

Département du Bas-Rhin



**Communauté de Communes
de la Région de Saverne**

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

***Enoncés des Principes
Orientations Stratégiques***



Octobre 2007

Cogit Habilis
S t r a s b o u r g

PRÉAMBULE

Initiée depuis 1983, la procédure du **Programme Local de l'Habitat** a pour objectif prioritaire le développement d'une offre d'habitat équilibrée tant d'un point de vue social que géographique et urbain.

C'est dans le cadre de sa compétence *Politique du Logement et du Cadre de Vie* et d'une ambition de vitalité territoriale forte que la **Communauté de Communes de la Région de Saverne** a décidé de se doter d'un **Programme Local de l'Habitat**.

Le **P.L.H.** met la «Politique de l'Habitat» au centre de la réflexion, il en fait un levier stratégique pour le dynamisme des territoires, leur attractivité tout en posant les bases d'un accès au **logement pour tous**.

Le **P.L.H.** est l'occasion pour les collectivités et les acteurs de l'habitat d'agir dans le cadre d'une vision globale et cohérente. Il permet d'orienter les forces du marché dans le sens de l'intérêt général et de compenser les déséquilibres par des initiatives et des actions correctrices.

Le **P.L.H.** est donc le moyen concret pour :

- Avoir une connaissance globale et un diagnostic partagé
- Etablir un partenariat et une concertation entre les communes et les acteurs de l'habitat
- Obtenir un consensus entre les communes sur une politique de l'habitat et un programme
- Aboutir à un document concret, pragmatique et évolutif, tenant compte des réalités et permettant de saisir des opportunités financières.

Le **P.L.H.** vise également à promouvoir des démarches cohérentes de valorisation du cadre de vie dans l'ensemble des communes, ceci notamment au travers de projets porteurs d'un véritable concept de développement durable, des valeurs paysagères et architecturales.

C'est avec une telle vision qu'a été conçu le **P.L.H.** de la **Communauté de Communes de la Région de Saverne**. Ses orientations stratégiques et son programme d'actions ont été forgés en ce sens. Le travail d'animation et de suivi doit permettre la concrétisation effective des idées grâce à une mobilisation dynamique des moyens.

SOMMAIRE

- ▶ I. UNE DÉMARCHE AMBITIEUSE POUR UNE NOUVELLE VITALITÉ 7

- ▶ II. LE PLH : OBJECTIFS D’UNE PALETTE D’OFFRE AU SERVICE DE LA VITALITE DU TERRITOIRE..... 15

- ▶ III. LE PLH : QUATRE AXES D’INTERVENTIONS STRATEGIQUES27
 - 1 - Garantir un niveau d’offre pertinent en logements aidés..... 29
 - 2 - Répondre aux besoins spécifiques en logement 31
 - 3 - Pérenniser le cadre de vie et les qualités architecturales du bâti..... 33
 - 4 - Mobiliser les partenaires et mener des actions d’accompagnement..... 35



I. LE PLH : UNE DÉMARCHE AMBITIEUSE POUR UNE NOUVELLE VITALITÉ

IMPORTANT :

Le *Document Diagnostic* du P.L.H. a été mené en interne par la CCRS en amont de la démarche programmatique proprement dite.

Il comprend une synthèse en lien avec les orientations et actions (des documents II et III).



Située à une quarantaine de kilomètres à l'Ouest de Strasbourg, la Région de Saverne dispose d'atouts forts pour valoriser un cadre de vie de belle campagne préservée avec la proximité des «atouts urbains» soit directement à Saverne et les communes limitrophes, soit indirectement à Strasbourg.



Une place dans la géographie régionale vecteur de forte attractivité résidentielle pour la Région de Saverne

Une accessibilité relativement performante qui conforte de plus en plus une intégration fonctionnelle à l'agglomération de Strasbourg

Située à une quarantaine de kilomètres à l'ouest de Strasbourg, Saverne et sa communauté de communes bénéficient de nombreux avantages dus à son accessibilité et à l'évolution forte de la mobilité des ménages.

Une desserte relativement performante par la route

En effet, avec l'A4 (certes partiellement payante) au nord du territoire et la RD1004 au Sud, ce sont deux axes majeurs qui relient la CCRS à la capitale régionale. La RD1004 pose aux heures de pointe des problèmes de saturation, mais elle reste une voie de qualité qui met Strasbourg à 30min de voiture (le contournement de Marlenheim venant bientôt fluidifier le trajet). La D421, bien qu'axe secondaire, sert également de liaison majeure avec Strasbourg pour plusieurs communes.

Une desserte TER qui fait du train un moyen performant pour pénétrer Strasbourg et son réseau de tramway

La ligne ferrée Saverne-Strasbourg constitue aujourd'hui une véritable alternative aux déplacements en voiture. Ce poids est renforcé par des gares implantées dans 3 communes sur la ligne, à savoir à Monswiller, Steinbourg et Dettwiller.

L'amélioration continue du réseau de tramway de Strasbourg rend cette liaison d'une fonctionnalité de plus en plus avérée.

Un cadre de vie, un dynamisme économique et une offre de services qui présentent une force d'attractivité

La force du paysage et du cadre de vie

Outre la qualité de son accessibilité, les atouts de la Région de Saverne sont également un cadre de vie de qualité (paysage vallonné et ouvert à l'Est, front des collines vosgiennes à l'Ouest, ceinture de vergers autour des villages,...), ainsi qu'un patrimoine architectural et paysager relativement préservé et porteur de typicité.

L'atout d'une offre de services

A cette dimension s'ajoute celle d'une offre locale de services toujours en progression et portée par la ville de Saverne et une volonté intercommunale qui affirme son identité.

La capacité d'un dynamisme économique satisfaisant

L'ensemble des atouts présentés sommairement ci-dessus se traduit par une attractivité résidentielle de la région de Saverne en pleine expansion.

Pour que cette attractivité ne s'accompagne pas d'un déséquilibre structurel du rapport emploi/actif local, il importe que l'évolution du tissu économique du territoire ait un dynamisme en correspondance. L'ensemble des actions menées par les collectivités en ce sens (sites d'activités, plate-forme départementale, maison de l'économie et de l'emploi,...) semblent proportionnées à l'enjeu d'un réel équilibre.

Evolution de la population de la Communauté de Communes de la Région de Saverne

| Année | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2006 |
|-------|--------|--------|-------|-------|--------|
| CCRS | 26 213 | 26 464 | 27972 | 29296 | +4,71% |

La Région de Saverne retrouve une certaine tonicité démographique à partir des années 1990.

Depuis le début des années 2000 cette croissance se renforce d'année en année, la politique de l'habitat trouvant là à la fois un levier puissant d'action et l'impératif d'en maîtriser l'usage.

| CLASSES D'ÂGE EN 1999 | Effectif | % |
|-----------------------|---------------|-------------|
| 0-14 | 5.150 | 18,4 |
| 15-29 | 5.225 | 18,7 |
| 30-44 | 6.576 | 23,5 |
| 45-59 | 5.063 | 18,1 |
| 60-74 | 3.975 | 14,2 |
| 75-94 | 1.951 | 7 |
| 95 et + | 32 | 0,1 |
| Total | 27.972 | 100% |

| Année | 1990 | Evolution 82/90 % | 1999 | Evolution 90/99 % | Taille des ménages en 1999 |
|-------------------|-------|-------------------------|--------|-------------------------|----------------------------------|
| Nombre de Ménages | 9 563 | 11,7 % | 10 706 | +13,7% | 2,5 |



La force nouvelle d'une attractivité résidentielle pour asseoir une tonicité démographique

Une croissance démographique de 1.500 habitants (soit 5%) entre 1990 et 1999, qui s'accélère depuis 2000

La *Communauté de Communes de la Région de Saverne* comptait 26.464 habitants en 1990. Elle en a gagné plus de 1 500 jusqu'en 1999.

Ce rythme de croissance se renforce depuis le début des années 2000, la population de la Région de Saverne s'élève ainsi à 29.296 habitants en 2006, soit une augmentation de près de 5% en 7 ans.

Cette évolution démographique de la CCRS est relativement homogène et concerne la quasi totalité des communes. Seules 3 d'entre elles (sur 27) ont connu un léger recul démographique, le facteur déterminant étant uniquement celui l'offre foncière.

Une dynamique de croissance solidement engagée

Le potentiel de croissance démographique de la Région de Saverne est aujourd'hui relativement important. La clef de sa mobilisation est liée à la production de logement. Le marché étant de plus en plus actif sur le territoire, la dynamique est largement engagée de manière durable puisque son moteur est celui de l'accessibilité du territoire combiné au coût du foncier (cf le différentiel avec le Kochersberg et la première couronne strasbourgeoise).

Une demande de logements induite par une diminution structurelle de la taille des ménages

Un potentiel de croissance démographique à valoriser et canaliser

La mobilisation de ce potentiel de croissance, pour séduisante qu'elle puisse être, n'est pas une fin en soi, sa concrétisation ne devant pas se faire au détriment des qualités qui lui donnent naissance.

Ainsi, il importe que la croissance démographique soit canalisée et mise au service de l'élément stratégique que constitue l'indice jeunesse de la population. Sans croissance démographique, le nombre des individus âgés de moins de vingt ans chute de près de 30% sur un cycle de vingt années.

Mobiliser le potentiel de croissance démographique, pour au minimum maintenir en valeur absolue le nombre des moins de vingt ans, s'impose comme un objectif pragmatique et mesuré qui ne vise pas la fuite en avant sans finalité.

Cet objectif est véritablement sociétal, il s'impose comme une forme d'indice synthétique de vitalité qui met en jeu l'animation du territoire via la vie scolaire et associative.

Evolution de l'habitat dans la Communauté de Communes de la Région de Saverne

Une évolution du nombre de résidences principales supérieure à celle du nombre d'habitants.

Une diminution structurelle de la taille des ménages induite par l'allongement de l'espérance de vie qui implique la production d'un minimum de 1.000 logements pour les vingt prochaines années à population constante

| Année | 1982 | 1990 | 1999 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Résidence Principale | 8.801 | 9.631 | 10.706 |
| Population | 26.213 | 26.464 | 27.972 |
| Taille des Ménages | 2,97 | 2,74 | 2,56 |



Une attractivité résidentielle qui doit être orientée vers une structure de parc d'habitat équilibré dans le long terme

Une structure du parc de logements qui doit être réorientée pour répondre aux enjeux à l'oeuvre

Quelques chiffres permettent de dresser la situation du parc de logements de la Région de Saverne.

- plus de 60% du parc est habité par des propriétaires occupants
- le logement individuel culmine à 80 % dans les villages et s'inscrit à 40% à Saverne.
- 70% du locatif privé est à Saverne.
- le parc social représente 816 logements soit 7,6% du parc global, dont 77% sont localisés à Saverne, d'où la nécessité d'en assurer une meilleure répartition géographique.

Ce parc est typique d'un milieu traditionnel de village organisé autour d'une ville centre de taille moyenne.

Prendre en compte l'impact durable de la diminution de la taille des ménages

D'un point de vue stratégique et programmatique il est essentiel que le P.L.H. anticipe l'impact de l'allongement de l'espérance de vie sur la taille des ménages et son corollaire le nombre de logements. Ainsi, à population constante, ce sont plus de 1.000 logements que la Région de Saverne devra produire le long des vingt prochaines années.

Prendre en compte l'évolution de l'itinéraire résidentiel des ménages

La durée des études, le temps d'asseoir la situation professionnelle et de constituer un potentiel financier, décalent la période d'accession à la

La nécessité d'orienter et de compléter les forces du marché pour produire une «palette d'offre en habitat» adaptée à l'évolution de l'itinéraire résidentiel des ménages.

propriété et la place de la maison individuelle dans l'itinéraire résidentiel des ménages. Aussi est-il fondamental que la Région de Saverne, y compris ses villages, produisent une offre de logements locatifs ou de primo-accession adaptée à cette évolution.

Anticiper l'évolution des aspirations et des modes de vie

L'évolution des modes de vie, outre la problématique financière, transforme la place de la maison individuelle et des grands terrains générateurs d'entretien dans l'aspiration des ménages. Cela implique un inflexionnement de la demande qu'il importe d'anticiper.

Penser développement et attractivités durables

L'impact direct de la production de logements sur l'environnement, le patrimoine et les paysages et l'impact indirect sur les déplacements impliquent une pensée qualitative en matière d'habitat. Le rôle du P.L.H. est d'être un initiateur d'idées en la matière.

Garantir une offre adaptée aux ressources de tous les ménages

Le P.L.H. a pour mission première de garantir une offre de logements adaptée aux ressources de tous les ménages. La Région de Saverne doit impérativement renforcer la composante sociale de son parc de logements. L'enjeu quantitatif étant cependant modéré (nombre limité de personnes à faibles revenus), l'idée d'une production de logements sociaux bien mixés et intégrés aux opérations générales doit être prioritaire.



II. LE PLH : L'OBJECTIF D'UNE «*PALETTE D'OFFRE EN HABITAT*» AU SERVICE DE LA VITALITE DU TERRITOIRE



Hypothèses de croissance

Les prospectives a minima et a maxima présentées ci-dessous permettent de borner les perspectives de croissance démographique et d'habitat de la Région de Saverne.

En hypothèse de croissance régulière : un besoin de 1 000 à 1 350 logements pendant les 6 ans du PLH

- l'évolution de population entre 1999 et 2005 a été de 4,71 %, elle s'accélère pour atteindre 1 % annuel, soit + 1 750 habitants sur une période équivalente, ce qui représente un besoin de 730 logements
- la diminution de la taille des ménages qui tend vers 2,4 implique pour sa part un « desserrement » qui induit un besoin de 250 logements

En hypothèse basse un besoin de l'ordre de 1 000 logements peut être identifié.

Cependant :

- le nombre moyen de constructions neuves entre 2004 et 2005 est de 217 par an, soit + 1 302 logements à rythme constant sur les 6 prochaines années
- des projets d'extension sont en cours dans plus d'une dizaine de communes du territoire, notamment à Saverne – la ZAC Fontaine Saubach produisant à elle seule 600 logements

En hypothèse ouverte sur la dynamique du marché immobilier, une production de l'ordre de 1 350 logements est à prendre en compte, ce qui représente également une opportunité permettant de « rajeunir » les habitants du territoire.

A l'horizon du PLH (6 ans, 2008 à 2013) le choix d'une tonicité démographique maîtrisée implique la production de quelques **1 350 logements**.



Le choix d'une production de 1.350 logements d'ici 2013 pour à la fois conforter et maîtriser la tonicité démographique

Une planification maîtrisée

Outil de programmation, le PLH s'impose aux documents d'urbanisme réglementaire communaux afin de traduire concrètement dans les différents territoires de la Communauté de Communes les objectifs déterminés de la politique de l'habitat.

D'un point de vue quantitatif, le scénario de prospective retenu indique qu'une production globale de 1.350 logements, soit environ 225 logements par an est nécessaire sur le territoire de la CCRS jusqu'en 2013. Cela tient du flux estimé de nouveaux arrivants (lié à la fois au desserrement de l'agglomération strasbourgeoise et à l'attractivité croissante du territoire), et de la réduction de la taille des ménages (liée quant à elle au vieillissement de la population et aux ménages monoparentaux).

Afin de limiter le phénomène d'étalement urbain et de limiter dans la mesure du possible les déplacements domicile-travail, près de la moitié des nouveaux logements doivent être construits à Saverne, chacun des secteurs périphériques devant en accueillir le complément. Cette logique conforte les équilibres actuels tout en renforçant les synergies inhérentes à la centralité.

Parallèlement, il conviendra de veiller à l'amélioration de la qualité du parc de logements et assurer une offre d'hébergement suffisante. Le PLH doit donc permettre l'émergence d'une offre que le marché ne produit spontanément pas ou peu.

C'est une question de solidarité.

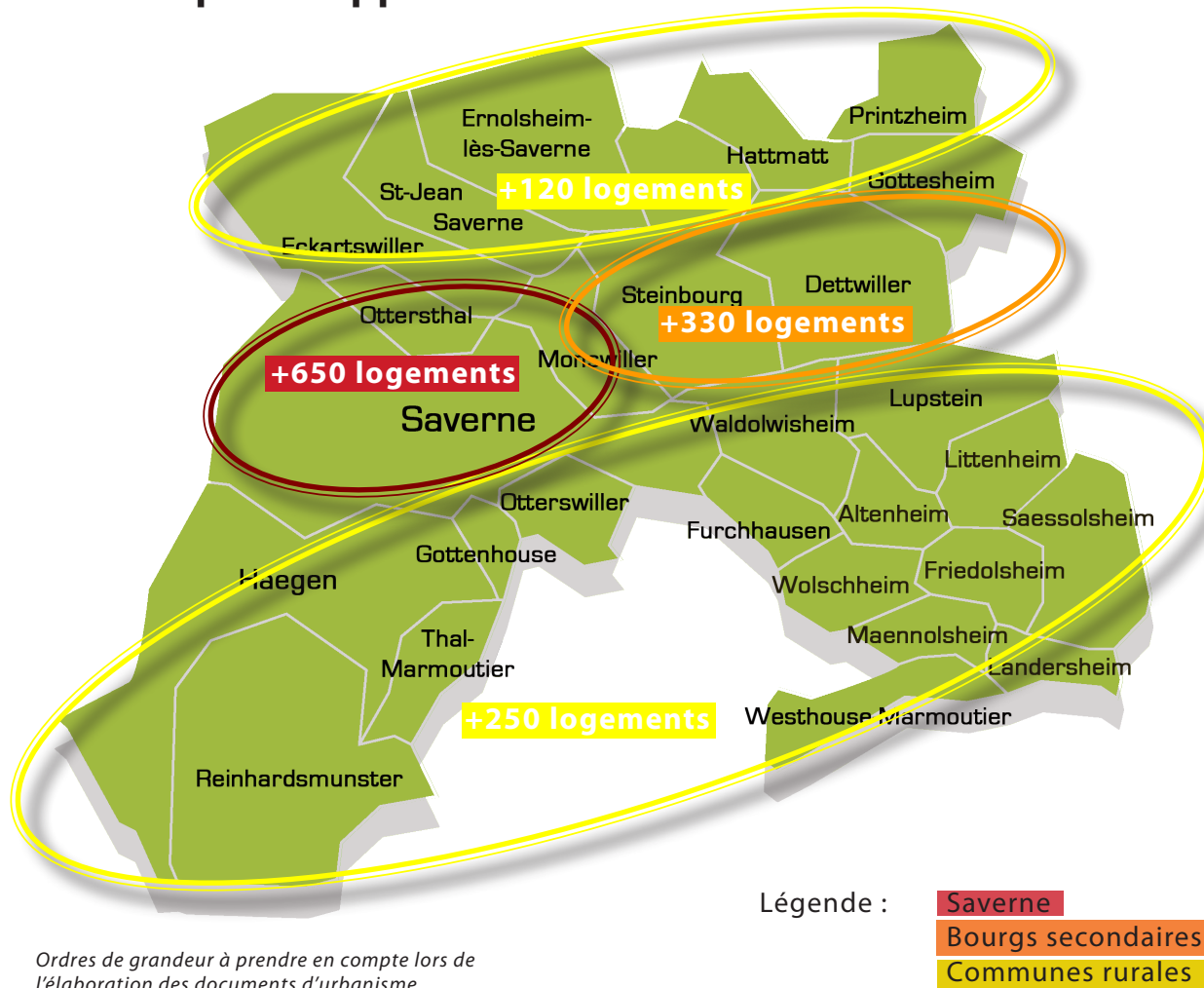
Accompagner les secteurs et les territoires «hors-marché»

Afin de mener une politique de l'habitat cohérente, il est en effet indispensable de contrecarrer la hausse des coûts liés à l'habitat, qui génère des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement. De surcroît, le départ de nombreux ménages vers des communes rurales du cœur de Saverne et de Strasbourg engendre des déplacements supplémentaires, dégrade l'environnement et les paysages de la CCRS.

Par ailleurs, le PLH se déclinant à l'échelle de chaque territoire de la Communauté de Communes, il doit tenir compte des réalités et des potentialités de chaque commune et quartier afin de déterminer des modes d'intervention appropriés et efficaces. Cependant, les valeurs de mixité et de diversité des types et statuts de logements devront être partout affirmées et préservées.

D'autre part, le PLH s'inscrivant sur une période pluriannuelle, il s'avèrera important d'analyser en continu les évolutions des marchés du logement, d'évaluer la pertinence des actions engagées, voire de prendre des initiatives nouvelles. La prise en compte des contextes institutionnel, législatif et socio-économique sera également indispensable tout au long du PLH.

Un total à atteindre de plus de 1 350 logements à l'horizon 2013 répartis approximativement comme ceci :



Ordres de grandeur à prendre en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme

| Type de logements | Nombre Prévisionnel |
|----------------------------|---------------------|
| Total | 1 350 |
| <i>Dont individuel</i> | 650 |
| <i>Dont collectifs</i> | 700 |
| Logements aidés | 300 |
| <i>Dont accession</i> | 30 |
| <i>Dont locatif privé</i> | 120 |
| <i>Dont locatif public</i> | 150 |



Le choix d'une «palette d'offre en habitat» équilibrée comprenant 700 logements collectifs et 300 logements aidés

Une répartition équilibrée entre Saverne et son territoire

Le programme d'actions décline territorialement les objectifs du PLH en faisant émerger trois grands ensembles définis en fonction de leur poids démographique et de leur «position symbolique» dans le territoire (ville, bourgs secondaires, communes rurales).

Pour plus d'un millier de logements environ à construire sur la durée du PLH, près de la moitié (45%) se concentrera dans la ville-centre. Durant les six années du PLH, et en cohérence avec le futur SCoT, le nombre de logements nouveaux à produire hors Saverne est de l'ordre de 700, à savoir 330 pour l'axe Monswiller/Dettwiller/Steinbourg et 370 pour les communes rurales (dont un peu plus de 120 pour celles située au nord de l'A4).

Lutter contre l'étalement urbain en favorisant le collectif

Pour parvenir à un développement équilibré et cohérent du territoire, il est important que près de la moitié du total de nouveaux logements se fasse sous forme d'habitat collectif ou intermédiaire (PLAi, PLUS, PLS, PSLA). Ceci est indispensable afin de préserver, entre autre, la ressource foncière et de combler les lacunes de l'offre immobilière de la CCRS, et plus particulièrement celle des communes dites rurales (trop grande prédominance de la maison individuelle, l'offre de petits logements est trop restreinte à l'heure actuelle).

Développer le logement aidé : une nécessité croissante

Un effort autour du locatif à loyer maîtrisé est également attendu dans la Communauté de Communes. L'ensemble de l'offre dans le parc social privé et public est concerné. Au total, il est souhaitable qu'environ 300 logements aidés, privés et publics, voient le jour sur le territoire.

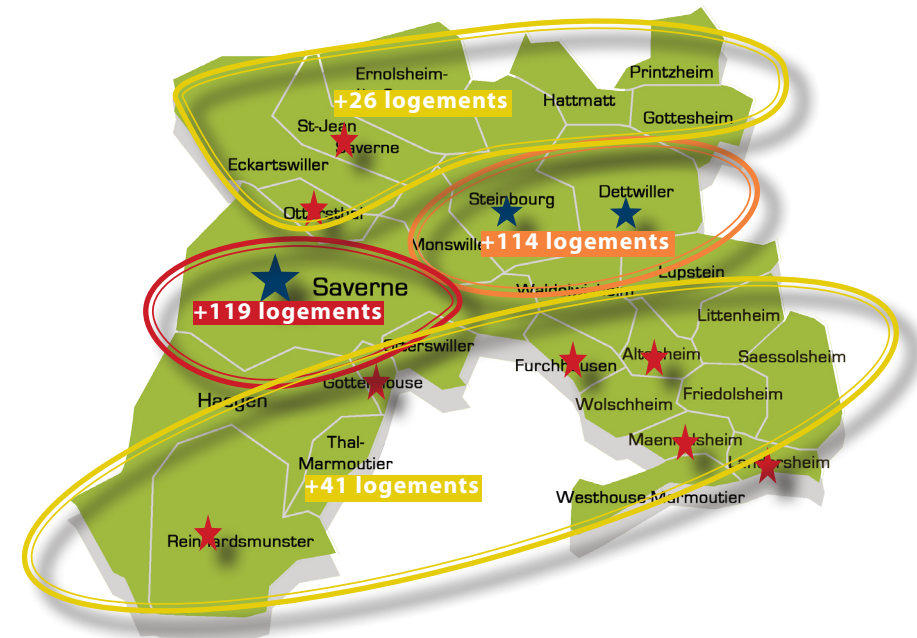
Cela représente de 22 à 30 % du nombre de nouveaux logements du territoire (selon les scénarii de 1 000 ou 1 350 logements à produire) et contribue à augmenter le parc social actuel qui ne représente que 7,5 % des résidences principales. Par ailleurs, le taux de 30 % de logements aidés correspond à l'objectif proposé par le SCOT concernant les pôles structurant et les pôles locaux équipés.

Des contrats et conventions d'objectifs avec les bailleurs, des éventuels abondements des dispositifs départementaux peuvent être mis en place.

La ZAC de la Saubach à Saverne s'inscrit pleinement dans cette démarche mais il est fondamental de l'étendre et de la poursuivre. Il est toutefois important de se poser les bonnes questions en matière des formes d'habitat aidé ; si en milieu urbain le collectif-locatif prédominera, il est nécessaire de contractualiser des objectifs de logements aidés en accession en milieu plus rural, sous forme de maisons individuelles.

Répartition projetée des 300 logements aidés

- ★ Communes rurales où l'effort doit être prioritaire (0 ou 1 logt actuellement)
- ★ Communes-centre ayant vocation à poursuivre l'effort de construction



| Secteurs | Total logements | Dont Individuels | Dont Collectifs | Dont Locatifs Aidés (peuvent être issus de la vacance, publics ou privés) | Accession Aidée |
|--------------------|-----------------|------------------|-----------------|---|-----------------|
| Saverne | 650 | 250 | 400 | 109 | 10 |
| Bourgs Secondaires | 330 | 180 | 150 | 104 | 10 |
| Communes rurales | 370 | 220 | 150 | 57 | 10 |
| Dont Nord A4 | 120 | 70 | 50 | 22 | 4 |
| Dont Sud A4 | 250 | 150 | 100 | 35 | 6 |



Une répartition territoriale des «logements aidés» garante d'un rééquilibrage

Les objectifs du PLH en terme de logements aidés sont doubles :

- répondre à une demande immédiate ;
- anticiper une demande de logements aidés ouverte à un nombre important de ménages.

L'objectif d'une production de trois cents logements est raisonnablement proportionné pour répondre à la demande locale.

La contribution de l'offre privée locative à la production de logements aidés peut être estimée à 25%. Elle sera notamment issue de la remise sur le marché de logements vacants ou de la transformation de corps de ferme. Dans ce cadre il est important de rappeler que la vacance représente encore 700 logements en 1999, dont la moitié à Saverne.

Les résultats des deux OPAH menées sur le territoire permettent de penser que la barre des 60 logements sociaux réhabilités par des propriéétaires bailleurs peut être atteinte, voire plus en prenant en compte les logements intermédiaires.

Parallèlement à une mise sur le marché de logements dans des corps de ferme, cette lutte contre la vacance permet également un développement urbain sans étalement urbain.

| | |
|------------------------------|------------|
| Total logements aidés | 300 |
| <i>Dont accession</i> | <i>30</i> |
| <i>Dont location</i> | <i>270</i> |
| <i>Dont neufs</i> | <i>100</i> |
| <i>Dont anciens</i> | <i>170</i> |

La répartition géographique proposée en matière de logements aidés vise d'une part à favoriser une production mesurée dans les villages, à conforter le rôle de Monswiller, Steinbourg et Dettwiller de manière à rééquilibrer l'offre par rapport à la ville centre.

| Types d'habitat | Parc public | Parc privé |
|-----------------|------------------|--------------------|
| Individuels | 30 | 620 |
| Collectifs | 150 | 550 |
| Total | 180 logts | 1.170 logts |

| Logements aidés | Parc public | Parc privé |
|-------------------|------------------|------------------|
| Accession sociale | 30 | |
| Locatifs | 150 | 120 |
| Total | 180 logts | 120 logts |

| Logements locatifs aidés | Parc public | % | Parc privé | % |
|--------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| PLA-I /PLUS | 105 | 70 % | | |
| Neuf | 75 | | | |
| Acquisition/amélioration | 30 | | | |
| PLS | 25 | 17 % | | |
| PALULOS communale | 20 | 13 % | | |
| LC très social | | | 6 | 5 % |
| LC social | | | 54 | 45 % |
| LC intermédiaire | | | 60 | 50 % |
| Total | 150 logts | 55 % | 120 logts | 45 % |

| Répartition par zone | Zone 1 | Zone 2 | Zone 3 | Zone 4 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| PLA-I-PLUS | 48 | 39 | 7 | 11 |
| Neuf | 35 | 30 | 4 | 6 |
| Acquisition/amélioration | 13 | 9 | 3 | 5 |
| PLS | 10 | 10 | 3 | 2 |
| PSLA (location-accession) | 10 | 10 | 4 | 6 |
| PALULOS communale | 6 | 10 | 2 | 2 |
| Total logts publics | 74 logts | 69 logts | 16 logts | 21 logts |

| Répartition par zone | Zone 1 | Zone 2 | Zone 3 | Zone 4 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| LC très social | 2 | 2 | 1 | 1 |
| LC social | 21 | 21 | 3 | 9 |
| LC intermédiaire | 22 | 22 | 6 | 10 |
| Total logts privés | 45 logts | 45 logts | 10 logts | 20 logts |

Zone 1 : Saverne

Zone 2 : Dettwiller / Monswiller / Steinbourg

Zone 3 : Eckartswiller / Ernolsheim lès Saverne / Gottesheim / Hattmatt / Ottersthal / Printzheim / Saint Jean Saverne

Zone 4 : les autres communes



Les objectifs du P.L.H. : déclinaison détaillée

Des objectifs de constructions pour :

- Dynamiser l'attractivité territoriale.
- Définir une répartition du volume global calquée sur les exigences du contexte local.
- Prendre en compte les aspirations et les possibilités de chacun

La répartition ci-contre est basée pour des équilibres généraux :

- Quantitativement : en fonction du scénario choisi

Le choix d'un scénario conjugant dynamique immobilière et tonicité démographique correspond à une production de 1.350 logements à l'horizon 2013 (soit 225 logements par an).

- Qualitativement : en cherchant à mieux répondre à la diversité des besoins

En se fixant une part minimum de logements aidés : de 22% à 30% de la production, soit 270 logements sur six ans, auxquels s'ajoutent les 30 logements en accession à la propriété (comptabilisés de façon distincte car ne seront mobilisés que pour un seul ménage).

- Spatialement : pour adapter le programme aux différentes communes

On peut définir une programmation par commune ou groupe de communes (selon les 4 zones définies préalablement par le maître d'ouvrage), en tenant compte des contraintes qui leurs sont propres, afin de clarifier pour chacune, des objectifs de production.

En matière de développement de l'offre sociale, les tableaux ci-contre constituent une proposition de répartition de l'effort de production de l'offre nouvelle en fonction du caractère plus ou moins urbain des communes.

Approche globale des objectifs de production de logements aidés

Logement public = 180 logements

| Type de logement | Dispositif/financements | Localisation | Nombre | AideCCRS | Total |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------|--------|------------------|------------------|
| 30 logements individuels neuf | PSLA | Saverne | 10 | 3000€/logt | 90 000 € |
| | | Bourgssecondaires | 10 | | |
| | | Communes rurales | 10 | | |
| 75 locatif social neuf | PLAi-PLUSconstruction | Saverne | 35 | 3000€/logt | 225 000 € |
| | | Bourgssecondaires | 30 | | |
| | | Communes rurales | 10 | | |
| 30 locatif social ancien | PLAi-PLUSacquisition | Saverne | 13 | 3000€/logt | 90 000 € |
| | | Bourgssecondaires | 9 | | |
| | | Communes rurales | 8 | | |
| 25 locatif intermédiaire | PLS construction | Saverne | 10 | 2000€/logt | 50 000 € |
| | | Bourgssecondaires | 10 | | |
| | | Communes rurales | 5 | | |
| 20 locatif ancien communal | PALULOS | Saverne | 6 | 3000€/logt | 60 000 € |
| | | Bourgssecondaires | 10 | | |
| | | Communes rurales | 4 | | |
| | | | | TotalCCRS | 515 000 € |

Locatif privé=120logements

| Type de logement | Dispositif/financements | Localisation | Nombre |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------|
| 6 locatif très social | OPAH / PIG | Saverne | 2 |
| | | Bourgssecondaires | 2 |
| | | Communes rurales | 2 |
| 54 locatif social | OPAH / PIG | Saverne | 21 |
| | | Bourgssecondaires | 21 |
| | | Communes rurales | 12 |
| 60 locatif intermédiaire | OPAH / PIG | Saverne | 22 |
| | | Bourgssecondaires | 22 |
| | | Communes rurales | 16 |



Un Projet Global au service de l'attractivité et de la qualité de vie de la Région de Saverne

Un Programme Local de l'Habitat structuré en quatre axes

L'architecture de la Politique de l'Habitat que constitue le nouveau PLH est classique dans la majeure partie de sa structure, sinon dans sa logique de rééquilibrage territorial (bourgs-centres).

Organisé en quatre axes (voir ci-contre), il propose un regard global et transversal qui inclut dans son raisonnement l'ensemble des actions à mener sur le territoire *afin d'atteindre les objectifs de production globale de logements, et sa déclinaison sous la forme d'une palette d'offre.*

Ces actions seront soit cofinancées par les dispositifs classiques, soit inscrites aux six prochains budgets de la Communauté de Commune, à travers sa compétence Habitat et Cadre de Vie. D'autres encore ne nécessitent aucun financement, elles relèvent davantage du management de projet, de la capacité de mobilisation des acteurs.

Si l'axe 1 constitue la vision stratégique en terme de production d'offre, les autres axes mobilisent des sphères de l'immobilier que le marché ne prend pas naturellement en compte.

| Quatre axes d'intervention | |
|-----------------------------------|---|
| Axe 1 | Garantir un niveau d'offre pertinent de logements aidés |
| Axe 2 | Répondre aux besoins spécifiques en logements |
| Axe 3 | Pérenniser le cadre de vie et les qualités architecturales du bâti |
| Axe 4 | Mobiliser pour réussir le PLH |



III. LE PLH : QUATRE AXES STRATÉGIQUES D'INTERVENTION

Le présent chapitre décline les *quatre axes stratégiques d'intervention* en déclinant l'ensemble du programme d'actions.

Concernant le détail de chaque action, il est présenté dans le document « Programme d'actions ».

| AXE 1 «Garantir un niveau d'offre pertinent de logements aidés» | | | | Part à charge CCRS | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|---|--|---|---------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | ACTIONS | DECLINAISON | DESCRIPTION SOMMAIRE | | | | | | | |
| 1.1 | Impulser et soutenir la construction de logements aidés | Convention d'objectifs avec les bailleurs | Connaître les plans stratégiques de patrimoine des différents bailleurs sociaux Fixer des objectifs partenariaux conformément aux objectifs du PLH | | | | | | | |
| | | Subvention de la CCRS aux opérations de logements locatifs sociaux | Production de 130 logements à caractère social. 75 unités seront de type PLUS et PLAI 30 unités seront de type PSLA 25 pourront être de type PLS, mais ceux-ci ne bénéficieront d'aide de la CCRS qu'à la condition d'intégrer des logements PLUS. | 455 000 € | 75 000 € | 76 000 € | 76 000 € | 76 000 € | 76 000 € | 76 000 € |
| | | Promouvoir la réalisation d'opérations mixtes d'initiative publique | Ces aides pourront être dédiées à la construction (aides à la pierre) ou à l'acquisition foncière préalable. Les aides prévues en action 1.1 sont fongibles avec l'action 1.2 | | | | | | | |
| 1.2 | Définir une stratégie foncière adaptée aux objectifs de production de logements | Observatoire foncier | Appartient à l'observatoire créé dans l'axe 5 | | | | | | | |
| | | Accord cadre entre la CCRS et l'EPF départemental | | | | | | | | |
| | | Equilibrer les opérations | Prise en charge des coûts de portage par la CCRS dans le cadre de la réalisation d'opérations communales de logements sociaux. Prise en charge d'une partie du surcoût foncier à la revente à l'opérateur. Les aides prévues en action 1.2 sont fongibles avec l'action 1.1 | 80 000 € | 10 000 € | 14 000 € | 14 000 € | 14 000 € | 14 000 € | 14 000 € |
| 1.3 | Poursuivre et renforcer la politique de réhabilitation du parc privé ancien | Renforcement de l'animation des Programmes d'Intérêt Généraux Départementaux | Renforcer l'animation et le conseil pour faciliter la mobilisation des aides existantes | 60 000 € | | 12 000 € | 12 000 € | 12 000 € | 12 000 € | 12 000 € |
| | | Conseil pour patrimoine ancien | Coloration de façades et conseil technique à la réhabilitation | 20 000 € | | 4 000 € | 4 000 € | 4 000 € | 4 000 € | 4 000 € |
| 1.4 | Faciliter la transformation du patrimoine communal en logements aidés | Accompagner les bailleurs sociaux dans la réhabilitation | Abondements au PALULO pour la réhabilitation de 20 logements (3.000 € par logements) | 60 000 € | 10 000 € | 10 000 € | 10 000 € | 10 000 € | 10 000 € | 10 000 € |
| Coût Total | | | | 675 000 € | 95 000 € | 116 000 € | 116 000 € | 116 000 € | 116 000 € | 116 000 € |

Axe 1 - Garantir un niveau d'offre pertinent de logements aidés

| Axe 1 : Garantir un niveau d'offre pertinent de logements aidés | |
|---|---|
| Action -1- | Impulser et soutenir la construction de logements aidés |
| Action -2- | Définir une stratégie foncière adaptée aux objectifs de production |
| Action -3- | Poursuivre et renforcer la politique de réhabilitation du parc privé ancien |
| Action -4- | Faciliter la transformation du patrimoine communal en logements aidés |

Une production diversifiée socialement et territorialement

La production est actuellement dominée par la construction de logements individuels en accession à la propriété. Ce manque de diversification de l'offre produite ne va pas dans le sens d'un rééquilibrage démographique et pénalise les parcours résidentiels notamment dans les communes rurales.

De plus, le parc locatif du territoire est peu représenté et notamment le parc locatif social (5 % des résidences principales). Il est peu développé et de surcroît, concentré sur la ville de Saverne et à moindre importance sur les 3 communes urbaines. Cette faiblesse de l'offre locative participe au déficit du solde migratoire par rapport au solde naturel qui porte seul la croissance de la CCRS.

Ainsi, développer l'offre locative sociale en soutenant la production de logements aidés et favoriser la diversification de l'habitat dans les différents secteurs de la CCRS apparaissent comme des enjeux essentiels.

Le PLH doit permettre aux habitants de la CCRS et aux futurs arrivants, de trouver un logement correspondant à leurs attentes et à leurs revenus. Pour cela, une production significative sur l'ensemble de la gamme de logements à loyer maîtrisé est préconisée.

De plus, des politiques de réhabilitation des parcs privés et communaux doivent donc être poursuivies pour renforcer l'attractivité résidentielle de la CCRS en intervenant sur le parc de logements, améliorer le parc existant et accompagner les communes dans leurs projets de reconversion.

| AXE 2 «REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES EN LOGEMENTS» | | | | Part à charge CCRS | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|---|---|--|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | ACTIONS | DECLINAISON | DESCRIPTION SOMMAIRE | | | | | | | |
| 2.1 | Favoriser le développement de l'offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite | Développer une offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite dans le parc public | Convention d'objectifs avec les bailleurs sociaux | 0 € | | | | | | |
| | | Faciliter l'accès aux dispositifs en faveur de l'amélioration et de l'adaptation de logements privés en faveur des personnes âgées et/ou à mobilité réduite | Renforcer l'animation et le conseil pour faciliter la mobilisation des aides existantes, en lien avec les actions 1.3 et 3.1 | 6 000 € | 1 000 € | 1 000 € | 1 000 € | 1 000 € | 1 000 € | 1 000 € |
| 2.2 | Améliorer la capacité de réponse aux situations d'urgence | Assurer l'accès au logement ordinaire pour les jeunes | Création de 5 logements de petite taille par an dans les futures opérations locatives sociales | 0 € | | | | | | |
| | | | Réservation de 5 à 10% des attributions de petits logements sociaux en faveur du public jeune | 0 € | | | | | | |
| | | Développer une offre temporaire accessible pour des durées majoritairement courtes | Mise en place d'un système de sous-location ou si opportunité, création d'une structure d'hébergement d'urgence | 90 000 € | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € | 15 000 € |
| | | Fonds d'intervention communautaire | Permettre la mise en oeuvre de solutions d'hébergement d'urgence (environ 100 nuités par an) | 30 000 € | 5 000 € | 5 000 € | 5 000 € | 5 000 € | 5 000 € | 5 000 € |
| 2.3 | Consolider les dispositifs de transition permettant la sortie des logements temporaires | Coordonner l'offre par la mise en réseau des informations sur l'offre spécifique disponible | | 0 € | | | | | | |
| | | Mettre en place des partenariats avec les bailleurs sociaux | Mutations dans le parc social | 0 € | | | | | | |
| | | | Production de logements en PLA-I | 0 € | | | | | | |
| | | Développer l'offre très sociale dans le parc privé | Mobilisation des aides financières attractives dans le cadre de dispositifs existants | 0 € | | | | | | |
| 2.4 | Mettre en place un dispositif de lutte contre les logements insalubres occupés | Assurer localement une identification des situations d'insalubrité | | 0 € | | | | | | |
| | | Mettre en oeuvre, sous l'autorité du Préfet, les dispositions de la loi SRU | | 0 € | | | | | | |
| | | Mettre en place une opération expérimentale de travaux en site occupé à travers le Fonds de Solidarité Logement | Mobilisation des aides financières attractives dans le cadre de dispositifs existants | 0 € | | | | | | |
| Coût Total | | | | 126 000 € | 21 000 € | 21 000 € | 21 000 € | 21 000 € | 21 000 € | 21 000 € |



Axe 2 – Répondre aux besoins spécifiques en logements

| Axe 2 : Répondre aux besoins en logements spécifiques | |
|--|---|
| Action -1- | Favoriser le développement de l'offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite |
| Action -2- | Améliorer la capacité de réponse aux besoins des personnes en situation précaire |
| Action -3- | Consolider les dispositifs de transition permettant la sortie des logements temporaires |
| Action -4- | Mettre en place un dispositif de lutte contre les logements insalubres loués |

Cibler des populations spécifiques afin de tenir compte de tous dans la politique de l'habitat

Le processus de vieillissement de la population ne cesse de s'accélérer en raison de l'allongement de l'espérance de vie. La part des jeunes va diminuer et celle des seniors ne cesse d'augmenter. Trouver des solutions de logements adaptés à leurs problèmes devient un enjeu qui dépasse de loin les frontières de la CCRS. Il est donc important d'apporter des solutions en matière d'adaptation (pour le parc existant), d'accessibilité et d'adaptabilité (logements neufs) pour répondre à la volonté croissante du «vieillir à domicile».

De même, les difficultés pour traiter les situations d'urgence et temporaires sont de plus en plus nombreuses. Le PLH doit également s'attacher à cette sphère spécifique de la production de logements, qui répond aux besoins des ménages les plus en difficulté financièrement et socialement. Il conviendra de proposer des solutions d'hébergement adaptées aux particularismes de ces ménages mais également de les accompagner par un suivi social.

| AXE 3 «PERENNISER LE CADRE DE VIE ET LES QUALITES ARCHITECTURALES» | | | | Part à charge CCRS | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|---|---|--|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|---------------|-------------|
| ACTIONS | DECLINAISON | DESCRIPTION SOMMAIRE | | | | | | | | |
| 3.1 | Intégrer le développement durable dans les réflexions sur l'habitat | Création de fiches de recensement des aides et les diffuser | Rédaction puis actualisation | 3 000 € | 1 000€ | | 1 000€ | | 1 000€ | |
| | | Promotion du «Développement durable dans la construction» | Formation des élus et des services techniques aux enjeux du patrimoine et du développement durable | 0 € | | | | | | |
| | | | Accompagnement technique et administratif des porteurs de projets, en lien avec 1.3 et 2.1 | 0 € | | | | | | |
| | | | Conventions avec bailleurs | 0 € | | | | | | |
| | | Opération pilote Urbanisme Durable pour les extensions urbaines et les opérations de collectifs | Rédaction d'un cahier de charges et d'idées force - accompagnement et conseil technique | 15 000€ | 15 000€ | | | | | |
| | | | Conventions avec bailleurs | Cf 1.1 | | | | | | |
| 3.2 | Protéger le patrimoine «d'Hier» et imaginer celui de «Demain» | Permettre la mutation des Coeurs de Village et accompagnement au changement maîtrisé d'affectation des bâtiments insérés dans le tissu urbain | Accompagnement technique et orientation des études en vue du changement d'affectation des bâtiments insérés dans le tissu urbain actuel (corps de ferme) | 0 € | | | | | | |
| | | | Accompagnement technique et/ou financier des communes qui modifient ou révisent leur document d'urbanisme par la création d'un fonds d'intervention | 45 000€ | 15 000€ | 15 000€ | 15 000€ | | | |
| | | Mise en place d'une réflexion sur les formes urbaines, notamment «Collectifs nouvelle génération» | Accompagnement technique/Inscription dans les documents d'urbanisme | 0 € | | | | | | |
| | | | Conventions avec bailleurs | Cf 1.1 | | | | | | |
| Coût Total | | | | 63 000€ | 31 000€ | 15 000€ | 16 000€ | 0 € | 1 000€ | 0 € |



Axe 3 - Pérenniser le cadre de vie et les qualités architecturales du bâti

Renforcer l'attractivité du territoire par des exigences qualitatives fortes

Si les politiques du logement ont une vocation naturelle à devoir se traduire par des chiffres de production, le PLH de la CCRS propose de poser une alternative forte en insufflant une forte réflexion qualitative dans l'ensemble des projets qui verront le jour sur le territoire. La qualité de vie (environnement, paysage et architecture typique) est reconnue mais réside dans un équilibre fragile et se doit d'être pérennisée. Cela constitue un axe essentiel du présent document.

Face aux pressions foncières fortes et à l'étalement urbain, le risque de banalisation des paysages est omniprésent. Saverne et son territoire sont encore (pour combien de temps?) préservés d'une périurbanisation qui appauvrit les paysages et les silhouettes des communes. A travers ces attentes, trois objectifs majeurs se distinguent, que le programme d'action veillera à atteindre :

- favoriser la prise en compte du développement durable dans les projets d'habitat (*action 1*)
- imposer des exigences en termes de bâti, que ce soit la préservation du bâti ancien ou des extensions urbaines (*action 2*) ;

Axe 3 : Pérenniser le cadre de vie et les qualités architecturales du bâti

| | |
|-------------------|---|
| Action -1- | Ancrer le développement durable dans les réflexions sur l'habitat |
| Action -2- | Valoriser le patrimoine d'hier et imaginer celui de demain |

| AXE 4 «MENER DES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT» | | | | Partà charge CCRS | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | |
|---|---|---|---|-------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------|
| | ACTIONS | DECLINAISON | DESCRIPTION SOMMAIRE | | | | | | | | |
| 4.1 | La création d'outils de suivi et d'évaluation | Mise en place d'un Observatoire du logement, en partenariat de l'observatoire départemental | Création d'un outil de suivi et d'actualisation de la dynamique de la construction reposant sur la collecte de données pérennes étudiant en permanence les évolutions du marché du logement en assurant la production d'un tableau de bord annuel du logement | 3000€ | 5000€ | 5000€ | 5000€ | 5000€ | 5000€ | 5 000 € | |
| | | | Production annuelle de 1 ou 2 publications relatives au logement et à des composantes particulières (personnes âgées, handicapées, très social, architecture, etc...) | 15000€ | | 3000€ | 3000€ | 3000€ | 3000€ | 3000€ | 3 000 € |
| | | Animation de deux temps annuels de bilan | Animation d'une conférence annuelle sur le logement | 12000€ | 2000€ | 2000€ | 2000€ | 2000€ | 2000€ | 2000€ | 2 000 € |
| | | | Animation d'une conférence en faveur de spécialistes sur le thème du logement social public et privé | 5000€ | | 1000€ | 1000€ | 1000€ | 1000€ | 1000€ | 1 000 € |
| 4.2 | Informer et sensibiliser | Organisation de réunions publiques (informer et sensibiliser le grand public) et temps d'animation autour des différentes thématiques | Thème sur le développement durable | 3000€ | 1000€ | | 1000€ | | 1000€ | | |
| | | | Thème sur l'architecture et la réhabilitation | 3000€ | | 1000€ | | 1000€ | | 1 000 € | |
| | | Réalisation d'un module Internet «Habitat et Territoire» | L'ensemble du dispositif PLH est rendu dynamique et accessible par une mise en ligne actualisée | 10000€ | | 2000€ | 2000€ | 2000€ | 2000€ | 2000€ | 2 000 € |
| 4.3 | Créer une chaîne de décision efficace autour d'un pôle «Animation/ Conseil» | Assurer la diffusion auprès des communes d'informations relatives aux questions liées à l'habitat et au logement | Créer un «réseau délégué habitat» de la CCRS afin de relayer les orientations du PLH dans chaque commune | | | | | | | | |
| | | Accompagner les élus dans leur décision d'urbanisme | Création d'un groupe de conseil et d'accompagnement «extensions urbaines et projets urbains» Personnes ressources institutionnelles | | | | | | | | |
| Coût Total | | | | 78000€ | 8000€ | 14000€ | 14000€ | 14000€ | 14000€ | 14 000 € | |



Axe 4 : Mobiliser pour réussir le PLH

| Axe 4 : Mener des actions d'accompagnement | |
|--|---|
| Action -1- | Se doter d'outils de suivi |
| Action -2- | Informier et sensibiliser pour créer une dynamique autour des objectifs |
| Action -3- | Créer une chaîne de décisions efficace autour d'un pôle «animation/conseil» |

Communiquer, dynamiser et fédérer, garants de la réussite du PLH

La réussite de toute procédure passe certes par des études et des projets de qualité, mais elle dépend en très grande partie de la capacité du maître d'ouvrage à porter sur la durée les ambitions et objectifs du document.

Le Programme Local de l'Habitat est un outil opérationnel mis en place pour une durée de six ans. Il doit donc faire l'objet d'un suivi portant sur l'état de réalisation des engagements. Chaque année, les actions du PLH doivent pouvoir être adaptées ou réajustées au regard des évolutions sociales ou démographiques à l'œuvre dans l'agglomération. Il est donc primordial pour le PLH de se doter d'outils d'animation et de suivi vivants, pertinents, réactifs. Il est nécessaire, pour atteindre les objectifs du PLH que le souffle ne retombe jamais. La capacité de créer du consensus, de mobiliser acteurs et habitants, de sensibiliser le plus grand nombre sont des conditions *sine qua non* de réussite. Les énergies du territoire doivent être fédérées parallèlement à la mise en place d'outils techniques de suivi.

C'est là tout l'objectif de cet axe, qui sans agir directement sur l'habitat, est le véritable fil conducteur et moteur du Programme Local de la Communauté de Communes. A cette fin, la CCRS devra mobiliser l'ensemble des moyens techniques afin de permettre la traduction dans chaque politique communale des objectifs du PLH. Outre l'appui à fournir aux équipes municipales dans le cadre de la réalisation de leurs documents d'urbanisme, des échanges réguliers seront organisés avec les communes.

