



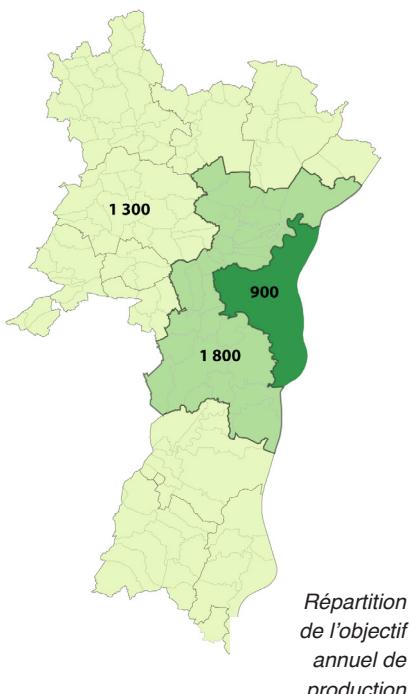
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LA ZORN

ALTECKENDORF - BOSSENDORF - DUNTZENHEIM - ETENDORF - GEISWILLER - GINGSHEIM - GRASSENDORF - HOCHFELDEN < HOHATZENHEIM - HOHFRANKENHEIM - INGENHEIM - ISSENHAUSEN - LIXHAUSEN - MELSHEIM - MINVERSHEIM - MITTELHAUSEN MUTZENHOUSE - RINGELDORF - SCHAFFHOUSE/ZORN - SCHERLENHEIM - SCHWINDRATZHEIM - WALTENHEIM/ZORN WICKERSHEIM/WILSHAUSEN - WILWISHEIM - WINGERSHEIM - ZOEBERSDORF

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.

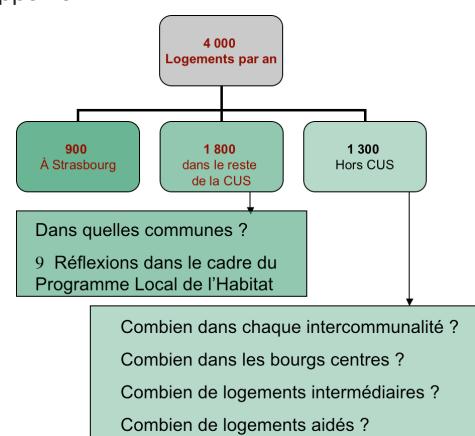
• Pour réaliser ces objectifs, toutes les communes sont concernées

- 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 ?

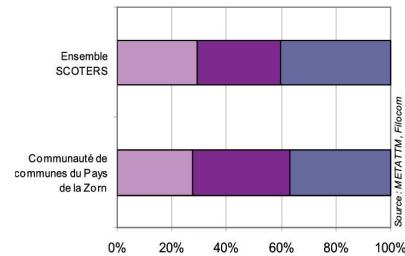
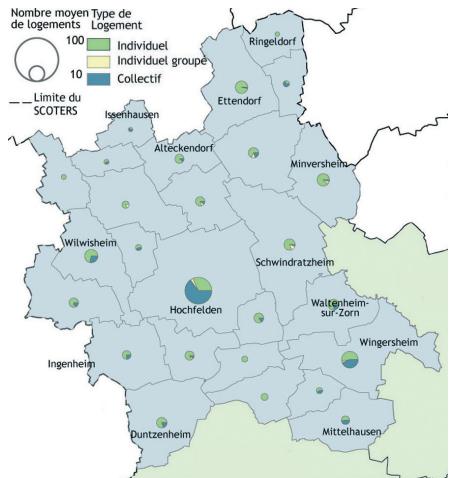
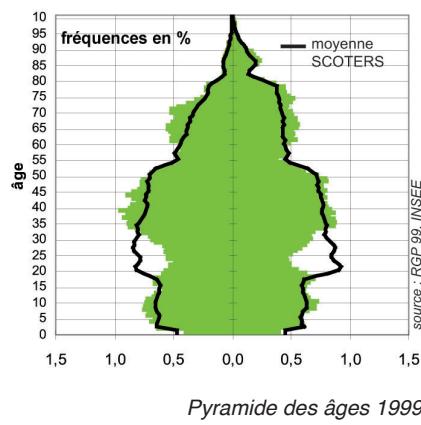
Le parc de logements de la Communauté de communes du Pays de la Zorn est très fortement tourné vers la propriété (86 %) et la maison individuelle (84 %). Dans ce contexte, les jeunes ménages ont du mal à trouver un logement adapté à leurs besoins (petit, locatif, prix modéré). La pyramide des âges montre nettement le faible nombre des 20-30 ans et un vieillissement de la population. Le rythme de construction récent est modéré avec 108 logements par an. En dehors du bourg centre de Hochfelden, la construction se fait quasi exclusivement sous forme de maisons individuelles.

QUELS BESOINS EN LOGEMENTS AIDÉS ?

Les revenus des ménages de la Communauté de communes du Pays de la Zorn sont en moyenne inférieurs à ceux du SCOTERS. Plus de 60 % d'entre eux pourraient prétendre à un logement aidé et près de 30 % à un logement très social. Face à ces besoins, l'offre existante est très faible : elle représente 11 logements (7 à Hochfelden, 3 à Schaffhouse-sur-Zorn, et 1 à Geiswiller). Une partie des habitants de l'intercommunalité risque d'être précarisés en raison du poids croissant du budget logement.

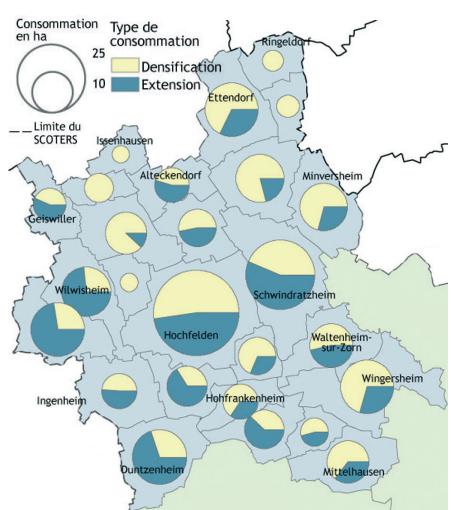
QUELLES CONSOMMATIONS FONCIÈRES ?

La consommation foncière de la communauté de communes de 1976 à 2002 est importante au regard du poids en habitants : 222 hectares ont été consommés en 25 ans pour réaliser de l'habitat. L'optimisation du foncier reste faible en raison d'une forte production de maisons individuelles (beaucoup de foncier pour peu de logements). Pour autant, la Communauté de communes du Pays de la Zorn est la seule intercommunalité dont une part importante de la consommation foncière se fait par densification dans les villages : 54 % (50 % en moyenne alsacienne).



COMMUNES	Densification	Extension	Surface totale (ha)	Surface par an (ha)
ALTECKENDORF	7,32	1,91	9,23	0,35
BOSSENDORF	3,79	3,35	7,13	0,27
DUNTZENHEIM	4,22	9,75	13,97	0,54
ETTENDORF	9,73	4,59	14,32	0,55
GEISWILLER	2,5	3,25	5,75	0,22
GINGSHEIM	2,67	4,3	6,97	0,27
GRASSENDORF	2,67	0	2,67	0,1
HOCHELDEN	13,51	12,34	25,85	0,99
HOTHATZENHEIM	2,24	1,91	4,15	0,16
HOHFRANKENHEIM	1,98	1,05	3,03	0,12
INGENHEIM	2,93	3,06	5,99	0,23
ISSENHAUSEN	1,03	0	1,03	0,04
LIXHAUSEN	2,75	3,25	6,01	0,23
MELSHAIM	2,58	7,08	9,66	0,37
MINVERSHEIM	6,97	2,87	9,84	0,38
MITTELHAUSEN	4,48	2,49	6,96	0,27
MUTZENHOUSE	5,25	2,39	7,64	0,29
RINGELDORF	0,69	0	0,69	0,03
SCHAFFHOUSE/ZORN	2,58	5,07	7,65	0,29
SCHERLENHEIM	1,81	0	1,81	0,07
SCHWINDRATZHEIM	10,24	13,29	23,53	0,91
WALTENHEIM/ZORN	5,42	4,69	10,11	0,39
WICKERSHEIM/WILSHAUSE	6,97	0,96	7,93	0,3
WILWISHEIM	3,87	10,14	14,01	0,54
WINGERSHEIM	10,07	4,21	14,28	0,55
ZOEBERSDORF	2,5	0	2,5	0,1
TOTAL	120,75	101,94	222,68	8,56

Consommation foncière pour la construction de logements de 1976 à 2002



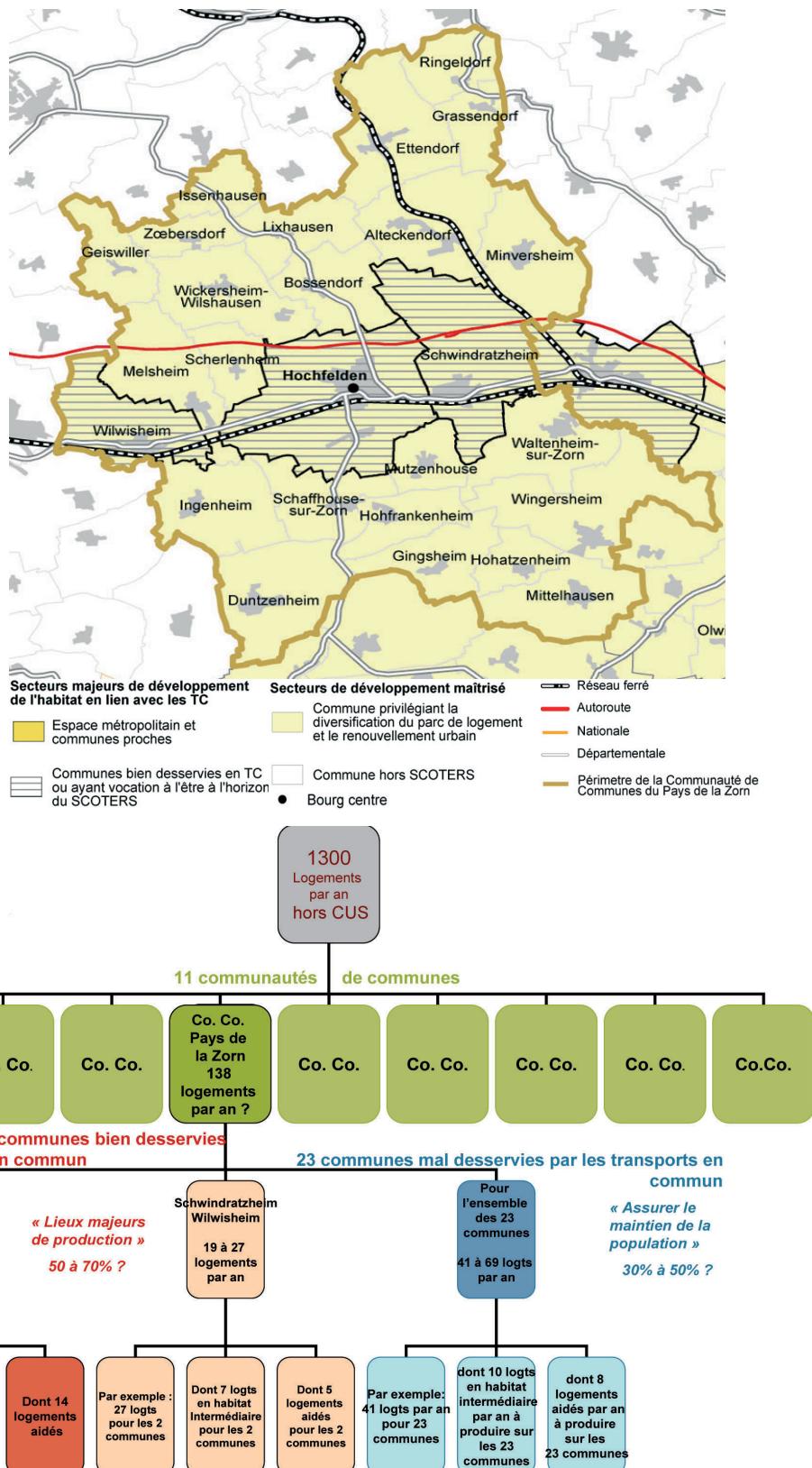


LES ORIENTATIONS DU SCOTERS

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 du Pays de la Zorn comporte 26 communes. Le bourg centre de Hochfelden est le lieu de centralité de ce bassin de vie et dispose d'une gare. Au sens du SCOTERS, les communes de Schwindratzheim et de Wilwisheim sont également bien desservies par les transports en commun (gare).

La Communauté de communes représente aujourd'hui 10,6 % du nombre total de logements hors CUS. L'objectif de production annuelle de logements «au fil de l'eau» serait donc de 138 logements au lieu de 108 actuellement, soit 10,6% 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 les deux communes bien desservies, soit au moins 69 logements par an (au lieu d'une production moyenne de 39 logements de 1999-2006).





LES ENJEUX ET QUESTIONS POUR LE DÉBAT

- Répondre aux besoins des habitants de la Communauté de communes du Pays de la Zorn 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, s'adapter aux spécificités des villages et favoriser le maintien de population ?

- Renforcer la centralité de la Communauté de communes en augmentant la part de construction du bourg centre de Hochfelden et articuler logements et transports en commun

Le bourg centre de Hochfelden peut-il assurer une production de 50 à 70 logements par an (production de 30 logements par an en moyenne entre 1999 et 2006) et à quelles conditions (partage des charges de centralité, production d'équipements, ...) ?

Les communes de Schwindratzheim et Wilwisheim, desservies par une gare, peuvent-elles assurer une production complémentaire de 19 à 27 logements par an (production de 10 logements par an en moyenne entre 1999 et 2006) ?

- Consommer moins de foncier

Comment poursuivre le renouvellement urbain et diversifier la production de logements pour optimiser le foncier ?



Optimiser le foncier pour préserver l'identité des villages



Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins des habitants



S'appuyer sur les gares pour développer le territoire



Renforcer le bourg centre et offrir des équipements à l'ensemble du bassin de vie

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