PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté urbaine de Strasbourg

Avec vous,
l'agglomération
de demain
se dessine
aujourd'hui.

Strasbourg
Communauté Urbaine

Une nouvelle étape
de la politique de l'habitat

Pouvoir répondre aux besoins en logements est aujourd'hui, plus que jamais, d'une importance capitale pour Strasbourg et son agglomération. Les attentes sont considérables, de même que les interrogations des professionnels de l'habitat sont nombreuses.
L'analyse de la situation critique du logement nous a incité à nous intéresser aux questions pragmatiques et quotidiennes de nos concitoyens dans ce domaine.

Le 4e Programme Local de l'Habitat (PLH) sera l'outil opérationnel de mise en œuvre d'une politique de l'habitat co-construite dans le dialogue, la concertation et la confiance.

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

Le PLH sera élaboré sur des bases clairement définies : le dialogue, la négociation, le partenariat et l'innovation. Ces conditions sont indispensables pour tendre vers la "ville durable".
Nous avons donc proposé une concertation qui va s'articuler autour de quatre axes :

> augmenter et diversifier l'offre de logements,
> faciliter le parcours résidentiel,
> développer et soutenir le logement durable et les nouvelles formes urbaines,
> prendre en compte les problématiques de santé.

Ces quelques pistes ne font pas un programme et sont actuellement débattues avec les acteurs de l'habitat, les élus et les habitants. Ce temps de concertation contribuera à la réalisation d'un aménagement urbain innovant et d'un habitat durable pour satisfaire aux besoins de logements et des personnes.

Il faudra trouver un juste équilibre entre habitat, activités économiques et espaces de nature tout en créant des lieux où il fait bon vivre ensemble aux travers de formes urbaines innovantes, d'une mobilité et de services adaptés aux nouveaux besoins de nos concitoyens.

Jacques BIGOT,
Président de la Communauté urbaine de Strasbourg

Philippe BIES,
Vice-président de la Communauté urbaine de Strasbourg
en charge de l'Habitat et du Logement

Qu'est-ce qu'un PLH ?

DÉFINITION

Le PLH est un outil de programmation qui permet aux élus, dès à présent, d'engager une politique du logement à la hauteur des besoins et des attentes de nos concitoyens sur l'ensemble de l'agglomération.
Au-delà de sa fonction de planification des politiques de l'habitat, il propose également un cadre de dialogue entre les acteurs de l'habitat (promoteurs, bailleurs, habitants...).

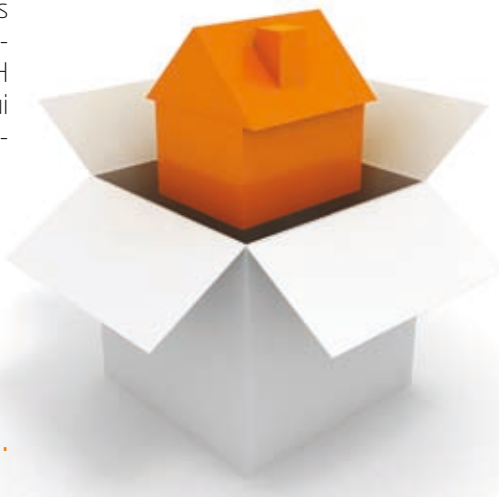
ENJEUX ET OBJECTIFS

Le PLH doit "assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements". Il tient compte des caractéristiques du développement de l'agglomération : évolution démographique et économique, évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, desserte en transports collectifs. Le PLH ne se limite pas uniquement au développement d'une offre nouvelle, il doit prendre également en compte l'amélioration de l'offre existante.

CONTENU DU PLH

Il s'agit, sur la base des premiers enseignements d'un **diagnostic** qui fait état du fonctionnement du marché du logement, de **partager** avec les partenaires et de définir les grandes orientations stratégiques de la politique communautaire de l'habitat. A partir de ces dernières sera rédigé **le document d'orientation.** Il identifie les objectifs quantitatifs et les localise, conformément au principe de diversité de l'habitat. Enfin, le PLH comporte un **programme d'actions,** qui traduit les orientations et qui se déclinera commune par commune.

> « ASSURER ENTRE LES COMMUNES ET LES QUARTIERS D'UNE MÊME COMMUNE UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE ET DIVERSIFIÉE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS. »



AVEC VOUS, L'AGGLOMÉRATION DE DEMAIN S'IMAGINE.

Comment se façonne le PLH ?

LE LOGEMENT : UNE PRIORITÉ POUR LA CUS

Actuellement, Strasbourg et son agglomération souffrent d'une offre en logements insuffisante, mal répartie et peu diversifiée face à une demande croissante. La politique menée dans ce domaine doit donc être une priorité pour la collectivité.

UNE MÉTHODE : LA CONCERTATION

Face aux constats, des engagements seront pris, entre autres, pour reconstituer des réserves foncières, augmenter et diversifier l'offre et répondre au défi environnemental. Déclinés à l'échelle de la CUS, ils ne seront pas mis en œuvre sans concertation préalable et dialogue avec tous les acteurs de l'habitat (élus, bailleurs, promoteurs, collectivités, associations, banquiers, architectes, etc.) et ses habitants.

UNE AMBITION : UNE POLITIQUE DE L'HABITAT PARTAGÉE PAR TOUS

Différents axes de travail et de réflexion sont débattus avec les acteurs de l'habitat. Nous avons l'ambition de stimuler la construction d'une nouvelle offre, répondre aux besoins en logements aux différentes étapes de la vie en intégrant les problématiques environnementales, sociales et sanitaires. Ainsi, nous aboutirons à une offre en logements équilibrée et adaptée.

> « RECONSTITUER DES RÉSERVES FONCIÈRES, AUGMENTER ET DIVERSIFIER L'OFFRE ET RÉPONDRE AU DÉFI ENVIRONNEMENTAL. »

AVEC VOUS, L'AGGLOMÉRATION DE DEMAIN SE CONÇOIT.

Quels sont les axes du PLH ?

1. MOBILISER ET MAÎTRISER LE FONCIER : UN PRÉALABLE À TOUTE INITIATIVE

Il s'agit de répondre aux importants besoins en logements par un effort de construction prenant en compte l'équilibre général des territoires, la lutte contre l'éparpillement et la maîtrise de l'étalement urbain. Pour arriver à construire ces logements nécessaires, la maîtrise du foncier sera un préalable à toute initiative. Le nouveau PLH devra préciser la territorialisation et la répartition des efforts de construction par commune, dans un esprit de solidarité intercommunale.

2. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA VIE

L'une des difficultés majeures, pragmatique et intimement liée à la question du logement, est aussi celle du pouvoir d'achat. La dégradation de la situation sociale et économique de même que la poursuite de la croissance des prix des biens fonciers et immobiliers contribuent à générer des dysfonctionnements. Le PLH s'attachera à proposer des actions par des dispositifs innovants, pour rétablir la chaîne du parcours résidentiel de l'étudiant au jeune ménage, de la famille qui s'agrandit et qui peut se séparer, de la personne âgée en intégrant certains handicaps.

3. CONTRIBUER À UN AMÉNAGEMENT INNOVANT ET UN HABITAT DURABLE

Pour réduire la part du budget des ménages consacrée au logement, la qualité de l'habitat occupe la première place. Au regard des enjeux environnementaux, le PLH doit permettre d'améliorer la performance énergétique du bâti.

En coordonnant les transports publics et l'urbanisation, un développement des nouvelles formes urbaines plus denses, pourra être proposé.

4. PRENDRE EN COMPTE LES PROBLÉMATIQUES DE SANTÉ

La santé des hommes est largement tributaire de la qualité de l'environnement dans lesquels ils évoluent. Le concept de "maison de santé urbaine" est un dispositif qui devra être étendu au delà des zones urbaines sensibles, dans la perspective de mieux assurer la transition entre les services médicaux et le retour au domicile. Il convient également d'avoir une démarche d'anticipation des risques sanitaires liés à la qualité des logements qui peut être à l'origine de maladies plus ou moins graves. Le PLH permettra d'accompagner les mises aux normes et l'amélioration de l'état sanitaire des logements.

Glossaire

PLH : Programme Local de l'Habitat
Outil de programmation pour une durée de 6 ans, le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique pour répondre aux besoins en logements et favoriser la mixité sociale. C'est un document structurant qui permet de développer une stratégie intercommunale. Il constitue la procédure la plus structurée pour définir les politiques locales de l'habitat.
L'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CUS se fait en association avec le représentant de l'Etat, les personnes morales compétentes et les communes de la CUS. De plus, bien que la Loi ne le prévoie pas, la CUS a décidé d'élargir cette concertation en direction des acteurs socio-économiques, des habitants et de leurs représentants, des associations locales, etc.

PLU : Plan Local d'Urbanisme
Les communautés urbaines, sont de droit, compétentes en matière d'urbanisme. Le P.L.U. est le principal document de planification de l'urbanisme applicable sur le territoire de la commune.
La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.) a réformé en profondeur l'approche publique de l'évolution et de l'aménagement des villes.
Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), qui se substitue au Plan d'Occupation des Sols, n'est pas uniquement un document d'urbanisme réglementaire. Il exprime un véritable projet de ville. Il est compatible avec le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacements Urbains.

Loi SRU : Solidarité et Renouvellement Urbains
La Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement.
La loi SRU a eu un impact dans cinq domaines : le droit de l'urbanisme, la mixité sociale, les transports, les bailleurs et le droit civil.
Au terme de la loi SRU, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et les PLU doivent remplacer, à terme, l'ensemble des schémas directeurs et les plans d'occupation du sol.
Tout en essayant de répondre aux besoins en logements, la loi SRU veut assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

SCOTERS : Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg
Le SCOT est un document de planification à long terme qui vise à mettre en cohérence les politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'habitat, de l'économie et des déplacements sur un territoire correspondant à l'aire urbaine au sens le plus large.
Le SCOT fixe les orientations générales de l'espace, l'équilibre à maintenir entre zones à urbaniser, zones naturelles, agricoles ou forestières. Il fixe aussi les objectifs en matière d'équilibre de l'habitat, de mixité sociale, d'accès en transports en commun, d'équipements commerciaux ou d'espaces à vocation économique.
Le territoire du SCOTERS est composé de **139 communes,** mais l'aire d'étude du SCOTERS prend en compte la proximité de l'Allemagne. Le livre blanc Strasbourg-Ortenau a ajouté une **dimension transfrontalière** au SCOTERS. Le SCOTERS a été approuvé le 1er juin 2006.

ENL : Engagement National pour le Logement
La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) répond aux attentes des collectivités, mais aussi aux besoins de nombreux ménages qui placent le logement comme une de leurs préoccupations majeures.
La loi ENL constitue le volet législatif du Pacte National pour le Logement et renforce le volet logement du plan de cohésion sociale. La loi est destinée à favoriser l'accession à la propriété, développer l'offre locative privée à loyers modérés, lutter contre l'insalubrité et la vacance des logements et renforcer la mixité de l'habitat. Diverses dispositions concernent également la construction, les ventes d'immeubles à rénover, les rapports entre bailleurs et locataires et le règlement des résidences-services.

DALO :
Le principe de l'opposabilité du droit au logement est déjà intégré dans le code de la construction et de l'habitation. Le principe général de la loi DALO est d'instituer un **droit à un logement décent et indépendant garanti par l'Etat.**
Le principe est clairement affirmé : l'Etat est le seul garant du droit au logement.
La mise en œuvre de cette garantie s'appuie sur un recours amiable et un recours contentieux.
Le premier recours s'exerce devant une commission départementale de médiation, le second recours est ouvert aux demandeurs prioritaires au premier décembre 2008 et sera étendu à partir du 1er janvier 2012 à l'ensemble des demandeurs de logement social.

Crédit photos : Citimages, Ville de Strasbourg, GettyImages
Voiturez & Obringer

Pour en savoir plus
www.strasbourg.fr
rubrique : Urbanisme et logement

Communauté urbaine de Strasbourg
1 Parc de l'Etoile
67076 Strasbourg cedex
Tél. : 03 88 60 90 90

Strasbourg
Communauté Urbaine