



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté urbaine de Strasbourg

4^{ème} PLH de la CUS

**Document
d'orientation**



PLH arrêté par le Conseil de Communauté le 10 juillet 2009 et adopté le 27 novembre 2009



**Document réalisé par l'ADEUS, sous la responsabilité de la Communauté urbaine
de Strasbourg - Direction du Développement urbain**

Novembre 2009 © ADEUS

L'agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise
9 rue Brûlée . CS 80047 . 67002 Strasbourg Cedex

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
1. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS POUR TOUS AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA VIE	5
1.1. Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement	5
1.2. Accompagner la production de logements en accession sociale à la propriété ..	5
1.3. Prendre en compte le parc locatif privé	5
1.4. Améliorer l'accès au logement pour les populations les plus modestes	6
1.5. Répondre aux besoins en hébergement d'urgence	6
1.6. Développer le parc de logements en faveur des personnes âgées	6
1.7. Proposer une offre adaptée aux personnes handicapées	7
1.8. Améliorer les conditions d'accueil des étudiants	7
1.9. Favoriser l'intégration des gens du voyage	7
2. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR UN EFFORT DE CONSTRUCTION ET DE MOBILISATION DU FONCIER	8
2.1. Mobiliser et maîtriser le foncier	8
2.2. Produire une offre suffisante de logements	8
2.3. Décliner territorialement l'offre nouvelle	9
2.4. Répartir l'offre sociale de façon solidaire	9
3. AMÉLIORER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE	11
3.1. Poursuivre les opérations de rénovation urbaine	11
3.2. Lutter contre l'habitat indigne et non décent	11
3.3. Accompagner l'amélioration du parc privé	11
4. CONTRIBUER À UN AMÉNAGEMENT INNOVANT ET À UN HABITAT DURABLE	13
4.1. Systématiser la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement	13
4.2. Intégrer la dimension développement durable dans l'existant	13
4.3. Produire des logements par réemploi de l'existant	14

5. PRENDRE EN COMPTE LA SANTÉ DANS L'HABITAT	15
5.1. Faciliter l'obtention d'un logement pour les personnes ayant des problèmes de santé	15
5.2. Mettre la santé au coeur des lieux d'habitation	15
5.3. Agir sur la qualité environnementale des logements	16
6. METTRE EN OEUVRE, SUIVRE ET EVALUER LE PLH EN CONCERTATION	17
6.1. Contractualiser les objectifs quantitatifs avec les communes et les partenaires	17
6.2. Exploiter, étendre et combiner la gamme d'outils disponibles	17
6.3. Assurer la cohérence avec les autres politiques publiques	17
6.4. Renforcer la veille	18
6.5. Conduire des études spécifiques	18
7. UNE RÉPONSE AUX BESOINS DE LA RÉGION DE STRASBOURG	19
CONCLUSION	21

PRÉAMBULE

- **Une politique exemplaire et volontariste, pour une agglomération dynamique et solidaire**

L'offre en logements à Strasbourg et dans son agglomération est insuffisante, mal répartie et peu diversifiée, face à une demande et des besoins qui ne cessent de croître. Parallèlement, la crise économique qui touche plus particulièrement le secteur de l'immobilier, est également une crise sociale qui affecte une partie de nos concitoyens. Les enjeux climatiques révèlent quant à eux la nécessité de privilégier les économies d'énergie et d'espace.

Cette situation nous incite, plus que jamais, à mener une politique de l'habitat exemplaire à tous les niveaux : économique, social et environnemental.

Ce contexte nous pousse aussi à être plus volontaires. En soutenant l'investissement et l'innovation dans le domaine du logement, nous contribuerons à relancer une dynamique qui profitera au développement de l'ensemble de l'agglomération.

Cette volonté ne pourra se concrétiser sans une solidarité exemplaire de toutes les communes de la CUS. La nouvelle politique de l'habitat devra en effet profiter à tous, sur l'ensemble du territoire, dans la recherche permanente de l'équilibre entre la demande, l'offre de logements et les services proposés à leurs occupants.

- **Une politique qui s'articule autour de quatre axes stratégiques**

Les élus de la Communauté urbaine de Strasbourg souhaitent au travers du quatrième PLH :

- répondre aux besoins en logements aux différentes étapes de la vie,
- mobiliser et maîtriser le foncier nécessaire à la production de logements sur l'ensemble du territoire,
- contribuer à un aménagement urbain innovant et à un habitat durable,
- et prendre en compte les problématiques de santé dans leur action pour le logement.

- **Une politique co-produite dans la concertation la plus large possible**

Nous avons choisi la concertation comme préalable nécessaire pour faire du quatrième PLH l'outil opérationnel de mise en œuvre de la politique de l'habitat de la CUS. Il répondra à ce titre à quatre grands principes: le dialogue, la négociation, le partenariat et l'innovation.

Il s'agit d'imaginer « la ville de demain » avec l'ensemble des professionnels de l'habitat et les élus concernés et d'avoir une vision ambitieuse permettant de répondre à l'ensemble des besoins.

1. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS POUR TOUS AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA VIE

1.1. AGIR SUR L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DU LOGEMENT

La dégradation de la situation sociale et économique d'une partie des ménages de la CUS, de même que la poursuite de la croissance des prix des biens fonciers et immobiliers contribuent à générer des dysfonctionnements sur le marché du logement. Les trajectoires résidentielles ne sont plus linéaires, et chaque ménage peut être soumis à des aléas susceptibles d'affecter plus ou moins durablement sa situation face au logement (maladie, décès du conjoint, perte d'emploi, séparation, etc.).

Dans la CUS, la nature de l'offre de logements existants ne paraît pas suffisamment diversifiée pour permettre à tout un chacun de trouver une réponse à ses besoins spécifiques, allant de l'hébergement d'urgence au logement de standing. La production annuelle de 3 000 logements dans la CUS, dont 1 500 logements aidés, constitue l'un des moyens d'apporter des réponses concrètes, dans chaque commune de la CUS, et permettant le rétablissement des parcours résidentiels aux différentes étapes de la vie.

1.2. ACCOMPAGNER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

L'accession à la propriété est généralement vécue comme un aboutissement dans la réalisation du parcours résidentiel. La croissance des prix de l'immobilier, combinée à un rythme peu soutenu de production de logements, a contribué à restreindre les possibilités des ménages d'accéder à la propriété.

Or le développement de l'accession (sociale) à la propriété est l'une des réponses que le PLH peut apporter aux besoins d'une large part de la population (familles, jeunes actifs, etc.). La production d'une offre suffisante en logements en accession correspondant aussi bien aux souhaits de localisation que de coût constitue un enjeu majeur dans l'accueil de populations aux revenus moyens. Cela nécessite d'agir sur l'aménagement foncier de même que sur les produits-logements qui pourront être produits dans ce cadre.

1.3. PRENDRE EN COMPTE LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Le parc locatif privé joue un rôle essentiel dans la réalisation des parcours résidentiels, puisqu'il constitue environ les deux-tiers de l'offre locative dans la CUS. Toutefois, sur ce marché également, les tensions se font de plus en plus vives, et se manifestent notamment par la hausse continue des loyers ou les importants taux d'efforts des ménages.

Le PLH devra veiller d'une part à permettre le développement de l'offre locative privée, et d'autre part à permettre et accompagner l'émergence d'une offre à loyers encadrés, afin de répondre aux besoins en logements pour une partie des populations modestes.

1.4. AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR LES POPULATIONS LES PLUS MODESTES

Le diagnostic montre la dégradation de la situation financière d'une partie de la population (le nombre de ménages aux ressources inférieures à 60 % du plafond HLM a augmenté plus vite que l'ensemble de la population).

La production de l'offre de logements sociaux devra prévoir le développement suffisant d'un parc adapté financièrement (PLA-I) de même que dans sa forme, pour accueillir non seulement les populations modestes, mais aussi celles qui sortent du dispositif d'hébergement d'urgence et d'insertion ou encore les nomades sédentarisés, par exemple. Le soutien financier de la Communauté urbaine aux bailleurs sociaux sera conditionné par l'atteinte des objectifs du PLH en matière de logement très social.

L'attribution de logements sociaux aux ménages les plus modestes sera ainsi facilitée. En outre, la création d'un « Point information habitat - logement » au sein de la collectivité permettra d'assurer le suivi social des locataires dans le parc public.

1.5. RÉPONDRE AUX BESOINS EN HÉBERGEMENT D'URGENCE

L'urgence recouvre diverses réalités, comme l'a montré le diagnostic. De plus, l'offre est particulièrement concentrée dans le centre de l'agglomération, alors que les besoins peuvent se faire ressentir sur l'ensemble du territoire communautaire.

Au-delà d'une offre de logements permettant la sortie du dispositif (évoquée dans l'objectif ci-dessus), il convient de se conformer aux exigences instituées par la loi DALO, qui prévoit pour chaque commune un nombre minimal de logements d'hébergement d'urgence et d'insertion à réaliser.

Une démarche d'observation partagée avec l'ensemble des « acteurs de l'urgence » pour une meilleure connaissance des publics pourrait également être engagée.

1.6. DÉVELOPPER LE PARC DE LOGEMENTS EN FAVEUR DES PERSONNES ÂGÉES

Bien que la population soit encore relativement jeune, la prise en compte des seniors dans la politique de l'habitat est une nécessité, compte tenu du vieillissement à venir de la population, entraînant ainsi une modification de la structure démographique.

Le nouveau PLH a donc pour objectif de répondre à cette catégorie de population spécifique, particulièrement à destination des femmes seules et âgées, afin de développer une offre adaptée, tant privée que sociale, d'améliorer l'offre existante, de participer aux réponses d'hébergement spécifique, tout en veillant à la bonne intégration urbaine (transports, commerces, services, etc.) de cette offre.

1.7. PROPOSER UNE OFFRE ADAPTÉE AUX PERSONNES HANDICAPÉES

Si les risques de handicap augmentent avec l'âge, ils ne sont pas uniquement liés à ce facteur. En effet, cette situation recouvre diverses réalités, que le développement du parc de logements et la mise à niveau de l'existant doivent prendre en compte.

Les besoins en logements adaptés sont croissants, d'autant plus que les personnes âgées souhaitent souvent rester à domicile le plus longtemps possible. Le handicap est souvent aggravé quand la personne se retrouve seule. Les personnes handicapées souhaitent vivre dans un logement adapté à leurs difficultés quotidiennes, qui prenne donc en compte des critères d'ergonomie, de facilité et de sécurité d'usage.

Les besoins en logement des personnes handicapées concernent aussi souvent la famille, soit parce qu'elle vit avec la personne handicapée, soit parce qu'elle lui apporte une aide au quotidien. Ces besoins s'accompagnent également de besoins en services à la personne.

Dans ce contexte, la poursuite de la mise en relation de l'offre et de la demande de logements adaptés au handicap, de même que le soutien à l'adaptation des logements et à la production de logements adaptables s'avère indispensable.

1.8. AMÉLIORER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES ÉTUDIANTS

L'offre institutionnelle à destination des étudiants (gérée par le CROUS), permet aux plus modestes d'entre eux de trouver relativement aisément une solution d'hébergement. Cependant, cette offre se rétrécit du fait de son amélioration.

Le centre de l'agglomération demeure attractif du fait de la richesse des enseignements proposés et la problématique de l'hébergement des étudiants se pose de façon cruciale à chaque rentrée.

Ainsi, tout en accompagnant la mise à niveau du parc existant, il convient de développer une offre spécifique à loyers maîtrisés, ce qui aura de plus l'avantage de libérer une partie du parc locatif privé.

1.9. FAVORISER L'INTÉGRATION DES GENS DU VOYAGE

Une partie importante des gens du voyage qui circulent dans la CUS n'a plus les moyens de se déplacer, du fait de la précarisation de sa situation économique. Les aires d'accueil des gens du voyage, qui sont des aires de passage et dont la vocation n'est pas de contribuer à la sédentarisation, servent néanmoins souvent de lieu de stationnement prolongé.

Pour cela, il convient de développer une offre en logements adaptés, notamment sous forme de logements locatifs très sociaux financés en PLA-I, de proposer des terrains familiaux ou encore d'accompagner l'auto-construction.

2. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS PAR UN EFFORT DE CONSTRUCTION ET DE MOBILISATION DU FONCIER

Le diagnostic montre que la population de la CUS devrait continuer de croître au moins jusqu'à l'horizon 2015, et même au-delà, jusqu'en 2030. Cette croissance de la population se fera par accroissement naturel et par accroissement migratoire.

Un autre facteur démographique influence fortement le volume de logements à mettre sur le marché : la diminution de la taille des ménages, dont les causes sont multiples et connues (décohabitation des plus jeunes, vieillissement de la population, augmentation du nombre de séparations).

Pour permettre d'une part la fluidification des parcours résidentiels, et pour répondre d'autre part aux différents facteurs d'augmentation de la population, l'accroissement du nombre de logements est une nécessité.

2.1. MOBILISER ET MAITRISER LE FONCIER

La question centrale de la production de logements est inséparable de celle de la production foncière. Il convient en conséquence d'adopter une stratégie foncière qui permette tout à la fois de disposer des emprises foncières suffisantes, de pouvoir les mobiliser en temps utile (et même au-delà de l'horizon du quatrième PLH), tout en recherchant la maîtrise des prix fonciers, qui conditionne à son tour les prix de sortie des logements.

Il s'agit pour cela d'organiser le repérage, l'acquisition, l'aménagement, la priorisation et la mise à disposition des secteurs d'urbanisation potentiels, aussi bien en densification du tissu existant qu'en extension, tout au long de la mise en oeuvre du PLH.

La reconstitution et la mobilisation de réserves foncières devra accompagner la production de logements sur tout le territoire.

2.2. PRODUIRE UNE OFFRE SUFFISANTE DE LOGEMENTS

Aux estimations quantitatives des besoins en logements selon les variations démographiques projetées, doit répondre un nombre de logements correspondant au minimum à la variation du nombre de ménages.

Or, si tenir compte de l'augmentation du nombre de ménages est primordial pour répondre à leurs besoins et permettre la réalisation des parcours résidentiels, encore faut-il, pour impulser une relative fluidité du marché, produire un nombre suffisant de logements, supérieur à l'évolution projetée du nombre de ménages (résidences principales, logements vacants, renouvellement du parc, etc.).

Les besoins se situent autour de 3 000 logements par an dans la CUS. Ce volume de logements doit se répartir de façon harmonieuse et équilibrée entre les différentes communes de la CUS, selon le type d'offre souhaité (individuel, collectif ou encore habitat intermédiaire¹), ainsi que selon son mode de financement (privé, accession sociale, locatif social).

2.3. DÉCLINER TERRITORIALEMENT L'OFFRE NOUVELLE

Le PLH doit organiser la distribution territoriale de la production de logements. En effet, il s'agit de programmer la répartition de l'accroissement de l'offre de logements selon plusieurs critères : la nature des logements (individuel, collectif), l'équilibre entre renouvellement et extension, de même que la densité de logements souhaitée.

Le PLH devra prévoir d'optimiser la consommation de foncier et de maîtriser l'étalement urbain. Outre la production de logements collectifs, le développement de l'urbanisation devra réserver à l'habitat intermédiaire une part significative qui ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements, en dehors des zones destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs.

Afin de proposer une alternative à l'utilisation de la voiture, il est préconisé de privilégier dès que possible l'urbanisation, par voie de densification ou d'extension, à proximité des haltes de transports publics structurants (train et tramway) et lignes de bus performantes.

2.4. RÉPARTIR L'OFFRE SOCIALE DE FAÇON SOLIDAIRE

La volonté politique en matière d'habitat se traduit par un **objectif de production de 1 500 logements aidés par an**. Cet objectif volontariste vise notamment à respecter les obligations instaurées par la loi SRU, modifiées par la loi DALO².

Ces 1 500 logements aidés, à caractère social, pourraient se décliner de la manière suivante :

- 1 000 logements neufs (à usage locatif),
- 250 logements en acquisition-amélioration (à usage locatif),
- 250 logements en accession sociale (sous conditions de ressources).

La répartition territoriale du pourcentage de logements aidés tiendra compte des spécificités de la structure du parc de logements existants alentours, afin de favoriser la mixité sociale du territoire. Les éléments quantitatifs seront précisés dans les Plans locaux d'urbanisme (PLU).

1. L'habitat intermédiaire sera réalisé sous forme d'habitat individuel dense (maisons accolées, individuelles, superposées), de petits collectifs intégrés dans le tissu urbain (villa urbaine, maison de ville ou de village) ou de formes mixtes (ferme restaurée, urbanisation traditionnelle des villages). Les petits collectifs auront une volumétrie proche des formes d'habitat citées précédemment.

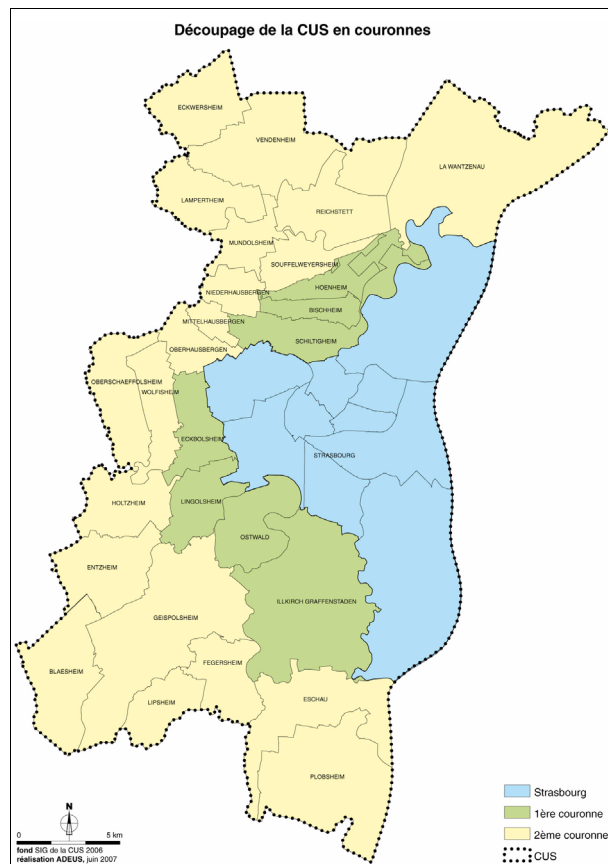
2. La loi DALO du 5 mars 2007 modifie le champ territorial d'application de l'Art. 55 de la loi SRU, et oblige 4 nouvelles communes de la CUS à respecter un seuil de 20 % de logements sociaux dans les résidences principales. Au total dans la CUS, au 1er janvier 2007, 19 communes sont soumises à cette obligation. Parmi celles-ci, 4 y satisfont (Strasbourg, Schiltigheim, Bischheim et Illkirch-Graffenstaden), et 15 n'y satisfont pas.

Il s'agit également de répartir sur le territoire de la CUS l'effort de production de cette nouvelle offre. La nouvelle offre locative sociale pourra se décliner de la manière suivante :

- 47 % pour la Ville de Strasbourg (1 commune et 10 quartiers - 270 000 habitants),
- 41 % pour les communes de première couronne (7 communes - 115 250 habitants - Bischheim, Eckbolsheim, Hoenheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Ostwald et Schiltigheim),
- 34 % pour les communes de deuxième couronne, à l'exception d'Eckwersheim et de Blaesheim, qui ne sont pas considérées comme « communes bien desservies par les transports en commun » par le SCOTERS (chapitre 1-4 du DOG). Ces deux communes pourraient cependant avoir un objectif minimum de 20 % de logements aidés. (Deuxième couronne : 20 communes - 72 800 habitants - Blaesheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Holtzheim, La Wantzenau, Lampertheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Plobsheim, Reichstett, Souffelweyersheim, Vendenheim, Wolfisheim).

Afin de mieux répondre aux besoins des ménages les plus modestes, la part de logements locatifs très sociaux devra être sensiblement relevée par rapport au nombre de logements financés au cours du troisième PLH. Il est ainsi envisagé que la proportion des PLA-I passe de 10 % à 22 % ; cette augmentation devant se faire au détriment des PLS. De plus, l'accession sociale devra être encouragée sur l'ensemble du territoire communautaire.

Le PLH veillera à encourager la mixité sociale dans l'habitat dans les communes et les quartiers qui appellent une vigilance particulière de la collectivité. Elle pourra se manifester sous la forme de zones d'intérêt communautaire à moyen ou long termes. Ces zones d'intérêt communautaire sont des secteurs de taille conséquente, pouvant prendre place à l'articulation de plusieurs bans communaux et pour lesquels une réflexion communautaire doit être menée. Les propositions d'aménagement et d'affectation intégrant les problématiques économiques, urbanistiques et d'agriculture périurbaine y seront élaborées en concertation avec les communes concernées et soumises à leur avis. Les zones d'intérêt communautaire dont l'urbanisation est prévue au-delà du 4^{ème} PLH pourront pour leur part faire l'objet d'études et donner lieu à réserves foncières durant celui-ci.



3. AMÉLIORER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

3.1. POURSUIVRE LES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION URBAINE

La CUS est engagée dans un ambitieux programme de rénovation urbaine sur cinq sites prioritaires. Les actions déjà engagées ont vocation à se poursuivre. Toutefois, une attention particulière sera accordée à la reconstitution préalable de l'offre de logements à démolir, ainsi qu'au relogement des locataires.

De plus, l'engagement et la mise en oeuvre de ces programmes est aussi l'occasion de diversifier l'offre de logements, en respectant les objectifs de répartition et d'accroissement de l'offre.

Par ailleurs, hors des grands sites d'intervention, d'autres secteurs de l'agglomération composés de logements sociaux méritent toute l'attention de la collectivité afin d'engager les mises à niveau nécessaires pour améliorer l'attractivité de ces quartiers.

Parallèlement, la réhabilitation du patrimoine social devra également contribuer à la maîtrise des charges locatives, notamment par l'utilisation de matériaux et de technologies permettant les économies d'énergie ainsi qu'une gestion économe des ressources.

3.2. LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET NON DÉCENT

Le diagnostic a montré qu'il est essentiellement constitué des logements insalubres et non-décents, en constante diminution, de logements en sur-occupation et d'un faible nombre de locaux impropres à l'habitation.

Des actions seront menées en direction du parc privé pour continuer à résorber les logements insalubres et réduire les problèmes de sur-occupation. Des solutions seront également trouvées pour les gens du voyage sédentarisés ou en voie de l'être.

3.3. ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

La parc locatif privé est un maillon indispensable dans la réalisation des parcours résidentiels des ménages de la CUS. De ce fait, l'amélioration du parc privé constitue un enjeu important de la politique de l'habitat.

Par ailleurs, dans le parc privé, au-delà des situations d'insalubrité qui sont en très nette diminution, il reste un potentiel limité, mais réel, de réhabilitation. Ainsi, en complément de l'action en direction des logements insalubres ou non-décents, l'amélioration du parc privé, locatif ou non, doit se poursuivre.

L'accompagnement de l'amélioration du parc privé par la collectivité présente également l'avantage de continuer de faire jouer au parc locatif privé un rôle essentiel d'accueil de populations modestes, à travers la mise en oeuvre d'une politique de loyers maîtrisés. L'outil de mise en oeuvre de cette politique est le programme d'action annuel d'amélioration du parc privé, dans le respect des engagements pris dans la nouvelle délégation de compétences en faveur de l'attribution des aides à la pierre.

Comme pour le parc social institutionnel, l'amélioration du parc privé, notamment locatif, devra veiller à accroître les performances énergétiques et thermiques des logements et ainsi contribuer à une maîtrise des charges.

La fluidification des parcours résidentiels, de même que l'accroissement et l'amélioration du parc de logements est l'affaire de toutes les communes de la CUS. La politique de l'habitat se doit donc d'être définie à l'échelle intercommunale, en déclinant au niveau de chaque commune les objectifs d'accroissement de l'offre de logements.

Un programme d'intérêt général sera mis en oeuvre sur la CUS, visant à lutter contre la précarité énergétique des bâtiments et des logements, la maîtrise des loyers, et l'éradication des des logements non-décents.

4. CONTRIBUER À UN AMÉNAGEMENT INNOVANT ET À UN HABITAT DURABLE

4.1. SYSTÉMATISER LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

En coordonnant urbanisation et transports publics, il conviendra de développer l'habitat en privilégiant l'intensité urbaine, c'est-à-dire densifier l'habitat dans des secteurs bien desservis par les transports en commun, pour faciliter la mobilité de tous via des modes alternatifs à la voiture, avec une offre de services adaptée. Ces secteurs d'aménagement devront également prévoir les services et équipements de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants, permettant ainsi de limiter les déplacements. A ce titre, les éco-quartiers occuperont une place particulière dans la construction de la ville durable : lieux d'expérimentation des techniques et méthodes, rôle « d'observatoire » dans la durée, leviers d'une amélioration de leur environnement bâti et naturel...

Il s'agit pour cela de poursuivre les réflexions préalables déjà engagées et de les systématiser, dès la programmation urbaine, pour concevoir des quartiers durables (densité/compacité, mobilité, approvisionnement énergétique, gestion des eaux pluviales...).

La prise en compte des objectifs du développement durable devra également veiller dans ces secteurs d'aménagement à diversifier les formes urbaines pour faire coïncider l'offre avec les attentes des ménages (développer notamment de l'habitat individuel dense en deuxième couronne).

L'offre neuve ainsi créée devra aussi veiller à produire des logements performants et économes en énergie.

Un partenariat entre collectivités et acteurs de l'aménagement et de la construction pour élaborer des méthodes et solutions innovantes en termes de choix techniques, montage, financement reste à imaginer dans le cadre de la mise en oeuvre du PLH.

4.2. INTÉGRER LA DIMENSION DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS L'EXISTANT

Si la prise en compte des objectifs du développement durable peut se faire de manière relativement aisée dans les nouveaux secteurs d'aménagement, une attention particulière est à porter sur l'existant, dont l'importance quantitative justifie des efforts considérables. Pour cela, chaque opération d'amélioration du parc, social ou privé, doit être l'occasion d'améliorer notamment les performances énergétiques des bâtiments et des logements, contribuant ainsi à une meilleure maîtrise des charges.

4.3. PRODUIRE DES LOGEMENTS PAR RÉEMPLOI DE L'EXISTANT

L'accroissement et la diversification de l'offre en logements ne peut et ne doit pas se faire uniquement au moyen de l'extension du tissu bâti, au risque de poursuivre la tendance à l'étalement et à l'éparpillement urbains.

En se fondant sur les observations menées sur le long terme, il apparaît que le réemploi de bâtiments existants, la densification du tissu existant et le comblement des délaissés pourrait contribuer à produire environ un millier de logements par an dans la CUS. Le « recyclage » des bâtiments existants doit également se faire dans le respect des objectifs du développement durable, et privilégier des formes urbaines innovantes.

5. PRENDRE EN COMPTE LA SANTÉ DANS L'HABITAT

La santé et la sécurité des occupants des bâtiments constituent une attente croissante de la société et une préoccupation majeure des pouvoirs publics. Le dossier de l'amiante en particulier a servi de révélateur il y a quelques années. Le bâtiment est en effet porteur d'une valeur symbolique forte de protection et de refuge.

La santé des hommes est largement tributaire de la qualité de l'environnement dans lequel ils évoluent : en témoigne par exemple la prise de conscience progressive de l'incidence de la qualité de l'air, de l'eau, des sols, etc. Le développement de pathologies constatées est à l'origine de la prise en compte de cette problématique de prévention des risques sanitaires, dont le bâtiment constitue l'un des principaux enjeux.

Il convient également d'avoir une démarche d'anticipation des risques pour éviter de réagir dans l'urgence et d'insister sur l'importance de l'information sur ces sujets souvent difficiles à appréhender.

5.1. FACILITER L'OBTENTION D'UN LOGEMENT POUR LES PERSONNES AYANT DES PROBLÈMES DE SANTÉ

Que l'on soit propriétaire, locataire, ou relevant d'un dispositif de logement aidé ou d'hébergement, la possibilité de trouver un logement adapté à sa santé doit pouvoir être organisée. Ainsi le PLH propose des critères pratiques pour la prise en compte de la santé dans l'accès au logement, tant pour les personnes malades que pour les personnes confrontées aux conséquences du vieillissement.

Sur cette base, le PLH met en évidence les pistes de progrès nécessaires, relevant d'un partenariat renforcé entre autorités de santé, bailleurs sociaux publics et privés et responsables des structures médico-sociales et sociales concernées, en lien étroit avec le Conseil général.

5.2. METTRE LA SANTÉ AU COEUR DES LIEUX D'HABITATION

L'attractivité d'un habitat est de plus en plus liée à l'existence ou non de services de proximité, notamment pour l'accès aux soins de santé, avec une attention particulière pour les personnes âgées et les personnes handicapées. Dans un contexte de raréfaction des ressources liées à la démographie médicale, le PLH veillera à cette dimension importante de l'aménagement du territoire, en partenariat avec les institutions qui en ont la charge. Un nouveau concept de « maison de santé urbaine » est proposé, dans une visée intégrative, afin d'articuler au mieux le regroupement des professions libérales à même de développer les soins à domicile et la proximité des services publics, tels que la protection maternelle et infantile, les centres médico-psychologiques...

Cette attention particulière à la territorialisation des politiques de santé pourra s'appuyer sur la connaissance des personnes fragiles -malades et seniors (repérage obligatoire du plan canicule), ainsi que sur des contrats locaux de santé publique, notamment avec l'Agence de la Cohésion Sociale et de l'Égalité des chances (ACSE), et sur le volet humain des projets de rénovation urbaine, en lien avec l'ANRU. Le PLH intègre ainsi une dimension participative permettant d'aborder avec les habitants les possibilités d'action conjointe en faveur de la prévention et de la réduction des inégalités sociales de santé.

5.3. AGIR SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES LOGEMENTS

La santé et la sécurité des occupants des bâtiments constituent une attente croissante de la société et une préoccupation majeure des pouvoirs publics.

La santé des hommes est largement tributaire de la qualité de l'environnement dans lequel ils évoluent, comme le révèlent progressivement les études concernant l'impact sur la santé de la qualité de l'air, de l'eau, des sols, etc. Au sein des bâtiments, la prévention de risques sanitaires passe ainsi par une éradication des facteurs déjà identifiés favorisant le développement de pathologies, et par le recours à des précautions pour des facteurs en cours d'investigation.

Au-delà des aspects de communication et de sensibilisation du public face à des dangers avérés ou à des menaces émergentes, le PLH veillera à accompagner les mises aux normes et l'amélioration de l'état sanitaire des logements.

En réaction à certaines pratiques pouvant entraîner le développement de pathologies (allergies liées aux moisissures), la promotion d'un usage sain de l'habitat (ventilation adéquate...) sera intégrée dans les actions d'éducation pour la santé en cours sur la ville de Strasbourg et à développer au sein de la CUS.

6. METTRE EN OEUVRE, SUIVRE ET EVALUER LE PLH EN CONCERTATION

6.1. CONTRACTUALISER LES OBJECTIFS QUANTITATIFS AVEC LES COMMUNES ET LES PARTENAIRES

Si la politique de l'habitat est de compétence communautaire, sa mise en oeuvre et sa gestion quotidienne relèvent souvent des communes. Pour cela, il est primordial, afin de faciliter le respect des engagements pris par chaque commune, que la CUS les accompagne et prenne en charge une partie des dépenses d'équipements liées à l'accroissement et à la diversification de l'offre de logements.

6.2. EXPLOITER, ÉTENDRE ET COMBINER LA GAMME D'OUTILS DISPONIBLES

La CUS et ses communes disposent de nombreux outils permettant la mise en oeuvre des grandes orientations retenues dans le quatrième PLH. Après en avoir fait le recensement, il convient surtout de les optimiser afin de garantir la réussite des engagements pris par chacun des partenaires. Ces outils sont tant financiers que techniques.

A titre d'exemple, les documents d'urbanisme (POS et PLU) ayant vocation à être compatibles avec le PLH devront veiller à réserver les espaces suffisants à la production de logements, notamment à vocation sociale.

La gamme d'outils est cependant largement dépendante du terme de l'action à mener. Il faudra ainsi veiller à définir différentes stratégies à court et moyen termes (horizon du PLH 2015), mais aussi à plus long terme, afin de préparer dès maintenant la future période de contractualisation.

6.3. ASSURER LA COHÉRENCE AVEC LES AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES

Le PLH s'inscrit dans un ensemble de documents de planification qui soit s'imposent à lui (SCOTERS, PDALPD), soit qui lui sont subordonnés (POS et PLU doivent être compatibles avec le PLH). Le PLH doit donc se concevoir comme un document de programmation appartenant à un ensemble plus vaste qui imagine et régit la ville de demain. Dans sa mise en oeuvre, le PLH veillera à sa bonne articulation, non seulement avec les documents de planification urbaine, mais aussi avec d'autres documents de définition des politiques sectorielles, telles que le futur Plan de déplacements urbains (PDU).

6.4. RENFORCER LA VEILLE

L'article R 302-1-4 du Code de la construction et de l'habitation impose aux collectivités délégataires la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Cette obligation répond aux objectifs suivants :

- Connaître en continu l'activité en matière d'habitat ;
- Disposer des analyses de données nécessaires au suivi-évaluation de la politique locale de l'habitat ;
- Evaluer la mise en oeuvre de la délégation de compétences en matière d'aide à la pierre ;
- Améliorer la lisibilité des pratiques des acteurs locaux, ainsi que la cohérence des actions ;
- Favoriser le débat sur les marchés du logement et la politique de l'habitat.

Le contenu de ce dispositif opérationnel comprend :

- La mise en place d'un traitement homogène et régulier permettant de réaliser un tableau de bord du marché de l'habitat et d'évaluer les effets de la politique de l'habitat et de la délégation des aides à la pierre ;
- La mise en oeuvre d'un dispositif partenarial de suivi-évaluation afin d'assurer une analyse continue des diverses politiques de l'habitat, condition nécessaire pour une réelle adaptation et pérennisation du dispositif ;
- Une délibération du Conseil communautaire sur l'état d'avancement du programme d'actions du PLH et de son éventuel réajustement.

Forte de sa longue expérience en matière de politique de l'habitat, la CUS dispose de l'Observatoire de l'habitat de l'ADEUS, dont les investigations et publications régulières remplissent les obligations stipulées dans le Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, de nouveaux partenariats pourraient être imaginés, en lien notamment avec les aménageurs et les promoteurs privés, de même qu'avec les structures qui relèvent de l'hébergement d'urgence et d'insertion par exemple.

6.5. CONDUIRE DES ETUDES SPECIFIQUES

En complément aux missions dévolues à l'Observatoire de l'habitat, et n'ayant donc pas forcément vocation à s'inscrire dans la durée, des études thématiques spécifiques, pourront être menées tout au long de la mise en oeuvre du PLH, telles que celles permettant l'amélioration de la connaissance de certains publics spécifiques, ou les dispositifs financiers et fiscaux par exemple.

7. UNE RÉPONSE AUX BESOINS DE LA RÉGION DE STRASBOURG

La politique de l'habitat et du logement de la CUS, telle qu'elle s'exprime dans le présent PLH, s'inscrit dans le contexte plus général de la région de Strasbourg, pour lequel le SCOTERS exprime les orientations en matière d'urbanisme, de déplacements, de construction, de développement, etc.

Au travers des orientations développées dans le présent document, complétées par le programme d'actions détaillé, le PLH s'inscrit dans les orientations générales du SCOTERS telles qu'elles sont exprimées dans son « Document d'orientations générales ». En particulier, il répond quantitativement et qualitativement aux orientations de développement en lien avec la desserte en transports en commun. Prévoyant une densité minimale supérieure à 30 logements par hectare en zones d'extension ou de renouvellement, il promeut l'individuel dense et les petits collectifs, qui constituent l'habitat intermédiaire au sens du SCOTERS.

La déclinaison territoriale (par commune et par quartier pour Strasbourg) est cohérente avec ces objectifs quantitatifs. La déclinaison territoriale tient compte de l'armature urbaine décrite dans le SCOTERS :

- Strasbourg, pour conserver son rang de métropole attractive, prend en charge environ 40 % de l'offre nouvelle, tant par densification que par conversion des friches et du foncier en mutation, en particulier avec le développement de l'axe transfrontalier de développement Strasbourg - Kehl ;
- Le pôle urbain du Sud-Ouest de l'agglomération (Ostwald, Illkirch-Graffenstaden et Lingolsheim) joue pleinement son rôle de pôle de développement de l'habitat, du fait de sa bonne desserte en transports en commun et des disponibilités foncières recensées ;
- Le Pôle urbain Nord (Schiltigheim, Bischheim et Hoenheim), déjà fortement urbanisé et structurant à l'échelle de l'agglomération, ne présente pas d'importantes capacités de développement dans le cadre de ce PLH, mais pourrait renforcer son développement à plus long terme ;
- Le pôle urbain Ouest (Eckbolsheim, en liaison avec les quartiers Ouest de Strasbourg, et Oberhausbergen), est appelé à fortement se développer, en lien avec les activités de commerce et de services et l'extension projetée d'un transport en commun en site propre à moyen terme ;
- Toutes les autres communes de la CUS, situées en deuxième couronne, prennent une part active dans le développement de l'offre de logements, proportionnée à leurs besoins et à leur desserte en transports collectifs.

- **Un objectif de construction cohérent avec les besoins de la région de Strasbourg**
- 18 000 nouveaux logements - soit en moyenne **3 000 par an** - seront visés dans la CUS sur la durée du PLH, répartis de la manière suivante :
 - 7 150 logements à Strasbourg,
 - 5 800 logements dans les communes de première couronne,
 - 5 050 logements dans les communes de deuxième couronne.
- 9 000 logements - soit en moyenne **1 500 par an** - seront intégrés dans le parc aidé, dont 7 500 logements neufs (1 500 logements en acquisition-amélioration), répartis comme suit :
 - 3 355 logements à Strasbourg,
 - 2 400 logements dans les communes de première couronne,
 - 1 745 logements dans les communes de deuxième couronne.

Pour les trois premières années du PLH, la production de ces logements sera sans doute inférieure à la moyenne annuelle projetée. La deuxième période du PLH devrait voir les objectifs annuels augmentés pour atteindre l'objectif global.

- **Un développement urbain réalisé en lien avec l'offre de transports en commun**
- La Ville de Strasbourg et la première couronne de la CUS constituent un secteur très bien desservi par les transports en commun. 70 % de l'objectif quantitatif de construction neuve se situe dans ce secteur, confortant ainsi l'offre de services en accroissant la population desservie.
- En ce qui concerne les communes de deuxième couronne, la réalisation qualitative vise à conforter l'articulation entre urbanisation et transports :
 - en mobilisant les secteurs proches du centre-bourg et en construisant en continuité du tissu existant,
 - en assurant une densité soutenue permettant la desserte en transports en commun d'y être pertinente.

CONCLUSION

Le quatrième Programme local de l'habitat constitue le socle partagé entre toutes les communes de la CUS en matière de définition et de conduite de la politique communautaire de l'habitat, en lien avec ses partenaires. Sa mise en oeuvre se déclinera ainsi au niveau communal, dans le cadre d'une nécessaire solidarité intercommunale à l'échelle de la CUS.

En contrepartie des engagements pris par les communes, la CUS contractualisera avec chaque commune les objectifs quantitatifs et qualitatifs spécifiques, ainsi que les moyens financiers, techniques et humains qu'elle apportera aux communes.

