

Délibération du Conseil de Communauté du vendredi 27 novembre 2009

Adoption du 4^{ème} Programme Local de l'Habitat de la CUS.

Par délibération en date du 27 septembre 2007, le Conseil de Communauté a engagé l'élaboration du 4^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CUS.

Pour mémoire, le PLH – aux termes de l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation – « définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée de l'offre en logements ».

Il fixe, sur la base d'un diagnostic fin du territoire, un ensemble d'actions à mener pour accompagner quantitativement et qualitativement le développement de l'habitat, sur la base d'orientations dont la proposition – s'agissant de la CUS – est la suivante :

- répondre aux besoins en logements par un effort de construction et de mobilisation du foncier,
- répondre aux besoins en logements pour tous aux différentes étapes de la vie,
- améliorer le parc existant,
- contribuer à un aménagement innovant et à un habitat durable,
- prendre en compte la santé dans l'habitat,
- mettre en œuvre le PLH en lien avec les autres politiques publiques, le suivre et l'évaluer.

Le 4^{ème} PLH de la CUS a fait l'objet d'un premier projet arrêté lors du Conseil de Communauté du 20 mars 2009, après une concertation volontariste menée auprès des acteurs sociaux-économiques et des élus des communes concernées, qui a permis d'en dégager un contenu étroitement en rapport avec les besoins du territoire.

Ce document a ensuite été transmis pour avis formel – conformément à l'article L 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation – à l'ensemble des 28 communes de la CUS ainsi qu'au syndicat mixte pour le schéma de cohérence territoriale de la région de

Strasbourg (SCOTERS).

Une délibération du Conseil de Communauté en date du 10 juillet 2009 a tiré le bilan de cette concertation formelle et apporté en conséquence un certain nombre d'adaptations au projet de PLH.

Un nouveau document a donc été arrêté à cette date et transmis le 21 juillet 2009 -toujours conformément à l'article L 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation- au Préfet, pour saisine du Comité Régional de l'Habitat (CRH).

La présente délibération a pour objet de retranscrire l'avis consécutif de l'Etat et d'apporter les réponses à ses observations, puis d'approuver le 4^{ème} PLH de la CUS tel qu'il en résulte, en vue de sa pleine application sur 6 ans.

A noter toutefois que préalablement à cette proposition d'approbation a été opérée une nouvelle rencontre avec chacune des communes qui – bien qu'il ait résulté du Conseil de Communauté du 10 juillet 2009 une délibération favorable au projet de 4^{ème} PLH tel que soumis – avaient émis à titre individuel au sein de leur Conseil Municipal un avis défavorable ou favorable avec réserves au document (ce dans le but d'éclaircir avec elles les questions opérationnelles qu'elles se posaient).

Il est proposé que la présente délibération synthétise également ces échanges en revenant sur les différents points soulevés par les communes et sur les réponses qui peuvent y être apportées.

1) ECHANGES AVEC LES COMMUNES DE LA CUS AYANT EMIS UN AVIS DEFAVORABLE OU FAVORABLE AVEC RESERVES AU PROJET DE 4EME PLH

Pour mémoire, les communes de la CUS qui s'étaient déclarées défavorables au projet de 4^{ème} PLH de la CUS ou favorables avec réserves étaient les suivantes :

- avis défavorable : Hoenheim, Lampertheim, Plobsheim, Reichstett et Souffelweyersheim,
- avis favorable avec réserves : Bischheim, Holtzheim, Lipsheim, Niederhausbergen, Oberschaeffolsheim et Wolfisheim.

Les points d'achoppement majeurs soulevés par ces communes étaient les suivants :

- niveau fixé pour l'objectif de production de logements et en particulier de logements aidés,
- développement des transports nécessaires à l'accueil de populations nouvelles,
- consistance des zones d'intérêt communautaire,
- répartition du logement locatif social par produits,
- outils à disposition des communes pour favoriser la production de logements aidés.

S'agissant du niveau fixé pour l'objectif de production de logements et en

particulier de logements aidés :

Il est rappelé que les niveaux de production mentionnés au PLH sur sa durée de 6 ans constituent des objectifs vers lesquels il conviendrait de tendre pour répondre aux besoins de la population sur le territoire communautaire.

Le PLH constitue un engagement de la CUS et de ses communes membres de mobiliser et de combiner leurs efforts afin d'y concourir.

Une évaluation du document, incluant un point sur les conditions opérationnelles de sa réalisation, sera toutefois menée annuellement, qui permettra le cas échéant – et en fonction des difficultés ou au contraire des facilités rencontrées mais aussi des évolutions démographiques, économiques, sociologiques, ... des communes – de l'adapter ou de le faire évoluer en conséquence.

Il est rappelé par ailleurs, s'agissant des objectifs de production de logements et en particulier de logements aidés, que la construction neuve n'est pas la seule ressource possible.

Acquisitions – améliorations de bâtiments existants par les bailleurs sociaux ou conventionnement social ou très social avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) de logements existants relevant du parc privé constituent en effet également des outils non négligeables sur le territoire communautaire, qui permettent par ailleurs une implantation diffuse du logement social au sein du tissu existant et donc une mixité souvent très intéressante.

S'agissant du développement des transports nécessaires à l'accueil de populations nouvelles :

L'une des problématiques les plus fréquemment soulevées pour l'implantation de logements nouveaux est le nécessaire développement concomitant de la desserte en transports et notamment en transports collectifs, en particulier sur la 2^{ème} couronne de la CUS.

Il est rappelé à ce sujet que le PLH a tenu compte de cette problématique en encourageant d'une part la densification des opérations (réduction de l'étalement urbain) et en faisant porter d'autre part l'effort de construction davantage sur Strasbourg et les communes de 1^{ère} couronne, bien desservies en transports collectifs.

Il est rappelé également qu'une révision du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CUS est engagée (délibération du Conseil de Communauté en date du 19 décembre 2008), qui intégrera effectivement les objectifs du PLH pour proposer des solutions de desserte en rapport, notamment en transports collectifs et en modes actifs (vélo et marche à pied).

Parmi les 5 axes guidant cette révision et entérinés par le Conseil de Communauté le

15 mai 2009 (délibération cadre sur les orientations à suivre pour le PDU) figure en effet « l'amélioration du lien entre les politiques de déplacements et des politiques d'aménagement – urbanisme ».

Y sont ainsi clairement énoncés comme devant guider l'action :

- l'indispensable cohérence entre niveau de desserte et implantation des activités, équipements et logements,
- ainsi que le couplage entre arrêts de transports collectifs structurants et densification de l'habitat et de l'emploi.

Des scénarii d'actions sont envisagés dès le 1^{er} semestre 2010.

S'agissant de la consistance des zones d'intérêt communautaire (ZIC) :

Ces zones, au nombre de 13 dans le projet de PLH, consistent – ainsi que le précisait déjà la délibération du 10 juillet 2009 – en :

- des secteurs de taille conséquente, pouvant prendre place à l'articulation de plusieurs bans communaux et pour lesquels une réflexion communautaire doit être menée,
- au sein desquels les propositions d'aménagement et d'affectation, intégrant les problématiques économiques, urbanistiques et d'agriculture périurbaine, seront élaborées en concertation avec les communes concernées et soumises à leur avis,
- et qui, pour ceux dont l'urbanisation est prévue au-delà du 4^{ème} PLH, pourront faire l'objet d'études et donner lieu à réserves foncières durant celui-ci.

Il ne s'agit donc pas, comme cela a pu être compris, de zones systématiquement et entièrement vouées à la construction de logements, mais bien de secteurs identifiés comme présentant des enjeux à l'échelle de l'agglomération :

- tant pour le développement de logements ou d'activités,
- que – et quelquefois surtout – pour la conservation d'espaces naturels ou agricoles significatifs.

C'est le cas en particulier de la ZIC de Hoenheim – Bischheim – Souffelweyersheim, dont la vocation principale sera d'être un poumon vert pour les communes Nord de la première couronne.

S'agissant de la répartition du logement locatif social par produits :

L'objectif d'orientation de la production de logements locatifs sociaux vers davantage de PLAI (prêts locatifs aidés d'intégration) inquiète.

Il est rappelé toutefois que les logements PLAI neufs répondent principalement aux besoins de ménages insérés socialement mais présentant des ressources insuffisantes pour leur permettre d'accéder au parc privé ou même à des logements de type PLUS (prêts locatifs à usage social) : travailleurs pauvres, familles monoparentales, jeunes actifs, retraités, ...

A titre d'exemple, les PLAI s'adressent notamment aux jeunes couples (somme des âges inférieure à 55 ans) dont les ressources annuelles sont inférieures à 18 264 € (base imposable), soit 1 522 €/mois sur 12 mois (environ 1,5 SMIC net).

Ils peuvent ainsi accéder à un logement (T2 moyen de 50 m²) présentant un loyer de l'ordre de 250 €/mois (environ 5€/m², contre près de 9,70 €/m² dans le parc privé).

En incluant des dépenses moyennes de charges de 70 €/mois, l'effort locatif à fournir peut donc être limité à environ 320 €/mois, soit un taux d'effort d'environ 1/5 de ses ressources (contre environ 550 €/mois dans le secteur privé, soit un taux d'effort de plus d'1/3 des ressources générant souvent en conséquence des difficultés d'accès au logement).

Le PLH met en avant, au travers de son diagnostic, une réelle nécessité de répondre à ces besoins sur la CUS.

Or, un produit comme le PLS (prêt locatif social) résoud de moins en moins les demandes de logements sociaux, de par les loyers qu'il propose, aujourd'hui trop proches du marché privé et trop loin des ressources des ménages modestes.

Les bailleurs sociaux tendant d'ailleurs spontanément à en réduire leur production, pour ne pas risquer de faire face à des problèmes de vacance.

Le PLS s'inscrit par conséquent de plus en plus comme un produit de placement immobilier pour promoteurs et investisseurs, davantage complémentaire à l'offre privée qu'à l'offre sociale.

S'agissant des outils à disposition des communes pour favoriser la production de logements aidés :

L'une des difficultés soulevées par les communes pour la production de logements aidés sur leur ban est la nécessité de pouvoir disposer d'outils opérationnels et d'appuis méthodologiques pour ce faire.

Il est rappelé que parmi ces outils figurent :

- la maîtrise foncière et immobilière,
- la réglementation d'urbanisme,
- la réalisation d'opérations d'aménagement,
- la concertation avec promoteurs et bailleurs,
- le conventionnement du parc privé.

La maîtrise foncière et immobilière :

Acquisitions amiables, préemptions, voire expropriations sont mobilisables par les Collectivités pour maîtriser le devenir et assurer les nécessités d'intérêt général de leur territoire.

Celles-ci peuvent être engagées tant par les communes elles-mêmes que par la CUS en concertation avec elles.

Il est ainsi rappelé que le budget de la CUS relatif aux acquisitions foncières et

immobilières nécessaires à la mise en œuvre du PLH a été substantiellement augmenté à cet effet.

La CUS peut ainsi apporter son soutien aux communes pour le portage nécessaire à la réalisation d'opérations de logements aidés, en construction neuve ou en acquisition amélioration.

La réglementation d'urbanisme :

Des servitudes peuvent être définies dans les zones urbaines ou à urbaniser des Plans Locaux d'Urbanisme, consistant :

- soit à interdire tout projet nouveau dans un périmètre à délimiter, jusqu'à l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, dans la limite d'une durée cinq ans (article L123-a du Code de l'Urbanisme).
- soit à réserver des emplacements en vue de la réalisation - dans le respect des objectifs de mixité sociale - de programmes de logements alors à définir. La commune peut y fixer le programme exact qu'elle souhaite voir mené ou prescrire la part de logements aidés à considérer, en laissant le constructeur libre du reste (article L123-2b du Code de l'Urbanisme).

Ces deux outils permettent ainsi aux communes de maîtriser plus facilement le devenir de leur territoire et la réalisation de logements sur leur ban.

La réalisation d'opérations d'aménagement :

Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), Permis d'Aménager (PA) ou Projets Urbains Partenariaux (PUP) constituent autant d'outils permettant d'encadrer la réalisation de logements sur une commune, par la définition d'un programme, d'un calendrier de réalisation, de critères de qualité architecturale et environnementale, le choix d'un aménageur puis de constructeurs, ...

La concertation avec promoteurs et bailleurs :

Des échanges de plus en plus fréquents sont organisés par la CUS avec les promoteurs et les bailleurs intervenant sur le territoire communautaire.

Ils représentent autant d'opportunités de s'accorder – en concertation avec les communes qui le souhaitent – sur les programmations en logements à retenir dans les opérations à venir (part et type de logements aidés en particulier), en fonction de la mixité sociale du secteur d'implantation, des équilibres économiques d'opération, ...

Les servitudes d'urbanisme décrites ci-dessus constituent également des outils de discussion avec les promoteurs et aménageurs.

Le conventionnement du parc privé :

Pour mémoire, entrent dans les décomptes de logements aidés ceux conventionnés en loyer social ou très social avec l'ANAH par leurs propriétaires.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habitat Durable mis en place par la CUS en mars 2009 constitue un outil incitatif dans ce domaine (attribution de subventions aux propriétaires en échange du conventionnement et de l'amélioration du confort des logements qu'ils louent), sur lequel les communes peuvent également s'appuyer. Des dispositifs complémentaires comme la médiation locative ou la Garantie des Risques Locatifs (GRL) peuvent également aider les propriétaires à y adhérer.

Il est proposé que, suite à l'approbation du PLH, des rencontres soient organisées avec chacune des communes par les services de la CUS afin que ces derniers leur apportent -sur la base des outils que les communes souhaiteront mobiliser prioritairement- l'appui méthodologique et technique qu'elles souhaiteront (interventions foncières, analyses opérationnelles, conduite de procédures, montage d'opérations, communication sur les dispositifs d'incitation financière, ...).

Il est rappelé par ailleurs que plusieurs dispositions en faveur du développement du logement aidé sur les communes ont d'ores et déjà été prises par la CUS depuis le début de l'année 2009 (adoption du PIG Habitat Durable, augmentation des subventions aux réalisations des bailleurs sociaux, extension de leurs garanties d'emprunts, ...).

Il s'agit donc bien de soutenir et d'accompagner les efforts des communes.

Il est à noter que, suite à la nouvelle phase d'échanges intervenue depuis le 10 juillet 2009 entre la CUS et les communes défavorables ou favorables avec réserves au PLH, la commune de Plobsheim a modifié son vote, passant - dans la séance du Conseil Municipal du 26 octobre 2009 - d'un vote défavorable à un vote favorable avec réserve (la réserve portant sur l'adéquation demandée du futur PDU au développement des secteurs d'habitat).

2) AVIS DU REPRESENTANT DE L'ETAT SUR LE PROJET DE 4^{EME} PLH

Comme indiqué ci-dessus, le projet de PLH tel qu'arrêté à l'issue du Conseil de Communauté du 10 juillet dernier a été transmis au Préfet le 21 juillet, conformément à l'article L 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Celui-ci disposait dès lors d'un délai de 2 mois pour le soumettre au Comité Régional de l'Habitat (CRH), instance composée d'élus, de professionnels du logement et d'organisations syndicales et associatives, consultée lors de toute décision importante à prendre au niveau local par le Préfet en matière de politique du logement.

Le CRH a ainsi été réuni le 14 septembre 2009 pour rendre ses conclusions sur le document transmis, sur la base d'une analyse préalable établie par la Direction Régionale de l'Equipement (DRE).

Un avis favorable a été rendu à cette occasion tant sur le fond que sur la forme du document et sur sa procédure d'élaboration.

Les acteurs en présence ont souligné la qualité des échanges intervenus avec la CUS depuis plusieurs mois, ainsi que la politique volontariste qui est la sienne aujourd'hui.

Une demande de précisions a toutefois été faite quant aux objectifs triennaux de production de logements locatifs sociaux pour les communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (SRU).

Quelques recommandations ont par ailleurs été formulées pour une mise en œuvre efficace du document par la suite.

Cette conclusion favorable du CRH a été confirmée par courrier officiel du Préfet le 12 octobre 2009, de sorte que la CUS est à ce stade en mesure d'adopter définitivement son 4^{ème} PLH.

S'agissant de la précision demandée quant aux objectifs triennaux de production de logements locatifs sociaux pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU :

Il est précisé sur ce point que le 4^{ème} PLH de la CUS reprend à son compte les modalités de calcul du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les objectifs chiffrés qui figurent dans le document pour ces communes en matière de logements aidés (fiches communales du programme d'actions) concernent :

- uniquement les programmes de construction neuve,
- tant en locatif social qu'en accession sociale à la propriété (le développement sur la CUS d'une offre en logements qui réponde à toutes les demandes – toutes formes locatives, y compris les plus sociales, jusqu'à la propriété – étant visé).

Les décomptes relatifs à la loi SRU concernent pour leur part :

- tant la construction neuve que l'acquisition – amélioration de logements locatifs sociaux,
- ainsi que le conventionnement du parc privé en loyer social ou très social.

(l'accession sociale à la propriété n'y est pas incluse, la loi restreignant l'objectif social au logement locatif)

Est joint en annexe à la présente délibération un tableau figurant de manière claire ces différences entre objectifs de réalisation des logements aidés au titre du PLH et objectifs triennaux des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

S'agissant des recommandations formulées pour une mise en œuvre efficace du document par la suite :

Celles-ci sont les suivantes :

- *Justifier de ce que les besoins en logements estimés tiennent compte des opérations de renouvellement urbain (étant précisé que ces besoins spécifiques sont évalués en moyenne à 250 unités par an) :*

Confirmation est apportée de ce que ces besoins tiennent effectivement compte des opérations de renouvellement urbain (de même que les objectifs annuels moyens de production de logements fixés sur la CUS).

- *Déployer rapidement une politique d'intervention dans le domaine du foncier, afin d'atteindre les objectifs visés :*

L'annexe au projet de PLH identifie les secteurs de développement potentiel des communes.

Un recensement des maîtrises foncières détenues par la Collectivité dans ces secteurs a été opérée, qui permet d'ores et déjà de définir les acquisitions complémentaires à opérer ainsi que les outils les mieux adaptés pour ce faire (acquisitions amiables, préemptions, voire expropriations).

Ceux-ci seront affinées avec chacune des communes, pour actions de la CUS à leur côté, de même que sur les opportunités autres qui pourront se présenter durant les 6 années du PLH.

- *Réaliser un premier bilan du fonctionnement du Programme d'Intérêt Général (PIG) Habitat Durable afin de procéder le cas échéant à la réorientation de certaines actions (préciser également les objectifs fixés, pour le parc privé) :*

Ce premier bilan a d'ores et déjà été établi (Comité de Pilotage du PIG Habitat Durable du 3 septembre 2009) et des optimisations du dispositif proposées, notamment sur le volet performance énergétique.

Celles-ci seront intégrées au « programme d'action 2010 sur l'habitat privé » qui sera présenté au Conseil de Communauté en début d'année, de même que les objectifs de production (définis annuellement).

- *Poursuivre le travail d'identification et de traitement des situations d'habitat indigne :*

Il est précisé sur ce sujet que la CUS a, par délibérations en dates du 10 juillet 2009 et du 23 septembre 2009, réaffirmé son adhésion au Dispositif Départementale d'Eradication du Logements Insalubre et Non Décent (DDELIND).

Une articulation avec le PIG Habitat Durable a par ailleurs été opérée, de manière à favoriser la réalisation de travaux de remise aux normes de décence par les propriétaires.

- *Coordonner la mise en œuvre du PLH avec les actions du nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2010-2014 :*

La CUS est associée à l'élaboration de ce dernier.

Les objectifs de production de logements à destination des ménages modestes

particulièrement défendus par le PLH (notamment via un recentrage vers les PLAI, la recherche de solutions pour les grandes familles, les personnes handicapées, les sortants de situations d'hébergement, ...) rencontrant tout à fait les préoccupations de ce document.

Plusieurs actions en relevant font par ailleurs l'objet d'un cofinancement de la CUS (DDELIND, MOUS, FSL, ...).

- *Conforter la faisabilité opérationnelle du PLH par des mesures d'ordre réglementaire dans les PLU :*

Cet outil sera effectivement mis à profit avec les communes lorsqu'utile (voir paragraphe en partie 1 ci-dessus relatif à la réglementation d'urbanisme).

- *Développer une stratégie d'intervention opérationnelle pour répondre aux objectifs du PLH :*

De même qu'une identification des actions foncières à opérer dans le cadre du PLH, une définition des procédures et des montages d'opérations à privilégier a été opérée.

Ceux-ci seront également affinés au cas par cas avec les communes, la CUS pouvant leur apporter son appui méthodologique et technique pour leur mise en œuvre.

- *Mener un suivi concerté des résultats du PLH et de la mise en œuvre de son plan d'action :*

Il s'agit là de l'une des actions identifiées au PLH (fiche n°24 du programme d'actions.

Un point d'étape annuel sera ainsi réalisé sur l'avancement du PLH, ses éventuels points de blocages et des réorientations le cas échéant à opérer (cf. partie 1 ci-dessus).

Des Rencontres de l'Habitat seront également organisées annuellement, réunissant -à l'instar de la procédure d'élaboration du document- les différents acteurs de l'habitat oeuvrant sur le territoire de la CUS, afin de partager cette évaluation avec eux et de l'enrichir de ces échanges.

Ces observations étant désormais faites et l'avis de l'Etat favorable sur le document, celui-ci peut être soumis à l'approbation du Conseil de Communauté (dans sa version identique à celle du 10 juillet 2009, l'Etat ne demandant aucune modification).

Je vous propose par conséquent d'y procéder aujourd'hui, en adoptant le projet de délibération suivant :

Le Conseil

*conformément à l'article L302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,
vu la délibération du Conseil de Communauté du 27 septembre 2007*

*prescrivant l'élaboration du 4^{ème} PLH de la CUS,
vu la délibération du Conseil de Communauté du 20 mars 2009
arrêtant un premier projet de 4^{ème} PLH,
vu la délibération du Conseil de Communauté du 10 juillet 2009 synthétisant l'avis des
Communes de la CUS et du syndicat mixte du SCOTERS sur ce projet et approuvant sa
mise à jour consécutive,
vu l'avis favorable du CRH en date du 14 septembre sur ce projet de PLH remanié,
vu l'avis consécutif également favorable du Préfet, en date du 12 octobre 2009,
sur ce même document,
vu l'avis de la commission thématique
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré
décide*

- *d'adopter pour une durée de 6 ans le 4^{ème} Programme Local de l'Habitat dans sa version du 10 juillet 2009,*
- *le principe d'une évaluation annuelle du document qui permettra le cas échéant, et en fonction des difficultés ou au contraire des facilités de mise en œuvre rencontrées mais aussi des évolutions démographiques, économiques, sociologiques, des communes, de l'adapter ou de le faire évoluer en conséquence.*

autorise

le Président ou son représentant à prendre toutes les dispositions destinées à assurer la mise en œuvre de ce document ainsi que l'exécution de la présente délibération.

**Adopté le 27 novembre 2009
par le Conseil de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 1 décembre 2009**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune

* au titre du 4ème Programme Local de l'Habitat
* au titre des objectifs triennaux résultant du CCH (article 55 de la loi SRU)

	Objectifs 4ème PLH / 6 ans (1)		Objectifs article 55 loi SRU (2)				
	Construction neuve	Acquisitions - améliorations	Taux logts aidés (01/01/08)	Nb logts manquants (01/01/08)	Objectif triennal	Soit en 6 ans	
Strasbourg	3355	1500 sur la totalité du territoire CUS					
Centre	125						
Gare / Kléber	60						
Bourse / Espla. / Krutenau	70						
Conseil des XV	55						
Robertsau	470						
Cro. / HautePierre / Poteries	660						
Meinau	100						
Neudorf / Musau / Port du Rhin	1155						
Koenigs. / Elsau / Mont. Verte	425						
Neuhof	235						
1ère couronne	2400	1500 sur la totalité du territoire CUS		966	163	326	
Bischheim	100						
Eckbolsheim	250			5,24%	419	62	124
Hoenheim	170			12,18%	365	54	108
Illkirch - Graffenstaden	800						
Lingolsheim	550			19,02%	73	12	24
Ostwald	350			17,60%	109	35	70
Schiltigheim	180						
2ème couronne	1745	1500 sur la totalité du territoire CUS		3 475	522	1 044	
Blaesheim	10						
Eckwersheim	25						
Entzheim	120						
Eschau	100			0,72%	377	57	114
Fegersheim	60			7,99%	248	36	72
Geispolsheim	190			6,12%	358	54	108
Holtzheim	110						
La Wantzenau	90			9,90%	444	66	132
Lampertheim	100						
Lipsheim	40						
Mittelhausbergen	70						
Mundolsheim	100			4,51%	315	51	102
Niederhausbergen	85						
Oberhausbergen	110			12,26%	153	23	46
Oberschaeffolsheim	70						
Plobsheim	90			1,90%	276	43	86
Reichstett	80			7,70%	236	36	72
Souffelweyersheim	110			4,18%	476	66	132
Vendenheim	150			2,85%	373	57	114
Wolfisheim	35		7,03%	219	33	66	
Total	7500	1500		4441	685	1370	
	9000						

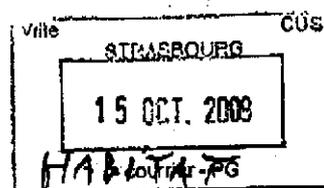
(1) logement locatif social public (hors conventionnement privé) et accession sociale à la propriété

(2) logement locatif social public et privé, hors accession sociale

Italique : communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU depuis le 01/01/08 (loi DALO)



PRÉFECTURE DU BAS-RHIN



STRASBOURG, le 12 OCT. 2009

Monsieur le Président,

Par lettre du 21 juillet 2009, vous m'avez transmis, en vue d'une saisine du Comité Régional de l'Habitat, une copie du projet de Programme Local de l'Habitat arrêté par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Strasbourg du 10 juillet 2009.

Le 14 septembre 2009, le Comité Régional de l'Habitat a émis un avis favorable à ce projet, accompagné de la réserve indiquée ci-dessous :

- faire figurer les objectifs triennaux de production de logements locatifs sociaux sur chaque commune soumise à l'article 55 de la loi SRU. Par ailleurs, le CRH a invité la CUS à prendre en compte les recommandations du rapport d'analyse de l'Etat sur le projet.

J'ai l'honneur de vous informer que, suivant l'avis du Comité Régional de l'Habitat, j'émet un avis favorable au projet de 4^{ème} PLH de la CUS, soulignant les objectifs ambitieux de production de logements notamment aidés que se fixe la Communauté Urbaine de Strasbourg sur les six années à venir, et la démarche concertée menée avec les communes de la CUS pour les définir et les réaliser.

Au demeurant, je demande à la Communauté Urbaine de Strasbourg d'explicitier les objectifs triennaux de production de logements locatifs sociaux sur chaque commune soumise à l'article 55 de la loi SRU, et de répondre aux recommandations et remarques figurant dans le rapport d'analyse de l'Etat présenté au CRH du 14 septembre 2009 (voir liste en annexe).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.


Pierre-Etienne BISCH

Monsieur Jacques BIGOT
Président de la Communauté
Urbaine de Strasbourg
Centre Administratif
Parc de l'Etoile
67070 STRASBOURG CEDEX





Préfecture du Bas-RHIN

ANNEXE

Liste des recommandations et remarques du rapport d'analyse de l'État
présenté au CRH du 14 septembre 2009

- Justifier si dans le PLH les besoins estimés tiennent compte des opérations de renouvellement urbain (ANRU) et quantifier ces besoins spécifiques évalués dans le Porter à Connaissance à une moyenne de 250 logements par an.
- Déployer rapidement une politique d'intervention dans le domaine du foncier afin d'atteindre les objectifs fixés dans le PLH.
- Réaliser un premier bilan de fonctionnement du PIG « Habitat Durable » afin de procéder le cas échéant à la réorientation de certaines actions, et préciser les objectifs de production fixés dans le cadre de la politique menée sur le parc privé.
- Poursuivre le travail d'identification et de traitement des situations d'habitat indigne
- Coordonner la mise en œuvre du PLH avec les actions du nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2010-2014
- Conforter la faisabilité opérationnelle du PLH par des mesures d'ordre réglementaire dans les PLU
- Au delà du repérage des potentialités foncières et de l'inventaire des outils mobilisables, préciser la stratégie d'intervention opérationnelle de la CUS et les moyens mis en œuvre pour répondre aux objectifs du PLH.
- Mener un suivi concerté des résultats du PLH et de la mise en œuvre de son plan d'action.