



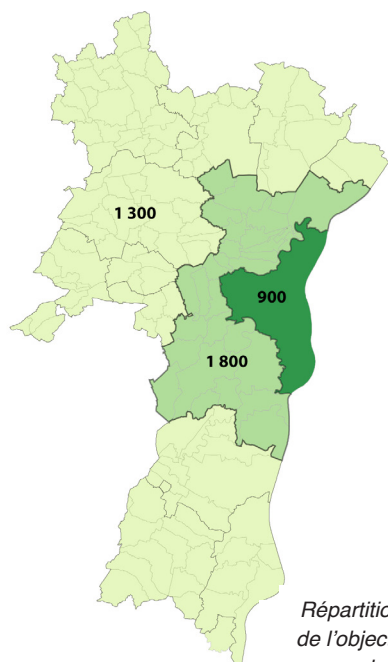
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS D'ERSTEIN

BOLSENHEIM - ERSTEIN - HINDISHEIM - HIPSHEIM - ICHTRATZHEIM <
LIMERSHEIM - NORDHOUSE - OSTHOUSE - SCHAEFFERSHEIM - UTTENHEIM

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 ;

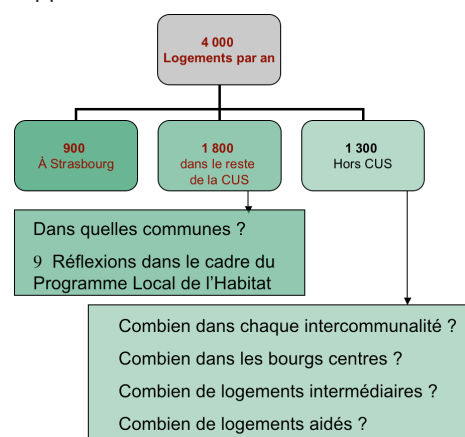
- les communes bien desservies par les transports en commun ont également un rôle important à jouer dans la production de logements à l'échelle de leur intercommunalité. Les secteurs proches des gares et des transports en commun permettent de rechercher la densité et de ménager une offre accessible et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

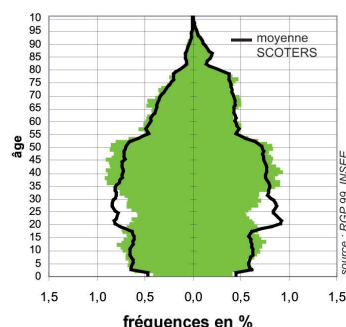
Le parc de logements du bourg centre d'Erstein s'équilibre entre propriétaires et locataires, maisons individuelles et collectifs. Il offre une diversité de logements importante au sein d'une intercommunalité plutôt tournée vers un parc de maisons individuelles. Le quartier de la Filature à Erstein représente l'essentiel de la construction neuve de ces dernières années : le rythme de construction de la Communauté de communes passe d'un rythme faible de 85 logements par an en moyenne 1999-2004 à 400 logements par an en 2005-2006. La part du bourg centre dans la construction neuve passe ainsi de 55 % à 90 %.

QUELS BESOINS EN LOGEMENTS AIDÉS ?

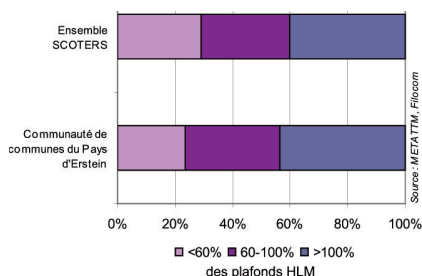
Les revenus des ménages du Pays d'Erstein sont dans la moyenne du SCOTERS. Près de 60 % d'entre eux pourraient prétendre à un logement aidé, et plus de 20 % à un logement très social. Face à ces besoins, l'offre en logements aidés, concentrée à Erstein, représente 405 logements en 2006 (10 % du parc) et se renforce avec le quartier de la Filature. C'est l'offre la plus importante hors CUS. Néanmoins, des besoins restent à satisfaire : la pyramide des âges montre que les 20-35 ans ont plus de mal à trouver un logement adapté dans la Communauté de communes.

QUELLES CONSOMMATIONS FONCIÈRES ?

La consommation foncière de la Communauté de communes est relativement modérée au regard de son poids en habitants : 150 ha en 25 ans ont été consommés pour réaliser de l'habitat. Moins dispersée que dans d'autres communautés de communes, cette consommation foncière est à 40 % localisée dans le bourg centre. Cette consommation se faisait, avant 2002, peu en densification (70 % par extension contre 50 % en moyenne alsacienne). On note cependant une part importante de renouvellement urbain à Hindisheim et Nordhouse. La reconversion de la friche de la Filature d'Erstein modifiera également ce rapport pour Erstein après 2006.



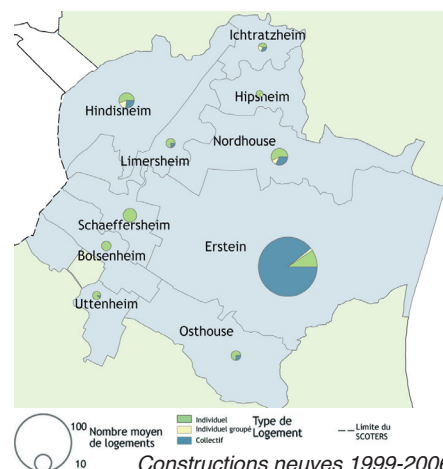
Pyramide des âges 1999



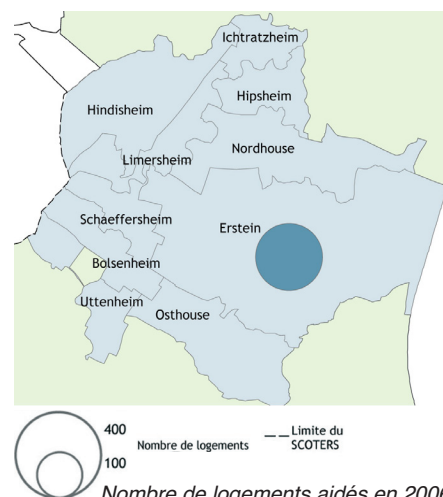
Revenus des ménages en 2005

COMMUNE	Densification	Extension	Surface totale (ha)	Surface par an (ha)
BOLSENHEIM	3,04	2,95	5,99	0,23
ERSTEIN	11,15	53,53	64,68	2,49
HINDISHEIM	8,65	7,97	16,62	0,64
HIPSHEIM	3,27	8,66	11,94	0,46
ICHTRATZHEIM	1,48	2,08	3,56	0,14
LIMERSHEIM	2,65	1,65	4,30	0,17
NORDHOUSE	7,87	7,54	15,41	0,59
OSTHOUSE	4,52	6,76	11,28	0,43
SCHAEFFERSHEIM	1,95	5,98	7,93	0,30
UTTENHEIM	1,25	8,58	9,82	0,38
TOTAL	45,84	105,68	151,52	5,83

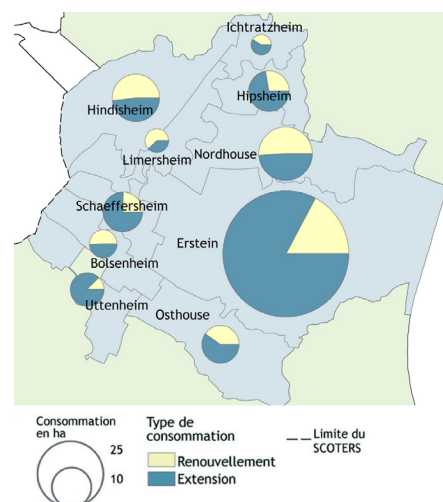
Consommation foncière pour la construction de logements de 1976 à 2002



Constructions neuves 1999-2006 selon le type de logements réalisés



Nombre de logements aidés en 2006



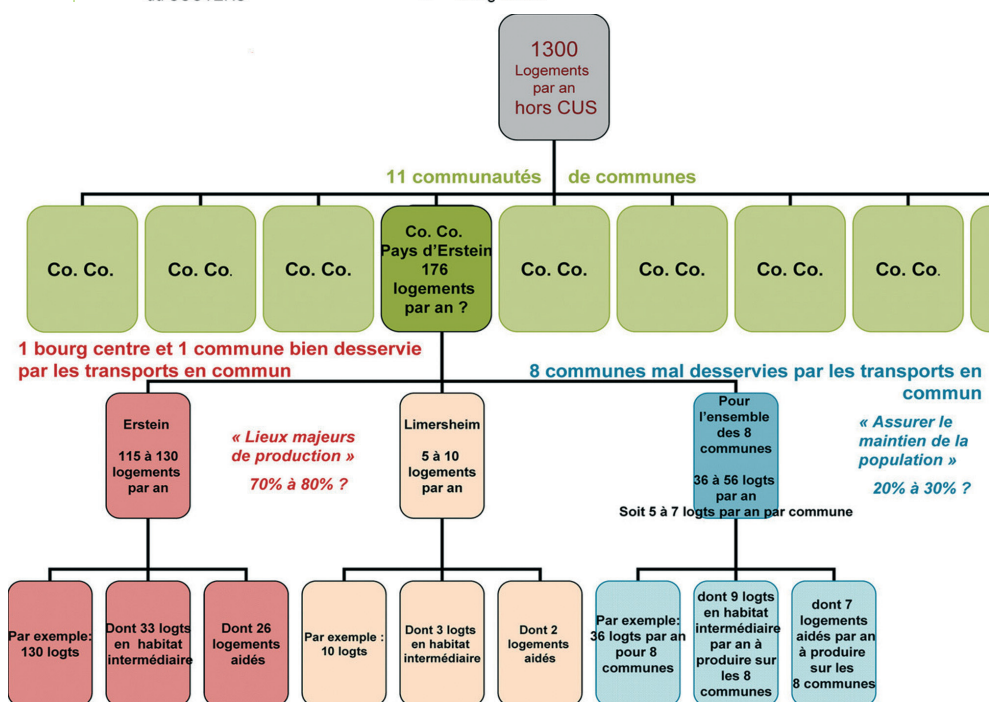
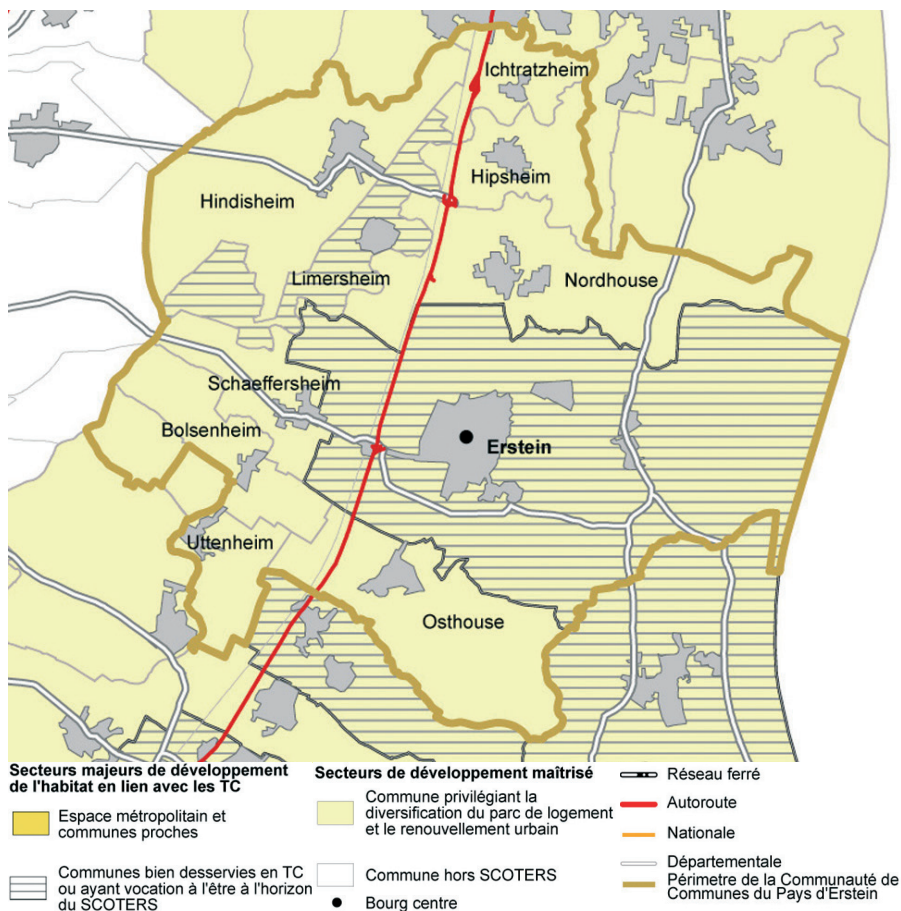
Consommation foncière pour la construction de logements de 1976 à 2002



LES ORIENTATIONS DU SCOTERS

La volonté de répondre au mieux aux besoins des habitants (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 du Pays d'Erstein comporte 10 communes. Le bourg centre d'Erstein est le lieu de centralité de ce bassin de vie et dispose d'une gare. Au sens du SCOTERS, la commune de Limersheim est également bien desservie par les transports en commun (gare).

La Communauté de communes représente aujourd'hui 13,5 % du nombre total de logements hors CUS. L'objectif de production annuelle de logements «au fil de l'eau» serait de 176 logements, soit 13,5 % 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 120 logements par an, correspondant à la moyenne de production 1999-2006.





LES ENJEUX ET QUESTIONS POUR LE DÉBAT

- **Répondre aux besoins des habitants de la Communauté de communes du Pays d'Erstein 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 maintenant la part de construction du bourg centre d'Erstein**

Le bourg centre d'Erstein peut-il assurer une production de 115 logements par an et à quelles conditions (partage des charges de centralité, production d'équipements, ...) ? La commune de Limersheim peut-elle assurer une production complémentaire de 5 à 10 logements par an (production de 3 logements par an en moyenne entre 1999 et 2006) ? Dans les autres communes, la production de 5 à 7 logements par an et 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 ?

NOTES



S'appuyer sur les gares pour développer le territoire



Poursuivre la diversification du parc de logements en lien avec les équipements



Renforcer le renouvellement urbain pour répondre aux besoins en logements et économiser le foncier