

Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg

Commission de suivi

**PRODUIRE 4 000 LOGEMENTS
PAR AN**

Compte rendu du 12 juin 2006
à Rhinau

Membres du Syndicat mixte présents :

Madame Danièle MEYER, Maire de Rhinau, Vice Présidente du SCOTERS

Monsieur Jean-Michel GALEA, Maire d'Hindsheim

Monsieur Léger GAUTHIER, conseiller communautaire CUS

Monsieur Robert LUSTIG, maire de Benfeld

Monsieur Alain REEB, adjoint au maire de Bietlenheim

Monsieur Robert SCHNEIDER, adjoint au Maire d'Herbsheim

Monsieur Paul SCHMITT, Conseiller Communautaire CUS

Monsieur Denis SCHULTZ, maire de Sand

Membres des Personnes publiques associées présents :

Monsieur Christian ACKER, Conseil Général du Bas-Rhin

Madame Sandrine ANN, Conseil Général du Bas-Rhin

Monsieur Rémi TROCME, Conseil Général du Bas-Rhin

Madame Jacqueline TRIBILLON, Communauté urbaine de Strasbourg

Monsieur Jean-Claude CLAVERIE, Direction Départementale de l'Equipement

Monsieur Emmanuel de LANVERSIN, Direction Départementale de l'Equipement

Madame e Patricia GOUT, Direction Régionale de l'Equipement

Monsieur Michel REVERDY, Directeur du Syndicat Mixte pour le SCOTERS

Madame Christine SANCHEZ-MARTIN, Syndicat Mixte pour le SCOTERS

Monsieur Hervé LEROY, Directeur de l'ADEUS

Madame Mathilde DELAHAYE, ADEUS

Madame Danièle MEYER, maire de Rhinau, vice-présidente du SCOTERS anime la commission « Produire 4000 logements par an ». Elle accueille les participants dans sa commune.

Madame MEYER souligne que, le SCOTERS ayant été approuvé le 1^{er} juin 2006, l'enjeu est maintenant de le traduire concrètement sur le terrain. C'est pourquoi, pour faciliter sa mise en œuvre et anticiper les risques de blocage pour les orientations les plus délicates, deux commissions ont été proposées aux élus : la commission « Produire 4000 logements par an » et une commission qui se déroule en parallèle « Articuler urbanisation et transports en commun ». Elle rappelle également que l'objectif des commissions est de favoriser le débat entre élus et l'appropriation des problématiques par les différents acteurs du territoire.

Madame MEYER propose alors d'aborder ces commissions en deux temps :

- Des ateliers de travail d'élus du Comité syndical, auxquels sont associés les personnes publiques qui ont accompagné l'élaboration du SCOTERS : Région, Département, Etat. Ces ateliers pourront être trimestriels et seront alimentés par les analyses de l'ADEUS.
- Des commissions élargies à l'ensemble des élus et aux représentants du mode socio-économique et associatif... pour débattre plus largement de la mise en œuvre du SCOTERS

Madame MEYER rappelle également que l'objectif de cette première réunion est de définir et de hiérarchiser ensemble les principaux points de blocage dans la production de logements, pour ensuite en déduire en séance les axes de travail prioritaires pour 2006.

Madame MEYER passe alors la parole à l'ADEUS qui rappelle les orientations du SCOTERS qui concernent l'habitat et présente la problématique. Après cette présentation, Madame MEYER propose de passer au tour de table des élus et d'engager le débat.

Tout d'abord Monsieur Paul SCHMITT, conseiller communautaire de la CUS, relève deux contradictions.

- La première concerne l'orientation du SCOTERS « construire en priorité dans des zones proches des arrêts des transports en commun », donc aujourd'hui dans les grandes villes et les bourg-centres. Il se demande alors comment peut être projetée l'arrivée d'un transport en commun dans une commune quelle qu'elle soit, c'est-à-dire comment « alimenter » l'urbanité des communes autres que les bourg centres ?
- La seconde concerne le fait de respecter l'identité et les caractéristiques d'une commune tout en souhaitant développer la diversité de l'habitat, qui peut aussi être interprétée ainsi : on construit de l'individuel dans les communes où il existe des lotissements ; et à l'inverse, on privilégie le collectif dans les communes où il y en a déjà. Or cela va à l'encontre d'un objectif de mixité.

Monsieur SCHMITT estime en outre qu'il est important de favoriser les structures et un habitat qui assure la rotation des habitants. Par ailleurs, il souligne, en lien avec

le frein évoqué de l'image du logement collectif, que la place de la voiture et la contrainte du stationnement sont des éléments importants à prendre en compte. Monsieur Denis SCHULTZ, maire de Sand, souligne le problème du foncier soulevé par l'orientation du SCOTERS de privilégier la construction de logements dans des zones bien desservies par les transports en commun. Il s'interroge également sur l'orientation fixée de production de 4000 logements par an sur l'aire du SCOTERS : est-ce une moyenne ? Est-ce un objectif à atteindre ?

Madame MEYER considère que cette orientation de production de 4000 logements est un objectif à atteindre.

Monsieur Christian ACKER (Conseil Général du Bas-Rhin) propose alors que Madame Sandrine ANN présente la réflexion que mène actuellement le Conseil Général sur le foncier et les outils existants au service des politiques foncières. Il existe en effet des outils mais ils sont souvent méconnus et peu utilisés. Monsieur ACKER et Madame ANN informent également l'assemblée qu'une étude de faisabilité est en cours (rendu prévu en janvier 2008) afin d'estimer l'opportunité de créer un Etablissement Public Foncier (EPF) dans le département.

Après cet exposé, Madame Danièle MEYER souligne l'importance pour les élus de connaître ces outils existants, et souhaite que le Conseil Général puisse tenir la commission informée de l'évolution de sa réflexion sur ce sujet.

Madame ANN précise que des fiches relatives à ces outils et leur fonctionnement seront réalisées par le Conseil Général et qu'elles pourront être présentées aux élus lors d'une prochaine commission.

Madame MEYER demande alors s'il est possible de préciser quel est le fonctionnement d'un Etablissement Public Foncier.

Pour madame Patricia GOUT (DRE Alsace) un Etablissement Public Foncier est une structure qui rassemble tous les acteurs liés au foncier. Il peut être créé à partir du seuil minimum de 50 000 habitants. Pourtant, au regard d'autres régions françaises, une réflexion sur l'éventuelle création d'un tel Etablissement sur notre territoire devrait plutôt s'envisager à une plus grande échelle que celle du SCOTERS, c'est-à-dire départementale voire régionale.

Monsieur Paul SCHMITT estime que l'objectif fixé par le SCOTERS de production de 4000 logements par an doit être atteint avec les outils dont nous disposons.

Madame Danièle MEYER illustre le propos d'un exemple :

La commune de Rhinau a inscrit dans son Plan d'Occupation des Sols une réserve foncière de 8,5 hectares pour son développement futur. La commune détient les trois quarts des terrains, qu'elle a achetés il y a quelques années à un prix équivalent à 10 fois le prix de la terre agricole, soit 450 € l'are. Aujourd'hui, plus personne ne veut vendre à ce tarif, les prix ayant considérablement augmenté. Cette augmentation des prix du foncier est une réelle difficulté pour la commune, qui veut se porter acquéreur du quart restant des terrains pour engager son projet. Elle demande alors si un Etablissement Public Foncier peut permettre de résoudre ce problème ?

Madame ANN précise que les Etablissements Publics Fonciers ont des compétences essentiellement foncières et qu'à ce titre ils peuvent acheter, porter, et gérer des terrains.

Madame Jacqueline TRIBILLON (CUS) pense que les Etablissements Publics Fonciers ne résolvent pas la flambée des prix du foncier. En revanche, il existe d'autres outils, dont par exemple la ZAD, Zone d'Aménagement Différé, qui permet à une commune de geler les prix des terrains à l'année N-1 et ce pour une durée de 12 ans. La procédure étant utilisable par une commune, qu'elle dispose d'un POS/PLU ou non.

Un participant s'interroge sur les facteurs qui peuvent expliquer une telle flambée des prix du foncier. Il estime que cela est dû d'une part à une offre bien inférieure à la demande, d'autre part aux taux très bas des prêts accordés ces dernières années combiné au rallongement de la durée de ces prêts. Il se demande alors comment une commune peut acquérir des terrains et à quel prix, car aujourd'hui, les promoteurs proposent des prix atteignant les 11 000 € l'are dans des zones NA non viabilisées.

Monsieur Emmanuel DE LANVERSIN (DDE du Bas-Rhin) estime que les prix sont fonction du marché. Le SCOTERS fixe des objectifs en matière de réalisation de logements. Si cet objectif n'est pas atteint, c'est-à-dire si l'on ne construit pas, les prix vont continuer à monter.

Madame MEYER ajoute que les prix sont aussi fonction de ce que veut faire la commune : une terre agricole prend de la valeur aussitôt affichée la volonté de la commune d'urbaniser.

Monsieur Hervé LEROY (ADEUS) considère que l'enjeu est alors de pouvoir faire des réserves avant de créer de la valeur au terrain.

Monsieur Jean-Michel GALEA, maire d'Hindisheim, ajoute que les prix sont passés de 7 000 francs l'are non viabilisée en 1980, à 50 000 voire 60 000 francs l'are aujourd'hui, soit presque 10 fois plus en 25 ans. Ces mêmes terrains étant revendus viabilisés à 135 000 francs l'are. D'ailleurs certains propriétaires fonciers préfèrent ne pas vendre leurs terres trop rapidement, en espérant vendre à un prix toujours plus élevé. Il ajoute que ces dernières années, on observe un phénomène nouveau : la population de la commune augmente, mais la municipalité ferme des classes ; des prix très élevés ne permettant pas l'arrivée ou le maintien des jeunes familles dans les communes.

Par ailleurs, Madame Danièle MEYER ajoute que l'un des objectifs du SCOTERS est de construire des logements aidés. La question qui se pose est alors : comment faire dans un contexte de prix du foncier élevés ? D'autant que très souvent les bailleurs sociaux demandent aux communes la mise à disposition du terrain pour équilibrer leur opération. Elle s'interroge alors sur les moyens des communes de fixer les prix du foncier.

Madame TRIBILLON estime qu'il n'existe pas d'outil permettant de maîtriser le coût du foncier, mais que les communes peuvent utiliser les outils existants dont celui de la ZAD, Zone d'Aménagement Différé. De plus, elle pense qu'il faut mettre en avant des stratégies communes. Un maire peut également demander de rencontrer systématiquement les promoteurs qui souhaitent construire sur sa commune et ainsi influencer la qualité de l'aménagement des projets proposés.

Monsieur Rémi TROCME (Conseil Général du Bas-Rhin) pense qu'en plus d'une politique foncière, il faut engager la réflexion sur la politique de l'habitat, d'autant qu'en dehors de la CUS, les communes du SCOTERS n'ont pas de Programme Local de l'Habitat (PLH). Il ajoute qu'il existe aujourd'hui beaucoup de possibilités de réaliser des logements sociaux, grâce aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), aux Programmes d'Intérêts Généraux (PIG), et aux aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) auxquelles peuvent s'ajouter des aides du Département et de la commune. Pour monsieur TROCME, l'aspect locatif est à privilégier pour faire venir des enfants dans les communes. Il estime également important de s'interroger et creuser plus avant la question des besoins : on connaît en effet la demande de logements parce qu'elle s'exprime, mais on connaît peu les besoins de logements (dont les logements locatifs, aidés ou non).

Madame GOUT ajoute que pour 2003/2004, les deux tiers des logements financés au titre du logement social ont été réalisés en acquisition/amélioration soit en réhabilitant des logements ou des immeubles existants.

Monsieur LEROY s'interroge sur l'opportunité d'un système de péréquation permettant de financer le logement aidé par le reste.

Monsieur Denis SCHULTZ, maire de Sand, pose la question des attributions des logements aidés, la crainte étant de réaliser des logements sociaux dans une commune sans pour autant qu'ils soient attribués aux habitants de cette même commune.

Monsieur TROCME répond que les communes sont consultées pour l'attribution des logements et qu'une priorité est donnée aux habitants de la commune.

Monsieur DE LANVERSIN s'interroge sur la localisation de ces 40000 logements. Le SCOTERS fixe des orientations en ce sens, mais par exemple dans les bourg-centres, où construit-on ?

Sur ce point, Monsieur CLAVERIE propose un travail par territoire, permettant d'estimer les potentiels, et de définir collectivement des schémas de secteur territorialisant les orientations du SCOTERS.

Madame Danièle MEYER est partisane que dans chaque commune du SCOTERS on réalise du logement aidé dans de petites opérations (par exemple 5 logements). Elle soulève alors le problème des loyers impayés, s'interrogeant sur l'existence d'outils permettant d'assurer le paiement du loyer, de façon à pouvoir encourager l'investissement locatif des particuliers.

Monsieur Jean-Michel GALEA ajoute qu'il s'agit également de favoriser la diversité et la mixité des types de logements, comme faire du collectif avec de l'individuel. Il estime que même les petites communes peuvent faire un peu de collectif, et pas uniquement les bourg centres ou les communes qui disposent d'un bon transport en commun. Il souhaite également que la commission s'interroge sur les freins qui bloquent aujourd'hui l'urbanisation.

Madame Danièle MEYER et Monsieur Michel REVERDY (Syndicat Mixte) interrogent l'assemblée sur l'opportunité d'associer la société civile (bailleurs sociaux, promoteurs...) aux réflexions de la commission lors de la prochaine réunion. Monsieur Reverdy précise que pour réaliser le projet commun du SCOTERS il est important de ne pas se priver du concours de ces acteurs.

Collégialement, les élus présents estiment préférable que la commission continue à se réunir telle qu'elle se présente aujourd'hui (élus du Comité Syndical inscrits et personnes publiques associées) pour les prochaines réunions de façon à avancer dans les débats et nourrir la réflexion.

Madame MEYER remercie alors les membres de la commission pour leur venue et leur participation au débat.

Les prochaines réunions de la commission « Produire 4000 logements par an » auront lieu :

- le mardi 17 octobre 2006, à 9h30, lieu à définir (une commune à l'ouest de la CUS)
- le jeudi 14 décembre 2006, à 14h30, lieu à définir (une commune au nord de la CUS)

L'ordre du jour de la prochaine réunion sera communiqué ultérieurement.