



DOCUMENT D'ORIENTATION du Programme Local de l'Habitat de la Ville de Haguenau

**PLH arrêté par le Conseil Municipal le 22 février 2012
et adopté le 17 septembre 2012**





Préambule	5
1. Développer de manière équilibrée et diversifiée l'offre d'habitat au travers de l'action foncière et de la production de logements	7
1.1 Développer l'offre de logements	7
1.2 Développer le logement locatif aidé	8
1.3 Haguenau, acteur essentiel de l'action foncière	9
1.4 Favoriser la mixité sociale	10
2. Garantir une offre diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels	12
2.1 Favoriser l'autonomie des jeunes par une offre de logements adaptée	12
2.2 Développer une offre de logements adaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie	13
2.3 Répondre aux besoins des personnes handicapées	13
2.4 Offrir des opportunités pour l'accèsion à la propriété pour tous	14
2.5 Sécuriser le parcours résidentiel des plus modestes	14
2.6 Garantir les conditions d'hébergement d'urgence	16
2.7 Accompagner l'insertion par l'habitat des nomades sédentarisés	16
3. Améliorer le parc de logements par sa requalification et son adaptation	18
3.1 S'inscrire dans le prolongement des actions engagées dans les secteurs bénéficiant de la « Politique de la Ville »	18
3.2 Améliorer la performance énergétique des logements du parc privé	18
3.3 Encourager l'amélioration du parc privé médiocre notamment vacant	19
3.4 Lutter contre les logements indignes et non décents	20
4. Concilier l'habitat aux exigences de développement durable	22
4.1 Gérer de manière durable les ressources foncières	22
4.2 Favoriser le renouvellement urbain	22
4.3 Promouvoir de nouveaux modes d'habiter	23
5. Développer une ingénierie de projet au service du PLH	24
5.1 Mettre en œuvre le PLH en mode projet	24
5.2 Contractualiser le programme opérationnel	24
5.3 Mettre en place une veille territoriale	24
5.4 Informer les Haguenoviens	24



L'attractivité du territoire haguénovien se confirme par l'augmentation continue de la population depuis 1968. La structure démographique est fortement influencée par les moins de 25 ans qui constituent le tiers de la population (proportion supérieure à la moyenne départementale, déjà parmi les plus importantes de France). Haguenau constitue également le deuxième pôle d'emploi du département et le nombre d'emplois continue d'augmenter.

La politique de l'habitat, comprenant une offre de logements suffisante, adaptée, diversifiée, notamment en logements aidés, est l'une des conditions du maintien, voire du renforcement de l'attractivité de Haguenau.

Le document d'orientation est la deuxième pièce composant le PLH articulé autour de 5 axes majeurs :

- développer de manière équilibrée et diversifiée l'offre d'habitat,
- faciliter les parcours résidentiels de tous,
- améliorer le parc de logement par sa requalification et son adaptation,
- concilier l'habitat aux exigences du développement durable,
- développer une ingénierie de projet au service du PLH.

Il est également l'expression de l'ambition des élus de garantir, à tous les Haguénoviens, un logement accessible, décent et adapté à leurs besoins. Ce document comprend ainsi les orientations retenues et les objectifs thématiques qui seront le socle du programme d'actions du PLH. Il traduit par ailleurs les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale d'Alsace du Nord (SCoTAN) et tient compte des principales politiques de l'Habitat (PDH, PDALPD...) ou de développement social (CUCS...). Le document d'orientation tient compte du projet de PLU en cours d'approbation. Il s'appuie enfin sur les exigences de développement durable sur lesquelles la Ville s'est engagée au travers de son Agenda 21 local.

Pour garantir un projet répondant à l'ensemble des Haguénoviens, les acteurs locaux de l'habitat ont été associés au travers :

- d'un comité de pilotage, instance d'émergence du projet politique,
- d'un comité de projet, réunissant des élus du conseil municipal,
- d'un comité d'orientation, permettant l'articulation du PLH avec les politiques locales de l'habitat,
- d'un comité consultatif, réunissant les professionnels de l'habitat.

1 / Développer de manière équilibrée et diversifiée l'offre d'habitat au travers de l'action foncière et de la production de logements

1.1 Développer l'offre de logements

Les besoins en logements s'expriment en fonction :

- de l'offre existante,
- de l'évolution de la structure des ménages,
- de l'attractivité du territoire,
- des conditions du marché immobilier.

Haguenau bénéficie d'une certaine attractivité résidentielle et devient la deuxième ville du Bas-Rhin en 1999. La population a été multipliée par 1,5 depuis 1968 pour atteindre 35 144 habitants en 2008. Elle demeure jeune malgré le vieillissement structurel qui s'annonce, avec 2 Haguenoviens sur 5 qui ont moins de 30 ans.

Le développement de l'offre doit être un moteur de la politique de l'habitat. Il permettra de faciliter le « parcours résidentiel » des ménages dont les besoins évoluent avec le temps, de fluidifier le marché et d'amortir les effets de la croissance démographique et des évolutions des ménages.

Objectif :

- **produire chaque année 250 logements, soit 1 500 sur les 6 ans du PLH.**

Ce développement doit être favorisé, par le portage d'opérations (Eco-quartier Thurot, Tixit...) et l'encouragement aux initiatives privées, par une densification résidentielle dans le tissu urbain comme dans les zones d'extension de la ville. Cet objectif est proposé en cohérence :

- avec les objectifs du SCoTAN qui précise :

« L'objectif minimal annuel moyen de production de logements est de 900 logements. Il diffère selon le rôle des communes dans l'armature urbaine :

Les agglomérations, qui doivent accueillir l'essentiel du développement, produisent ainsi 430 logements par an, répartis en 380 logements pour l'agglomération de Haguenau et le solde à Wissembourg.

- avec la production récente qui tend à se rééquilibrer à l'échelle de l'unité urbaine¹ et à diminuer sous les effets de la crise de 2008, il n'est pas justifié de proposer un objectif supérieur à 250 logements par an (Haguenau produit moins de 200 logements par an depuis 2009). D'ailleurs le PLU, arrêté en septembre 2011, précise :

¹ L'unité urbaine comprend Haguenau, Bischwiller, Schweighouse-sur-Moder, Oberhoffen-sur-Moder, Kaltenhouse.

« Le SCoTAN a chiffré à un minimum de 380 logements la production annuelle de l'agglomération de Haguenau - Bischwiller soit pour Haguenau une production minimale que l'on peut estimer, sur une base proportionnelle, à environ 230/250 logements par an et sans doute plus en réalité car les communes voisines de Kaltenhouse ou de Schweighouse sur Moder n'atteignent pas leur part. Dans les dernières années observées, la production, très largement basée sur le seul renouvellement urbain, a peiné à offrir une centaine de logements par an. Le PLU doit donc veiller à faciliter et à dynamiser la production globale de logements sur la commune pour atteindre au moins le volume minimal que lui a dévolu le SCoTAN, et, si possible, le dépasser afin d'éviter notamment le report de la pression de l'urbanisation sur des territoires moins bien équipés et surtout moins bien desservis par les transports collectifs, et rattraper le retard accumulé dans la production de logements. »

Par ses dispositions, le futur PLU répond à cet objectif de production et de densification.

1.2 Développer le logement locatif aidé

Plus de la moitié de la population haguénovienne peut prétendre à un logement locatif aidé. La demande d'attribution d'un logement aidé est exprimée, pour l'essentiel, par des ménages vivant à Haguenau.

Les loyers du parc privé étant élevés, certains ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu mensuel à se loger. Par ailleurs, près d'un quart de la population a des ressources inférieures au plafond des logements PLAI, la catégorie de logement aidé accessible aux plus bas revenus.

Objectif :

- **produire 80 logements locatifs aidés chaque année soit 480 sur la durée du PLH.**

Depuis 2005, 390 logements ont été construits, soit en moyenne 65 logements par an. La production récente a néanmoins été plus forte avec 85 logements produits par an en moyenne entre 2008 et 2010.

Haguenau est un territoire attractif et l'encouragement des bailleurs sociaux ne se fait actuellement que de manière ponctuelle (opérations ciblées tels que les MOUS relogements).

Pour atteindre les 20 % de logements locatifs aidés², des objectifs triennaux sont déterminés par l'article L. 302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation : ils doivent permettre de réaliser, par période de 3 ans, 15 % au moins de l'écart entre le nombre de logements locatifs aidés correspondant

² Codifié aux articles L 302-5 à L 302-9-2, R.302-1 à R. 302-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

au seuil de 20 % et le nombre de logements locatifs aidés effectifs. Avec un écart au 1er janvier 2010 de 1 208 logements pour la commune de Haguenau, l'objectif pour la période triennale 2011-2013 est de produire 181 logements, soit en moyenne 60 logements locatifs sociaux par an. La durée du PLH étant de 6 ans, soit deux périodes triennales, l'objectif total affiché par le programme d'actions devra être de 362 logements. Cet objectif constituera l'objectif minimal de la Ville.

Néanmoins, l'objectif communal est de produire 80 logements locatifs aidés par an et se situe au dessus de l'obligation de la loi SRU de produire 60 logements locatifs aidés annuellement.

Le développement de l'offre de logements locatifs aidés est une priorité du PLH. La Ville doit poursuivre les efforts entrepris au cours des dix dernières années, accompagnée de ses partenaires comme la Société d'Investissements Immobiliers de Haguenau et Environs.

Ce développement constitue l'une des orientations du SCoTAN. Cette production participera ainsi au maintien de la diversité des logements à Haguenau, facteur de fluidité du parcours résidentiel des ménages les plus fragiles ou en situation précaire.

1.3 Haguenau, acteur essentiel de l'action foncière

Pour garantir la production de logements, notamment locatifs aidés, il est indispensable de disposer d'un potentiel foncier mobilisable.

Cette méthode va permettre notamment la réalisation de l'éco-quartier Thurot et la reconversion de l'usine Tixit.

La Ville de Haguenau doit être un acteur clé dans le développement de certaines opérations en favorisant leur équilibre financier. Ce travail se définit à la fois par une gestion du potentiel maîtrisé existant mais également le potentiel en devenir.

Objectifs :

- **définir une stratégie foncière pour prioriser les secteurs d'acquisitions, les planifier dans le temps et déterminer leurs vocations finales.**

Il sera plus aisé de développer certains projets spécifiques (jeunes, seniors,...) si la Ville maîtrise le foncier. Ce portefeuille foncier viendra accompagner les projets des opérateurs privés ou des bailleurs sociaux.

- **mettre en place un système de veille foncière et mieux saisir les opportunités d'achat ou de vente par la Ville.**

La gestion d'un portefeuille foncier nécessite le renouvellement du foncier au travers d'acquisitions. La Ville doit définir un mode d'acquisition au-delà du PLH, pour le développement d'opérations de logements à long termes.

1.4 Favoriser la mixité sociale

Le diagnostic nous indique que certains segments de l'offre comme le logement des jeunes, des personnes handicapées, des seniors autonomes ou le développement du logement locatif aidé sont encore insuffisants :

- les jeunes de moins de 25 ans se logent à 90 % dans le parc privé alors que les loyers y sont plus élevés, et que 87 % d'entre eux peuvent prétendre à un logement locatif aidé,
- les besoins des personnes handicapées sont insuffisamment connus mais les experts de cette question font état d'une demande insatisfaite en matière de logements,
- les seniors sont majoritairement propriétaires d'un logement qui devient progressivement inadapté, alors que 30 % pourraient prétendre à un logement locatif aidé ajusté,
- le nombre de logements locatifs aidés est encore insuffisant au regard des objectifs de la loi SRU,
- Haguenau est une ville attractive pour certains ménages qui ne peuvent trouver, dans les petites villes et villages du Nord de l'Alsace, un logement adapté à leur besoin. Les petits logements sont proportionnellement 2 fois plus importants que sur le reste de l'agglomération et 4 fois plus importants par rapport au reste de la Communauté de communes³.

La diversité des logements est un vecteur d'attractivité et de cohésion sociale qu'il est nécessaire de maintenir à Haguenau. Pour cela, il faut tenir compte de plusieurs évolutions ou tendances lourdes :

- diminution de la taille des ménages qui devrait se poursuivre dans les années à venir (divorcialité accrue, augmentation des familles monoparentales, vieillissement de la population...),
- la fragilité de certaines franges de la population qui n'a pas de ressources suffisantes pour accéder à l'offre privée (femmes seules isolées, les jeunes sans travail, certaines personnes âgées à bas revenus...).

En conséquence, les objectifs du PLH doivent être :

- **d'encourager la production de toutes les tailles de logements** afin de ne pas déséquilibrer l'offre de logements et maintenir cette diversité. En effet, la production importante de logements de taille intermédiaire (3-4 pièces) représente 56 % de la nouvelle offre ces 5 dernières années,
- **d'orienter la mixité sociale à l'échelle des projets**, qu'ils soient publics ou privés, au travers d'une diversité de produits logements proposés (location, accession) et du développement du logement aidé, notamment dans les secteurs accessibles ou desservis en transport en commun,
- **de rééquilibrer spatialement le développement des logements locatifs aidés**. Cette mixité sociale sera renforcée au travers d'une répartition à l'échelle de

³ Il est ici fait référence aux communes membres de la CCRH au 1^{er} janvier 2011.

la ville de la nouvelle offre de logements locatifs aidés. Cette répartition doit à la fois tenir compte de la répartition actuelle de l'offre de logement locatif aidé mais également du potentiel foncier permis par le projet de PLU. Cette localisation doit également être privilégiée à proximité des modes doux de déplacement ou à proximité des centralités urbaines (commerces, services, équipements, loisirs...).

2 / Garantir une offre diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels

Les évolutions sociodémographiques (mutation de la famille, vieillissement de la population...) sont des tendances nationales qui touchent également Haguenau. Elles induisent des adaptations de l'offre existante et des propositions nouvelles en termes d'habitat (typologie, taille, services...).

Certains ménages subissent des aléas qui les obligent à adapter leur besoin de logement : séparation, vieillissement, dépendance, chômage...

Or, ces évolutions et ces changements surviennent dans un contexte tendu, conséquence de la hausse importante des prix de l'immobilier ces 10 dernières années.

Il y a lieu de trouver des réponses adaptées, particulièrement pour certaines catégories de la population qui ne trouvent pas facilement à se loger ou dont les besoins sont spécifiques :

- jeunes,
- seniors,
- ménages aux revenus modestes,
- personnes handicapées,
- nomades sédentarisés,
- ménages en situation d'urgence.

2.1 Favoriser l'autonomie des jeunes par une offre de logements adaptée

A Haguenau, 90 % des moins de 25 ans vivent dans le parc privé. Leurs revenus sont moindres que pour le reste de la population. 57 % de cette classe d'âge est allocataire logement. Or,

- la tension que connaît le marché immobilier fragilise certaines catégories de jeunes, étudiants, apprentis, jeunes actifs, stagiaires....
- 47 % d'entre eux peuvent prétendre habiter dans un logement très social (PLAI).

Objectif :

- **développer des produits adaptés avec les partenaires locaux (Mission locale, Conseil Général du Bas-Rhin...).**

Articuler l'offre et la demande est un objectif pour favoriser l'autonomie des jeunes en mobilisant à la fois l'existant mais aussi en créant une offre adaptée de logements de petite taille.

2.2 Développer une offre de logements adaptée au vieillissement et à la perte d'autonomie

Les plus de 60 ans représentent actuellement à Haguenau, 18 % de la population. Il faut s'attendre à un vieillissement global de la population haguénovienne ; c'est une tendance forte pour l'ensemble des pays européens qui implique que davantage de personnes âgées, expriment des besoins différents selon qu'elles vivent seules ou en couple, en relativement bonne santé et de manière autonome ou dépendante (avec un handicap plus ou moins important).

Leurs besoins évoluent et leur habitat, hérité de leur période d'activité, n'est souvent plus adapté (taille, forme urbaine, coût de l'entretien, dépendance).

Cette offre résidentielle spécifique reste à développer.

Objectif :

- **proposer à Haguenau une offre de logements adaptée aux seniors.**

La Ville de Haguenau a saisi l'enjeu de société que cela constitue et veut concevoir de nouveaux lieux de vie adaptés aux besoins de cette nouvelle génération de seniors. De plus, le maintien des personnes âgées dans leurs quartiers, où elles ont leurs repères et où une offre de services de proximité existe déjà, constitue un second enjeu.

2.3 Répondre aux besoins des personnes handicapées

Le nombre de personnes touchant l'allocation adulte handicapée a progressé de près de 22 % entre 2005 et 2009 à Haguenau. Les demandes d'adaptation des logements progressent également dans le parc privé et public.

La question de l'adaptation du logement demeure un enjeu même si elle est difficilement quantifiable au vu des analyses réalisées. En effet, la question du handicap est multiple et nécessite une offre diversifiée pour répondre aux besoins des personnes et de leurs aidants.

Les offres adaptées sont à imaginer au vu des prestations à domicile existantes et des évolutions technologiques, notamment en matière de domotique.

Objectif :

- **proposer à Haguenau une offre de logements adaptée aux personnes handicapées.**

Même si la loi du 11 février 2005, pour l'égalité des droits et des chances, permet aujourd'hui le développement de nouveaux produits avec des normes précises, les logements nécessitent des aménagements au cas par cas, adaptés à chaque handicap. Cela implique aussi l'adaptation du parc existant en concertation avec le Conseil Général.

2.4 Offrir des opportunités pour l'accèsion à la propriété pour tous

Le nombre de propriétaires continue de progresser entre 1999 et 2007 de près de 25 % (ils représentent 56,5 % des statuts d'occupation en 2007).

L'accèsion à la propriété est souvent un souhait pour les jeunes familles, un investissement pour l'avenir. C'est la raison pour laquelle l'Etat et le Conseil Général soutiennent depuis plusieurs années l'accèsion à la propriété, en particulier en faveur des ménages modestes.

Malgré cette aide, la croissance des prix de l'immobilier représente un frein pour les catégories les plus modestes qui souhaiteraient accéder à la propriété et qui ne bénéficieraient pas d'apport.

Pour Haguenau, offrir les conditions permettant l'accèsion à la propriété des jeunes ménages, constitue un réel facteur d'attractivité.

Objectif :

- **développer l'accèsion sociale à la propriété sur le territoire communal.**

Le projet d'éco-quartier Thurot programme 20 % de logements en accèsion aidée, ce qui pourrait représenter un chiffre supérieur à 100 logements.

2.5 Offrir une offre de logement pour les plus modestes

L'analyse des revenus des Haguenoviens montre la fragilité d'une partie des ménages. En effet, près de 25 % des Haguenoviens ont des revenus inférieurs au plafond de ressources du logement aidé où le loyer est le plus bas (le PLAI). Une situation fragilisée par une séparation ou la perte d'un emploi peut remettre en cause l'accès à un logement ou son maintien.

Il est nécessaire de garantir une offre de logement pour les situations que rencontrent les ménages les plus précaires, notamment au travers d'une articulation du projet de PLH avec le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Objectifs :

- **concourir au développement de logements accessibles aux plus modestes de type PLAI.**

Ainsi il est proposé la répartition suivante :

- **25 % de PLAI :**

Ces dernières années, la production de PLAI ne dépasse pas les 3% par an (il s'agit de la proportion PLAI/PLUS/PLS). Néanmoins, il est proposé d'atteindre

ce seuil de 25 % au travers de la réalisation d'une offre de logements familiaux ou adaptés aux besoins identifiés dans le diagnostic (familles monoparentales, ménages isolés, revenus modestes...). Il sera également encourager le développement de résidences dédiées aux jeunes ou aux seniors. Il s'agit de 120 logements au total soit 20 par an.

- **60 % de PLUS :**

La production actuelle de PLUS à Haguenau est de l'ordre de 60,7% (il s'agit uniquement de la proportion PLAI/PLUS/PLS) et demeure un produit privilégié pour les bailleurs sociaux. Proposer ce chiffre permettra de toucher un public large qui nous le rappelons, réside essentiellement sur Haguenau. Il s'agit de 288 logements au total soit 48 par an.

- **10 % de PLS :**

Entre 2008 et 2010, ce produit a représenté 36,4 % de la production de logements aidés à Haguenau (il s'agit de la proportion PLAI/PLUS/PLS). Néanmoins, ces logements proposent des loyers très proches de ceux du privé. Il s'agit de proposer une gamme de logements qui profitent aux plus bas revenus. Le PLS ne sera donc pas privilégié. Il s'agit de 48 logements au total soit 8 par an.

- **5 % de logements conventionnés ANAH du parc privé :**

Le levier des logements ANAH est pertinent sur les territoires ruraux qui n'attirent pas de bailleurs sociaux. Ces produits permettent alors de créer des logements aidés dans l'existant. Sur un territoire tel que Haguenau, il n'est pas nécessaire de le privilégier du fait de l'attractivité de Haguenau auprès des du logement locatifs aidés. Développer de manière plus importante les logements ANAH dans le parc privé n'est pas forcément pertinent. Il s'agit de 24 logements sur les 6 ans du PLH soit 4 par an.

- **poursuivre et développer l'action d'information et d'accompagnement du Centre Communal d'Action Sociale.**

D'après la loi du 6 janvier 1986, le CCAS anime « une action générale de prévention et de développement social dans la commune » et son rôle d'accompagnement des plus modestes permet de traiter dans sa globalité, les besoins sociaux rencontrés par les familles. La poursuite de ce travail sur la question de l'habitat est incontournable.

- **encourager les bailleurs sociaux dans le cadre de nouvelles opérations.**

Cette offre de logements locatifs aidés facilitera l'insertion des ménages les plus modestes ou des personnes isolées par l'habitat et doit constituer un tremplin vers un parcours résidentiel ascendant.

2.6 Garantir les conditions d'hébergement d'urgence

L'insertion par l'habitat est un axe stratégique développé par les acteurs de l'hébergement d'urgence. Offrir une solution d'hébergement est le point d'entrée afin de traiter de nombreuses difficultés rencontrées par cette population fragilisée (difficultés économiques, problème d'insertion, de santé...). L'offre d'hébergement s'accompagne d'un suivi individualisé aux besoins des personnes. Il faut maintenir cette offre.

L'hébergement d'urgence demeure une action pilotée par l'Etat et le Conseil Général. A Haguenau, elle se décline au travers de l'action du Toit Haguenovien auquel vient se greffer l'action d'autres partenaires tels qu'Emmaüs sur d'autres segments. La Ville de Haguenau accompagne techniquement et financièrement le Toit Haguenovien.

Objectifs :

- **poursuivre l'accompagnement de la Ville de Haguenau.**

La Ville de Haguenau accompagne financièrement chaque année le Toit Haguenovien dans son travail d'insertion par le logement. Le Centre Communal d'Action Social joue également un rôle clé dans l'orientation des personnes. A l'heure où les politiques publiques réinterrogent le rôle de chacun, la Ville réaffirme son investissement auprès du Toit Haguenovien dans cette mission d'hébergement des plus fragiles et d'accompagnement social afin de pouvoir traiter la multitude des problématiques touchant quelquefois les personnes accompagnées (santé, emploi – insertion...).

- **disposer d'une meilleure connaissance des publics.**

La ville de Haguenau doit être en mesure de connaître précisément les publics accueillis afin d'adapter son PLH en cours de mise en œuvre. Cet impératif nécessite un suivi de personnes hébergées au Toit Haguenovien.

2.7 Accompagner l'insertion par l'habitat des nomades sédentarisés

L'évolution des aspirations, des revenus et des modes de vie des gens du voyage a entraîné, pour certains, leur sédentarisation.

Or, dans certains cas, leur installation dans des conditions parfois illégales au vu du règlement d'urbanisme, sur des terrains inadaptés, peut les exposer à des problèmes de sécurité et de salubrité.

En conséquence, la Ville et ses partenaires (Etat, Conseil Général, associations...) se sont mobilisés depuis près de trente ans pour offrir des solutions de relogement adaptées aux nomades sédentarisés, notamment dans le cadre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Objectifs :

- **concourir au relogement des familles vivant sur les sites d'habitat précaire.**

Le partenariat développé avec le Conseil Général du Bas-Rhin dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées doit être poursuivi au vu des réussites observées sur le terrain depuis plus de trente ans.

- **accompagner cette action en favorisant l'insertion et le maintien dans leurs nouveaux logements des populations bénéficiaires.**

Le relogement ne doit pas être considéré comme la concrétisation du projet de résorption des sites d'habitat précaire. En effet, malgré des relogements, l'expérience a démontré que certaines familles retournent se réinstaller sur des sites d'habitat précaire, car leur logement n'était plus adapté (lié à des phénomènes tels que la décohabitation ayant entraîné une augmentation des charges). Une étape supplémentaire doit être développée afin de favoriser le maintien dans les lieux ou un relogement au vu des nouveaux besoins.

3 / Améliorer le parc de logements par sa requalification et son adaptation

3.1 S'inscrire dans le prolongement des actions engagées dans les secteurs bénéficiant de la « Politique de la Ville »

La rénovation urbaine entreprise dans le quartier Saint-Joseph entre dans sa troisième phase opérationnelle. La requalification des logements et la création de maisons de ville constituent le cœur de ce programme. Il permet une nouvelle appropriation du logement pour les locataires en leur offrant de meilleures conditions de confort.

L'OPUS 67 s'est engagé à y réhabiliter les logements ainsi que sur le secteur des Pins. Une réflexion sur le cadre de vie ou l'offre de services aux habitants devient ainsi une opportunité pour la Ville de compléter le travail démarré par l'OPUS 67.

Objectif :

- **garantir durablement l'amélioration du cadre de vie des habitants de Saint Joseph et étudier les dysfonctionnements sur le quartier des Pins afin d'améliorer les modes de gestion.**

La Ville propose un accompagnement, avec les partenaires locaux et les habitants, sur le volet de la gestion urbaine de proximité sur le secteur des Pins et Saint-Joseph. Pour ce dernier, il s'agit de garantir la pérennité des investissements et améliorer durablement le cadre de vie des habitants.

3.2 Améliorer la performance énergétique des logements

La réalisation d'une thermographie aérienne par la Ville de Haguenau en 2008 a mis en évidence les situations de « passoires énergétiques » que constituent certains logements très mal isolés.

Or, ces situations sont sources de précarité énergétique pour des ménages dont les revenus modestes sont encore amoindris par les charges supportées.

Objectifs :

- **poursuivre et développer les aides à l'isolation thermique du logement.**

Le partenariat de la Ville de Haguenau, développé avec Electricité de Strasbourg, en complément de la politique du Conseil Général et de la Région Alsace, constitue déjà une première réponse car il permet de compléter les subventions de leurs partenaires. Les Plans Stratégiques de Patrimoine développés par les bailleurs sociaux tels que la SIIHE constituent des outils complémentaires en faveur de l'amélioration de leurs logements.

- **assurer le conseil et l'aide à la décision.**

La mission de l'Espace Info-Energie mise en place par la Ville de Haguenau avec l'ADEME, aide les ménages intéressés à mener à bien leur projet d'amélioration de leur logement. Ce travail d'information doit se poursuivre et cibler les quartiers anciens et l'habitat collectif.

- **intervenir sur l'efficacité énergétique des bâtiments en privilégiant le bâti existant.**

Le potentiel d'économie et de réduction des gaz à effet de serre se situe d'abord sur les logements existants. Bien que nécessaire, la construction neuve de bâtiments, exemplaires sur le plan énergétique, ne suffira pas.

Le PLH doit influencer les pratiques des professionnels de l'habitat et encourager les Haguenoviens à de nouveaux comportements vis-à-vis de leur « empreinte écologique ». Le travail de pédagogie dispensé par l'Espace Info Energie doit être poursuivi afin d'encourager les particuliers à améliorer leur qualité énergétique de leur logement. L'articulation avec le PIG Renov'habitat mis en place par le Conseil Général doit être également maintenu afin d'accompagner toutes les catégories de revenus.

3.3 Encourager l'amélioration du parc privé médiocre notamment vacant

On estime à 2,2 %, la part des logements jugés dans un état « médiocre » (logements de très mauvaise qualité, d'aspect délabré, voire insalubres). Il s'agit pour les deux tiers de maisons individuelles et occupés à 72 % par leurs propriétaires. Par ailleurs, la taxe d'habitation pour les logements vacants depuis plus de 5 ans révèle un volume supplémentaire de 230 logements en dehors du marché de l'immobilier depuis plusieurs années.

Objectifs :

- **encourager la réhabilitation du parc vacant depuis plus de 5 ans et des copropriétés médiocres.**

L'identification du parc vacant depuis plus de 5 ans et des copropriétés en difficulté est le point de départ en vue d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs à réinvestir dans leur logement.

- **accompagner le Conseil Général et l'ANAH dans leurs missions d'amélioration du parc privé en aidant les Haguenoviens dans leurs travaux de réhabilitation.**

L'articulation des politiques publiques dans ce domaine doit être encouragée afin de permettre à la population de bénéficier des effets leviers des aides de la Ville et de l'ANAH déléguées au Conseil Général du Bas-Rhin.

3.4 Lutter contre les logements indignes et non décents

Le parc privé potentiellement « indigne » et « non décent » est peu important à Haguenau. Cette situation pourrait concerner 2,6 %⁴ des résidences principales du parc privé, en grande partie dans des appartements et des grands logements.

Il est indispensable que la Ville de Haguenau accompagne ses partenaires que sont l'Etat et le Conseil Général du Bas-Rhin afin de garantir des conditions d'habitat décent pour les ménages vivant dans des conditions d'habitat précaire.

Objectifs :

- au travers de ses services, il est nécessaire de **poursuivre la coordination de l'action de la Ville avec le Dispositif Départemental** d'Eradication du Logement Insalubre ou Non-Décent (DDELIND).

⁴ Source : Filocom, MEDDTLL d'après DGFID.

4 / Concilier l'habitat aux exigences de développement durable

4.1 Gérer de manière durable les ressources foncières

Aujourd'hui, les logements en collectifs sont construits davantage à Haguenau qu'avant les années 1990. La densité de logements augmente également à l'hectare comme l'illustre le quartier Frère. Ce développement marque une rupture avec les anciens modes d'urbanisation limitant le nombre de logements à l'hectare. Cette densification contribue à limiter l'étalement urbain et contribue à un meilleur équilibre des milieux à l'échelle de la ville (agricole, naturel, forestier, d'activité et d'habitat).

Objectif :

- **encourager une gestion économe du foncier et un urbanisme qui favorisera la proximité des commerces, services, transports collectifs.**

L'agenda 21 local a arrêté cet objectif de gestion économe du foncier dans son programme et a permis de conduire le débat dans le cadre de l'élaboration du PLU. Le PLU de Haguenau sera l'un des premiers documents de planification à intégrer les évolutions liées au Grenelle 2.

Le PLU doit encourager l'usage de nouvelles formes urbaines moins gourmandes en foncier (maisons en bandes, petits collectifs, habitat intermédiaire...), en cohérence avec le document d'orientation du SCoTAN⁵ et en application des Lois SRU et « Grenelle 2 » (loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement). Le PLU favorise une certaine densité dans les différents secteurs d'extension, de renouvellements urbains au travers des règles d'implantation, de hauteur, de répartition (...). Le PLU diminue de manière non négligeable, par rapport au Plan d'Occupation des Sols, le potentiel foncier dédié à l'habitat pour un meilleur équilibre entre les différents espaces de la ville (naturel, forestier...).

4.2 Favoriser le renouvellement urbain

Le renouvellement urbain permet de reconverter certains espaces dont la vocation a changé, d'optimiser un foncier délaissé, de reconstruire la ville sur la ville. Il permet de limiter le recours aux espaces naturels et agricoles pour répondre aux besoins urbains.

Les projets d'éco-quartier Thurot, de la Gare Vieille-île, de la friche Tixit répondent à cet enjeu. Ils constituent les trois opérations phares des prochaines années. D'autres opportunités sont à saisir.

⁵ Chapitre 3 du document d'orientation du SCoTAN : « les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, des secteurs de renouvellement urbain ont été identifiés dans le tissu urbain existant. Ils constituent des espaces à forte valeur ajoutée puisque la densification permettra de développer de nombreux logements. Ces opérations seront conduites par la collectivité comme pour la caserne Thurot ou le privé (tel que l'usine Tixit). Une attention particulière doit être portée pour préparer l'intervention sur d'autres secteurs : action foncière, intervention sur l'espace public, incitation auprès des opérateurs...

Objectifs :

- **réussir la reconversion des espaces que constituent Thurot, Gares Vieille Ile et Tixit.**

Ces espaces en devenir permettent de renouveler la ville sur la ville et sont des opportunités d'adaptation aux exigences de mixité sociale, de gestion économe de l'espace. Ils permettent également de limiter les déplacements et de favoriser l'accessibilité de la ville et de ses services.

- **mobiliser les dents creuses.**

Les dents creuses appartenant à des propriétaires privés en zone U du futur PLU représentent près de 6,5 hectares mobilisables. Elles sont réparties dans l'ensemble du tissu urbain de la ville. Il faut encourager leur mutation.

4.3 Promouvoir de nouveaux modes d'habiter

Une politique de l'habitat qui répond aux enjeux du développement durable suppose d'actionner deux leviers supplémentaires :

Objectifs :

- **concilier projets urbains, transports urbains et mobilité douce.**

La densification, la localisation des projets à proximité des services, des commerces ou des axes de transports en commun, concourent à limiter le recours systématique à l'automobile. Le renouvellement du tissu urbain de Haguenau va dans ce sens.

- **encourager l'innovation dans la construction neuve.**

L'autopromotion permet à des groupes de plusieurs ménages de réaliser leurs propres logements sans faire appel à un promoteur privé. Ces opérations bien qu'encore exceptionnelles, peuvent être source d'innovation dans le choix des matériaux, la performance énergétique et le développement d'une nouvelle citoyenneté. Un approfondissement de ce sujet permettra de définir les modalités de son développement et les conditions d'accompagnement par la Ville.

5 / Développer une ingénierie de projet au service du PLH

5.1 Mettre en œuvre le PLH en mode projet

La mise en œuvre du PLH induit que soit mis en place un mode de management sous forme de conduite de projet. La durée de ce PLH est de 6 ans et nécessite la mobilisation de moyens humains et financiers. En effet, les actions proposées devront faire l'objet d'une gestion de programmes échelonnés et priorités dans le temps.

5.2 Contractualiser le programme opérationnel

La mise en œuvre du PLH conduira, dans les 6 années de sa mise en œuvre, à la mise en place de partenariats afin de mobiliser les moyens et entreprendre les actions. Dans ce cadre, une convention partenariale permettra de formaliser le rôle et les engagements de chacun, pendant toute la durée du PLH.

5.3 Mettre en place une veille territoriale

L'article R 302-1-4, du code de la construction et de l'habitation, prévoit un dispositif d'observation de l'habitat.

Cet observatoire s'appuiera sur les outils locaux mis en place (PDH, SCoTAN...) afin de construire son analyse. Des problématiques complémentaires seront développées autour des questions suivantes :

- le marché immobilier et son fonctionnement,
- la demande de logements locatifs aidés,
- le suivi des évolutions au sein du parc privé et du parc de logements locatifs aidés.

5.4 Informer les Haguenoviens

L'information des habitants dans le cadre de l'élaboration du PLH mobilise les outils développés par la Ville comme son nouveau site internet et le « Haguenau Infos Mag ». Cette information doit être poursuivie après l'arrêt du PLH, pour présenter la nouvelle politique de l'habitat mais également pour informer les haguenoviens des nouvelles mesures les concernant.

