



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

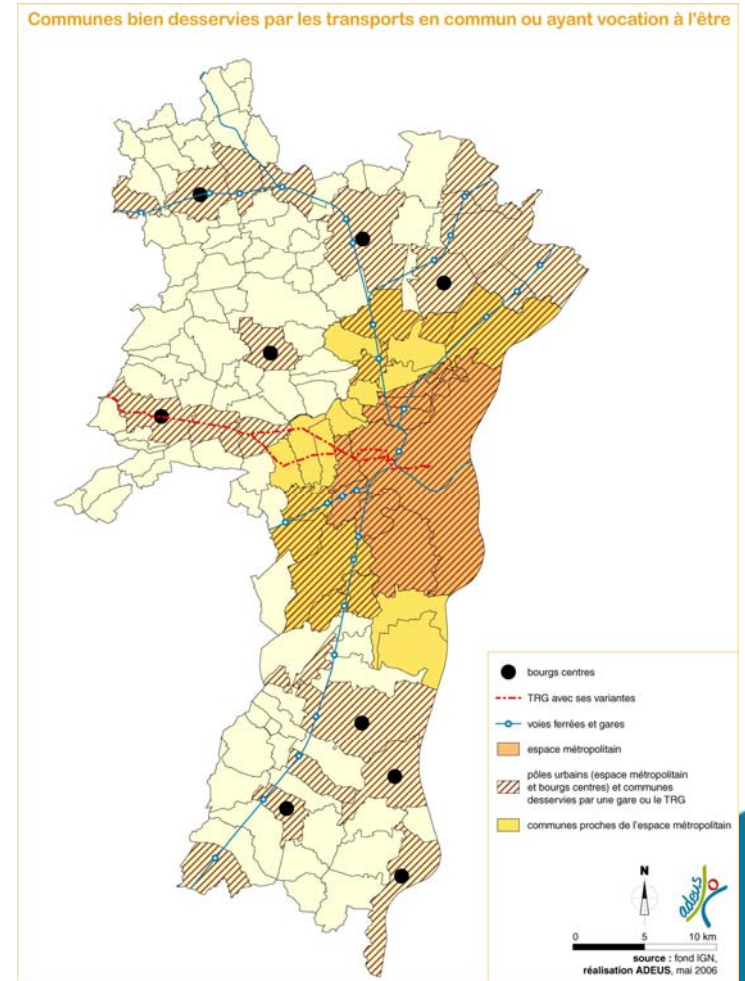
- 1.1. Les objectifs quantitatifs et qualitatifs
- 1.2. Les orientations d'organisation de l'espace :
où construire ?

➔ 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-

- 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



Les principaux constats

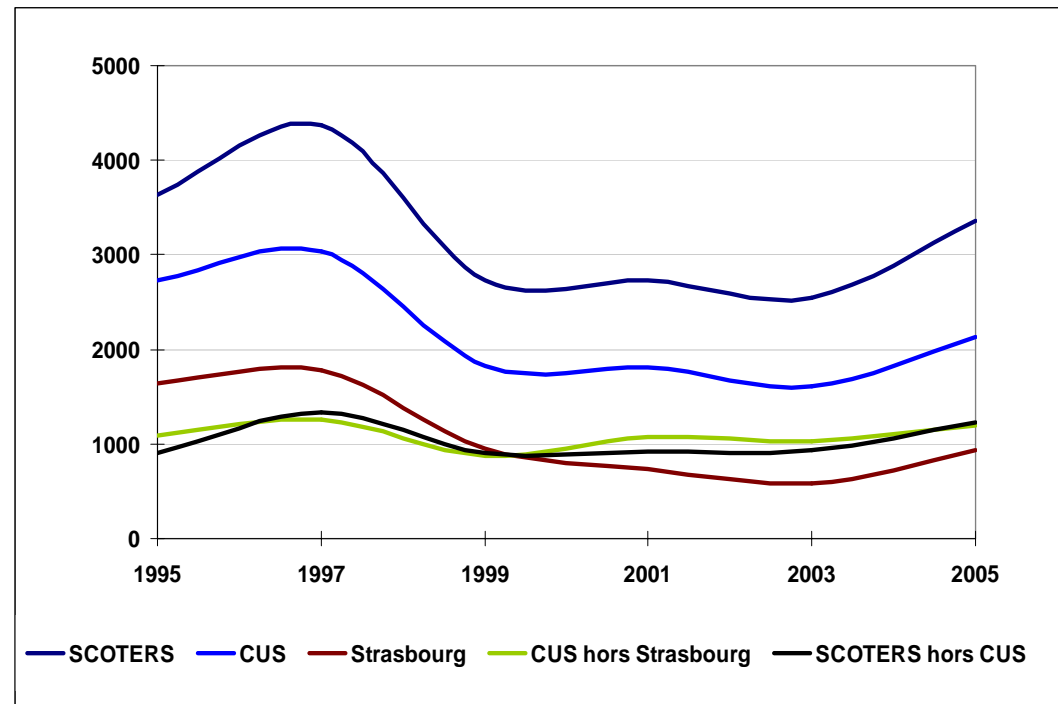
- Où construit-on ?
- Atteint-on l'objectif fixé des 4000 logements par an ?

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

→ Sous quelle forme construit-on ?



Individuel



Reconversion

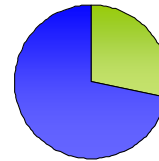


Collectif

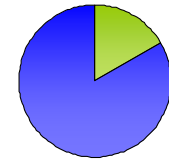


En cœur d'îlot

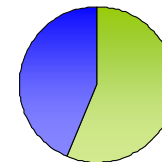
Proportion des types de logements construits depuis 1995



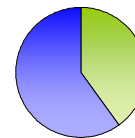
SCOTERS : 72 % collectif



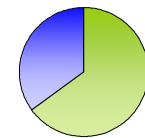
CUS : 83 % collectif



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...

3.1-

Construire comment ?

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

<p>Opération Maison individuelle</p>   <p>Un espace réellement appropriable en arrière de parcelle</p>	<p>Opération Maison individuelle groupée</p>   <p>Un espace extérieur appropriable équivalent à celui de la maison individuelle</p>
--	--

- 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



Déminer les facteurs de blocage

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

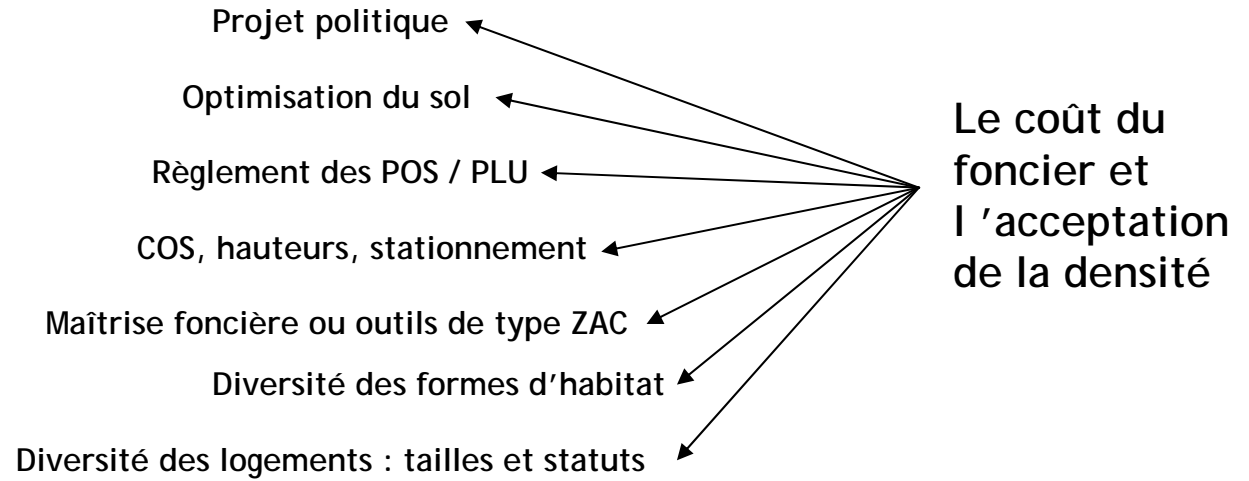
Un exemple :

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

Un exemple d'urbanisation sous forme d'habitat intermédiaire



Produire 4000 logements par an



3.1-

Construire comment ?

Déminer les facteurs de blocage



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

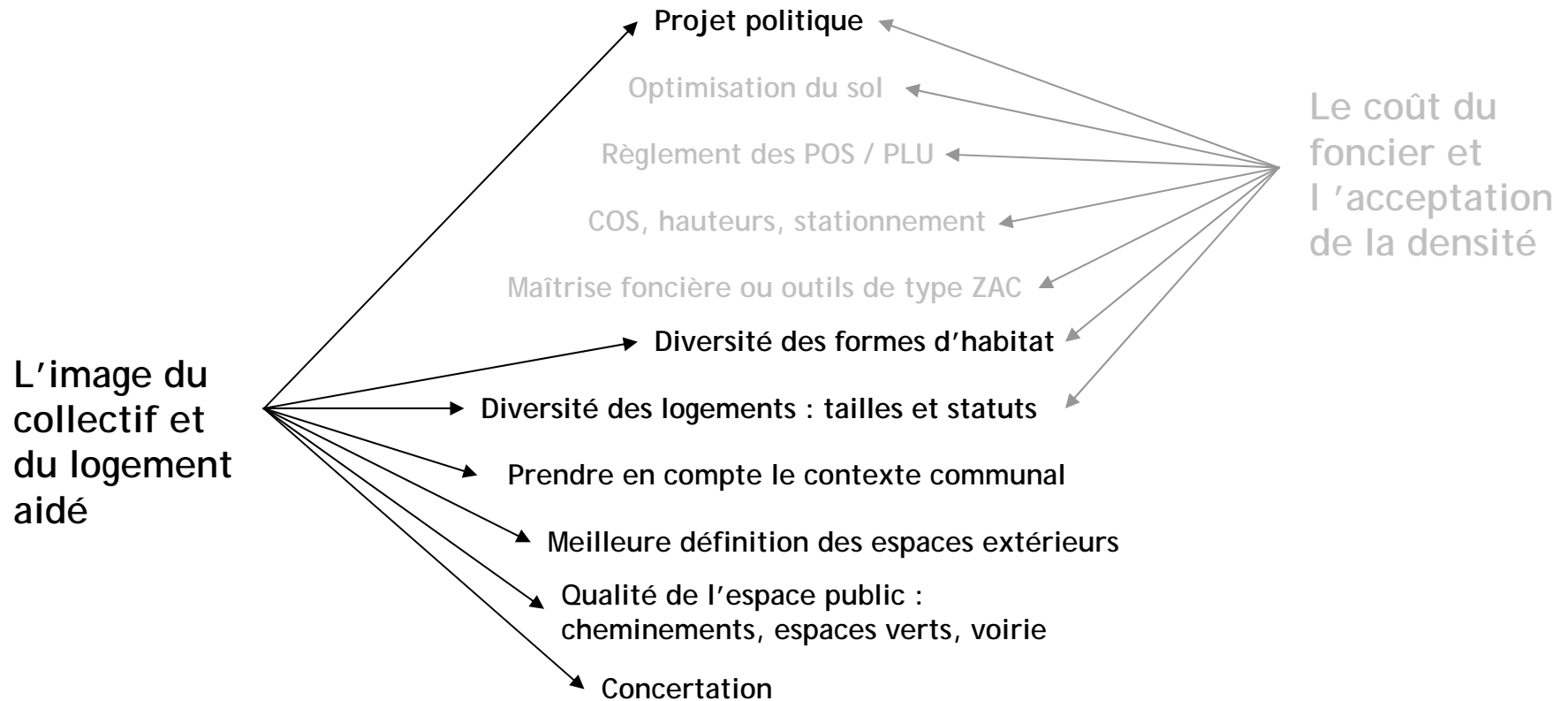


Des espaces en pieds d'immeubles difficilement appropriables



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

Produire 4000 logements par an



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

3.2-

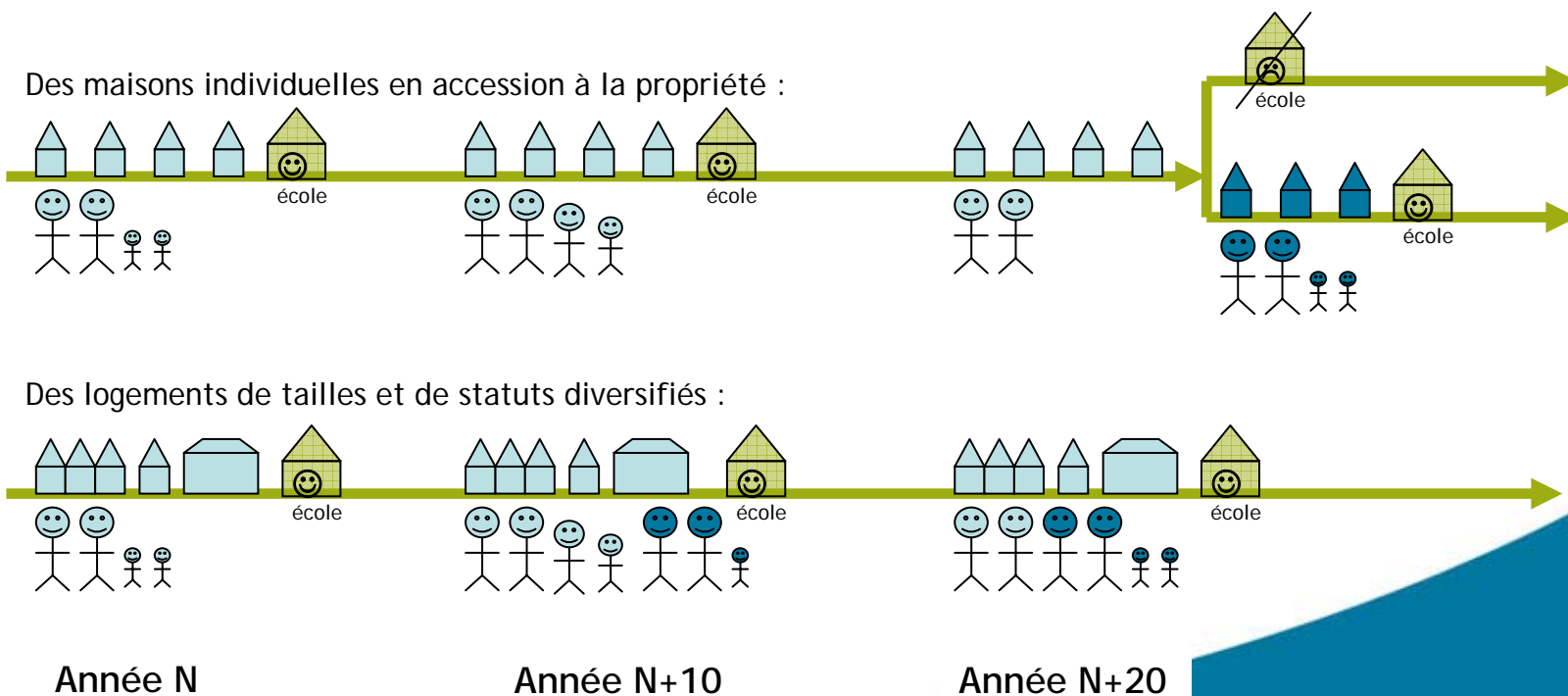
Construire comment ?

Prendre en compte la notion d'habitat



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



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 :

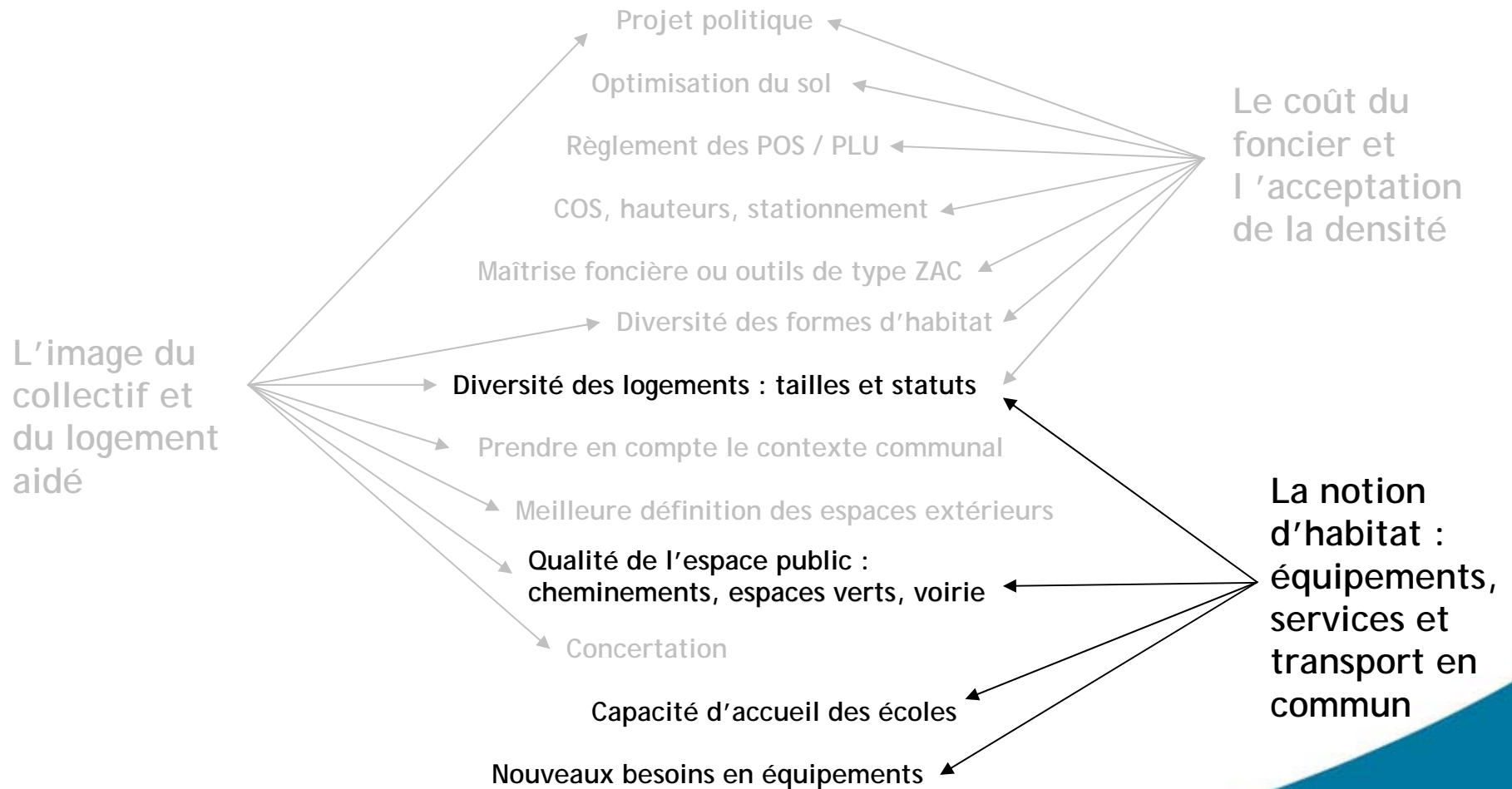
- Favoriser la « densité » et une diversité des logements dans des projets de renouvellement (reconversion de corps de ferme, ...)
- Aménager les cheminements sécurisés piétons/cycles d'accès aux arrêts des transports en commun



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



Produire 4000 logements par an



Produire 4000 logements par an synthèse

