

DOSSIER DE PRESSE

Strasbourg, le 10 février 2021

**Présentation de la stratégie
de l'habitat de l'Eurométropole de Strasbourg**

Mercredi 10 février 2021

Sommaire

I. Un habitat accessible et adapté à tout.e.s	3
1. Garantir des logements abordables	3
2. Agir pour un logement décent	4
3. Accompagner la population dans leur droit au logement et leur parcours résidentiel	4
II. Un habitat levier de la transition écologique.....	5
1. Optimiser la ressource foncière pour réguler le rythme de construction neuve....	5
2. Mobiliser le parc bâti existant pour réduire l’artificialisation des sols et optimiser les ressources	6
3. Accélérer la transition écologique du bâtiment : durable, bas carbone, circulaire, à énergie positive	7
III. Un habitat pour construire ensemble la métropole de demain	7
1. Améliorer le cadre de vie des habitants	8
2. Expérimenter et innover pour anticiper l’habitat de demain	8
3. Mobiliser les forces vives du territoire	10

I. Un habitat accessible et adapté à tout.e.s

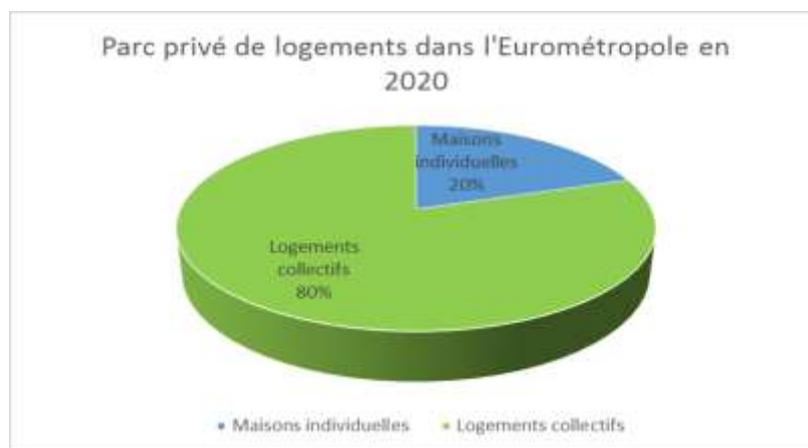
Pour répondre aux besoins en logement de la population, et plus particulièrement à ceux des personnes les plus défavorisées, la collectivité développe une stratégie adaptée aux besoins de chacun.e.

1. Garantir des logements abordables

En 2020, **63% des ménages** de l'Eurométropole sont éligibles au logement social et le nombre de demandes logement sociaux a augmenté de **47%** depuis 2012 pour atteindre **22 700**. Un effort accru sur la production de logements sociaux sera réalisé grâce à la mise en place de **150 logements supplémentaires** par an en PLAI (logements les « plus sociaux » auxquels peuvent prétendre 70% des ménages qui font une demande de logement social). Cette mesure permettra de passer à la production de **1250 logements par an sur le territoire**, contre 1100 en moyenne aujourd'hui.

Cette offre sociale doit cependant être **équilibrée** afin de répondre aux différentes réalités du territoire. C'est pour cela qu'une demande d'expérimentation a été proposée à la ministre du logement pour que la métropole soit territoire pilote pour une application territorialisée par bassin de la loi SRU.

Dans cette même optique, la mobilisation des logements privés à des fins sociales est aussi recherchée : **933 logements ont ainsi déjà été conventionnés** entre 2014 et 2020. Cette démarche a été amplifiée avec la mise en place en 2020 de la plateforme en ligne FAC'IL, permettant aux propriétaires de logements inoccupés ou dont le logement est en phase de relocation d'entrer beaucoup plus facilement dans le dispositif grâce à un accompagnement approprié du propriétaire et du locataire.



Par ailleurs, l'accès au logement ne se résumant pas à l'offre locative sociale, l'Eurométropole met en place les outils suivants :

- **Créer 500 places d'hébergement** durant le mandat pour les personnes sans-abri aussi concernées par l'accès au logement ;
- Proposer des logements à des publics spécifiques (par exemple les étudiants, au nombre de 65 000 sur le territoire) ;
- Travailler à une offre abordable sur l'ensemble des segments du logement, y compris pour favoriser des nouvelles formes d'accession sociale à la propriété.

2. Agir pour un logement décent

Le droit au logement ne se limite pas à son accès mais aussi au maintien dans le logement. Le travail sur la prévention des expulsions locatives en lien avec les bailleurs sociaux va se poursuivre et s'amplifier. Il est également nécessaire de lutter contre le mal logement, d'autant plus mis en lumière par la crise sanitaire.

La **réhabilitation des logements et des copropriétés dégradées** apparaît à ce titre comme majeure afin de proposer des espaces de vie plus qualitatifs. L'Eurométropole compte poursuivre ses programmes de prévention et de rénovation des logements qu'elle finance à hauteur de près de 1 M€ par an.

De plus, la collectivité s'engage dans un travail contre l'habitat indigne par la mise en place d'un outil légal récent à la disposition des collectivités afin de prévenir celui-ci : **le permis de louer**. Il doit être demandé par un propriétaire pour pouvoir louer son bien. Une expérimentation prochaine de ce permis est prévue dans une zone test pour lutter contre les marchands de sommeil.

3. Accompagner la population dans leur droit au logement et leur parcours résidentiel

Pour faire face à la demande croissante de demandes de logement social, la collectivité n'agit pas uniquement en augmentant l'offre, mais aussi en étant **pilote dans les politiques d'attribution**. Les propositions suivantes seront renforcées et améliorées au fur à mesure des besoins du territoire et pour lesquelles l'Eurométropole évaluera régulièrement les résultats avec ses partenaires :

- Une gestion partagée des demandes de logements entre les différents bailleurs sociaux;
- L'application d'un système de cotation depuis 2019 (expérimenté depuis 2018) qui permet d'attribuer des points aux dossiers traités en fonction de l'ancienneté de la demande, des critères socioéconomiques et de parcours résidentiel ;
- L'accompagnement des demandeurs pour compléter leur dossier par la création d'un **Service d'accueil et d'information des demandeurs de logement**.

L'ensemble des démarches afférentes à l'habitat relatives au logement sont aujourd'hui dispersées. La collectivité a pour ambition de mettre en place **un service public d'information sur les démarches à effectuer pour le logement et ses usages.**

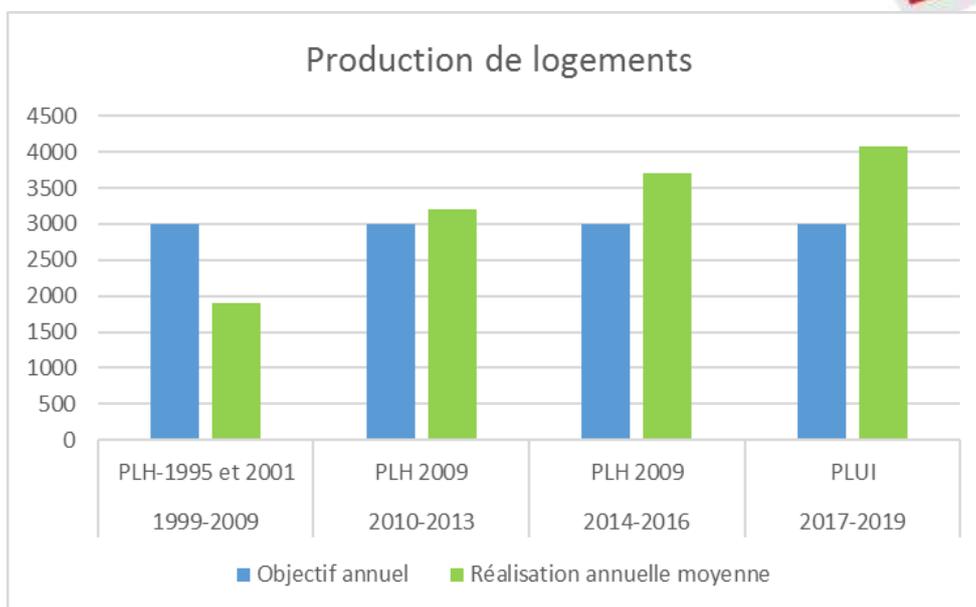
II. Un habitat levier de la transition écologique

L'habitat et en particulier la construction, sont décisifs en matière d'impact sur l'environnement et le climat. Constatant qu'il se construit **6000 logements par an en moyenne sur l'ensemble du département, conduisant à consommer 530 ha de foncier par an en raison du phénomène de périurbanisation**, la question des besoins en logements doit être mise au regard des objectifs de construction, de leur répartition et leur localisation sur le territoire. La **mobilisation du bâti existant** est aussi à considérer car elle permet de modérer partiellement le recours à des logements neufs.

En cohérence avec la déclaration d'état d'urgence climatique, l'habitat s'avère également être un véritable levier pour engager pleinement la transition écologique du territoire et contribuer significativement aux engagements inscrits dans le Plan Climat.

1. Optimiser la ressource foncière pour réguler le rythme de construction neuve

Le PLU voté en 2016 prévoit la construction de **3000 logements par an** sur le territoire eurométropolitain pour répondre à des objectifs d'équilibre territorial et de maîtrise de l'étalement urbain sur le département. Ce chiffre et l'évolution des besoins seront à réinterroger dans le cadre de son évaluation. Cependant, l'accélération du rythme des constructions ces dernières années, atteignant une moyenne dépassant les 4000 logements par an sur la période 2017-2019, amène à garder une vigilance sur ses effets à court terme.



Ces constats ne conduisent pas à vouloir arrêter de construire, mais à vouloir mieux réguler leur rythme et passer par une **approche qualitative** afin de construire « autrement »

Cette démarche passe par une **approche territorialisée** :

- à l'intérieur du territoire de l'Eurométropole par bassin en tenant compte des continuités écologiques et du tissu urbain existant ;
- tout comme à l'extérieur de l'Eurométropole, pour négocier avec les autres collectivités, à l'échelle de l'InterScot notamment, ou pourquoi pas de l'Eurodistrict

2. Mobiliser le parc bâti existant pour réduire l'artificialisation des sols et optimiser les ressources

Dans l'Eurométropole, l'accélération de la lutte contre les logements vacants est une priorité. **3 300 logements sont vacants depuis plus de 3 ans**. Mobiliser ce parc potentiel déjà existant, mais inutilisé, équivaut à plus d'une année de production de logements. Cette intuition a permis, dès 2016, de mettre en place une approche innovante permettant de mobiliser ce parc à des fins sociales, qui a porté ses fruits (330 logements ont été conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat pour être remis sur le marché), mais qu'il s'agit désormais d'amplifier à l'occasion du Plan national de lutte contre le logement vacant, véritablement lancé le 20 janvier dernier à l'échelle nationale. Forte de la présidence du Réseau national de lutte contre le logement vacant, la collectivité continue à avoir un rôle pilote à l'échelle nationale sur cette thématique.

La mobilisation du parc de logements existants passe aussi par la **lutte contre les détournements**, contre le phénomène Airbnb par exemple qui entraîne la réduction des logements disponibles, dans une optique de sobriété foncière.

La conception même des logements doit permettre une diversité d'usages ou l'évolution des besoins. La possibilité de rendre réversible les logements doit permettre de maintenir l'usage adapté du parc existant avant de devoir développer une offre nouvelle.

3. Accélérer la transition écologique du bâtiment : durable, bas carbone, circulaire, à énergie positive

Considérant les logements et le secteur du bâtiment comme contribuant massivement aux émissions de GES du territoire, l'Eurométropole souhaite mettre à profit sa politique en matière d'habitat, d'aménagement et de construction au service d'objectifs climatiques ambitieux contribuant à l'économie circulaire du secteur.

Un certain nombre d'exigences relatives aux **principes air-climat-énergie** seront désormais étendues et généralisées grâce à la modification n°3 du PLU. Ce travail est également engagé dans le champ de la **rénovation des bâtiments**. Aussi, pour limiter l'empreinte carbone, une réflexion est portée sur le recours plus systématique aux **matériaux biosourcés** et au réemploi des matériaux.

Le secteur résidentiel représente 30% de la consommation énergétique finale du territoire : sa réduction, de 30% en 2030 par rapport à 2012 dans le Plan Climat, passe donc par un effort accru et tout à fait inédit de rénovation thermique du parc bâti existant qui doit atteindre **8000 logements par an**. Suite à une délibération adoptée en janvier 2021, une révision des critères d'aides aux bailleurs sociaux à la rénovation thermique est effectuée avec l'obligation d'atteinte du BBC rénovation.

Par ailleurs, pour respecter les engagements du Plan Climat, l'objectif est de passer à **6000 logements privés rénovés par an**.

III. Un habitat pour construire ensemble la métropole de demain

La politique de l'habitat ne se limite pas à une politique du logement, mais doit tenir pleinement compte de la **qualité de vie** et intégrer des réflexions concernant l'amélioration du cadre de vie et l'accès à la nature et aux services

1. Améliorer le cadre de vie des habitants

Les espaces de nature contribuent à la qualité du cadre de vie et l'arbre est au cœur de cette stratégie de **végétalisation**.

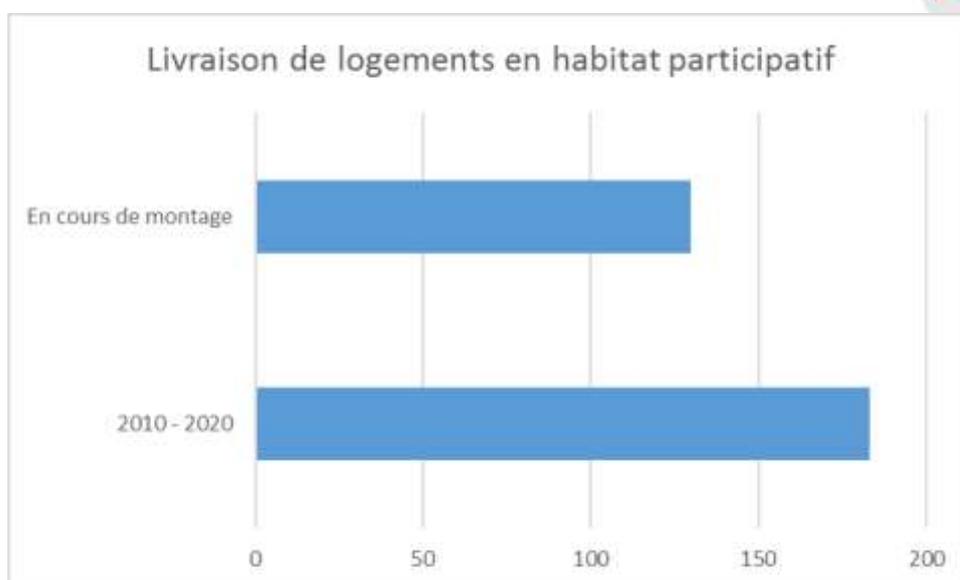
Chaque projet et chaque opération, quelle que soit son échelle, est aussi l'occasion de proposer une réponse en matière de nature, depuis l'aménagement de jardin en cœur d'îlot, de jardins collectifs, de jardins publics ou de nouveaux liens vers les espaces de natures existants. La question de la fraîcheur d'été sera posée pour chaque réalisation. De plus, il s'agit tout autant d'un travail sur le confort d'été, l'orientation des logements et de privilégier les logements traversants.

Enfin, la présence et la capacité des équipements sont essentiels pour garantir un cadre de vie de qualité assurant à chacun-e **l'accès aux services et à la mobilité sur le territoire**. C'est un objectif plus vaste mais qui doit être pensé en amont lors de la conception et du dimensionnement des opérations urbaines sans oublier les démarches d'accompagnement au changement de pratiques. Cette ambition commence avec les projets urbains d'envergure qui sont des projets structurants comme la ZAC Deux-Rives ou encore Archipel 2, au Wacken, par exemple.

2. Expérimenter et innover pour anticiper l'habitat de demain

La Ville de Strasbourg est déjà une référence au niveau national en matière **d'habitat participatif**. L'Eurométropole intensifie cette nouvelle façon de faire des logements grâce à des consultations régulières et à la mise en place de ce type d'opérations dans chacun des projets d'aménagement.

Depuis le 1er appel à projet dédié à l'habitat participatif sur le territoire en 2009 de la collectivité, ce ne sont pas moins de **280 logements** qui ont bénéficié de cette démarche et sont habités ou en chantier, dans la ville de Strasbourg et dans d'autres communes de l'Eurométropole. Au-delà, c'est toute une diversité de modèles d'habitat participatif qui a émergé, portés non seulement par des collectifs de familles mais aussi par des bailleurs sociaux et des promoteurs. Une charte locale a également été écrite en 2019, fondée sur trois engagements: la co-conception, le vivre ensemble et les espaces communs partagés.



Les terrains et bâtiments vacants sont une opportunité pour développer des **projets innovants d'occupation temporaire**. Face à la rareté des terrains et à leur coût élevé, il est important de s'engager sur la mobilisation des espaces non occupés ou sous-exploités. Cette démarche s'applique en priorité pour les structures en charge de proposer de l'hébergement pour lesquelles la collectivité travaille au développement d'une stratégie d'habitat intercalaire permettant de réduire la pression sur l'offre existante. Ce même travail a été engagé avec les promoteurs pour que ces usages temporaires soient le plus systématiquement intégrés dans leur processus de développement, à l'image de ce qui a été fait à la Clinique Saint Odile où pendant 18 mois, près de 80 personnes ont pu être hébergées le temps des études préalables au démarrage du chantier.

Les expériences des **éco-quartiers** comme des projets de renouvellement urbain montrent l'importance du travail avec les habitants en amont des projets mais également une fois les opérations livrées. Ce travail permet d'accompagner les usagers dans l'appropriation de leurs lieux de vie, de favoriser les liens de voisinage, de mettre en place des aménagements propices à la qualité du cadre de vie et surtout d'accompagner les changements de pratiques. **Ce travail est possible grâce à l'implication des assistants à maîtrise d'usage** que l'Eurométropole va généraliser. Ainsi, ils replacent les utilisateurs et les habitants au cœur du processus d'élaboration des quartiers, des immeubles et des logements.

3. Mobiliser les forces vives du territoire

La politique de l'habitat de l'Eurométropole de Strasbourg n'est pas isolée et se **construit collectivement** avec les citoyen-ne-s, les communes, les autres échelons institutionnels et les acteurs du logement (bailleurs sociaux, professionnels de l'immobilier et de l'aménagement et acteurs associatifs...). Avec ces acteurs, la collectivité souhaite proposer des rencontres, groupes de travail et ateliers. Un premier rendez-vous est fixé au 12 mars prochain pour relancer le réseau du PACTE (Penser, Aménager et Construire en Transition Écologique) afin de réfléchir avec les professionnels à l'habitat de demain et intégrer l'Alliance pour le climat.

Conformément à la stratégie affichée, de déployer une ambition nouvelle en matière de **participation citoyenne**, il apparaît donc fondamental d'y parler d'habitat et de projets urbains. Ces thématiques nécessitent une grande attention en matière d'acceptabilité sociale car elles sont fondamentalement les leviers de démarches plus qualitatives.

Dans cet esprit, une série de démarches sont menées avec les opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs), en matière de participation, implication et coproduction avec les citoyen-ne-s (habitats participatifs, espaces et ressources partagées dans les éco-quartiers, accompagnement aux changements de pratiques de mobilités, suivi des consommations énergétiques...) et sont à étendre.