

# PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU BAS-RHIN

2010 - 2015

DOCUMENT  
D'ORIENTATIONS

**Document réalisé par l'ADEUS, avec des contributions du Conseil Général du Bas-Rhin  
et sous la responsabilité du Conseil Général du Bas-Rhin  
et de la Direction Départementale de l'Équipement**



Septembre 2009 © ADEUS

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

**Document imprimé par le Conseil Général du Bas-Rhin**



## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>L'ESPRIT DU PDH</b> . . . . .  | <b>5</b>  |
| 1. Le PDH : une obligation réglementaire et une opportunité à saisir . . . . .  | 5         |
| 2. La construction du document d'orientations . . . . .   | 6         |
| 3. Les apports de la concertation . . . . .   | 7         |
| <br>  |           |
| <b>LES ORIENTATIONS GENERALES</b> . . . . .   | <b>11</b> |
| <br>  |           |
| <b>Le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages</b> . . . . .   | <b>11</b> |
| 1. Accroître dans tous les territoires une offre neuve variée et accessible . . . . .   | 11        |
| 2. Requalifier le parc existant : public et privé . . . . .   | 12        |
| 3. Rééquilibrer l'offre en logement sur l'ensemble du territoire . . . . .  | 13        |
| <br>  |           |
| <b>L'accompagnement du parcours résidentiel des ménages</b> . . . . .   | <b>14</b> |
| 1. Permettre l'accès au logement pour les jeunes . . . . .  | 14        |
| 2. Favoriser l'accession à la propriété pour les ménages modestes . . . . .   | 14        |
| 3. Développer une offre en logements autonomes pour les seniors . . . . .   | 15        |
| 4. Offrir des solutions aux personnes en situation d'handicap . . . . .   | 15        |
| 5. Alléger le coût du logement pour les familles . . . . .  | 16        |
| 6. Offrir des solutions adaptées pour les populations spécifiques . . . . .   | 16        |
| <br>  |           |
| <b>La production foncière pour des logements à coûts supportables</b> . . . . .   | <b>18</b> |
| 1. Organiser la production de l'offre foncière pour permettre le développement de l'habitat . . . . .   | 18        |
| 2. Agir sur les facteurs de surenchérissement de la charge foncière . . . . .   | 18        |
| 3. Permettre l'équilibre en amont des opérations d'aménagement . . . . .  | 18        |
| <br>  |           |
| <b>La réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie</b> . . . . .                                | <b>19</b> |
| 1. Lutter contre l'étalement urbain et prioriser le développement de l'habitat en lien avec la desserte en transports en commun, les emplois et les services . . . . .          | 19        |
| 2. Promouvoir les projets d'urbanisation offrant aux habitants les moyens d'une gestion économe des ressources : économies d'énergie, eaux pluviales, tri déchets, etc. . . . . | 19        |
| 3. Développer l'ingénierie et mettre en cohérence les documents d'urbanisme pour une meilleure efficacité des politiques de l'habitat . . . . .                                 | 19        |
| 4. Elaborer une charte départementale d'aménagement durable explicitant les préconisations du PDH en la matière . . . . .   | 20        |



|  |    |
|--|----|
| <b>La connaissance et les partenariats</b> . . . . .   | 21 |
| 1. Consolider les partenariats pour une meilleure efficacité des politiques de l'habitat . . . . . | 21 |
| 2. Mettre en place des «Points Info'Habitat» . . . . .   | 21 |
| 3. Améliorer la connaissance du territoire . . . . .   | 21 |
| 4. Evaluer en continu les résultats de la mise en oeuvre des actions du PDH . . . . .              | 22 |
| <br>   |    |
| <b>LES ORIENTATIONS TERRITORIALES</b> . . . . .  | 23 |
| Territoire de l'Alsace Bossue . . . . .  | 25 |
| Territoire du SCOT de l'Alsace du Nord . . . . .   | 27 |
| Territoire du SCOT de la Bande Rhénane Nord . . . . .  | 29 |
| Territoire du SCOT du Piémont des Vosges . . . . .   | 31 |
| Territoire du SCOT de la Région de Saverne . . . . .   | 33 |
| Territoire du SCOT de la Région de Strasbourg . . . . .  | 35 |
| Territoire du SCOT de Sélestat et sa Région . . . . .  | 37 |
| Territoire de la Vallée de la Bruche . . . . .   | 39 |
| <br>   |    |
| <b>LE SUIVI, L'ANIMATION ET L'EVALUATION DU PDH</b> . . . . .                                      | 41 |
| 1. Consolider et développer l'observatoire de l'habitat du Bas-Rhin . . . . .                      | 41 |
| 2. L'animation du PDH . . . . .  | 42 |
| 3. Les instances de pilotage du PDH . . . . .  | 44 |
| <br>   |    |
| <b>CONCLUSION</b> . . . . .  | 45 |

## L'ESPRIT DU PDH

### I. LE PDH : UNE OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE ET UNE OPPORTUNITÉ À SAISIR

L'article 68 de la loi «Engagement national pour le Logement» du 13 juillet 2006 a créé l'obligation pour les départements de se doter d'un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) sous la responsabilité conjointe de l'Etat et du Département. Le législateur n'a cependant pas souhaité en faire un document opposable mais une opportunité de définir de manière globale et cohérente les enjeux en matière d'habitat sur un territoire et de mobiliser les différents acteurs présents. Cet état d'esprit a guidé l'Etat et le Département depuis le lancement de la démarche en mars 2007.

Le calendrier de la démarche s'est articulé autour de **trois grandes phases successives de concertation** :

- **Ateliers thématiques** : concertation technique  
Mars 2008 - juillet 2008 : associant un nombre limité de techniciens dans le cadre de neuf ateliers thématiques.
- **Ateliers territoriaux 1<sup>ère</sup> vague** : concertation sur le diagnostic et les enjeux à l'échelle des territoires de SCOT  
Septembre 2008 - janvier 2009 : associant l'ensemble des acteurs de l'habitat (élus, bailleurs, aménageurs, constructeurs, associations de locataires,...) dans le cadre de huit ateliers territoriaux et trois séminaires thématiques.
- **Ateliers territoriaux 2<sup>nde</sup> vague** : concertation sur les orientations et les leviers d'action  
Mars 2009 - Juin 2009 : associant l'ensemble des acteurs de l'habitat (élus, bailleurs, aménageurs, constructeurs, associations de locataires,...) dans le cadre de huit ateliers territoriaux et de deux séminaires techniques avec les opérateurs.

Le résultat de ce travail repose sur deux documents :

- Un **diagnostic**, qui a permis de cibler quatre enjeux majeurs pour le territoire du département du Bas-Rhin :

|         |  |
|---------|--|
| ENJEU 1 | Le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages   |
| ENJEU 2 | L'accompagnement des parcours résidentiels des ménages   |
| ENJEU 3 | La production foncière pour des logements à coût supportable   |
| ENJEU 4 | La réalisation d'un aménagement urbain permettant la production d'un habitat de qualité, économe en espace et en énergie |



- Un **document d'orientations**, porteur des principes devant guider la politique en matière d'habitat sur les territoires et proposant d'utiliser plusieurs leviers d'actions.

## II. LA CONSTRUCTION DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS

### • Des orientations générales ... déclinées à l'échelle des territoires de SCOT

Issues du diagnostic et des enjeux qui ont été mis en évidence, les orientations générales servent de référence pour mener une politique de l'habitat cohérente sur l'ensemble du territoire, notamment en matière d'offre de logements, où des orientations quantitatives sont indiquées.

Afin de garantir à l'échelle de chaque territoire une réponse spécifique à ses enjeux, les orientations générales se déclinent en fonction des territoires de SCOT.

Bien que l'analyse des enjeux en matière d'habitat repose sur les «zones d'observations» définies dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat, il s'est avéré nécessaire d'utiliser une échelle territoriale plus pertinente pour décliner les orientations générales et porter la mise en œuvre du PDH. Cette déclinaison s'est attachée à pondérer les orientations quantitatives à l'échelle de chaque territoire de SCOT :

- la production globale de logements,
- la production de logements aidés (logements locatifs et logements en accession sociale à la propriété),
- le nombre minimal de logements autonomes devant être produits pour faire face à la problématique de logement autonome pour les personnes âgées,
- le nombre minimal de logements autonomes adaptés pour les jeunes devant être produits pour faire face aux demandes des jeunes.

Ces orientations ont été soumises à la concertation lors de la seconde vague d'ateliers territoriaux.

### • Des leviers d'actions au service de la mise en œuvre du PDH

Afin de donner une traduction plus opérationnelle au document d'orientation, quatre grandes familles de leviers d'actions ont été présentées lors de la concertation :

- L'aspect réglementaire : documents d'urbanisme et de planification (PLU, SCOT, PLH...), outils de maîtrise du foncier
- L'ingénierie : conseils aux particuliers et aux collectivités, conseils aux constructeurs et bailleurs
- Les outils d'intervention financière : soutien de la production de l'offre grâce à des subventions, des avances et des prêts
- La mobilisation du partenariat : mise en place d'outils et de projets à caractère «partenarial» permettant le développement d'une offre adaptée.

Ces leviers d'actions ont vocation à se combiner et à rassembler les acteurs de l'habitat sur le territoire, chacun d'entre eux ayant une responsabilité dans la mise en œuvre du PDH.

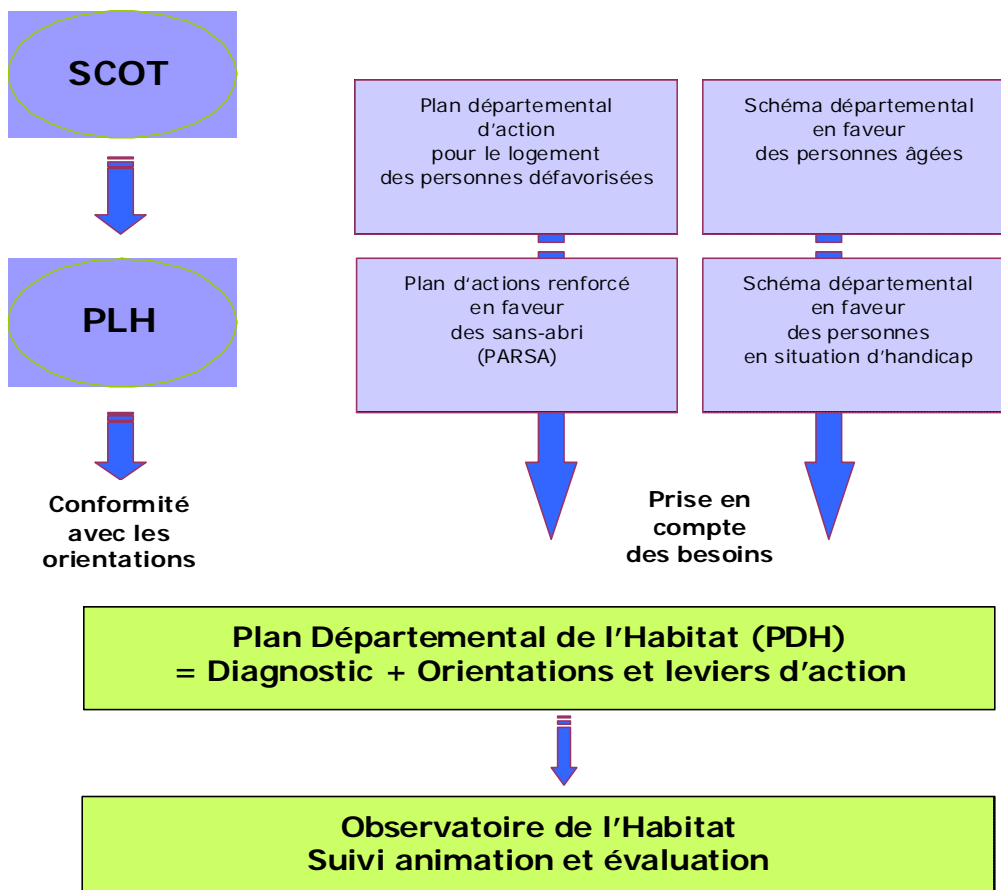
- **Une nécessité de conformité avec les SCOT et les PLH**

La démarche du PDH intervient sur un territoire déjà couvert par un certain nombre de documents de planification à caractère opposable dans lesquels les enjeux de l'habitat sont souvent traités. La nécessité de se conformer aux orientations déjà définies par les SCOT et les PLH s'est donc imposée lorsqu'un territoire en était pourvu.

- **Une nécessité de cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale**

Les besoins spécifiques de certaines populations en matière de logement ou d'hébergement sont déjà définis dans différents plans qui ont été pris en compte lors de la définition des orientations :

- Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées
- Schéma départemental en faveur des personnes âgées
- Schéma départemental en faveur des personnes en situation d'handicap
- Plan d'action renforcé en faveur des sans-abri (PARSA)





### III. LES APPORTS DE LA CONCERTATION

#### 1. Ateliers thématiques

Les ateliers thématiques ont été organisés dans un cadre restreint (une vingtaine de participants au plus) et ont réuni des techniciens. Ces derniers ont montré qu'ils avaient des attentes communes, notamment le besoin d'avoir une vision globale des enjeux à l'échelle du département mais également de disposer de lieux et de moments privilégiés d'échanges entre les territoires avec l'ensemble des acteurs de l'habitat.

Ces ateliers ont permis de faire ressortir les pistes de réflexion suivantes :

- l'organisation annuelle des journées de l'habitat du Bas-Rhin pour sensibiliser, mobiliser, fédérer,
- le **soutien aux initiatives** en matière d'aménagement ou d'habitat durable d'une part, d'habitat adapté aux personnes âgées incluant services et innovations de type domotique d'autre part,
- le **développement d'une ingénierie territoriale** de qualité devant permettre d'accompagner les communes et intercommunalités,
- l'**urbanisation prioritairement des secteurs considérés à enjeux** car à proximité de transports en commun, issus de friches industrielles,...
- le développement d'un «**guichet unique**» du conseil aux particuliers sur les questions opérationnelles de l'habitat,
- le **développement des PLH**.

#### 2. Les ateliers territoriaux

Les ateliers territoriaux ont permis de recueillir les réflexions de l'ensemble des acteurs concernés tout en s'attachant aux particularités des territoires concernés

- **Bilan de la première vague de concertation territoriale menée dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat**

#### Thèmes abordés

Six principaux thèmes ont été abordés lors de la concertation :

- le foncier (coût, maîtrise, pénurie),
- le parcours résidentiel (des jeunes, des accédants, des seniors ou des personnes en situation de handicap, du coût du logement), considéré comme souvent freiné par le coût des logements,
- le logement social, considéré comme insuffisant et parfois inadapté aux demandes,
- le foncier considéré comme mal voire pas maîtrisé par les collectivités et souvent cher,
- le développement durable au travers l'économie du foncier mais aussi l'articulation de l'urbanisation avec le développement des transports,
- la réhabilitation du bâti ancien, des économies d'énergie ou de l'hébergement,
- les liens avec les documents d'urbanisme, considérés comme mal adaptés aux enjeux de la production du logement.

## Propositions d'actions

Les acteurs proposent d'agir avant tout sur :

- **le développement de l'offre**, notamment à travers la production de logements sociaux ou d'accession aidée à la propriété ou encore de logements adaptés aux seniors ou personnes en situation de handicap ;
- **la maîtrise de l'urbanisation** qui doit reposer sur une réelle organisation de la production foncière et d'une réelle articulation avec le développement de transports en commun mais également d'emplois et de services.

Sur les moyens, ils font état d'**un grand besoin en ingénierie** (formation aux outils, aide aux communes, pédagogie) ainsi que d'amélioration de la connaissance notamment sur les besoins en logements à l'échelle d'un territoire donné. Dans une moindre mesure est également abordée la question de la mise en cohérence des documents d'urbanisme.

- **Un bilan de la seconde phase de concertation territoriale, de la conférence des aménageurs et de la concertation avec les bailleurs sociaux**

La seconde vague de concertation sur les orientations a fait ressortir les réflexions suivantes :

- **accueil favorable des orientations quantitatives proposées en matière de production de logements locatifs aidés, de réhabilitation de logements privés et d'accession sociale à la propriété ;**
- **interrogations** quant à la suffisance du nombre de logements autonomes pour seniors et **intérêt** pour le **développement de ce type de résidences** avec un souhait d'une bonne compréhension des différents dispositifs notamment ceux portés par un bailleur social et ceux portés par des opérateurs privés, comme dans le cadre de l'accueil familial ;
- **pertinence des mesures proposées** voire pour certaines déjà mises en œuvre par le Département en matière production de logements locatifs aidés, de soutien à l'accession à la propriété, de réhabilitation de logements privés et de mise à disposition de foncier ;
- confirmation de **l'importance de l'accompagnement des collectivités** en matière de mise en œuvre des outils devant permettre l'atteinte des orientations quantitatives (urbanisme, préemption, aménagement) ;
- interrogations quant aux **possibilités de mobilisation** des logements privés vacants ;
- **l'intérêt** majeur du plan départemental de l'habitat est **d'afficher des orientations quantitatives** notamment celles de la production totale de logements à réaliser pour faire face aux besoins issus de l'évolution démographique ;
- l'importance pour ce faire de disposer de **foncier constructible à prix raisonnable** pour que les logements ainsi produits puissent être vendus aux citoyens bas-rhinois ;
- le Grenelle de l'Environnement invite à **relever des défis importants.**



## LES ORIENTATIONS GENERALES

### ENJEU 1 : LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE RÉPONDANT AUX BESOINS DES MÉNAGES

#### 1. Accroître dans tous les territoires une offre neuve variée et accessible

Pour accompagner le dynamisme démographique bas-rhinois, le rythme d'accroissement nécessaire de la construction se situe à environ 6000 nouveaux logements par an.

Cependant, la construction neuve ayant été particulièrement faible ces dernières années (5800 logements en moyenne), un rattrapage est nécessaire.

A cet effet, **l'objectif de production de nouveaux logements est estimé pour les trois premières années à 6 800 logements par an.**

Cette production concerne **tous les secteurs de l'habitat** : accession à la propriété (classique et aidée) ou locatif (aidé et privé).

De même, **l'ensemble de la filière de production de l'habitat est concernée** et devra être mobilisée : élus, aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux, organismes financeurs, etc.



#### • Développer l'offre en logements aidés

Pour alléger la pression sur le parc social bas-rhinois (environ 20 000 demandes en instance) et réduire les délais d'attente, l'accroissement de l'offre est nécessaire.

- Permettre la production de **2 150 nouveaux logements locatifs aidés** et pour ce faire :
  - Apporter les réponses adaptées à la maîtrise de la charge foncière pour un meilleur équilibre des opérations (portage foncier, péréquation de la charge foncière entre privé et social, etc).
  - Promouvoir le partenariat privé/public (par exemple achat en VEFA) tout en maîtrisant les éventuels effets pervers (qualité des produits, concurrence entre bailleurs sociaux, etc).
  - Prendre en compte les surcoûts pénalisants pour le développement du logement social du fait des nouvelles exigences en matière de construction (normes handicap, économie d'énergie, etc).
  - Répondre au besoin de développement du logement social en milieu rural, par un accompagnement des communes porteuses de projet ou par un soutien incitatif aux bailleurs sociaux.
- Adapter le coût du logement social aux conditions financières des ménages en maîtrisant le budget global (loyer + charges locatives).
- Accroître l'offre en logements à loyers très modérés (PLAI) pour répondre aux besoins des publics défavorisés.



- **Des logements diversifiés pour tous**

L'évolution des modes de vie induit des besoins en logement de plus en plus diversifiés (familles recomposées, mobilité résidentielle et professionnelle, etc).

Pour répondre au plus près des besoins, le développement de **l'offre nouvelle devra offrir une variété suffisante** au niveau :

- des **formes de l'habitat** : maisons individuelles classiques, individuel dense (maisons accolées, jumelées, etc.), logements intermédiaires, collectifs.
- des **secteurs de l'habitat** : accession à la propriété, locatif privé, locatif aidé, structures spécifiques d'accueil (urgence, stabilisation, foyer, résidences, etc.).
- des **typologies des logements** diversifiées en surface et nombre de pièces.

- **Des coûts adaptés aux revenus des ménages**

La précarité économique d'une partie importante des ménages bas-rhinois (62 % en 2005 avaient des revenus se situant sous les plafonds de ressources HLM) et la cherté du marché immobilier, sont des facteurs pénalisants pour l'accès au logement. C'est pourquoi, il s'agira de favoriser à la fois l'accession à la propriété pour les ménages modestes ainsi que le développement d'une offre de logements à loyers accessibles ou très modérés dans le secteur social, ou conventionnés dans le privé.



## 2. Requalifier le parc existant : public et privé

- **Requalifier le parc privé dégradé**

- Poursuivre la réhabilitation du parc privé ancien dans les territoires bas-rhinois où l'offre locative est faible ou sous tension. Les objectifs de réhabilitation sont fixés à **550 logements locatifs à loyer encadré par an**. Ils correspondent pour partie aux logements réhabilités avec une aide de l'ANAH pour les territoires caractérisés par une tension locative mais aussi au conventionnement sans travaux.
- Réduire le nombre de logements indignes et non-décents du parc existant par un repérage des situations, une articulation des interventions des acteurs et un accompagnement technique et financier des propriétaires. L'objectif de traitement avec une aide de l'ANAH est fixé annuellement à 60 logements locatifs et 30 logements occupés par leur propriétaire.

- **Revaloriser le parc public existant**

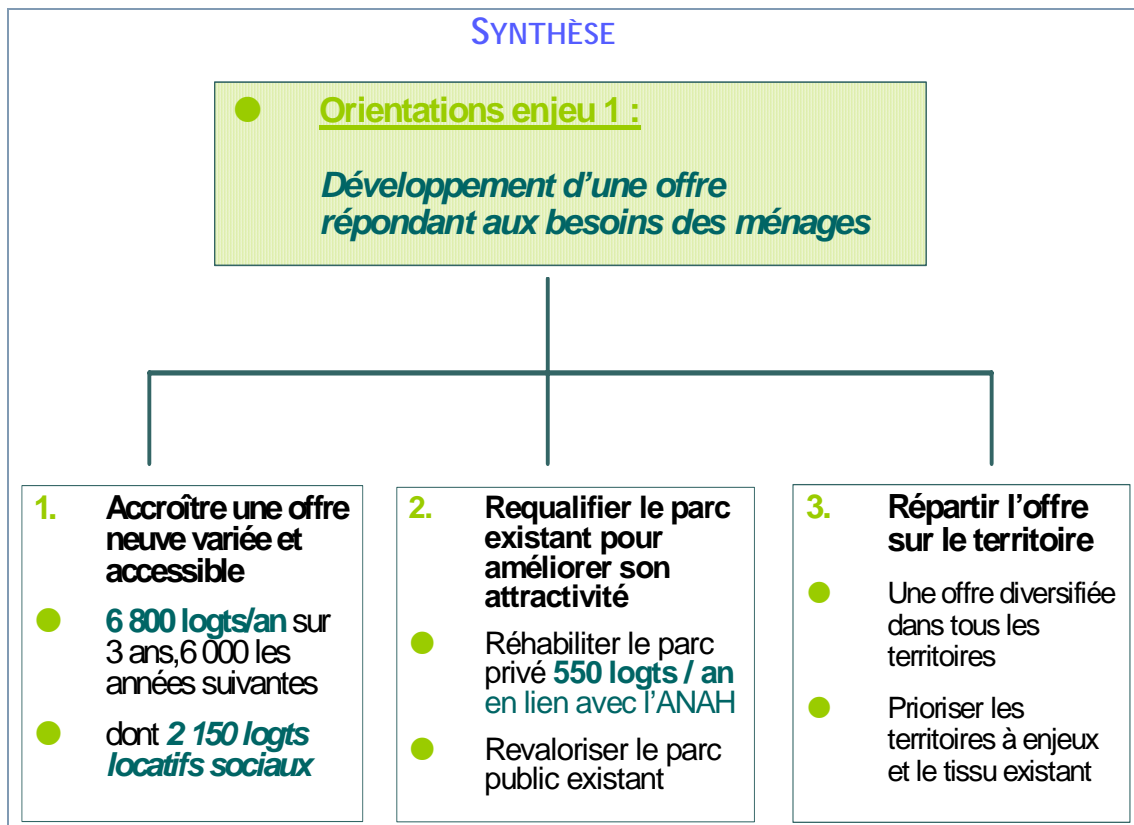
- Participer avec les bailleurs sociaux à l'établissement de leurs Conventions d'Utilité Sociale.
- Poursuivre la réhabilitation du parc social nécessitant une mise aux normes.

- Soutenir le programme de rénovation urbaine dans la CUS et articuler la politique de renouvellement urbain avec les autres politiques de l'habitat.
- **Lutter contre la précarité énergétique**
- Repérer le parc concerné et sensibiliser les acteurs et les habitants.
- Elaborer des actions visant à encourager la réhabilitation des logements existants afin de limiter les coûts énergétiques : conseils techniques, organisationnels et financiers pour grand public et en particulier pour les propriétaires occupants et pour des publics éprouvant des difficultés particulières à adhérer à la démarche comme les personnes âgées ou les ménages en situation de grande précarité.

### 3. Rééquilibrer l'offre en logement sur l'ensemble du territoire

Tous les territoires bas-rhinois sont concernés par le besoin de développement de l'habitat. Afin d'assurer un rôle de «**fil rouge**» en vue de garantir la cohérence d'ensemble dans le respect des caractéristiques et des objectifs propre à chaque territoire, les orientations du PDH porteront notamment sur les niveaux suivant :

- Prioriser le développement de l'habitat en lien avec les transports en commun, l'emploi et les équipements, notamment dans l'armature urbaine des SCOTs.
- Développer une offre en logements diversifiée, notamment aidés dans tous les territoires et en particulier dans ceux qui en sont peu ou pas pourvus.





## ENJEU 2 : L'ACCOMPAGNEMENT DES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES

### 1. Permettre l'accès au logement pour les jeunes

Afin de répondre aux difficultés d'accès au logement pour les jeunes, plusieurs orientations sont à décliner :

- Pour l'ensemble des jeunes, **en particulier hors CUS**, développer l'**offre locative en logements adaptés à leur situation** : logements locatifs de petite taille et à prix accessible.
- Pour **les jeunes en voie d'insertion**, favoriser le parcours résidentiel au moyen de logements adaptés et d'outils d'accompagnement visant à favoriser l'accès au logement autonome pour les jeunes.

**Un objectif de production est fixé à 21 résidences juniors sur six ans.**

### 2. Favoriser l'accession à la propriété pour les ménages modestes

Le retard enregistré par le Bas-Rhin en matière d'accession aidée à la propriété par rapport à la moyenne nationale et à des départements similaires est un facteur aggravant pour le bon fonctionnement de la chaîne des mobilités résidentielles. Il s'agit donc de :

- Soutenir par différents moyens le projet d'accession à la propriété de ménages modestes : vente HLM, PTZ majoré, Pass foncier, PSLA, etc.

**L'objectif est fixé à 550 accessions sociales à la propriété par an.**

- Concilier le désir d'accession à la propriété et la lutte contre l'étalement urbain en favorisant les territoires les mieux dotés en transports en commun, emplois et services (armature urbaine des SCOTs).
- Développer le partenariat avec les opérateurs notamment autour de chartes permettant la mise en place d'un véritable accompagnement de l'accession sociale à la propriété (information des ménages accédants, formalisation des conditions de l'accession aidée, garde-fous contre les effets pervers comme la spéculation, etc.).



### 3. Développer une offre en logements autonomes pour les seniors

Comme partout ailleurs en France, le phénomène du vieillissement touchera la population bas-rhinoise dont la part des plus de 60 ans atteindrait plus de 27 % en 2030. Ce vieillissement concerne cependant une population très attachée à son logement (88 % des personnes âgées de 75 ans et plus se maintiennent dans leur logement).

Pour anticiper ce phénomène et répondre au plus près des besoins, l'orientation majeure consiste dans **l'adaptation de l'offre en logements** permettant le maintien à domicile.



Cette grande orientation peut être déclinée en plusieurs volets :

- Développer une production neuve privée et sociale directement adaptée à la perte d'autonomie en lien avec les équipements, les commerces et les services de proximité.
- Favoriser l'adaptation du parc existant.
- Promouvoir des formules innovantes de logements adaptés pour les personnes âgées (logements autonomes, MARPA, formes juridiques permettant une gestion du patrimoine à terme, etc).  
**Dans le cadre du PDH, un objectif est fixé pour la production de 24 résidences seniors sur six ans.**
- Encourager l'accueil familial.
- Permettre le maintien à domicile par la mise en oeuvre de services ad hoc et le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC).
- Créer des outils d'accompagnement facilitant la mobilité résidentielle des seniors permettant notamment le rapprochement de l'offre et de la demande pour les personnes âgées et/ou handicapées.
- Mettre en place des moyens d'information spécifiques sur les dispositifs existants pour le maintien à domicile.

### 4. Offrir des solutions aux personnes en situation d'handicap

- Développer une production neuve privée et sociale directement adaptée au handicap en lien avec les équipements, les commerces et les services de proximité.
- Favoriser l'adaptation du parc existant. L'objectif fixé par le PDH est d'**atteindre une proportion de 10% de logements adaptés de l'ensemble du parc social bas-rhinois dans les dix ans à venir.**



## 5. Alléger le coût du logement pour les familles

Dans le parc privé comme dans le parc social, le coût du logement peut être très élevé en particulier pour les familles modestes ayant besoin de grands logements.

Ainsi, les budgets consacrés par les ménages pour se loger sont particulièrement conséquents surtout pour les locataires du secteur privé dont 34% y consacrent plus d'un tiers de leurs revenus (hors charges).

Le développement d'une offre en logements à loyers très accessibles pour les familles est donc un enjeu primordial. C'est pourquoi, il s'agit de :

- Poursuivre les objectifs de production (après réhabilitation) de logements conventionnés offrant des loyers modérés.
- Encourager dans la construction neuve, le développement de logements locatifs privés à loyers maîtrisés.
- Accroître l'offre en logement à loyer très modéré (PLAI).
- Adapter le coût du logement social aux conditions financières des ménages en maîtrisant le budget global loyer et charges locatives.

## 6. Offrir des solutions adaptées pour les populations spécifiques

### • Répondre aux besoins en hébergement et logements d'insertion

En 2007, près de 2 500 places d'hébergement sont recensées dans le Bas-Rhin dont environ 1 500 dans des dispositifs permanents (CHRS, CADA, CPH, etc).

Malgré un renforcement des capacités d'accueil, l'insuffisance de l'offre face à une demande croissante se traduit par un engorgement permanent de ces structures.

Afin d'améliorer les réponses en hébergement d'urgence, il s'agira de :

- Fluidifier les trajectoires résidentielles en améliorant les sorties des dispositifs d'hébergement.
- Diversifier l'offre en logement pour la sortie de l'hébergement (ex. maisons relais) et rééquilibrer sa répartition territoriale.

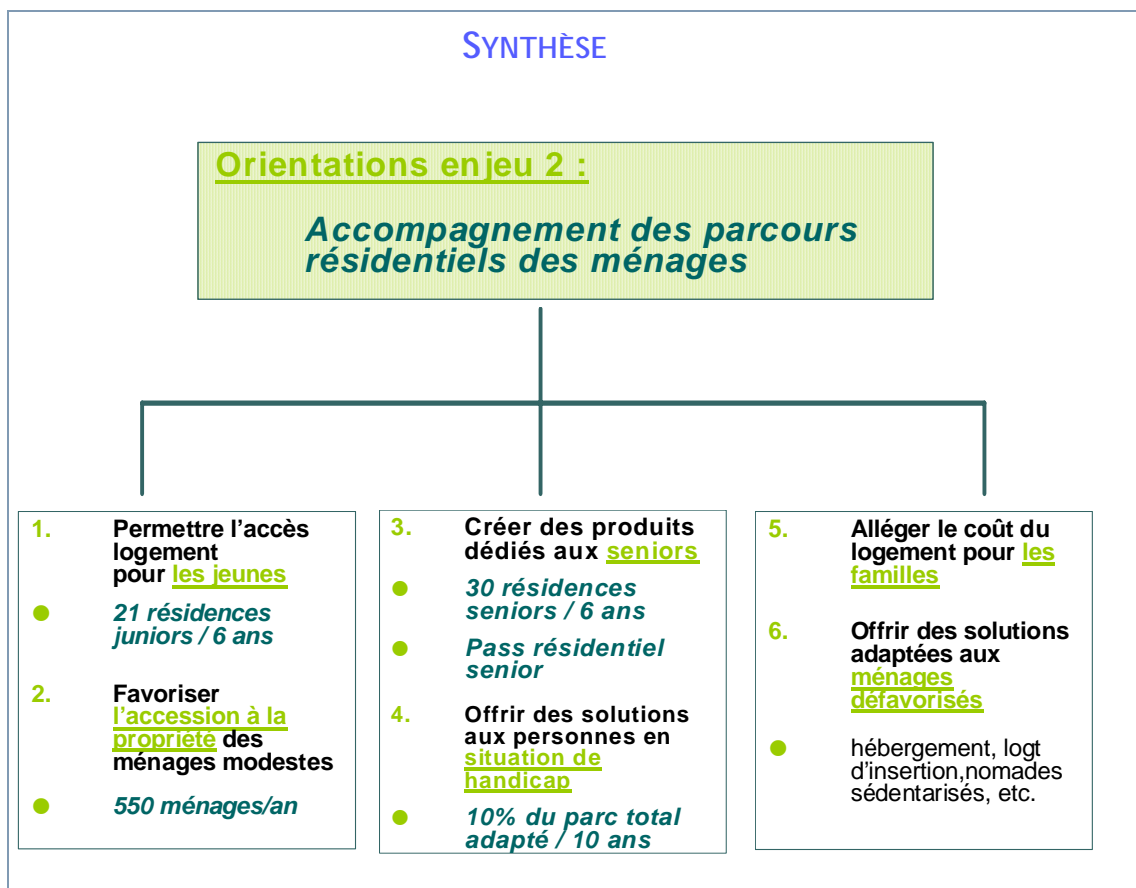


- **Améliorer les réponses en logements pour les nomades sédentarisés**

En 2007, près de 2 500 nomades sédentarisés sont recensés sur 70 sites dans le Bas-Rhin. Une population pour la plupart précaire et dépendante des minima sociaux relevant de problématiques de logement très diversifiées (habitat sur site non constructibles, situation de squat foncier ou squat habitat, etc).

Pour cette population les orientations porteront sur les points suivants :

- Améliorer les conditions d'habitat des ménages d'origine nomades sédentarisés ou en voie de sédentarisation.
- Résorber les sites d'habitat précaire en les mettant aux normes de sécurité et de salubrité.
- Intégrer les ménages dans le tissu résidentiel des communes.
- Développer une offre adaptée notamment en permettant l'auto-construction et l'auto-réhabilitation.





## ENJEU 3 : LA PRODUCTION FONCIÈRE POUR DES LOGEMENTS À COÛTS SUPPORTABLES

### 1. Organiser la production de l'offre foncière pour permettre le développement de l'habitat

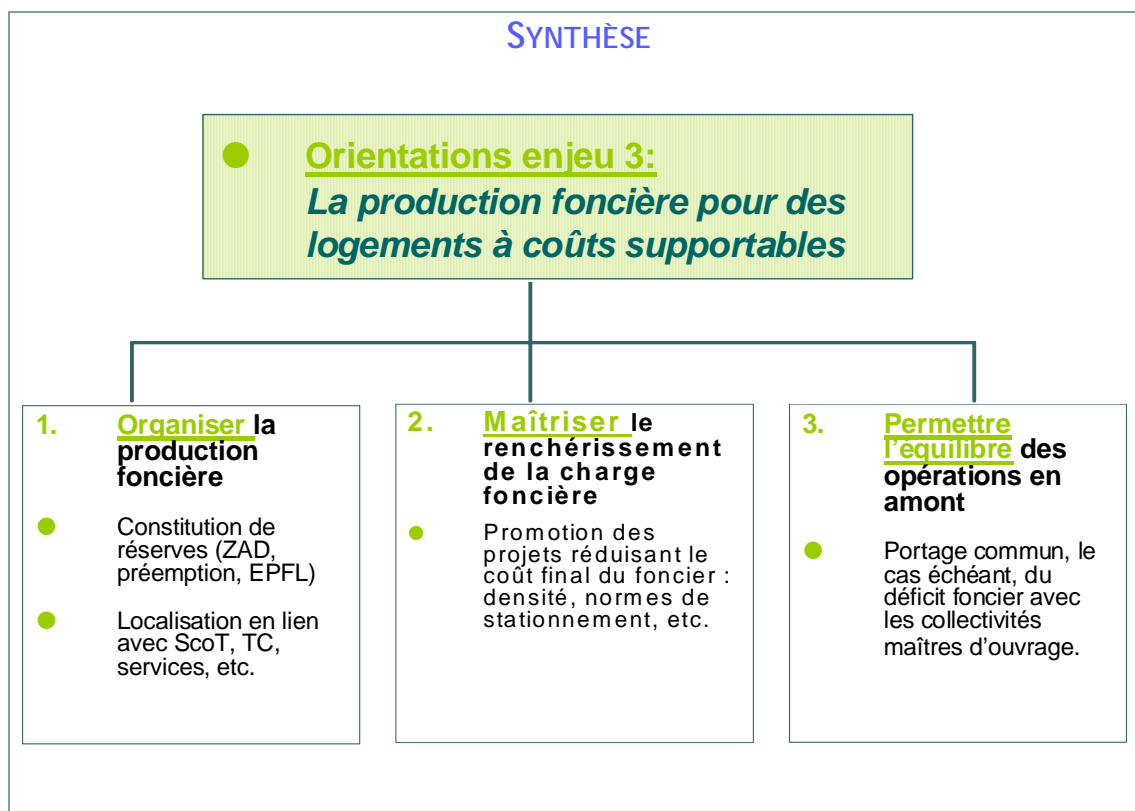
- Encourager la constitution de réserves foncières en extension ou densification, par voie réglementaire (ex. préemptions) ou par acquisition amiable (EPFL) pour anticiper le développement futur de l'habitat à des coûts maîtrisés.
- Etablir une stratégie de localisation du foncier dédié aux opérations de l'habitat en lien avec les zones prioritaires des ScoTs et avec la qualité de la desserte en transports en commun et la proximité des emplois et services.

### 2. Agir sur les facteurs de renchérissement de la charge foncière

- Prioriser les projets intégrant des modalités directes de réduction du coût de la charge foncière finale : densité suffisante, normes de stationnement adaptées, ratio d'espaces publics étudié, rationalisation de la qualité des aménagements etc.

### 3. Permettre l'équilibre en amont des opérations d'aménagement

- Participer le cas échéant à l'équilibre financier des opérations d'aménagement portées par les collectivités en tant que maître d'ouvrage, afin de permettre une charge foncière maîtrisée et limiter ainsi le renchérissement des prix de sortie des logements.



## ENJEU 4 : LA RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT URBAIN DURABLE PERMETTANT LA PRODUCTION D'UN HABITAT DE QUALITÉ ÉCONOME EN ESPACE ET EN ÉNERGIE

### 1. Lutter contre l'étalement urbain et prioriser le développement de l'habitat en lien avec la desserte en transports en commun, les emplois et les services

- Inciter à la réalisation de formes d'habitat économes en espace : collectif, intermédiaire, individuel dense.
- Privilégier le renouvellement urbain limitant ainsi les zones d'extension.
- Soutenir prioritairement l'urbanisation basée sur un projet prenant en compte les éléments d'une bonne insertion locale (mixité des fonctions, liens avec les centralités, possibilité de déplacement en transports en commun, etc).
- Privilégier le développement de l'habitat dans l'armature urbaine des ScoTs.

Diemerlingen  
Photo : ADEUS



### 2. Promouvoir les projets d'urbanisation offrant aux habitants les moyens d'une gestion économe des ressources : économies d'énergie, eaux pluviales, tri déchets, etc.

- Soutenir les projets d'urbanisation favorisant les conditions pour une bonne mise en oeuvre de l'économie des ressources : orientation des bâtiments, compacité, perméabilité des sols, etc.
- Impulser l'expérimentation en matière d'aménagement, de construction et d'urbanisme (Appels à projets).
- Maîtriser les surcoûts liés à la réglementation thermique.

### 3. Développer l'ingénierie et mettre en cohérence les documents d'urbanisme pour une meilleure efficacité des politiques de l'habitat

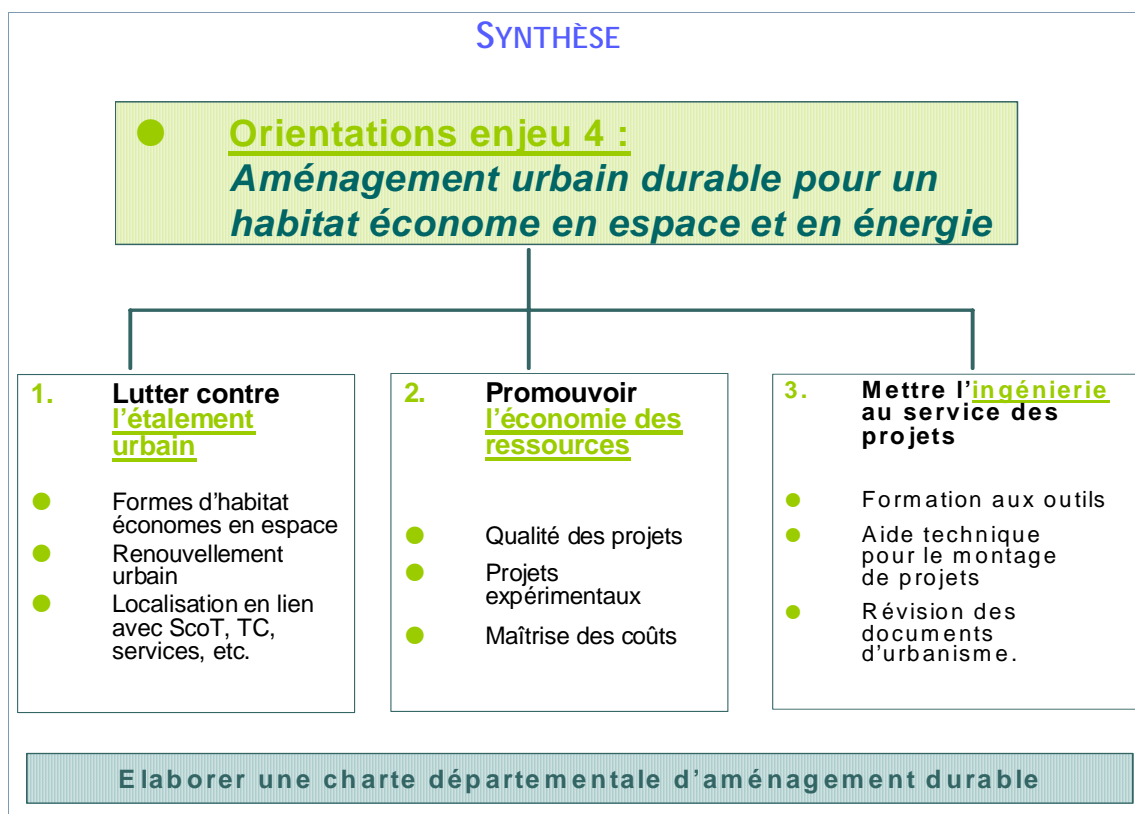
- Développer la pédagogie et la sensibilisation des acteurs en particulier des élus par rapport à la problématique de l'habitat : image du logement social, approche de la densité, etc.
- Former les acteurs de l'habitat aux différents outils existants et aux moyens de leur mobilisation (PLU, préemption, etc.).
- Accompagner les collectivités dans leur rôle d'aménageur public en leur apportant l'assistance nécessaire : études en amont, accompagnement pré-opérationnel, etc.
- Aider les communes dans la mise à jour de leur document d'urbanisme afin de les adapter aux nouveaux contextes politique, juridique et réglementaire et de corriger les effets contre-productifs qu'ils peuvent engendrer du fait de leur caducité.



- Réviser les documents d'urbanisme dans l'optique, d'une part de les mettre en cohérence avec les autres documents de planification (ScoT, PLH) et d'autre part de permettre la réalisation de projets d'aménagement.

#### 4. **Elaborer une charte départementale d'aménagement durable explicitant les préconisations du PDH en la matière**

- Sensibiliser les porteurs de projets d'urbanisation aux problématiques du développement durable.
- Mettre en cohérence les projets d'urbanisation dans l'ensemble du département sur la base d'un socle commun de principes inscrits dans la charte.



## LA CONNAISSANCE ET LES PARTENARIATS

### 1. Consolider les partenariats pour une meilleure efficacité des politiques de l'habitat

- Organiser des rencontres de débat et d'échange entre les acteurs de l'habitat : séminaires, plate-formes d'échange, journée habitat.
- Débats autour de projets innovants ou expérimentaux.
- Mettre en place des outils pédagogiques de communication autour des objectifs majeurs du PDH : définitions du logement social, formes d'habitat, densité, économie d'énergie, etc.



### 2. Mettre en place des «Points Info'Habitat»

- Répondre aux besoins d'information et de rencontre du grand public, des différents acteurs de l'habitat, etc.

### 3. Améliorer la connaissance du territoire

- **Consolider et développer l'observatoire de l'habitat du Bas-Rhin**
- Faire évoluer l'observatoire vers un fonctionnement plus adapté aux orientations du PDH : intégration de nouvelles thématiques, renouvellement des échelles territoriales, animation du partenariat, etc.
- Développer sa mission de suivi et d'évaluation des politiques locales de l'habitat.
- **Améliorer la connaissance des besoins spécifiques**
- Sur certaines populations : par exemple les personnes en situation de handicap.
- Sur certains territoires : comme les problématiques spécifiques des besoins en logement dans les zones rurales
- Sur certains parcs de logement : précarité énergétique dans le parc ancien.



#### 4. Evaluer en continu les résultats de la mise en œuvre des actions du PDH

### SYNTHÈSE CONNAISSANCE ET PARTENARIATS

#### 1. Consolidation des partenariats

- Favoriser la synergie entre acteurs autour de projets communs.
- Animer le partenariat (Outils pédagogiques, séminaires, etc.)

#### 2. Mise en place de Points info'Habitat

#### 3. Amélioration de la connaissance

- Développer l'Observatoire de l'habitat du Bas-Rhin
- Connaissance des besoins spécifiques (personnes handicapées, besoins en zones rurales)

#### 4. Evaluation en continu des actions et des résultats de la mise en œuvre du PDH

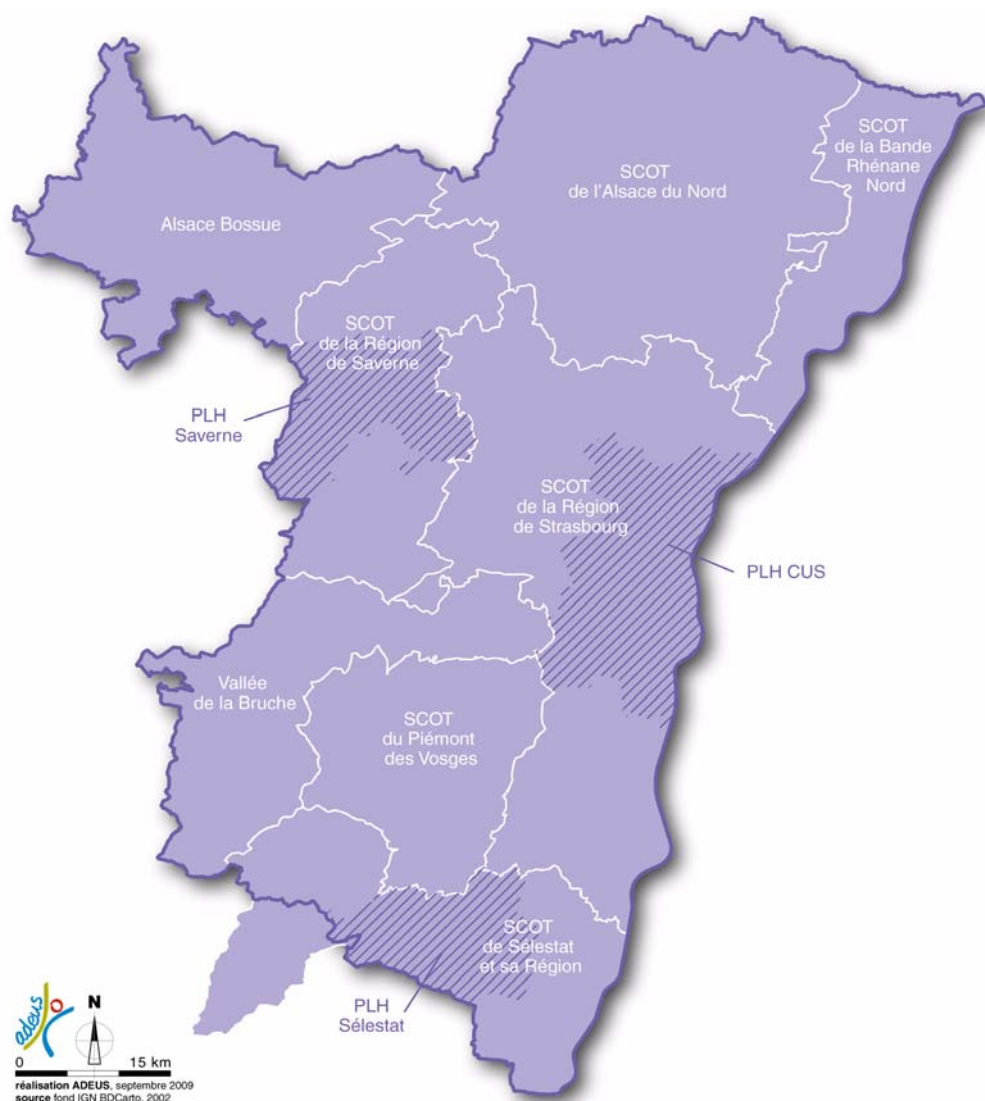
## LES ORIENTATIONS TERRITORIALES

La loi ENL, qui définit les Plans Départementaux de l'Habitat, ne leur fixe pas de périmètre précis pour la déclinaison territorialisée des orientations.

Pour autant, ce choix est déterminant pour la bonne mise en oeuvre du PDH.

Celui fait dans le Bas-Rhin de s'appuyer sur les territoires de projet que sont les SCOTs (qui englobent eux-mêmes les PLH existants) offre des avantages considérables :

- Créer les conditions pour la bonne articulation des orientations des deux documents.
- Travailler avec des territoires déjà mobilisés sur la question de l'habitat.
- Optimiser la synergie entre outils réglementaires des SCOTs et outils financiers du PDH.
- Eviter de recréer de nouveaux périmètres.





Car en effet, les grandes orientations qui ont été définies par le Plan Départemental de l'Habitat pour l'ensemble du territoire bas-rhinois, découlent d'une part des constats de besoins de réponse à la situation du logement dans l'ensemble du département et d'autre part des débats et échanges, à la fois avec les territoires et avec l'ensemble des acteurs de l'habitat.

Ces orientations sont déclinées à l'échelle des territoires de SCOT afin de s'appuyer sur les dynamiques locales et tenir compte au mieux de leurs spécificités.



### Diagnostic et enjeux

Le territoire de l'Alsace Bossue est **moyennement dynamique** : entre 1990 et 1999, l'augmentation de la population a été la moins importante du Bas-Rhin et dans une période plus récente les logements ont connu une des progressions les moins élevées.

Par ailleurs, la **proportion de propriétaires est la plus significative du département**. Cela peut en partie expliquer le fort vieillissement de la population. En effet, ce parc ne permet pas une rotation régulière et encore moins un apport en jeunes ménages.

Concernant la construction neuve, elle est également relativement faible dans ce territoire. **L'offre se diversifie peu**, puisque la majorité des logements neufs sont en individuel.

De même, l'offre locative aidée progresse peu. La tension sur ces logements est relativement faible, ce qui peut s'expliquer par une **inadaptation de l'offre par rapport aux besoins des ménages** notamment du point de vue du coût.

Globalement, les ménages du territoire sont plus précaires que dans le reste du département. A l'inverse, ils sont moins aidés pour se loger. On peut supposer que c'est **l'existence d'une offre moins coûteuse** (faible niveau de confort, travaux à réaliser, etc.) **qui permet à ces ménages de trouver à se loger**.

En plus d'être nombreuses, les personnes âgées sont en très grande majorité propriétaires, ce qui pose la question de l'adaptation des logements au handicap, dont la probabilité augmente avec l'âge.

Dans ce contexte, les principaux enjeux pour le territoire sont :

- L'accroissement d'une offre locative en général, et notamment de petite taille
- L'accroissement d'une offre locative très sociale (prêt locatif aidé d'intégration - PLAI), dont les loyers ne dépassent pas ceux du parc privé
- L'anticipation des besoins en terme d'adaptation du logement pour les personnes âgées
- Le développement de formes d'habitat économes en énergie et en foncier dans le cadre d'un aménagement durable de qualité



### Déclinaison des orientations du PDH à l'échelle du territoire

#### Développement d'une offre répondant aux besoins des ménages

- Produire **120 logements** par an
- Favoriser la mixité sociale en produisant une offre diversifiée, notamment en développant l'offre locative aidée avec un objectif de **40 logements aidés** par an
- Augmenter l'offre locative privée, notamment par le biais du conventionnement avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH), avec un objectif de **20 logements conventionnés ANAH** par an
- Encourager la réhabilitation des logements existants des propriétaires occupants et plus particulièrement les personnes âgées ou les ménages très précaires, notamment pour limiter les coûts énergétiques

#### Accompagnement du parcours résidentiel des ménages

- Répondre aux besoins en logements des jeunes :
  - développer une offre en petits logements (T1/T2) à loyer accessible pour favoriser la décohabitation des jeunes et les maintenir sur le territoire
  - Sécuriser l'accès au logement des jeunes
- Favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes avec un objectif de **20 logements** par an
- Anticiper le vieillissement de la population, en développant une alternative au maintien à domicile :
  - Créer **5 résidences seniors** en logement autonome sur 6 ans
  - Promouvoir des formules innovantes de logements adaptés pour les seniors
  - Mettre en place un outil d'accompagnement du parcours résidentiel des seniors
  - Produire une offre en logements adaptés au handicap
- Produire des logements accessibles aux familles à ressources modestes :
  - Accroître l'offre en logements à loyer très modéré (PLAI) pour répondre aux besoins des plus défavorisés et offrir des niveaux de loyer inférieurs à ceux pratiqués dans le parc privé
  - Adapter le coût du logement social aux conditions financières des ménages en maîtrisant le budget global (loyer + charges locatives)
  - Développer l'accompagnement social lié au logement

#### Production de logements à coûts supportables

- Constituer des réserves foncières pour anticiper le développement de l'habitat à coûts maîtrisés
- Permettre la réduction de la charge foncière grâce à la participation des collectivités à l'équilibre financier des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique

#### Réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie

- Soutenir prioritairement l'urbanisation basée sur un projet prenant en compte les éléments d'une bonne insertion locale : mixité des fonctions, développement de l'emploi, possibilité de déplacement en transports en commun, etc.
- Développer l'ingénierie au service des porteurs de projets qui mènent une politique volontariste de développement de l'habitat (pédagogie, formation, aides techniques, etc.)
- Réviser et mettre en compatibilité les documents d'urbanisme communaux avec les autres documents de planification
- Accompagner les collectivités locales dans leur rôle d'aménageur public

#### Amélioration de la connaissance du territoire

- Mener une étude spécifique sur le profil et les besoins des demandeurs de logements sociaux



### Diagnostic et enjeux

Le territoire du SCOT de l'Alsace du Nord se situe **dans la moyenne départementale** quant au dynamisme démographique et à celui de la production de logements (ils progressent même plus vite sur la période 2001-2005 : +6 % contre +4 % pour l'ensemble du département).

La part des propriétaires est majoritaire. Cela étant, celle des locataires a connu un fort accroissement entre 2001 et 2005.

Globalement, ce territoire est **attractif pour les familles en voie de composition ou déjà composées**. En revanche, les jeunes sont moins nombreux qu'en moyenne sur le département, ce qui peut s'expliquer en partie par l'insuffisance d'une offre adaptée à leurs besoins (locatif, petits logements, coûts, etc.).

La construction neuve a été légèrement moins dynamique sur ce territoire en 2006 que dans l'ensemble du département. Cependant, **l'offre se diversifie progressivement** puisque le collectif représente la moitié des logements neufs du territoire.

Par ailleurs, **l'offre sociale**, même si elle reste sous la moyenne départementale, est **l'une des plus importantes du Bas-Rhin**.

Les ménages pouvant prétendre à un logement social sont relativement nombreux sur le territoire. En outre, la proportion de ménages qui bénéficient d'une aide au logement est également l'une des plus fortes du département.

Pour les accédants modestes à la propriété l'effort financier fourni pour se loger est important.

Malgré une offre importante de logements à prix accessibles certains besoins demeurent sans réponse, induisant des freins à la mobilité résidentielle des ménages, et notamment les plus modestes d'entre eux.

Au regard de ces constats, les principaux enjeux sont :

- Le développement de l'offre locative, et notamment en petits logements pour répondre aux besoins des jeunes
- Le développement d'une offre accessible financièrement qui réponde aux besoins des familles monoparentales
- L'accroissement de l'offre sociale, et notamment des logements à loyers très sociaux (prêt locatif aidé d'intégration -PLAI), tout particulièrement pour les familles
- L'anticipation des besoins en terme d'adaptation des logements pour les seniors
- Le développement de formes d'habitat économes en énergie et en foncier dans le cadre d'un aménagement durable de qualité



### Déclinaison des orientations du PDH à l'échelle du SCOTAN

#### Développement d'une offre répondant aux besoins des ménages

- Produire **900 logements** par an
- Favoriser la mixité sociale en produisant une offre diversifiée, notamment en développant l'offre locative aidée avec un objectif de **200 logements aidés** par an
- Augmenter l'offre locative privée, notamment par le biais du conventionnement avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH), avec un objectif de **65 logements conventionnés ANAH** par an

#### Accompagnement du parcours résidentiel des ménages

- Répondre aux besoins en logements des jeunes :
  - Réaliser **2 résidences juniors** en logement autonome sur 6 ans
  - Développer une offre en petits logements (T1 et T2) à loyer accessible pour favoriser la décohabitation des jeunes et les maintenir sur le territoire
- Favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes avec un objectif de **65 logements** par an
- Anticiper le vieillissement de la population en développant une alternative au maintien à domicile :
  - Créer **3 résidences seniors** en logement autonome sur 6 ans
  - Promouvoir des formules innovantes de logements adaptés pour les seniors
  - Mettre en place un outil d'accompagnement du parcours résidentiel des seniors
- Produire une offre locative à loyer très modéré (prêt locatif aidé d'intégration -PLAI) pour les familles modestes, notamment des logements de taille intermédiaire pour les familles monoparentales
- Améliorer les conditions d'habitat des nomades sédentarisés et développer une offre adaptée, notamment en permettant l'auto-construction et l'auto-réhabilitation

#### Production de logements à coûts supportables

- Constituer des réserves foncières pour anticiper le développement de l'habitat à coûts maîtrisés
- Agir sur les facteurs de renchérissement de la charge foncière (formes urbaines plus denses, normes de stationnement, etc.)
- Permettre la réduction de la charge foncière grâce à la participation des collectivités à l'équilibre financier des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique

#### Réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie

- Lutter contre l'étalement urbain en incitant à la réalisation de formes d'habitat économes en foncier (collectif, intermédiaire, individuel dense), en privilégiant le développement de l'habitat dans l'armature urbaine définie par le SCOTAN, sur la base des densités minimales préconisées par le SCOT
- Prioriser le développement de l'habitat en lien avec la desserte en transport en commun, les emplois et les services
- Promouvoir les projets d'urbanisation offrant aux habitants les moyens d'une gestion économe des ressources
- Développer l'ingénierie au service des porteurs de projets qui mènent une politique volontariste de développement de l'habitat (pédagogie, formation, aides techniques, etc.)
- Accompagner les collectivités locales dans leur rôle d'aménageur public
- Accompagner les communes dans la mise en cohérence des documents d'urbanisme pour une meilleure efficacité des politiques de l'habitat



### Diagnostic et enjeux

Le territoire du SCOT de la Bande Rhénane Nord est l'un des plus **dynamiques et attractifs** du territoire du Bas-Rhin.

Si les dernières années ont montré une volonté de diversifier l'offre, notamment par la production de logements locatifs, **l'offre actuelle ne permet néanmoins pas d'enrayer le départ des jeunes ménages et le vieillissement de la population.**

La construction de logements neufs est la plus dynamique du département. En revanche, le développement de **l'offre locative sociale reste insuffisante et mal répartie** sur le territoire.

Globalement les ménages sont moins précaires que dans le reste du département, mais **la cherté de l'offre** semble néanmoins les pénaliser, et tout particulièrement les plus modestes d'entre eux (allocataires logement, accédants sociaux à la propriété).

Enfin, la problématique des personnes âgées est centrale du fait de la grande proportion de propriétaires de plus de 60 ans et d'une forte aspiration de leur part de rester dans un logement autonome le plus longtemps possible.

**Le développement d'une offre plus diversifiée tant en termes de coût que de taille permettrait de rétablir le parcours résidentiel des ménages du territoire, notamment les plus jeunes et les moins aisés d'entre eux.**

Au regard de ces constats, les principaux enjeux sont :

- L'augmentation de l'offre locative
- L'augmentation de l'offre sociale
- Le rééquilibrage territorial de l'offre, notamment sociale
- L'accroissement d'une offre locative de petits logements afin de maintenir les jeunes ménages dans le territoire
- L'anticipation des besoins en terme d'adaptation du logement pour les personnes âgées



## SCOT DE LA BANDE RHÉNANE NORD

### Déclinaison des orientations du PDH à l'échelle du SCOT de la Bande Rhénane Nord

#### Développement d'une offre répondant aux besoins des ménages

- Produire **200 logements** par an
- Favoriser la mixité sociale en produisant une offre diversifiée, notamment en développant l'offre locative aidée avec un objectif de **45 logements aidés** par an
- Augmenter l'offre locative privée, notamment par le biais du conventionnement avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH), avec un objectif de **20 logements conventionnés ANAH** par an

#### Accompagnement du parcours résidentiel des ménages

- Répondre aux besoins en logements des jeunes :
  - Développer une offre en petits logements (T1-T2) à loyer accessible pour favoriser la décohabitation des jeunes et les maintenir sur le territoire
  - Sécuriser l'accès au logement des jeunes
- Favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes avec un objectif de **15 logements** par an
- Anticiper le vieillissement de la population en développant une alternative au maintien à domicile :
  - Créer **2 résidences seniors** en logement autonome sur 6 ans
  - Promouvoir des formules innovantes de logements adaptés pour les seniors
  - Mettre en place un outil d'accompagnement du parcours résidentiel des seniors
  - Produire une offre en logements adaptés au handicap
- Produire des logements accessibles aux familles à ressources modestes :
  - Accroître l'offre en logements à loyer très modéré (PLAI) pour répondre aux besoins des publics très défavorisés et offrir ainsi des niveaux de loyer inférieur à ceux pratiqués dans le parc privé
  - Adapter le coût du logement social aux conditions financières des ménages en maîtrisant le budget global (loyer + charges locatives)

#### Production de logements à coûts supportables

- Constituer des réserves foncières pour anticiper le développement de l'habitat à coûts maîtrisés
- Agir sur les facteurs de renchérissement de la charge foncière (formes urbaines plus denses, normes de stationnement, etc.)
- Permettre la réduction de la charge foncière grâce à la participation des collectivités à l'équilibre financier des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique

#### Réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie

- Lutter contre l'étalement urbain et prioriser le développement de l'habitat en lien avec la desserte en transport en commun, les emplois et les services
- Développer l'ingénierie au service des porteurs de projets qui mènent une politique volontariste de développement de l'habitat (pédagogie, formation, aides techniques, etc.)
- Accompagner les collectivités locales dans leur rôle d'aménageur public



### Diagnostic et enjeux

Le territoire du SCOT du Piémont des Vosges est l'un des plus **dynamiques et attractifs** du territoire du Bas-Rhin.

Si **l'offre locative** est relativement importante et continue à se développer, elle est néanmoins **concentrée dans les grandes communes** du territoire.

Ce constat se vérifie d'autant plus pour le locatif social : 90 % des logements sociaux sont concentrés dans les communes de Obernai et Barr.

En outre, un manque de petits logements (1-2 pièces) est à signaler dans tous les secteurs.

Si la part de ménages à bas revenus est un peu moins significative qu'en moyenne dans le département, les ménages sont néanmoins pénalisés par **la cherté de l'offre**. En attestent **les taux d'effort élevés** concédés par les allocataires logement et les accédants aidés à la propriété.

Enfin, la problématique des personnes âgées est à prendre en compte du fait de la grande proportion de propriétaires de plus de 60 ans et d'une forte aspiration de leur part à rester à domicile le plus longtemps possible.

**La conjugaison de l'insuffisance de certains types de logements (petits logements, locatif social, ...) et de la cherté de l'offre induit des difficultés pour se loger et le blocage du parcours résidentiel pour les ménages, notamment les plus modestes, du territoire.**

Au regard de ces constats, les principaux enjeux sont :

- La maîtrise du coût du foncier et des logements
- L'augmentation de l'offre sociale
- Le rééquilibrage territorial de l'offre, notamment sociale
- L'accroissement d'une offre locative de petits logements afin de maintenir les jeunes ménages dans le territoire



### Déclinaison des orientations du PDH à l'échelle du SCOT du Piémont des Vosges

#### Développement d'une offre répondant aux besoins des ménages

- Produire **470 logements** par an
- Favoriser la mixité sociale en produisant une offre diversifiée, notamment en développant l'offre locative aidée avec un objectif de **85 logements aidés** par an
- Augmenter l'offre locative privée, notamment par le biais du conventionnement avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH), avec un objectif de **15 logements conventionnés ANAH** par an
- Rééquilibrer territorialement l'offre en logements sociaux

#### Accompagnement du parcours résidentiel des ménages

- Répondre aux besoins en logements des jeunes :
  - Réaliser **2 résidences juniors** en logement autonome sur 6 ans
  - Développer une offre en petits logements (T1 et T2) à loyer accessible pour favoriser la décohabitation des jeunes et les maintenir sur le territoire
- Favoriser l'accès social à la propriété des ménages modestes avec un objectif de **30 logements** par an
- Anticiper le vieillissement de la population en développant une alternative au maintien à domicile :
  - Créer **2 résidences seniors** en logement autonome sur 6 ans
  - Promouvoir des formules innovantes de logements adaptés pour les seniors
  - Mettre en place un outil d'accompagnement du parcours résidentiel des seniors
- Produire une offre locative à loyer très modéré (prêt locatif aidé d'intégration -PLAI) pour les familles modestes

#### Production de logements à coûts supportables

- Constituer des réserves foncières pour anticiper le développement de l'habitat à coûts maîtrisés
- Agir sur les facteurs de renchérissement de la charge foncière (formes urbaines plus denses, normes de stationnement, etc.)
- Permettre la réduction de la charge foncière grâce à la participation des collectivités à l'équilibre financier des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique

#### Réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie

- Favoriser la mixité des formes d'habitat et contribuer à l'objectif du SCOT de 60 % de nouveaux logements en habitat groupé
- Lutter contre l'étalement urbain et prioriser le développement de l'habitat à proximité des transports en commun, des emplois et des services
- Développer l'ingénierie au service des porteurs de projets qui mènent une politique volontariste de développement de l'habitat (pédagogie, formation, aides techniques, etc.)
- Accompagner les collectivités locales dans leur rôle d'aménageur public
- Accompagner les communes dans la mise en cohérence des documents d'urbanisme pour une meilleure efficacité des politiques de l'habitat



### Diagnostic et enjeux

Les évolutions passées montrent une attractivité modérée dans le territoire du SCOT de la Région de Saverne : **la population et les logements progressent peu.**

La grande majorité des ménages du territoire sont propriétaires de leur logement ; proportion importante malgré un effort progressif de diversification de l'offre. C'est la prédominance des propriétaires qui explique en partie le vieillissement plus rapide de la population. En effet, **ce parc ne permet pas une rotation suffisante des ménages.**

Dans une période plus récente, le territoire semble retrouver son dynamisme : **la construction neuve connaît l'un des rythmes les plus rapides du département.** Par ailleurs, l'offre continue de se diversifier dans le collectif.

Par contre, **l'offre locative sociale reste encore insuffisante au regard des besoins des ménages**, qui sont 1/3 à pouvoir y prétendre dans le territoire. En attestent les signes de tensions qui sont comparables à ceux du département (vacance et emménagement parmi les plus bas de France).

**De nombreux ménages bénéficient d'une aide pour se loger dans le territoire.** Ils sont également fortement **pénalisés par les prix du parc locatif privé.** Par contre pour les primo accédants modestes, il semble qu'il soit encore possible de trouver des biens moins coûteux qu'ailleurs, notamment dans l'ancien à réhabiliter. Malgré tout, le poids du budget consacré au remboursement de leur prêt reste élevé.

Enfin, le nombre important de personnes âgées propriétaires pose la question de l'anticipation des besoins quant à l'adaptation des logements, notamment en raison des risques de dépendance qui augmentent avec l'âge.

Au regard de ces constats, les principaux enjeux sont :

- L'accroissement de l'offre locative
- Le renforcement d'une offre locative de petits logements, notamment à prix abordable, afin de permettre aux jeunes qui le souhaitent de rester dans le territoire
- Le développement d'une offre locative à prix très modéré (prêt locatif aidé d'intégration - PLAI) pour les ménages modestes, notamment en grands logements
- L'anticipation des besoins en terme d'adaptation des logements pour les seniors
- Le développement de formes d'habitat économes en énergie et en foncier dans le cadre d'un aménagement durable de qualité



### Déclinaison des orientations du PDH à l'échelle du SCOT de la Région de Saverne

#### Développement d'une offre répondant aux besoins des ménages

- Produire **300 logements** par an
- Favoriser la mixité sociale en produisant une offre diversifiée, notamment en développant l'offre locative aidée avec un objectif de **80 logements aidés** par an
- Augmenter l'offre locative privée, notamment par le biais du conventionnement avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH), avec un objectif de **25 logements conventionnés ANAH** par an
- Rééquilibrer territorialement l'offre en logements locatifs, notamment en locatifs aidés

#### Accompagnement du parcours résidentiel des ménages

- Répondre aux besoins en logements des jeunes :
  - Réaliser **1 résidence juniors** en logement autonome sur 6 ans
  - Développer une offre en petits logements (T1 et T2) à loyer accessible pour favoriser la décohabitation des jeunes et les maintenir sur le territoire
- Favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes avec un objectif de **25 logements** par an
- Anticiper le vieillissement de la population en développant une alternative au maintien à domicile :
  - Créer **3 résidences seniors** en logement autonome sur 6 ans
  - Promouvoir des formules innovantes de logements adaptés pour les seniors
  - Mettre en place un outil d'accompagnement du parcours résidentiel des seniors
- Produire une offre locative à loyer très modéré (prêt locatif aidé d'intégration -PLAI), notamment en grands logements pour les familles modestes

#### Production de logements à coûts supportables

- Constituer des réserves foncières pour anticiper le développement de l'habitat à coûts maîtrisés
- Agir sur les facteurs de renchérissement de la charge foncière (formes urbaines plus denses, normes de stationnement, etc.)
- Permettre la réduction de la charge foncière grâce à la participation des collectivités à l'équilibre financier des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique
- Etablir une stratégie de localisation du foncier en lien avec les zones prioritaires définies par le SCOT et avec la qualité de la desserte en transports en commun et la proximité des emplois et services

#### Réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie

- Lutter contre l'étalement urbain et prioriser le développement de l'habitat en lien avec la desserte en transports en commun, les emplois et les services
- Promouvoir les projets d'urbanisation offrant aux habitants les moyens d'une gestion économe des ressources
- Développer l'ingénierie au service des porteurs de projets qui mènent une politique volontariste de développement de l'habitat (pédagogie, formation, aides techniques, etc.)
- Accompagner les collectivités locales dans leur rôle d'aménageur public

#### Amélioration de la connaissance du territoire

- Mener une étude spécifique sur le profil et les besoins des demandeurs de logements sociaux



## Diagnostic et enjeux

Le territoire du SCOTERS a un poids important dans le Bas-Rhin : il représente 58 % de ses logements.

Sur une période récente, il enregistre une des **plus faibles progressions du parc de logements** du département (+ 3 % contre + 4 %).

Concernant la structure de la population, ce qui distingue ce territoire du reste du département c'est la forte **proportion de jeunes**, qui **se concentrent** à Strasbourg et dans la première couronne de la CUS.

L'**offre locative est la plus importante** du département, **concentrée** à Strasbourg et dans sa première couronne. Parallèlement, l'offre en **locatif social** est importante, mais **inégalement répartie** sur le territoire et soumise à une forte pression (nombre élevé de demandes, délais d'attente longs, etc.).

Le coût élevé des logements pénalise les ménages, notamment les plus modestes d'entre eux, qui consacrent une part importante de leur budget pour se loger.

Comme en atteste la très **forte proportion des demandes d'aides pour accéder ou se maintenir dans le logement** qui s'exprime dans le secteur du SCOTERS.

Enfin, les **personnes âgées sont plus touchées par la précarité** dans le territoire qu'en moyenne dans le département.

Au regard de ces constats, les principaux enjeux sont :

- La production de logements, pour répondre aux besoins et maintenir le dynamisme démographique
- Une diversification et un rééquilibrage de l'offre entre Strasbourg et la première couronne d'un côté et de l'autre la deuxième couronne et le hors CUS, notamment par l'habitat intermédiaire
- Une meilleure répartition territoriale de l'offre en logement, notamment sociale
- Le développement d'une offre en logement accessible financièrement aux ménages à très faibles ressources (prêt locatif aidé d'intégration), y compris là où l'offre sociale est déjà importante
- Poursuite de la transformation des quartiers d'habitat social de la CUS
- L'anticipation des besoins en terme d'adaptation du logement pour des personnes âgées précaires et/ou en situation de handicap
- L'accroissement d'une offre en logements accessibles pour les jeunes actifs
- Le développement de formes d'habitat économes en énergie et en foncier dans le cadre d'un aménagement durable de qualité



### Déclinaison des orientations du PDH à l'échelle du SCOTERS

#### Développement d'une offre répondant aux besoins des ménages

- Produire **4 000 logements** par an
- Favoriser la mixité sociale en produisant une offre diversifiée, notamment en développant l'offre locative aidée avec un objectif de **1 510 logements aidés** par an (1 250 CUS / 260 hors CUS)
- Augmenter l'offre locative privée, notamment par le biais du conventionnement avec l'ANAH, avec un objectif de **345 logements conventionnés ANAH** par an (300 CUS / 45 hors CUS)
- Rééquilibrer territorialement l'offre en logements locatifs, notamment en locatifs aidés

#### Accompagnement du parcours résidentiel des ménages

- Répondre aux besoins en logements des jeunes :
  - Réaliser **12 résidences juniors** en logement autonome sur 6 ans (8 CUS / 4 hors CUS)
  - Développer une offre en petits logements (T1 et T2) à loyer accessible pour favoriser la décohabitation des jeunes et les maintenir sur le territoire
- Favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes avec un objectif de **330 logements** par an (250 CUS / 80 hors CUS)
- Anticiper le vieillissement de la population en développant une alternative au maintien à domicile :
  - Créer **10 résidences seniors** en logement autonome sur 6 ans (6 CUS / 4 hors CUS)
  - Promouvoir des formules innovantes de logements adaptés pour les seniors
  - Mettre en place un outil d'accompagnement du parcours résidentiel des seniors
- Produire une offre locative à loyer très modéré (PLAI), notamment en grands logements pour les familles modestes
- Améliorer les conditions d'habitat des nomades sédentarisés et développer une offre adaptée, notamment en permettant l'auto-construction et l'auto-réhabilitation

#### Production de logements à coûts supportables

- Constituer des réserves foncières pour anticiper le développement de l'habitat à coûts maîtrisés
- Agir sur les facteurs de renchérissement de la charge foncière (formes urbaines plus denses, normes de stationnement, etc.)
- Permettre la réduction de la charge foncière grâce à la participation des collectivités à l'équilibre financier des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique

#### Réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie

- Prioriser le développement de l'habitat en lien avec la desserte en transport en commun, les emplois et les services
- Lutter contre l'étalement urbain en incitant à la réalisation de formes d'habitat économes en foncier : collectif, intermédiaire, individuel dense
- Promouvoir les projets d'urbanisation offrant aux habitants les moyens d'une gestion économe des ressources
- Développer l'ingénierie au service des porteurs de projets qui mènent une politique volontariste de développement de l'habitat (pédagogie, formation, aides techniques, etc.)
- Accompagner les collectivités locales dans leur rôle d'aménageur public



### Diagnostic et enjeux<sup>1</sup>

De 2001 à 2005, le territoire bas-rhinois du SCOT de Sélestat et sa région a connu **la plus forte progression du nombre de logements** du département.

Malgré une évolution du locatif, ce sont **les propriétaires qui restent majoritaires**. Cette offre qui ne permet pas une rotation suffisante des ménages, explique en partie la tendance au **vieillissement de la population**.

Dans la période la plus récente, le dynamisme du territoire se confirme par **un rythme de construction neuve supérieur à la moyenne** départementale. Là encore, la diversification de l'offre reste faible : en 2006, c'est l'offre en individuel qui domine.

Par contre, **l'offre en logements sociaux est la plus importante du département** après le SCOTERS. Cependant, les signes de tensions sont similaires à l'ensemble du Bas-Rhin, avec des taux de vacance et d'emménagement particulièrement faibles.

Par ailleurs, **les ménages sont plus précaires qu'en moyenne dans le département**. Cela se confirme par les besoins en logement exprimés : le nombre d'allocataires et de demandeurs (logements sociaux, PTZ, FSL) est plus significatif que dans la plupart des autres territoires du département.

Enfin, les personnes âgées sont moins précaires qu'en moyenne, mais le fait que les 3/4 d'entre elles soient propriétaires pose la question de l'adaptation à terme des logements à la probabilité de dépendance qui augmente avec l'âge

Au regard de ces constats, les principaux enjeux sont :

- L'accroissement de l'offre locative
- Le développement d'une offre locative, sociale et privée, de petits logements afin de maintenir les jeunes ménages dans le territoire et de limiter le phénomène de vieillissement de la population
- Le renforcement de l'offre à loyer accessible pour les ménages les plus modestes
- L'anticipation des besoins en terme d'adaptation du logement pour des personnes âgées
- Le développement de formes d'habitat économes en énergie et en foncier dans le cadre d'un aménagement durable de qualité



1. N'est concerné que la partie bas-rhinoise du SCOT de Sélestat et sa région

## SCOT DE SÉLESTAT ET SA RÉGION

### Déclinaison des orientations du PDH à l'échelle du SCOT de Sélestat et sa Région

#### Développement d'une offre répondant aux besoins des ménages

- Produire **500 logements** par an
- Favoriser la mixité sociale en produisant une offre diversifiée, notamment en développant l'offre locative aidée avec un objectif de **110 logements aidés** par an
- Augmenter l'offre locative privée, notamment par le biais du conventionnement avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH), avec un objectif de **30 logements conventionnés ANAH** par an

#### Accompagnement du parcours résidentiel des ménages

- Répondre aux besoins en logements des jeunes :
  - Réaliser **2 résidences juniors** en logement autonome sur 6 ans
  - Développer une offre en petits logements (T1 et T2) à loyer accessible pour favoriser la décohabitation des jeunes et les maintenir sur le territoire
- Favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes avec un objectif de **35 logements** par an
- Anticiper le vieillissement de la population en développant une alternative au maintien à domicile :
  - Créer **2 résidences seniors** en logement autonome sur 6 ans
  - Promouvoir des formules innovantes de logements adaptés pour les seniors
  - Mettre en place un outil d'accompagnement du parcours résidentiel des seniors
- Produire une offre locative à loyer très modéré (prêt locatif aidé d'intégration -PLAI) pour les familles modestes
- Développer l'offre en logements d'urgence et améliorer les sorties des dispositifs d'hébergement

#### Production de logements à coûts supportables

- Constituer des réserves foncières pour anticiper le développement de l'habitat à coûts maîtrisés
- Agir sur les facteurs de renchérissement de la charge foncière (formes urbaines plus denses, normes de stationnement, etc.)
- Permettre la réduction de la charge foncière grâce à la participation des collectivités à l'équilibre financier des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique

#### Réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie

- Lutter contre l'étalement urbain en incitant à la réalisation de formes d'habitat économes en foncier (collectif, intermédiaire, individuel dense)
- Prioriser le développement de l'habitat en lien avec la desserte en transports en commun, les emplois et les services
- Promouvoir les projets d'urbanisation offrant aux habitants les moyens d'une gestion économe des ressources
- Développer l'ingénierie au service des porteurs de projets qui mènent une politique volontariste de développement de l'habitat (pédagogie, formation, aides techniques, etc.)
- Accompagner les collectivités locales dans leur rôle d'aménageur public
- Accompagner les communes dans la mise en cohérence des documents d'urbanisme pour une meilleure efficacité des politiques de l'habitat

#### Amélioration de la connaissance du territoire

- Améliorer la connaissance des besoins spécifiques dans le parc social



### Diagnostic et enjeux

Depuis 1990, la population s'accroît plus rapidement dans le territoire de la Vallée de la Bruche que dans l'ensemble du département.

Ce dynamisme se confirme dans une période récente, puisque le rythme de la construction neuve a été relativement élevé.

Globalement, ce sont les propriétaires qui dominent dans ce territoire. Cependant la forte progression du locatif et de la construc-

tion de logements collectifs montre **une réelle volonté de diversification de l'offre en logements**.

Pour autant, **l'offre sociale reste encore limitée sur le territoire** et son développement devrait permettre de faciliter les parcours résidentiels et de maintenir les jeunes ménages dans le territoire.

**Les ménages semblent globalement pénalisés par le coût du logement** : en atteste la part de budget élevée que consacrent les bénéficiaires des aides au logement et les bénéficiaires du prêt à taux zéro.

Par ailleurs, certains besoins demeurent insatisfaits du fait de **l'insuffisance de l'offre en logements sociaux** (les ménages en situation de précarité économique, en particulier les familles monoparentales).

La question de l'anticipation des besoins en adaptation des logements pour les personnes âgées se pose également, et ce avec d'autant plus d'acuité que la majorité d'entre elles sont propriétaires de leur logement et qu'elles souhaitent s'y maintenir le plus longtemps possible.

Au regard de ces constats, les principaux enjeux sont :

- La poursuite du développement de l'offre locative
- L'accroissement de l'offre locative sociale, et notamment de l'offre très sociale (prêt locatif d'intégration -PLAI)
- Le développement d'une offre de petits logements locatifs à destination des jeunes ménages ou des familles monoparentales
- L'anticipation des besoins en terme d'adaptation des logements pour les seniors
- La maîtrise du foncier, plus particulièrement dans la zone de Molsheim
- Le développement de formes d'habitat économes en énergie et en foncier dans le cadre d'un aménagement durable de qualité



## TERRITOIRE DE LA VALLÉE DE LA BRUCHE

### Déclinaison des orientations du PDH à l'échelle du territoire de la Vallée de la Bruche

#### Développement d'une offre répondant aux besoins des ménages

- Produire **300 logements** par an
- Favoriser la mixité sociale en produisant une offre diversifiée, notamment en développant l'offre locative aidée avec un objectif de **80 logements aidés** par an
- Augmenter l'offre locative privée, notamment par le biais du conventionnement avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH), avec un objectif de **25 logements conventionnés ANAH** par an
- Encourager la réhabilitation des logements existants, notamment les logements communaux
- Rééquilibrer territorialement l'offre locative et plus particulièrement l'offre locative aidée

#### Accompagnement du parcours résidentiel des ménages

- Répondre aux besoins en logements des jeunes :
  - Réaliser **2 résidences juniors** en logement autonome sur 6 ans
  - Développer une offre en petits logements (T1 et T2) à loyer accessible pour favoriser la décohabitation des jeunes et les maintenir sur le territoire
- Favoriser l'accession sociale à la propriété des ménages modestes avec un objectif de **30 logements** par an
- Anticiper le vieillissement de la population en développant une alternative au maintien à domicile :
  - Créer **3 résidences seniors** en logement autonome sur 6 ans
  - Promouvoir des formules innovantes de logements adaptés pour les seniors
  - Mettre en place un outil d'accompagnement du parcours résidentiel des seniors
- Produire une offre locative à loyer très modéré (prêt locatif aidé d'intégration -PLAI) pour les familles modestes, notamment les familles monoparentales
- Développer l'offre en logements d'urgence et améliorer les sorties des dispositifs d'hébergement

#### Production de logements à coûts supportables

- Constituer des réserves foncières pour anticiper le développement de l'habitat à coûts maîtrisés
- Agir sur les facteurs de renchérissement de la charge foncière (formes urbaines plus denses, normes de stationnement, etc.)
- Permettre la réduction de la charge foncière grâce à la participation des collectivités à l'équilibre financier des opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique

#### Réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité économe en espace et en énergie

- Lutter contre l'étalement urbain et prioriser le développement de l'habitat en lien avec la desserte en transports en commun, les emplois et les services
- Promouvoir les projets d'urbanisation offrant aux habitants les moyens d'une gestion économe des ressources
- Développer l'ingénierie au service des porteurs de projets qui mènent une politique volontariste de développement de l'habitat (pédagogie, formation, aides techniques, etc.)
- Accompagner les collectivités locales dans leur rôle d'aménageur public
- Accompagner les communes dans la mise en cohérence des documents d'urbanisme pour une meilleure efficacité des politiques de l'habitat

## LE SUIVI, L'ANIMATION ET L'ÉVALUATION DU PDH

Comme toute politique de grande envergure, le Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin se dotera d'outils de suivi et d'évaluation de ses actions.

Selon la circulaire du Ministère du Logement du 2 mai 2007 : «la qualité du PDH dépendra de la pertinence du dispositif d'observation partenarial et du diagnostic partagé sur les dysfonctionnements des marchés du logement».

Afin de contribuer à sa bonne mise en oeuvre, ces outils dont les objectifs sont complémentaires peuvent prendre plusieurs formes :

- Assurer un suivi quantitatif et qualitatif des orientations du PDH afin de permettre d'éventuelles adaptations tout au long des six années de mise en oeuvre
- Mettre en place des instances d'animation, afin de maintenir la dynamique du dialogue entre les acteurs de l'habitat (élus, aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs, etc.), favorisant ainsi la réussite des opérations
- Mener des actions de pédagogie et de sensibilisation à l'intention des acteurs de l'habitat en général et des élus en particulier, afin de mieux faire connaître les problématiques du PDH

### I. CONSOLIDER ET DÉVELOPPER L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DU BAS-RHIN

L'article L 302-10 du code de la construction et de l'habitation, fait obligation au Plan Départemental de l'Habitat de définir les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Dans le Bas-Rhin, l'Observatoire de l'Habitat du Bas-Rhin (ODH) existe depuis plusieurs années et a été élargi à l'échelle départementale depuis le 1er janvier 2006.

Ses principales missions peuvent être décomposées en trois temps différents :

- **Constitution et suivi de bases de données** pérennes et fiables : grâce auxquelles les indicateurs statistiques de suivi du PDH peuvent être construits puis suivis dans le temps
- **Développement de méthodes** permettant un traitement homogène des données et une adaptation aux différentes échelles territoriales du département
- **Production et diffusion des analyses** sous diverses formes (rapports, notes, tableaux de bord) afin de contribuer à la constitution d'une culture commune sur la base d'analyses partagées par l'ensemble des acteurs de l'habitat

Si ces missions constituent le fondement de tout observatoire et doivent donc être maintenues, l'observatoire de l'habitat 67, sous sa forme actuelle mérite cependant d'évoluer vers un fonctionnement plus adapté aux orientations du PDH.



Ces évolutions peuvent porter sur plusieurs points :

- **Aspect thématique :**

En plus des thèmes d'ores et déjà traités dans l'ODH (construction neuve, allocataires logements, demandes de logements sociaux, etc), de nouvelles thématiques issues des orientations du PDH pourraient y être intégrées à terme. C'est le cas par exemple de la problématique des personnes âgées ou encore du foncier.

- **Aspect territorial :**

Les orientations du PDH étant déclinées à l'échelle des territoires des Scots, l'ODH devra en toute logique adopter ce découpage pour ses analyses.

Cependant, les territoires de Scots étant trop vastes pour permettre une réelle évaluation, l'ODH proposera des découpages infra-Scot permettant un suivi plus pertinent de l'évolution de ces territoires.

- **Publications de l'Observatoire**

Les publications de l'ODH sont également appelées à évoluer.


- Définition d'indicateurs de suivi pour chaque orientation du PDH
- Elaboration de tableaux de bord de suivi
- Refonte des rapports thématiques et notes actuels
- Diversification des formes de diffusion (lettre électronique)

## II. L'ANIMATION DU PDH

### 1. Une animation pérenne du PDH

Après une démarche importante de concertation territoriale et auprès des professionnels de l'habitat, l'Etat et le Département souhaitent maintenir un niveau élevé d'échanges réguliers avec leurs partenaires et ont donc défini les modalités suivantes d'animation du plan départemental de l'habitat pendant les 6 années de mise en œuvre :

- Un bilan-concertation à mi-parcours, sous la forme d'**ateliers territoriaux** à l'échelle des territoires des SCOTs et d'**ateliers thématiques**.
- La création des **assises départementales de l'habitat** permettant tous les un an et demi environ, en lien avec l'observatoire départemental de l'habitat, une réflexion d'ensemble sur les évolutions dans le domaine de l'habitat à l'échelle départementale. Ces assises départementales de l'habitat ont vocation à réunir l'ensemble des partenaires de l'habitat et du logement.

- 
- Le lancement de **clubs habitat** territoriaux et/ou thématiques liés à des réflexions à approfondir ou à intégrer en fonction de l'actualité, notamment règlementaire. Ces instances à vocation technique permettent d'échanger à l'échelle des territoires sur les conditions de mise en œuvre du PDH et de partager et diffuser une culture commune avec les élus et les professionnels de l'habitat.

Bien évidemment, les initiatives menées conjointement par l'Etat et le Département seront articulées avec les actions et réflexions menées par les **syndicats mixtes des SCOTs** et les **établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat**.

## 2. La mise en place par le Conseil Général du Bas-Rhin de Points Info'Habitat sur l'ensemble du territoire départemental

Les Points Info'Habitat sont créés à des périmètres territoriaux différenciés en fonction des initiatives et des besoins locaux. Ils recouvrent les fonctions suivantes :

- **Un centre de ressource, d'information et de conseil**

Ils doivent permettre de bénéficier dans un même lieu des services et des informations d'une grande partie des organismes intervenant dans le champ du logement et l'habitat. Par exemple pour s'informer sur les aides départementales et/ou bénéficier de conseils personnalisés et gratuits, sensibiliser aux enjeux du développement durable. Le Point Info'Habitat doit être un lieu ouvert à tout public : particuliers, professionnels et élus.

- **Un centre multi-partenarial**

Les Points Info'Habitat visent à articuler et regrouper en un même lieu des permanences des acteurs de l'habitat comme l'association départementale d'information sur le logement (ADIL), le conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE), les opérateurs de suivi-animation des programmes d'intérêt général d'amélioration de l'habitat (CEP pour le PIG 4, les 4 organismes pour le PIG Rénov'Habitat 67 et l'association pour le PIG Habitat Durable de la CUS), les services départementaux d'aménagement et d'urbanisme, etc.

Ces permanences pourraient être articulées avec les interventions d'autres partenaires comme les agences des bailleurs sociaux, les ESPAS ou CLIC pour les personnes âgées, la maison départementale des personnes handicapées, etc.

- **Un lieu de débats et d'échanges**

Les Points Info'Habitat peuvent également être un lieu d'échanges et de débats sur des questions relatives à l'habitat sur la base d'un programme régulier d'événements sous forme de colloques, formations, rencontres avec les professionnels (architectes, paysagistes, urbanistes, sociologues, ...).

Ils servent de support aux clubs habitat présentés ci-dessus.



### III. LES INSTANCES DE PILOTAGE DU PDH

La mise en œuvre des orientations du plan départemental de l'habitat, coporté par l'Etat et le Département, sera suivie dans le cadre d'un **comité de pilotage opérationnel** (COPILO) se réunissant une fois par trimestre et regroupant les services de l'Etat et du Département accompagnés de l'ADEUS en qualité de conseil en méthode et en outils d'animation.

Il associe autant que de besoin les syndicats mixtes des SCOTs, les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat ainsi que tout autre partenaire dans le domaine de l'habitat.

Il constitue un lieu et un temps réguliers destinés à :

- Élaborer le programme d'actions annuel d'animation du PDH
- Proposer des études et actions dans le cadre du programme partenarial de l'ADEUS
- Suivre les résultats de la mise en œuvre du PDH et proposer aux différents maîtres d'ouvrage des actions menées, de nouveaux partenariats et expérimentations
- Préparer le bilan du PDH pour le comité régional de l'habitat

## CONCLUSION

Les orientations du Plan Départemental de l'Habitat du Bas-Rhin se sont construites sur la base de deux grandes démarches :

- **L'élaboration d'un diagnostic général** de la situation du logement dans le département qui a permis d'identifier les enjeux majeurs de l'habitat :
  - Le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages
  - L'accompagnement du parcours résidentiel des ménages
  - La production foncière pour des logements à coût supportable
  - La réalisation d'un aménagement urbain durable permettant la production d'un habitat de qualité, économe en espace et en énergie
- **L'organisation d'une large concertation** avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, au premier rang desquels les élus. Les résultats de cette concertation, menée en ateliers thématiques et territoriaux, ont enrichi utilement le diagnostic de départ.

Ces orientations ont d'abord une visée générale consistant à apporter des réponses concrètes aux enjeux identifiés en phase de diagnostic et qui concernent l'ensemble des territoires du département.

Certaines d'entre elles ont pu être quantifiées à savoir :

- La production de 6 800 logements/an sur les 3 premières années du PDH, 6 000 les années suivantes, dont 2 150 logements locatifs sociaux
- La réhabilitation de 550 logements/an dans le parc privé en lien avec l'ANAH
- La création de 21 résidences juniors sur 6 ans
- L'accession aidée à la propriété pour 550 ménages/an
- L'adaptation de 10 % de logements dans le parc social total en 10 ans

D'autres orientations plus qualitatives sont définies par le PDH. Il s'agit notamment de celles portant sur la production foncière (organiser le foncier, maîtriser le renchérissement de la charge foncière et permettre l'équilibre des opérations d'aménagement) ou encore sur l'aménagement durable (lutter contre l'étalement urbain, promouvoir l'économie des ressources, mettre l'ingénierie au service des projets).

Afin de tenir compte des spécificités de chaque territoire et de garantir l'adéquation des réponses aux réalités propres à chacun, les orientations quantitatives et qualitatives du PDH ont été déclinées à l'échelle des territoires de SCOT qui ont également été les territoires de concertation.

Pour contribuer à la réussite de ces orientations, deux démarches sont préconisées :

- **Le suivi** grâce notamment à l'observatoire de l'habitat dont le fonctionnement évoluera pour mieux répondre aux besoins de suivi du PDH
- **L'animation** sous plusieurs modalités à mettre en place : ateliers territoriaux et thématiques, assises départementales de l'habitat, clubs habitat, Points Info'Habitat

Une instance de pilotage sous forme de **comité de pilotage opérationnel** aura pour charge de suivre la mise en oeuvre de l'ensemble des orientations du PDH.





