

**Compte rendu**  
6 avril 2009 – Hoerdt

COMMISSION



# PRODUIRE 4000 LOGEMENTS PAR AN – HABITAT/FONCIER



## ETAIENT PRESENTS

Monsieur Henri BRONNER, maire de Vendenheim, vice-président de la CUS  
 Monsieur Etienne BURGER, maire de Kuttolsheim, vice-président de la Communauté de communes du Kochersberg  
 Madame Josiane DURR, adjointe au maire Souffelweyersheim  
 Monsieur Bernard EGLES, maire de Mittelhausbergen, vice-président de la CUS  
 Monsieur Robert FEIGENBRUGEL, adjoint au maire de Niederhausbergen  
 Monsieur Bernard FREUND, maire de Wingersheim, vice-président de la Communauté de communes du Pays de la Zorn  
 Madame Danielle GERARD, conseillère municipale de Lingolsheim  
 Monsieur Fernand HELMER, maire de Weitbruch  
 Madame Michèle HEUSSNER, adjointe au maire de Geudertheim  
 Monsieur Hubert HOFFMANN, maire de Gamsheim, président de la Communauté de communes Gamsheim-Kilstett  
 Monsieur Claude KERN, maire de Gries, président de la Communauté de communes de la Basse-Zorn  
 Monsieur Bernard LEITZ, adjoint au maire de Schnersheim-Avenheim  
 Monsieur Jean-Paul LINGELSER, adjoint au maire de Nordhouse  
 Monsieur Marcel LUTTMANN, maire de Marlenheim, président de la Communauté de la Porte du Vignoble  
 Madame Danièle MEYER, présidente de la commission, maire de Rhinau, présidente de la communauté de commune du Rhin  
 Monsieur Raphael NISAND, maire de Schiltigheim, vice-président de la CUS  
 Monsieur Bernard RICHARD, conseiller municipal de Furdenheim  
 Monsieur Denis RIEDINGER, maire de Hoerd, vice-président de la Communauté de communes de la Basse-Zorn  
 Monsieur Etienne ROECKEL, maire de Weyersheim, vice-président de la Communauté de communes de la Basse-Zorn  
 Monsieur Antoine SCHALL, maire de Osthoffen, président de la Communauté de communes les Châteaux  
 Monsieur René WUNENBURGER, maire de Griesheim-sur-Souffel  
  
 Madame Claude BOESCH, SDAU, CG 67  
 Madame Mathilde DELAHAYE, chargée d'études ADEUS  
 Madame Angèle FRITSCH, SDAU, CG 67  
 Madame Michèle KLEIN, SDAU, CG 67  
 Madame Geneviève LYAUTEY, SDAU, CG 67  
 Madame Géraldine MASTELLI, chef de projet SCOTERS, l'ADEUS  
 Monsieur Alexandre PERRAT, DDE 67  
 Madame Christine SANCHEZ-MARTIN, Syndicat mixte/SCOTERS  
 Madame Stella STAUB, directrice du Syndicat mixte/SCOTERS

Madame Danièle MEYER, maire de Rhinau, vice-présidente du SCOTERS, préside cette commission.

Monsieur Denis RIEDINGER, maire de Hoerd, accueille les participants dans sa commune, qui est un « grand village » de 4400 habitants. Trois grands symboles caractérisent l'identité de la commune : les asperges, le carnaval et le cheval. Monsieur le maire rappelle également le fort dynamisme de sa commune avec 160 entreprises (2500 emplois) et 160 associations. Dans le territoire du SCOTERS, monsieur RIEDINGER rappelle que Hoerd est une commune bien située, entre la CUS et la ville de Haguenau. Hoerd est également considérée comme bien desservie par les transports en commun (que ce soit en bus et train avec un cadencement tous les ¼ ou ½ heure). Il ajoute que la commune fait face à beaucoup de demandes d'accession à la propriété. Mais aujourd'hui, ces demandes ne sont pas toutes solvables. Monsieur RIEDINGER souligne également l'insuffisance de logements locatifs, notamment de locatif aidé. Un programme de 26 logements aidés est en cours de réalisation (bailleur : SIBAR). Monsieur RIEDINGER estime que le développement du locatif privé est plus difficile sur sa commune, même si des propriétaires reconvertissent certaines granges dans le centre bourg. Aujourd'hui, Hoerd est un bourg centre reconnu.

Madame MEYER rappelle la problématique principale de la commission : comment réaliser 4000 logements par an ? Cette question se pose d'autant plus

aujourd'hui dans un contexte financier particulier. Madame MEYER ajoute cependant que depuis peu, il est possible de sentir le frémissement d'une reprise du marché.

Elle passe la parole à l'ADEUS qui présente des exemples pratiques pour concilier production de logements et réponse aux besoins en stationnement (PPT ci-joint)

### **CONCILIER PRODUCTION DE LOGEMENTS ET REPONSE AUX BESOINS EN STATIONNEMENT**

Madame MEYER est d'accord avec les éléments présentés par l'ADEUS. Elle ajoute que de plus en plus, il est demandé aux communes de prévoir des aménagements pour le stationnement. Même si des règles sont posées dans les documents d'urbanisme (POS ou PLU), lorsqu'une personne achète un appartement, elle n'est pas tenue d'acheter la place de stationnement prévue avec. Ce phénomène reporte le stationnement privé sur la voie publique. Ce qui pose problème.

Monsieur ROECKEL, maire de Weyersheim, précise que dans les opérations nouvelles, des solutions existent, et les communes peuvent mettre en œuvre des aménagements adéquats. Mais dans les opérations de reconversion de bâti, c'est plus difficile : il n'y a souvent que peu de place pour le stationnement. Monsieur ROECKEL précise que dans sa commune, un test a été fait il y a 5 ans : réduire la largeur de la voirie à 5 mètres pour contraindre les habitants à se garer sur leur parcelle privée. Ce système fonctionnait mais a eu pour conséquence de générer des problèmes de circulation dans ces quartiers (vitesse trop importante

par exemple : dangerosité pour les enfants). Pour des raisons de sécurité, la commune a recréé des voiries avec trottoir et stationnement sur voirie.

Madame MEYER ajoute, à propos des réhabilitations des corps de ferme, que le stationnement a beau être prévu initialement dans le permis, les gens continuent à se garer dans la rue, devant chez eux. A Rhinau, les voiries sont larges, ce qui a permis à la municipalité d'organiser le stationnement sur la rue. Mais certains habitants là encore n'utilisent pas les places existantes et préfèrent stationner sur le trottoir devant leur maison.

Monsieur RIEDINGER, signale qu'à Hoerd, l'une des solutions au problème posé par le stationnement a été de créer des placettes de stationnement pour les visiteurs. Mais ces placettes sont aujourd'hui utilisées par les habitants, qui préfèrent les utiliser plutôt que de rentrer sur leur parcelle pour se garer.

Monsieur LINGELSER, adjoint au maire de Nordhouse, ajoute que les gens laissent leur voiture dans la rue à cause du portail à ouvrir.

Monsieur WUNENBURGER, maire de Griesheim-sur-Souffel, rappelle les deux opérations visitées dans sa commune lors de la précédente réunion de la Commission.

Dans la première, une opération de deux collectifs qui généraient des problèmes de stationnement, les voitures étaient très souvent garées sur la voirie. Or cette voie, très étroite, ne supportait pas ce stationnement sauvage, notamment par la proximité d'une école. Un plan de circulation et de stationnement a été mis en place. Un arrêté municipal interdit tout

stationnement dans cette rue. Passé le délai de carence de 15 jours, il y aura verbalisation pour tous les contrevenants.

Dans la seconde, une opération de maisons en bande, le plan de stationnement faisait partie intégrante du plan de circulation du projet. Le stationnement est organisé en quinconce, ce qui a également comme intérêt de réduire la vitesse de circulation dans le quartier. Par ailleurs, les maisons ne possèdent pas de portails, facilitant ainsi le stationnement, même de courte durée, sur parcelle. Dans cette opération, le stationnement ne pose pas de problème.

En matière de dysfonctionnements, Monsieur KERN, maire de Gries ajoute que dans des lotissements où il existe deux places de stationnement par parcelle, très vite, le garage ne sert plus pour la voiture ; les habitants se garant dans la rue. Il y a eu des négociations avec des propriétaires pour interdire le stationnement dans la rue. Le parking visiteur existant à proximité est utilisé par les habitants de la rue voisine.

Monsieur ROECKEL estime qu'en Allemagne la question du stationnement se pose différemment. Les maisons n'ont pas de clôture ou de portail. Les espaces sont ouverts sur le devant de la maison, et les espaces plus intimes situés en arrière. Le stationnement sauvage n'existe pas.

Monsieur BRONNER, maire de Vendenheim, explique que sa commune tente de supprimer le stationnement sauvage sur le trottoir dans le centre historique et commerçant. Le centre est

désormais classé en zone bleue, et certaines zones sont interdites de tout stationnement. En parallèle, des placettes de parking ont été créées.

Il ajoute que dans les rues étroites, les trottoirs sont peu larges et sont, de surcroît, utilisés comme espace de stationnement sauvage. Pour éviter ce phénomène, les trottoirs ont été supprimés avec la création régulière d'îlots végétalisés permettant le stationnement.

De plus, Monsieur BRONNER indique que dans un nouveau lotissement (sont prévus 320 logements), la commune souhaite limiter la place de la voiture dans le quartier en prévoyant une seule place de stationnement par logement. Par ailleurs, les rues de desserte projetées sont étroites et ne permettront pas le stationnement sauvage sur rue. Un parking silo est prévu dans ce quartier pour économiser de l'espace. L'idée de la commune étant d'attirer dans ce quartier des habitants qui n'ont qu'une seule voiture (forme d'éco-quartier).

Madame MEYER trouve que, dans de nombreux projets, on s'oriente vers une régulation du stationnement dans le domaine public. Les communes doivent prendre à leur compte la création de zones de stationnement public, ce qui ne se faisait pas il y a encore 10 ans.

Elle pense également à la verbalisation : Rhinau a essayé de sensibiliser ses habitants à ce problème de stationnement sauvage ; la prochaine étape sera certainement la verbalisation.

Monsieur WUNENBURGER ajoute qu'à Griesheim-sur-Souffel, une réunion publique a permis de trouver le consensus avec les

habitants sur la gestion de la place de la voiture dans le quartier.

Madame MEYER est sensible aux aménagements paysagers des aires de stationnement comme cela a été montré au travers de l'exemple du parking avec un claustra végétalisé. Elle ajoute qu'il est important d'avoir un bon réseau de transports en commun pour inciter les habitants à n'avoir qu'une seule voiture.

## LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET L'IMPACT SUR LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Madame Danièle MEYER rappelle qu'en 1995, il n'y avait pas de logements locatifs (aidés) dans sa commune. Aujourd'hui, il y en a. Et effectivement, aujourd'hui, la commune constate l'impact bénéfique sur les équipements scolaires. Les jeunes de Rhinau sont restés car ils ont trouvé un logement adapté à leurs besoins et leurs revenus. Ainsi, les écoles voient leurs effectifs progresser. Madame MEYER regrette qu'aujourd'hui certaines communes ne veuillent pas entendre parler de logement aidé.

Monsieur BRONNER explique que, jusqu'en 2001, sa commune n'a pas voulu de logement aidé. Depuis une classe ferme chaque année. Les jeunes ne peuvent pas rester dans la commune. Selon l'article 55 de la loi SRU, la commune devrait compter 324 logements aidés (contre 70 existant aujourd'hui). Au-delà de la loi, la commune a aujourd'hui la volonté de développer les logements locatifs et les logements locatifs aidés. Ainsi dans le nouveau lotissement, précédemment cité, il n'y aura plus aucune maison individuelle. Dans le

reste de la commune on ne trouve que des maisons individuelles, la commune a décidé qu'il ne fallait pas encore construire dans un nouveau lotissement des produits qui existent partout dans le reste de la commune.

Monsieur BRONNER ajoute que dans sa commune, on compte environ 35 mariages chaque année. L'objectif de ce nouveau lotissement est d'offrir à ces jeunes ménages l'opportunité de trouver un logement à Vendenheim. Le parcours résidentiel est ainsi favorisé : logement aidé, accession sociale...

Par ailleurs Monsieur BRONNER fait également face à une demande de logements de 3 ou 4 pièces de la part des couples séparés. Ainsi que des demandes de personnes âgées qui vivent aujourd'hui dans des grandes maisons, et qui aimeraient trouver un logement plus adapté tout en restant dans leur commune. Pour Monsieur BRONNER, ce nouveau lotissement répondra également à toutes ces demandes. Dans ce quartier sont également prévues une desserte en bus et une placette avec des commerces.

Monsieur NISAND, maire de Schiltigheim, rappelle que sa commune compte plusieurs milliers de logements aidés (les logements aidés représentent 35% du parc de logements). Pour Monsieur NISAND, la clé du développement ne passe pas forcément par le logement, qu'il soit locatif et locatif aidé, mais passe plutôt par les équipements et la politique familiale. Monsieur NISAND pense en effet que les communes, pour attirer ou conserver les jeunes ménages, doivent avoir une vraie politique familiale en développant crèches, haltes-garderies, et cantines. Les parents ont besoin de

ces structures. Les élus locaux doivent réfléchir à cette question des équipements de la petite enfance, faute de quoi, les habitants iront habiter dans les communes où ces structures existent.

Monsieur NISAND ajoute, à propos du stationnement, que la problématique est toute autre en ville. La voiture y est de plus en plus bannie, pour la circulation, et surtout pour le stationnement.

Dans le cadre de la réflexion sur le devenir du site Adelschoffen, Il explique que la municipalité a fait un voyage à Lyon où dans certains quartiers, il n'y a presque plus de voitures en surface : les voitures sont confinées dans des espaces bien précis (parkings...) ; l'espace public est occupé par les piétons.

Monsieur SCHALL, maire d'Osthoffen, s'interroge sur le bien fondé de l'idée de faire du logement locatif pour sauver les écoles. Il y a 30 ans, il était donné à des familles peu aisées d'accéder à la propriété par des aides de l'Etat au travers de l'accession sociale à la propriété. Il ajoute que pour garder les jeunes ménages dans les communes, il faut développer les services à la petite enfance. Ainsi, dans sa commune, l'école est « surpeuplée ». Cela est dû à la structure périscolaire existante qui attire les enfants des communes voisines. Sans cette structure périscolaire, y compris dans les communes alentours, il y aurait eu des fermetures de classe. Monsieur SCHALL considère en effet qu'il faut donner la possibilité aux familles de venir habiter dans les villages en leur offrant des équipements adéquats.

A propos du stationnement, Monsieur SCHALL ajoute également qu'aujourd'hui la mutation des grands corps de ferme

est un phénomène important dans les villages. La demande en stationnement augmente avec la création de logements. Or devant l'impossibilité de démolir certains bâtiments (protection du patrimoine de la part des Architectes de Bâtiments de France), et devant l'étroitesse des rues des centres de village, les communes sont confrontées à d'importants problèmes de stationnement. D'autant plus, rappelle-t-il que la nouvelle loi sur les permis de construire ne permet plus aux communes de faire appliquer les règles du PLU en matière de stationnement. Monsieur SCHALL se demande comment la commune peut aujourd'hui imposer un nombre de stationnement par logement alors que le nombre de logement n'est plus inscrit dans le Permis de Construire ? Il suggère alors de faire réviser ce texte qui empêche toute intervention de la commune pour faire respecter son règlement d'urbanisme.

Monsieur HOFFMANN, maire de Gambenheim, considère que les équipements pour la petite enfance sont des éléments importants pour l'attractivité d'une commune. L'âge délicat étant les enfants de 0-4 ans qui nécessite des engagements de la part des pouvoirs publics. Le financement des équipements de petite enfance peut poser des soucis. Il se demande quelle aide peut être apportée aux communes. D'autant que cette question de la petite enfance revient régulièrement pour les jeunes couples qui veulent venir vivre à Gambenheim.

Monsieur KERN souligne un autre fait : il y a des nourrices dans les villages. Il faut donc prendre garde de ne pas supprimer le travail de ces personnes en créant des



crèches. Il pense qu'il convient de trouver un juste équilibre.

Madame MEYER explique que dans sa Communauté de communes, en 2002, ont été créées 2 équipements multi-accueil (aux normes HQE), respectivement de 40 et 30 places. Un demi-poste a été créé pour fédérer les assistantes maternelles. Celles-ci n'ont ainsi pas été desservies par le projet. Ces équipements ont régulé le marché sans leur faire concurrence. Elle ajoute que ces équipements attirent les jeunes couples qui souhaitent venir s'installer dans la communauté de communes.

Monsieur GROSS, maire de Geudertheim, expose qu'une autre formule existe pour les petites communes qui n'ont pas les moyens de créer une crèche : le regroupement d'assistantes maternelles dans un logement communal. C'est ce qui a été mis en place à Geudertheim.

Monsieur EGLES, maire de Mittelhausbergen, souligne que c'est la structure périscolaire qui sera agrandie cette année dans sa commune (accueil de 70-80 enfants). Il souhaite également partager l'expérience de la création de classe pour les 2 ans à Mittelhausbergen. A cause de la baisse démographique, la commune a dû fermer une classe de maternelle (sur trois). Les deux classes restantes sont très remplies. Du coup, il n'y a plus de places disponibles pour scolariser les enfants de 2 ans sur la commune.

Monsieur BURGER, Maire de Kuttolsheim, explique que dans la Communauté de communes du

Kochersberg il n'y a plus assez d'assistantes maternelles. Il y a eu une tentative de création de crèche d'entreprise, mais elle n'a pas fonctionné avec seulement 2 places réservées sur 30 prévues. Aujourd'hui, les réflexions s'orientent plus vers les micro-crèches qui puissent être viables économiquement. Les crèches parentales pourraient être une solution mais quand les deux parents travaillent, il est dur de se dégager du temps pour la structure. Créer et faire vivre une crèche coûte très cher, alors que les aides de la CAF diminuent. Et une place en crèche privée coûte environ 30€ par jour.

Madame MEYER ajoute que les 70 places du périscolaire de son intercommunalité coûtent 200.000 € en fonctionnement annuel.

Monsieur EGLES fait état de la tentative de création d'une crèche privée à Mittelhausbergen.

Monsieur LUTTMAN, maire de Marlenheim, explique que la crèche privée de sa commune fonctionne « cahin caha » avec des prix horaires trop élevés (6€ de l'heure). A cause de ces prix trop élevés, la CAF n'a pas participé au projet. Il considère également que les équipements du territoire ne sont pas bien répartis : certains sont remplis alors que d'autres fonctionnent à 30% de leur capacité.

Monsieur BURGER, explique que sa commune soutient une crèche parentale et la subventionne pour qu'elle ait un exercice équilibré. 35 lits équivalent à environ 60.000 € de subvention.

Monsieur SCHALL ajoute que pour les 4 sites ouverts dans sa communauté de communes (4 sites de 40 places chacun dans 4 communes sur 5 pour 6500 habitants), sans aides publiques, il n'y aurait aucun équipement de petite enfance viable. Sur les 320.000€ de fonctionnement, 100.000€ viennent de la CAF, 60.000 € des parents, et le reste est abondé par l'intercommunalité.

Monsieur NISAND confirme qu'une crèche coûte cher. Il considère que les crèches parentales ont un mode de fonctionnement plus équilibré. A partir de 10 enfants, ces crèches peuvent fonctionner. Elles peuvent se situer dans un appartement. Cela suppose l'implication des familles à hauteur d'une demi-journée par semaine. Les crèches parentales coûtent peu à la collectivité et sont adaptées à toutes les communes y compris les villages.

Monsieur NISAND rappelle qu'en Allemagne il n'existe aucune structure pour la petite enfance, impliquant l'arrêt du travail de l'un des deux parents, quasi-uniquement de la femme. Il estime qu'il faut considérer que c'est une chance pour la France d'avoir des structures pour les enfants jeunes, chance notamment pour l'impact démographique qui en découle.

Il ajoute que la restauration scolaire en maternelle est adaptée pour les jeunes enfants : ils font une sieste l'après-midi après le repas. Pour lui, le développement de la restauration scolaire pour les tout-petits est un atout.

Madame MEYER estime également que le bourg centre qui se dote de cantines scolaires pour les maternelles voit des familles arriver sur son territoire.

Monsieur LEITZ, adjoint au maire de Schnersheim-Avenheim ajoute que dans sa commune cette année, plus de la moitié des élèves vont à la cantine.

Madame MEYER résume cette partie de débat en soulignant que certains besoins ont été spécifiés : pour rendre les communes attractives, il ne faut pas seulement réaliser du logement diversifié, il faut également développer des services pour la population.

Le renouvellement de la population dépend également des équipements offerts aux habitants. Cela suppose parfois des retombées importantes en matière d'impôts locaux. Elle rappelle que cela peut parfois créer des tensions : à Gerstheim par exemple, les « néo-ruraux » arrivent dans une commune où la taxe d'habitation est basse, mais ils veulent autant d'équipements qu'en ville.

Monsieur LUTTMANN estime que le périscolaire a un coût et qu'il faut l'expliquer aux habitants. Ils peuvent alors comprendre que les impôts locaux sont prévus en conséquence, ou qu'ils doivent payer le service plus cher.

Madame MEYER expose le programme Chalandon d'accession à la propriété qui existe sur sa commune. Elle estime qu'il faudrait « faire remonter » auprès des grands élus des façons similaires de produire de l'habitat.

Monsieur RIEDINGER considère que des financements existent. Sur sa commune, 26 logements aidés sont créés : dont 18 locatifs, et 8 en accession sociale à la propriété.

Madame MEYER pense qu'il est intéressant d'être propriétaire quand

arrive l'âge de la retraite, car souvent les montants des retraites ne sont pas élevés.

Monsieur NISAND considère qu'il faut répartir le logement aidé sur tout le territoire. La cité des Ecrivains de Schiltigheim qui compte 100% de logements aidés est une erreur urbanistique. Il estime qu'il faut introduire la mixité là où elle fait défaut.

Madame MEYER pense qu'on parle beaucoup plus de mixité qu'on ne la fait. Les grands terrains sont vendus chers, pour sélectionner les habitants par l'argent. Elle conclut en ajoutant qu'il convient de démocratiser le logement en accession à la propriété et développer les services à la population.

Madame STAUB, directrice du Syndicat mixte pour le SCOTERS, pense qu'il est important de continuer à mener des réflexions stratégiques en terme de logements (quelle diversité pour l'avenir, quels besoins ?) et en terme d'équipements (quels équipements pour quels habitants ?) à l'échelle des intercommunalités et avec les bourgs centres.

Madame MEYER remercie Monsieur RIEDINGER pour son accueil ainsi que les membres de la commission pour leur venue et leur participation au débat.

La prochaine réunion se tiendra le 28 septembre à la mairie de Pfulgriesheim : à 14h30 visite d'opérations d'habitat diversifié dans la commune et à 15h30 commission.