



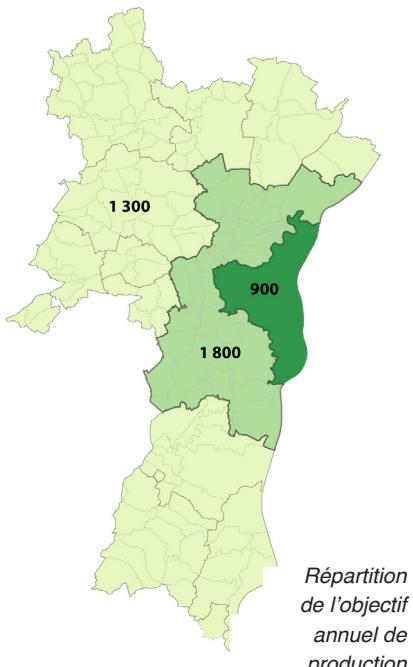
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG

BERSTETT - DINGSHEIM - DOSSENHEIM/KOCHERSBERG - DURNINGEN - FESSENHEIM-LE-BAS - GOUGENHEIM < GRIESHEIM-SUR-SOUFFEL - KIENHEIM - KUTTOLSHEIM - NEUGARTHEIM/ITTLENHEIM - PFETTISHEIM - PFULGRIESHEIM - ROHR SCHNERSHEIM - STUTZHEIM/OFFENHEIM - TRUCHTERSHEIM - WILLGOTTHEIM - WINTZENHEIM/KOCHERSBERG - WIWERSHEIM

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

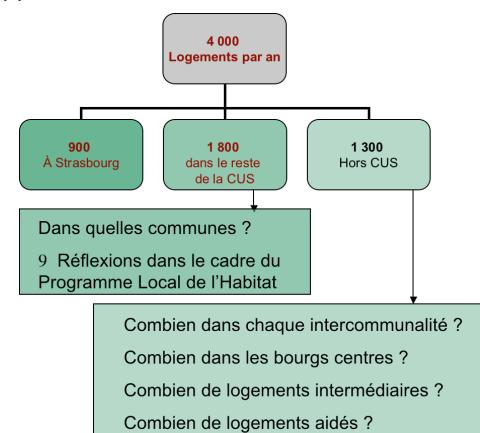
Pour répondre aux besoins des habitants, une offre supplémentaire de 4000 logements par an est nécessaire sur le territoire du SCOTERS. Avec 60 % des ménages dont les revenus sont en dessous du plafond HLM, il faut au moins réaliser 800 logements aidés par an. Par ailleurs et pour offrir aux habitants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

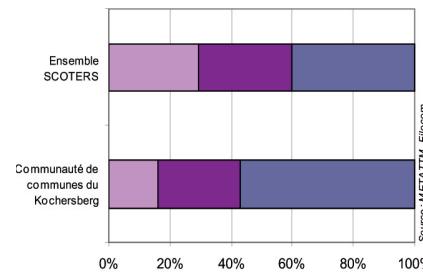
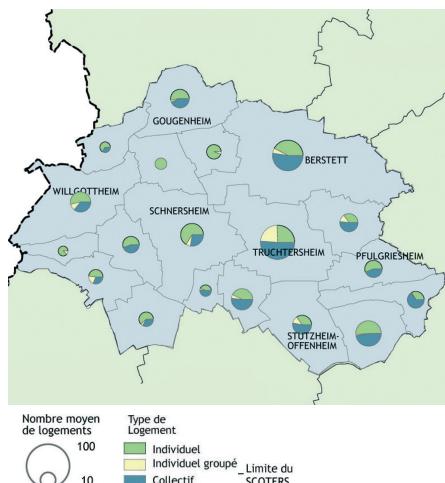
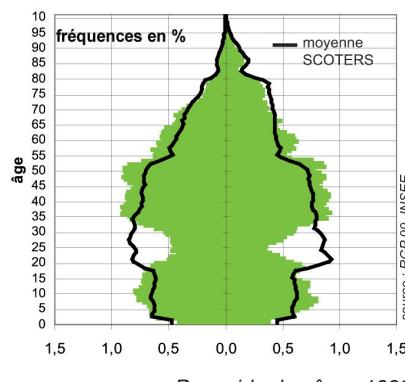
Le parc de logements de la Communauté de communes du Kochersberg est essentiellement tourné vers la propriété et la maison individuelle (86 %). Cette offre homogène, combinée à la cherté des prix dans ce secteur, est surtout attractive pour des familles aisées avec des enfants adolescents. La pyramide des âges montre ainsi un vieillissement de la population et une faiblesse des jeunes ménages (20 à 35 ans) qui ne trouvent pas de logements adaptés (petite taille, locatif, prix accessibles). La Communauté de communes a connu depuis 1999 un rythme de construction très soutenu (moyenne de 160 logements par an) sur l'ensemble du territoire avec une diversification des logements : collectifs, individuels groupés...

QUELS BESOINS EN LOGEMENTS AIDÉS ?

Les revenus des ménages du Kochersberg sont globalement plus élevés que la moyenne du SCOTERS. Néanmoins, plus de 40 % d'entre eux pourraient prétendre à un logement aidé, et près de 20 % à un logement très social. Face à ces besoins, l'offre existante est faible (43 logements) et localisée uniquement à Truchtersheim et Pfulgriesheim. 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 Communauté de communes du Kochersberg est le 2^{ème} consommateur de foncier du SCOTERS après la CUS. Sur l'ensemble de la Communauté de communes, 300 hectares ont été consommés de 1976 à 2002 pour réaliser de l'habitat, avec une faible optimisation du foncier due à la production majoritaire de maisons individuelles (beaucoup de foncier pour peu de logements). Cette consommation s'est faite à 70 % par extension, contre une moyenne alsacienne de 50 %. Gougenheim, Wintzenheim-Kochersberg et Dingsheim se distinguent par un développement majoritaire dans le tissu urbain existant.

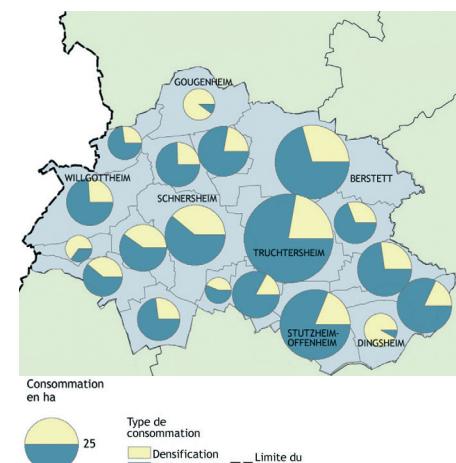


Revenus des ménages en 2005



COMMUNE	densification	extension	surface totale (ha)	surface par an (ha)
BERSTETT	9,82	23,59	33,41	1,29
DINGSHEIM	6,46	0,56	7,02	0,27
DOSSENHEIM-KOCHERSBERG	1,93	2,52	4,45	0,17
DURNINGEN	3,19	9,23	12,42	0,48
FESSENHEIM-LE-BAS	3,27	8,67	11,95	0,46
GOUGENHEIM	5,96	0,65	6,61	0,25
GRIESHEIM-SUR-SOUFFEL	3,52	15,95	19,47	0,75
KIENHEIM	3,44	12,31	15,75	0,61
KUTTOLSHEIM	3,94	6,15	10,10	0,39
NEUGARTHEIM-ITTLHENHEIM	5,37	8,02	13,39	0,52
PFETTISHEIM	3,44	7,65	11,09	0,43
PFULGRIESHEIM	5,29	13,99	19,27	0,74
ROHR	1,43	3,82	5,25	0,20
SCHNERSHEIM	8,22	12,87	21,09	0,81
STUTZHEIM-OFFENHEIM	6,13	26,48	32,61	1,25
TRUCHTERSHEIM	9,65	33,66	43,31	1,67
WILLGOTTHEIM	3,78	10,72	14,50	0,56
WINTZENHEIM-KOCHERSBERG	3,11	1,68	4,78	0,18
WIWERSHEIM	2,35	11,28	13,63	0,52
TOTAL	90,30	209,81	300,12	11,54

Consommation foncière pour la construction de logements de 1976 à 2002

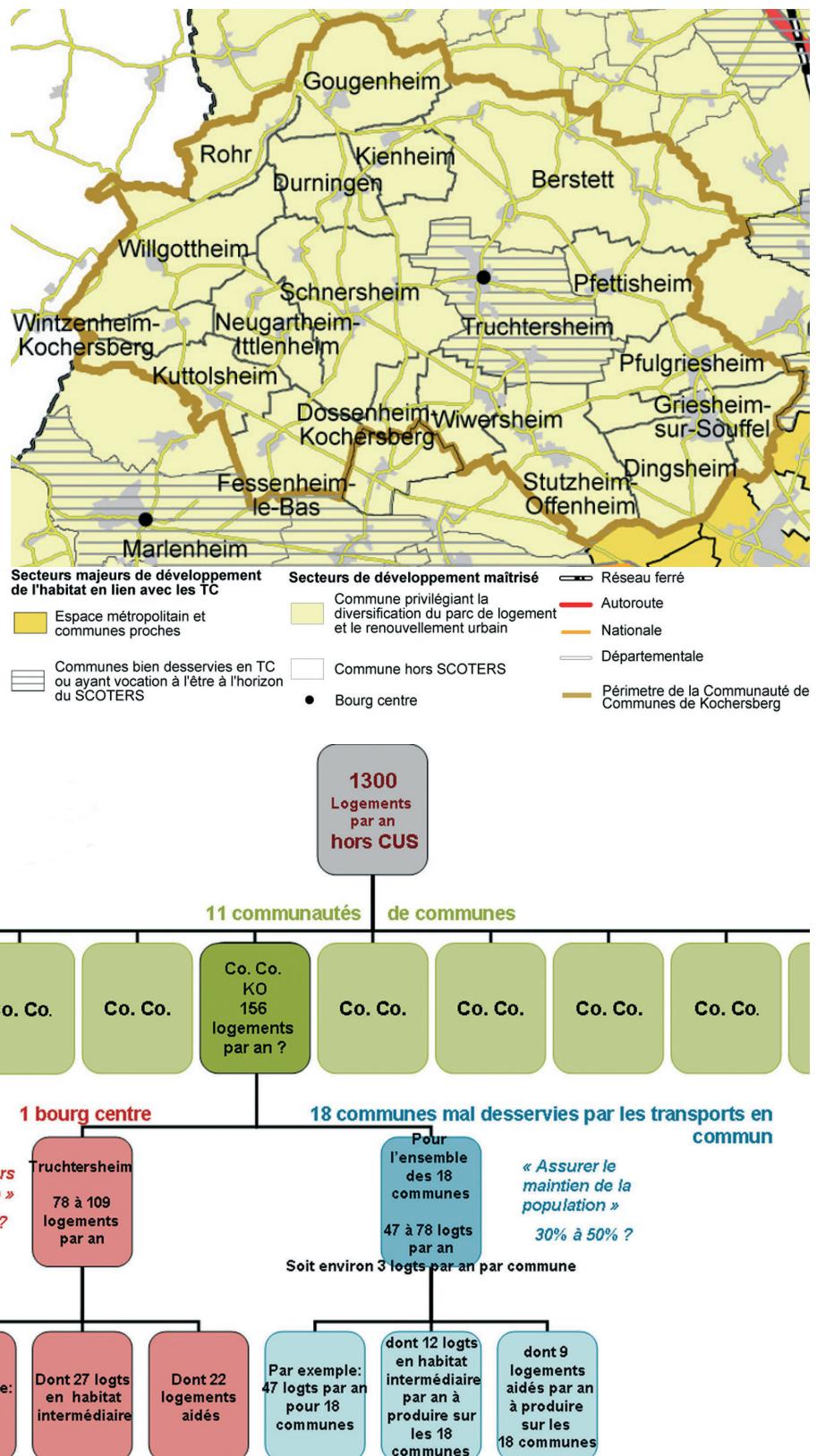




LES ORIENTATIONS DU SCOTERS

La volonté de préserver le cadre de vie des habitants (identité des villages, maîtrise de la congestion routière...) et d'économiser les ressources (terres agricoles...) 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 qui vont voir leur offre renforcée.

La Communauté de communes du Kochersberg compte 19 communes. Le bourg centre de Truchtersheim est le lieu de centralité de ce bassin de vie. Au sens du SCOTERS, il a vocation à être bien desservi par les transports en commun. Il est donc le lieu privilégié du développement de l'habitat. La Communauté de communes représente aujourd'hui 12 % du nombre total de logements hors CUS. L'objectif de production annuelle de logements « au fil de l'eau » serait donc de 156 logements, soit 12 % de l'objectif global (1300 logements hors CUS). Au sens du SCOTERS, plus de la moitié de ces logements devrait être réalisée dans le bourg centre, soit au moins 80 logements par an, contre une moyenne de 28 logements par an depuis 1999.





LES ENJEUX ET QUESTIONS POUR LE DÉBAT

• Répondre aux besoins des habitants de la Communauté de communes du Kochersberg en diversifiant l'offre en logements

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 (maisons en bande, bifamilles, petits collectifs...), peuvent répondre aux besoins des habitants, s'adapter aux spécificités des villages et favoriser le maintien de la population ?

• Renforcer la centralité de la communauté de communes en augmentant la part de construction du bourg centre de Truchtersheim

Le bourg centre de Truchtersheim peut-il assurer une production de 78 à 109 logements par an ? et à quelles conditions (partage des charges de centralité, production d'équipements,...) ?

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

Comment favoriser le renouvellement urbain notamment la reconversion des granges ?

Comment inciter à la construction dans les dents creuses des villages, plutôt qu'en extension ?



Maîtriser la consommation foncière pour garder l'identité des villages



Offrir des équipements pour l'ensemble du bassin de vie



Reconvertir les fermes pour diversifier l'offre en logement

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