

Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg

Commission de suivi

**PRODUIRE 4 000 LOGEMENTS
PAR AN**

Compte rendu du 04 avril 2007
à Truchtersheim

Membres du Syndicat mixte présents :

Madame Danièle MEYER, maire de Rhinau, vice-présidente du SCOTERS
Monsieur Justin VOGEL, maire de Truchtersheim
Madame Marie-Line BATTAGLIA, Communauté de communes du Kochersberg
Monsieur Léger GAUTHIER, conseiller communautaire de la Communauté Urbaine de Strasbourg
Madame Christine HIPPEL, adjointe au maire de Lipsheim
Monsieur Alain REEB, adjoint au maire de Bietlenheim
Monsieur Robert SCHNEIDER, adjoint au maire de Herbsheim

Membres des Personnes publiques associées présents :

Madame Geneviève BRUN, Conseil Général du Bas-Rhin
Madame Patricia GOUT, Direction Régionale de l'Équipement
Monsieur Jean-Marc BIRY, CAUE 67

Madame Stella STAUB, directrice du Syndicat Mixte pour le SCOTERS
Madame Géraldine MASTELLI, ADEUS
Madame Mathilde DELAHAYE, ADEUS
Mademoiselle Julie DARGAUD, ADEUS

Excusés :

M. Jean-Louis FREYD, maire d'Eschau
M. Hugues GEIGER, vice-président de la Communauté Urbaine de Strasbourg
M. Jean-Claude SCHMITT, maire de Bergbieten
M. Denis SCHULTZ, maire de Sand
Mme Anne SCHUMANN, conseillère communautaire de la Communauté Urbaine de Strasbourg
Madame Clara JEZEWSKI-BEC, Conseil régional d'Alsace

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

Monsieur Justin VOGEL, maire de Truchtersheim, accueille les participants dans sa commune.

En préambule, Monsieur VOGEL évoque l'Espace Terminus, salle communale dans laquelle se tient la commission, qui tire son nom de l'ancien terminus du tram qui reliait le Kochersberg à Strasbourg.

Madame MEYER souligne que dans le sud, le tram allait jusqu'à Marckolsheim.

Monsieur VOGEL dresse ensuite un portrait de sa commune et de sa politique en matière d'habitat.

A Truchtersheim, 12 % des foyers fiscaux sont soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Ce sont le plus souvent des ménages issus de l'agglomération strasbourgeoise qui souhaitent retrouver les avantages de la ville à la campagne. Truchtersheim subit par ailleurs une pression foncière importante : les prix des terrains « s'envolent », atteignant aujourd'hui 30.000 € l'are. Pourtant, malgré ces prix, la commune est confrontée à une centaine de demandes de terrains par trimestre. Monsieur VOGEL souligne le souci pour sa commune de maîtriser cette pression foncière, et de favoriser un urbanisme de qualité. En ce sens, la commune bénéficie d'un atout : celui de posséder beaucoup de foncier.

Truchtersheim est une commune qui compte aujourd'hui 3.000 habitants. La Communauté de communes, regroupant 28 villages, totalise quant à elle 20.000 habitants. La Communauté de communes Ackerland (5 communes) souhaiterait fusionner. Le village est en pleine évolution, et de nombreux équipements voient le jour (Maison des Services Administratifs, médiathèque, école de musique, parc éco-pédagogique, crèche, etc.) fortement demandés par la population rurale.

Pour ce qui concerne la construction de logements, un lotissement de maisons jumelées s'est réalisé récemment au sud de la commune et des petits collectifs sont en cours de construction. Monsieur VOGEL ajoute que de plus en plus de personnes qui vivent dans de grandes maisons demandent des logements haut de gamme en collectifs dans la commune pour ne plus avoir à entretenir leur maison et leur jardin. Enfin, un programme de 30 logements aidés pour les jeunes du Kochersberg, qui peinent à se loger au regard du peu d'offres et de la cherté de celles-ci, va bientôt s'ajouter aux logements aidés existants. Monsieur VOGEL souligne que cela favorise la mixité sociale au sein même de la commune.

LE LOTISSEMENT : QU'EST-CE QUE C'EST ?

L'ADEUS présente les difficultés générées par le lotissement actuel.

Trois échelles complémentaires paraissent alors indispensables à prendre en compte pour réussir un lotissement : l'échelle de la maison, l'échelle de l'opération et son insertion dans le village. Un exemple de réalisation de 4 maisons individuelles sur 12 ares à Illkirch-Graffenstaden est alors présenté.

(cf document ci-joint).

Madame Danièle MEYER considère que la solution de deux maisons accolées par le garage est intéressante et a beaucoup d'avantages : pas de mitoyenneté des jardins et économie de l'espace.

Monsieur Justin VOGEL ajoute qu'à Truchtersheim, les maisons accolées ont eu au début du mal « à prendre » auprès des habitants, alors qu'aujourd'hui beaucoup de personnes souhaitent y vivre. Pour autant, les parcelles dans ce lotissement ont une taille de 8 à 10 ares.

Monsieur Alain REEB, adjoint au maire de Bietlenheim, évoque un programme de maisons accolées à Erstein. Au début, les gens craignaient la promiscuité. Aujourd'hui, tout se passe bien et il n'y a pas de conflits d'usage.

Monsieur Jean-Marc BIRY, directeur du CAUE, estime qu'il est important de bien prendre en compte l'orientation des maisons dans chaque projet. Il fait également part d'une expérience récente d'une dizaine de réunions publiques dans un village, illustrant les difficultés à se défaire du lotissement traditionnel en milieu rural. Le point de départ de la discussion avec les habitants de la commune était la basse consommation d'énergie. L'idée était alors de démontrer qu'en accolant deux maisons, l'économie réalisée serait de 10 à 15 %. Tout en évaluant cette économie, les personnes présentes continuaient à préférer une maison individuelle. Le prix de l'are s'élevait à 7.000 €. Monsieur BIRY insiste sur le fait que si le projet de lotissement ne définit par clairement la forme urbaine et le type de maisons (maisons accolées, maisons jumelées, maisons individuelles) cela ne marche pas.

Madame Geneviève BRUN, du Conseil Général du Bas-Rhin, estime que la taille des parcelles dépend de la commune, de son caractère urbain ou rural, et souligne par exemple, que de toutes petites parcelles peuvent convenir aux citadins.

Madame Christine HIPPEL, adjointe au maire de Lipsheim, confirme que pour les « campagnards » de petites parcelles ne suffisent pas. Elle prend l'exemple d'une opération récente de logement aidé (22 maisons accolées) réalisée par l'Habitat du Fonctionnaire pour loger les jeunes couples de Lipsheim. Du fait de la présence de la voie ferrée, il n'y a pas de jardins à l'arrière directement accessible depuis les maisons. Les jardinets donnent sur la rue, devant les maisons, et sont difficilement appropriables, à cause du manque d'intimité. Pour autant les logements sont très bien conçus.

Monsieur Léger GAUTHIER, conseiller communautaire CUS, explique que dans le programme de logements de Lipsheim, la voie ferrée en bordure du site nécessitait de mettre les jardins à l'avant. Les contraintes étaient nombreuses. Les logements sont isolés phoniquement et personne ne se plaint du bruit. Il ajoute qu'un programme de logements a été réalisé récemment par l'Habitat du Fonctionnaire à Soufflenheim. Ce programme comprend une mixité des constructions avec des maisons en bande, des petits collectifs, et des jardinets. L'Habitat du Fonctionnaire est une société de gestion et de construction de logements aidés, qui à sa création il y a 80 ans avait pour mission de loger des fonctionnaires de la poste (d'où son nom), mais qui aujourd'hui ne loge pas que des fonctionnaires.

Madame MEYER évoque les « chalandonnettes » de Rhinau, maisons accolées, dont les jardins étaient à l'origine prévus sans clôtures, « à l'américaine ». Aujourd'hui, les habitants ont ajoutés des claustras, des portails... Madame MEYER se demande alors s'il faut imposer des murs, des haies pour se protéger et créer de l'intimité dès la conception d'un projet ?

Madame MEYER souligne par ailleurs que le « rurbain » qui vient habiter dans sa commune s' imagine en achetant 5 ares à Rhinau, acheter la campagne et une maison dans un parc de 5 hectares.

Monsieur GAUTHIER ajoute que bien souvent dans un lotissement, les conflits entre voisins naissent du fait qu'une maison bouche la vue par exemple, ou qu'une autre donne directement sur la terrasse de sa voisine. Il pense alors qu'on gagnerait en surface et en qualité de vie de voisinage en faisant des maisons bi-familles, même si ça ne se fait pas encore beaucoup en Alsace.

Monsieur BIRY trouve l'exemple de 4 maisons individuelles à Illkirch-Graffenstaden intéressant puisqu'il montre qu'on peut construire le double de maisons que ce qui se pratique habituellement, en consommant le même foncier.

Madame Patricia GOUT, DRE Alsace, estime que la réflexion s'amorce en terme de logement intermédiaire, qui est peu développé aujourd'hui encore en Alsace. Les habitants conservent encore l'image de la grande maison sur une grande parcelle, à la fois consommatrice d'espace et très chère vu les prix élevés du foncier. Pour les jeunes familles aux revenus modestes, le logement intermédiaire est un enjeu pour pouvoir accéder à la propriété.

LA DENSITE QU'EST-CE QUE C'EST ?

L'ADEUS illustre ensuite des exemples de densité et d'habitat intermédiaire, et insiste sur l'importance du maillage des types d'habitat et de leur diversité au sein d'un même quartier. Il s'agit là de l'une des clés de réussite de la densité. L'ADEUS souligne également le rôle primordial de la commune comme porteur de projet. (cf. document joint)

Madame MEYER approuve l'importance de la diversité de l'habitat au sein d'un même programme : mixité d'individuel, d'individuel accolé, de petit collectif avec la création de réels espaces publics aménagés. Elle ajoute que, quelle que soit la forme d'habitat, il ne faut pas la reproduire systématiquement sur le même secteur.

▪ Diversité des formes urbaines

Madame Danièle MEYER fait part d'un projet d'urbanisation dans sa commune sur 8 hectares, entre 2 rues déjà urbanisées. Le prix s'élève à 12.000 € l'are. Le POS actuel prévoit un accès pour aménager cette zone et densifier. Au cœur du secteur se trouve un ancien fossé comblé. L'idée est de le nettoyer pour le ré-ouvrir et ainsi s'en servir pour de l'assainissement séparatif (traitement des eaux pluviales), et créer un espace vert aménagé. Cet espace vert aidera également la

« densification » dans la mesure où il apportera aux habitants un espace de promenade de qualité.

Aujourd'hui, la commune détient 75% des parcelles sur cette zone, achetées à un prix équivalent à 10 fois le prix de la terre agricole. Et elle a des difficultés à acquérir les 25% restant, le prix des terrains ayant fortement augmenté, et les propriétaires refusant de les céder à un prix inférieur au prix du terrain constructible. Ces propriétaires pensent que la commune fait des bénéfices sur le prix des terrains, mais elle n'en fait pas car entre le coût d'achat et le prix de vente, la commune aménage les espaces verts, crée les voiries et met en place l'assainissement. Madame MEYER cherche éventuellement une solution juridique pour acquérir ces terrains.

Madame MEYER ajoute que les questions des maisons jumelées et de la mixité des logements avancent doucement dans les esprits. D'autant qu'elle souhaite que cette zone de 8 hectares soit urbanisée par phases successives pendant 10 ans, notamment au regard des capacités d'accueil de l'école. Madame MEYER souhaite que la problématique HQE (Haute Qualité Environnementale) soit également abordée dans ce projet.

Madame MEYER réfléchit par ailleurs à la possibilité de maîtriser les prix de vente sur cette opération et pense à l'outil ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) pour mettre en place ce projet.

Monsieur BIRY informe que dans ce cas précis, le CAUE peut aider les communes à réaliser leur projet, notamment en passant par un schéma d'aménagement de zone. Le CAUE aide d'abord à l'élaboration d'un programme, puis lance un concours d'urbanisme. Puis l'aménageur à qui est confiée la réalisation, devra suivre le projet de la commune, à partir d'un cahier des charges très précis.

Madame HIPPEL, adjointe au maire de Lipsheim, se demande si l'utilisation de la ZAC pour réaliser une telle opération est obligatoire ?

Monsieur BIRY lui répond que l'outil ZAC n'est pas nécessaire, notamment quand la commune est propriétaire des terrains. Le lotissement est une procédure possible dans ce cas. Mais si la commune n'est pas propriétaire du foncier, la ZAC peut s'avérer un outil nécessaire, notamment comme préalable à la préemption.

Monsieur LÉGER GAUTHIER insiste sur la nécessité d'avoir un cahier des charges précis pour garder la maîtrise d'un projet, son phasage, sa mixité, ses espaces verts, et par conséquent pour que ce soit bien la volonté et le projet de la commune qui soient réalisés et non pas la seule volonté de l'aménageur pour qui la rentabilité prime avant tout.

Madame MEYER ajoute que le rôle de la commune est également important pour maîtriser les coûts de sortie. Elle souhaite un prix de vente accessible pour les jeunes couples par exemple et elle aimerait que sur son projet, les prix de revente du foncier s'élèvent au maximum à 10.000 € l'are. Madame MEYER souligne aussi l'importance du rôle de la commune pour la réalisation de logements aidés.

Monsieur BIRY confirme l'importance de ne pas tout confier aux promoteurs. Si le maire se décharge sur un aménageur, un seul prix de vente et une seule forme d'habitat, les mêmes pour tous, seront établis et seules certaines catégories sociales pourront accéder. Monsieur BIRY souligne alors l'importance de la forme urbaine qui a une influence sur les prix de vente et la mixité de la population.

Monsieur Justin VOGEL, maire de Truchtersheim, ajoute que le maire a tout intérêt à générer de la mixité sociale, notamment pour maintenir sur sa commune un tissu associatif dynamique. Cela nécessite d'avoir une vision à long terme. Monsieur VOGEL précise qu'une population riche est exigeante en offre de services, et que cela a un coût important pour la commune.

Madame MEYER estime que les communes qui ont la chance d'avoir du foncier ont l'opportunité d'être exemplaires en terme de réalisation de projet de logements diversifiés. Tout en ayant à l'esprit qu'il s'agit d'être réaliste en matière de mixité, et de trouver l'équilibre propre à chaque commune, à son contexte, à ses besoins. Par ailleurs, les normes HQE sont également importantes à prendre en compte, surtout pour les bâtiments publics. Ainsi à Rhinau, une crèche a été réalisée suivant ces principes. L'investissement à la construction est certes plus important, mais permet par la suite une baisse significative des charges de fonctionnement.

Monsieur BIRY souhaite revenir aux exemples d'habitat présentés. Tous peuvent présenter un intérêt (maisons individuelles, maisons en bande, reconversion d'une grange... ; cf. *document joint*), mais les « carrés de l'habitat » posent plusieurs problèmes, notamment le fait que les logements ne soient pas traversants.

Monsieur Justin VOGEL souligne qu'à Truchtersheim, le PLU stipule qu'aucune ferme ne doit être démolie. Toutes les solutions doivent être recherchées pour conserver les volumes existants des fermes et des granges. Ainsi par exemple, rue de l'Eglise, 7 maisons accolées ont été créées dans une grange, qui n'a pas été démolie. Des aides de la Région existent d'ailleurs pour soutenir ces réhabilitations. Elles peuvent s'élever jusqu'à 13.000 € par logement. Monsieur VOGEL ajoute qu'aujourd'hui, 4 à 5 opérations similaires sont en cours dans sa commune.

▪ Mixité sociale

Monsieur GAUTHIER souligne que la société de l'Habitat du Fonctionnaire loge de plus en plus de cadres moyens ces dernières années. Cela est dû au coût du logement qui augmente chaque année et à l'éclatement des structures familiales qui créent de nouveaux besoins.

Madame MEYER confirme ce phénomène d'éclatement qui s'observe très nettement dans le recensement : il y a de plus en plus de foyers sans pour autant qu'il y ait corrélation avec l'augmentation de la population. Ainsi à Rhinau, il y a eu une augmentation du nombre de ménages de 20%, alors que la population a augmenté de 10%. Cela est dû à l'augmentation des familles monoparentales.

Monsieur BIRY insiste alors sur la définition de la mixité qui est bien de tenir compte des situations différentes et particulières des ménages. Le phénomène d'augmentation des familles monoparentales est une réalité. Il n'existe pas aujourd'hui de solution adaptée pour le logement de ces familles. Et faire un autre type de logement pourra permettre de répondre à de plus grands besoins.

Madame MEYER estime qu'il est nécessaire de trouver des solutions au logement des personnes plus modestes dans toutes les communes, même les plus petites. Sur Rhinau, les 12 logements aidés réalisés ont permis de loger les propres enfants des habitants de Rhinau et les femmes seules. Il faudrait certainement contraindre toutes les communes à réaliser du logement aidé, y compris les communes rurales.

Monsieur Alain REEB, adjoint au maire de Bietlenheim, ajoute que cette idée est d'autant plus importante que les communes rurales ont tendance à vieillir : il y a peu de foncier et il est cher, il n'y a pas de logements accessibles, alors les jeunes partent vers la ville. De plus, il ajoute que pour acquérir du foncier, une commune doit avoir de l'argent, or quand elles ont peu ou pas de recettes financières, c'est souvent difficile.

Madame Geneviève BRUN, Conseil Général du Bas-Rhin, pense qu'une commune peut commencer par réhabiliter des bâtiments de type presbytère pour créer du logement aidé, et que pour ce faire, il existe des plusieurs types d'aides et de subventions.

▪ Logement des personnes âgées

Madame Marie-Line BATTAGLIA, Communauté de communes du Kochersberg, se demande quelle peut être la réponse pour le logement des personnes âgées qui ne pourront pas accéder à des maisons en hauteur. Elle souligne également le problème de la spécialisation de l'habitat qui va à l'encontre de la mixité sociale et des populations.

Madame MEYER a déjà rencontré cette situation dans sa commune : des personnes ont construit il y a 40 ans, les enfants sont partis, elles-mêmes ont vieilli, et ne peuvent plus s'occuper de leur jardin. Elles achètent alors un appartement dans le cœur du village (proche des services) en ayant vendu leur maison à un prix très élevé. Madame MEYER considère qu'une réflexion doit alors s'engager sur le logement des personnes âgées : résidences seniors avec des services à la personne, petites structures de petites maisons de plein pied proches des commerces... tout en prenant garde de ne pas faire de programmes trop importants pour éviter l'effet « ghetto ».

Monsieur Jean-Marc BIRY, CAUE 67, estime que des logements pour personnes âgées peuvent être créés par exemple lors de reconversion de granges ou de fermes qui se situent dans le cœur des villages, donc proches des commerces. Il ajoute que dans ces opérations, il n'y a a priori pas de problème de stationnement puisque ces personnes ont moins de voitures que des familles par exemple.

Madame MEYER prend l'exemple de Rhinau. Le passage en PLU nécessite une réflexion de fond et une vision à long terme du devenir de la commune. Elle indique également que dans le cœur du village, le règlement va changer : le COS (Coefficient d'Occupation du Sol) va baisser de 1,2 à 0,6 ; les normes de stationnement vont augmenter ; l'emprise au sol maximum ne pourra pas dépasser 50%. La commune a été amenée à refuser le permis d'un petit collectif en plein cœur de Rhinau notamment à cause du problème de stationnement et de la sécurité qui en découlait (problème de sorties de voitures, et de stationnement sauvage sur voirie publique). Par ailleurs, Madame MEYER ajoute que Rhinau anticipe les besoins en logement des personnes âgées : un espace réservé près de la mairie et près de la Coop est destiné à accueillir une résidence pour les seniors.

▪ **Quelle place pour les commerces et des services au sein des lotissements ?**

Madame MEYER s'interroge sur la place des commerces et des services de proximité dans les grandes opérations : par exemple, au sein de son projet de 8 hectares, faut-il proposer une boulangerie ?

Monsieur BIRY pense qu'il est intéressant de prévoir une surface polyvalente, surtout au sein de projets importants, surface qui peut être utilisée en tant que salle commune aux habitants dans un premier temps, puis devenir un commerce de proximité si le besoin se fait sentir.

Monsieur Robert SCHNEIDER, adjoint au maire de Herbsheim, considère qu'il s'agit avant tout de voir si c'est vivable pour un commerce de s'implanter dans un quartier.

Madame Marie-Line BATTAGLIA estime qu'il faut préciser le but de l'arrivée d'un commerce dans un quartier : est-ce pour animer le secteur ? Est-ce en complément d'un espace public créé ? L'intérêt de le placer en lien avec un espace public ou un équipement est de le placer sur un passage qui amène de la clientèle.

Madame MEYER approuve mais pense également au flot de voitures individuelles que cela peut générer.

Madame HIPPEL, adjointe au maire de Lipsheim, pense qu'il faut alors saisir l'occasion, dans tout nouveau projet, de repenser les cheminements piétons/vélos vers le cœur du village pour intégrer le lotissement dans le village.

Madame MEYER confirme qu'il est important de montrer aux conseils municipaux qu'il est possible de faire autrement même si aujourd'hui, il n'existe pas d'opération ayant valeur d'exemple dans ce domaine.

Madame MEYER remercie les membres de la commission pour leur venue et leur participation au débat. Elle rappelle aux participants qu'une visite de réalisations récentes en matière d'habitat est organisée le jeudi 12 avril prochain.

La prochaine réunion regroupera les deux commissions « Produire 4000 logements par an » et « urbanisation et transports en commun » pour s'intéresser à la problématique du stationnement.

Cette réunion aura lieu le vendredi 15 juin 2007, de 10h à 12h

L'ordre du jour et le lieu de cette prochaine réunion seront communiqués ultérieurement.