



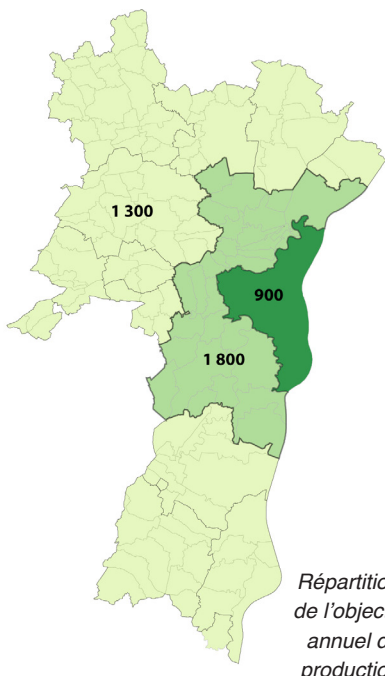
## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE GAMBSHEIM-KILSTETT

GAMBSHEIM - KILSTETT <

### 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 ;

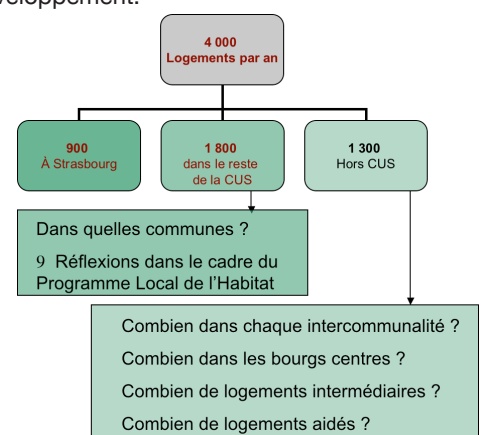
- les communes bien desservies par les transports en commun ont également un rôle important à jouer dans la production de logements à l'échelle de leur intercommunalité. Les secteurs proches des gares et des transports en commun permettent de rechercher la densité et de ménager une offre accessible et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

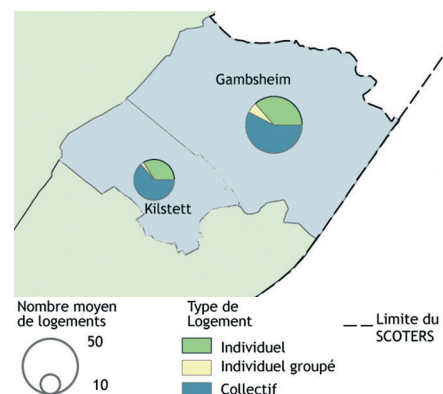
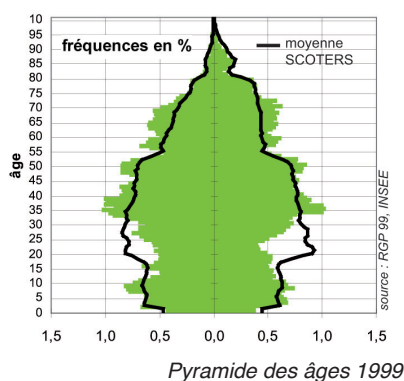
Hors CUS la déclinaison intercommunale de l'objectif (1300 logements par an) reste à définir. C'est l'objectif des rencontres intercommunales engagées à la demande des élus à l'automne 2008.





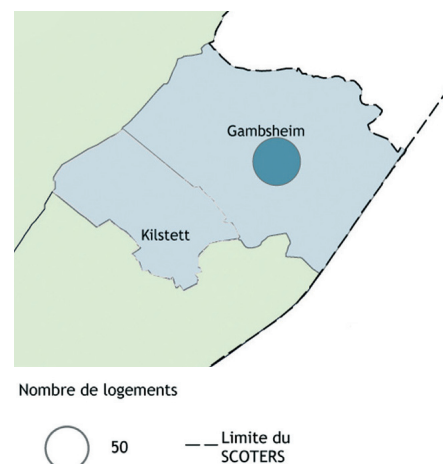
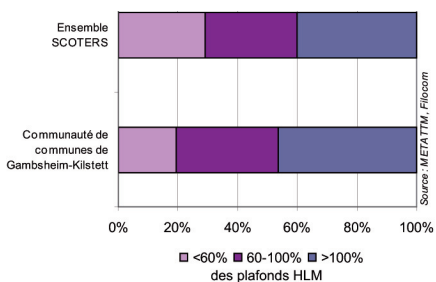
### QUELS LOGEMENTS POUR QUELLES POPULATIONS ?

Le parc de logement de l'intercommunalité est très fortement tourné vers la propriété (70 %) et la maison individuelle (80 %). Dans ce contexte, les jeunes ménages ont du mal à trouver un logement adapté à leurs besoins (petit, locatif, prix modéré). La pyramide des âges 1999 montre nettement le faible nombre des 20-30 ans et un vieillissement de la population. Le rythme de construction récent est soutenu avec 70 logements par an et 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 logements aidés est faible (64 logements) et localisée uniquement à Gamsheim. Une partie des habitants de la communauté de communes risque donc d'être précarisée en raison du poids croissant du budget logement.

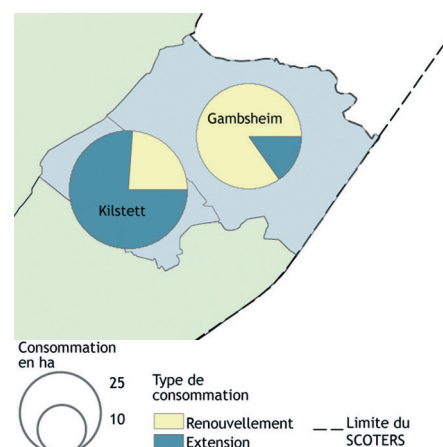


### QUELLES CONSOMMATIONS FONCIÈRES ?

La consommation foncière de la Communauté de communes est importante au regard du poids en habitants : près de 64 ha en 25 ans ont été consommés pour l'habitat. Cette consommation foncière se fait à 85% en densification à Gamsheim tandis que Kilstett se développe à 75 % par extension.

| COMMUNE   | Densification | Extension | Surface totale (ha) | Surface par an (ha) |
|-----------|---------------|-----------|---------------------|---------------------|
| GAMBSHEIM | 23,40         | 4,20      | 27,60               | 1,06                |
| KILSTETT  | 8,62          | 27,37     | 35,99               | 1,38                |
| TOTAL     | 32,02         | 31,57     | 63,60               | 2,45                |

Consommation foncière pour la construction de logements de 1976 à 2002

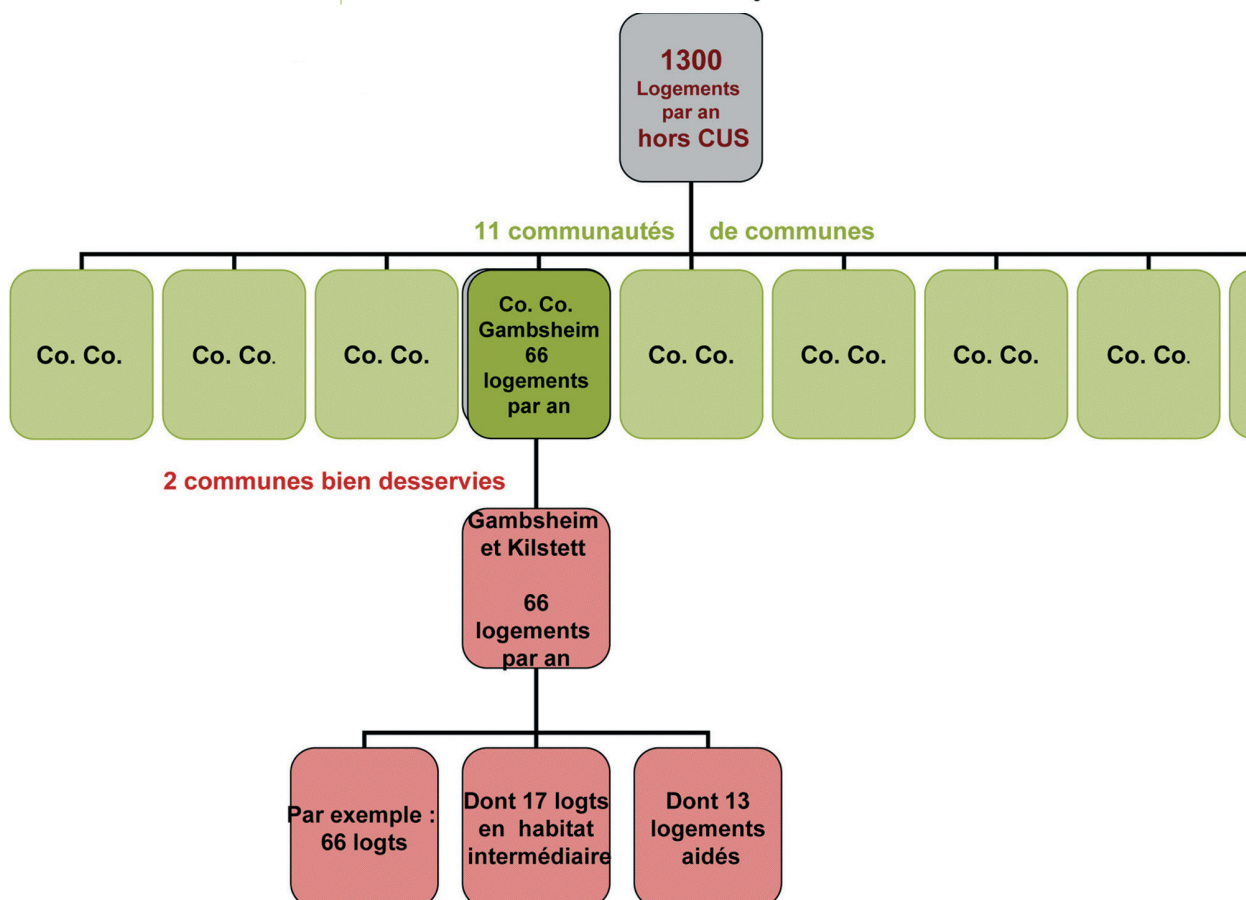
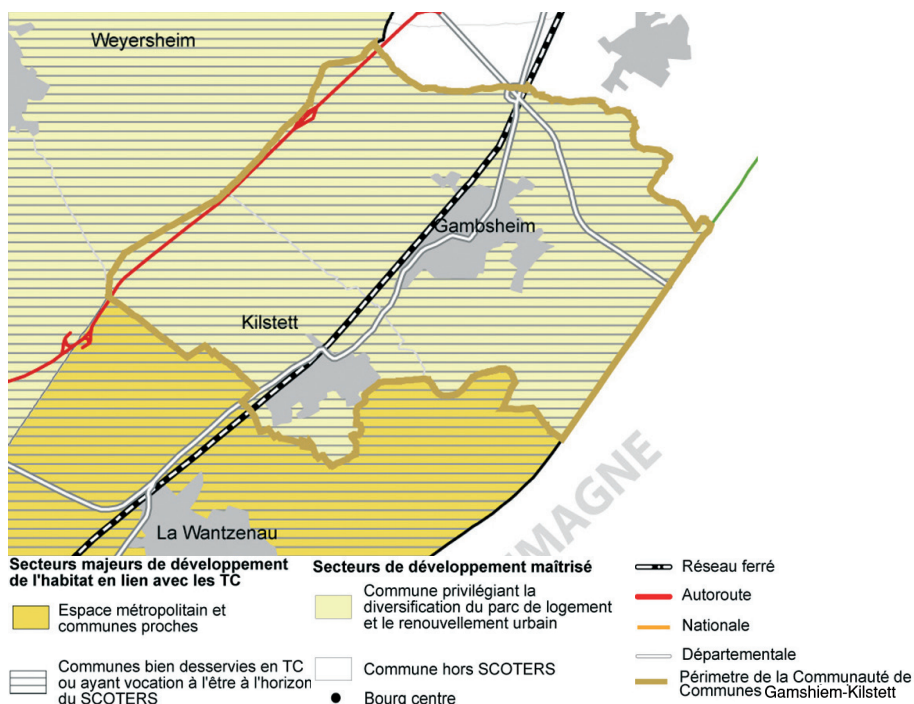




## LES ORIENTATIONS DU SCOTERS

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 Gamsheim-Kilstett comporte 2 communes qui, au sens du SCOTERS, sont bien desservies par les transports en commun (gare).

La Communauté de communes représente aujourd'hui 5 % du nombre total de logements hors CUS. L'objectif de production annuelle de logements «au fil de l'eau» serait donc de 66 logements, soit 5 % de l'objectif global (1300 logements hors CUS). C'est la quantité de logements produite actuellement.



## LES ENJEUX ET QUESTIONS POUR LE DÉBAT

- **Répondre aux besoins des habitants de la Communauté de communes Gamsheim-Kilstett en diversifiant l'offre en logements**

Quelle offre de logements aidés est nécessaire sur chaque commune pour répondre aux besoins des 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 ?

- **Poursuivre une production de logements soutenue**

Gamsheim et Kilstett peuvent-elles continuer à assurer une production de 66 logements par an ? A quelles conditions (quelle production d'équipements, quelle solidarité avec les bourgs centres ...) ?

- **Optimiser le foncier**

Comment poursuivre le renouvellement urbain pour optimiser le foncier ? Quelle densité rechercher autour des gares ?

## NOTES



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



*Offrir des équipements pour l'ensemble du bassin de vie*