



# COMMISSION SCOTERS

Produire 4000  
logements par an

1. Rappel des objectifs du SCOTERS en matière de production de logements
2. La construction de logements dans le SCOTERS
  - ➔ Les principaux constats
3. Construire comment ?
  - ➔ Les principaux freins et facteurs de blocage à l'urbanisation

# 1 - Rappel du SCOTERS

- 1.1. Les objectifs quantitatifs et qualitatifs
- 1.2. Les orientations d'organisation de l'espace : où construire ?

## 1.1-

# Les objectifs quantitatifs et qualitatifs

### → Nécessité de concilier :

- Une importante production de logements jusqu'en 2015 : 40000 logements, dont 8000 logements aidés
- Une gestion économe de l'espace
- Une qualité des logements et du cadre de vie conforme aux souhaits de la collectivité et des habitants

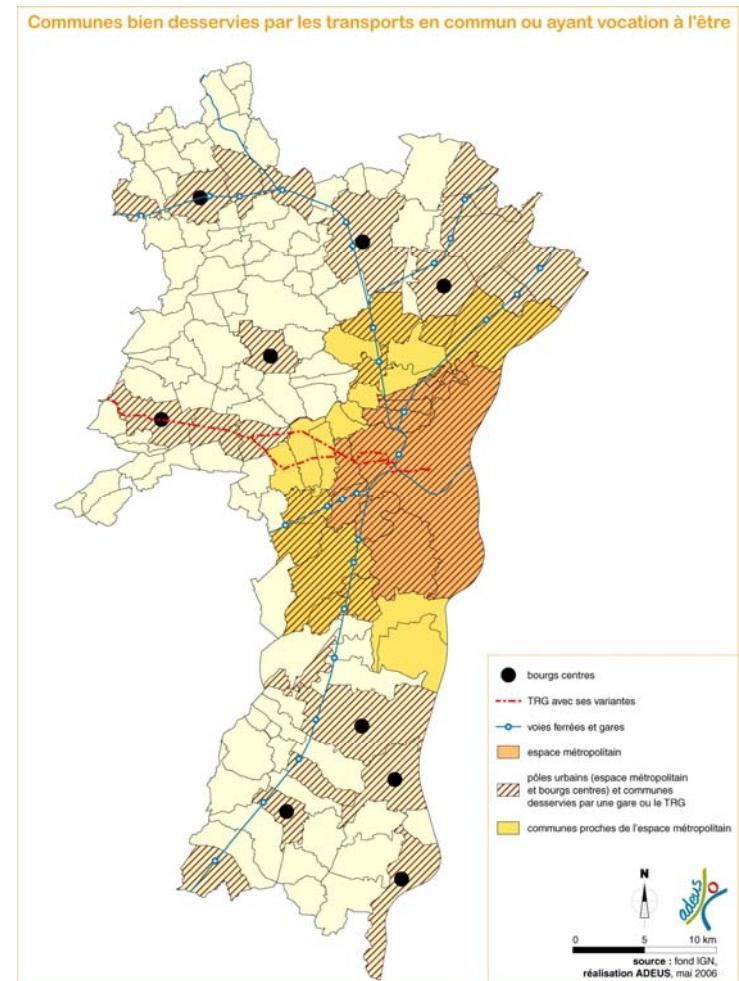
## 1.2-

### Rappel du SCOTERS

## Les orientations d'organisation de l'espace



- Assurer une gestion économe de l'espace
- Augmenter l'offre en habitat intermédiaire
- Articuler l'urbanisation avec la desserte par les transports en commun et construire en priorité à proximité des stations de transports en commun
- Construire des logements locatifs aidés dans les communes et quartiers desservis par les transports en commun.
- Atteindre les objectifs d'organisation de l'espace :
  - Environ 900 logements par an à Strasbourg
  - 1800 logements par an dans la CUS hors Strasbourg
  - 1300 logements par an sur le reste du territoire, en particulier les bourg-centres et les communes bien desservies par les transports en commun



## 2 - La construction aujourd'hui



### Les principaux constats

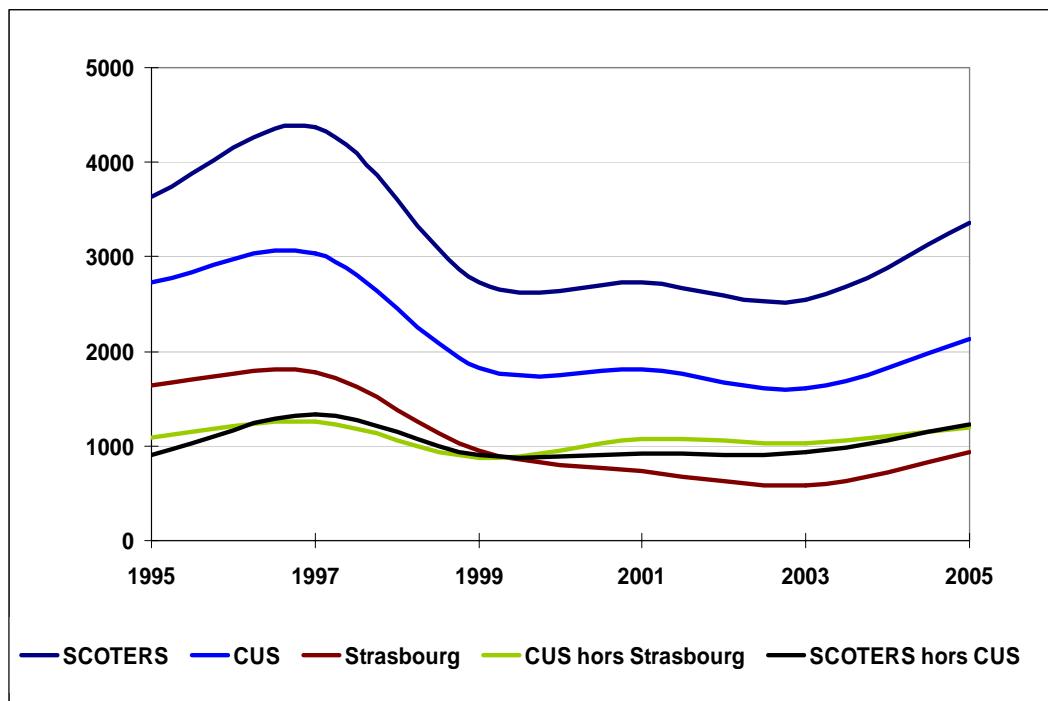
- Où construit-on ?
- Atteint-on l'objectif fixé des 4000 logements par an ?

## 2 -

# Les principaux constats

- ➔ Quelle évolution de la construction et où se construisent les logements depuis 1995 ?
- Au total, une moyenne de 3300 logements par an :
  - 1000 lgts/an hors CUS
  - 2300 lgts/an CUS
- Une baisse importante du nombre de logements construits entre 1998 et 2003
- Un rythme de construction soutenu qui reste stable hors CUS
- Une légère reprise depuis 2004 qui reste à confirmer

Évolution du nombre de logements construits de 1995 à 2005



Source : Siclone, Sitadel, DRE Alsace

## 2 -

# Les principaux constats

→ Sous quelle forme construit-on ?



Individuel



Reconversion

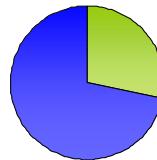


Collectif

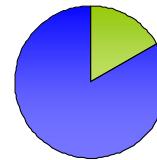


En cœur d'îlot

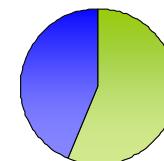
Proportion des types de logements construits depuis 1995



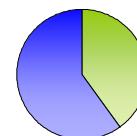
SCOTERS : 72 % collectif



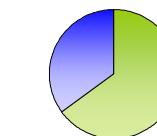
CUS : 83 % collectif



SCOTERS hors CUS : 56 % individuel



Bourg-centres :  
60 % collectif



Autres communes :  
65 % individuel

individuel   collectif

Source : Siclone, Sitadel, DRE Alsace

Comment concilier

- un objectif important de production de logements,
- une meilleure efficacité d'occupation du sol,
- et la qualité de l'aménagement ?

## 3.1. Les facteurs de blocage récurrents

- le coût du terrain, la densité, le stationnement, le type de logements...

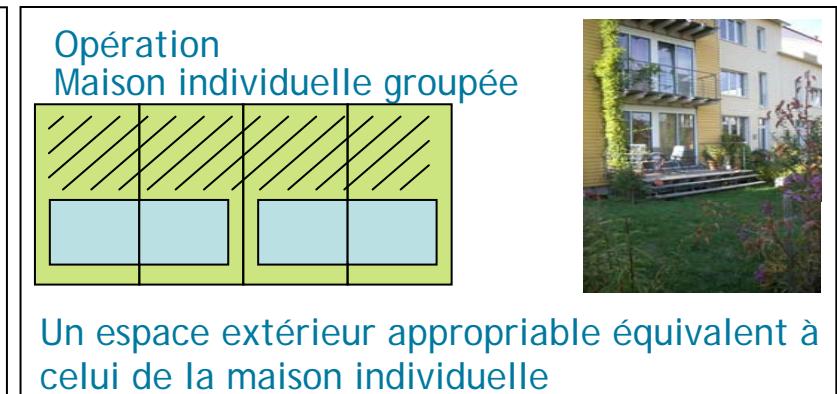
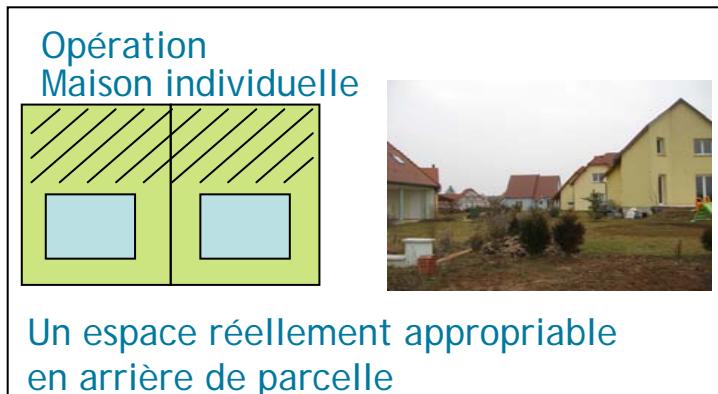
## 3.2. La notion d'habitat

- les équipements, l'espace public...

# Déminer les facteurs de blocage

## 1. Le coût du foncier et l'acceptation de la densité

- Une meilleure occupation de l'espace permet :
- une optimisation du sol quel que soit le type de logements



- un coût de foncier plus intéressant pour l'opérateur et un « prix d'achat » plus intéressant pour l'habitant pour le logement intermédiaire

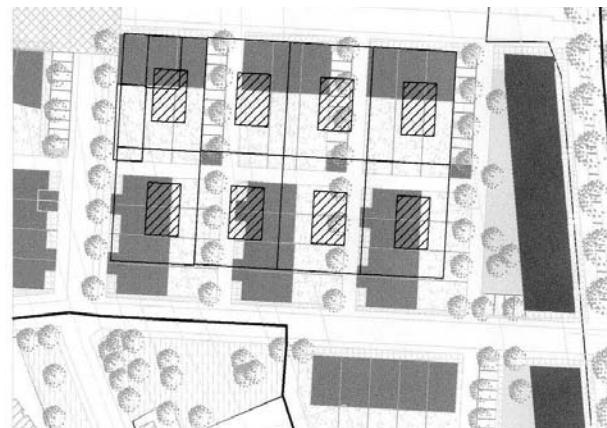
## 1. Le coût du foncier et l'acceptation de la densité

- ➔ « trouver la bonne mesure pour une utilisation rentable »
- ➔ construire et inciter à construire différemment

Les modes d'actions :

- Le projet politique
- Le règlement des POS/PLU
- La maîtrise foncière ou des outils du type Zone d'Aménagement concerté (ZAC)
- La diversité des logements

Comparaison entre un lotissement traditionnel avec une composition plus dense



3.1-

*Construire comment ?*

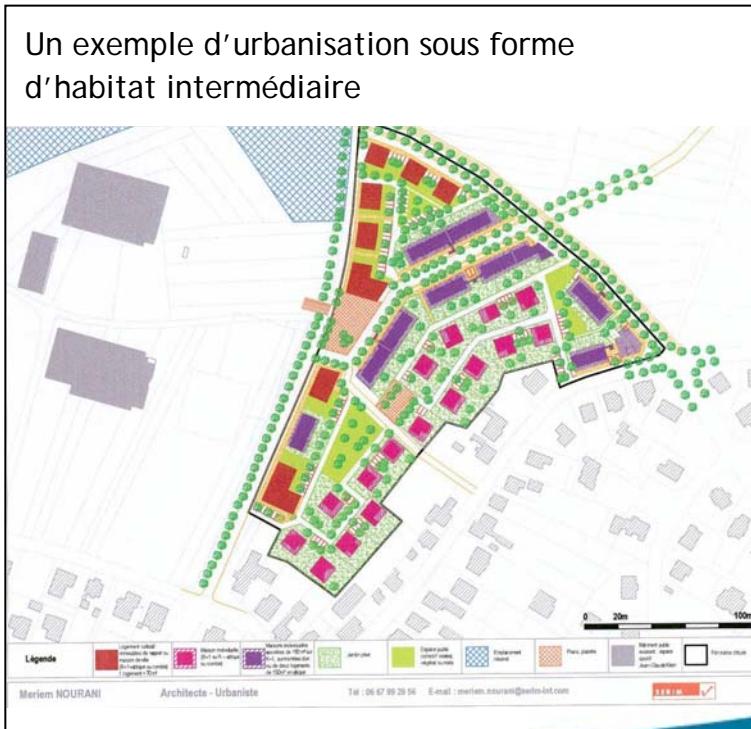
# Déminer les facteurs de blocage



## 1. Le coût du foncier et l'acceptation de la densité

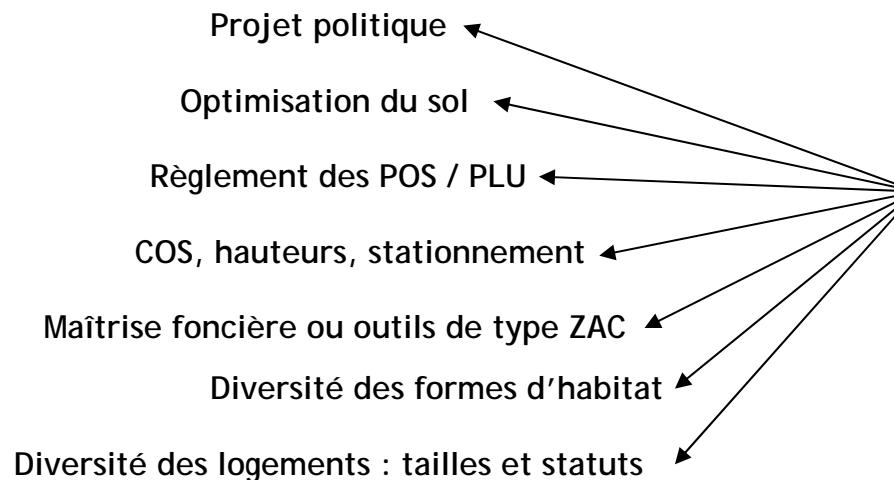
Un exemple :

L'adaptation des coefficients d'occupation du sol (COS), hauteurs, et règles de stationnement permet la diversification des formes urbaines



# Produire 4000 logements par an

Le coût du  
foncier et  
l'acceptation  
de la densité



## 2. L'image du collectif et du logement aidé

- La diversité de l'habitat pour répondre à un grand nombre de besoins : petits et grands logements, accession à la propriété, location...

Petits et grands logements



Logements « intermédiaires » : privés et aidés



## 2. L'image du collectif et du logement aidé

- ➔ Prendre en compte le contexte de la commune
- ➔ Construire et inciter à construire différemment

Les modes d'actions :

- Le projet politique
- La diversité des logements
- Diversification des formes d'habitat ET qualité de l'aménagement
- Mieux définir les espaces extérieurs



Prendre en compte l'identité  
de la commune

## 2. L'image du collectif et du logement aidé

Les modes d'actions :

- Prévoir et concevoir l'espace public dès l'origine du projet :
- Clarifier les statuts du sol et réduire au maximum les espaces résiduels difficilement appropriables par les habitants
- Aménager un cadre de vie de qualité (espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons/cycles sécurisés...)
- Dimensionner la voirie en adéquation avec le bâti



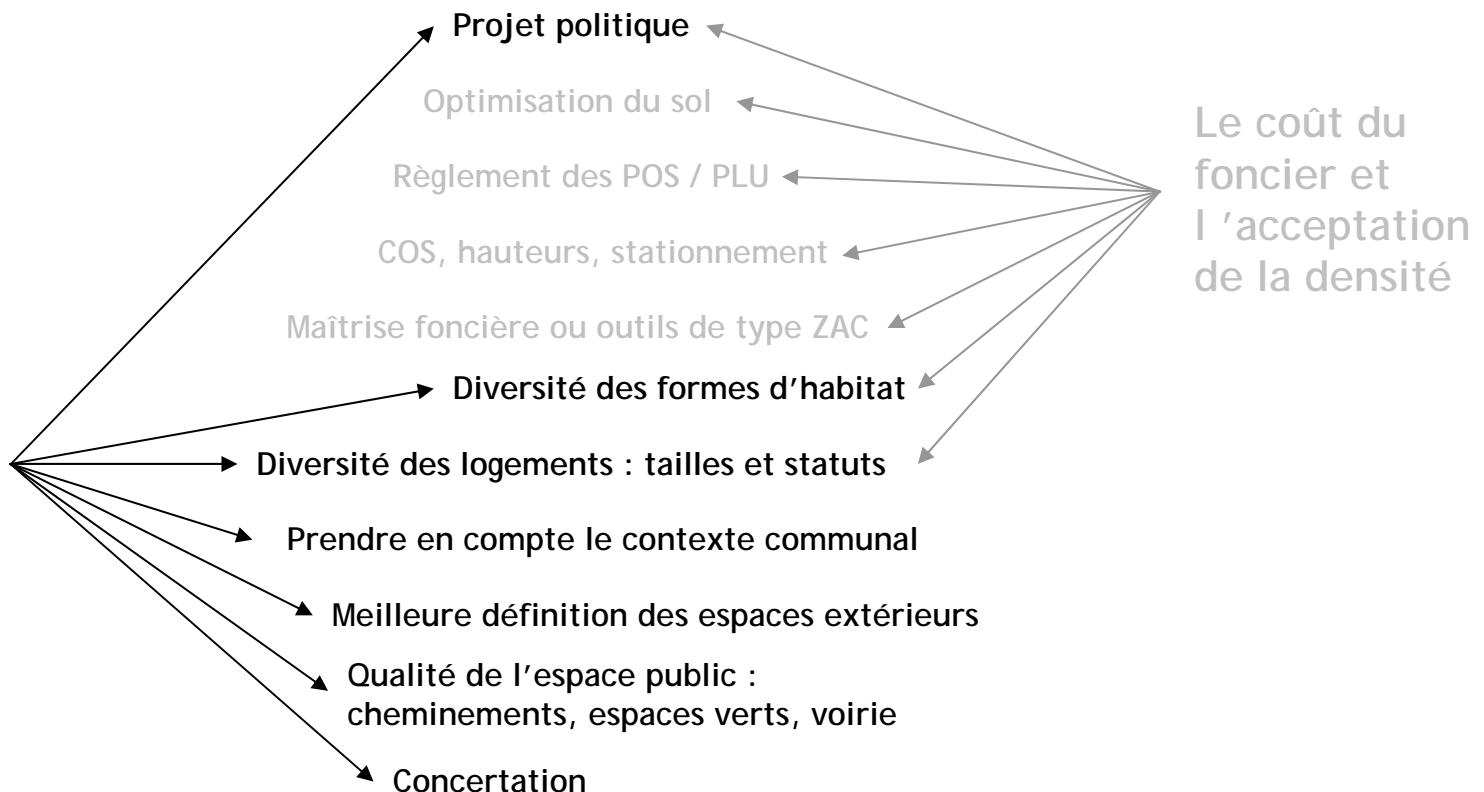
Des espaces en pieds d'immeubles difficilement appropriables



Traitements paysagers des rues et aménagement d'espaces verts et de jeux

# Produire 4000 logements par an

L'image du collectif et du logement aidé



# Déminer les facteurs de blocage

D'autres freins peuvent être relevés :

## 3. Les craintes et les réticences des habitants

- Comment les prendre en compte et y répondre ?
- Comment favoriser la concertation ?

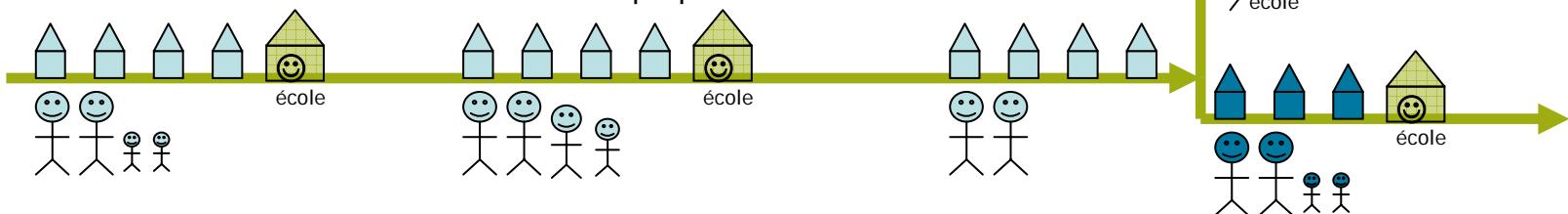
## 4. Les coûts d'aménagements

- Assainissement, contraintes, et nuisances

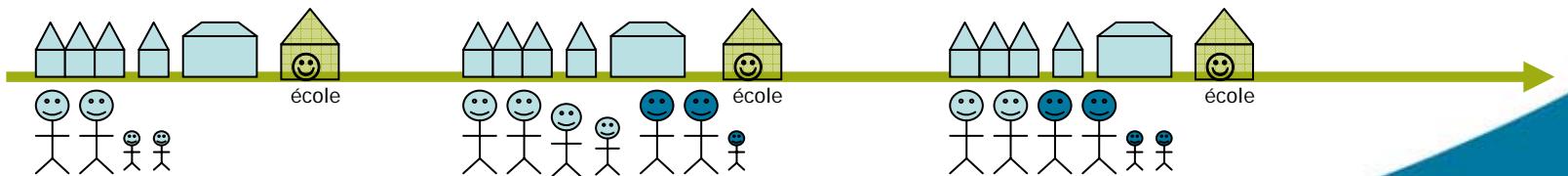
## 1. L'offre et la capacité d'accueil des équipements

- Une urbanisation sous forme de lotissements successifs  
= Une école qui « vit » au rythme de l'arrivée de jeunes familles avec enfants

Des maisons individuelles en accession à la propriété :



Des logements de tailles et de statuts diversifiés :



Année N

Année N+10

Année N+20

## 1. L'offre et la capacité d'accueil des équipements

Les modes d'action :

- Construire différemment pour réguler l'arrivée et la rotation de la population
- Générer une « capacité constante » des écoles
- Prévoir les nouveaux besoins (et les coûts générés) des nouveaux habitants accueillis : équipements sportifs, culturels, etc... (intercommunalités)



École et équipement sportif



## 2. La desserte en transports en commun

- ➔ Problématique de renouvellement
- ➔ Quel type d'offre en transports en commun et quelle proximité de la zone ?

Les modes d'action :

- Favoriser la « densité » et une diversité des logements dans des projets de renouvellement (reconversion de corps de ferme, ...)
- Aménager les cheminements sécurisés piétons/cycles d'accès aux arrêts des transports en commun

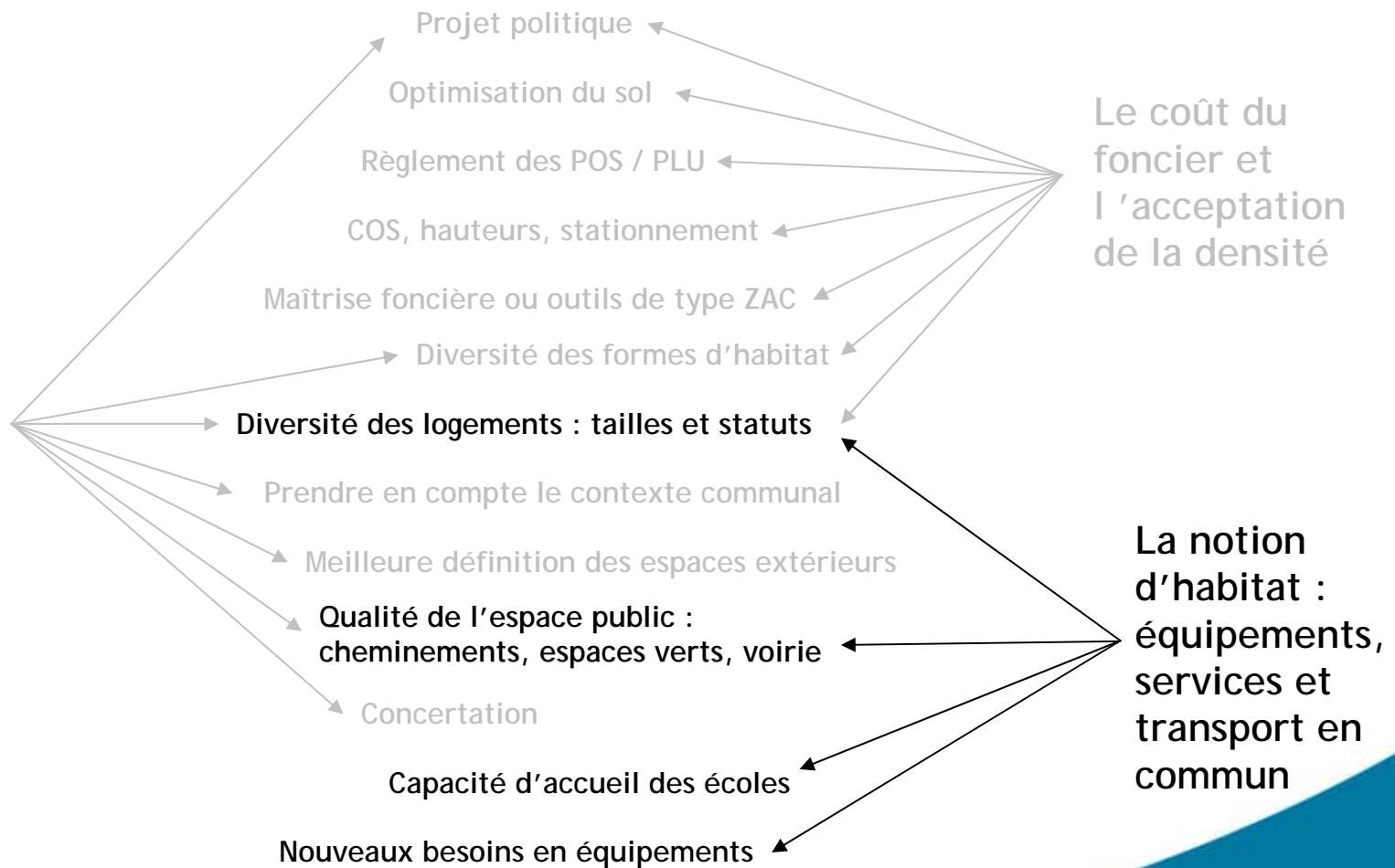


Gare et arrêt de bus  
Arrêt de bus en cœur de village



# Produire 4000 logements par an

L'image du collectif et du logement aidé



# Produire 4000 logements par an synthèse



L'image du collectif et du logement aidé

