



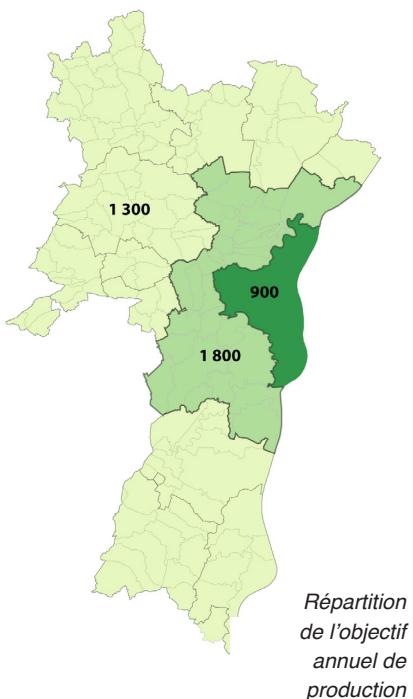
# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE BENFELD ET ENVIRONS

BENFELD - HERBSHEIM - HUTTENHEIM - KERTZFELD - KOGENHEIM - MATZENHEIM <  
- ROSSFELD - SAND - SERMERSHEIM - WESTHOUSE - WITTERNHEIM

## 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

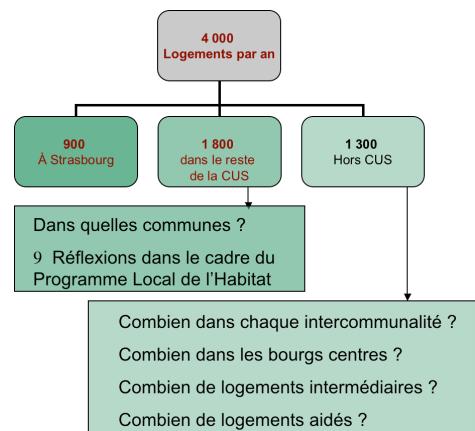
Pour répondre aux besoins des habitants, une offre supplémentaire de 4000 logements par an est nécessaire sur le territoire du SCOTERS. Avec 60 % des ménages dont les revenus sont en dessous du plafond HLM, il faut au moins réaliser 800 logements aidés par an. Par ailleurs et pour offrir aux habitants 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 ?

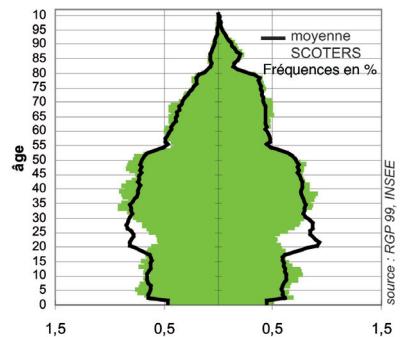
Le SCOTERS prévoit une production annuelle de 900 logements à Strasbourg, 1800 dans le reste de la CUS, et 1300 hors CUS. Hors CUS, la déclinaison intercommunale de l'objectif (1300 logements par an) reste à définir. C'est l'objectif des rencontres intercommunales engagées à la demande des élus à l'automne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



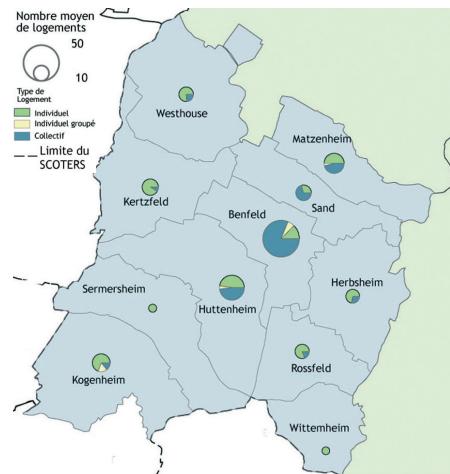


## QUELS LOGEMENTS POUR QUELLES POPULATIONS ?

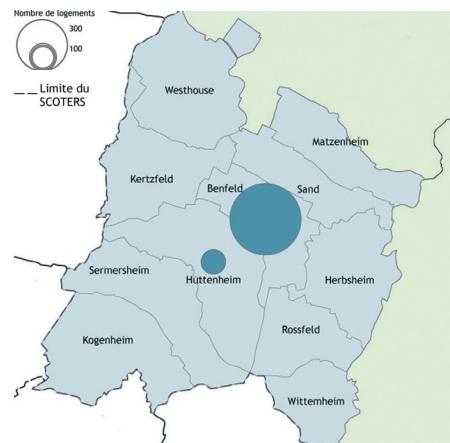
Le parc de logements 1999 de l'intercommunalité est essentiellement tourné vers la propriété (74 %) et la maison individuelle (66 %). Dans ce contexte, le bourg centre de Benfeld apporte une diversité de types de logements avec 62 % de collectifs et près de 50 % de logements locatifs. Des besoins restent à satisfaire : la pyramide des âges 1999 montre que les 20-30 ans ont plus de mal à trouver un logement adapté dans la Communauté de communes (petite taille, locatif, prix accessible). Le rythme de production de logements est relativement soutenu avec une moyenne de 132 logements réalisés par an, dont un tiers dans le bourg centre de Benfeld.



Pyramide des âges 1999

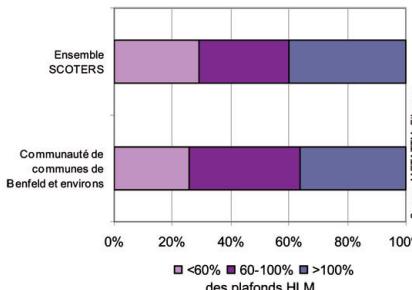


Constructions neuves 1999-2006  
selon le type de logements réalisés



## QUELS BESOINS EN LOGEMENTS AIDÉS ?

Les revenus des ménages de la Communauté de communes de Benfeld et environs sont en moyenne inférieurs à ceux du SCOTERS. Plus de 60 % d'entre eux pourraient prétendre à un logement aidé, et plus de 20 % à un logement très social. Face à ces besoins, l'offre en logements aidés reste modérée : avec 331 logements (dont 295 situés à Benfeld et 36 à Hüttenheim), elle représente 5 % du parc de logements de l'intercommunalité. Une partie des habitants de l'intercommunalité risque d'être précarisée en raison du poids croissant du budget logement.



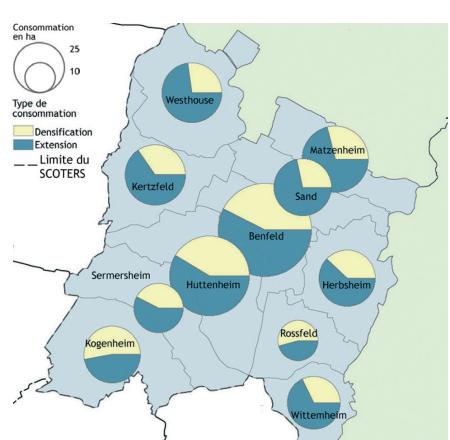
Revenus des ménages en 2005

## QUELLES CONSOMMATIONS FONCIÈRES ?

La consommation foncière de la Communauté de communes depuis 1976 est importante : 195 hectares ont été consommés en 25 ans pour réaliser de l'habitat. L'optimisation du foncier reste faible en raison d'une forte production de maisons individuelles (beaucoup de foncier pour peu de logements). Cette consommation se fait en moyenne à 63 % par des extensions (lotissements) contre une moyenne alsacienne de 50 %.

COMMUNE	Densification	Extension	Surface totale (ha)	Surface par an (ha)
BENFELD	13,68	18,50	32,19	1,24
HERBSHEIM	4,85	7,91	12,75	0,49
HÜTTENHEIM	9,70	13,73	23,42	0,90
KERTZFELD	7,12	13,38	20,49	0,79
KOGENHEIM	6,10	5,47	11,57	0,45
MATZENHEIM	6,96	17,20	24,16	0,93
ROSSFELD	5,00	4,17	9,17	0,35
SAND	4,61	11,82	16,43	0,63
SERMERSHEIM	5,24	7,04	12,28	0,47
WESTHOUSE	5,77	15,51	21,28	0,82
WITTERNHEIM	3,60	7,56	11,15	0,43
TOTAL	72,62	122,28	194,89	7,50

Consommation foncière pour la construction de logements de 1976 à 2002



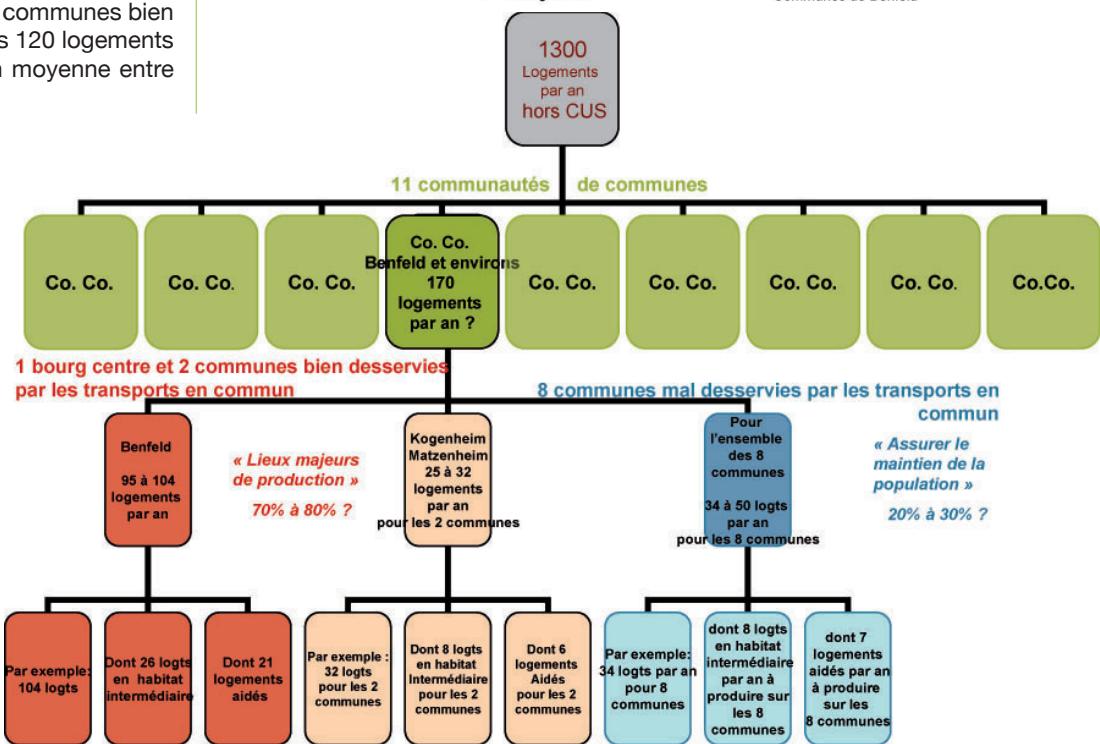
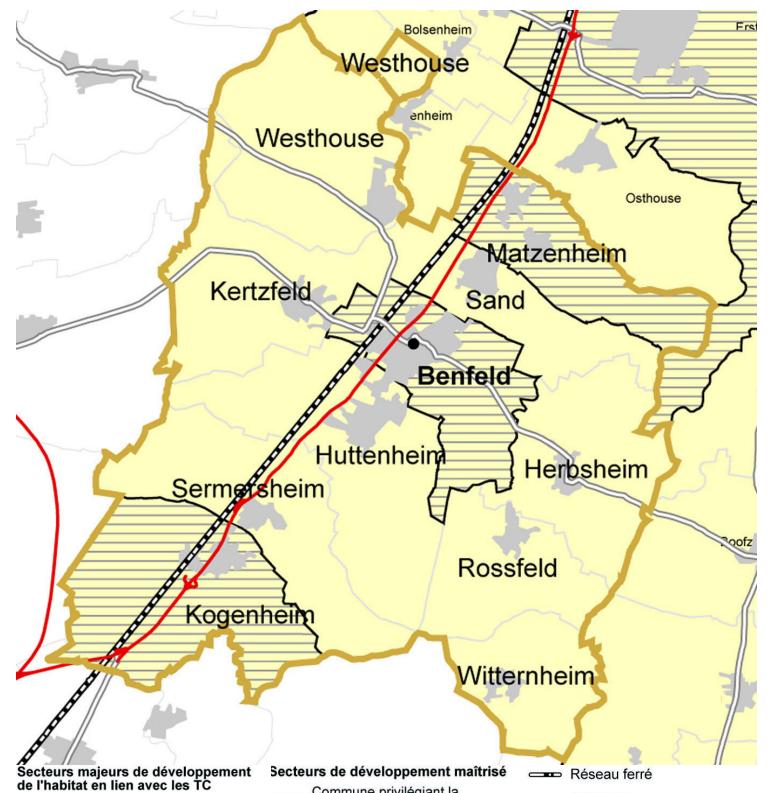
Consommation foncière pour la construction de logements de 1976 à 2002

## 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 et ayant vocation à l'être à l'horizon du SCOTERS.

La Communauté de communes de Benfeld et environs comporte 11 communes. Le bourg centre de Benfeld est le lieu de centralité de ce bassin de vie et dispose d'une gare. Au sens du SCOTERS, les communes de Matzenheim et de Kogenheim sont également bien desservies par les transports en commun (gares).

La Communauté de communes représente aujourd’hui 13,1 % du nombre total de logements hors CUS. L’objectif de production annuelle de logements «au fil de l’eau» serait donc de 170 logements, soit 13,1 % 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 deux communes bien desservies, soit au moins 120 logements par an (au lieu de 68 en moyenne entre 1999 et 2006).



**LES ENJEUX ET QUESTIONS POUR LE DÉBAT****• Répondre aux besoins des habitants de la Communauté de communes de Benfeld et environs en diversifiant l'offre en logements dans les villages**

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 de s'adapter aux spécificités des villages ?

**• Renforcer la centralité de la Communauté de communes en augmentant la part de construction du bourg centre de Benfeld**

Le bourg centre de Benfeld peut-il assurer une production de 95 à 104 logements par an (production de 44 logements par an en moyenne entre 1999 et 2006) et à quelles conditions (partage des charges de centralité, production d'équipements, ...) ?

Les communes de Kogenheim et Matzenheim peuvent-elles assurer une production complémentaire de 25 à 32 logements par an (production de 24 logements par an en moyenne entre 1999 et 2006) ?

Dans les autres communes, la production de 4 à 6 logements par an par commune permet d'assurer le maintien de la population si la production est diversifiée (par exemple maison bi-famille, locatif...). Y a-t-il des obstacles à cette diversification ?

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

Comment poursuivre le renouvellement urbain et la reconversion des friches pour optimiser le foncier ?



*Diversifier le parc de logements*



*Offrir les équipements pour le bassin de vie*



*S'appuyer sur les gares et le bourg centre pour renforcer le territoire*



*Préserver les terres fertiles et optimiser le foncier*

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