

Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg

Commission de suivi

**PRODUIRE 4 000 LOGEMENTS
PAR AN**

Compte rendu du 14 décembre 2006
à Brumath

Membres du Syndicat mixte présents :

Madame Danièle MEYER, Maire de Rhinau, Vice Présidente du SCOTERS
Monsieur Bernard EGLES, Maire de Mittelhausbergen
Monsieur Jean-Michel GALEA, Maire de Hindisheim
Monsieur Léger GAUTHIER, Conseiller communautaire CUS
Madame Christine HIPP, Adjointe au Maire de Lipsheim
Monsieur André LOBSTEIN, Maire de Eckbolsheim
Monsieur Robert LUSTIG, Maire de Benfeld
Monsieur Alfred MAECHLING, Maire de Hoerdt
Monsieur Valentin RABOT, Directeur Général des Services de Oberhausbergen
Monsieur Alain REEB, Adjoint au maire de Bietlenheim
Monsieur Robert SCHNEIDER, adjoint au Maire de Herbsheim
Monsieur Paul SCHMITT, Conseiller Communautaire CUS
Monsieur Denis SCHULTZ, Maire de Sand
Monsieur Jean WECHSLER, Adjoint au Maire d'Ostwald
Monsieur Rémy WILLMANN, Adjoint au Maire de Weyersheim
Monsieur Etienne WOLF, Maire de Brumath

Membres des Personnes publiques associées présents :

Monsieur Christian ACKER, Conseil Général du Bas-Rhin
Monsieur Dominique FATON-PONTUS, Conseil Général du Bas-Rhin
Madame Geneviève BRUN, Conseil Général du Bas-Rhin
Monsieur Alexandre PERRAT, Direction Départementale de l'Equipement
Monsieur Alain BERTRAND, Direction Régionale de l'Equipement

Monsieur Michel REVERDY, Directeur du Syndicat Mixte pour le SCOTERS
Monsieur Hervé LEROY, Directeur de l'ADEUS
Madame Géraldine MASTELLI, ADEUS
Madame Mathilde DELAHAYE, ADEUS
Mademoiselle Julie DARGAUD, ADEUS

Madame Danièle MEYER, maire de Rhinau, vice-présidente du SCOTERS anime la commission « Produire 4000 logements par an ».

Monsieur Etienne WOLF, maire de Brumath, accueille les participants dans sa commune.

En préambule, Monsieur WOLF souligne que la ville de Brumath a pour ambition d'accroître sa population et qu'elle mène actuellement, dans le cadre de son PLU, une réflexion sur son développement (où construire ? dans quels quartiers ?) accompagnée d'une réflexion sur la « densité », dans un contexte rendu particulièrement difficile par la pression des promoteurs immobiliers sur la commune depuis 5 ans, et par le renchérissement des prix du foncier.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME : BOITE A OUTILS FONCIERS

L'ADEUS présente comment le PLU (POS) peut être un outil de transformation contrôlée de l'existant, et un outil permettant de faire accepter les extensions urbaines (*cf document ci-joint*).

GERER LA DENSIFICATION D'UN VILLAGE PATRIMONIAL : Monsieur Jean-Michel GALEA, Maire de HINDISHEIM

Monsieur Jean-Michel GALEA, maire de Hindisheim, présente les différents projets de reconversion de fermes et de granges en habitat, que met en œuvre sa commune depuis quelques années (*cf document ci-joint*). Il souligne que de telles réalisations permettent aux jeunes de rester dans le village, grâce aux logements et appartements créés. Cette offre permet également de limiter l'extension urbaine : ainsi, même si la commune dispose de zones NA dans son document d'urbanisme, il n'y a pas eu de lotissement réalisé à Hindisheim depuis 12 ans.

Monsieur GALEA précise que l'un des leviers utilisés pour inciter à la reconversion des corps de ferme est le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et le zonage : en cas de démolition, il y a perte des droits à bâtir (COS faible) ; en cas de conservation du bâtiment, le volume n'entre pas dans le calcul du COS.

Madame Danièle MEYER s'interroge alors sur le fait qu'un COS trop faible ne permette plus aucune construction y compris les abris de jardin. Monsieur GALEA explique qu'une modification est en cours plaçant le COS à 0,3 pour permettre les petites constructions.

Madame Geneviève BRUN, du Conseil Général du Bas-Rhin, demande si les logements produits sont des logements locatifs ou en accession. Monsieur Jean-Michel GALEA précise que ce sont des logements en accession. Ce sont souvent de jeunes couples qui accèdent alors pour la première fois à la propriété.

Monsieur Rémy WILLMANN, adjoint au maire de Weyersheim, s'interroge sur l'existence de subventions pour aider la conservation des fermes en cœur de village.

Monsieur GALEA répond que l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) peut participer au financement de certains travaux, comme les ravalements de façades, par exemple. Madame MEYER ajoute que la Région Alsace promeut également une politique de maintien de corps de fermes.

Monsieur Alfred MAECHLING, maire de Hoerdt, ajoute que sa commune cherche à revitaliser le centre du village car depuis quelques années, la population du centre vieillit fortement, les jeunes et les familles s'installant en périphérie. Cette préoccupation est fortement présente dans la réflexion qui accompagne l'élaboration du PLU.

Pour Monsieur MAECHLING, il s'agit moins de mettre en œuvre la densité, mais plus de la maîtriser. C'est pourquoi, un COS modulable a été mis en place, notamment dans le centre du village : un COS de 0,7 pour les parcelles d'une superficie inférieure à 700 m², un COS de 0,6 pour les parcelles d'une superficie comprise entre 700 et 1500 m², un COS de 0,5 pour les parcelles d'une superficie supérieure à 1500 m². Deux places de stationnement sont prévues par logement ; et des espaces verts sont demandés.

Monsieur MAECHLING ajoute que la pression foncière s'est particulièrement accrue ces trois ou quatre dernières années. Les prix ont fortement augmenté, au point d'être équivalents à ceux pratiqués dans la CUS aujourd'hui : le m² de terre à Hoerdt se négocie par les promoteurs à 225 € (22500 € l'are).

Face à cette pression, la commune a eu la volonté d'aménager des logements dans les volumétries existantes au centre du bourg ; mais le COS étant à 1,2 voire 1,3 et les volumes des granges très grands (bâtiments pouvant atteindre 15 mètres de haut), l'idée a été abandonnée, ne passant pas auprès de la population.

Pour autant, Monsieur MAECHLING souligne que sa commune a conscience d'un réel besoin en logements locatifs. D'ailleurs un petit programme de 26 logements aidés sera réalisé dans un prochain lotissement.

Monsieur Jean-Michel GALEA indique, au sujet des volumétries de granges, que dans sa commune, il y a très peu de projets de promoteurs (deux programmes seulement) et que l'essentiel des opérations sont faites par des enfants de propriétaires ou les propriétaires eux-mêmes.

Les stationnements sont prévus à hauteur de 1 place pour 40m² de SHON, et se trouvent dans la cour de ferme. Ces normes n'empêchent pas que la commune de Hindisheim soit confrontée, comme d'autres communes, au problème du stationnement sur voirie.

Monsieur GALEA ajoute que la population de ces logements s'intègre bien à la population du village ; peut-être mieux que les habitants de lotissements.

Madame Danièle MEYER souhaite revenir sur le problème du stationnement. Elle souligne que les promoteurs sont obligés de prévoir et de réaliser des parkings, mais qu'ils ne sont pas obligés de les vendre en même temps que les logements.

Madame Christine HIPP, adjointe au maire de LIPSHEIM, considère qu'il y a également un problème d'accessibilité des parkings. Par exemple, certains emplacements sont trop petits et trop étroits pour les grosses voitures, qui se retrouvent alors dans la rue.

Madame MEYER ajoute que lorsqu'il y a des problèmes de proximité de nappe phréatique et qu'il est impossible de faire des sous-sols, les maisons sont alors « posées » sur des « taupinières ». Elle souhaite interdire ce type de construction en modifiant son POS, et obliger la réalisation de stationnements de « plain-pied » sur propriété (garages ou parkings extérieurs).

Monsieur Etienne WOLF souligne que les promoteurs réalisent les places de parking mais les habitants ne les utilisent pas. Quelle solution trouver alors ? et comment imposer ? A Brumath, 3 places de stationnement sont prévues à partir d'un logement de deux pièces. Pourtant, cela n'a pas résolu le problème du stationnement.

Monsieur Bernard EGLES, maire de Mittelhausbergen, considère que Hindisheim et Hoerdt sont des communes qui ont un patrimoine remarquable, qu'il faut préserver et mettre en valeur, ce qui n'est pas le cas de Mittelhausbergen, qui dispose d'une ou deux fermes uniquement, sans caractère patrimonial particulier.

Quelle solution préconiser alors pour ces communes ? Et ne vaut-il pas mieux la destruction de certains bâtiments, comme c'est le cas par exemple à Mittelhausbergen pour une grange métallique ?

Monsieur EGLES pose aussi la question de la promiscuité des habitants due à l'étroitesse des lieux, lors de la création de logements dans un ancien corps de ferme. De même, cela induit des problèmes de stationnement (les habitants ont souvent plus de voitures qu'il n'existe de places de parking).

Monsieur Bernard EGLES souligne par ailleurs, que pour sa commune, l'urbanisation et la création de logements doit s'accompagner d'une réflexion plus « globale » liée à la proximité de Strasbourg.

Monsieur GALEA confirme que le stationnement est un problème récurrent ; les discussions avec les promoteurs étant permanentes, allant même jusqu'à la réduction du nombre de logements prévus pour permettre un stationnement suffisant sur parcelle.

De plus, il ajoute qu'il ne s'agit pas de préserver à tout prix tous les corps de ferme, notamment certaines granges, de sa commune.

Monsieur Denis SCHULTZ, maire de Sand, se demande comment un Architecte des Bâtiments de France (ABF) peut intervenir dans la mesure où il n'est pas compétent quand le bâtiment n'est pas classé ?

Monsieur GALEA précise alors que l'ABF est intervenu dans sa commune pour le conseiller, notamment lors d'une étude visant la préservation d'une grange à tabac.

Monsieur Alfred MAECHLING ajoute qu'à Hoerdt, il y a eu un recensement, réalisé avec le Service Départemental d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), permettant de qualifier les granges et fermes remarquables. Cela permet, entre autre, à la commune, lorsqu'un permis de démolir est déposé, de pouvoir s'y opposer.

Madame Christine HIPP, adjointe au Maire de Lipsheim, se demande s'il existe une situation intermédiaire entre d'un côté le classement d'un bâtiment, et de l'autre aucune mesure de protection, quand les permis sont instruits par la CUS ?

Michel REVERDY, directeur du Syndicat Mixte, prend l'exemple du POS de Neudorf, où un travail relativement similaire à celui de Hoerdt a permis de recenser de manière exhaustive tous les bâtiments remarquables, avec la mise en place de mesure de protection particulière. Les bâtiments ne sont pas classés, au sens « Monuments Historiques » du terme, pour autant, des mesures sont prises dans le POS de façon à les préserver, de même que les ensembles urbains cohérents, les jardins, certains arbres...

Monsieur Dupond, de l'ADEUS, ajoute que des dispositions réglementaires permettent d'empêcher le permis de démolir.

FAIRE DU LOGEMENT SOCIAL : Monsieur André LOBSTEIN, Maire de Eckbolsheim

Monsieur André LOBSTEIN, Maire de Eckbolsheim, expose comment une commune fortement contrainte, et à la capacité d'extension réduite, réalise du logement social, et quels outils sont utilisés pour cela (*cf. document ci-joint*).

Monsieur LOBSTEIN explique en effet que sur les 536 ha de sa commune, la moitié est frappée d'inconstructibilité notamment à cause du risque d'inondation. Une autre partie est fortement contrainte par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Entzheim (impossibilité d'agrandir des logements comme d'aménager des combles par exemple). Du fait de ses possibilités d'extension limitées, Eckbolsheim a toujours eu et conservera l'avantage d'être une ville avec les avantages de la campagne.

De plus, la commune est concernée par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ; la part de logements sociaux doit atteindre 20% de son parc de logements. Pour se faire, rappelle Monsieur LOBSTEIN, Eckbolsheim devrait compter 600 logements aidés. Comment atteindre cet objectif sans pour autant réaliser des « ghettos » ?

Il manque aujourd'hui 450 logements aidés à Eckbolsheim, représentant 85.000 € en indemnités à verser pour la commune (17.000€ par logement manquant).

Par ailleurs, les prix du foncier sont particulièrement élevés : de 30.000 à 40.000 € l'are. Et les bailleurs sociaux ont des difficultés pour acquérir des terrains.

Monsieur LOBSTEIN insiste sur l'importance de la pédagogie lorsqu'il s'agit de réaliser du logement social et sur l'importance des messages destinés à la population : permettre aux jeunes de la commune de se loger, souligner que la

majorité de la population est éligible au logement social, tenir des réunions de concertations avec les habitants.

Des règles de construction de logements aidés ont été instaurées dans le PLU, comprenant également une part de logements pour personnes à mobilité réduite, avec tous les aménagements nécessaires.

Monsieur LOBSTEIN ajoute qu'aujourd'hui il souhaite également développer des logements pour personnes âgées en plus du logement aidé. Ainsi, un programme est en train de se dessiner comprenant : 10 à 12 logements de 2 pièces, 3 à 4 grands logements, ainsi qu'une salle commune pour les personnes âgées, les habitants et les associations.

Monsieur André LOBSTEIN insiste également sur l'importance de regarder chaque Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). Faire le choix de répartir le logement social dans la commune pour éviter les « ghettos » implique de pouvoir préempter un bien, dès qu'il se présente, même une maison. Monsieur LOBSTEIN précise qu'il lance toujours une préemption sur un bien qui paraît intéressant, quitte ensuite à la retirer si le projet ne se fait pas.

Monsieur WOLF demande alors comment faire pour suivre une DIA ? Il faut avoir un projet avant de préempter, sa commune est confrontée à un litige pour cette raison.

Monsieur LOBSTEIN précise qu'à Eckbolsheim, c'est la CUS qui préempte pour la commune. Ce sont les Domaines qui fixent le prix. Il faut avoir le courage parfois de se fâcher avec le vendeur, les prix des Domaines étant bien inférieurs aux prix du marché.

Ensuite, une fois le bien acquis, la commune consulte tous les bailleurs sociaux. Il y a toujours 2 ou 3 bailleurs qui répondent favorablement. Et c'est la commune qui choisit le bailleur qui réalisera le projet.

Par ailleurs pour éviter les remarques telles que « ma maison perd de la valeur à cause de votre projet de logements sociaux à côté », Monsieur LOBSTEIN demande aux bailleurs de faire mieux que le privé, et met en place également la Haute Qualité Environnementale (HQE), pour des logements aidés de qualité.

Monsieur LOBSTEIN cite alors plusieurs exemples d'opérations de logements aidés réalisées récemment : une opération de 8 logements sociaux réalisée par un bailleur qui a payé le terrain 35.000 € l'are ; une opération, en face de la Mairie, de 7 logements par CUS Habitat après préemption ; une opération immobilière où la commune a mis en place des règles pour l'opérateur : réaliser la moitié des logements en locatif aidé, pour permettre la rotation des habitants.

Par ailleurs, Monsieur LOBSTEIN conseille que soit précisé dans le contrat le nombre de logements qui seront réservés à la commune, en vue de la Commission d'attribution des logements. Les deux tiers sont une bonne proportion.

Il souligne de plus qu'un bailleur social n'a pas de notion de profit maximum, comme un bailleur privé, et qu'ainsi, les constructions sont de qualité.

A Eckbolsheim, deux places de stationnement sont prévues pour les logements dont la surface est inférieure à 90 m² ; trois pour les logements ayant une surface supérieure à 90 m². Une place supplémentaire est prévue par lot pour les visiteurs.

Monsieur LOBSTEIN conclut sur l'idée qu'aujourd'hui le logement social est très bien accepté dans sa commune, alors qu'il faisait peur au début.

Madame MEYER souligne la difficulté à laquelle sont confrontées les communes rurales qui ne disposent pas d'aides, comme les services techniques d'une grande collectivité par exemple.

Monsieur ACKER, du Conseil Général du Bas-Rhin, trouve l'idée intéressante de faire évoluer le logement pour répondre aux besoins des personnes âgées qui veulent rester dans leur commune.

Monsieur LOBSTEIN ajoute que l'arrivée en maison de retraite se fait désormais le plus tard possible. Faire des petits logements permet alors aux personnes âgées de rester chez elles dans un logement adapté le plus longtemps possible.

Monsieur MAECHLING considère que les maisons de retraite telles qu'on les connaît aujourd'hui sont amenées à évoluer vers des établissements de type Etablissement pour Personnes Agées Dépendantes (EPAD), étant donné l'âge de plus en plus avancé des personnes entrant dans ces établissements.

LA LOI « ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT » (ENL)

Monsieur Christian DUPOND, de l'ADEUS, expose quelques extraits de la nouvelle loi ENL et les outils qui y sont liés : la possibilité pour les communes qui le souhaitent de délimiter dans leur POS/PLU des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter obligatoirement des catégories de logements locatifs définis par le PLU ; l'institution d'une taxe forfaitaire permettant de restituer aux communes une partie de la plus-value engendrée par l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation. (*cf. document ci-joint*)

Madame MEYER se demande si l'on peut se servir de cet outil sur une zone IAUx ?

Monsieur DUPOND répond qu'il faut attendre le décret pour connaître les modalités d'application.

Monsieur WOLF souligne que la ZAC est également un outil intéressant, car elle peut permettre d'imposer la réalisation d'aménagements publics tels que des trottoirs le long d'une voie départementale, ou encore un jardin public. C'est également un moyen pour la commune de « récupérer » une part des équipements réalisés sur la zone.

Monsieur DUPOND ajoute que la loi ENL facilite également la transparence en permettant d'afficher un projet municipal en matière de logement aidé avec un calendrier de réalisation et de suivi.

Monsieur SCHULTZ souligne qu'aujourd'hui les outils du POS permettent également d'anticiper la plus-value foncière.

Monsieur Léger GAUTHIER, conseiller communautaire CUS, souhaite que la commission se penche sur la question du stationnement : faut-il mettre en place des conventions avec les promoteurs pour produire des parkings ? Faut-il réfléchir en lien avec la commission Urbanisation et Transports en commun ?

Michel REVERDY, Directeur du Syndicat Mixte pour le SCOTERS, précise que des fiches pédagogiques sont en cours de réalisation sur les outils fonciers et techniques à disposition des élus, et sur lesquelles ceux-ci pourront s'appuyer.

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

ATTENTION CHANGEMENT DE DATE :

La prochaine réunion de la commission « Produire 4000 logements par an » aura lieu :

- le mercredi 4 avril 2007, de 10h à 12h, à Truchtersheim (Espace terminus)

Une visite de projets (habitat intermédiaire, habitat aidé dans la Région de Strasbourg) sera organisée

- le jeudi 12 avril 2007, de 13h à 18h

Les ordres du jour de la prochaine réunion et de la visite seront communiqués ultérieurement.