

Inventer la ville
et la vie
qui va avec...



4^{ÈME} PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE STRASBOURG

Actions et réalisations 2009/2010

Ville et Communauté urbaine
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France
Site internet : www.strasbourg.eu





Le 4^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CUS a été approuvé par son Conseil de Communauté le 29 novembre 2009, pour une durée de 6 ans.

Il définit - sur la base d'un diagnostic territorial - les orientations de la Collectivité dans le domaine du logement, ainsi que les actions qu'elle se propose de mettre en œuvre. Un point d'étape en est réalisé annuellement, autour de ses 6 axes majeurs de travail.

En préambule aux 4^{èmes} Rencontres de l'Habitat du 12 mai prochain, il vous est proposé d'en découvrir les principaux éléments. Ces premiers résultats, très encourageants, nous invitent à poursuivre l'action et à intensifier encore les échanges avec l'ensemble des acteurs et partenaires que vous êtes.

N'hésitez pas à nous faire part de vos propositions, tout au long de l'année bien sûr, mais aussi à l'occasion des 4^{èmes} Rencontres !



AXE 1

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT PAR UN EFFORT DE CONSTRUCTION ET DE MOBILISATION DU FONCIER

ENJEU

Rattraper - au regard des besoins - le retard de production de logements enregistré sur la CUS dans les années précédant le 4^{ème} PLH.

ACTIONS 2009/10

Parmi les principales actions lancées depuis 2009 sur ce thème figurent :

- une identification et une hiérarchisation - avec chaque Commune - des secteurs potentiels de développement de l'habitat,
- l'engagement des études pré-opérationnelles, modifications des règles d'urbanisme et procédures d'aménagement visant à permettre leur urbanisation,
- le développement d'une politique d'interventions foncières dans les secteurs visés par un développement à venir,
- la mise en place sur la ville de Strasbourg d'une Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV), pour mobiliser le parc existant.

RÉSULTATS

La programmation de près d'une vingtaine d'opérations d'aménagement sur l'ensemble du territoire communautaire.

À échéance 2012 - 2013, près de 8 500 logements nouveaux devraient ainsi pouvoir faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Aujourd'hui, on constate déjà **une croissance des niveaux de logements autorisés et commencés**. Elle devrait encore s'accroître sur les prochaines années et se répartir de manière plus équilibrée sur l'ensemble du territoire (résultats de production encore majoritairement enregistrés sur Strasbourg actuellement).

AXE 2

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT
POUR TOUS AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA VIE

ENJEU

Répondre à l'ensemble des besoins de la population (étudiants, jeunes travailleurs, familles, personnes en accident de la vie, seniors, personnes handicapées), en produisant une offre adaptée (logements financièrement accessibles, techniquement pertinents, ...).

ACTIONS 2009/10

- l'application de minima de production de logements aidés dans les différentes opérations programmées sur la CUS,
- la réorientation de la production des bailleurs sociaux vers les logements les moins coûteux pour les ménages et l'augmentation en conséquence des aides financières de la CUS (subventions, garanties d'emprunts, réfections sur les prix de son foncier),
- l'adoption du Programme d'Intérêt Général (PIG) dit « Habitat Durable », visant notamment à favoriser le conventionnement des logements privés,
- la promotion de l'accession sociale: Pass Foncier dans un premier temps, puis aujourd'hui accompagnement spécifique du nouveau Prêt à Taux Zéro (PTZ+),
- le développement de la Garantie des Risques Locatifs (GRL) et la prise en charge de son coût pour les propriétaires louant à des ménages modestes,
- le renforcement du dispositif de préemption des biens, pour réaliser des logements locatifs sociaux,
- la mise en place de plans patrimoine Ville et CUS, visant notamment la cession de biens pour réaliser des logements aidés et des places d'hébergement,
- la mobilisation accrue du contingent de logements réservataires de la CUS à destination des publics en grande difficulté, notamment dans le cadre d'un Accord Collectif Départemental avec l'État, les bailleurs sociaux et le Conseil Général du Bas-Rhin,



Opération du Heyritz



- le lancement et l'accompagnement de projets à destination des étudiants, des jeunes travailleurs et des personnes âgées,
- la poursuite de l'accompagnement des dispositifs du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes en Difficultés (PDALPD) : Fonds Solidarité Logement (FSL), démarche de prévention des expulsions locatives, ...

RÉSULTATS

- Programmation et financement de plus de **2 000 logements aidés sur la CUS en 2009 et de plus de 2 500 en 2010** (contre 1350 en 2008 et 650 en moyenne en 2006 et 2007).
- Une production massivement réorientée vers les logements **à destination des plus modestes**, avec une moyenne de 25% de PLAI ménages en 2009 et 2010 (contre 8% enregistrés en 2008).
- Des projets de résidences étudiantes (Bruckhof, Maison de l'Ingénieur n°2), personnes âgées (EHPAD Danube) et jeunes travailleurs (résidence Amitel).
- La programmation de plusieurs structures d'hébergement ou de logement temporaires

Future Maison de l'Ingénieur



PRU Meinau



AXE 3

AMÉLIORER LE PARC EXISTANT

ENJEU

Améliorer le parc existant, en poursuivant la transformation des grands quartiers d'habitat social et en améliorant le confort et la performance des logements anciens.

ACTIONS 2009/10

- la poursuite des 5 Projets de Rénovation Urbaine (PRU) du territoire communautaire (Strasbourg-Neuhof, Strasbourg-Meinau, Lingolsheim-Hirondelles, Strasbourg-Cronenbourg et Strasbourg-Hautepierre) et la requalification du quartier du Port du Rhin et de la Musau,
- l'inscription dans le PIG « Habitat Durable » d'un volet spécifique visant l'amélioration qualitative (salubrité, sécurité, confort) des logements privés existants sur le territoire communautaire,
- le cofinancement - avec le Conseil Général du Bas-Rhin - d'un fonds d'intervention pour l'amélioration énergétique des logements (Warm Front),
- la mise en place de bonifications d'aides pour les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale visant la performance énergétique,
- le lancement d'une série d'actions en faveur des copropriétés (participation à la création d'un poste d'éco-conseiller au sein du réseau FNAIM, prise en charge partielle de Diagnostics de Performance Énergétique, étude de recensement des copropriétés en difficulté, ...).

PERSPECTIVES

Poursuite de l'ensemble des actions en 2011, d'autant plus que plusieurs d'entre elles croisent également les objectifs du Plan Climat Territorial (PCT) de la CUS.

AXE 4

CONTRIBUER À UN AMÉNAGEMENT INNOVANT ET À UN HABITAT DURABLE

ENJEUX

- Prendre en compte la dimension environnementale des projets d'aménagement dès leur conception,
- Économiser les ressources et préserver les milieux naturels.

ACTIONS 2009/10

- Le développement de plusieurs éco-quartiers sur la CUS : Quartiers Danube (retenu au concours national éco-quartiers 2008/2009), Deux-Rives et Brasseries à Strasbourg, Portes du Kochersberg à Vendenheim, Rives du Borie à Ostwald, Tanneries à Lingolsheim, Le Corbusier à Illkirch-Graffenstaden, Adelshoffen à Schiltigheim, ...
- la mise en œuvre d'actions pédagogiques sur ce thème (conférences, expositions, réunions d'informations et d'échanges, dont semaine des éco-quartiers fin 2010, ...) et l'élaboration d'un guide (socle d'objectifs communs sur la CUS),
- le lancement de plusieurs projets en autopromotion sur Strasbourg et l'organisation d'un forum national fin 2010,
- la révision des exigences de stationnement à proximité des couloirs de tram sur Strasbourg.

PERSPECTIVES

- La contractualisation d'une **charte du développement durable** associant promoteurs, bailleurs et aménageurs.

Autopromotion Écologis





AXE 5

PRENDRE EN COMPTE LA SANTÉ DANS L'HABITAT

ENJEUX

- Faciliter l'obtention d'un logement pour les personnes de santé précaire
- Endiguer les problèmes de santé liés aux conditions d'habitat.

ACTIONS 2009/10

- le lancement d'un Projet Social Santé de Territoire (PSST) à l'échelle de la Ville de Strasbourg et d'un Plan Santé à l'échelle de la CUS,
- le développement de Maisons Urbaines de Santé (Neuhof, bientôt Port du Rhin),
- le renforcement de la participation de la CUS au Dispositif Départemental d'Éradication du Logement Indigne et Non Décent (DDELIND) et à l'Observatoire du Logement Indigne mis en place par le Conseil Général du Bas-Rhin,
- la définition, dans le PIG Habitat Durable, d'un volet spécialement dédié à la lutte contre l'habitat indigne,
- l'organisation fin 2010 d'un forum « habitat et santé » rassemblant notamment bailleurs sociaux et professionnels de santé.

PERSPECTIVES

- le développement de l'action des Conseillers Médicaux en Environnement Intérieur (CMEI),
- le montage **d'opérations spécifiques** de logements locatifs pour personnes souffrant de troubles de santé,
- l'accroissement des campagnes **d'information / d'éducation du grand public** sur le « vivre sain dans son logement »
- l'amélioration du circuit de **traitement de l'insalubrité** dans le logement (actions partenariales Communes, CUS, Conseil Général du Bas-Rhin, État)



AXE 6

METTRE EN ŒUVRE LE 4^{ÈME} PLH EN LIEN AVEC LES AUTRES POLITIQUES PUBLIQUES, LE SUIVRE ET L'ÉVALUER

ENJEUX

- Mettre en œuvre une politique habitat efficiente, l'articuler avec les autres politiques publiques existantes,
- Développer les synergies entre acteurs
- Faire connaître au grand public et aux Communes les outils mis à leur disposition en matière de logement

ACTIONS 2009/10

- la signature de contrats partenariaux avec l'État (renouvellement de la délégation des aides à la pierre) et le Conseil Général du Bas-Rhin (contrat de territoire),
- la passation de contrats d'objectifs avec les bailleurs sociaux, autour des différents objectifs du PLH sur le parc public de logements,
- la création d'instances régulières d'échanges avec les acteurs de l'habitat (bailleurs, promoteurs, associations, ...), ponctuées chaque année par des Rencontres de l'Habitat
- la mise en place d'outils d'information du grand public sur le logement (fiches pratiques, site internet de la CUS, point info logement, test...),
- le développement de l'information des Communes sur le logement et les outils à leur disposition dans ce domaine, ainsi qu'une assistance à l'ingénierie de leurs projets.

RÉSULTATS

- L'ensemble de ces démarches collaboratives a contribué à **tisser un réseau local** autour des actions sur la CUS, qui permet non seulement de les abonder mais aussi de vérifier au quotidien leur pertinence et - lorsqu'il en est besoin - de les réorienter.





L'ensemble de ces actions, impulsées ou redynamisées par la CUS depuis 2009, permet aujourd'hui de couvrir tous les champs ouverts par son 4^{ème} PLH.

La Collectivité devient ainsi un acteur majeur et volontariste du territoire dans le domaine de l'habitat.

Cette place (re)trouvée a d'ailleurs été saluée en septembre dernier par la tenue à Strasbourg du 71^è Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat.

