

Commission SCOTERS

« Produire 4000 logements par an »

1^{er} octobre 2008

Commission « Produire 4000 logements par an »

Les objectifs : Un lieu de débat

→ **passer du SCOTERS au PLU et au terrain**
par :

- le partage d'expériences entre élus : ce qui marche, ce qui ne marche pas...
- l'identification des difficultés et la recherche de solutions avec les acteurs du logement : groupe de travail « logement aidé »...
- la construction des partenariats avec le Conseil Général 67, la Région, l'Etat...

Commission « Produire 4000 logements par an »



Travaux 2006 :

- **Les outils fonciers disponibles**
(Zone d'Aménagement Concerté, Droit de Préemption Urbain....)
- **L'intérêt et les limites d'un Etablissement Public Foncier Local dans le Bas-Rhin**
- **Le PLU : boîte à outils fonciers**
pour transformer le tissu urbain,
produire des logements,
gérer la densité

Commission « Produire 4000 logements par an »



Travaux 2007 :

- **La forme urbaine et la densité pour le logement aidé, l'habitat intermédiaire** : respecter l'identité des villages, produire des logements attractifs pour les habitants...
- **La place du stationnement dans la réalisation de logements :** reconversion de fermes, lotissements...
- **Passer du SCOTERS au projet sur le terrain** : Programme Local de l'Habitat...
- **Visite** : Habitat intermédiaire et Logement aidé dans la Région de Strasbourg

Commission « Produire 4000 logements par an »

The image shows several pages from a practical production series titled 'Produire du logement'. The top page is a 'FICHE TRANSVERSALE' for 'LE LOGEMENT AIDÉ'. It includes sections for 'BOÎTE À OUTILS' (listing PLU, DUP, PLH, ZAC, DPU, OPAPH), 'CE QUE DIT LE SCOTERS' (objectives like 8,000 social rentals by 2016), and 'LE LOTISSEMENT' (definition, advantages, disadvantages, and how to use it). Below these are other pages for 'LE LOGEMENT' (mentioning individual rental programs) and 'SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE' (territorial coherence scheme). The pages are red-themed with circular icons.

Productions : fiches pratiques

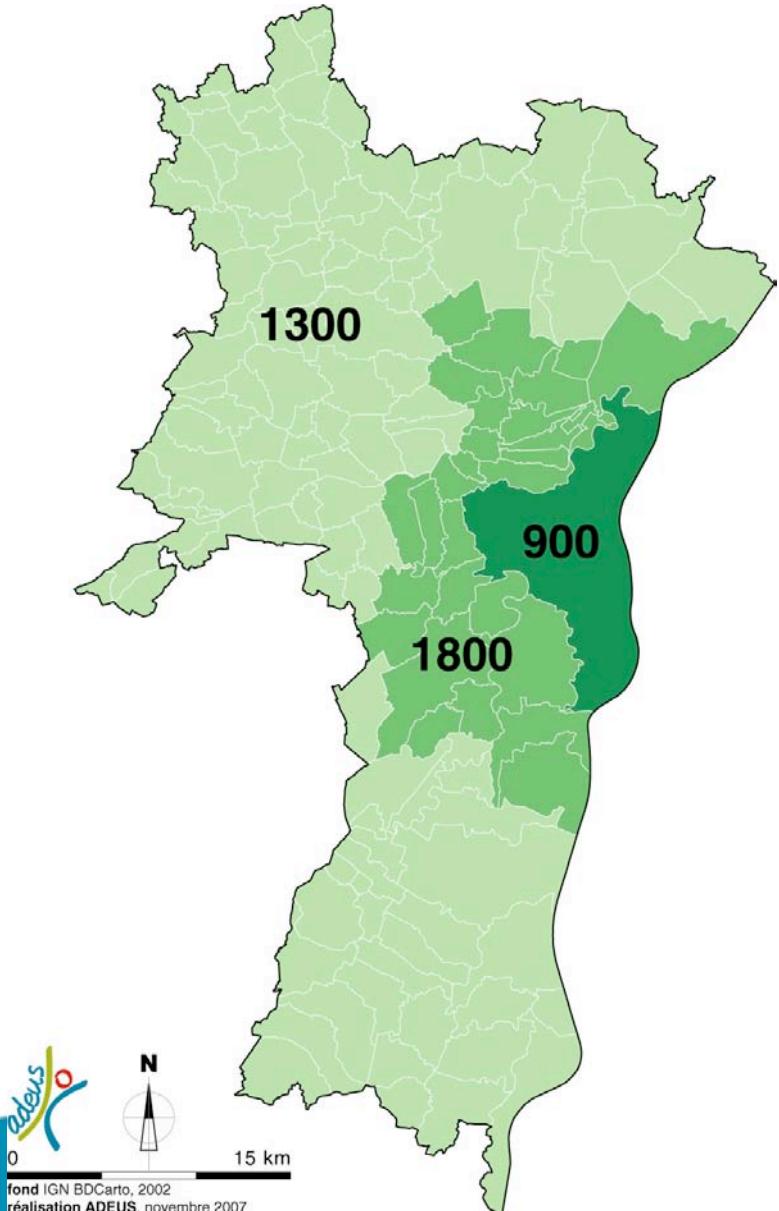
→ **Fiche transversale : Le logement aidé, le stationnement**

→ **Les outils fonciers :**
Zone d'Aménagement Concerté, Lotissement

→ **Les exemples pratiques en habitat intermédiaire, en aménagement de stationnement...**

Travaux 2008 : La commune au cœur de la production de logements

- les élus se sont donnés des objectifs globaux de production de logements dans le SCOTERS
- les élus ont besoin aujourd'hui de décliner ces objectifs à l'échelle de chaque intercommunalité et de chaque commune...
 - combien de logements je peux produire? De quels types? Avec quels impacts?
- ...pour traduire ces objectifs dans le PLU, négocier avec les partenaires (Plan Départemental de l'Habitat, contrat de territoire...) et mettre en œuvre les outils nécessaires





Travaux 2008 : La commune au cœur de la production de logements

- ➔ Des principes de répartition portés au débat
- ➔ Des rencontres du Syndicat Mixte avec chaque intercommunalité en octobre-novembre



Travaux 2008 : La commune au cœur de la production de logements

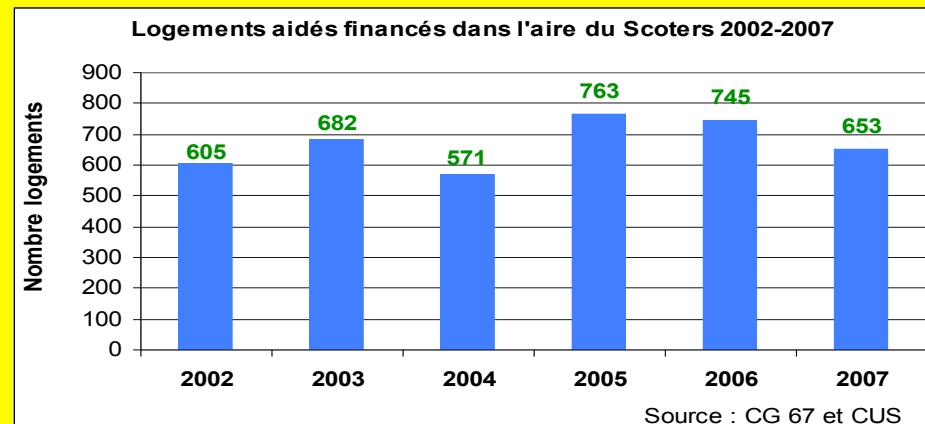
- ➔ Un outil communal d'aide à la décision pour répondre aux besoins des habitants du territoire
 - ➔ Un outil pour assurer la compatibilité du PLU avec le SCOTERS
 - ➔ Un outil pour définir le rôle de chaque commune dans la production de logement : engagement
- 

Répondre aux besoins des habitants

Améliorer la réponse aux besoins avec la négociation commune par commune d'une feuille de route, traduite dans le PLU

Les éléments clefs 2006-2008

- **3220 logements construits sur les 4000 nécessaires, en hausse**
- **653 logements aidés sur les 800 nécessaires, en baisse**
- **60% des ménages pourraient demander un logement aidé**
- **Un marché immobilier tendu**



Trouver les bases d'une répartition

- Où ? : une responsabilité forte des bourgs centres et communes bien desservies par les transports en commun dans la production de logements, un maintien de population pour les communes mal desservies par les transports en commun
- Quoi ? : pour tous au moins 25% d'habitat intermédiaire, du logement aidé, pour les bourgs centres 20% de logement aidé pour tout programme d'au moins 12 logements
- Comment ? : en privilégiant le renouvellement urbain et la densité

Ces principes sont à adapter au fonctionnement et à l'identité des villages : taille, proximité des équipements...

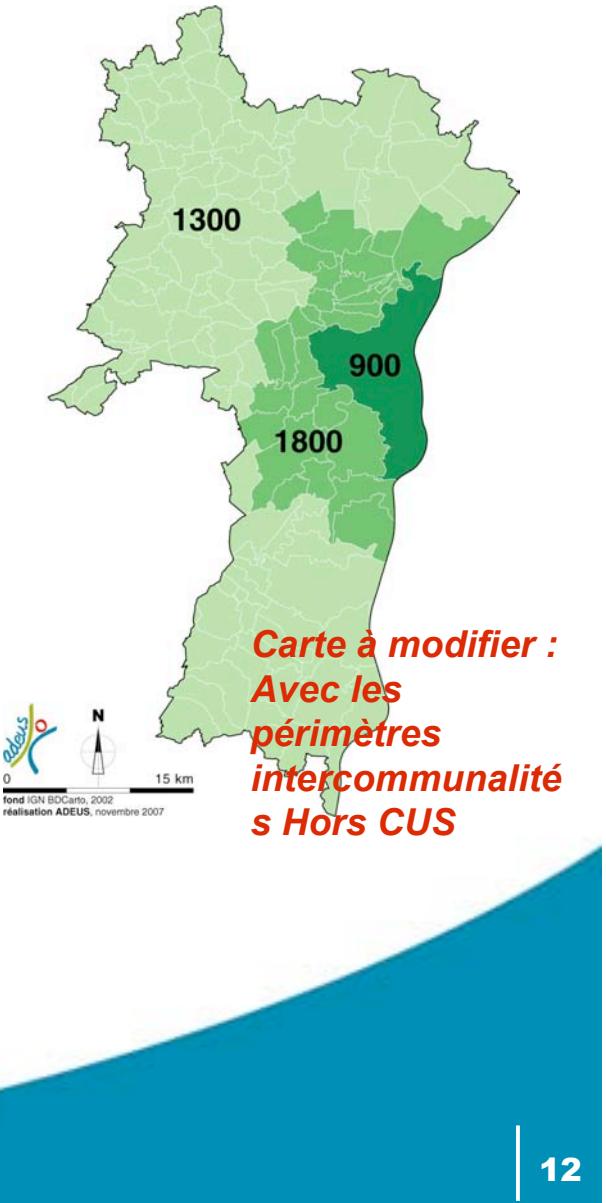
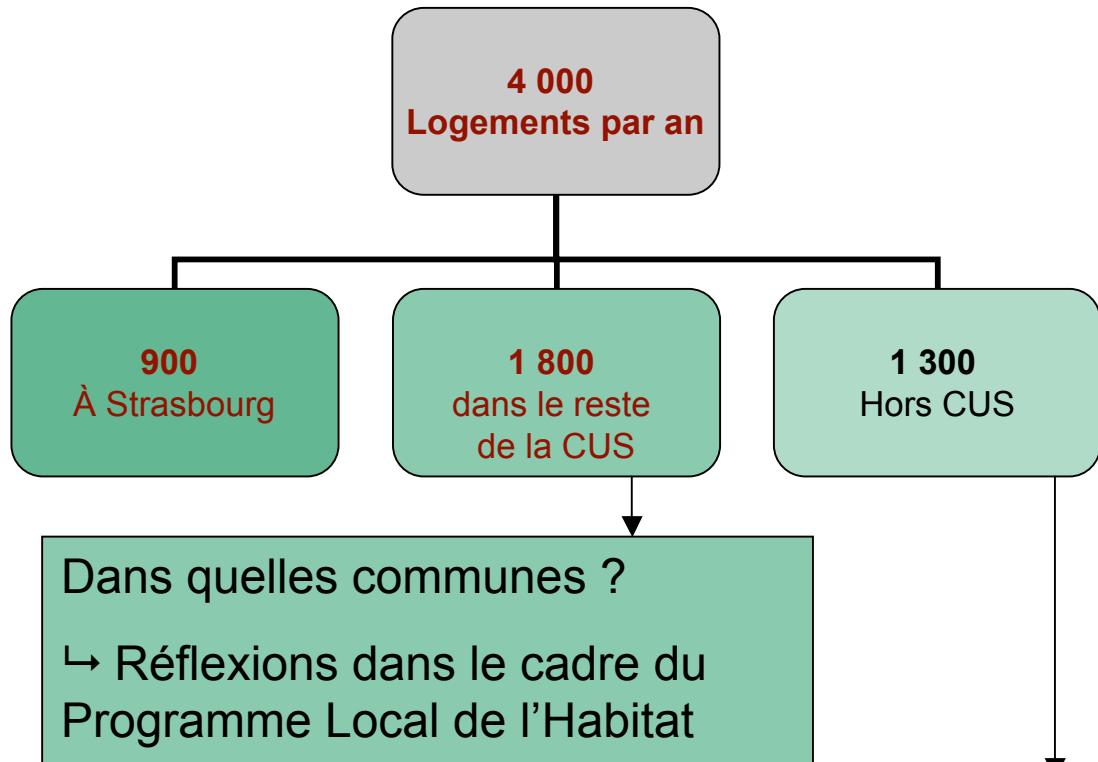
=> *Commission et rencontre des intercommunalités pour débattre des marges de manœuvres*

Un exemple pratique : hors CUS

La construction aujourd'hui :

- ➔ Total hors CUS : 1000 logements par an (moyenne 1995-2005)
 - Dont : 35% dans les bourgs centres
 - Dont : 17% dans les communes bien desservies en transports en commun
 - Dont 48% dans les communes mal desservies en transports en commun
- ➔ Enjeux :
 - Atteindre l'objectif quantitatif
 - Mieux localiser la production de logements

Comment répartir l'objectif de production ?



Combien dans chaque intercommunalité ?
Combien dans les bourgs centres ?
Combien de logements intermédiaires ?
Combien de logements aidés ?



Une hypothèse de répartition

Enjeu 1 :
Atteindre
l'objectif
quantitatif

Enjeu 2 :
Mieux
localiser la
production
de logements



Objectif global de production de logements fixé pour chaque intercommunalité: en fonction du « poids » en logements de chaque intercommunalité

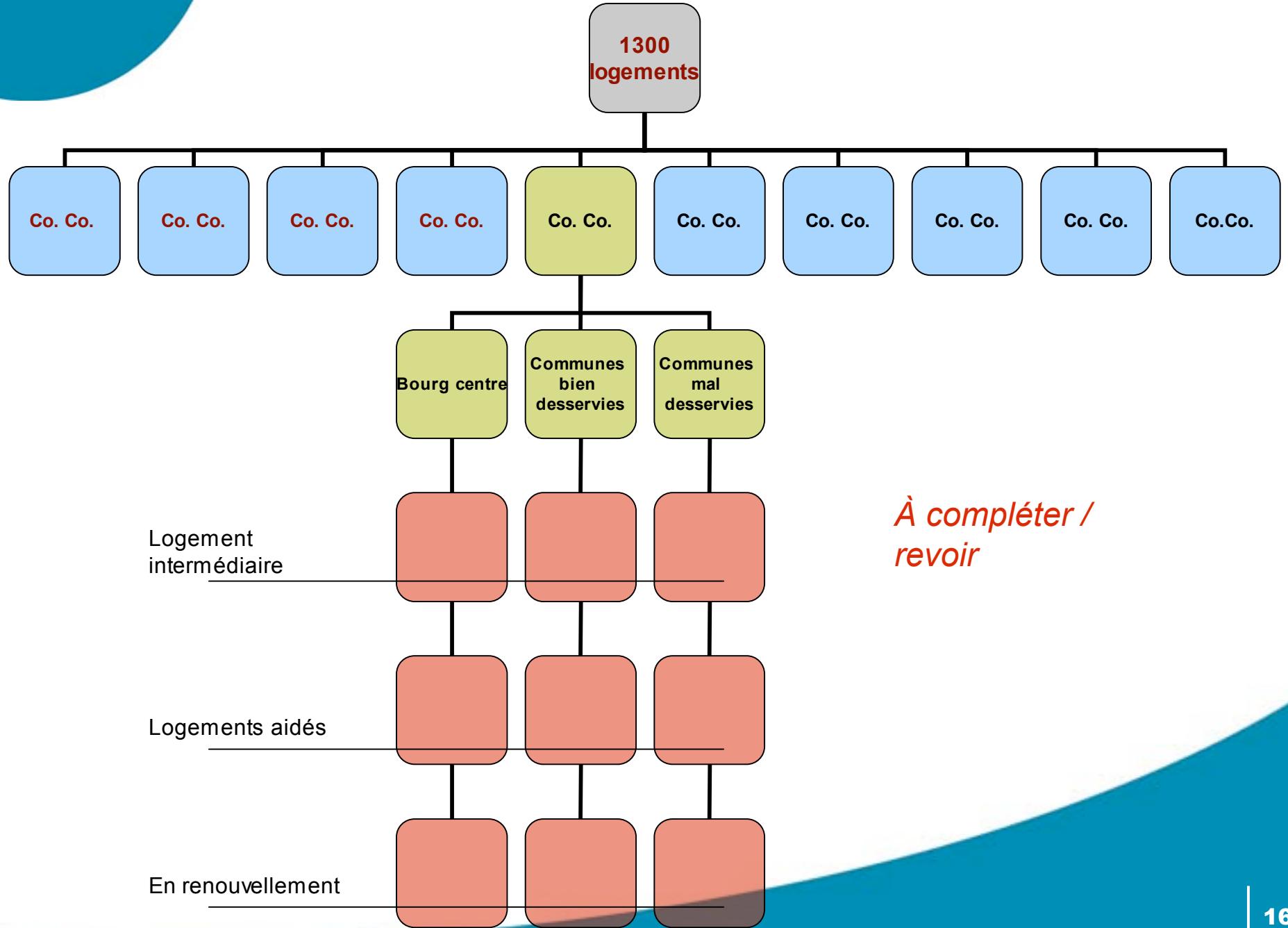


Objectif de production de logements fixé pour chaque commune : en fonction des objectifs de localisation du SCOTERS

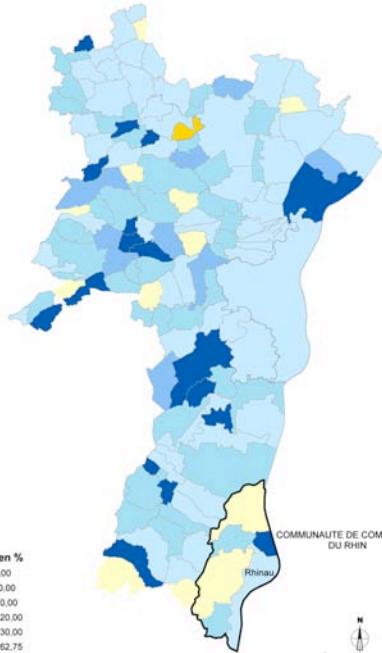
Exemple : les intercommunalités hors CUS

	Nb total logts en 2005	Part dans total hors CUS	Hypothèse de répartition Nb logts à produire par an
Ackerland	1737	3,3	43
Benfeld et environs	6920	13,1	170
Basse Zorn	6451	12,2	159
Porte du Vignoble	3223	6,1	80
Région de Brumath	5736	10,9	142
Villages du Kehlbach	678	1,3	17
Kochersberg	6345	12	156
Pays de la Zorn	5603	10,6	138
Pays d'Erstein	7106	13,5	176
Rhin	3714	7,0	91
Gambsheim Kilstett	2694	5,1	66
Les Châteaux	2546	4,8	62
<i>total</i>	52753	100	1300

Exemple d'une feuille de route

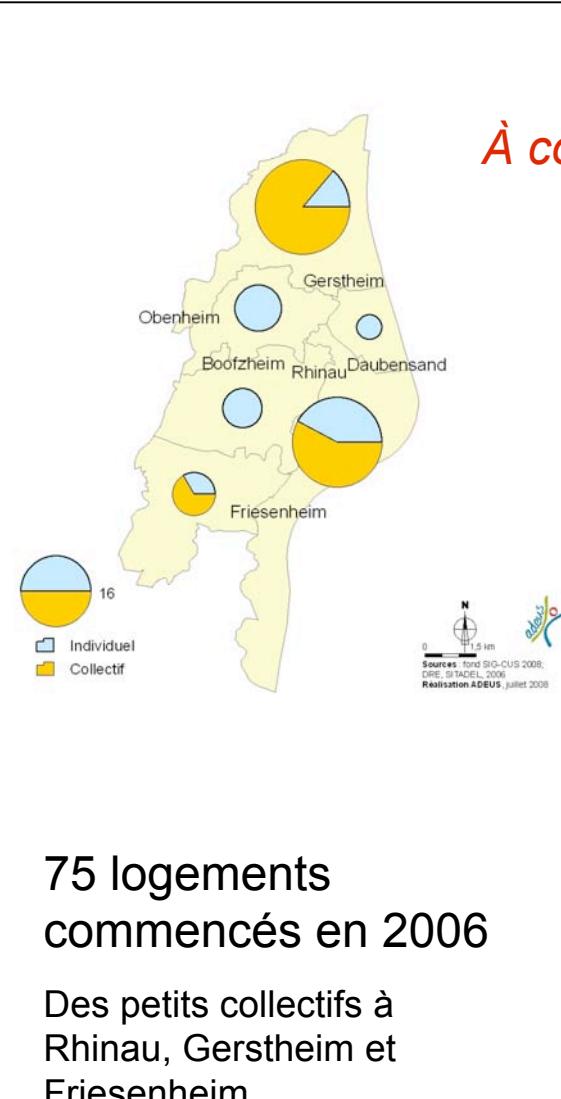


Exemple : communauté de communes du Rhin



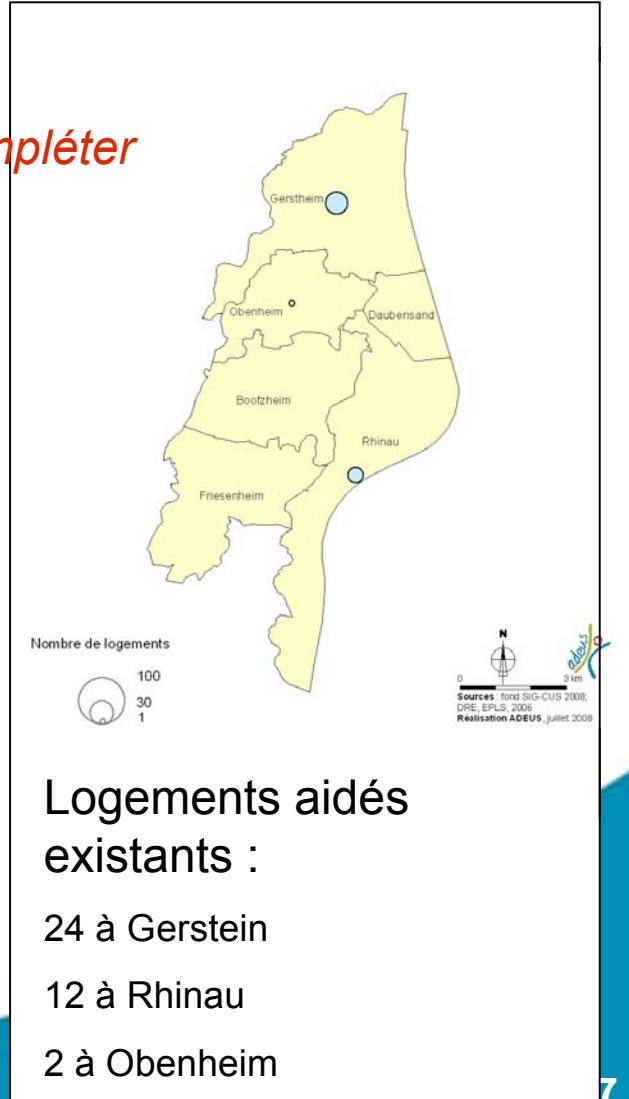
Évolution faible (2%) entre 1990/1999

Dans la moyenne (10%) entre 1999/2005



75 logements commencés en 2006
Des petits collectifs à Rhinau, Gerstheim et Friesenheim

À compléter



Logements aidés existants :
24 à Gerstein
12 à Rhinau
2 à Obenheim

Exemple : communauté de communes du Rhin

