

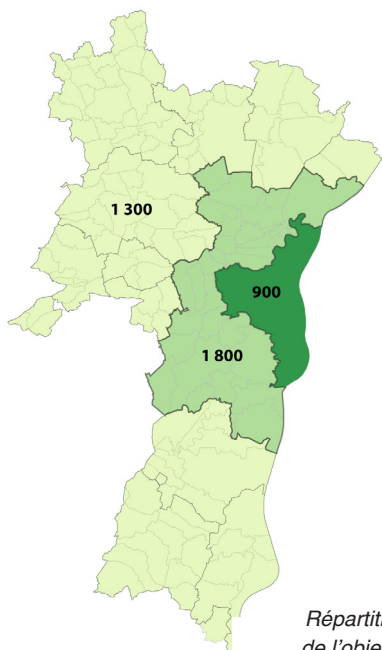
## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA BASSE-ZORN

BIETLENHEIM - GEUDERTHEIM - GRIES - HOERDT - KURTZENHOUSE - WEITBRUCH - WEYERSHEIM <

### 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.



Répartition  
de l'objectif  
annuel de  
production

### 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 ;

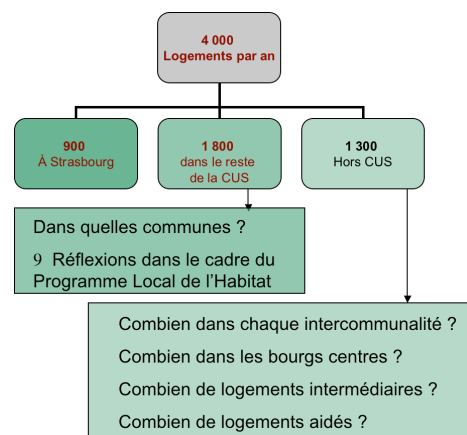
- les communes bien desservies par les transports en commun ont également un rôle important à jouer dans la production de logements à l'échelle de leur intercommunalité. Les secteurs proches des gares et des transports en commun permettent de rechercher la densité et de ménager une offre accessible et 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'OJECTIF 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 ?

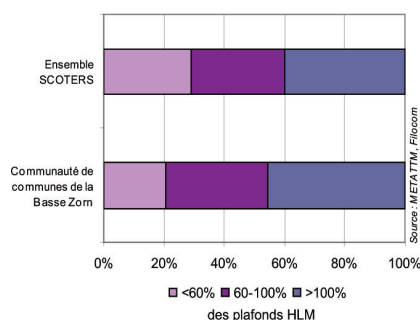
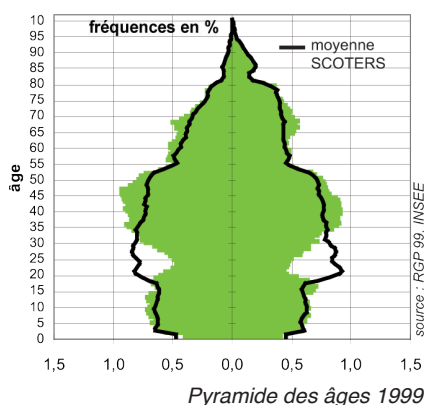
Le parc de logements de la Communauté de communes de la Basse-Zorn est essentiellement tourné vers la propriété (85 %) et la maison individuelle (80 %). La pyramide des âges montre que cette structure de parc ne permet pas aux jeunes ménages de 20 à 30 ans de trouver un logement adapté (petite taille, locatif, prix modéré). Depuis 1999, le rythme de production de logements est modéré au regard du poids de population de l'intercommunalité : 100 logements par an en moyenne dont 1/4 dans le bourg centre de Hoerdt. Cette production amorce une diversification du parc (collectif, individuel groupé).

## QUELS BESOINS EN LOGEMENTS AIDÉS ?

Les revenus des ménages de l'intercommunalité sont supérieurs à la moyenne du SCOTERS. Néanmoins, plus de 50 % des ménages pourraient prétendre à un logement aidé et 20 % à un logement très social. Face à ces besoins, l'offre en logement aidé est faible (18) et localisée uniquement à Gries et Hoerdt. Une partie des habitants de la communauté de communes risque donc d'être précarisée en raison du poids croissant du budget logement.

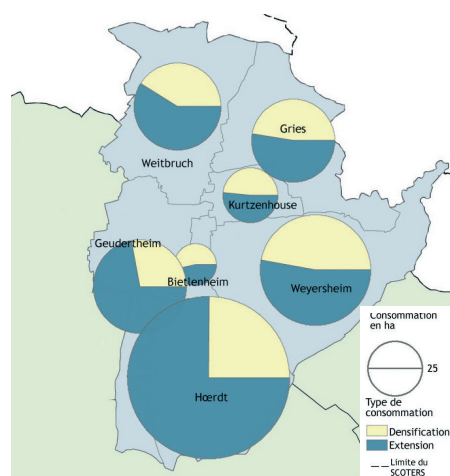
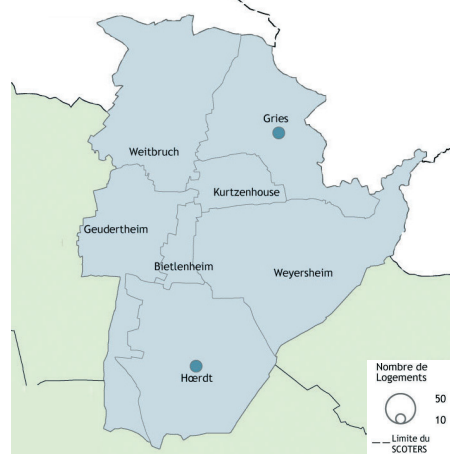
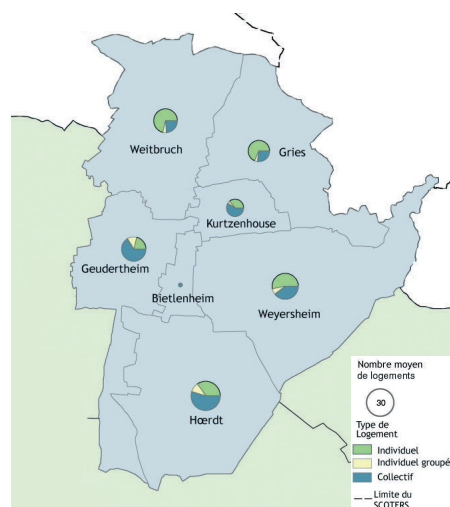
## QUELLES CONSOMMATIONS FONCIÈRES ?

La consommation foncière de la Communauté de communes est élevée : 220 ha consommés en 25 ans pour de l'habitat. L'optimisation du foncier est faible en raison d'une forte production de maisons individuelles (beaucoup de foncier pour peu de logements) et en raison d'un développement des communes fortement tourné vers les extensions (62 % contre 50 % en moyenne alsacienne).



COMMUNE	Densification	Extension	Surface totale (ha)	Surface par an (ha)
BIETLENHEIM	3,26	2,83	6,09	0,23
GEUDERTHEIM	9,94	25,71	35,65	1,37
GRIES	15,40	17,01	32,40	1,25
HOERDT	13,90	41,93	55,83	2,15
KURTZENHOUSE	6,51	6,94	13,45	0,52
WEITBRUCH	14,60	21,00	35,60	1,37
WEYERSHEIM	20,06	22,48	42,54	1,64
TOTAL	83,66	137,91	221,57	8,52

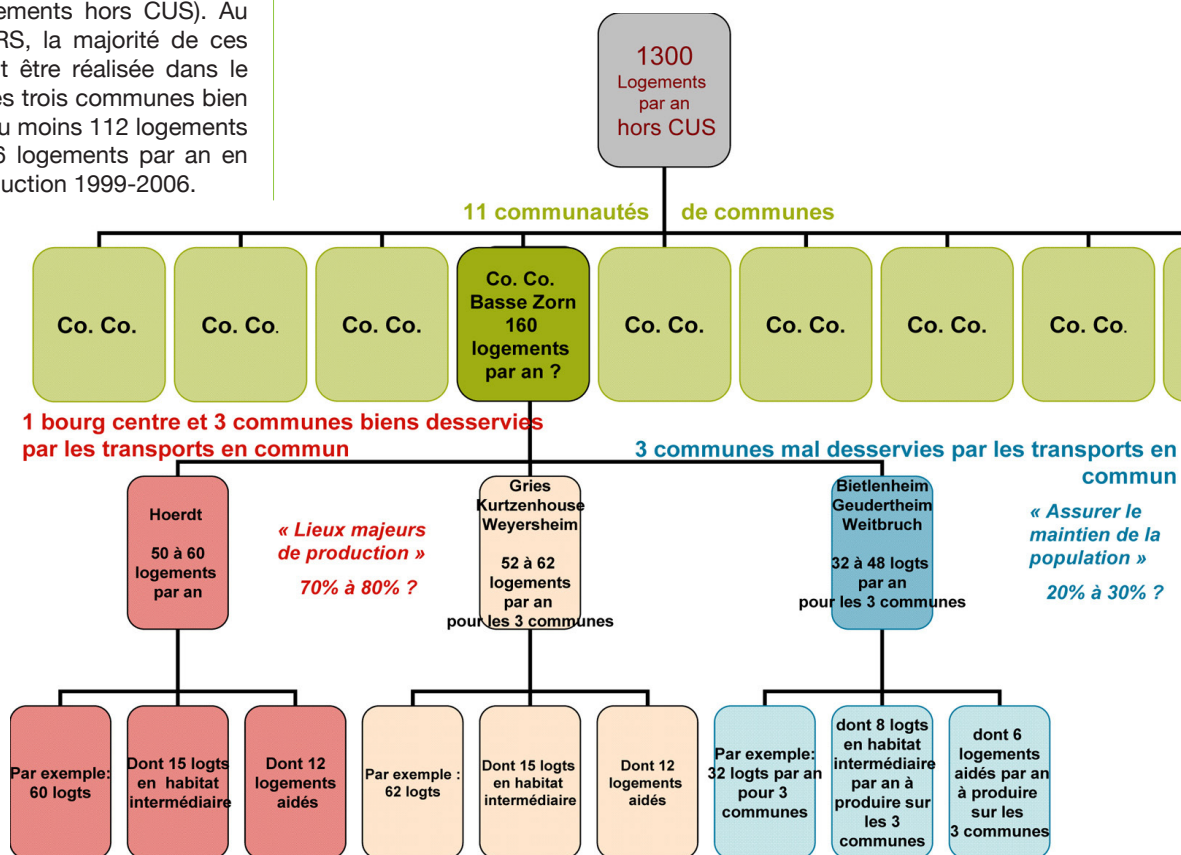
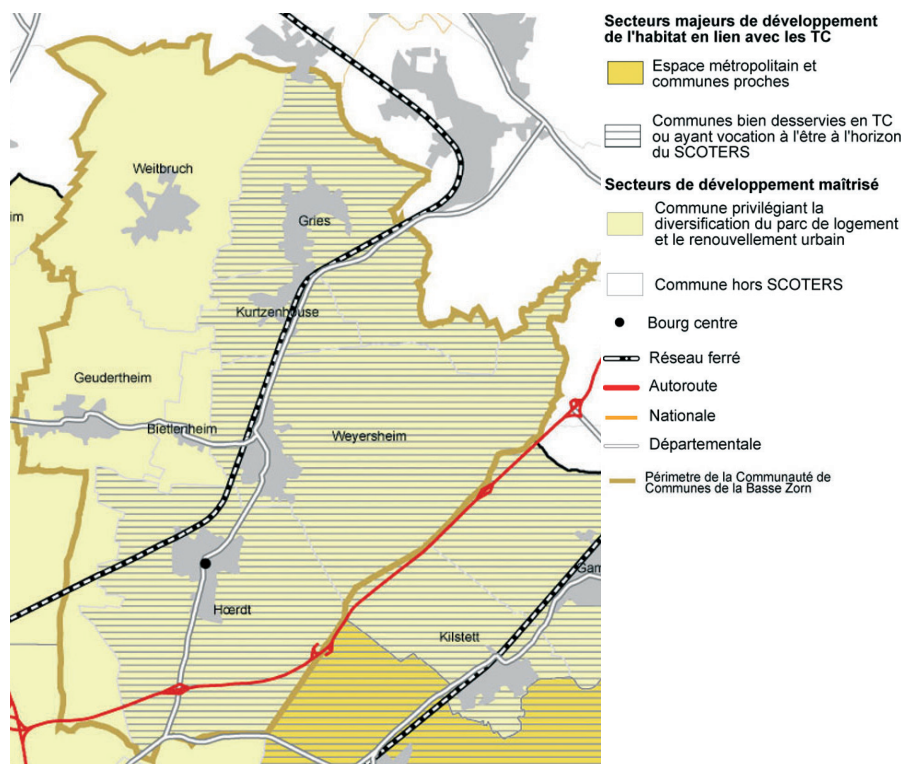
Consommation foncière  
pour la construction de  
logements de 1976 à 2002



## 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. La Communauté de communes de la Basse-Zorn comporte 7 communes. Le bourg centre de Hoerdt est le lieu de centralité de ce bassin de vie et dispose d'une gare. Au sens du SCOTERS, les communes de Kurtzenhouse, Gries (une gare commune) et de Weyersheim (une gare) sont également bien desservies par les transports en commun. La communauté de communes représente aujourd'hui 12 % du nombre total de logements hors CUS.

L'objectif de production annuelle de logements «au fil de l'eau» serait donc de 160 logements au lieu de 100 actuellement, soit 12 % de l'objectif global (1300 logements hors CUS). Au sens du SCOTERS, la majorité de ces logements devrait être réalisée dans le bourg centre et les trois communes bien desservies, soit au moins 112 logements par an, contre 66 logements par an en moyenne de production 1999-2006.





## LES ENJEUX ET QUESTIONS POUR LE DÉBAT

- **Répondre aux besoins des habitants de la Communauté de communes de la Basse-Zorn en diversifiant l'offre en logements dans les villages**

Toutes les communes peuvent-elles offrir des logements aidés ?

Quels types de logements, alternatifs à la maison individuelle, peuvent s'adapter aux spécificités des villages ?

- **Renforcer la centralité de la communauté de communes en augmentant la part de construction du bourg centre de Hoerdt**

Le bourg centre de Hoerdt peut-il assurer une production de 60 logements par an au lieu de 25 aujourd'hui ? Et à quelles conditions (partage des charges de centralité, production d'équipements, ...) ?

Les communes de Gries, Kurtzenhouse et Weyersheim, bien desservies par les transports en commun au sens du SCOTERS, peuvent-elles assurer une production complémentaire d'au moins 50 logements par an ?

- **Consommer moins de foncier**

Comment favoriser le renouvellement urbain ?

Comment inciter à la construction dans les dents creuses et les friches des villages ?

Quelle densité rechercher autour des gares ?

## NOTES



*Renforcer le bourg centre pour offrir les équipements nécessaires au bassin de vie*



*Renforcer le renouvellement urbain pour économiser le foncier*



*Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants*

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