



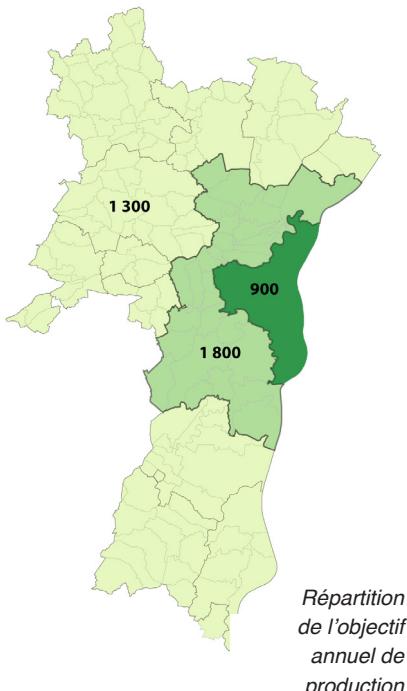
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU RHIN

BOOFZHEIM - DAUBENSAND - DIEBOLSHEIM - FRIESENHEIM - GERSTHEIM - OBENHEIM - RHINAU <

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

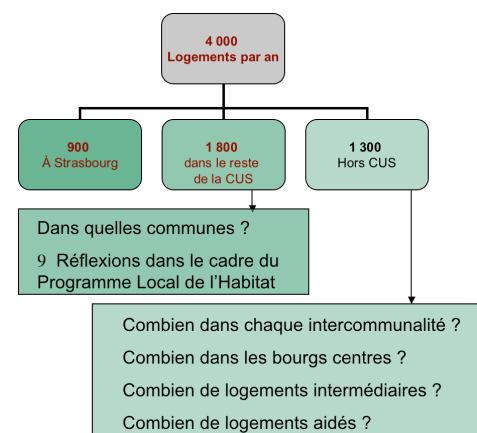
Pour répondre aux besoins des habitants, une offre supplémentaire de 4000 logements par an est nécessaire sur le territoire du SCOTERS. Avec 60 % des ménages dont les revenus sont en dessous du plafond HLM, il faut au moins réaliser 800 logements aidés par an. Par ailleurs et pour offrir aux habitants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

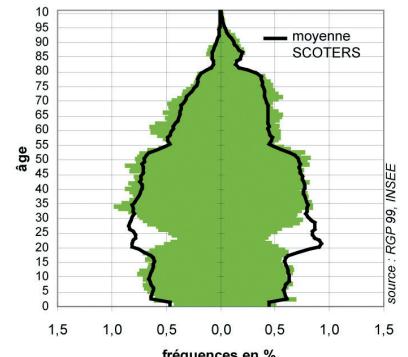
Le parc de logements de l'intercommunalité est très fortement tourné vers la propriété (83 %) et la maison individuelle (77 %). Dans ce contexte, les jeunes ménages ont du mal à trouver un logement adapté à leurs besoins (petit, locatif, prix modéré). La pyramide des âges 1999 montre nettement le faible nombre des 20-30 ans et un vieillissement de la population. Le rythme de production de logements est modéré (78 logements par an) et amorce une diversification du parc (collectif). La commune de Diebolsheim se distingue avec une majorité d'individuel groupé réalisé depuis 1999.

QUELS BESOINS EN LOGEMENTS AIDÉS ?

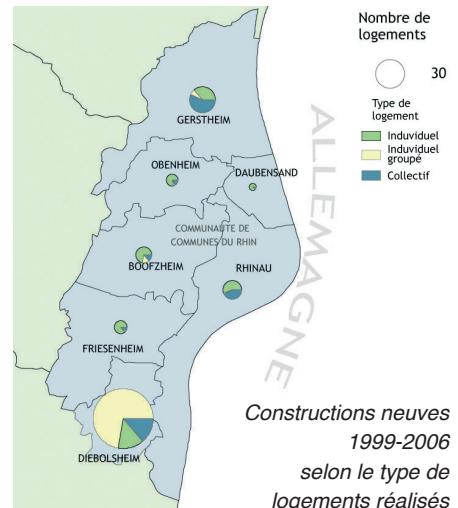
Les revenus des ménages de la communauté de communes du Rhin sont en moyenne inférieurs à ceux du SCOTERS. Plus de 60 % d'entre eux pourraient prétendre à un logement aidé et plus de 20 % à un logement très social. Face à ces besoins, l'offre en logements aidés est faible : avec 38 logements (24 à Gerstheim, 12 à Rhinau et 2 à Obenheim) elle représente 1 % du parc de logements de l'intercommunalité. Une partie des habitants de la communauté de communes risque d'être précarisés en raison du poids croissant du budget logement.

QUELLES CONSOMMATIONS FONCIÈRES ?

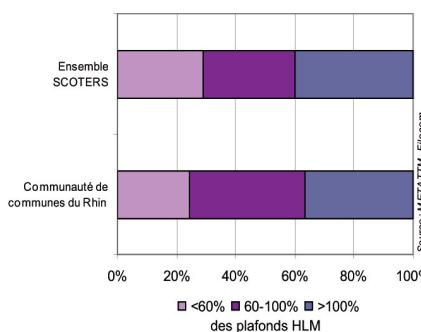
La consommation foncière de la communauté de communes est importante au regard du poids en habitants : plus de 100 ha en 25 ans ont été consommés pour de l'habitat. L'intercommunalité se distingue par une consommation foncière en densification (près de la moitié des hectares consommés).



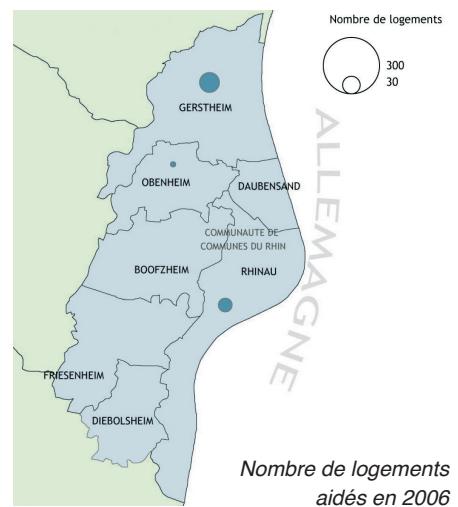
Pyramide des âges 1999



Constructions neuves
1999-2006
selon le type de
logements réalisés



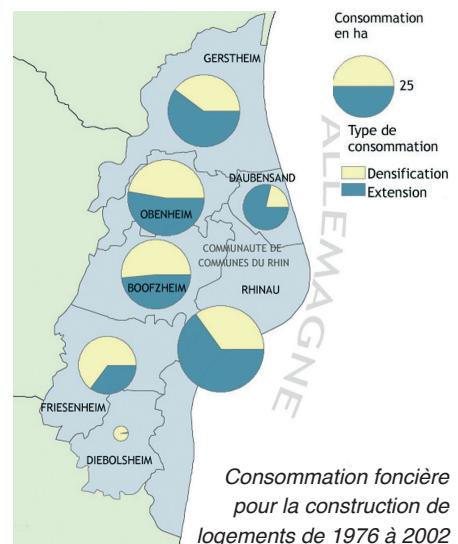
Revenus des ménages en 2005



Nombre de logements
aidés en 2006

commune	densification	extension	surface totale (ha)	surface par an (ha)
BOOFZHEIM	7,98	7,47	15,45	0,59
DAUBENSAND	2,10	7,71	9,81	0,38
DIEBOLSHEIM	5,37	0,80	6,17	0,24
FRIESENHEIM	7,66	4,17	11,83	0,46
GERSTHEIM	8,42	12,65	21,07	0,81
OBENHEIM	5,30	5,89	11,19	0,43
RHINAU	9,77	18,33	28,10	1,08
TOTAL	46,61	57,02	103,63	3,99

Consommation foncière
pour la construction de
logements de 1976 à 2002



Consommation foncière
pour la construction de
logements de 1976 à 2002



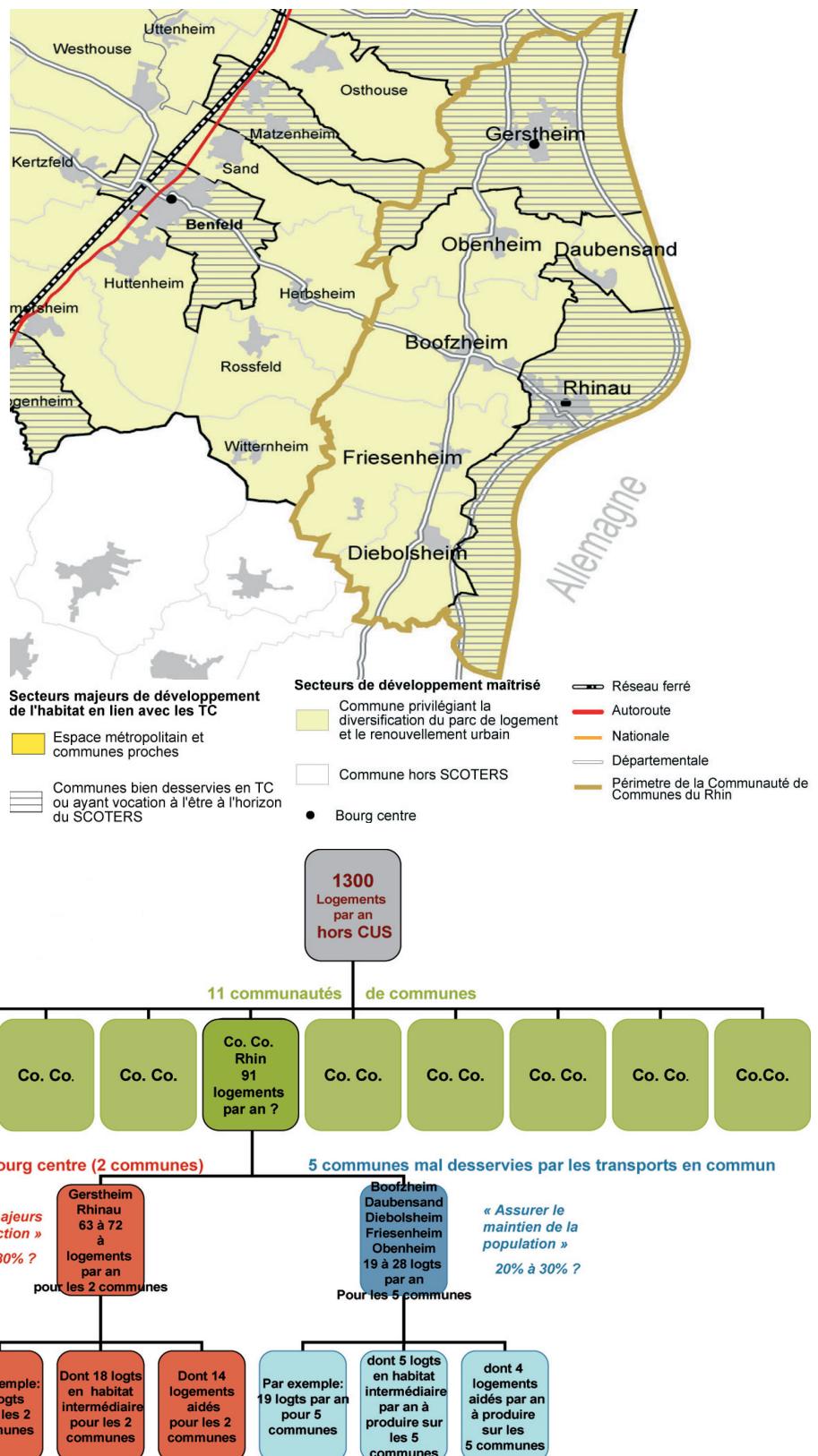
LES ORIENTATIONS DU SCOTERS

La volonté de 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 Rhin compte 7 communes. Le bourg centre est un bi-pôle constitué des communes de Gerstheim et de Rhinau. Ces communes sont les lieux de centralité du bassin de vie.

Au sens du SCOTERS, elles ont vocation à être bien desservies par les transports en commun. Elles sont donc les lieux privilégiés de développement de l'habitat. La Communauté de communes représente aujourd'hui 7 % du nombre total de logements hors CUS. L'objectif de production annuelle de logements « au fil de l'eau » serait donc de 91 logements, soit 7 % de l'objectif global (1300 logements hors CUS). Au sens du SCOTERS, la majorité de ces logements devrait être réalisée dans les bourgs centres, soit au moins 63 logements par an (production moyenne de 22 logements par an depuis 1999).

Les caractéristiques de l'intercommunalité (deux communes ayant vocation à être bien desservies par les transports en commun) permettent-elles d'envisager la réalisation de cet objectif en terme de quantité et de localisation ?





LES ENJEUX ET QUESTIONS POUR LE DÉBAT

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

Toutes les communes peuvent elles offrir des logements aidés ? Quels types de logements, alternatifs à la maison individuelle, peuvent s'adapter aux spécificités des villages ?

• Favoriser la construction dans les communes ayant vocation à être bien desservies par les transports en commun et qui bénéficieront de la meilleure proximité avec les services et les emplois : Gerstheim et Rhinau

Gerstheim et Rhinau peuvent-elles assurer une production de 63 à 72 logements par an ? et à quelles conditions (partage des charges de centralité, production d'équipements,...) ? La production d'environ 5 logements par an par commune suffit à assurer le maintien de la population si la production est diversifiée (par exemple maison bi-famille, location,...). Y a-t-il des obstacles à cette diversification ?

• Optimiser le foncier

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



Renforcer les centralités des bourgs centres



Offrir des équipements pour l'ensemble du bassin de vie



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

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