



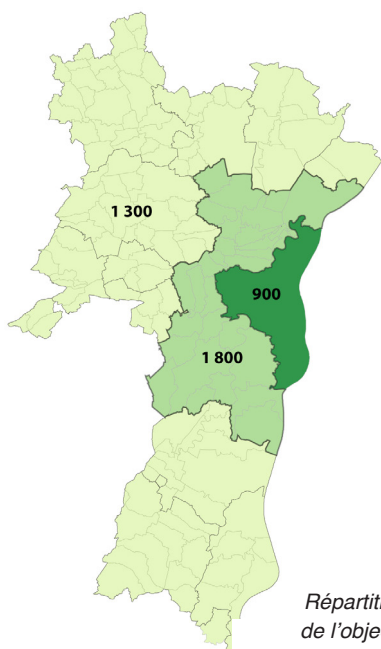
## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION DE BRUMATH

BERNOLSHEIM - BILWISHEIM - BRUMATH - DONNENHEIM - KRAUTWILLER - KRIEGSHEIM -  
MITTELSCHAEFFOLSHEIM - MOMMENHEIM - OLWISHEIM - ROTTELSHEIM -

### 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 ;

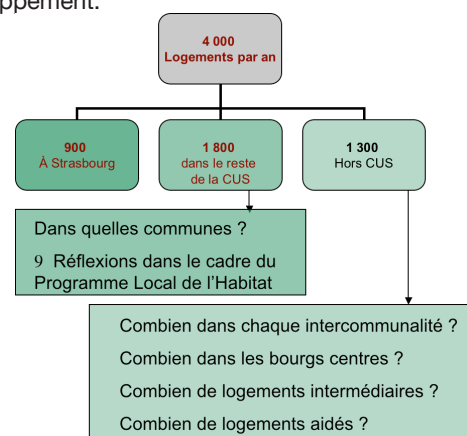
- les communes bien desservies par les transports en commun ont également un rôle important à jouer dans la production de logements à l'échelle de leur intercommunalité. Les secteurs proches des gares et des transports en commun permettent de rechercher la densité et de ménager une offre accessible et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

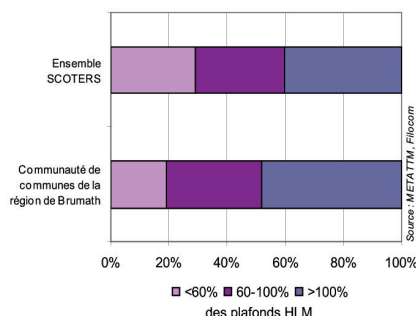
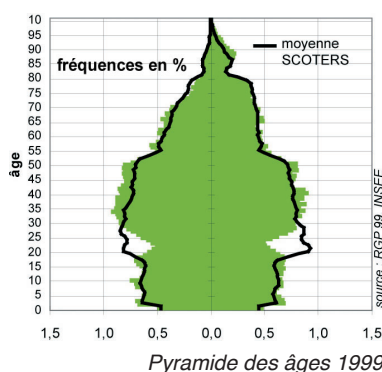
Le parc de logements de la Région de Brumath est essentiellement tourné vers la propriété (70 à 80 %) et les grands logements. La pyramide des âges montre que cette structure de parc ne permet pas aux jeunes ménages (20 à 30 ans) de trouver un logement adapté dans la Communauté de communes. Depuis 1999, la Région de Brumath connaît un rythme de construction relativement soutenu (127 logements par an en moyenne). Près des 3/4 de la production de logements sont réalisés dans le bourg centre, en relation avec les équipements et les transports en commun, et avec une diversification importante : collectifs, maisons en bande... En dehors du bourg centre et de la commune de Mommenheim, la construction se fait quasi exclusivement sous forme de maisons individuelles.

### QUELS BESOINS EN LOGEMENTS AIDÉS ?

Les revenus des ménages de la Région de Brumath sont globalement plus élevés que la moyenne du SCOTERS. Néanmoins, la moitié d'entre eux pourrait prétendre à un logement aidé, et 1/4 à un logement très social. Face à ces besoins, l'offre existante reste modérée et exclusivement concentrée sur Brumath, avec 155 logements aidés. Une partie des habitants de la Communauté de communes risque d'être précarisée en raison du poids croissant du budget logement.

### QUELLES CONSOMMATIONS FONCIÈRES ?

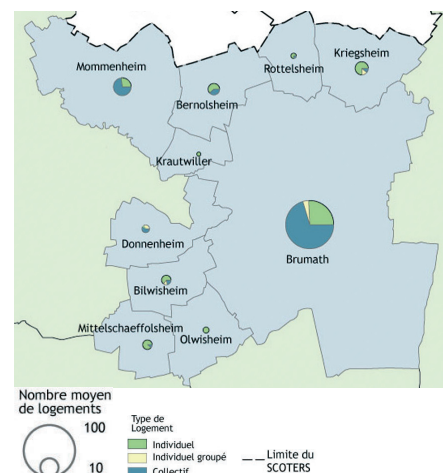
La consommation foncière de la Communauté de communes de 1976 à 2002 est importante : 210 hectares ont été consommés en 25 ans pour réaliser de l'habitat. Moins dispersée que dans d'autres -ommunautés de communes, cette consommation foncière est pour moitié localisée dans le bourg centre. Pour autant, 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 à 70% par des extensions (lotissements), contre une moyenne alsacienne de 50%.



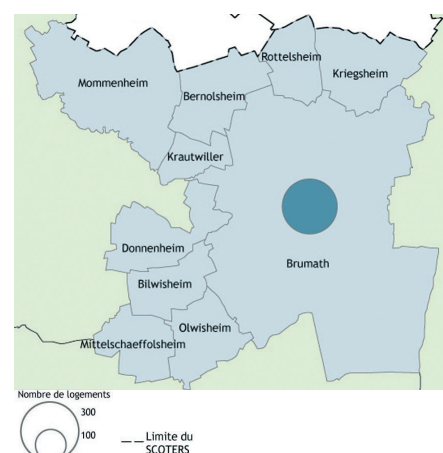
Revenus des ménages en 2005

COMMUNE	Densification	Extension	Surface totale (ha)	Surface par an (ha)
BERNOLSHEIM	4,22	6,26	10,48	0,40
BILWISHEIM	3,26	4,59	7,85	0,30
BRUMATH	23,05	93,74	116,79	4,49
DONNENHEIM	2,99	3,13	6,12	0,24
KRAUTWILLER	1,94	2,44	4,38	0,17
KRIEGSHEIM	5,54	12,12	17,66	0,68
MITTELSCHAEFFOLSHEIM	4,31	4,30	8,61	0,33
MOMMENHEIM	8,53	13,29	21,83	0,84
OLWISHEIM	5,01	4,40	9,41	0,36
ROTTELSHEIM	3,43	5,18	8,61	0,33
TOTAL	62,29	149,46	211,75	8,14

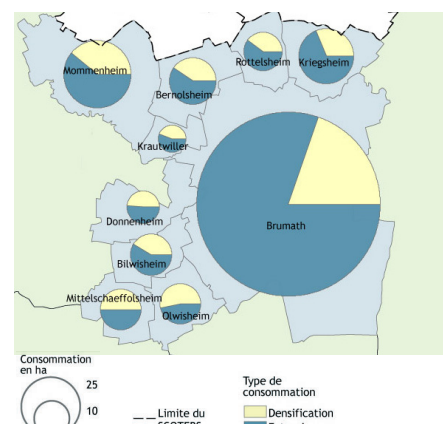
Consommation foncière pour la construction de logements de 1976 à 2002



Constructions neuves 1999-2006 selon le type de logements réalisés



Nombre de logements aidés en 2006



Consommation foncière pour la construction de logements de 1976 à 2002

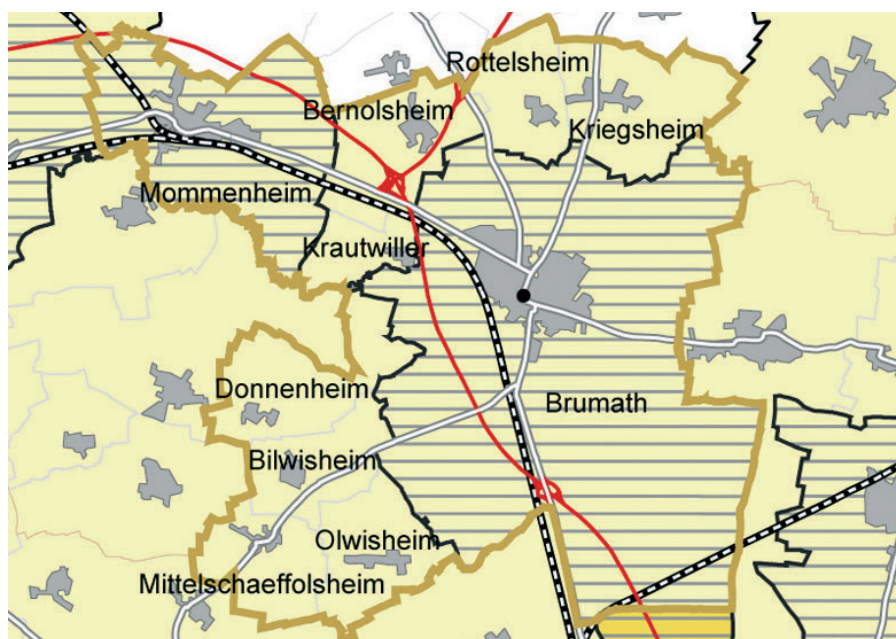


## LES ORIENTATIONS DU SCOTERS

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 Région de Brumath comporte 10 communes. Le bourg centre de Brumath est le lieu de centralité de ce bassin de vie et dispose de deux gares. Au sens du SCOTERS, la commune de Mommenheim est également bien desservie par les transports en commun (gare).

La Communauté de communes représente aujourd'hui 11% du nombre total de logements hors CUS. L'objectif de production annuelle de logements «au fil de l'eau» serait donc de 142 logements, soit 11% 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 la commune bien desservie, soit au moins 100 logements par an, ce qui correspond à la moyenne de production 1999-2006.



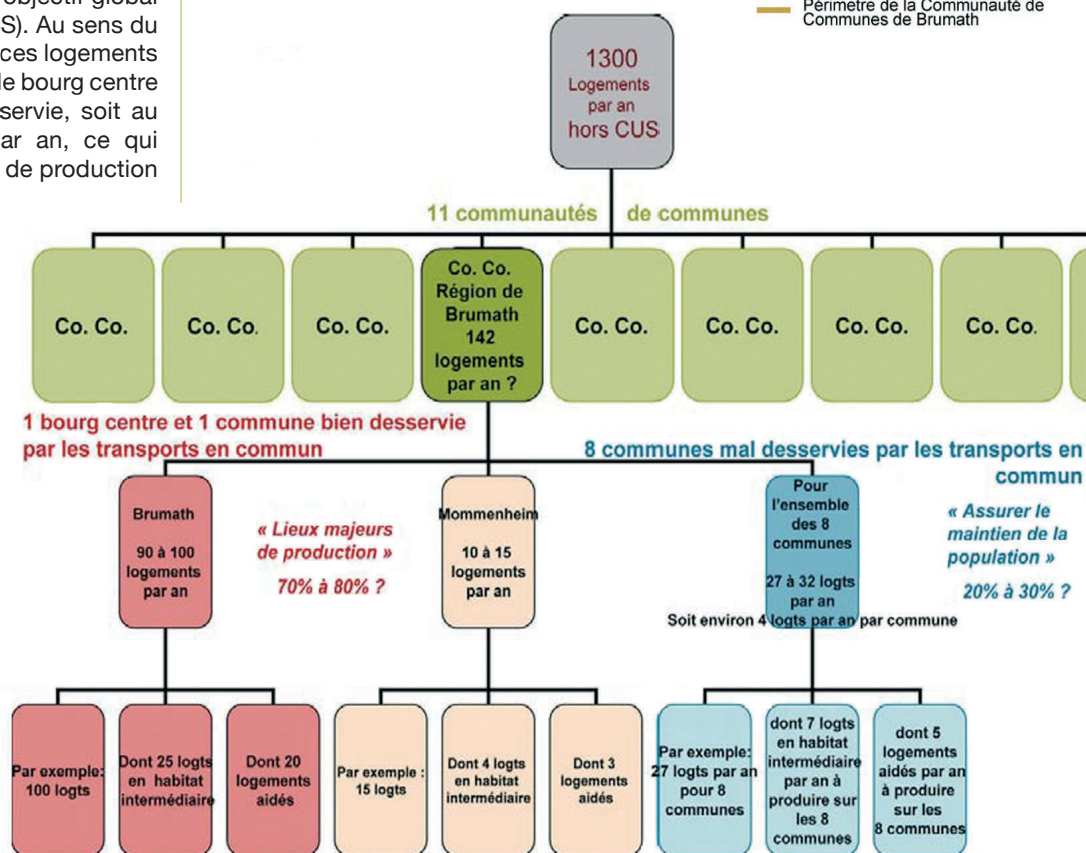
**Secteurs de développement maîtrisé**

- Commune privilégiant la diversification du parc de logement et le renouvellement urbain
- Commune hors SCOTERS

**Secteurs majeurs de développement de l'habitat en lien avec les TC**

- Espace métropolitain et communes proches
- Communes bien desservies en TC ou ayant vocation à l'être à l'horizon du SCOTERS

● Bourg centre  
— Réseau ferré  
— Autoroute  
— Nationale  
— Départementale  
— Périmètre de la Communauté de Communes de Brumath





## LES ENJEUX ET QUESTIONS POUR LE DÉBAT

- **Répondre aux besoins des habitants de la Communauté de communes de la Région de Brumath 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 maintenant la part de construction du bourg centre de Brumath**

Le bourg centre de Brumath peut-il assurer une production de 100 logements par an ? et à quelles conditions (partage des charges de centralité, production d'équipements, ...) ? La commune de Mommenheim peut-elle assurer une production complémentaire d'au moins 15 logements par an ? Dans les autres communes, la production d'environ 4 logements par an par commune suffit à assurer le maintien de la population, si la production est diversifiée (par exemple maison bi-famille, location,...). Y a-t-il des obstacles à cette diversification ?

- **Consommer moins de foncier**

Comment favoriser le renouvellement urbain ? Comment inciter à la construction dans les dents creuses des villages et les friches du bourg centre, plutôt qu'en extension ?

## NOTES



*S'appuyer sur les gares pour développer le territoire*



*Diversification du parc de logements pour répondre aux besoins des habitants*



*Maîtriser la consommation foncière pour garder l'identité des villages*