



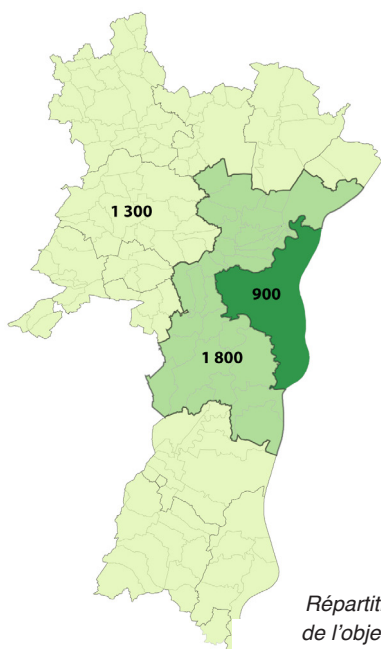
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES CHÂTEAUX

ACHENHEIM - BREUSCHWICKERSHEIM - HANGENBIETEN - KOLBSHEIM - OSTHOFFEN <

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 ;

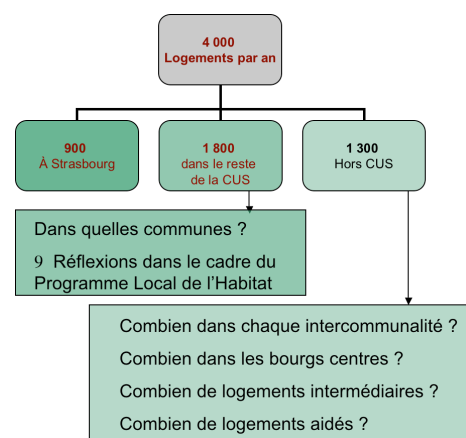
- les communes bien desservies par les transports en commun ont également un rôle important à jouer dans la production de logements à l'échelle de leur intercommunalité. Les secteurs proches des gares et des transports en commun permettent de rechercher la densité et de ménager une offre accessible et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

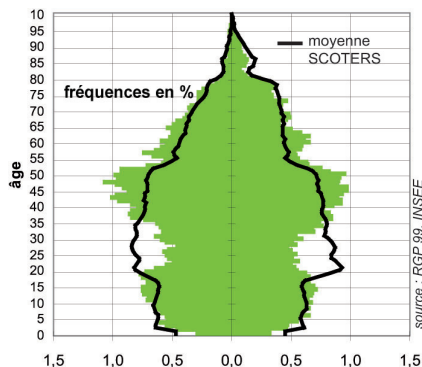




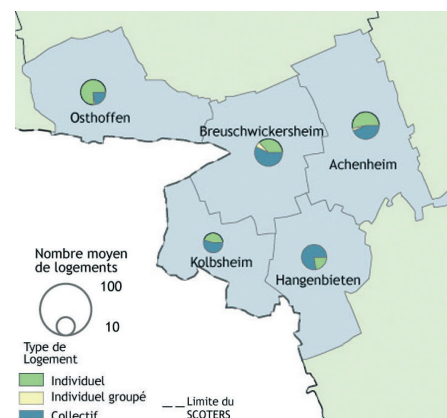
QUELS LOGEMENTS POUR QUELLES POPULATIONS ?

Le parc de logements de l'intercommunalité est très fortement tourné vers la propriété (86 %) et la maison individuelle (77 %). Dans ce contexte, les jeunes ménages ont du mal à trouver un logement adapté à leurs besoins (petit, locatif, prix modérés). La pyramide des âges 1999 montre nettement le faible nombre des 20-35 ans et un vieillissement de la population.

Le rythme de production de logements est irrégulier et modéré (moyenne de 36 logements par an). La production récente amorce une diversification du parc (collectif).



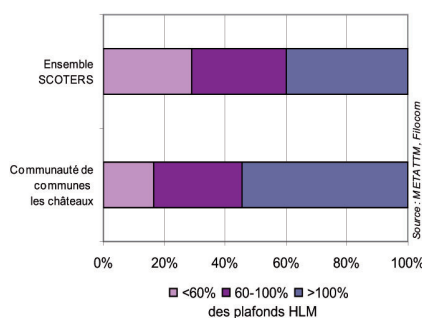
Pyramide des âges 1999



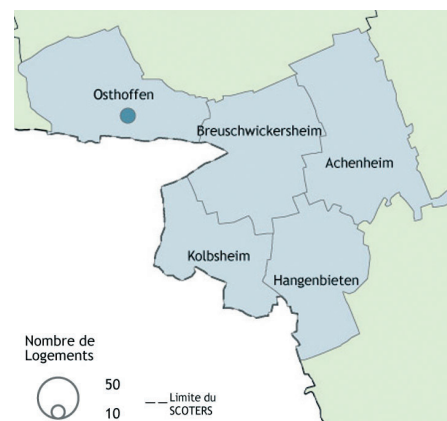
Constructions neuves 1999-2006

QUELS BESOINS EN LOGEMENTS AIDÉS ?

Les revenus des ménages de l'intercommunalité sont globalement plus élevés que la moyenne du SCOTERS. Néanmoins, plus de 40 % d'entre eux pourraient prétendre à un logement aidé, dont un tiers à un logement très social. Face à ces besoins, l'offre existante est très faible (7 logements) et localisée à Osthoffen. Une partie des habitants de la communauté de communes risque donc d'être précarisée, notamment les personnes âgées ayant des revenus faibles.



Revenus des ménages en 2005



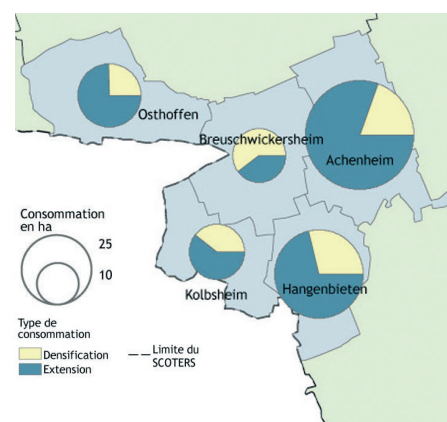
Nombre de logements aidés en 2006

QUELLES CONSOMMATIONS FONCIÈRES ?

La consommation foncière de la communauté de communes est importante au regard du poids en habitants : plus de 80 ha en 25 ans ont été consommés pour de l'habitat. Cette consommation de sol se fait à 70 % par des extensions, contre une moyenne alsacienne de 50 %. L'optimisation du foncier a été faible en raison d'une forte production de maisons individuelles (beaucoup de foncier pour peu de logements). On note cependant une part importante de renouvellement dans la commune de Breuschwickersheim.

| COMMUNE | Densification | Extension | Surface totale (ha) | Surface par an (ha) |
|--------------------|---------------|-----------|---------------------|---------------------|
| ACHENHEIM | 6,67 | 27,42 | 34,09 | 1,31 |
| BREUSCHWICKERSHEIM | 4,50 | 2,96 | 7,47 | 0,29 |
| HANGENBIETEN | 5,09 | 12,60 | 17,68 | 0,68 |
| KOLBSHEIM | 3,96 | 6,02 | 9,98 | 0,38 |
| OSTHOFFEN | 3,27 | 9,70 | 12,97 | 0,50 |
| TOTAL | 23,49 | 58,70 | 82,19 | 3,16 |

Consommation foncière pour la construction de logements de 1976 à 2002



Consommation foncière pour la construction de logements de 1976 à 2002

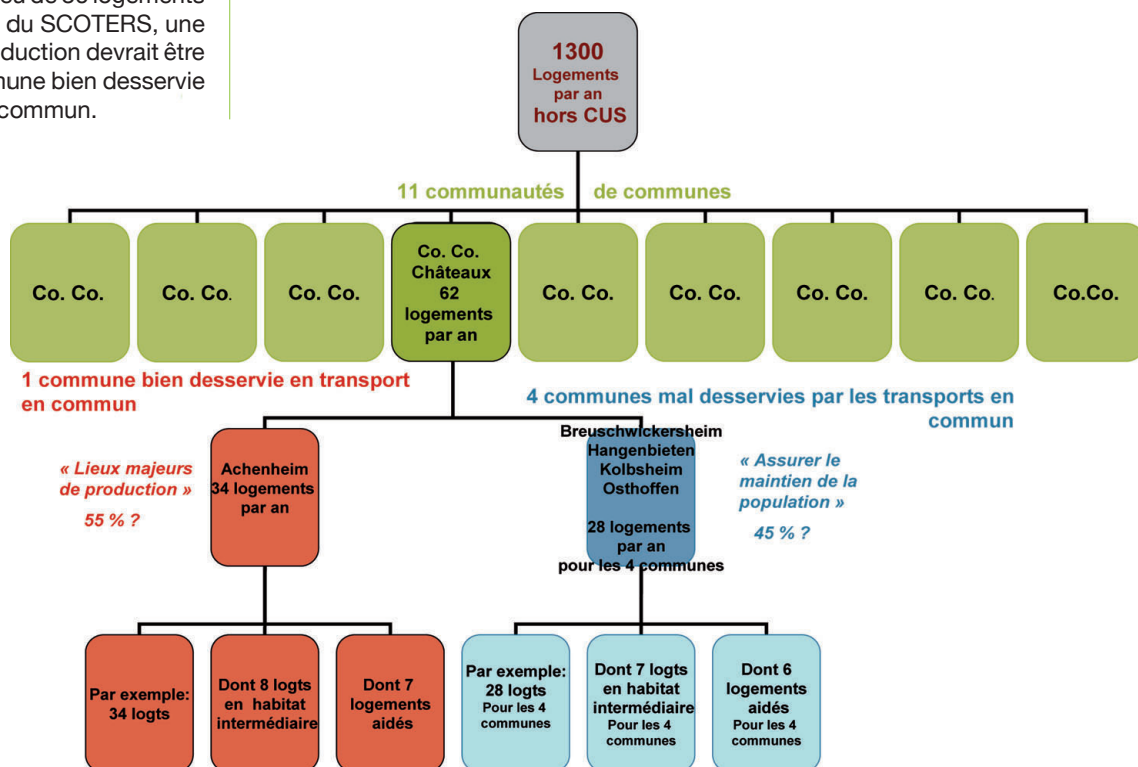
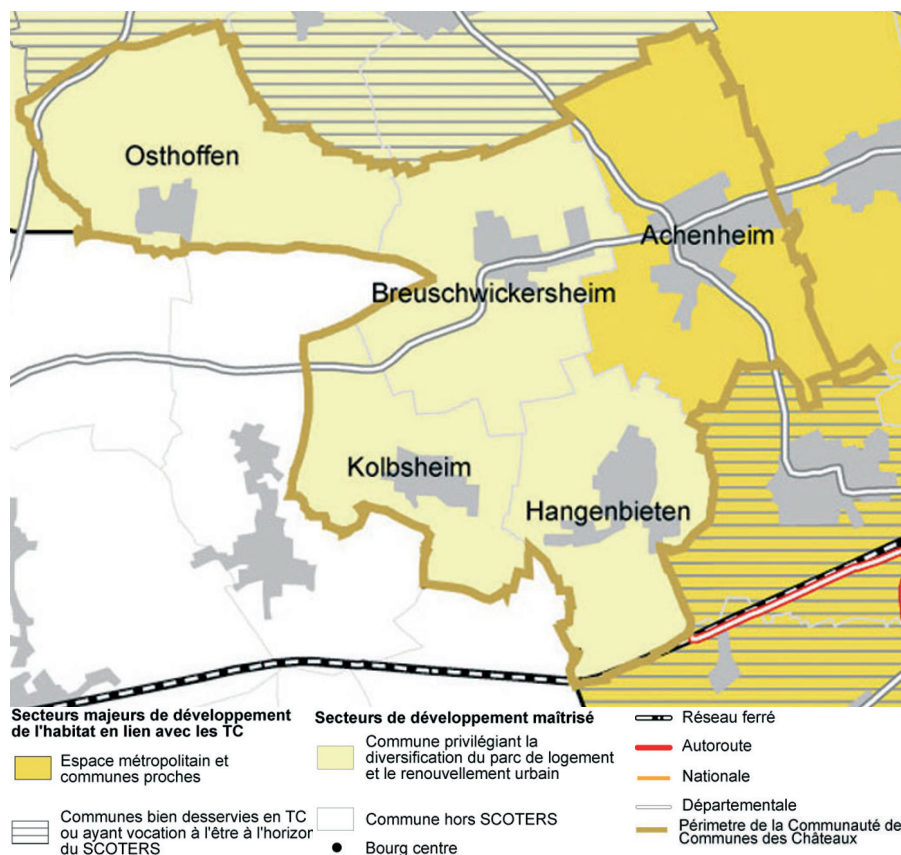


LES ORIENTATIONS DU SCOTERS

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 des Châteaux comporte 5 communes. Au sens du SCOTERS, la commune de Achenheim est bien desservie par les transports en commun : c'est une commune à la fois identifiée comme proche de l'espace métropolitain et bénéficiant d'une desserte en bus de qualité (régulière, fréquente, continue, accès en moins de 40 minutes à Strasbourg).

La communauté de communes représente aujourd'hui 4,8 % du nombre total de logements hors CUS. L'objectif de production annuelle de logements «au fil de l'eau» serait donc de 62 logements, soit 3,3 % de l'objectif global (1300 logements hors CUS), au lieu de 36 logements en moyenne. Au sens du SCOTERS, une large part de cette production devrait être réalisée dans la commune bien desservie par les transports en commun.



LES ENJEUX ET QUESTIONS POUR LE DÉBAT

- **Répondre aux besoins des habitants de la Communauté de communes des Châteaux 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 s'adapter aux spécificités des villages ?

Peut-on avoir une production de logements plus « fluide » pour éviter les à-coups sur les équipements ?

- **Articuler l'offre en transport en commun et production de logements**

La commune de Achenheim peut-elle fortement augmenter sa production de logements (34 logements au lieu de 8 en moyenne annuelle) ?

A quelles conditions (lien avec les bourgs centres, production d'équipements, ...) ? Avec quelle articulation avec le réseau de bus ?

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

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



Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des habitants

NOTES