



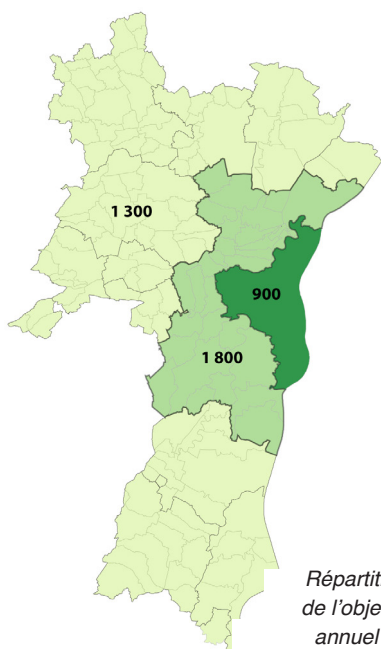
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PORTE DU VIGNOBLE

BERGBIETEN - DAHLENHEIM - DANGOLSHEIM - FLEXBOURG - KIRCHHEIM - MARLENHEIM <
NORDHEIM - ODRATZHEIM - SCHARRACHBERGHEIM-IRMSTETT - WANGEN -

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.

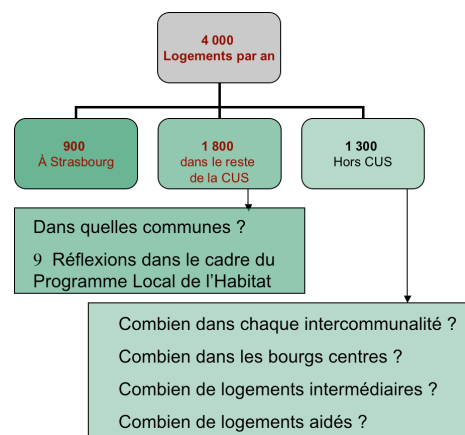
• Pour réaliser ces objectifs, toutes les communes sont concernées

- 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 de l'intercommunalité est très fortement tourné vers la propriété (82 %) et la maison individuelle (81 %). Dans ce contexte, les jeunes ménages ont du mal à trouver un logement adapté à leurs besoins (petit, locatif, prix modérés). La pyramide des âges 1999 montre nettement le faible nombre des 20-30ans et un vieillissement de la population. Le rythme de production de logements est modéré (moyenne de 64 logements par an). La production récente amorce une diversification du parc (collectif).

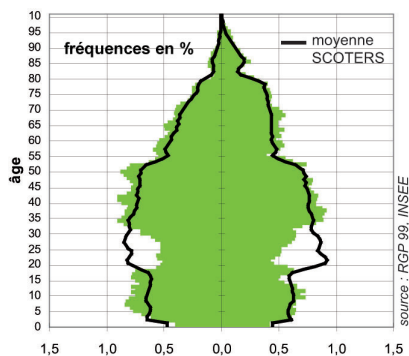
QUELS BESOINS EN LOGEMENTS AIDÉS ?

Les revenus des ménages de l'intercommunalité sont globalement plus élevés que la moyenne du SCOTERS. Néanmoins, 50 % d'entre eux pourraient prétendre à un logement aidé, et 20 % à un logement très social. Face à ces besoins, l'offre existante est très faible (13 logements) dans les communes de Dahlenheim, Bergbieten, Dangsolsheim et Dangsolsheim.

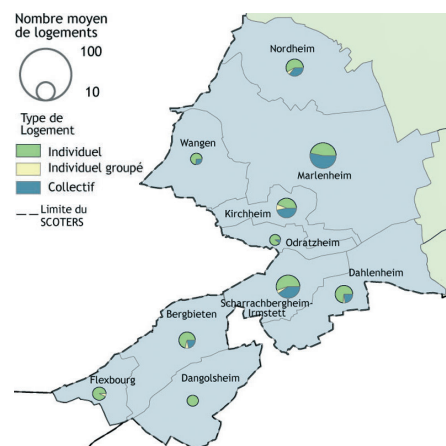
Une partie des habitants de la Communauté de communes risque donc d'être précarisée, notamment les personnes âgées ayant des revenus faibles.

QUELLES CONSOMMATIONS FONCIÈRES ?

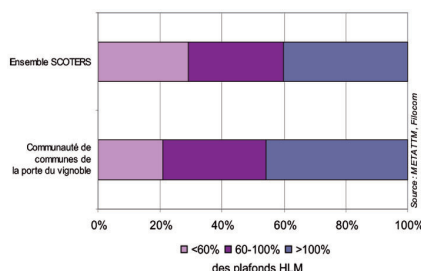
La consommation foncière de la Communauté de communes est très importante au regard du poids en habitants : plus de 150 ha en 25 ans ont été consommés pour de l'habitat. Cette consommation de sol se fait à 70 % par des extensions, contre une moyenne alsacienne de 50 %. L'optimisation du foncier a été faible en raison d'une forte production de maisons individuelles (beaucoup de foncier pour peu de logements). On note cependant une part plus importante de renouvellement dans la commune de Wangen.



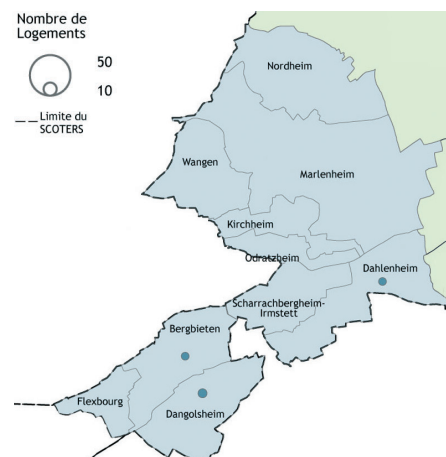
Pyramide des âges 1999



Constructions neuves 1999-2006



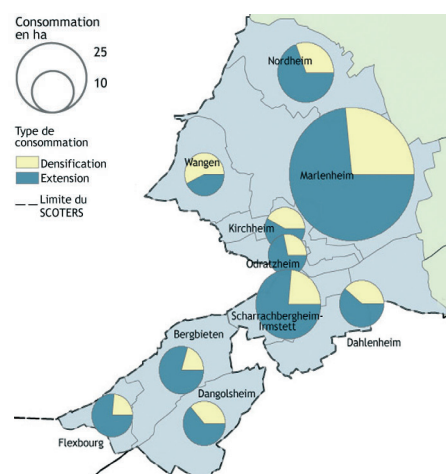
Revenus des ménages en 2005



Nombre de logements aidés en 2006

COMMUNE	Densification	Extension	Surface totale (ha)	Surface par an (ha)
BERGBIETEN	2,16	8,39	10,55	0,41
DAHLENHEIM	4,41	6,87	11,28	0,43
DANGOLSHEIM	3,14	5,45	8,59	0,33
FLEXBOURG	2,06	6,76	8,82	0,34
KIRCHHEIM	3,83	5,23	9,06	0,35
MARLENHEIM	12,95	35,64	48,59	1,87
NORDHEIM	5,10	11,45	16,55	0,64
ODRATZHEIM	2,45	6,21	8,67	0,33
SCHARRACHBERGHEIM-IRMSTETT	5,30	17,33	22,63	0,87
WANGEN	5,00	3,71	8,71	0,33
TOTAL	46,40	107,04	153,44	5,90

Consommation foncière pour la construction
de logements de 1976 à 2002



Consommation foncière pour la construction
de logements de 1976 à 2002

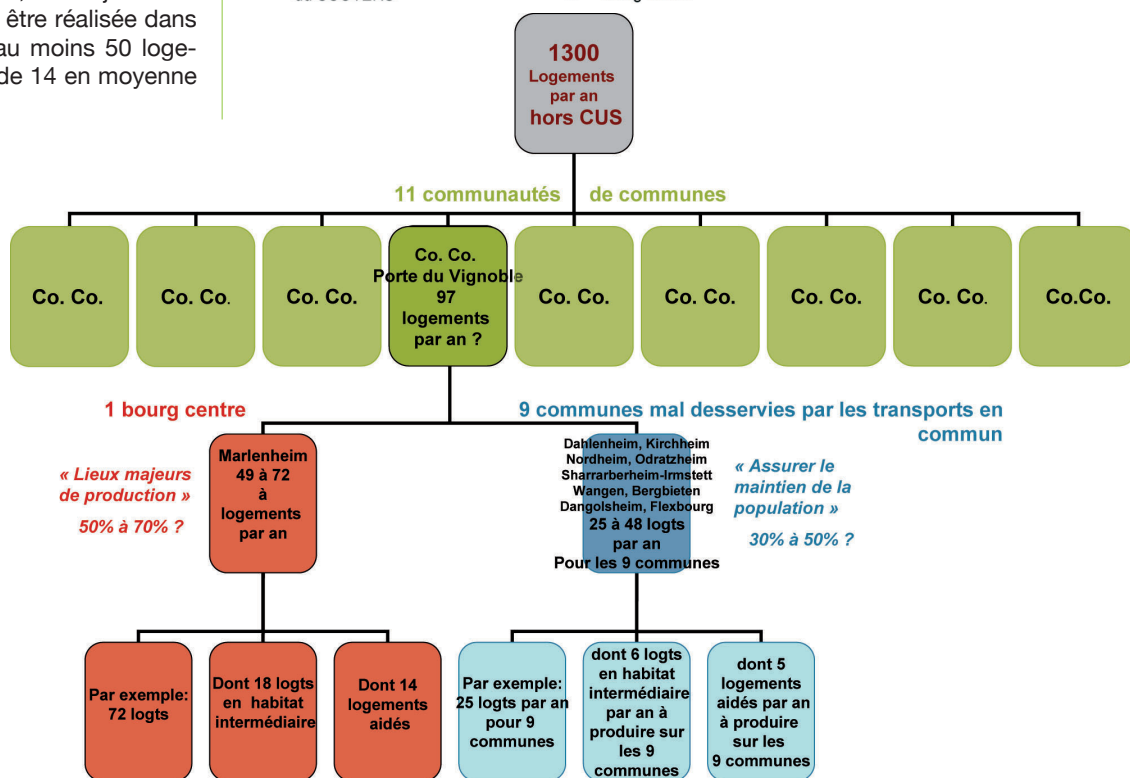
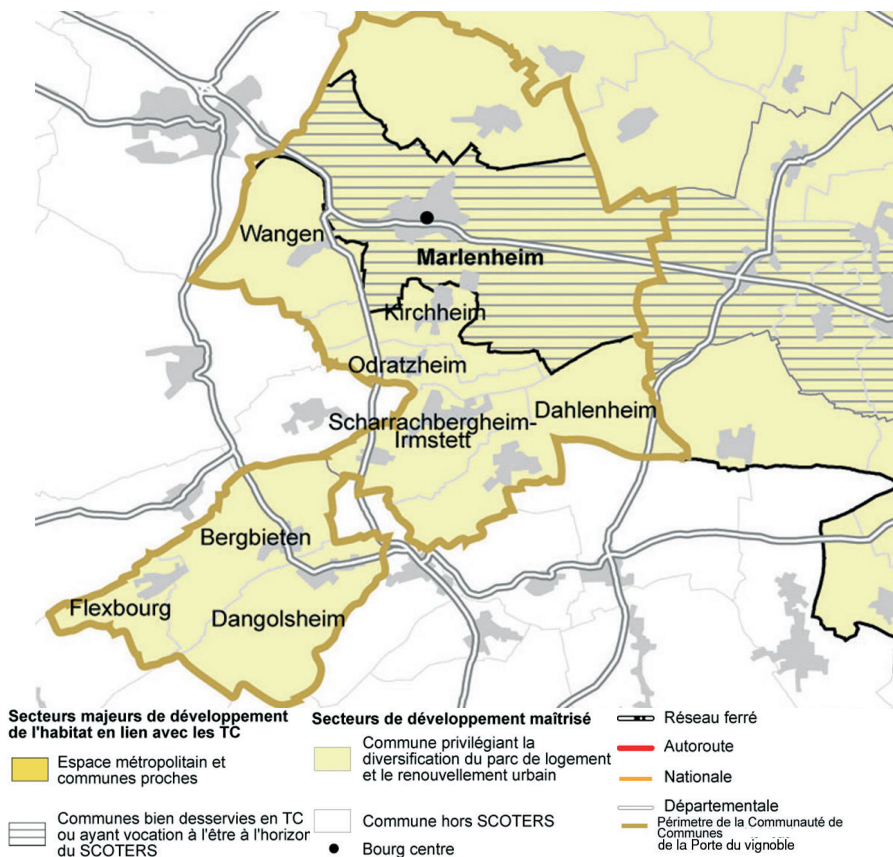


LES ORIENTATIONS DU SCOTERS

La volonté de 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 ou ayant vocation à l'être à l'horizon du SCOTERS.

La Communauté de communes de la Porte du Vignoble comporte 10 communes. Le bourg centre de Marlenheim est le lieu de centralité de ce bassin de vie et disposera d'une station de transport en commun en site propre (TSPO). Au sens du SCOTERS, c'est la seule commune bien desservie ou ayant vocation à l'être à échéance du SCOTERS.

La Communauté de communes représente aujourd'hui 7,4 % du nombre total de logements hors CUS. L'objectif de production annuelle de logements «au fil de l'eau» serait donc de 97 logements au lieu de 64 logements, soit 7,4 % de l'objectif global (1300 logements hors CUS). Au sens du SCOTERS, la majorité de ces logements devrait être réalisée dans le bourg centre, soit au moins 50 logements par an (au lieu de 14 en moyenne annuelle).





LES ENJEUX ET QUESTIONS POUR LE DÉBAT

- **Répondre aux besoins des habitants de la Communauté de communes de la Porte du Vignoble 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 ?

- **Renforcer la centralité de la Communauté de communes en augmentant la part de construction du bourg centre de Marlenheim**

Le bourg centre de Marlenheim peut-il assurer une production de 49 à 72 logements par an (au lieu de 14 logements par an en moyenne entre 1999 et 2006) 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 la densification et le renouvellement urbain pour optimiser le foncier ?



Renforcer le bourg centre pour offrir les équipements nécessaires au bassin de vie



Optimiser le foncier pour préserver les terres fertiles et le vignoble

NOTES