



Débat communal « Logement »

Site pilote : Geudertheim

17 avril 2009



Geudertheim : des enjeux Habitat importants

➔ Un enjeu par rapport au vieillissement de la commune...

- accueillir les jeunes
- répondre aux besoins en logement des anciens

➔ ...qui passe par un rééquilibrage du parc de logements

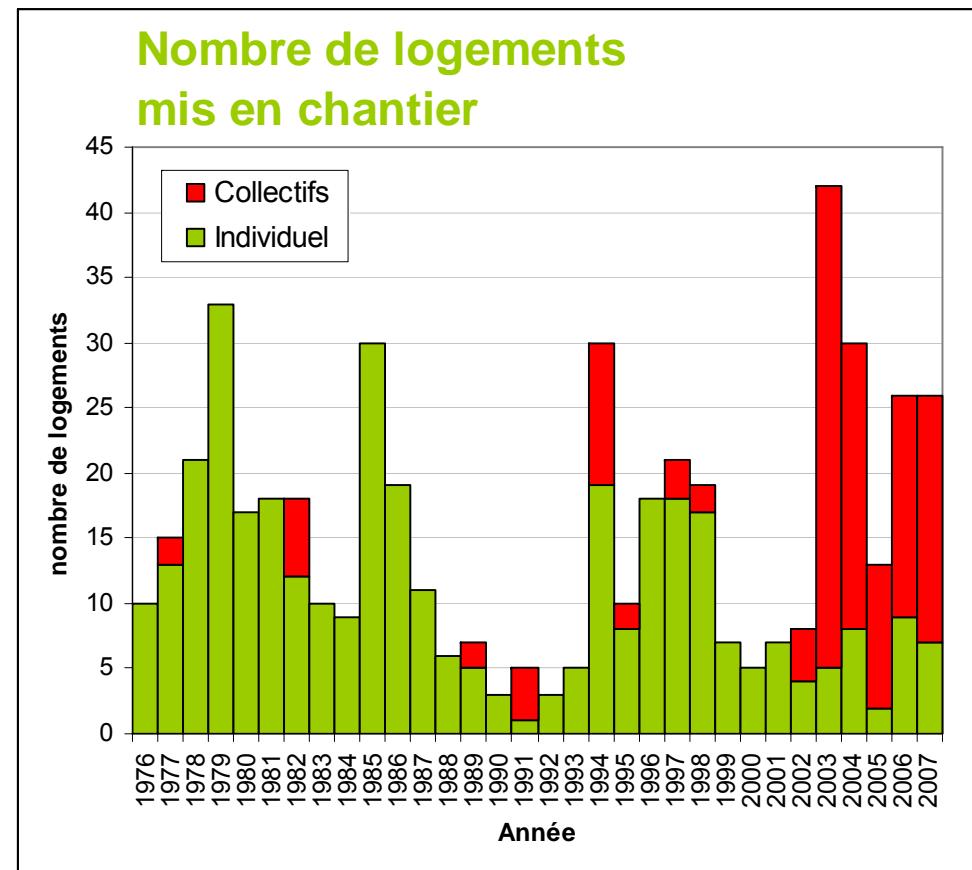


Geudertheim : des enjeux Habitat importants

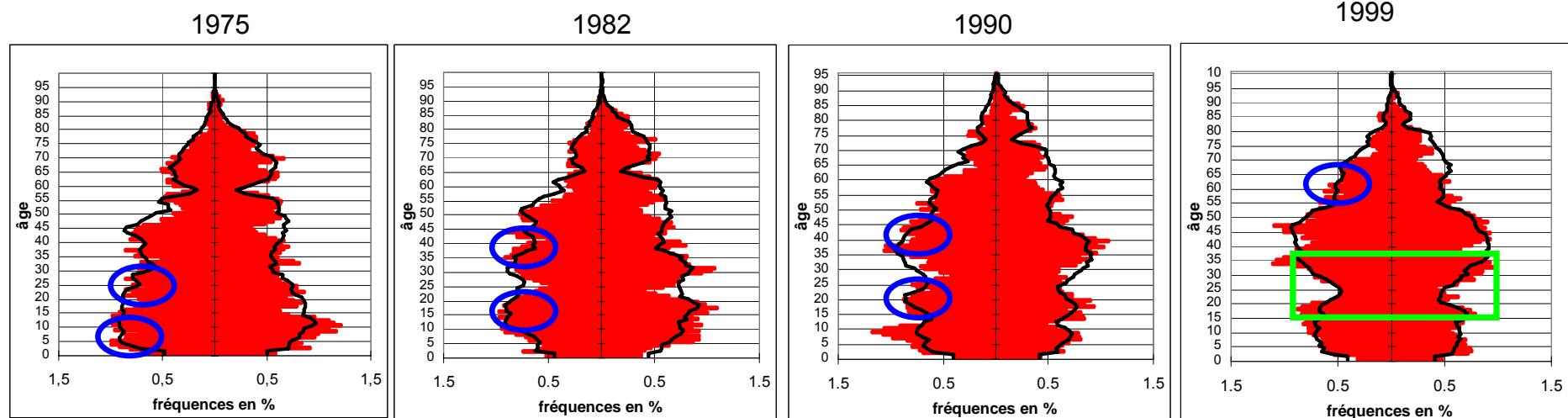
- ➔ Une faible évolution de la population depuis 1999 (+ 1,2% soit 28 habitants)
- ➔ ...malgré une évolution plus rapide des logements (+ 9%)

Geudertheim : des enjeux Habitat importants

- 15 logements neufs par an en moyenne depuis 1990
- Une construction par « à coups », essentiellement des lotissements de maisons individuelles jusqu'en 2002
- Une diversification à partir de 2003...
- ...qui ne suffit pas à rééquilibrer le parc : plus de 80% de propriétaires, plus de 84% de maisons individuelles en 2006

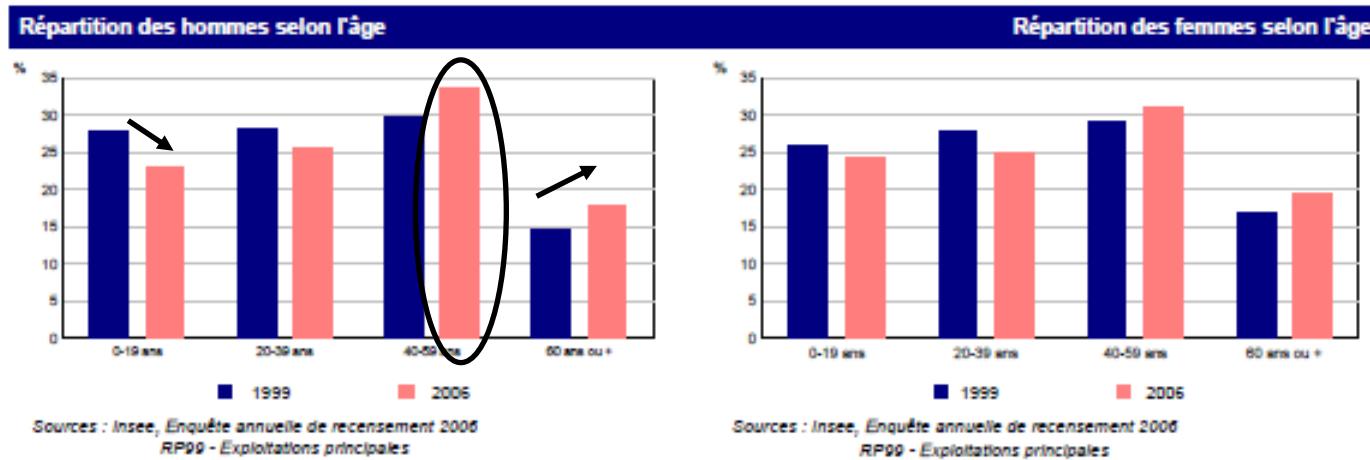


Geudertheim : des enjeux Habitat importants



- ➔ Les vagues de constructions très visibles sur la structure de la population
- ➔ Un dynamisme qui n'arrive pas à palier les départs des jeunes
- ➔ Un vieillissement de la population

Geudertheim : des enjeux Habitat importants



→ Un vieillissement confirmé en 2006 :

- Du fait de la structure actuelle des logements
- Du fait de l'insuffisance de l'offre neuve par rapport aux besoins de régénération de la population

Les champs d'intervention possibles

→ Trois champs d'intervention complémentaires :

- Le renouvellement urbain
- Les zones UA/UB
- La zone de projet I AU

et à plus long terme les zones II AU

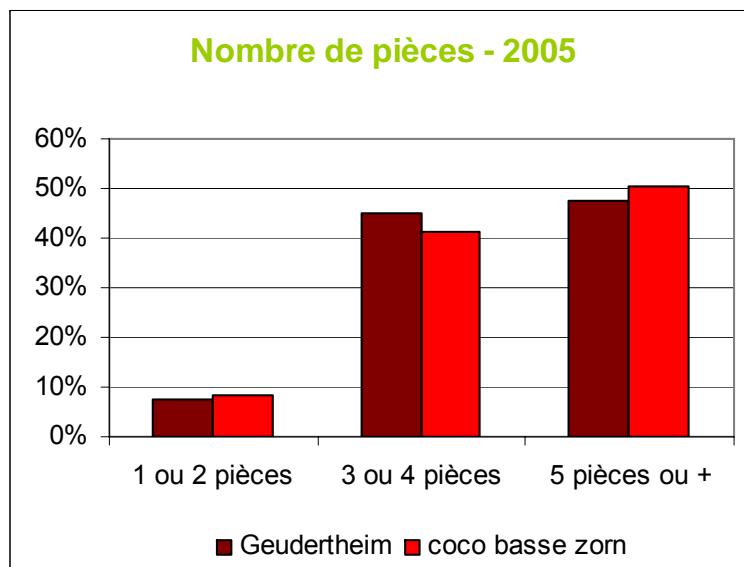
...soit un potentiel actuel de 18 ha dont 14,5 à court - moyen terme

Les champs d'intervention possibles

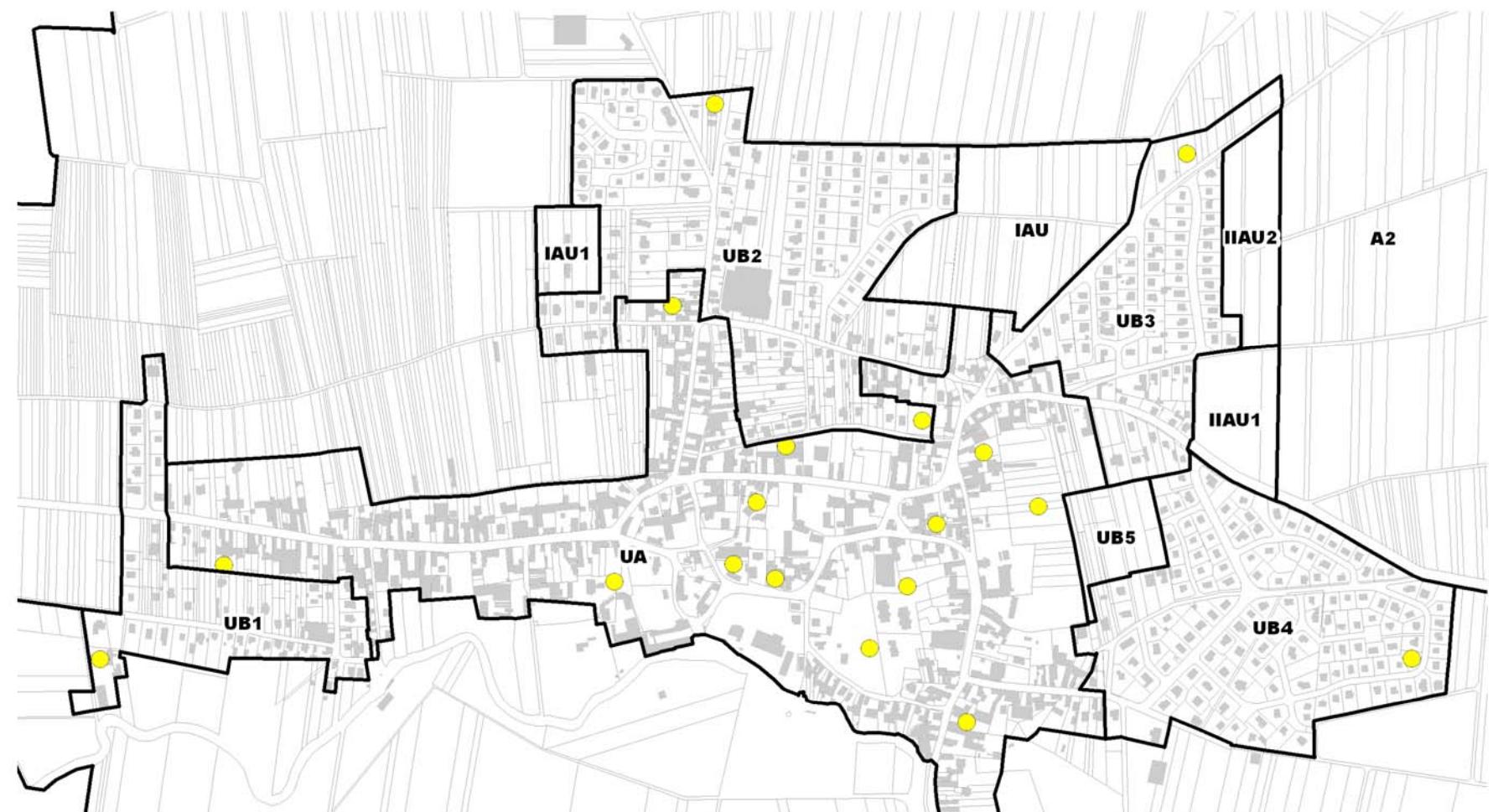
- ➔ Le renouvellement urbain : environ 22 000 m² au sol de granges, fermes dégradées etc...
 - Un potentiel important...et une réponse limitée
 - Une faible maîtrise de la commune
 - Un temps de mutation long
- ➔ Contribution possible au rééquilibrage du parc : à la marge
 - par le privé : mais risque de production essentiel de types de logements « standards » : 3-4 pièces, propriété

Les champs d'intervention possibles

- 79 logements produits entre 2005 et 2008 (20 logements par an, au $\frac{3}{4}$ appartements, propriété ?)
- Au fil de l'eau ce sont plutôt des grands logements qui se réalisent dans la commune :

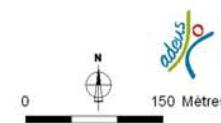


→ [fiche insee.pdf](#)



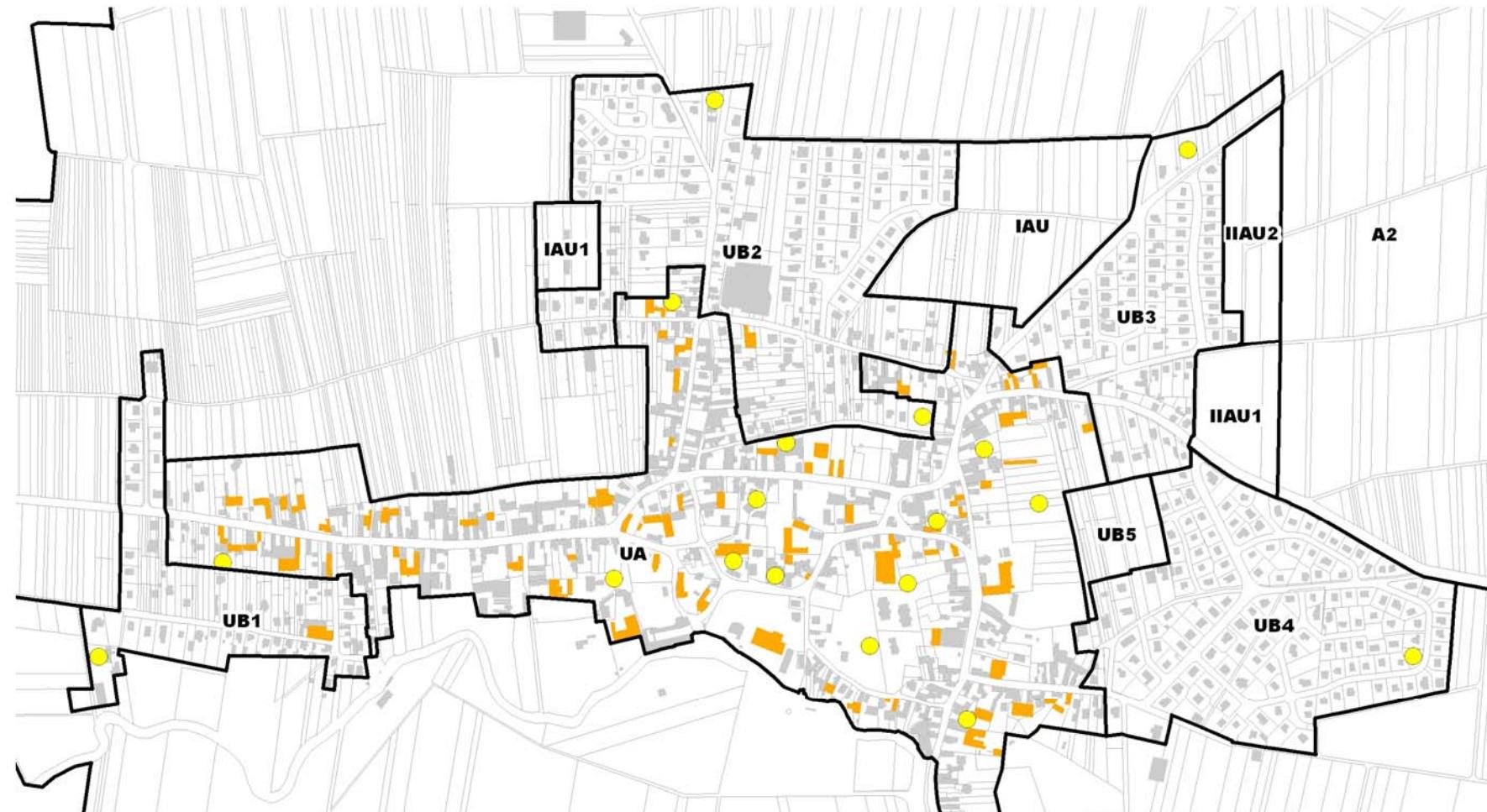
zonage

permis de construire

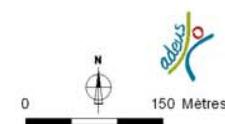


Sources : fond SIG-CUS 2008;
Réalisation ADEUS, avril 2009

Ne



- zonage
- permis de construire
- bâti dégradé



Sources : fond SIG-CUS 2008;
Réalisation ADEUS, avril 2009

Les champs d'intervention possibles

→ Contribution possible au rééquilibrage du parc : à la marge

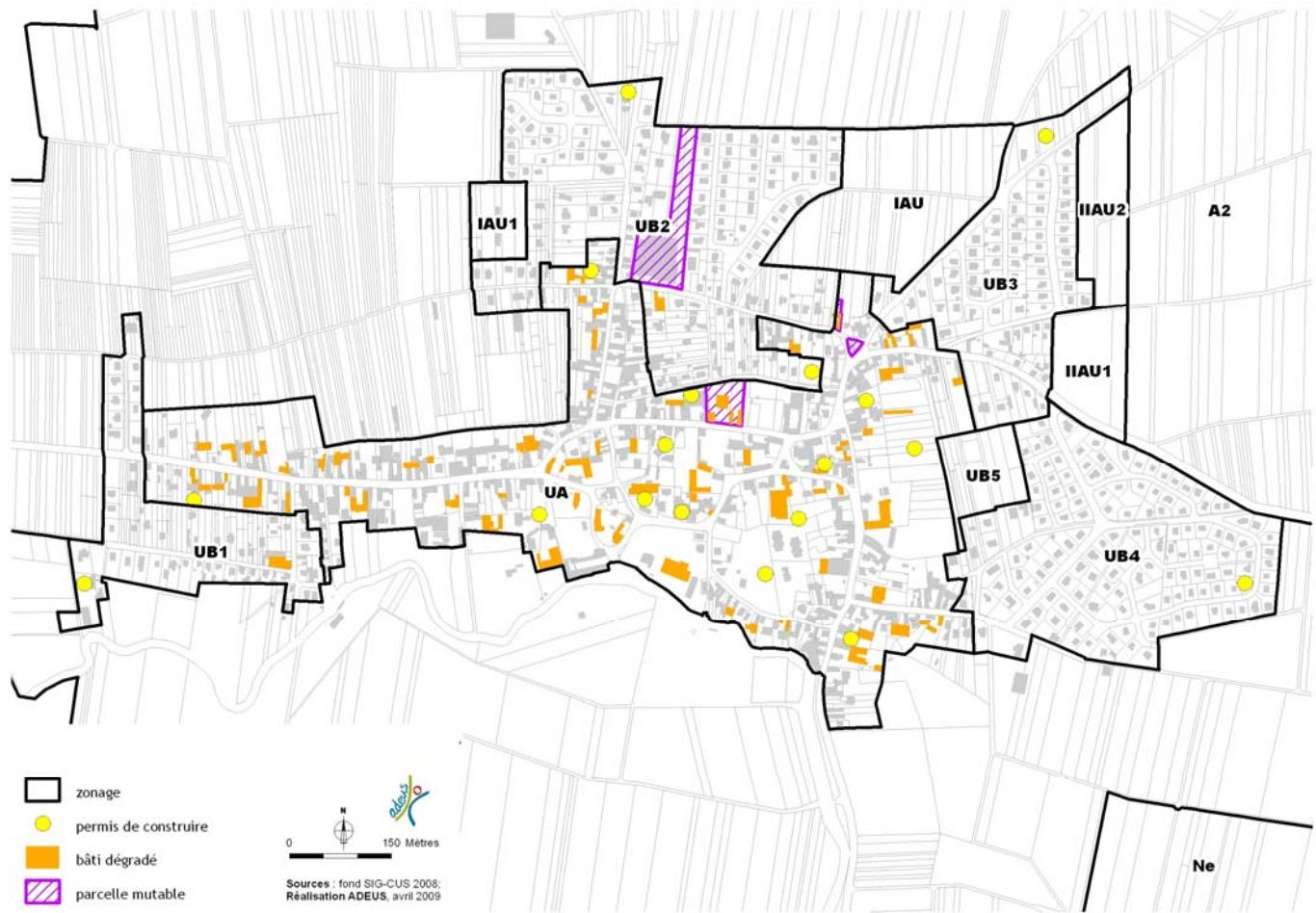
- par le privé : mais risque de production essentiel de types de logements « standards » : 3-4 pièces, propriété
- à la marge par la commune :
 - analyse patrimoniale et urbaine : choix par la commune de bâtiments à enjeux
 - suivi de DIA et préemption pour réaliser un programme à définir (locatif, social, petits logements...)

→ Rôle du PLU : interdiction démolir certains bâtiments, pas de COS pour la rénovation (déjà fait), règles complémentaires (hauteur...)

Les champs d'intervention possibles

→ Les zones UA/UB :

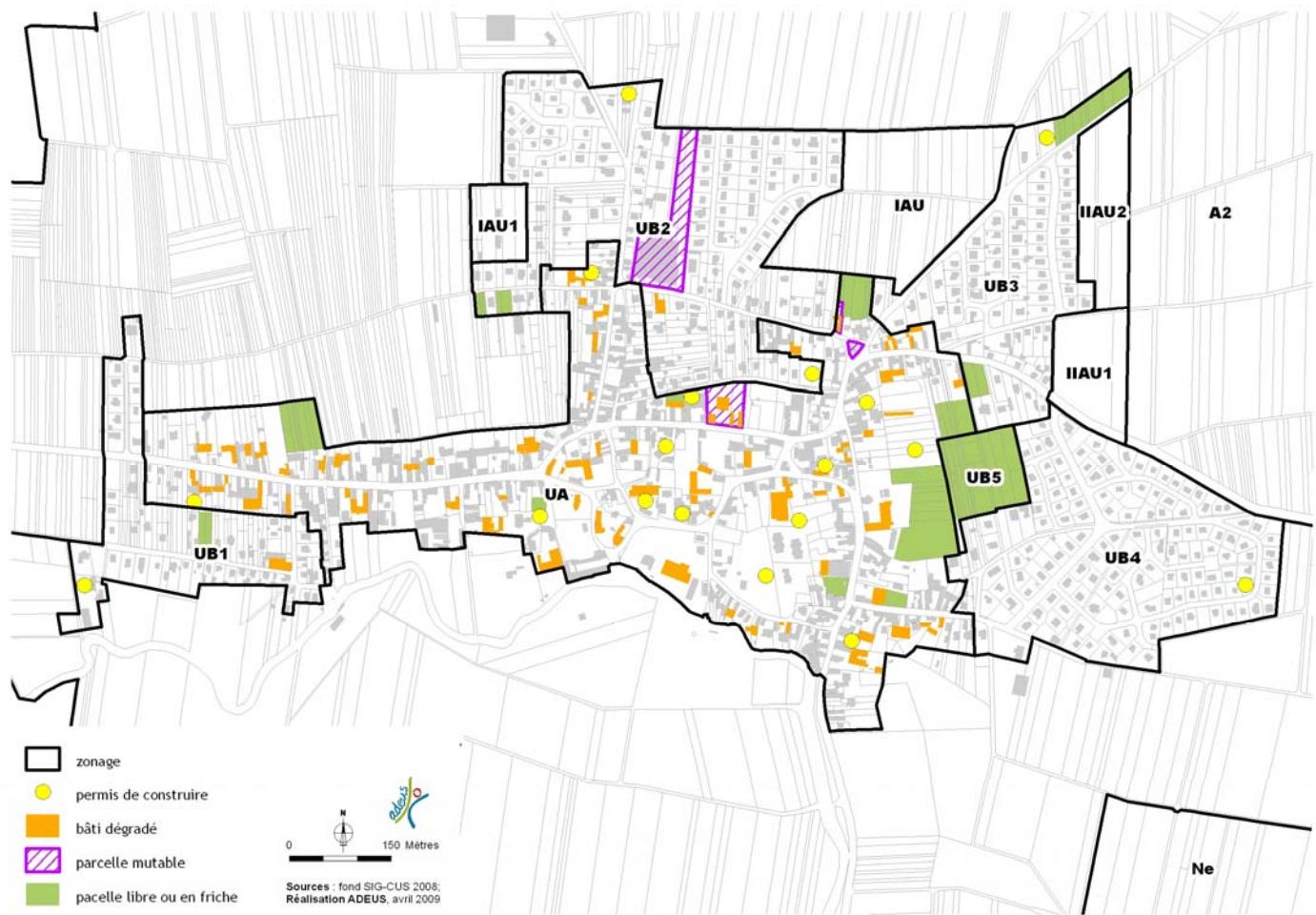
- Des parcelles mutables : ancienne biscuiterie (0, 65ha) et parcelles attenantes
- Des parcelles libres : 2,8 ha d'un seul tenant + 6 parcelles (1,5 ha)



Les champs d'intervention possibles

→ Les zones UA/UB :

- Des parcelles mutables : ancienne biscuiterie (0, 65ha) et parcelles attenantes
- Des parcelles libres : 2,8 ha d'un seul tenant + 6 parcelles (1,5 ha)





Les champs d'intervention possibles

→ Les zones UA/UB : près de 6 ha

- Un potentiel important ...et une réponse importante possible
- Une maîtrise possible de la commune à travers le PLU
- Un temps de mutation moyen

→ Contribution possible au rééquilibrage du parc :
directement par le privé

→ Rôle du PLU :

- Obligation d'opération d'ensemble
- Orientations d'aménagement
- Secteur réservé pour mixité de l'habitat : % de logements locatifs et aidés à définir par la commune



Les champs d'intervention possibles

→ La zone de projet IAU : 6, 54 ha

- Un potentiel important...et une réponse importante possible
- Une bonne maîtrise de la commune
- Un temps de mutation court

→ Une contribution possible au rééquilibrage du parc : directement par le privé, en lien étroit avec la commune

→ Rôle du PLU : permettre les hauteurs nécessaires, implantation en limite de parcelles et règles de stationnement adaptées au programme

Zone de 6 ha : Principes

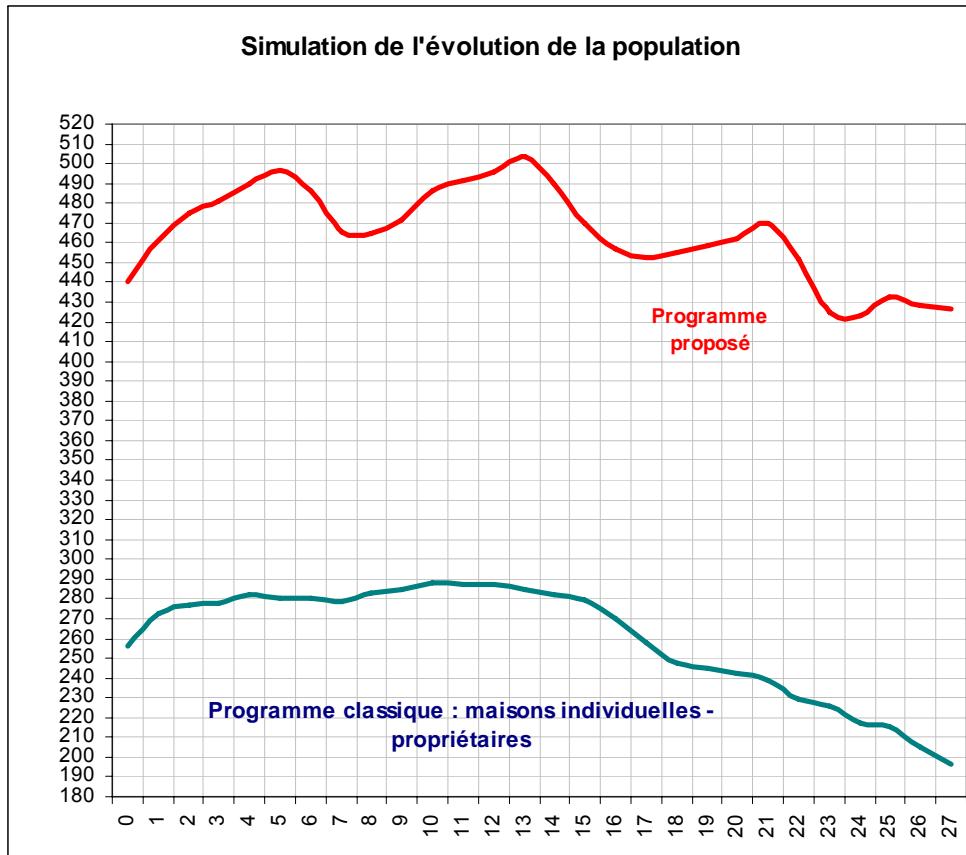
→ Rééquilibrage du parc :

- 60% en locatif, 40% en propriété
- 50% des logements en maisons individuelles, en bande... et 50% en appartements
- 20% de logement aidé
- Réponse en priorité aux besoins des jeunes actifs et personnes âgées : 2 pièces et des familles avec jeunes enfants : 4 pièces

→ Equilibre entre optimisation du foncier (prix accessibles) et acceptation de la densité : 200 logements

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total	Proportion
Propriété (dont 50% aidée)	0	5	20	30	25	80	40
Locatif privé	10	25	15	15	5	70	
Locatif social	5	15	10	15	5	50	60
Total	15	45	45	60	35	200	

Evolution de la population



Deux simulations :

- l'une prend en compte le programme proposé (Diversité, 200 logements)
- La deuxième retient un lotissement classique (moitié en 3-4 pièces, moitié en 5 pièces et plus, 90 logements)

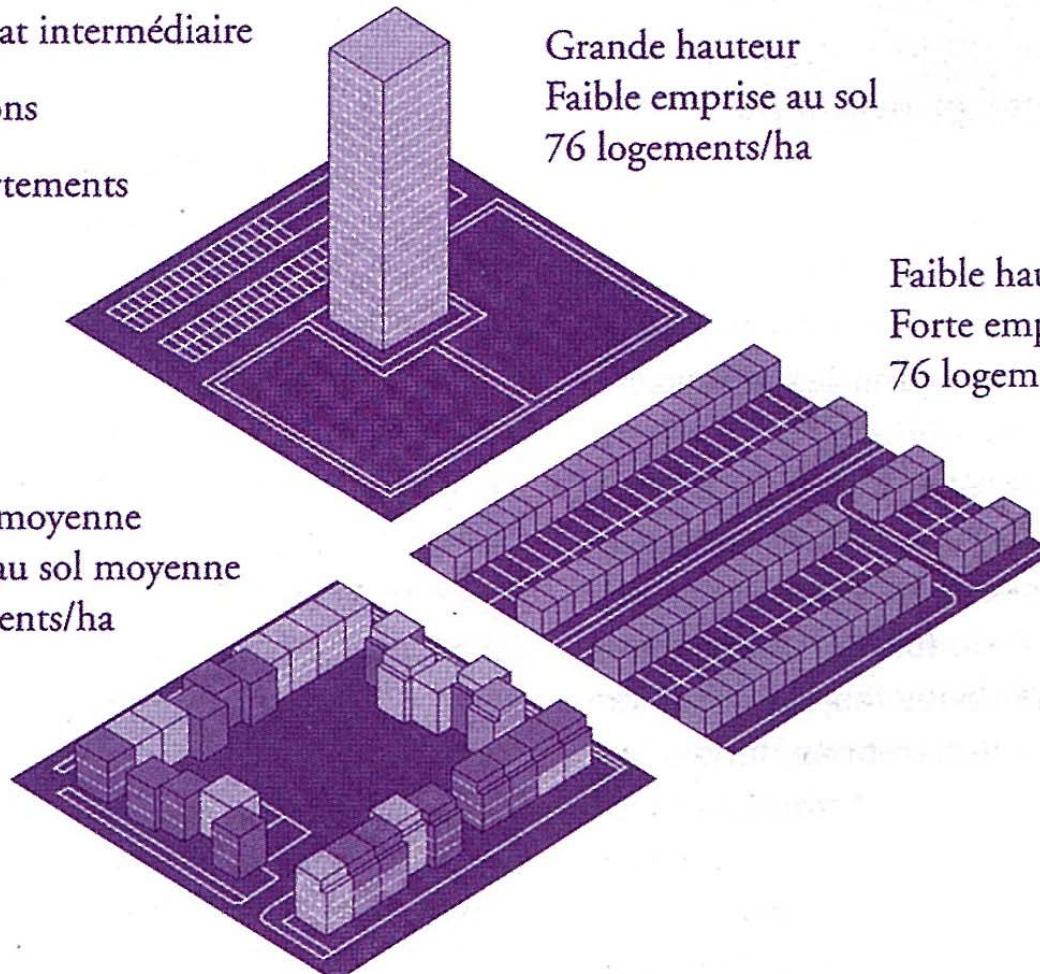
→ Avec plus de diversité (statuts d'occupations) et de densité (types de logements), la population générée dans le programme proposé est d'une part plus importante et d'autre part, elle se maintient longtemps à des niveaux élevés : renouvellement

La diversité, c'est la densité ?

→ La densité, qu'est-ce que c'est ?

- Habitat intermédiaire
- Maisons
- Appartements

Hauteur moyenne
Emprise au sol moyenne
76 logements/ha



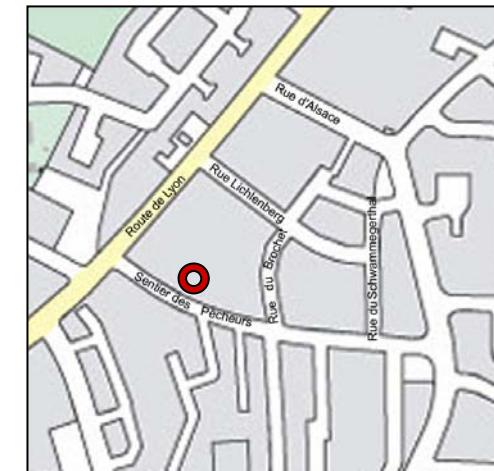
15 logements/ha : un lotissement “classique”



30 logements/ha : des maisons, c'est possible !



Opération privée de 4 maisons individuelles à Illkirch-Graffenstaden



30 logements/ha : des maisons, c'est possible !



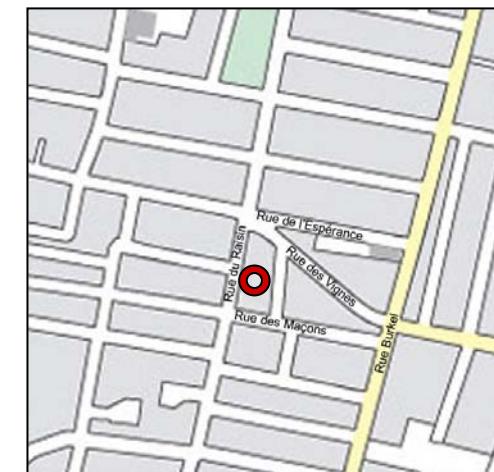
Une opération privée de maisons en bande à La Wantzenau



60 logements/ha : des maisons, c'est possible !



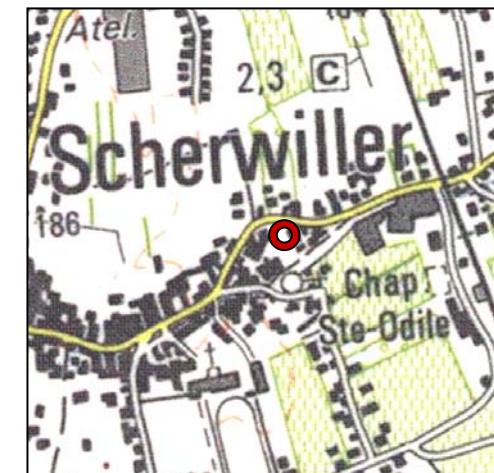
Une opération de 4 maisons jumelées (logements aidés) à Illkirch-Graffenstaden



60 logements/ha : des maisons, c'est possible !



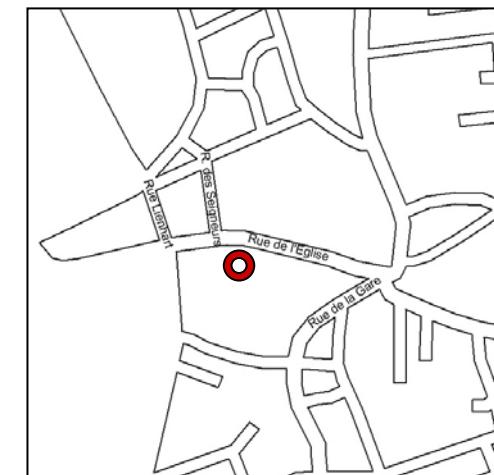
Une opération privée
de 8 maisons dans le
centre de Scherwiller



Des reconversions de ferme



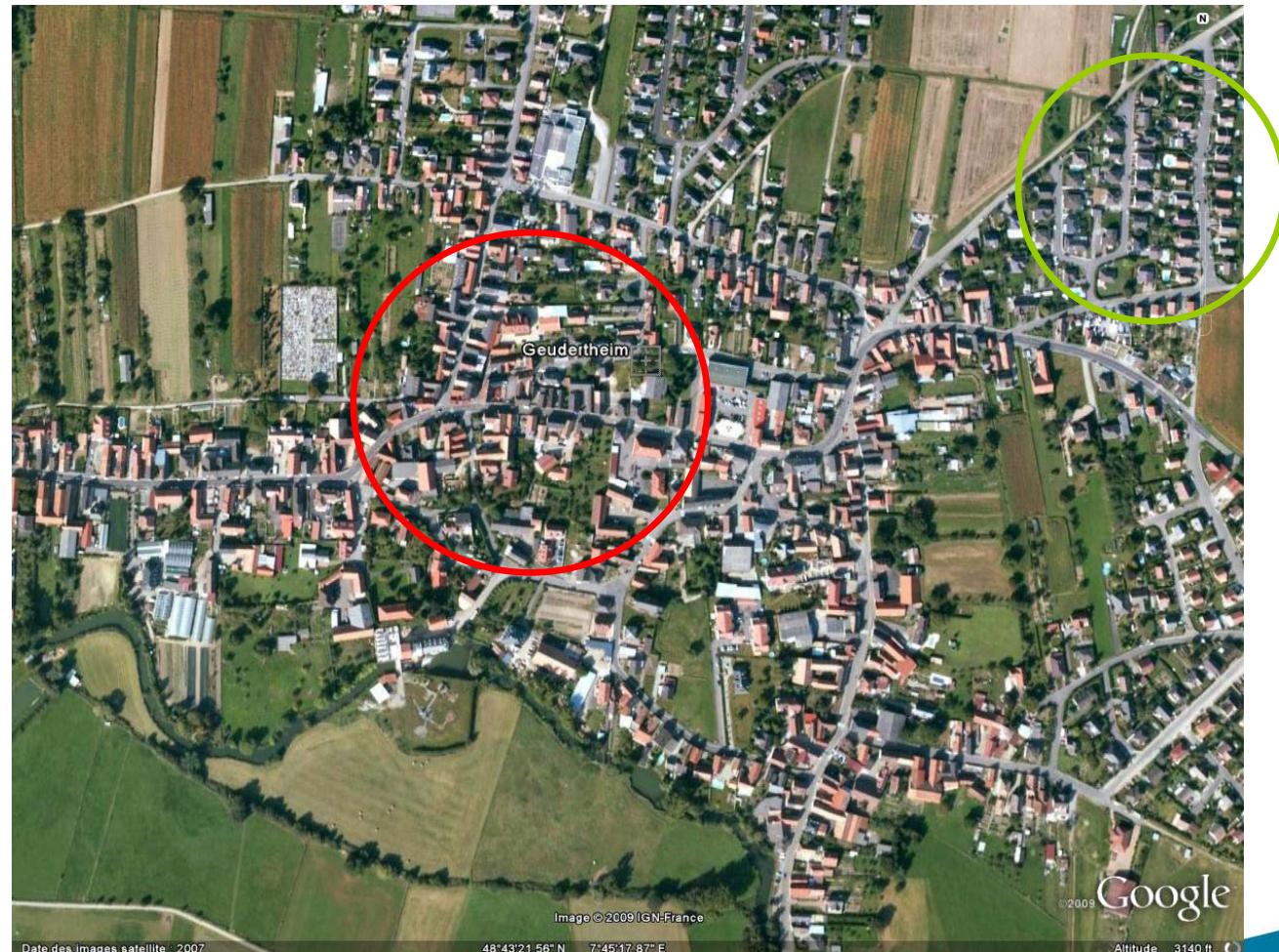
Une opération privée
de grange rénovée en
3 maisons accolées à
Truchtersheim



Des exemples dans la commune de Geudertheim

Une densité « historique » bien vécue ...

... des lotissements peu denses



Des exemples dans la commune de Geudertheim

D'autres formes
d'habitat ...
plus denses ...
... et bien intégrées



Diversité des maisons individuelles



- ➔ Des maisons individuelles, jumelées et accolées
- ➔ Intimité possible quelle que soit la forme de la maison
- ➔ Appropriation du logement : personnalisation des jardins...



Diversité des maisons individuelles



→ Intimité et appropriation également possible avec des maisons bi-familles et des maisons « carrées »

Diversité des logements collectifs



- Des petits immeubles aux gabarits de grandes maisons
- L'appropriation des espaces extérieurs (jardins, terrasses) participe à la qualité du cadre de vie et à l'intimité des logements

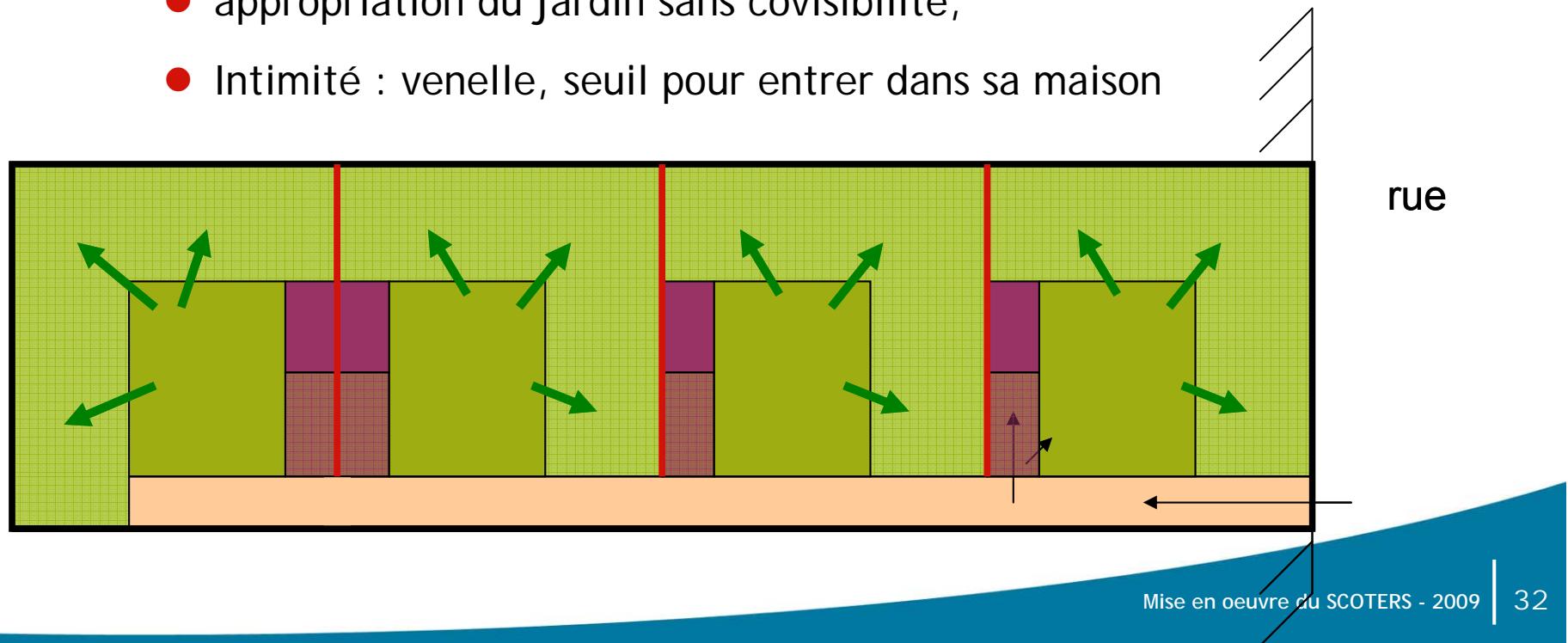
→ les idées reçues

- Des risques de conflits de voisinage ?
- Des maisons et des jardins petits ?
- Des voitures dans la rue ?

Conflits de voisinage?

→ Construire 4 maisons individuelles sur 12 ares et sans conflits, c'est possible !

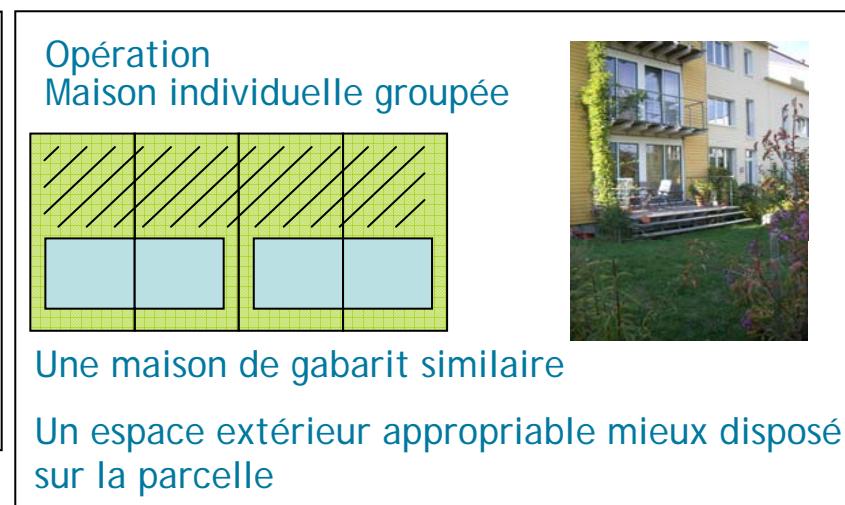
- Pas de vis à vis,
- chaque maison a son jardin,
- appropriation du jardin sans covisibilité,
- Intimité : venelle, seuil pour entrer dans sa maison



Logement et/ou terrain très petits ?

→ Une meilleure occupation de l'espace permet :

- Une meilleure organisation du bâti sur la parcelle



- Des économies d'énergie
- Un coût de foncier plus intéressant pour l'opérateur et un « prix d'achat » plus intéressant pour l'habitant

Des voitures dans la rue ?

→ une occupation parfois importante de l'espace public par la voiture



Quelle demande en stationnement ?

- ➔ En Alsace, un **taux de motorisation moyen inférieur à 2 voitures par ménage, et qui diminue**
- ➔ Un pourcentage de ménages ayant plus de deux voitures très réduit
- ➔ A Geudertheim, la forte majorité des logements étant des grandes maisons, le taux de motorisation moyen est plus élevé : familles avec grands enfants en 1999

	Geudertheim 1999	Alsace 1999	Alsace 2005
Ménage sans voiture	5%	19 %	17 %
Ménage avec 1 seule voiture	32%	46	45 %
Ménage avec 2 voitures	63%	35%	32 %
Ménage avec 3 voitures ou +			6 %

Alsace – 1999 - 2005

Quelle demande en stationnement ?

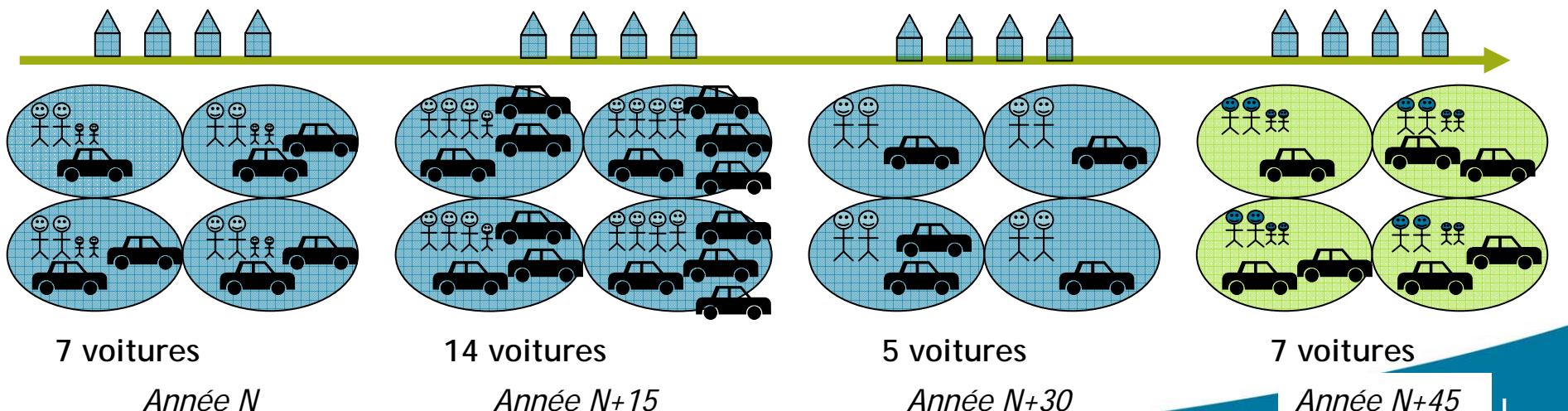
Elément d'explication de l'occupation de l'espace public par la voiture : des zones homogènes en matière d'habitat

→ des familles ayant toutes le même âge et les mêmes besoins de stationnement au même moment :

- 1 à 2 voitures en couple avec de jeunes enfants,
- puis 4 avec des enfants majeurs
- puis 1 à la retraite

☞ une forte variation des besoins

Des maisons individuelles en accession à la propriété :



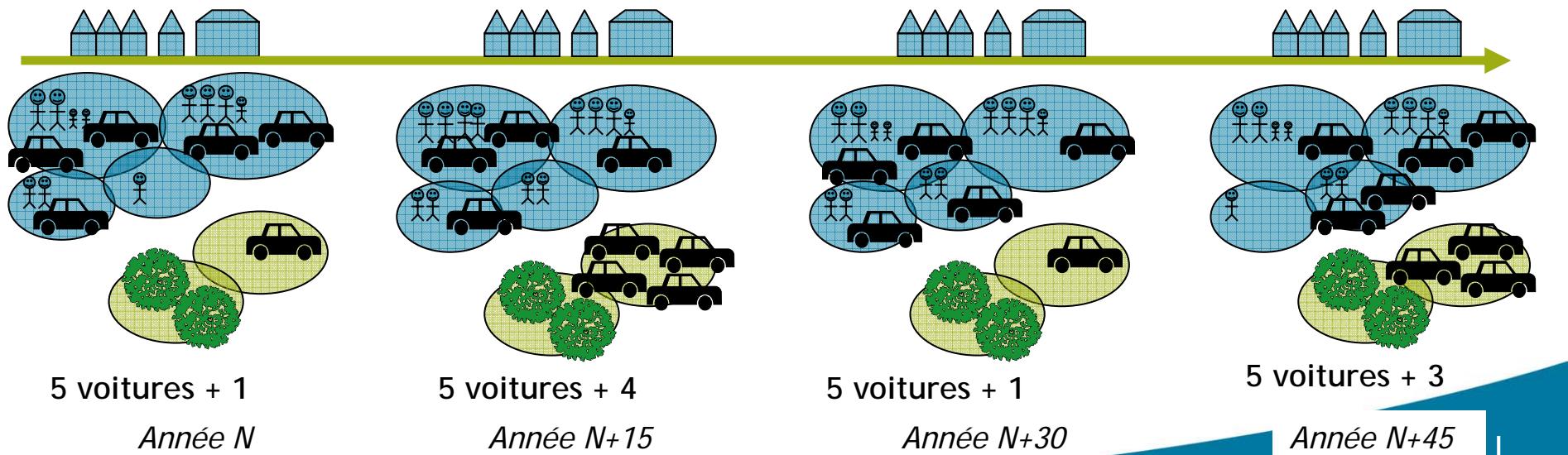
Quelle demande en stationnement à Geudertheim en 1999?

	0 voitures	1 voiture	2 voitures et plus de 2 voitures
1-2 pièces	20%	49%	31%
3-4 pièces	5%	37%	58%
5 pièces et plus	2%	26%	72%

Les pistes de travail...

- ➔ Prendre en charge le taux moyen de motorisation en gérant 2 places de stationnement à la parcelle
- ➔ Mutualiser les autres besoins en stationnement (3ème/ 4ème voiture, visiteurs)
- ➔ Créer des espaces verts publics qui regroupent plusieurs fonctions et libérer les trottoirs pour les piétons

Des logements de tailles et de statuts diversifiés :



Diversité des formes de stationnement

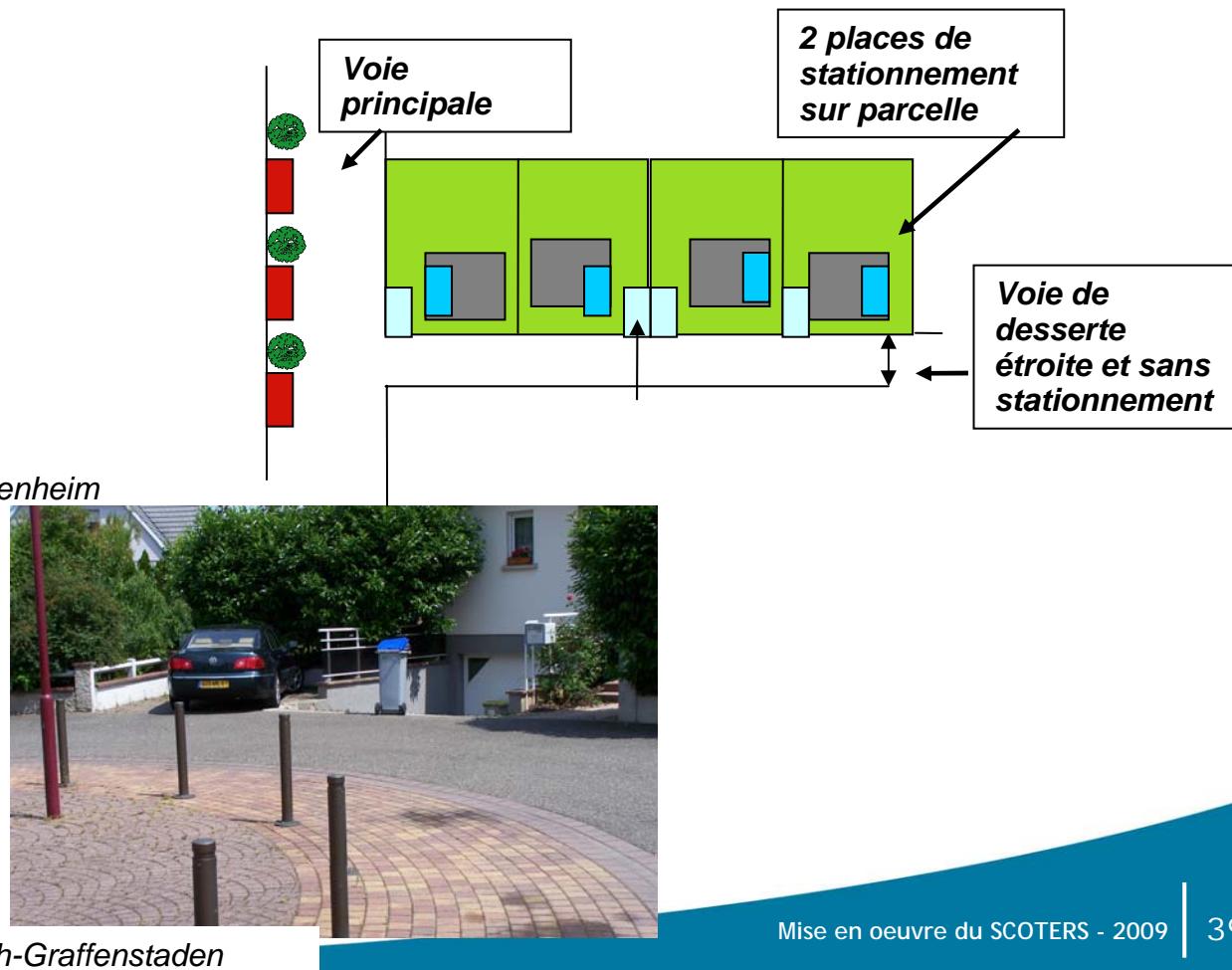
→ Stationnement sur parcelle pour 2 voitures : le cas d'une maison individuelle



Stationnement extérieur sur parcelle à Vendenheim

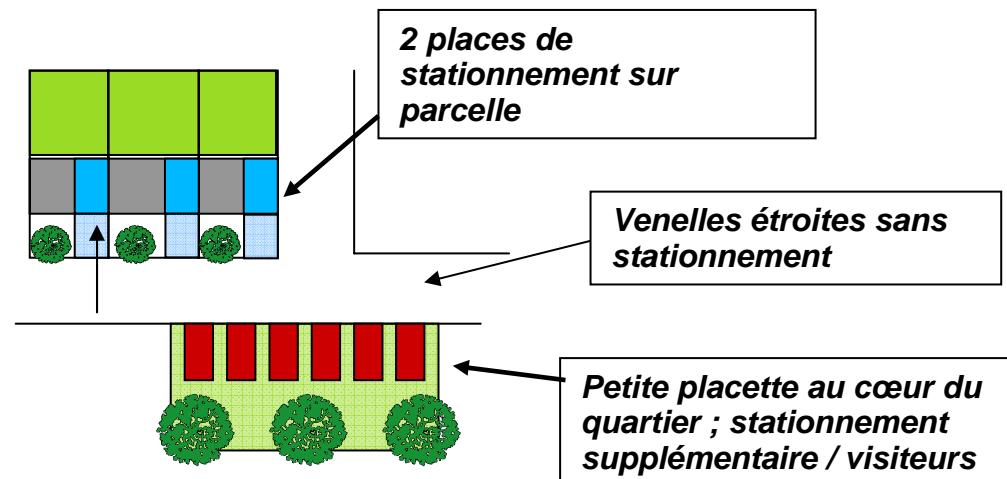


Stationnement extérieur sur parcelle à Illkirch-Graffenstaden



Diversité des formes de stationnement

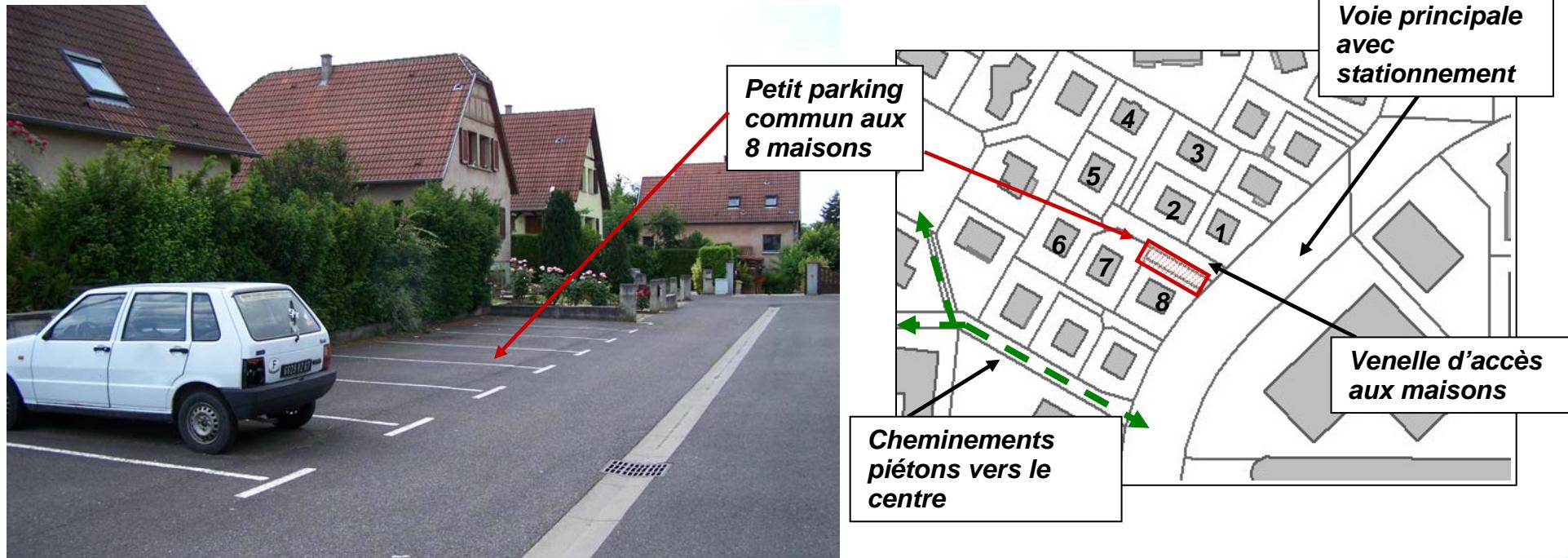
→ stationnement sur parcelle pour 2 voitures : le cas d'une maison en bande



Maisons en bande à la Wantzenau

Diversité des formes de stationnement

→ Stationnement au bout de la rue



Dans un lotissement à Illkirch-Graffenstaden

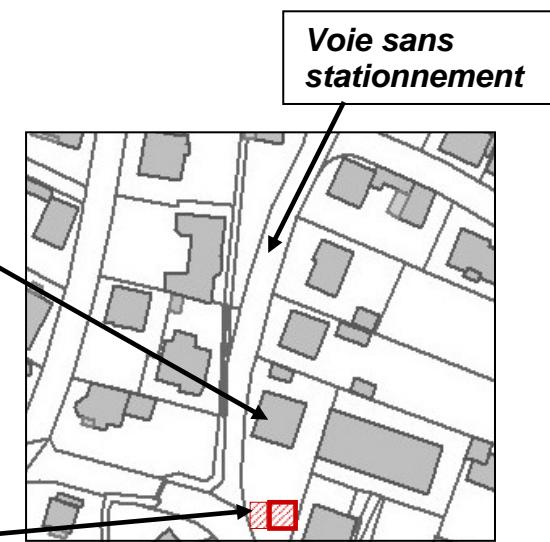
Diversité des formes de stationnement

→ distanciation du stationnement à partir de la 3^{ème} voiture : à côté de la maison



**1 grande maison
4 logements créés
4 places de parking existantes**

4 places de parking supplémentaires créées à côté de la maison (2 en garage ; 2 à l'extérieur)



Rénovation d'une maison en plusieurs logements,
La Wantzenau

Diversité des formes de stationnement

→ distanciation du stationnement dès la 1^{ère} voiture : à côté de la maison



Reconversion d'une ferme en plusieurs logements

**Plusieurs logements créés
Cour utilisée en agrément**



Création des places de stationnement nécessaires sur une placette à 50 mètres

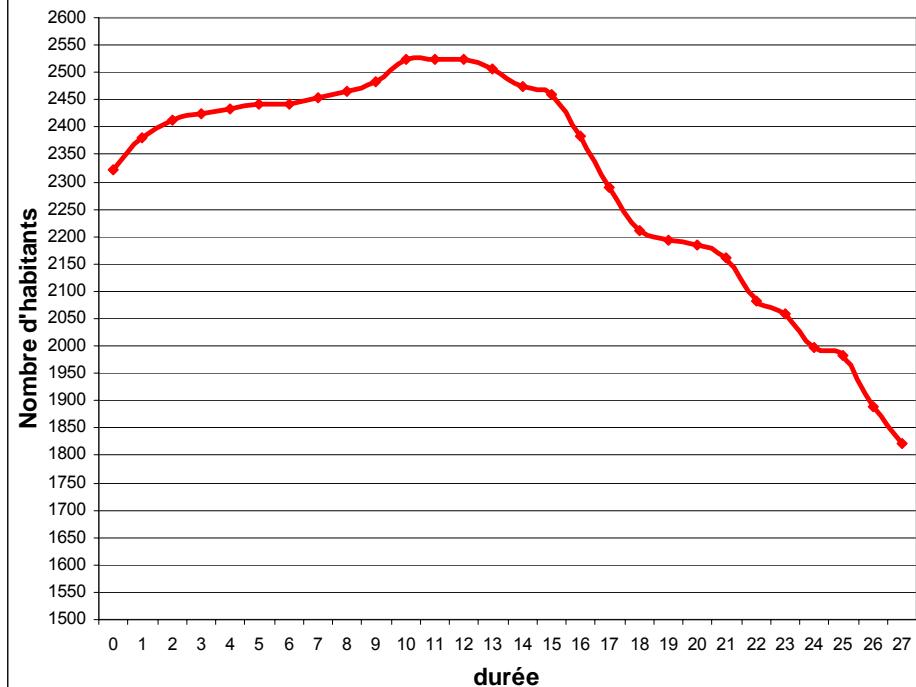


En conclusion

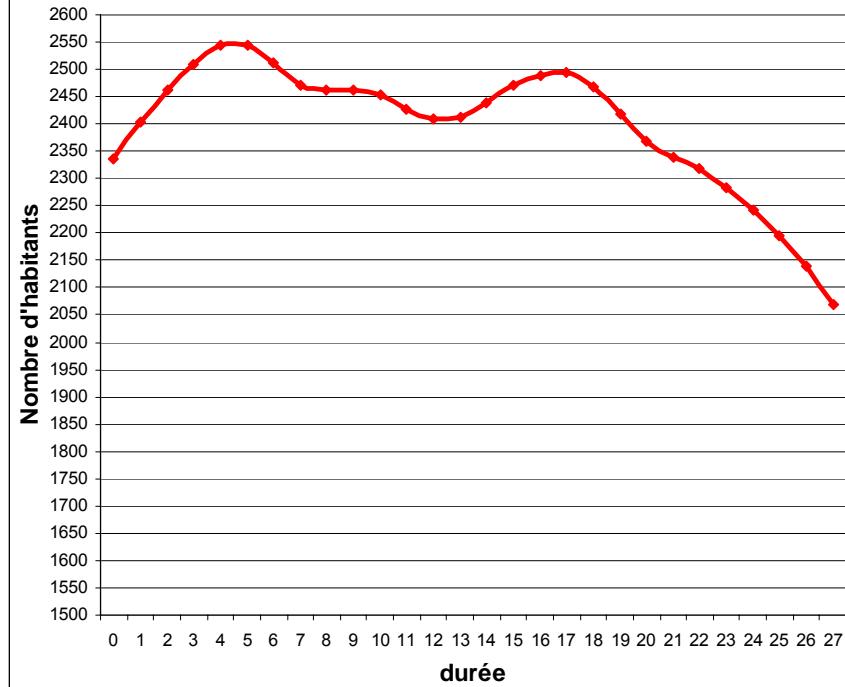
- ➔ Des possibilités de répondre de façon pérenne aux besoins en logements non satisfaits ...
- ➔ ...en combinant un programme diversifié de logements sur la zone IAU (petits logements, appartements/maisons en bandes/maisons individuelles « traditionnelles », logement aidé/logement privé, locatif/propriété)
- ➔ ...et en encadrement les zones UA/UB libres et le renouvellement urbain



Total en une tranche
Simulation de l'évolution de la population
Hypothèse parc de propriétaires à 100%



Total en une tranche
Simulation de l'évolution de la population
Hypothèse parc mixte



→ La baisse de la population (qui s'opère 12 à 15 ans plus tard) est beaucoup plus rapide quand le parc est constitué exclusivement de propriétaires occupants.