n°10 : Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968

Cette diminution de la taille moyenne des ménages intervient en raison des changements sociétaux (augmentation des divorces, décohabitation des jeunes...) qui se caractérisent par une hausse des personnes isolées et des couples sans enfants.



De plus, selon des études démographiques réalisées dans le cadre du PLU de Haguenau, **la taille moyenne des ménages pourrait encore diminuer et atteindre 2,24 personnes en 2011**. Ce phénomène n'est pas sans influences sur les besoins en logements et notamment sur la production future.

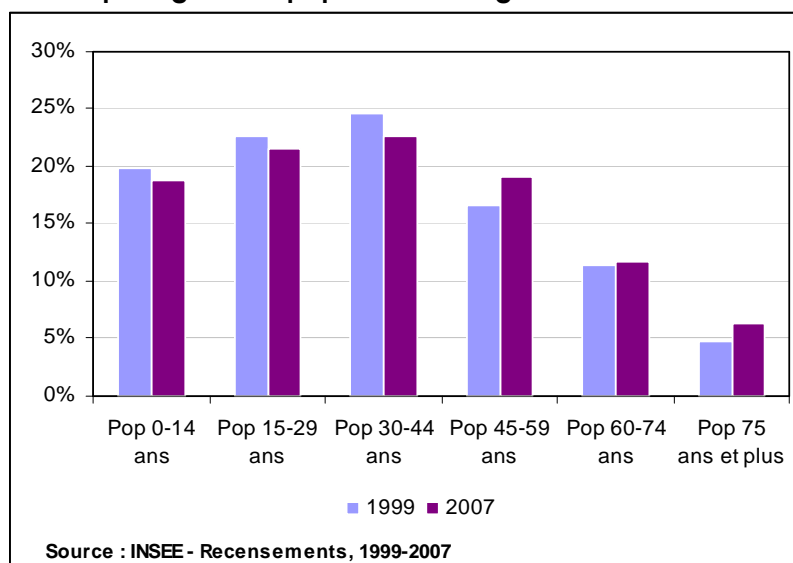
2. Une ville attractive pour les jeunes familles

Depuis 1975, Haguenau accueille une population jeune : les 0-30 ans sont plus représentés dans la structure de la population haguénovienne que dans celle du département, à l'exception des 17-23 ans. Au sein de cette population jeune, **il y a notamment une surreprésentation des 25-30 ans qui correspondent aux jeunes familles**. Cela s'explique par la croissance du parc de logements rendant la ville attractive pour ces ménages. Avec le développement de 14 lotissements dans les années 1980-1990, cette surreprésentation des jeunes ne fait que s'accroître. **En 2007, les différences entre Haguenau et le département s'atténuent**.

Haguenau attire une population jeune, toutefois, elle éprouve des difficultés à maintenir les 17-23 ans sur son territoire. Ce déficit s'explique d'une part, par l'attractivité de Strasbourg pour réaliser ces études, et d'autre part, par une absence d'offre de logements adaptée suffisante pour maintenir les étudiants dans la commune.

Graphique n° 11 : La structure par âge de la population à Haguenau en 1999 et 2007

En 2007, les moins de 30 ans représentent 2 Haguenoviens sur 5.

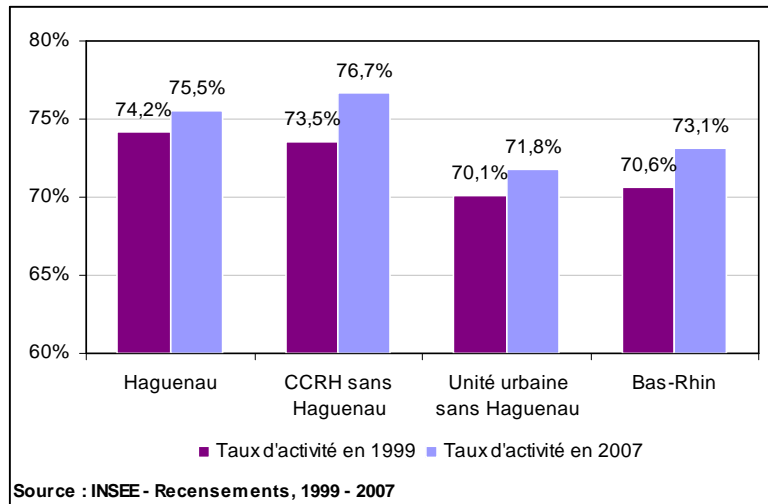


3. Une population active croissante mais un chômage en augmentation

Haguenau figure comme le deuxième bassin d'emploi du département après Strasbourg. D'ailleurs, **le nombre d'emplois dans la commune a augmenté de 12% entre 1999 et 2007** (2 506 emplois supplémentaires) contre 10% dans le Bas-Rhin.

Graphique n°12 : Taux d'activité en 1999 et 2007

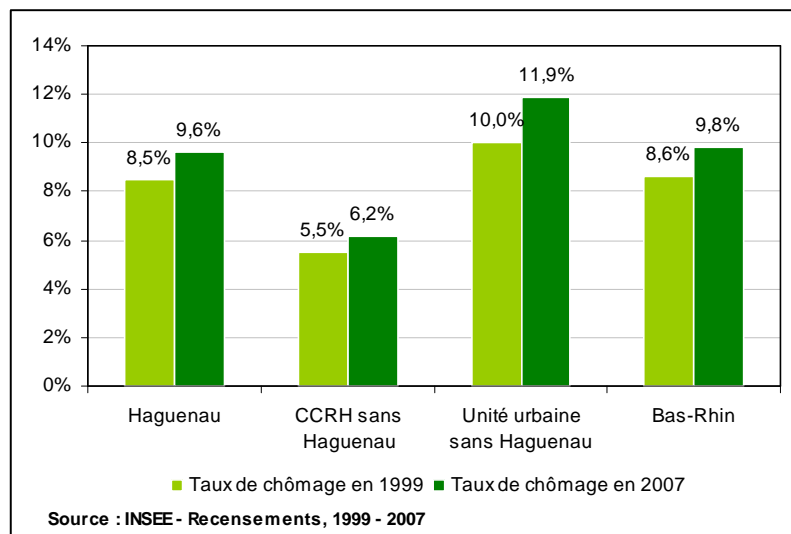
La population active⁷ présente sur le territoire communale croît aussi entre 1999 et 2007 : **on constate une augmentation de 10,4% de la population active à Haguenau.** Le taux d'activité⁸ (75,5% en 2007) est supérieur à celui du Bas-Rhin (+9%) et au reste de l'unité urbaine (+8,6%).



Graphique n°13 : Evolution du taux de chômage entre 1999 et 2007

En parallèle, on observe **un taux de chômage qui progresser entre 1999 et 2007, passant de 8,5% à 9,6% à Haguenau.**

Cette augmentation est le résultat, d'une part, de la crise économique, qui a encore accentué le taux de chômage puisqu'en 2009 le taux de chômage de Haguenau était de 10,3%, et d'autre part, d'un phénomène de désinustrialisation qui touche l'Alsace.



⁷ La population active regroupe les actifs ayant un emploi et les chômeurs.

⁸ 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.

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 /

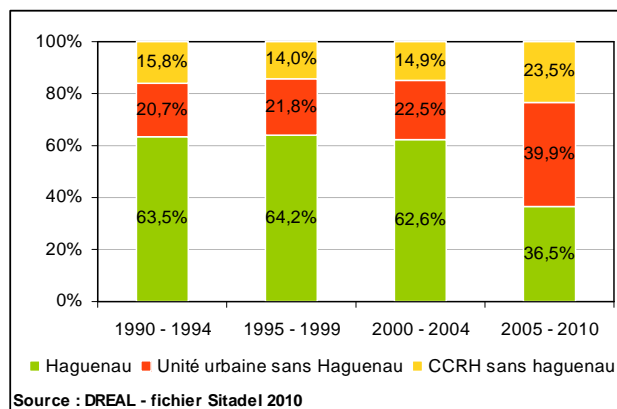
**Les spécificités du
marché du logement**

C/ Les spécificités du marché du logement

1. Un marché en tension

Graphique n°14 : Répartition de la production de logements par période (de 1990 à 2010)

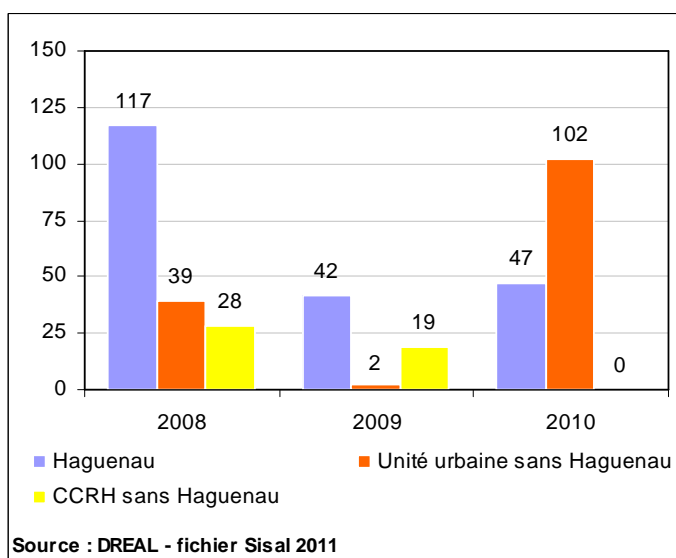
La production de logements, si elle a été pendant longtemps concentrée sur Haguenau, se rééquilibre aujourd'hui à l'échelle de son agglomération. **En 2010, 165 logements neufs ont été commencés, ce qui est en-deçà des objectifs de 230 logements attendus par le SCoTAN.**



Depuis les années 1990, plus de **70% des logements produits sont des collectifs** alors qu'auparavant, les procédures de lotissements ont fait augmenter le volume de l'individuel. Ainsi, les logements de taille intermédiaire (3-4 pièces) représentent la moitié (49%) des logements commencés depuis 1990. Cela permet aussi à Haguenau de rééquilibrer son offre par rapport à d'autres villes moyennes du département.

Graphique n°15 : Logements aidés financés et démarrés entre 2008 et 2010

Concernant la production de logements aidés, 206 logements ont été financés à Haguenau entre 2008 et 2010. Ce qui correspond à **une production de 70 logements aidés par an** permettant ainsi de répondre aux objectifs triennaux assignés par l'Etat.

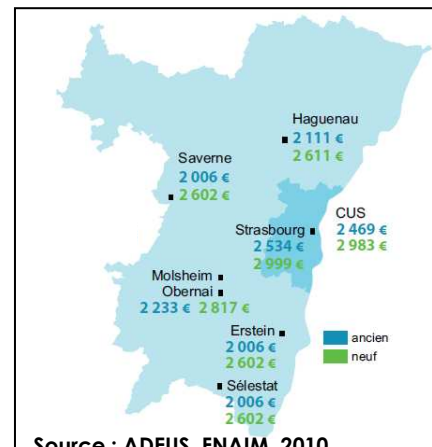


Dans cette production de logements aidés, seuls 3% sont financés en Prêt Locatif Aidé à l'Intégration⁹ (PLAI) à Haguenau contre 16% sur le reste de l'unité urbaine et de l'intercommunalité et 8% dans le Bas-Rhin. Ce constat est problématique puisqu'un quart de la population haguénovienne pourrait prétendre à l'accès au parc très social au vu de leur ressource.

- **Une hausse des prix de l'immobilier**

Carte n°3 : Prix des appartements neufs et anciens (m²)

Entre 2000 et 2009, 118 logements ont été vendus en moyenne chaque année. Au cours de cette période, **le prix moyen au m² d'un logement neuf à Haguenau a augmenté de 69%, passant de 1 595€ à 2 704€**. Le prix moyen au m² d'un logement neuf est très proche des autres villes moyennes du département (Erstein, Saverne, Sélestat).



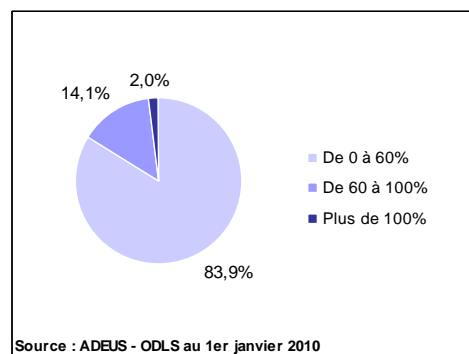
En ce qui concerne le marché des transactions dans l'ancien, entre 2008 et 2009, 70 % des transactions ont concerné des appartements. Les ventes de logements de taille intermédiaire (3-4 pièces) représentent 54 % des transactions, ce qui est cohérent avec la nature des biens vendus (70 % d'appartements). **Le prix moyen au m² dans l'ancien est de 2 230 €**. Ce prix est proche de celui que l'on observe pour l'ensemble du département qui est de 2 304€ / m².

2. Profils des demandeurs de logements locatifs aidés

Au 1^{er} janvier 2010, on recense **508 personnes ayant fait une demande de logements locatifs aidés à Haguenau**. Parmi ces demandeurs, près des deux-tiers (61%) proviennent de ménages résidants à Haguenau. Au cours de ces dernières années cette demande est relativement constante et ce, malgré l'apport régulier d'une nouvelle offre.

Graphique n°16 : Les demandes selon les revenus comparés aux plafonds HLM

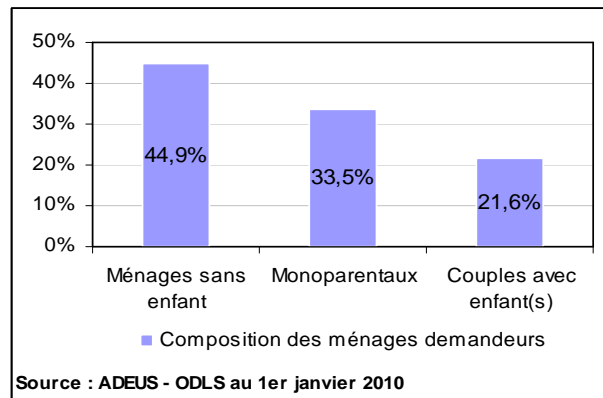
Les demandeurs disposent de revenus très modestes : **près de 84% des ménages se situent en dessous des plafonds de revenus permettant de prétendre à un logement dans le parc très social** (de type PLAI).



⁹ **Prêt Locatif Aidé à l'Intégration (PLAI)** : il correspond au logement destiné aux ménages les plus modestes

Graphique n°17 : Répartition des demandeurs de logements aidés selon la composition familiale

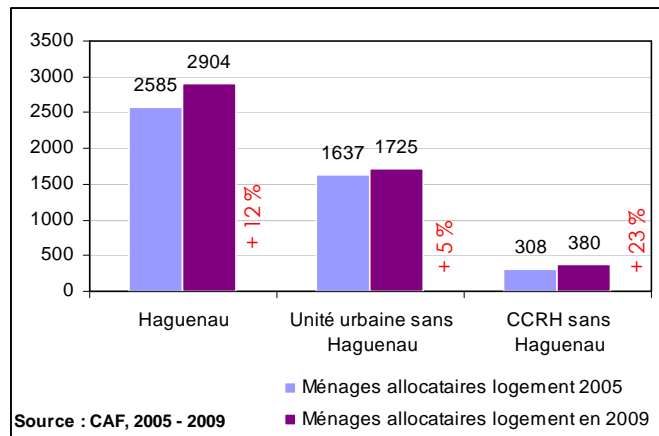
Les familles monoparentales représentent plus du tiers de la demande de logement aidé. Et plus de 33% des demandeurs ne disposent pas de leur propre logement car hébergés chez des parents, des amis, etc. 33% occupent déjà le parc social au moment de la demande. Enfin, 57% des demandeurs souhaitent être logés dans des biens de taille intermédiaire (3-4 pièces).



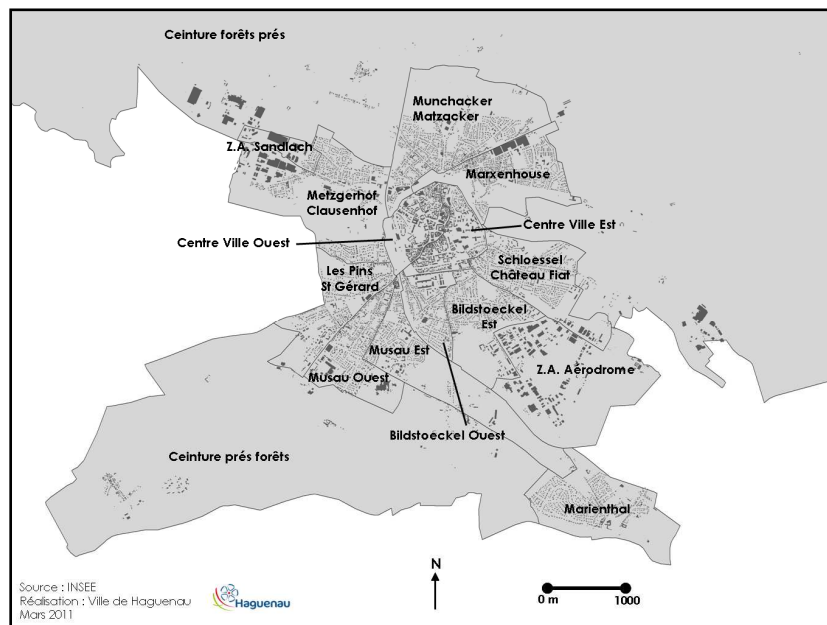
3. Les bénéficiaires des aides au logement

Graphique n°18 : Evolution du nombre de ménages allocataires entre 2005 et 2007

En 2009, on comptait **2 904 bénéficiaires des aides au logement à Haguenau**, soit 20% de l'ensemble des ménages haguenviens. Le nombre d'allocataires est en augmentation de 12% depuis 2005.



La répartition des ménages allocataires n'est pas homogène à l'échelle infra-communale et dépend principalement de deux facteurs : la structure du parc de logements et la situation matrimoniale des ménages. Ainsi, les secteurs où la proportion d'allocataires est la plus significative sont ceux dans lesquels le parc social est le plus développé mais également là où l'on retrouve les ménages les



plus précaires (personnes isolées, familles monoparentales). Il s'agit des quartiers du centre-ville Est et Ouest, des Pins – Saint Gérard. 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.

Les jeunes de moins de 25 ans et les familles monoparentales sont les ménages les plus aidés. Les allocataires logement occupent à plus de 56 % le parc privé. Toutefois le parc social haguénovien concentre près de 30 % de l'ensemble des bénéficiaires des aides au logement, soit 850 ménages.

4. L'accession sociale à la propriété

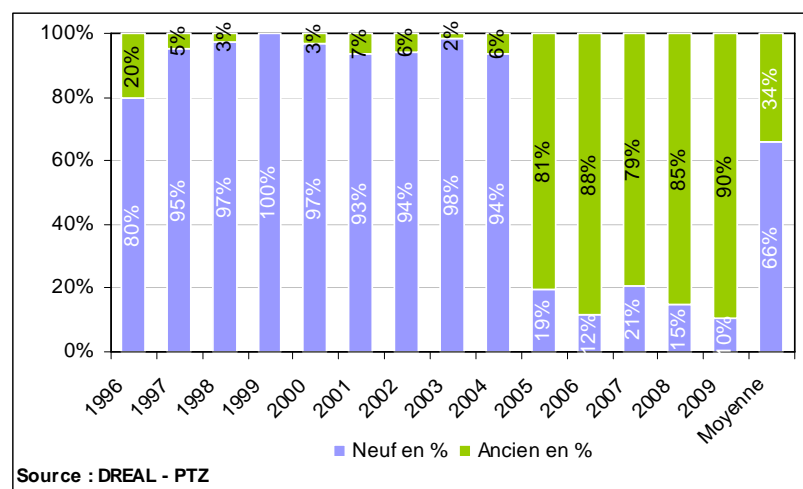
L'accession sociale à la propriété est un mode d'acquisition de son logement qui recouvre plusieurs dispositifs :

- **Le prêt à taux zéro + (PTZ+)** : Il s'adresse aux primos-accédants ou aux personnes n'ayant pas été propriétaires de leurs résidences principales depuis au moins deux ans. 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.
- **Le Prêt Social Location Accession (PSLA)** : Les 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 Prêt Accession Sociale (PAS)** : Il est accordé à des ménages modestes à un taux privilégié grâce à des aides de l'Etat. Il est octroyé sous conditions de ressources.

L'analyse réalisée dans le cadre du diagnostic du PLH sur l'accession sociale à la propriété n'a porté que sur le prêt à taux zéro.

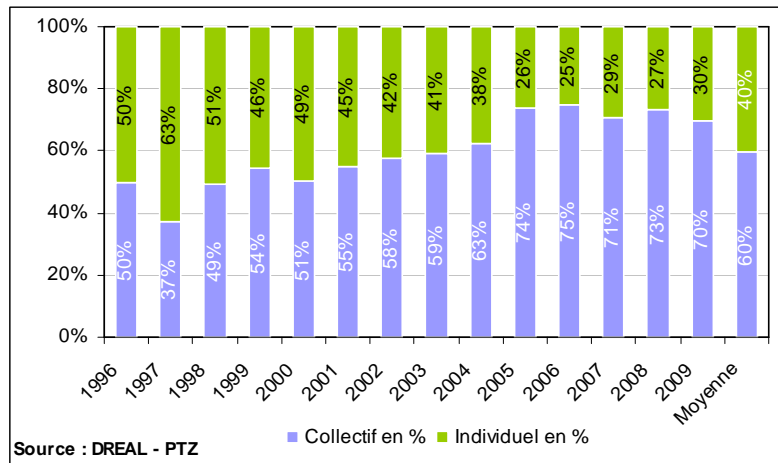
Graphique n°19 : Répartition du PTZ à Haguenau entre le neuf et l'ancien de 1996 à 2009

Le prêt à taux zéro est un dispositif apparu en 1996 et qui au départ ne ciblait que les logements neufs. A partir de 2009, il a été ouvert à l'acquisition dans l'ancien. Depuis cette date, l'ancien représente à minima 79% des prêts à taux zéro accordés.



Graphique n°20 : Répartition du PTZ à Haguenau entre collectif et maison individuelle de 1996 à 2009

On constate aussi que sur Haguenau **60% des prêts accordés concernent des appartements**. Cette proportion se justifie par le poids de la production neuve d'appartements.



PRINCIPAUX ENJEUX

o **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.

o **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 %.

o **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**

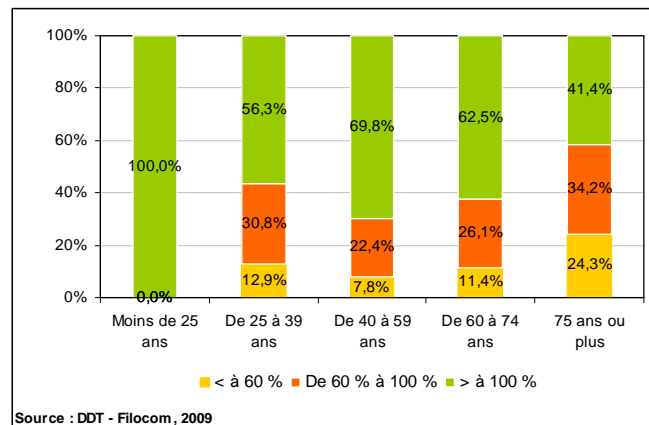
D/ Les populations spécifiques

1. Une part significative de ménages modestes

En 2009, **54 % des Haguenoviens disposent de revenus leur permettant d'accéder à un logement aidé** (hors Prêt Locatif Social) et 25 % pourraient même prétendre au parc très social (type PLAI).

Graphique n°21 : L'âge des propriétaires selon leurs revenus à Haguenau en 2009

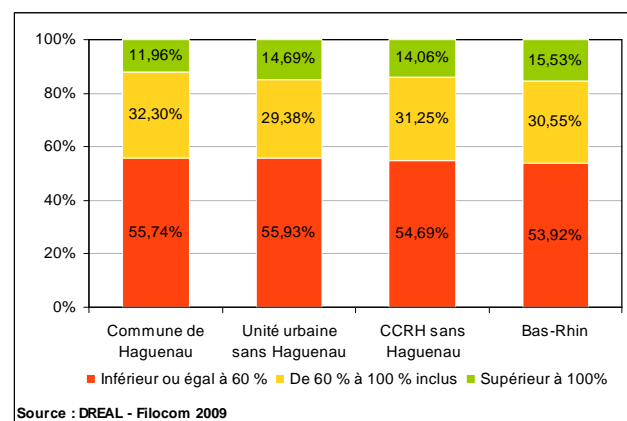
Les propriétaires les plus modestes sont incontestablement les personnes âgées de plus de 75 ans. Les propriétaires modestes constituent une population particulièrement vulnérable. En effet, au vu de leurs revenus, ils ne peuvent engager que très difficilement des travaux de réhabilitation afin d'améliorer leur niveau de confort. Ceux-ci risquent, plus que les autres, d'entrer en situation de précarité énergétique.



Le parc locatif privé concentre près de la moitié (47 %) de l'ensemble des ménages aux revenus les plus faibles. Ainsi, **70 % des ménages locataires du parc privé disposent de revenus leur permettant de prétendre à l'accès à un logement aidé** (hors PLS).

Graphique n°22 : Répartition des locataires du parc social selon leurs revenus

Les locataires du parc social sont les ménages aux revenus les plus précaires : près de 90 % des locataires sont éligibles au parc social et 56 % au parc très social. Ces constats confirment bien le rôle d'accueil des populations les plus démunies que ce parc remplit.



2. Les familles monoparentales

Le nombre de familles monoparentales a connu une progression importante de 41 % entre 1999 et 2007 à Haguenau. En 2007, on comptabilise **1 405 familles monoparentales, soit 9,8% de l'ensemble des ménages de la commune.**

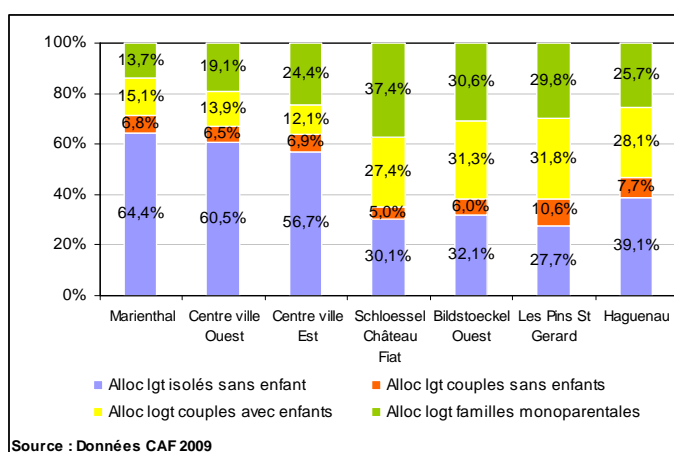
Les familles monoparentales sont proportionnellement les ménages qui bénéficient le plus des aides au logement : la moitié d'entre eux perçoivent les allocations logement.

Tableau n°2 : 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 %

Graphique n°23 : Les allocataires logements selon la composition familiale à Haguenau

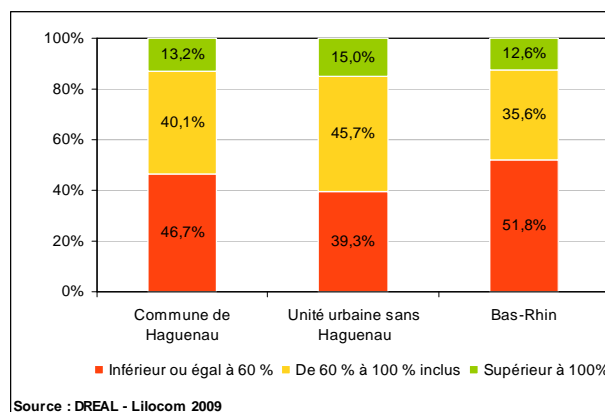
Les familles monoparentales se concentrent le plus souvent dans le parc locatif aidé : le Schloessel (37,4%), Bildstoeckel Ouest (30,6%), les Pins – Saint Gérard (25,7%). La moyenne communale est de 25,7%.



3. Les jeunes de moins de 25 ans

Graphique n°24 : Répartition des jeunes de moins de 25 ans selon leurs revenus

Les jeunes de moins de 25 ans sont les ménages les plus fragiles puisque **87 % d'entre eux ont des revenus les rendant éligibles au parc social** (hors PLS) et la moitié sont éligibles au parc très social. Les demandes en logement aidé exprimées par les jeunes représentent 13% de l'ensemble des demandes alors qu'ils ne constituent que 5% de l'ensemble des ménages ; ils sont ainsi fortement surreprésentés.



90 % des jeunes ménages se logent dans le parc locatif privé. Néanmoins, ils constituent la classe d'âge la plus aidée : **57 % des jeunes bénéficient des aides au logement** (contre 20 % de l'ensemble des ménages Haguenoviens). Ce constat témoigne de la précarité économique des jeunes ménages.

Tableau n°3 : Répartition par âge des ménages allocataires à 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 %

Enfin, **il n'existe pas sur le secteur de Haguenau, une offre en logement ou hébergement spécifique à destination des jeunes.** Une étude réalisée par l'Union régionale pour l'habitat des jeunes, préconise la réalisation d'une structure de type résidence juniors ou foyer de jeunes travailleurs, en articulation avec le monde scolaire et de la formation professionnelle (IUT, CFA...), de 70 à 80 lits. L'enjeu principal en matière d'habitat est de développer une offre de logements financièrement adaptée à leurs revenus, de type PLAI.

4. Les seniors

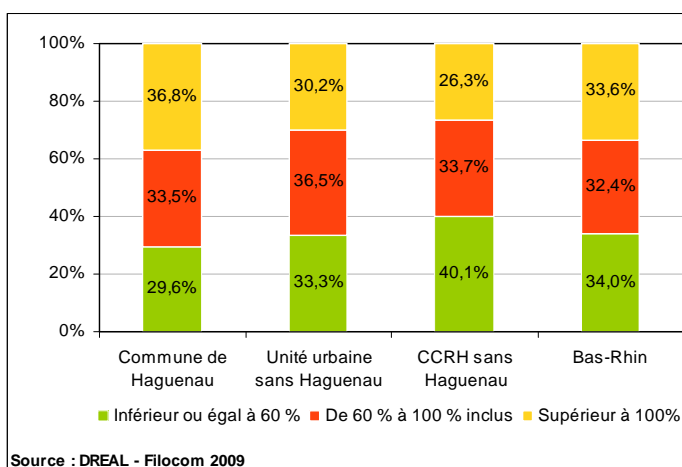
L'avancée progressive en âge des générations dites du « Baby-boom », dont la première est née au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale, va entraîner un inéluctable vieillissement de la population. Cette évolution va notamment avoir un impact fort sur le volume de prestations en direction des personnes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



Source : Ville de Haguenau

Graphique n°25 : Répartition des plus de 75 ans selon leurs revenus

La Ville de Haguenau n'échappe pas au vieillissement structurel de sa population. En effet, **le nombre de seniors a augmenté de 11 % entre 1999 et 2007** et est amené à se poursuivre dans les années à venir. La situation économique est délicate pour les seniors de plus de 75 ans. En effet, près des deux-tiers d'entre eux (63 %) peuvent prétendre au logement aidé au vu de leur ressource et 30 % sont même éligibles au parc très social.



10% des ménages de 60 ans et plus perçoivent les allocations logement, ce qui correspond à la tranche d'âge de la population haguénovienne la moins aidée. Ces ménages sont très souvent propriétaires de leur logement et les aides au logement sont plus limitées pour les accédants.

De même, ils sont sous-représentés dans les demandes pour accéder à un logement aidé. Cela s'explique par le fait qu'ils sont très largement propriétaire (76%), et que ceux qui sont locataires le sont dans le parc privé (17%). Seulement 6% des seniors vivent dans un logement du parc social.

Pour les seniors dépendants, une offre médicalisée, représentant 185 places en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et en Centre de Moyen et Long Séjour (CMLS), est disponible. En revanche, au 1^{er} septembre 2010, 270 personnes sont inscrites sur liste d'attente pour obtenir une place.



Source : Ville de Haguenau

Enfin, **environ 300 Aides Personnalisées d'Autonomie (APA) ont été attribuées en 2010** à Haguenau pour le maintien à domicile des personnes âgées.

5. Les dispositifs dédiés aux populations spécifiques

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

Depuis le 26 avril 2010, le département du Bas-Rhin a engagé son **4^{ème} PDALPD pour la période 2010-2014**. Ce plan analyse et fait un état des lieux des besoins en logements des personnes défavorisées.

Le PDALP accorde la priorité aux personnes et familles qui se trouvent dans les situations suivantes :

- 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

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

Depuis le 1^{er} avril 2011, le département du Bas-Rhin a mis en place **un formulaire unique pour effectuer une demande en logement locatif aidé**, qui attribue au demandeur un numéro unique servant auprès de tous les bailleurs. 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'Accord Collectif Départemental (ACD)**

L'Accord Collectif Départemental permet d'apporter une solution de logement aux ménages qui relèvent du PDALPD. L'ACD 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.

En 2010, 784 relogements ont été effectués dans le Bas-Rhin, soit un taux de réalisation des objectifs de 78,4%.

6. L'hébergement d'urgence

Le contexte législatif de l'hébergement d'urgence et d'insertion a été profondément modifié ces dix dernières années : mise en œuvre de la loi DALO, du Chantier National Prioritaire et surtout du Plan d'Action Renforcé pour les Sans-abris (PARSA). Ce dernier prévoit la transformation de 80 % des places d'hébergement d'urgence en places de Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) ou de stabilisation. La logique veut qu'il faille désormais trouver un logement en premier lieu pour les personnes en difficultés.

Plusieurs dispositifs sont mis en place pour répondre à cette situation d'urgence que rencontrent certaines personnes et ménages :

- **Le service d'accueil téléphonique pour l'hébergement d'urgence, le 115 :**
C'est un numéro national gratuit et qui fonctionne 24 heures du 24, 7 jours sur 7. La personne qui répond informe sur l'hébergement d'urgence et les accueils de jour dans le département, l'accès au soin et l'hygiène, l'aide alimentaire, les services sociaux.
- **Les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS),** ils ont pour mission d'assurer :
 - o L'accueil et l'orientation notamment en urgence,
 - o L'hébergement et logement, individuel ou collectif, dans ou en-dehors des murs,
 - o Le soutien et l'accompagnement social,
 - o L'adaptation à la vie active et l'insertion sociale et professionnelle.

Le CHRS 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.

L'offre en hébergement d'urgence à Haguenau :

- **Le Toit Haguenovien :** Haguenau remplit ses obligations en matière d'hébergement des personnes en situation de précarité, des sans-abris ou mal logés. L'association le Toit Haguenovien dispose de 47 places en Centre

d'hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), de 7 logements relais comportant un total de 27 lits accueillant des familles avec enfant(s) pour une durée renouvelable de séjour de 6 mois, de 5 lits destinés à l'urgence sociale et de 4 places supplémentaires pour la période hivernale. En 2009, le Toit a enregistré 21 725 nuitées soit un taux d'occupation de 94,1 %.

- **Les Communautés Emmaüs** : L'offre en hébergement proposé par cette association n'est pas prise en compte dans les critères fixés par l'Etat pour un hébergement d'urgence.
Emmaüs est animé par des valeurs et des principes qui reposent sur :
 - o L'accueil inconditionnel
 - o La solidarité
- **Le travail du compagnon d'Emmaüs** : Chaque compagnon s'engage à travailler selon ses aptitudes et ses possibilités. Ce travail permet à chaque compagnon de se nourrir, d'être logé, de partir en vacance, 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.

7. Les personnes en situation de handicap

Plusieurs politiques et dispositifs sont en faveur du logement des personnes en situation de handicap :

- **La loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances des personnes handicapées** : Avec cette loi, le handicap est perçu comme la rencontre entre les capacités d'une personne et les exigences de son environnement. Elle instaure le principe général de non discrimination et vise à garantir aux personnes handicapées l'accès au droit commun en toutes circonstances.
- **Les nouvelles normes de construction** : 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.
- **Une prise en compte dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées** : Il vise à mettre en place les dispositifs d'accès et de maintien dans un logement adapté, décent et indépendant.
- **Un Droit au Logement Opposable (DALO) pour les personnes en situation de handicap** : Cette loi désigne l'Etat comme garant du droit à un logement ou un hébergement décent de toutes personne qui ne parvient pas à y accéder ou s'y maintenir par ses propres moyens.

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. A Haguenau en 2009, **440 ménages perçoivent l'Allocation Adulte Handicapé (AAH)**, ils sont en augmentation de 22 % par rapport à 2005.

Malgré les avancées apportées par la loi handicap de 2005, on note **une difficulté à évaluer les besoins et l'offre en logements adaptés pour les personnes en situation de handicap**. Le dispositif Handilogis a été mis en place par le Conseil Général du Bas-Rhin afin de fournir des informations sur l'offre potentielle de logements adaptés ou adaptables existant dans le département pour mettre en relation les demandeurs et les bailleurs sociaux.



Source : Conseil Général du Bas-Rhin

Depuis sa mise en place, **84 demandes d'adaptation de logements aidés ont été enregistrées à Haguenau**. 28 demandes ont été exprimées pour un relogement sur la ville de Haguenau et seulement 9 relogements ont été effectués depuis 2007.

L'adaptation des logements dans le parc privé est difficilement quantifiable. Entre 2002 et 2007, le nombre de subventions obtenues auprès de l'ANAH pour des travaux d'adaptation du logement a été multiplié par 4. En 2007, sur le territoire départemental, il y a ainsi eu 119 demandes de subvention. **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.**

Enfin, 2 000 personnes environ vivent en structure spécialisée dans le 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



Source : AVA – Habitat et Nomadisme

L'expression « gens du voyage » renvoie à une double signification, d'une part l'origine ethnique et d'autre part le mode de vie, l'itinérance. L'aire d'accueil de Haguenau a été ouverte en 2003 et totalise 40 places répondant ainsi aux objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).

Toutes communes de plus de 5 000 habitants est dans l'obligation de prévoir des « aires de stationnements » pour les gens du voyage, selon la loi Besson du 31 mai 1990. 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.
- **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.

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, etc.).

Une étude réalisée par l'association 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. On note une concentration certaine sur l'arrondissement de Haguenau qui accueille le tiers des familles sédentarisées.

A Haguenau, 25 familles de nomades sédentarisés sont installées de manière illégale sur 4 sites différents. Ces familles occupent des sites d'habitat précaires sommairement aménagés (sans présence d'eau ni d'électricité dans certains cas).

Carte n°4 : Localisation des sites d'habitat précaires à Haguenau



Pour traiter ces situations d'habitat précaire, la Ville de Haguenau a recours à une **Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS)**. Les MOUS peuvent être mises en place par la commune ou par le Conseil Général du Bas-Rhin dans le cadre du PDALPD.

9. L'hébergement des militaires

La réforme de la carte militaire a renforcé le rôle de la base militaire de Haguenau. **En 2011, on comptabilise environ 2 200 militaires sur la base de Haguenau**, ils étaient 1 800 en 2008. Les militaires et leur famille représentent près de 4 000 personnes dont près de 1 500 enfants et plus des deux-tiers résident à Haguenau.

Ceux-ci occupent très majoritairement le parc privé ou sont logés en casernement. Une faible part sont logés dans le parc social alors que bon nombre de militaires, notamment les militaires de rang, disposent de ressources les rendant éligibles au parc social. Il est estimé à une soixantaine de logements aidés les besoins supplémentaires, au travers d'opération neuve.

PRINCIPAUX ENJEUX

- **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 hagenovien**

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 hagenovien 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**

E/ Développement durable, foncier, habitat et déplacements

1. Haguenau reconnue « Agenda 21 local France »

Haguenau mène une politique volontariste en matière de développement durable qui s'est concrétisé par la labellisation « Agenda 21 local France ». C'est la première commune d'Alsace à être distinguée par ce label. **La mise en place de mesures et d'actions cadres influencent le PLH de la Ville** et marquent la politique de soutien en faveur du développement durable :

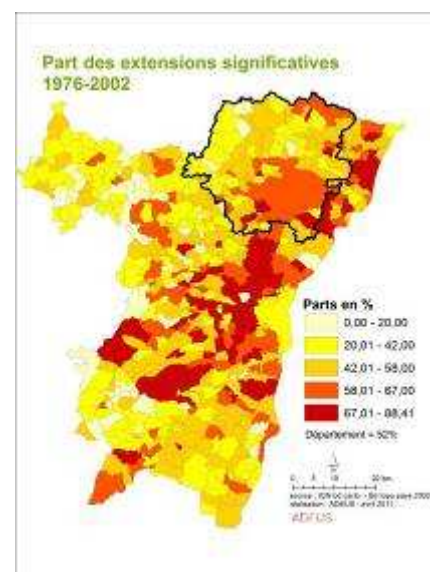


- Se doter d'un PLU ambitieux en matière de développement durable,
- Renforcer la densification autour des axes desservis par les transports en commun,
- Diversifier et renforcer l'offre de logements de qualité dans le cadre d'un PLH,
- Créer l'éco-quartier Thurot,
- Réaménager et requalifier les espaces 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.

2. Une consommation foncière importante mais qui ralentit au cours de ces dix dernières années

La Ville de Haguenau a urbanisé entre 1976 et 2002 488 hectares, soit 3,6 % du total bas-rhinois. La tâche urbaine de la ville s'est ainsi accrue de 64 % contre 60 % pour l'ensemble du Bas-Rhin. Haguenau représente 20 % de la consommation foncière totale du SCoTAN sur cette même période.

Enfin, sur ces 488 hectares urbanisés, environ la moitié (281 ha) ont servi au développement résidentiel. Le développement de la Ville s'est basé essentiellement sur les extensions urbaines significatives, c'est-à-dire les lotissements, les zones d'activités qui représentent des grandes surfaces. En effet, plus des deux-tiers des hectares urbanisés l'ont été par ce biais (contre 52 % dans le Bas-Rhin).



Source : ADEUS – Observatoire foncier

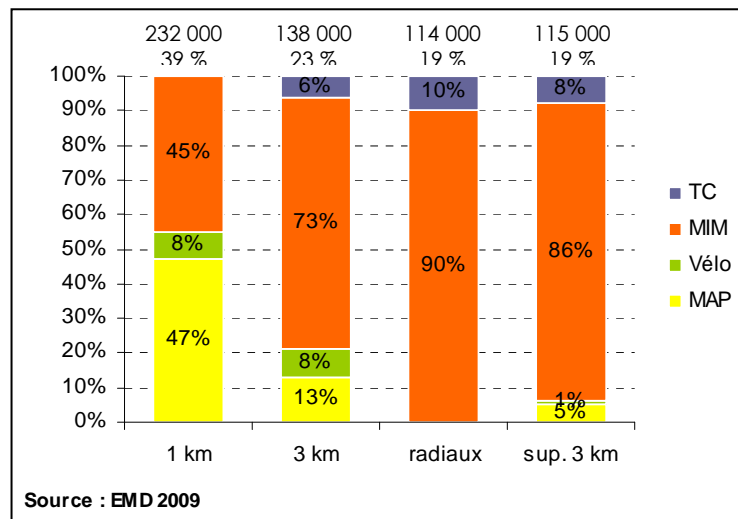
Cependant, **depuis 2002, la tendance s'est inversée puisque 90 % des permis de construire sont délivrés dans le tissu urbain existant** (opérations de renouvellement urbain et de densification) et **90 % des opérations sont réalisées en collectifs**. La densité de la ville, en termes de logements à l'hectare, a augmenté mais reste toujours inférieure à la densité des autres villes moyennes du département (15,4 logements/ha à Haguenau contre 18,6 dans les autres villes). Ainsi, l'augmentation de la densité a permis d'économiser 196 hectares soit 10,5 ans de consommation foncière.

3. Habitats et déplacements

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 contre 3,94 dans le Bas-Rhin**.

Graphique n°26 : Répartition des déplacements dans le SCoTAN

Plus des deux-tiers des déplacements (68,5 %) se font en voiture dans le SCoTAN contre 60,1 % dans le Bas-Rhin. Près de la moitié des déplacements de moins de 1 km se font en voiture, cette part montant à 73 % pour des trajets compris entre 1 et 3 km pourtant largement en concurrence avec les modes de déplacements doux (vélo, marche à pieds) ou les transports en commun.



La Ville de Haguenau s'est engagée dans un projet routier structurant : **la Voie de Liaison Sud (VLS)**. Ce projet doit améliorer les déplacements entre les quartiers du Sud de la ville mais également d'accompagner le développement urbain. **Il ne s'agira ni d'une autoroute, ni d'un contournement 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 » (cheminement cyclables et piétonniers)

La VLS 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
- Améliorer les conditions actuelles d'urbanisation au Sud de la ville
- Accompagner le développement futur de la ville au Sud : ouverture à l'urbanisation des nouveaux espaces du Plan Local d'Urbanisme de Haguenau

4. Des réseaux de transports collectifs globalement performants

Le Réseau intercommunal des transports de la Moder (RITMO) mis en place depuis 2006, est un réseau de transport collectif urbain quadrillant l'ensemble de la ville et bénéficiant d'un cadencement des dessertes en correspondance avec les autres réseaux de transports collectifs, notamment ferroviaire.

Le réseau RITMO compte plus de 200 points d'arrêt pour 89 stations et une exploitation de 114 kilomètres de lignes commerciales. **L'inter station moyenne est de 500 mètres.**

Le réseau RITMO est composé :

- **des lignes régulières** : elles sont au nombre de 4 et irriguent l'ensemble des quartiers de Haguenau
- **du transport à la demande** : il favorise la mobilité des habitants en dehors du fonctionnement des lignes régulières

Les gares de Haguenau (ferroviaire et routière) constituent une véritable plate forme intermodale performante qui bénéficie d'une hausse de sa fréquentation depuis 2007. **Haguenau constitue le nœud ferroviaire de l'Alsace du Nord** et bénéficie à ce titre d'une excellente desserte en direction et depuis la métropole strasbourgeoise (plus de 40 allers-retours quotidiens du TER pour un temps de trajet de 30 minutes environ).

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

Près de 90 % des habitants de Haguenau sont situés à moins de 2 km du centre-ville et les liaisons entre les quartiers n'excèdent jamais 3 km.

Les politiques en faveur du développement des modes doux qui se caractérisent par la promotion de l'utilisation du vélo (mise en place d'un système de location de vélos) et l'adoption d'un schéma directeur du réseau cyclable ambitieux concourent à la démarche développement durable.

Le développement des zones piétonnes et des itinéraires cyclables à travers la ville, ainsi que l'aménagement de trois abris vélos fermés et sécurisés au centre-ville, à proximité des secteurs d'équipements et en particulier commerciaux encouragent les modes doux.



Source : Ville de Haguenau

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'introduction de normes de stationnement vélo.

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.

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 ;
- Sophie DA FIES, 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.

Septembre 2012, Ville de Haguenau