



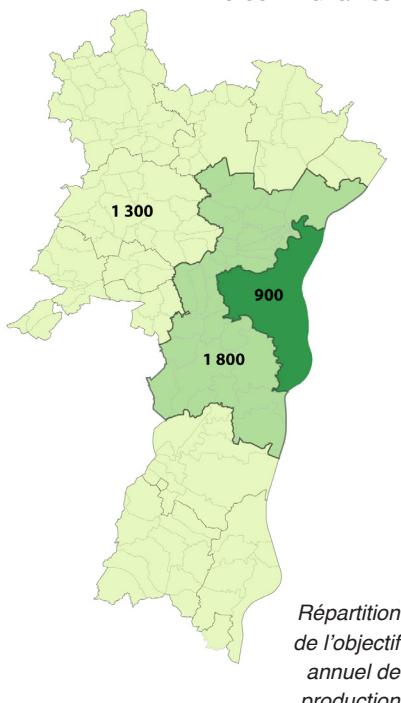
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ACKERLAND

FURDENHEIM - HANDSCHUHEIM - HURTIGHEIM - ITTENHEIM - QUATZENHEIM <

ARTICULATION DES DÉMARCHES HABITAT DANS LE BAS-RHIN

La Communauté urbaine de Strasbourg a engagé des réflexions sur la répartition territoriale des logements dans le cadre de son **Programme Local de l'Habitat**.

Le Département du Bas-Rhin a engagé la redéfinition de sa politique d'aide aux logements dans le cadre du **Plan Départemental de l'Habitat**, qui s'appuiera sur les objectifs du SCOTERS et les priorités des intercommunalités.



CE QUE DIT LE SCOTERS

• Des objectifs quantitatifs et qualitatifs

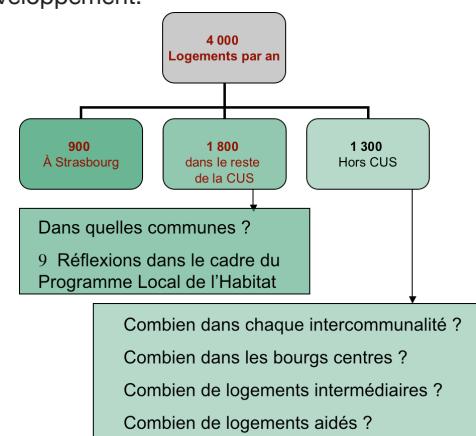
Pour répondre aux besoins des habitants, une offre supplémentaire de 4000 logements par an est nécessaire sur le territoire du SCOTERS. Avec 60 % des ménages dont les revenus sont en dessous du plafond HLM, il faut au moins réaliser 800 logements aidés par an. Par ailleurs et pour offrir aux habitants un parcours résidentiel au sein de leur commune, toute nouvelle opération devra comporter au moins 25 % d'habitat intermédiaire.

• Pour réaliser ces objectifs, toutes les communes sont concernées

- les 9 bourgs centres assument un rôle de centralité pour leur bassin de vie et de relais dans la région de Strasbourg. Ce sont des lieux privilégiés pour le développement de l'habitat, en lien avec les équipements, les services et les emplois. Ils prennent en charge une part de la production de logements aidés : 20 % de logements locatifs aidés pour les nouvelles opérations d'aménagement de plus de 12 logements, soit à l'échelle de l'opération, soit en contrepartie dans la commune ;
- les communes bien desservies par les transports en commun ont également un rôle important à jouer dans la production de logements à l'échelle de leur intercommunalité. Les secteurs proches des gares et des transports en commun permettent de rechercher la densité et de ménager une offre accessible et adaptée aux populations les plus modestes ;
- les communes considérées comme mal desservies par les transports en commun à l'horizon du SCOTERS répondent aux besoins de leurs habitants, y compris avec du logement aidé et maîtrisent leur développement.

COMMENT RÉPARTIR L'OBJECTIF DE PRODUCTION ?

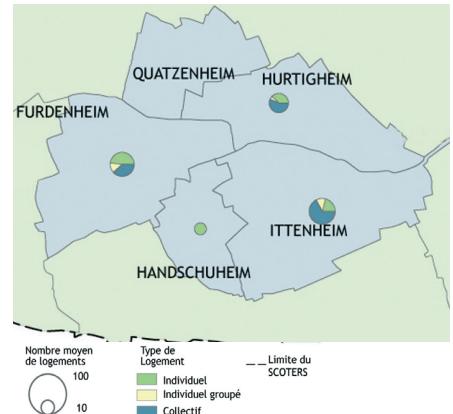
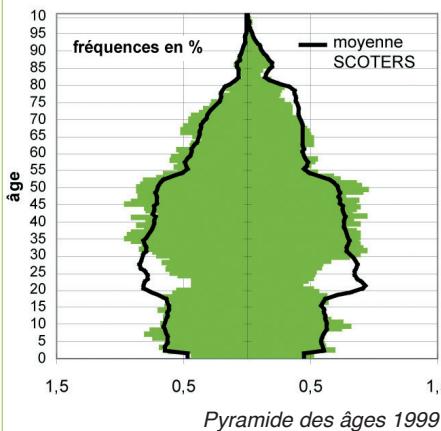
Le SCOTERS prévoit une production annuelle de 900 logements à Strasbourg, 1800 dans le reste de la CUS, et 1300 hors CUS. Hors CUS, la déclinaison intercommunale de l'objectif (1300 logements par an) reste à définir. C'est l'objectif des rencontres intercommunales engagées à la demande des élus à l'automne 2008.





QUELS LOGEMENTS POUR QUELLES POPULATIONS ?

Le parc de logements de l'intercommunalité est très fortement tourné vers la propriété (80 %) et la maison individuelle (75 %). Dans ce contexte, les jeunes ménages ont du mal à trouver un logement adapté à leurs besoins (petit, locatif, prix modéré). La pyramide des âges 1999 montre nettement le faible nombre des 20-30 ans et un vieillissement de la population. Le rythme de production de logements est modéré (24 logements par an) et montre une diversification des logements : individuel groupé et collectif.

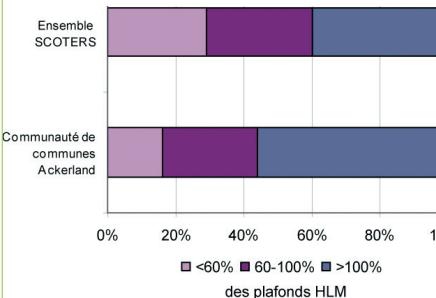


Constructions neuves 1999-2006
selon le type de logements réalisés

QUELS BESOINS EN LOGEMENTS AIDÉS ?

Les revenus des ménages de la Communauté de communes Ackerland sont globalement plus élevés que dans la moyenne du SCOTERS. Néanmoins, plus de 40 % d'entre eux pourraient bénéficier d'un logement aidé et près de 20 % d'un logement très social.

Face à ces besoins, il n'existe pas d'offre en logement aidé en 2006. Une partie des habitants de la Communauté de communes risque d'être précarisée en raison du poids croissant du budget logement.



Revenus des ménages en 2005

Données cartographiées
non existantes pour le nombre
de logements aidés en 2006

QUELLES CONSOMMATIONS FONCIÈRES ?

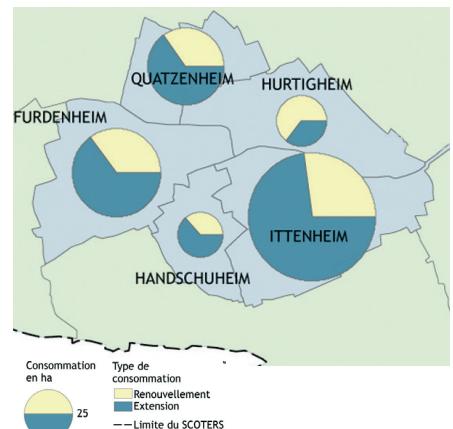
La consommation foncière de la Communauté de communes est importante au regard du poids en habitants : plus de 65 ha en 25 ans ont été consommés pour l'habitat.

L'optimisation du foncier a été faible en raison d'une forte production de maisons individuelles (beaucoup de foncier pour peu de logements).

Cette consommation de sol se fait à 65% par des extensions en périphérie du tissu bâti, contre une moyenne alsacienne de 50 %. On note cependant une part importante de densification dans la commune de Hurtigheim.

COMMUNE	Densification	Extension	Surface totale (ha)	Surface par an (ha)
FURDENHEIM	5,12	9,51	14,63	0,56
HANDSCHUHEIM	1,76	2,98	4,75	0,18
HURTIGHEIM	3,78	2,05	5,83	0,22
ITTENHEIM	8,00	21,58	29,58	1,14
QUATZENHEIM	3,78	7,09	10,86	0,42
TOTAL	22,44	43,22	65,65	2,53

Consommation foncière pour la construction de logements de 1976 à 2002



Consommation foncière pour la construction de logements de 1976 à 2002



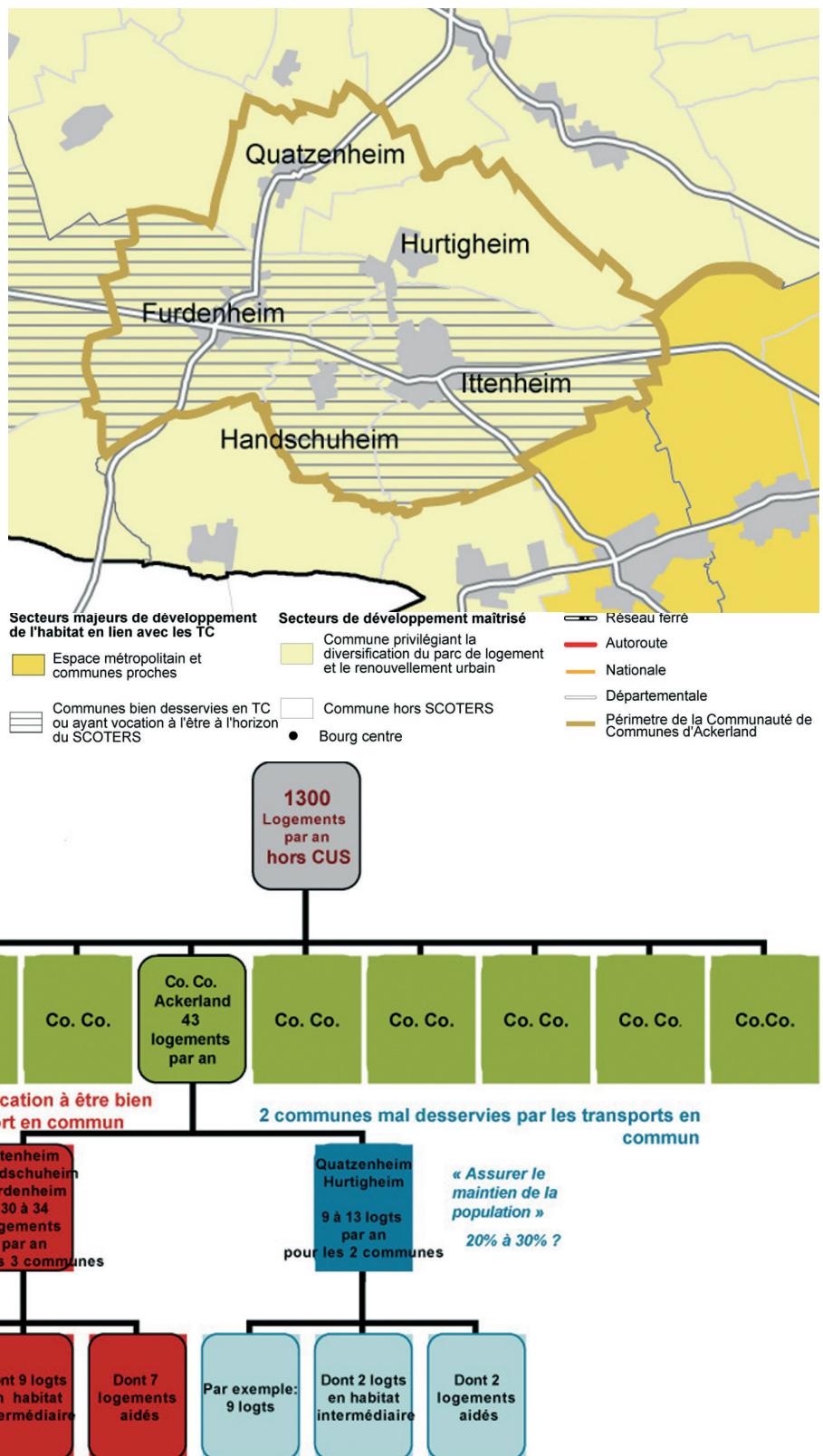
LES ORIENTATIONS DU SCOTERS

La volonté de répondre au mieux aux besoins des habitants (offre d'équipements, maîtrise de la congestion routière...) et d'économiser le foncier a conduit les élus à choisir dans le SCOTERS un développement différencié du territoire avec une production plus forte de logements dans les secteurs bien desservis par les transports en commun ou ayant vocation à l'être à l'horizon du SCOTERS.

La Communauté de communes Ackerland comporte 5 communes. Au sens du SCOTERS, les communes de Ittenheim, Furdenheim et Handschuheim ont vocation à être bien desservies par les transports en commun à l'horizon du SCOTERS (TSPO). La Communauté de communes représente aujourd'hui 3,3 % du nombre total de logements hors CUS.

L'objectif de production annuelle de logements «au fil de l'eau» serait donc de 43 logements, soit 3,3 % de l'objectif global (1300 logements hors CUS), au lieu de 24 logements en moyenne.

Au sens du SCOTERS, la majorité de ces logements devrait être réalisée dans les communes ayant vocation à être bien desservies : c'est le cas aujourd'hui avec près de 70 % de la production de logements réalisés dans ces 3 communes.





LES ENJEUX ET QUESTIONS POUR LE DÉBAT

• Répondre aux besoins des habitants de la Communauté de communes Ackerland en diversifiant l'offre en logements

Toutes les communes peuvent-elles offrir des logements aidés pour répondre aux besoins de leurs habitants?

Quels types de logements, alternatifs à la maison individuelle, peuvent permettre de diversifier le parc de logements et s'adapter aux spécificités des villages ?

• Articuler future offre en transport en commun et production de logements

Les 3 communes de Ittenheim, Furdenheim, Handschuheim peuvent-elles assurer une production d'au moins 30 logements par an et à quelles conditions (lien avec les bourgs centres, production d'équipements, ...)?

Comment anticiper l'arrivée du Transport en Site Propre Ouest (TSPO) dans la localisation des nouveaux logements ?

• Consommer moins de foncier dans un secteur de terres particulièrement fertiles

Comment favoriser la densification et le renouvellement urbain pour optimiser le foncier ?



Mettre en place une offre en transports en commun alternative à la voiture



Favoriser le renouvellement urbain pour optimiser le foncier

NOTES

Cartes, illustrations et crédits photos : ADEUS • Conception graphique : www.ratatam.com