

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 »



BOÎTE À OUTILS

Plan local d'urbanisme (PLU)
Déclaration d'utilité publique (DUP)
Programme Local de l'Habitat (PLH)
Lotissement
Zone d'aménagement concerté (ZAC)
Droit de Prémption Urbain (DPU)
Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

CE QUE DIT LE SCOTERS

- **Des objectifs quantitatifs**
Une offre supplémentaire de 8000 logements locatifs aidés doit être mise en place dans la région de Strasbourg entre 2006 et 2016.
- **Pour réaliser cet objectif, toutes les communes sont concernées, notamment :**
 - les communes bien desservies par les transports en commun : une offre accessible et adaptée aux populations modestes doit être ménagée dans les quartiers en site propre
 - les communes
 - les bourgs de d'aménagement contrepartie d
- **Des objectifs**
Pour assurer l'équilibre, toutes les communes doivent être impliquées.

CE QUE DIT I

Dans le cadre c 2006 portant E après l'approt est tenu d'org; regard de la s de l'Urbanisme, en révision sim Ce débat est o révision. Cette

LE LOGEMEN

Est appelé loge collectivité po



Programme locatif aidé de 22 maisons individuelles à Ipsheim
Baillieur social: Habitat du Fonctionnaire



DÉFINITION

Le lotissement est une procédure d'aménagement opérationnelle qui permet à une personne physique ou publique de diviser un terrain en plus de deux lots et de l'aménager en vue de permettre la construction.

POUR RÉPONDRE À QUELLE ORIENTATION DU SCOTERS ?

- produire 4 000 logements par an
 - produire 800 logements aidés par an
 - produire 25 % d'habitat intermédiaire
- DANS QUEL CAS L'UTILISER ?**
- Qui : un privé, une commune.
 - Pour quelles zones : terrains constructibles.
 - Pour quel projet : une opération petite à moyenne, peu complexe (pas d'aménagement public).
 - Avantages : procédure simple, rapide et permettant à la commune de maîtriser le développement de son territoire (notamment une alternative à la Zone d'Aménagement Concerté - ZAC).
 - Inconvénients : moins souple qu'une ZAC dans l'élaboration du projet (étude modification du lotissement doit respecter l'accord des co-lotisseurs).

COMMENT L'UTILISER ?

- Une obligation : la maîtrise foncière
L'aménageur ou le lotisseur doit justifier qu'il pourra mettre en œuvre le permis d'aménager, soit par mandat des propriétaires des terrains, soit parce qu'il est propriétaire d'une partie des terrains ou parce qu'il a une promesse de vente.
- Lotissement privé
Quels moyens de négociation et quels types d'interventions peut avoir la commune ?
C'est la commune qui donne l'autorisation de lotir et qui vérifie que le lotissement est bien conforme aux règles et aux orientations d'aménagement.
Le règlement de lotissement (Règlement) doit être approuvé par le conseil municipal. Ce règlement ne peut être que plus contraignant et plus précis que les règles d'urbanisme. Il est donc intéressant pour la commune d'attacher un projet clair dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU).
La convention de réhabilitation des voies et réseaux avant leur réalisation (il peut être utile une marge de négociation).
La négociation se fait aussi grâce à la maîtrise foncière de quelques parcelles clés sans lesquelles le projet ne peut se réaliser. La commune peut aussi favoriser la prise en compte de l'intérêt général (par exemple : éviter les voies en impasse).



Plan de lotissement de la commune de Strasbourg

www.scoters.org

SCOTERS : COMMISSION DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG



Productions : fiches pratiques

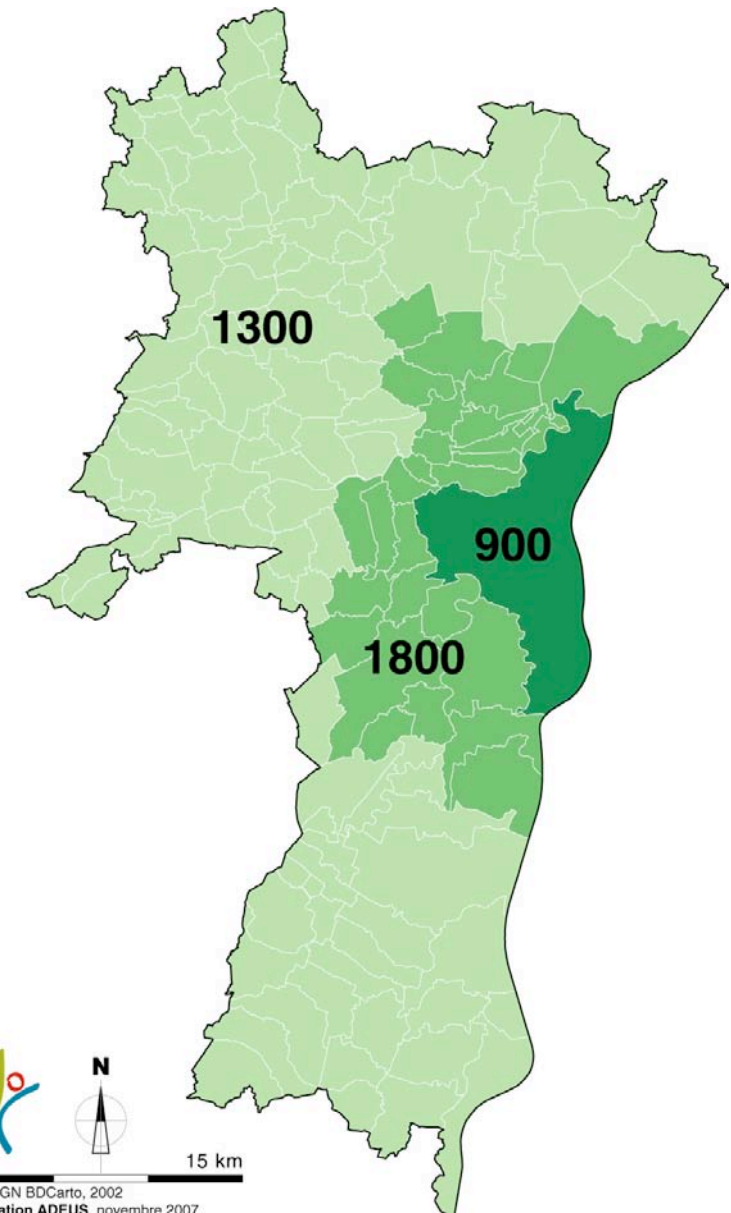
➔ **Fiche transversale : Le logement aidé, le stationnement**

➔ **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

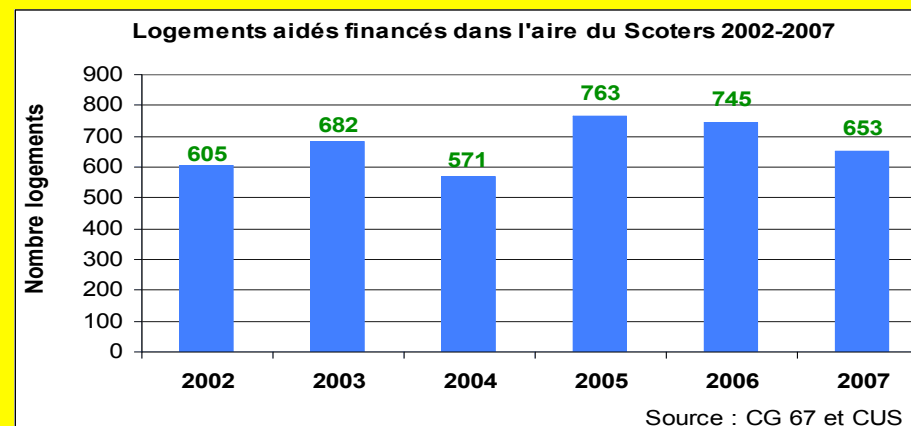
- Un outil communal d'aide à la décision pour répondre aux besoins des habitants du territoire
- Un outil pour assurer la compatibilité du PLU avec le SCOTERS
- Un outil pour définir le rôle de chaque commune dans la production de logement : engagement

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 manoeuvres*

Un exemple pratique : hors CUS

La construction aujourd'hui :

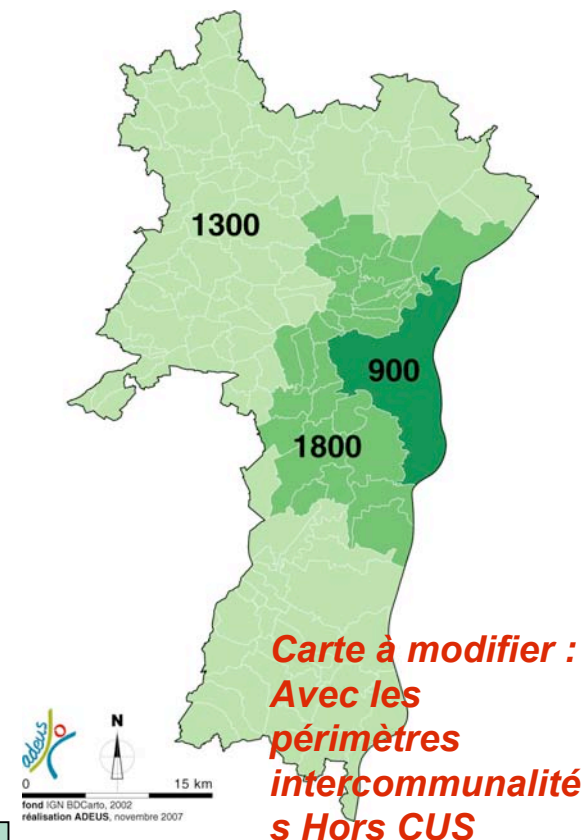
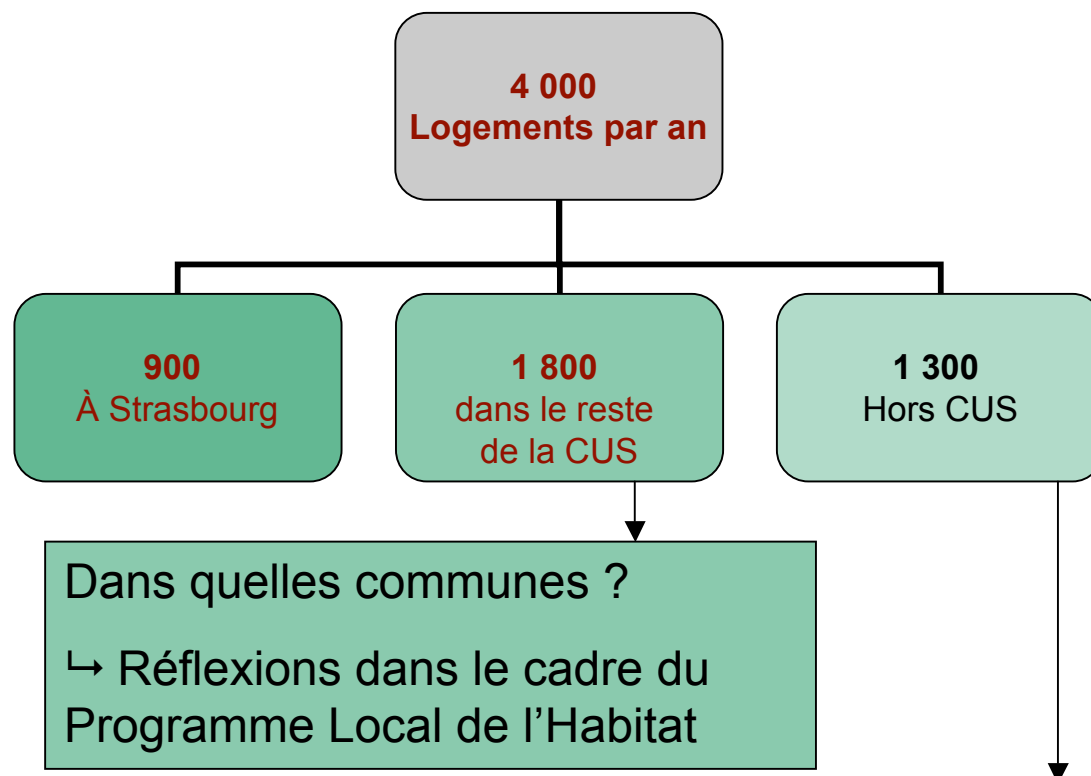
- ➔ Total hors CUS : 1000 logements par an (moyenne 1995-2005)
 - Dont : 35% dans les bourgs centres
 - Dont : 17% dans les communes bien desservies en transports en commun
 - Dont 48% dans les communes mal desservies en transports en commun

➔ 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



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

Enjeu 2 :
Mieux
localiser la
production
de logements



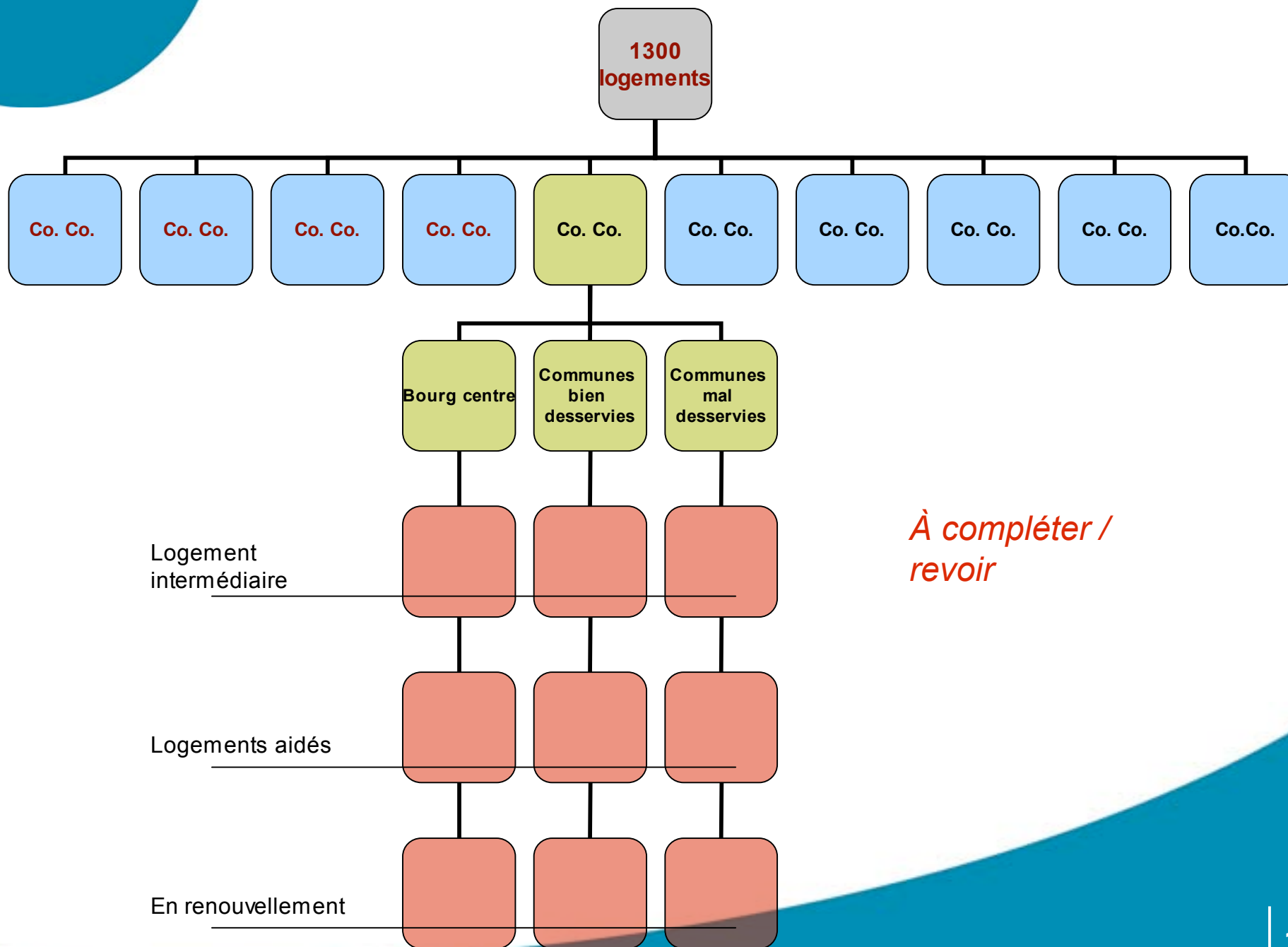
Objectif de production de logements fixé pour chaque commune : en fonction des objectifs de localisation du SCOTERS

Exemple : les intercommunalités hors CUS

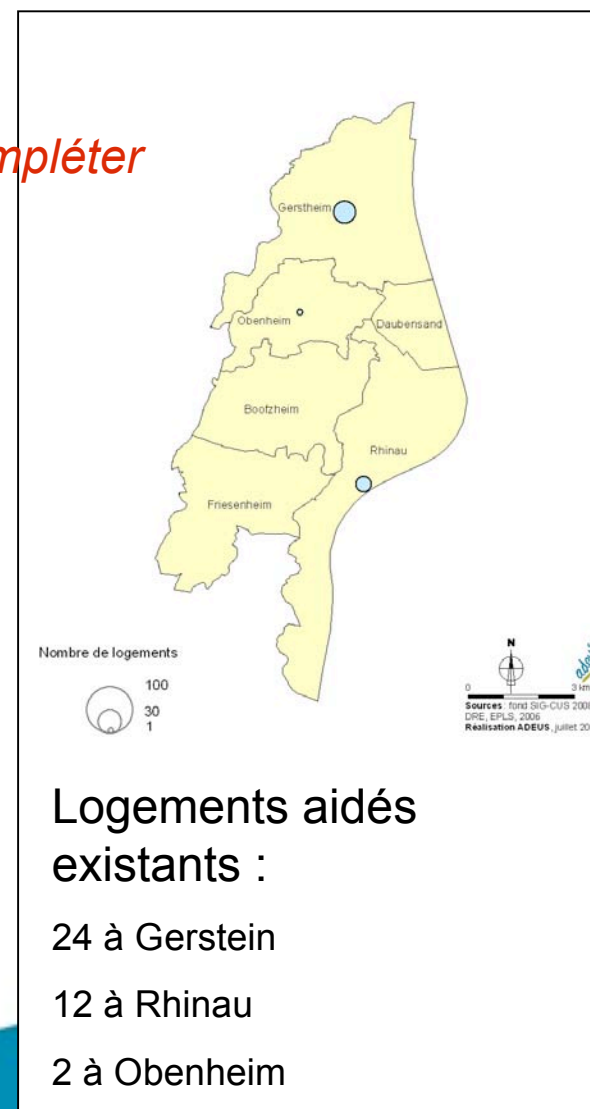
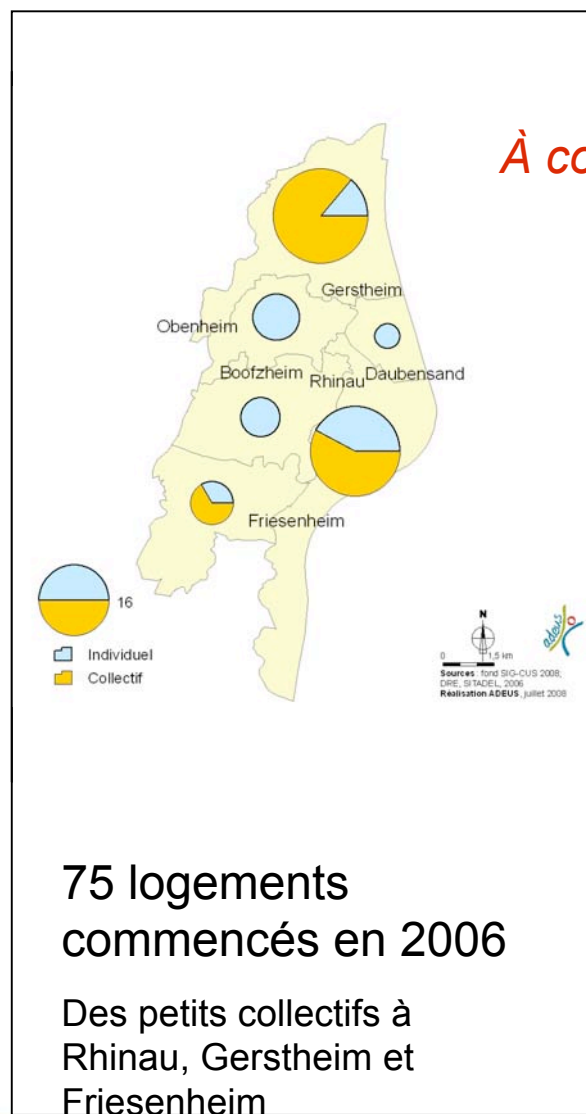
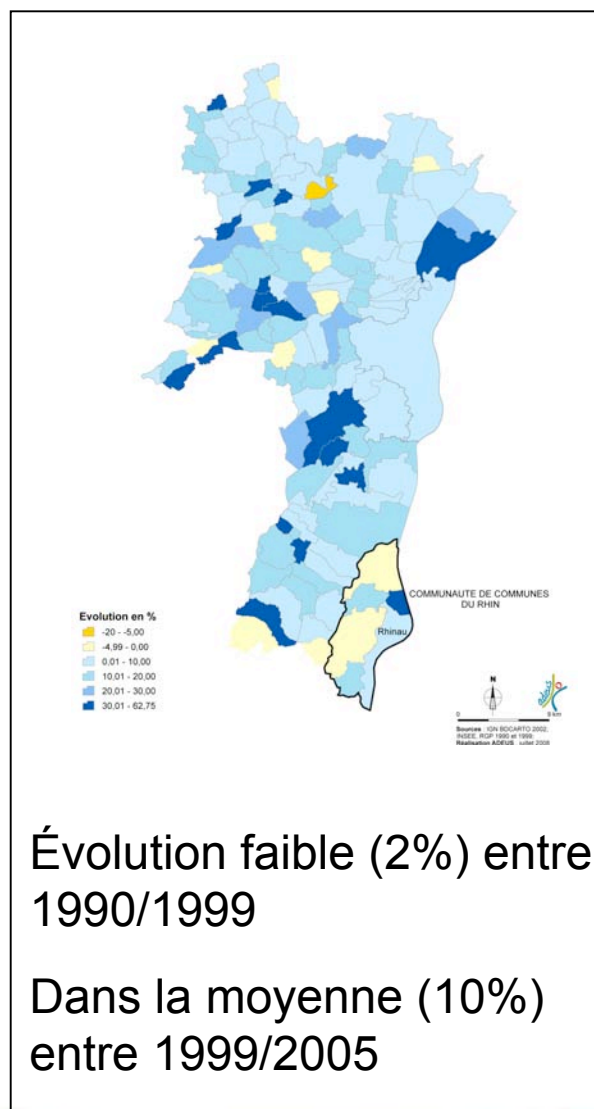
	Nb total logts en 2005	Part dans total hors CUS	Hypothèse de répartition Nb logts à produire par an
Ackerland	1737	3,3	43
Benfeld et environs	6920	13,1	170
Basse Zorn	6451	12,2	159
Porte du Vignoble	3223	6,1	80
Région de Brumath	5736	10,9	142
Villages du Kehlbach	678	1,3	17
Kochersberg	6345	12	156
Pays 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>	<i>52753</i>	<i>100</i>	<i>1300</i>



Exemple d'une feuille de route



Exemple : communauté de communes du Rhin



Exemple : communauté de communes du Rhin

