

# Construction de logements sociaux au sein de la communauté urbaine de Strasbourg (67)

Projet d'éco quartier dans la commune de Vendenheim



OUESLATI Sémia

Tuteur : Jeanine Marchand SAVARIT



Construction de logements sociaux au sein de la communauté urbaine  
de Strasbourg (67)

*Projet d'éco quartier dans la commune de Vendenheim*

## REMERCIEMENTS

Je tiens à témoigner ma reconnaissance à Madame Manuela MULLER, gestionnaire du patrimoine et chargée d'urbanisme de la commune de Vendenheim pour le temps consacré et les précieuses informations délivrées.

Je remercie Madame Cathy MULLER et Monsieur Fabrice SAUER, chargés de la réalisation du PLU de Strasbourg pour m'avoir fourni le PLU et des cartes sur la commune Strasbourg.

Je tiens également à remercier ma tutrice Madame Jeanine Marchand SAVARIT, professeur au Département Aménagement de l'École Polytechnique de l'Université de Tours, pour ses précieux conseils.

Je tiens à remercier Monsieur Eric THOMAS, professeur au Département Aménagement de l'École Polytechnique de l'Université de Tours, pour les informations sur le logement social.

## SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	1
Partie I : La CUS, une zone dynamique.....	2
I. Présentation de la CUS.....	2
II. La concentration de la population .....	4
III. La concentration de l'emploi.....	5
IV. Répartition des domaines d'activités selon les zones de la CUS.....	6
V. La CUS, un territoire attractif .....	8
1. L'ouverture à l'international.....	8
2. Volontarisme économique : Politique d'attractivité .....	8
3. Franche urbaine de Strasbourg .....	8
4. Tourisme d'agrément et d'affaires.....	8
VI. Le transport .....	10
1. Liaisons ferroviaires et routières .....	10
2. Le port et l'aéroport .....	10
3. Les transports en commun .....	10

Partie 2 : le logement social dans la CUS .....	12
I. Les évolutions du parc de logements dans la CUS entre 1999 et 2005 : état des lieux .....	12
1. Un accroissement relativement faible du parc de logements .....	12
2. Une répartition du logement selon le type de résidence .....	12
3. Evolution et part des propriétaires dans la CUS entre 1999 et 2005.....	12
4. Résidences principales en collectif .....	12
5. Répartition des types de logements dans la CUS.....	13
6. Le parc de logements sociaux.....	13
II. La loi SRU : à qui s'impose-t-elle ? .....	15
III. Les objectifs du PLH .....	17
IV. Le financement de type PLA-I.....	21
1. Les conditions d'octroi.....	21
2. Description de l'aide.....	21
V. L'évolution de la politique du logement .....	22
VI. La demande de logements sociaux dans la CUS : diagnostic du 4 <sup>ème</sup> PLH .....	24
1. Une demande très supérieure à l'offre .....	24
2. Une répartition territoriale différenciée de la demande .....	25

VII.	Les profils des demandeurs .....	27
1.	Situation familiale .....	27
2.	L'âge .....	27
3.	Les ressources .....	28
4.	Des demandes anciennes et des souhaits variés .....	28
5.	Répartition des allocations selon le statut d'occupation en 2004 .....	30
Partie 3 :	la recherche du foncier .....	31
I.	La diminution des transactions de terrain à bâtir .....	31
II.	Le potentiel foncier pour le logement dans la CUS : diagnostic du 4 <sup>ème</sup> PLH .....	33
1.	La mesure du potentiel .....	33
2.	Nombre de logements potentiels pour chaque période .....	35
III.	La demande sera-t-elle toujours aussi forte à l'horizon 2015 ? .....	36
IV.	Choix de la commune .....	39
Partie 4 :	mise en place des logements sociaux au sein de la commune de Vendenheim .....	40
I.	Présentation de la commune de Vendenheim .....	40
1.	La population .....	40
2.	Les logements sociaux dans Vendenheim .....	41

3.	Les transports en commun .....	42
4.	Equipements .....	43
II.	Localisation de la zone à aménager .....	44
III.	La réglementation de la zone I AU .....	47
IV.	Orientation d'aménagement : projet habitat.....	50
1.	Organisation viaire.....	50
2.	Une urbanisation qui tire son identité du site.....	52
3.	Un quartier mixte et durable.....	53
V.	Le site aménagé.....	54
1.	Le concept de ville durable .....	54
a.	Le traitement des eaux pluviales .....	55
b.	Traitement des déchets : le tri sélectif .....	55
c.	Atteindre un bilan énergétique neutre.....	55
d.	Des systèmes de déplacements propres et une nouvelle dynamique économique.....	57
2.	Plan du site aménagé.....	57
VI.	Coût du projet.....	61
VII.	Etude d'impact.....	63



CONCLUSION ..... 64

## INTRODUCTION

« Le logement est le pilier du soutien à l'emploi », voici ce que dit le président de la république à Douai, le 4 décembre 2009. En effet, une chute de production de 10 000 logements, a pour conséquence, 20 000 chômeurs en plus et 370 millions d'euros de recettes fiscales en moins.

La communauté urbaine de Strasbourg (CUS), du haut de ses 450 000 habitants, n'est pas moins touchée par le problème du logement. 1 700 ménages sont en attente d'un logement social sur le territoire de la CUS (chiffre ADEUS 2007). A ce jour, des milliers de familles doivent attendre un, deux ans, avant qu'on puisse leur faire, ne serait-ce, qu'une proposition de logement en rapport avec leur niveau de vie. Ces attentes sont encore plus troublantes lorsqu'il s'agit de logements sociaux, car les demandeurs ne disposent pas toujours d'un habitat pour passer cette longue période.

Pendant longtemps, c'est principalement la ville de Strasbourg qui a mis en place des logements sociaux. Les autres communes de la communauté urbaine de Strasbourg, lui ont, en quelques sorte, délégué la tâche. Mais la loi SRU, du 13 décembre 2000, vient contester cette tendance.

Le logement est, par excellence, un domaine où les légitimités sont multiples mais dans lequel l'action n'est possible qu'avec l'engagement de tous et au premier chef, des élus locaux. Nulle action ne peut avoir lieu sans la volonté des élus locaux. Aujourd'hui, de nombreuses communes de la CUS cherchent à augmenter leur pourcentage de logements sociaux, conformément à la loi SRU. Certaines d'entre elles ont depuis 2000, mis en place des logements sociaux sur leur territoire. Ces actions, à l'échelle locale, ont déséquilibré le territoire provoquant une forte offre sur certaines zones et très peu sur d'autres. Il faut voir la CUS comme un ensemble afin de rééquilibrer son territoire et de partager l'ensemble de l'offre sur toute la zone de la communauté urbaine de Strasbourg.

Le foncier est et restera rare là où les besoins en logement sont cruciaux. Il doit être utilisé avec parcimonie et intelligence. Les constructions doivent être économes de l'espace afin de préserver au mieux les ressources naturelles.

L'étude débutera par une analyse du territoire de la communauté urbaine de Strasbourg, afin de montrer la nécessité en logements sociaux et de préciser le déséquilibre de cet espace. Par la suite, un choix d'une commune parmi celles de la CUS qui répond aux objectifs du PLH, sera effectué. Le projet s'achèvera par la mise en place des logements sociaux au sein de la commune choisie.

## Partie I : La CUS, une zone dynamique

### I. Présentation de la CUS

La communauté urbaine de Strasbourg, couramment appelée CUS, est une structure intercommunale française, située dans le département du Bas-Rhin et dans la région d'Alsace.

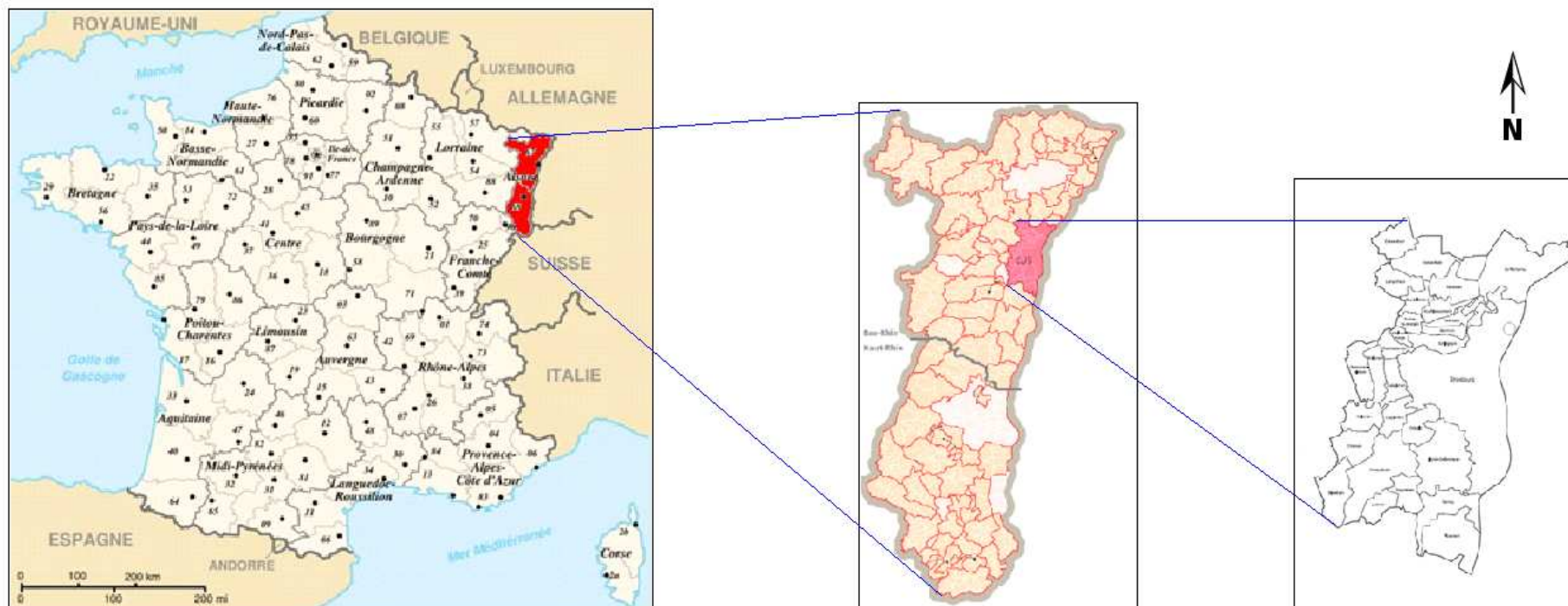


Figure 1: localisation de la CUS en France, en Alsace, dans le Bas-Rhin

Source : Réalisation personnelle

Instituée en 1967, la communauté urbaine de Strasbourg est une forme de coopération intercommunale très aboutie qui introduit la notion de solidarité financière et de défense d'intérêts communs. Tout en préservant l'indépendance des communes, elles assurent une meilleure gestion et ouvrent un horizon de développement plus vaste dans les domaines qui relèvent de leurs compétences. On distingue deux grands domaines d'interventions qui sont l'aménagement et les services publics.

La communauté urbaine de Strasbourg, avec ses 451 000 habitants, compte 28 communes réparties sur un territoire de 316 km<sup>2</sup>. La commune de Strasbourg représente, à elle seule, plus de 25% du territoire de la CUS.

La CUS se segmente en différentes zones (cf. figure 2). Cette segmentation sera utilisée dans la suite du dossier pour décrire les divers aspects de la CUS.

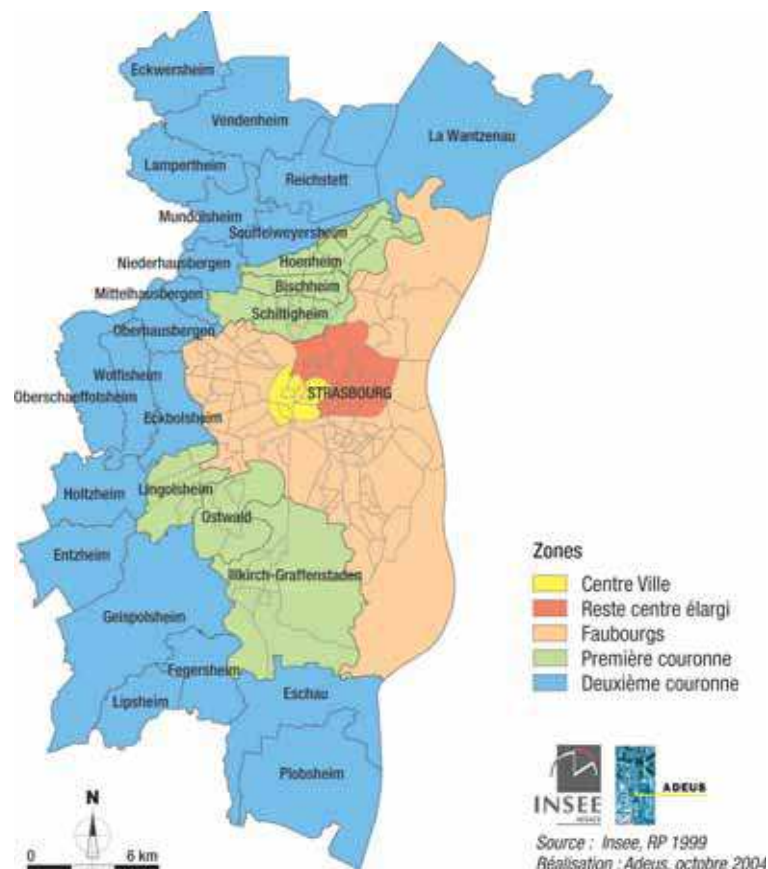


Figure 2: du centre ville à la deuxième couronne

## II. La concentration de la population

Strasbourg concentre 60% de la population de la communauté urbaine. La CUS compte 45% de la population du Bas-Rhin et plus du quart de la population alsacienne. Cette dernière a encore augmenté entre 1999 et 2006, avec un taux d'accroissement de 3.5% contre 2.9% pour l'ensemble de la France métropolitaine. La CUS participe fortement au développement économique de la région.

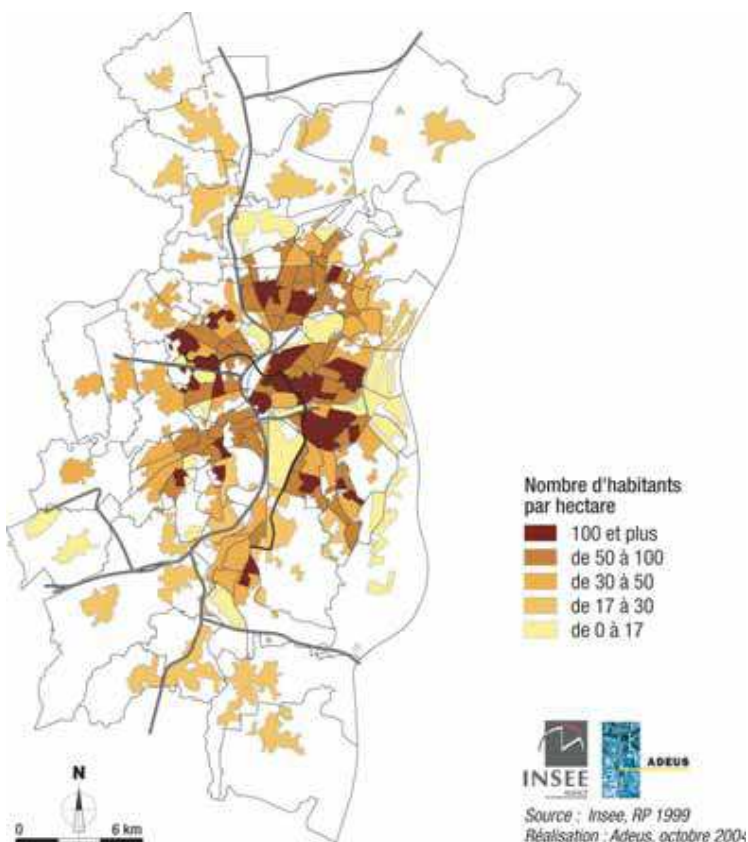


Figure 3: densité de la population

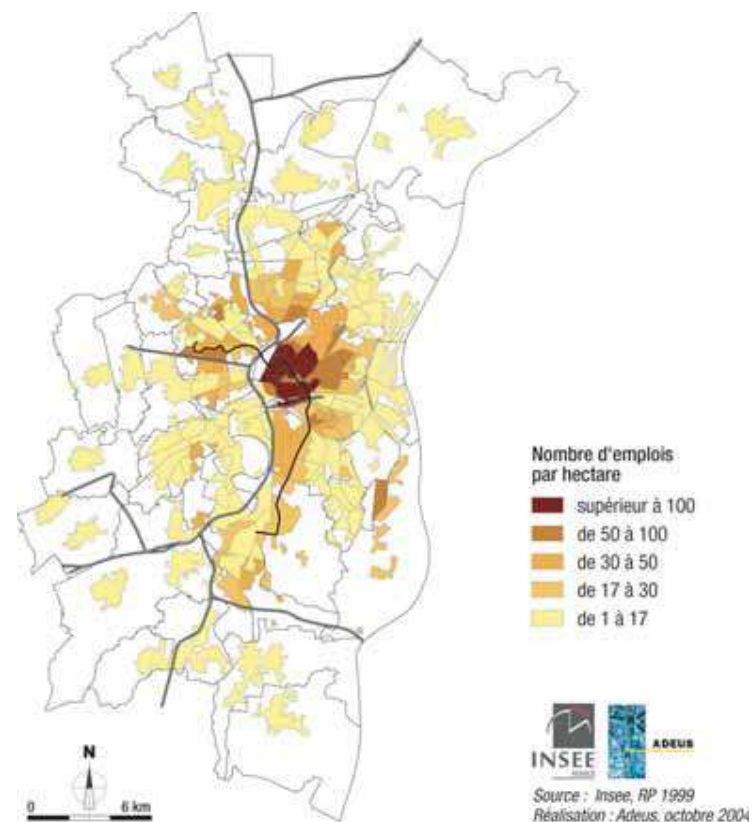


Figure 4: la densité de l'emploi

La figure 3 permet de constater que la population est principalement concentrée dans le centre élargi et les faubourgs. À Strasbourg même, la densité démographique est forte dans presque tous les quartiers. Pour le reste de la CUS, la densité démographique reste élevée dans les six autres grandes communes, qui forment la première couronne : Bischheim, Hoenheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Ostwald et Schiltigheim (cf. figure2). Dans les communes de la deuxième couronne, où la maison individuelle domine, la densité démographique est plus faible.

On assiste à un nouveau phénomène, celui du desserrement des ménages (structure familiale, vieillissement) qui a un impacte sur le logement autant en quantité qu'en qualité.

### III. La concentration de l'emploi

L'emploi est plus concentré que la population, comme on peut le constater en comparant les cartes des figures 3 et 4. En effet, Un emploi sur trois de la communauté urbaine (un sur deux de la commune de Strasbourg) est situé dans les 11 km<sup>2</sup> du centre-ville élargi. Cette concentration de l'emploi est particulièrement marquée pour certaines activités tertiaires. Un tiers des emplois du commerce de détail de la CUS y sont localisés. D'autres services, tels que les activités de l'hôtellerie et de la restauration sont également très présents dans le centre-ville.

Ainsi, La densité de l'emploi est maximale au centre, et décroît au fur et à mesure qu'on s'en éloigne.

L'activité tertiaire occupe une part importante de l'emploi dans la CUS. Au premier janvier 2007, les ASSEDIC du Bas-Rhin recensaient 168 633 salariés dans la CUS, dont près de 80% dans le secteur tertiaire.

#### - Les frontaliers

La CUS représente 45% de la population active du département du Bas-Rhin et 26% de la population active de la région Alsace. 73 % des emplois disponibles dans le périmètre de la CUS sont occupés par des résidents.

Les frontaliers alsaciens travaillent pour moitié en Allemagne et en Suisse, mais plus de 80% d'entre eux, employés en Allemagne, sont Bas-rhinois (INSEE, recensement 1999).

#### - Le chômage

En Alsace, le taux de chômage est en repli. Au premier trimestre 2007, il était de 8,4% dans la zone d'emploi de Strasbourg et de 7,4% en Alsace. Soit inférieure à la moyenne nationale de 0,9%.

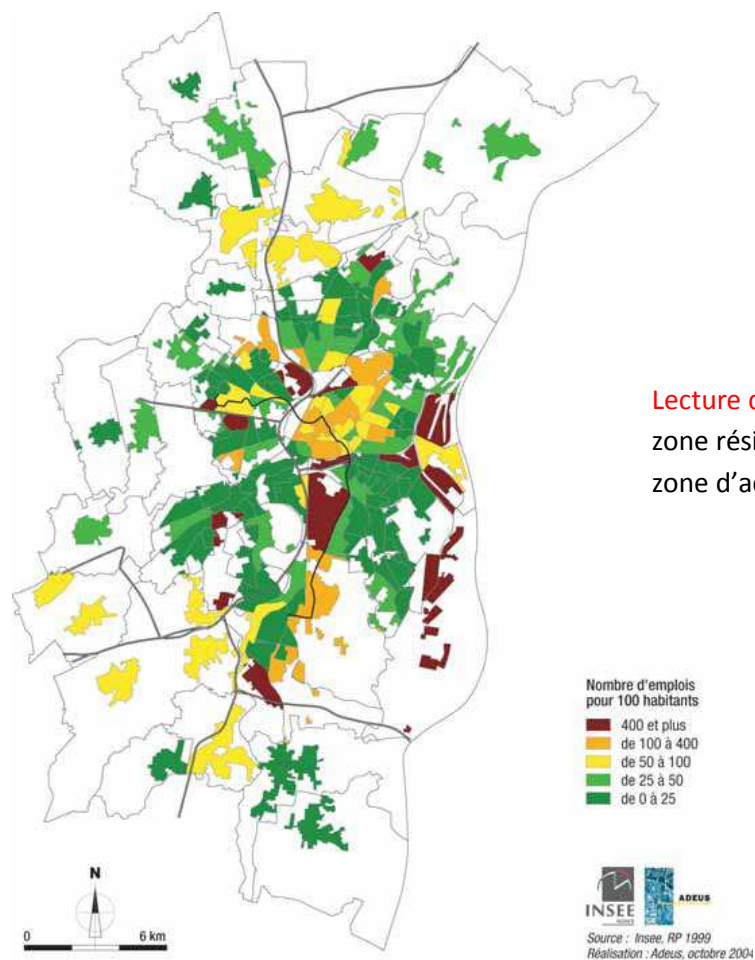
#### IV. Répartition des domaines d'activités selon les zones de la CUS

Dans les faubourgs et la première couronne se trouvent plusieurs zones d'activités très peu peuplées : activités à dominante industrielle (Strasbourg, zones du Port du Rhin), commerce de gros et industrie (Plaine des Bouchers), zones à dominante universitaire (Illkirch-Graffenstaden).

Les communes de la deuxième couronne sont, elles aussi, principalement résidentielles. Cependant, certains quartiers centraux sont essentiellement tournés vers des activités, comme des activités financières au nord (le Wacken), le campus universitaire de l'Esplanade ou de l'Hôpital civil au sud.

Dans les communes périphériques (la deuxième couronne), la part des emplois occupés par des habitants de la CUS est relativement faible (68 % contre 73% pour toute la CUS).

Ainsi, de façon générale, plus on s'éloigne du centre-ville moins les emplois sont occupés par des résidents de la CUS. Certains quartiers font exception, tel que les quartiers d'habitat social qui sont plus fréquemment occupés par des actifs habitant dans les communes de la CUS (Cronembourg (80 %), Neuhof (83 %), la Canardière Est (90 %), la Cité de l'III (95 %)).



**Lecture de la carte :** un quartier tramé en vert est une zone résidentielle, un quartier tramé en marron est une zone d'activité.

**Figure 5: Les zones d'activités sont peu nombreuses**

La carte de la figure 5 montre que les zones d'activités sont peu nombreuses. Elle ne révèle pas un manque d'offre d'emploi dans la CUS mais une forte concentration de l'emploi.



## V. La CUS, un territoire attractif

### 1. L'ouverture à l'international

Strasbourg partage avec New York et Genève le privilège d'être le siège d'organisations internationales, sans être capitale nationale. Cette ouverture est favorisée par la position géographique de l'Alsace directement en contact de l'Allemagne et de la Suisse (Cf. figure 1). De plus, le territoire de la CUS contient de nombreuses entreprises étrangères.

L'Alsace est dotée d'outils performants au service de son internationalisation, tel que la Maison du Commerce International de Strasbourg (MCIS) qui est le premier World Trade Center de France créé en 1979.

### 2. Volontarisme économique : Politique d'attractivité

En 2006, la CUS a mis en place des procédures d'exonérations de taxe professionnelle en faveur des entreprises impliquées dans les projets « recherche et développement » labélisés par les pôles de compétitivité. En effet, la CUS est située dans le zonage de recherche et développement de trois pôles : Innovations Thérapeutiques, Véhicule du futur et Fibre Grand Est. La CUS a soutenu officiellement les candidatures des deux pôles : Innovations Thérapeutiques et Véhicule du futur.

### 3. Franche urbaine de Strasbourg

La ville de Strasbourg a deux zones franches urbaines qui ont pour objectifs (Cf. figure 6):

- Soutenir et maintenir le développement d'activités économiques dans les quartiers,
- permettre l'accès ou le recours à l'emploi des personnes qui y résident,
- intensifier et accélérer les programmes de rénovation urbaine en cours.

Les petites entreprises qui s'installent en zone franche permettent la création d'emplois. Leur développement est favorisé par des exonérations fiscales et sociales.

### 4. Tourisme d'agrément et d'affaires

La CUS contient différents lieux d'accueil : le palais de la Musique et des Congrès de Strasbourg Pierre Pflimlin, le Palais de l'Europe, le Parlement Européen, le Parc des Exposition du Wacken.

La fonction touristique du quartier insulaire, inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, est très prégnante. On y trouve aussi un tiers des emplois de la banque et de la finance, soit autant que dans le quartier financier du Wacken.

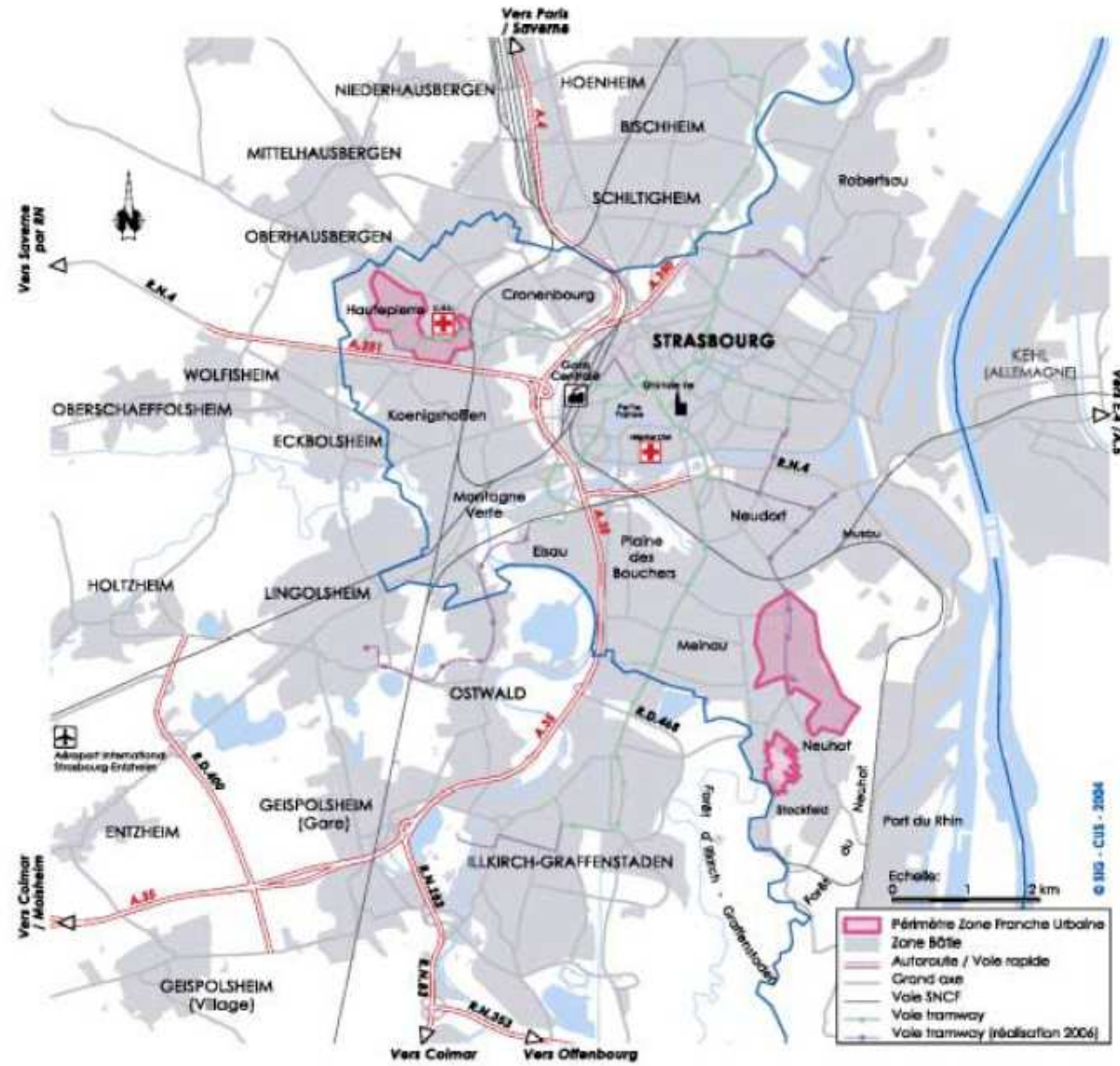


Figure 6: localisation des zones franches urbaines

## VI. Le transport

Les transports contribuent aux choix des lieux d'implantation de logement à l'échelle de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

### 1. Liaisons ferroviaires et routières

Le périmètre de la CUS contient une gare et treize points d'arrêts. La ville de Strasbourg, carrefour ferroviaire majeur, est située à l'intersection des plus grandes artères internationales électrifiées d'Europe. Elle est aussi un nœud important du réseau routier européen mesurable au temps de parcours nécessaire pour atteindre les grandes métropoles européennes (ex : Strasbourg-Francfort en 2heures et 15 minutes).

### 2. Le port et l'aéroport

L'Alsace est bordée par le Rhin, frontière naturelle entre la France et l'Allemagne.  
Le port autonome de Strasbourg est le deuxième port fluvial français.  
L'aéroport international de Strasbourg est le septième aéroport français.

### 3. Les transports en commun

Strasbourg est la ville pilote dans le domaine des déplacements. Le réseau Bus-Tram 2007-2008 dote Strasbourg du plus important réseau de tram en France. Le réseau bus se redéploie pour s'adapter au tram et connaît une augmentation de 6% permettant la création de nouvelles dessertes.

La combinaison de plusieurs modes de transport dans un même déplacement, vont dans le sens de l'efficacité, de l'économie et de la protection de l'environnement (9 parkings relais tram).

La CUS est desservie par le réseau urbain de la CTS (Compagnie des Transports Strasbourgeois). Elle est en liaison avec les communes périurbaines par les lignes interurbaines du réseau 67.

La déserte en transport en commun (existante ou à venir) doit articuler son développement avec celui de l'habitat.

Des études montrent que les populations économiquement plus fragiles présentent des degrés de dépendance vis à vis des transports collectifs plus importants que d'autres segments de la population. A ce titre, il semble pertinent que la question de l'habitat social soit associée systématiquement aux projets de développement inscrits dans les périmètres d'accessibilité aux transports collectifs structurants.

Favoriser la variété des modes de transport est important pour préserver l'environnement. Cette diversification, ne peut avoir lieu que par un aménagement autour du logement qui favorise à la fois, la voiture avec la facilité de stationnement (ex : Parking relais tram) et la marche à

à pied ou le vélo avec des pistes cyclables et des zones piétonnes. L'utilisation du vélo est fortement corrélée à la possibilité pour l'usager de savoir son vélo en sécurité. La création de locaux à vélo, dans l'habitat collectif, serait un moyen de favoriser ce type de déplacement économe. Afin de mieux répondre aux enjeux environnementaux de la mobilité il semble intéressant de pouvoir s'appuyer sur une vision stratégique du développement des espaces publics, notamment du point de vue de leurs fonctionnalités urbaines.

*La CUS, est une zone attractive par sa population, son offre d'emploi, son ouverture à l'international, son tourisme et par les politiques qu'elle engage. Ceci explique que la CUS attire de nouveaux habitants qui n'ont pas toujours les moyens de se loger. Il faut donc, diversifier l'offre en logement sur le territoire. Mais quel type de logement faut-il créer afin de répondre aux mieux aux besoins ?*

*L'emplacement de l'habitat doit se faire par rapport au réseau de transport afin de faciliter le déplacement des habitants. Une multiplication des moyens de transports, par l'aménagement de structure, permettrait de favoriser un respect de l'environnement.*

## **Partie 2 : le logement social dans la CUS**

### **I. Les évolutions du parc de logements dans la CUS entre 1999 et 2005 : état des lieux**

#### **1. Un accroissement relativement faible du parc de logements**

En 2005, la CUS compte 228 709 logements. Soit une augmentation de 5% de son parc de logements entre 1999 et 2005 (12 000 nouveaux logements). Cette augmentation, est nettement inférieure à celle de l'ensemble du département, qui a une augmentation de 9% de son parc de logement avec la création de 28 000 logements neufs.

#### **2. Une répartition du logement selon le type de résidence**

Les logements se répartissent dans la CUS de la façon suivante :

- 92 % de résidences principales,
- 1 % de résidences secondaires,
- 7 % de logements vacants.

#### **3. Evolution et part des propriétaires dans la CUS entre 1999 et 2005**

En 2005, 61% des résidences principales sont en locatif. Ce chiffre varie de façon importante selon les zones de la CUS. Ainsi, dans le centre ce chiffre atteint 77% alors qu'au nord il n'est que de 50%.

#### **4. Résidences principales en collectif**

83% des résidences principales de la CUS sont en collectif, 17% en individuelles.

**Tableau 1 : part des résidences individuelles et du collectives**

	Collectif	Individuel
<b>Strasbourg Sud</b>	93 %	7 %
<b>Reste CUS Sud</b>	60 %	40 %
<b>TOTAL ZONE SUD</b>	<b>79 %</b>	<b>21 %</b>
<b>Strasbourg Ouest</b>	92 %	8 %
<b>Reste CUS Ouest</b>	62 %	38 %
<b>TOTAL ZONE OUEST</b>	<b>81 %</b>	<b>19 %</b>
<b>Strasbourg Nord</b>	83 %	17 %
<b>Reste CUS Nord</b>	73 %	27 %
<b>TOTAL ZONE NORD</b>	<b>75 %</b>	<b>25 %</b>
<b>ZONE CENTRE</b>	99 %	1 %
<b>TOTAL CUS</b>	<b>83 %</b>	<b>17 %</b>

Source : METATTM - Filocom 2005

Le tableau 1 permet de montrer que la quasi totalité de l'offre de la zone centre est en collectif, alors que l'individuel est plus développé ailleurs, notamment au Nord de la CUS (25 %). Ainsi, il serait judicieux de placer des logements à habitat collectif, économe de l'espace, dans la partie nord de la CUS.

### 5. Répartition des types de logements dans la CUS

Les résidences principales sont à 52% des logements de 3-4 pièces. Les grands logements de cinq pièces et plus sont principalement localisés en dehors de Strasbourg. Cette dernière concentre les logements de petites tailles.

### 6. Le parc de logements sociaux

Au 1er janvier 2007, le parc social représente 48 478 logements dans la CUS (d'après le Répertoire du logement social, 2007, ADEUS), soit 80 % de l'offre départementale. Strasbourg accueille 70 % de l'offre de la CUS. Le nombre de logements sociaux a augmenté de 4 % en quatre ans, avec une croissance plus marquée pour le secteur centre. Si globalement dans la CUS la part du parc social est de 21 % des résidences principales, la plupart des communes soumises aux obligations de l'Article 55 de la loi SRU n'y satisfont pas (Cf. figure 7). L'essentiel de l'offre sociale se situe dans le collectif, sous forme locative. L'accession sociale n'est pratiquement pas développée.

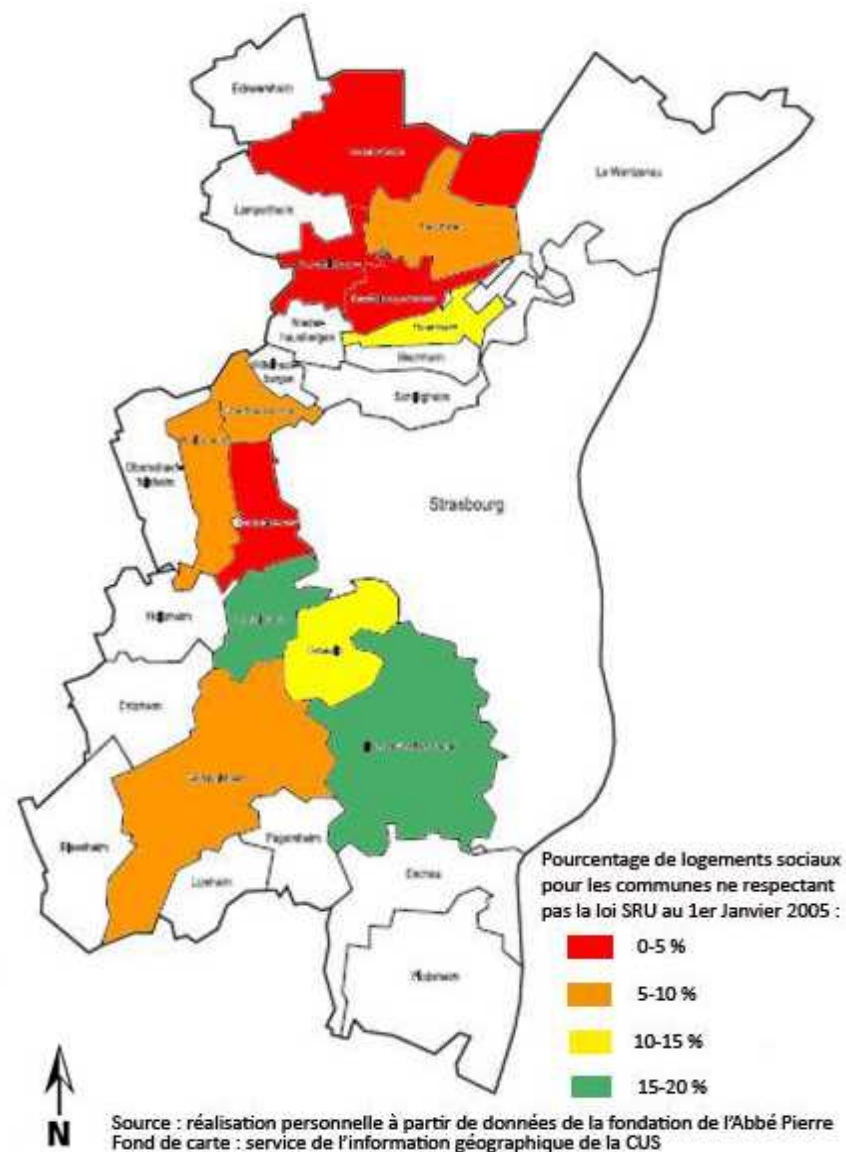


Figure 7 : communes qui ne respectent pas l'article 55 de la loi SRU au 1er Janvier 2005

## II. La loi SRU : à qui s'impose-t-elle ?

La loi SRU joue un rôle primordial dans le logement social. Elle contraint certaines communes à augmenter leur pourcentage de logements sociaux. Pourtant, toutes les communes ne sont pas contraintes à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Quelles sont les communes qui doivent respecter les 20% de logements sociaux ?

L'enjeu de la loi SRU : comment assurer l'équilibre social de l'habitat et éviter que les phénomènes de ghettoïsation se concentrent uniquement sur certaines communes ?

Tirant les conséquences d'une application non satisfaisante de la LOV (Loi d'Orientation pour la Ville ; Cf. tableau 5), la loi SRU a mis en place un système de contraintes en ne proposant pas d'autres alternatives aux communes que celle de réaliser l'objectif de mixité sociale, sous peine de se voir infliger une pénalité financière.

Même si l'objectif de mixité sociale est mis au premier rang et doit être l'expression d'une solidarité nationale, l'ensemble du territoire national n'est pas contraint à cette obligation. En effet, seules sont concernées les communes répondant aux trois conditions suivantes :

- Avoir une population au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions.
- Faire partie d'une agglomération, au sens du recensement général de la population, de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.
- Disposer d'un nombre total de logements locatifs sociaux inférieurs à 20 % des résidences principales, au 1er janvier de l'année précédente.

Toutes les communes de la CUS n'ont pas une population qui atteint les 3 500 habitants (Cf. figure 8). Ainsi, les communes de la CUS n'ont pas toutes la contrainte de respecter les 20% de logements sociaux. L'agglomération de Strasbourg, à laquelle est rattachée les autres communes de la CUS, compte, 276 867 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2008 (INSEE).

Les sanctions au non-respect des objectifs de mixité sociale sont sous forme d'une pénalité financière. L'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation institue à compter du 1er janvier 2002, un prélèvement annuel sur les ressources fiscales des communes concernées à hauteur de 152,45 E par logement social manquant pour atteindre les 20 %.

L'intérêt de la loi SRU en matière d'habitat est d'avoir supprimé la possibilité d'une échappatoire pour les communes : verser une contribution financière ou réaliser des logements sociaux. Aujourd'hui, l'alternative n'existe plus car le paiement de l'amende forfaitaire n'exonère plus les communes de leur obligation de respecter les objectifs de mixité sociale.





Toute création de logement demande son inscription dans un PLH (Politique Locale de l'Habitat). La CUS est en phase intermédiaire : en fin du troisième PLH et en création du quatrième PLH.

### III. Les objectifs du PLH

Adopté en décembre 2002, le troisième PLH de la CUS vise à répondre à l'ensemble des besoins en logement des ménages, tout en veillant à favoriser une répartition **équilibrée de l'offre**, garante de la solidarité intercommunale.

Un bilan du PLH pour les années 2003-2006 a été réalisé. Il permet d'observer l'évolution des logements sociaux et détermine les objectifs du quatrième PLH dans lequel ce projet de logement social s'inscrit.

Le troisième PLH a quatre axes stratégiques dans son programme d'action :

- Rééquilibrer le territoire,
- privilégier la qualité des logements et le cadre de vie intégrant le développement durable,
- participer à la valorisation du patrimoine social,
- renouveler les interventions en faveur du parc privé.

Sur cette période, le nombre de logements sociaux financés par le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLS (Prêt Locatif Social) a approximativement atteint ses objectifs de 500 logements par an. De ce fait, le nombre total de logements sociaux manquants au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a sensiblement baissé dans la CUS, passant de 3 630 au 1er janvier 2004 à 3 240 au 1er janvier 2006 (d'après la Direction Départementale de l'Équipement).

L'objectif de création de 10 % grands logements sociaux (5 pièces et plus) par an a été globalement respecté.

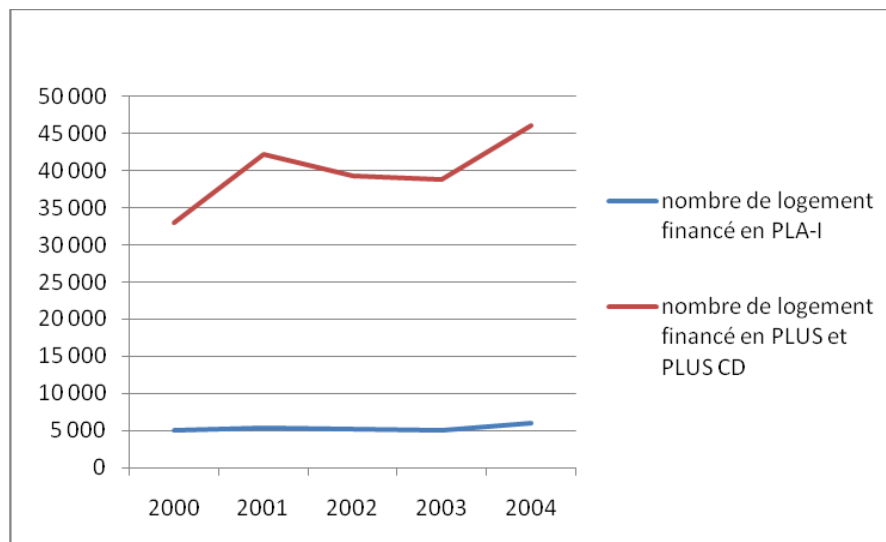
Néanmoins, des progrès restent à faire :

- La construction de logements sociaux a peu contribué au rééquilibrage de l'offre sur le territoire communautaire. En effet, Plus de la moitié (55%) des logements sociaux financés dans la CUS entre 2003 et 2006 sont localisés à Strasbourg, qui concentre déjà 70 % de l'offre locative sociale communautaire. Les autres communes qui ont contribué à l'augmentation des logements sociaux dans la CUS sont : Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Ostwald, Schiltigheim et Souffelweyersheim (première et deuxième couronne ; Cf. figure 9). Ensemble, elles représentent 57% des logements sociaux hors Strasbourg. Ces six communes, qui concentrent déjà 90 % de l'offre locative sociale de la CUS, ont accueilli 81 % des logements sociaux financés entre 2003 et 2006, hors Strasbourg.



- Le logement social financé par le PLA-I, reste minoritaire avec à peine 8 % de l'ensemble des logements sociaux financés.

Tableau 2: logements par type de financement entre 2000-2004, pour toute la France



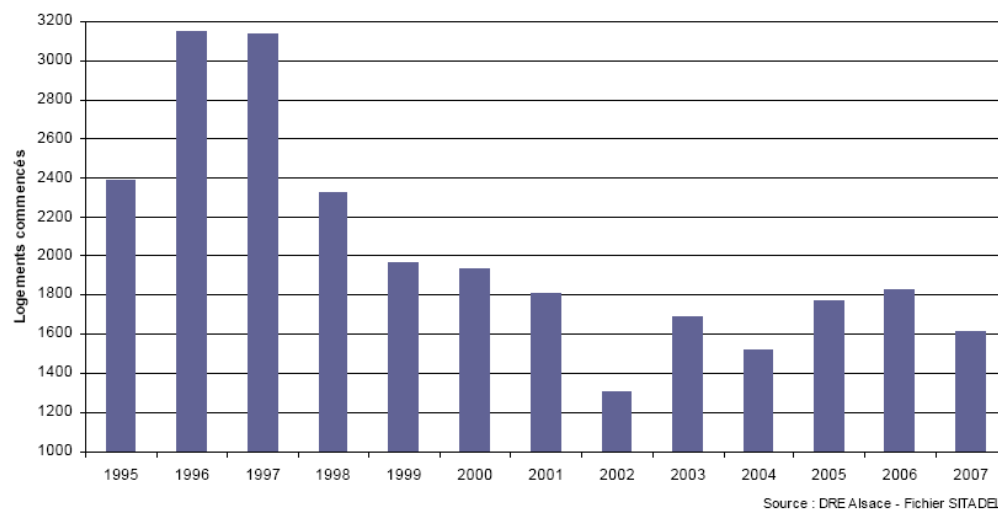
Source : réalisation personnelle à partir de données du ministère du logement

Ce phénomène est visible à l'échelle du pays (Cf. tableau 2). En effet, le graphique ci-dessusF montre la faible proportion de logements financés par le PLA-I par rapport à celui financé par le PLUS.

- La production de logements neufs n'a jamais atteint les objectifs de 2 500 à 2 900 logements neufs par an. L'objectif de constructions neuves est en déficit d'un millier de logements par an.

Ce déficit dans la construction de logements ne peut pas perdurer indéfiniment. Le vieillissement de la population, les fermetures de classes dans le premier degré, et plus généralement le déséquilibre des territoires est parmi les problèmes auxquels seraient confrontées les collectivités en cas de maintien de ces tendances. En caricaturant, jusqu'à aujourd'hui, Strasbourg accueille les jeunes, la première couronne les jeunes actifs et la deuxième couronne les familles. Si le volume de la construction neuve dans la CUS se maintient aux niveaux actuels, on aura le schéma suivant : Strasbourg continuera d'accueillir les jeunes, la première couronne les jeunes actifs mais la deuxième couronne sera de plus en plus vieillie et les familles iront s'installer de plus en plus hors de la CUS. La construction de logements est donc un enjeu pour l'ensemble du territoire.

**Tableau 3 : évolution de la construction neuve dans la CUS**



Ce graphique (tableau 3) permet d'observer une baisse de la construction de logements neufs depuis 1996. Celle-ci, est principalement due à une raréfaction du foncier. Ce phénomène est particulièrement observable pour les communes de la CUS hors Strasbourg. En effet, Strasbourg a su augmenter sa construction de logements neufs depuis 2004.

A Strasbourg, les logements dont la construction a commencé sont principalement de petite taille (1 et 2 pièces), de taille intermédiaire dans la première couronne (3 et 4 pièces) et grands dans la deuxième couronne (5 pièces et plus). Cette répartition ne fait que renforcer la structure existante du parc et ne permet pas d'en diversifier l'offre.

- La production de logements sociaux dans le parc privé montre certaines difficultés face à un marché du logement dentu.

Du fait de la délégation de compétence en faveur de l'attribution des aides à la pierre, le PLH doit répondre à de nouvelles exigences afin de satisfaire à la nouvelle réglementation. L'élaboration du quatrième PLH de la CUS doit être l'occasion de mettre ce document en conformité avec le décret du 4 avril 2005, qui prévoit notamment la déclinaison territoriale des actions.

Dés à présent, une documentation sur le financement de type PLA-I et sur le décret du 4 avril 2005 s'impose.

## IV. Le financement de type PLA-I

Le PLA-I est un prêt locatif aidé à financement très social mis en place à compter de février 1990. Les PLA-I sont destinés aux ménages cumulant difficultés économiques et difficultés sociales qui, par conséquent, se trouvent souvent exclus des filières classiques d'attribution de logement. Il s'agit de leur offrir une solution de logement pérenne, adaptée à leurs difficultés, avec si nécessaire un accompagnement social, de manière à favoriser leur intégration. Il aide les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte à financer la production de logements locatifs sociaux dans le cadre de la mixité sociale (D'après Articles R.331-1 à R.331-28 du code de la construction et de l'habitation).

### 1. Les conditions d'octroi

Les revenus des ménages locataires ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au logement social classique (PLUS), sauf dérogation du préfet de département.

Le loyer minimum fixé par la convention entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire ne doit pas dépasser 88 % du loyer maximum PLUS sauf dérogation préfectorale.

### 2. Description de l'aide

Les taux de subventions se différencient selon le type d'opérations (acquisition-amélioration ou construction neuve).

Tableau 4 : taux de subvention maximum applicables

Catégories d'opérations	Opérations de construction neuve (2° du R.331-15 a) du CCH	Opérations d'acquisition-amélioration (3° du R.331-15 a) du CCH
PLUS	5 % (dérogation préfet : 6,5%)	10 % (dérogation préfet : 11,5%)
Opérations expérimentales	8 %	15 %
Contrats de relance	8 %	15 %
Opérations de construction-démolition (PLUS-CD)	12 %	12 %
Résidences sociales avec gestion para-hôtelière antérieures au 1er janvier 1998 (art. R 331-15-2° CCH).	12 %	12 %
PLA-I	20 %	20 % (dérogation préfet : 25 %)

Source : ministère du logement

Le tableau 4 montre que le maximum de subvention est attribué au logement financé par le PLA-I. Ce dernier révèle une volonté politique de venir en aide aux personnes les plus démunies.

## V. L'évolution de la politique du logement

Pour pouvoir comprendre le logement social, un développement sur l'évolution de la politique du logement en France est requis.

Tableau 5 : évolution de la politique du logement

Dates	Politiques
1954	crise du logement
1955	un décret précise la législation des H.L.M. Il s'agit de mettre à la disposition des catégories les plus démunies de la population des logements à loyer compatible avec leurs ressources, mais de surface et confort minimum.
03-janv-77	<b>la loi Barre</b> institue l'Allocation Personnalisée au Logement ; le législateur veut favoriser l'aide à la personne plutôt que l'aide à la pierre.
22/06/1982	<b>la loi Quillot</b> a pour objet de normaliser les rapports entre propriétaires et locataires. Elle définit les droits et les devoirs de chacun.
06/07/1989	<b>la loi Mermaz</b> introduit le droit de disposer d'un local d'habitation conforme à la dignité humaine.
30/05/1990	<b>la loi Besson</b> dite « loi pour le logement des plus défavorisés ». Cette loi prévoit la mise en place de Plans Départementaux d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.) et la création des Fonds de Solidarité Logement (F.S.L.).
13/07/1991	pour appuyer la loi Besson, les législateurs votent la loi Delebarre dite « <b>Loi d'Orientation pour la Ville</b> » ( <b>LOV</b> ). Afin de favoriser la construction de logements sociaux, la LOV a pour objectif d'inciter les communes déficitaires en logements sociaux à rattraper leur retard ou, solidarité communale oblige, à payer une amende.
Le 13 décembre 2000	<b>la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)</b>
Le 1er octobre 2001	le premier ministre affiche comme priorité la démolition de logements sociaux dans les grandes cités de banlieue

<b>1<sup>er</sup> Août 2003</b>	<b>la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.</b> Elle prévoit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la mise en place d'un programme de reconstruction urbaine étalé sur 5 ans, représentant environ 30 milliards d'euros d'investissements.</li> <li>- Des mesures d'accompagnement concernant l'aide à la création d'emplois et soutenant l'activité économique avec notamment la création de nouvelles zones franches urbaines.</li> <li>- Un réaménagement des procédures de traitement du surendettement est inclus dans la loi.</li> <li>- Une ligne de crédit spécifique pour le renouvellement urbain des communes les plus pauvres est également prévue.</li> </ul>
<b>Décret du 4 Avril 2005</b>	<b>la loi Urbanisme et Habitat.</b> Les maires reçoivent les moyens de maîtriser le développement urbain de leurs communes. Pour protéger l'urbanisation traditionnelle, ils peuvent fixer une taille minimale des terrains constructibles. En cas de détachement de parcelles la limitation de l'utilisation des droits de construire leur est possible. Pour les communes rurales dotées d'une carte communale, la collectivité locale a la possibilité de bénéficier d'un droit de préemption urbain.
<b>16 juillet 2006</b>	la loi Engagement National pour le Logement (ENL). Elle constitue le volet législatif du Pacte National pour le Logement et renforce le volet logement du plan de cohésion sociale. Elle se répartit en 4 thématiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide les collectivités à construire</li> <li>- Augmente l'offre de logements à loyers maîtrisés</li> <li>- Favorise l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes</li> <li>- Renforce l'accès de tous à un logement confortable</li> <li>- Aide les collectivités à construire</li> </ul>
<b>5 mars 2007</b>	<b>Loi DALO : La loi désigne l'Etat comme le garant du droit au logement.</b>
<b>2009</b>	<b>Projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre de construire plus de logements</li> <li>- Faciliter l'accès au logement des classes moyennes et modestes</li> <li>- Lutter contre le mal du logement</li> </ul>

Un nouveau contexte législatif et réglementaire :

Dans le cadre de la décentralisation, la CUS a signé avec l'Etat une convention de délégation en faveur de l'attribution des aides à la pierre, entrée en vigueur le 1er janvier 2006 pour une durée de trois ans. Le délégataire est chargé d'attribuer les aides pour le compte de l'Etat. Cette délégation autorise la CUS à mettre en œuvre la politique de l'habitat définie par l'Etat. Elle donne aussi à la CUS, la possibilité



d'accomplir un véritable travail de planification du réaménagement de l'agglomération. Un soin particulier est accordé aux projets qui s'engagent dans des actions de développement durable (ceux qui intègrent la pose des panneaux solaires par exemple).

A l'exception des aides de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), la délégation de compétence porte sur les aides à la pierre en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement. Cette délégation, qui s'applique à l'ensemble des 28 communes de la CUS, intègre les objectifs du Plan de Cohésion Sociale (PCS). Ce plan prévoit un rattrapage de la production de logements aidés.

Ainsi, l'ANRU, qui n'existait pas au moment de l'adoption du troisième PLH de la CUS, a joué un rôle primordial dans les interventions sur le parc locatif social et dans son financement, au point que l'essentiel des financements d'Etat transitent par l'ANRU.

Depuis 2002, de nouvelles lois ont été adoptées, telles que la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, du 1er août 2003, la loi Engagement national pour le logement (ENL) du 16 juillet 2006 et la loi instaurant un Droit au Logement Opposable (DALO) du 5 mars 2007 (Cf. tableau 5). Elles impactent directement la politique locale de l'habitat, en instaurant par exemple de nouvelles obligations en matière d'hébergement d'urgence et d'insertion ou en matière de respect d'un seuil de 20 % de logements locatifs sociaux pour des communes qui en étaient exemptées.

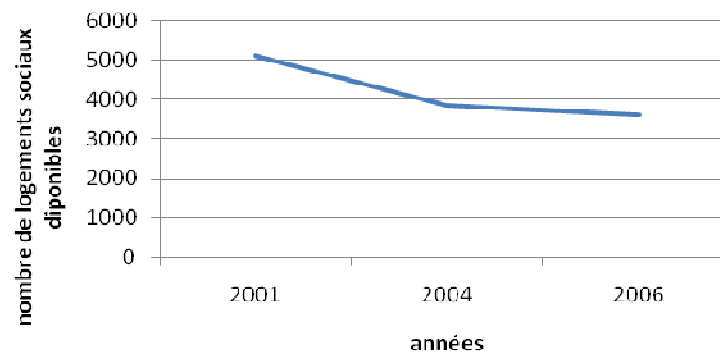
## **VI. La demande de logements sociaux dans la CUS : diagnostic du 4<sup>ème</sup> PLH**

La demande de logements sociaux est fortement corrélée à l'existence d'une offre.

### **1. Une demande très supérieure à l'offre**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007 la CUS comptait 16 257 demandeurs de logements sociaux, soit 80% de la demande bas-rhinoise. De plus, le nombre de logements sociaux disponibles à la location diminue d'année en année (Cf. tableau 6). Celle-ci, s'explique par la conjonction de deux phénomènes : d'une part la diminution de la mobilité dans le parc social existant et d'autre part la faiblesse de la construction neuve.

**Tableau 6 : baisse de l'offre en logements sociaux (2001-2006)**



Source : réalisation personnelle à partir de données de la DRE (Direction Régionale de l'Équipement) Alsace - Enquête PLS (Parc Locatif Social)

Remarque : L'offre est mesurée par le nombre d'emménagements pendant l'année de référence, ce qui inclut à la fois la rotation dans le parc et les logements mis en location pour la première fois.

## **2. Une répartition territoriale différenciée de la demande**

Cette répartition de la demande fait apparaître une forte concentration dans les grandes communes. Ce constat est étroitement lié à **l'importance de l'offre, mal répartie sur le territoire communautaire**. Ainsi, plus des deux tiers de la demande (69 %) portent sur la seule commune de Strasbourg, qui concentre par ailleurs 70 % de l'offre. Un quart de la demande concerne les six communes urbaines de la première couronne.

Toutefois, le rapport offre-demande indique que la pression des souhaits est particulièrement forte sur quelques communes de la deuxième couronne, comme La Wantzenau, Souffelweyersheim, Oberhausbergen ou Vendenheim, où l'ampleur de la demande peut atteindre le double du parc existant (Cf. figure 10).

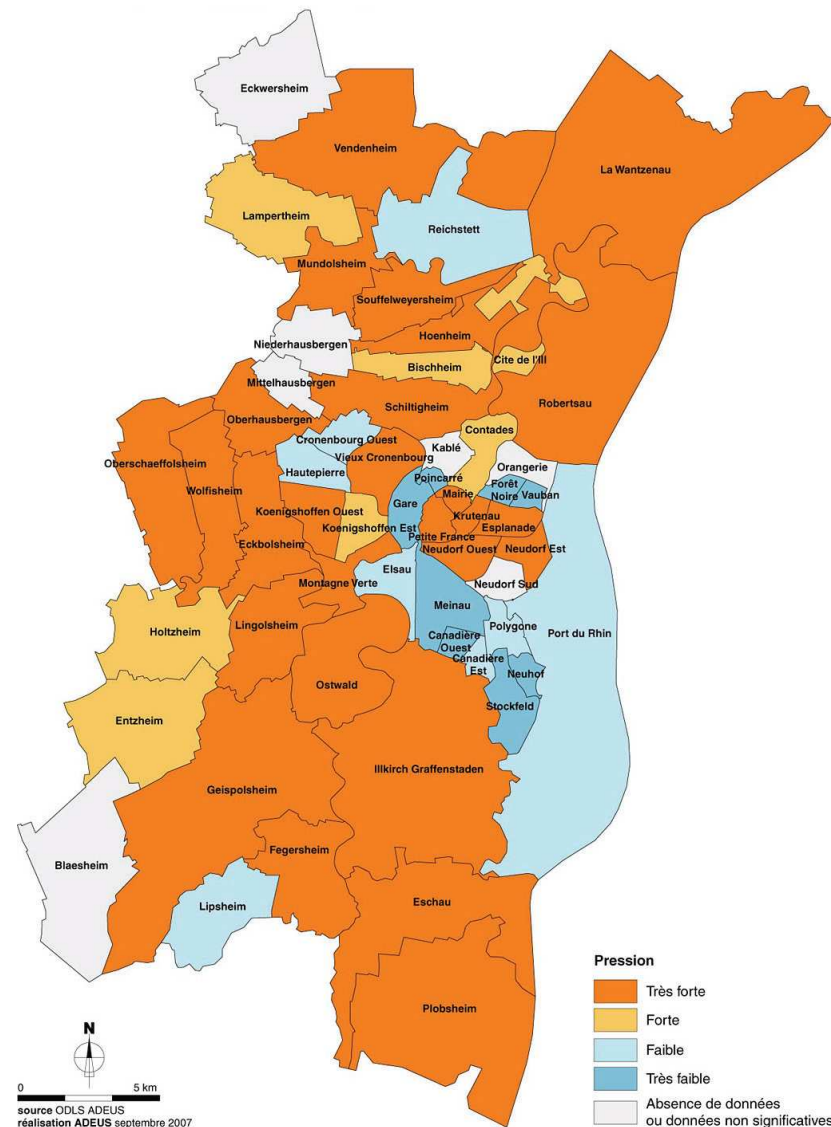
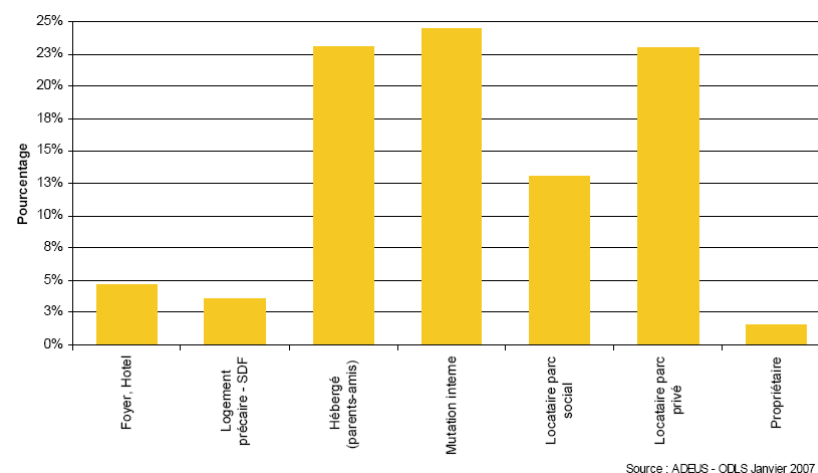


Figure 10 : pression des souhaits de la CUS par rapport au nombre de logements sociaux existants

## VII. Les profils des demandeurs

Les demandeurs sont : pour 40% des personnes sans logements, 22% sont des demandeurs logés dans le parc locatif privé, 38% sont des demandeurs déjà logés dans le parc social (Cf. tableau 7). Ces données de 2007, montre qu'une majorité des demandeurs n'ont pas les ressources nécessaires pour accéder à un logement. La nécessité de construire des logements sociaux de type PLA-I se faire encore plus ressentir.

Tableau 7 : répartition des demandeurs selon le statut d'occupation antérieur



### 1. Situation familiale

Près de la moitié des ménages demandeurs de logements sociaux sont des ménages sans enfant (48 %) et sont pour l'essentiel des personnes seules. Les ménages monoparentaux représentent près du quart des demandeurs (23 %) et la plupart d'entre eux ont un ou deux enfants.

### 2. L'âge

La plus grande proportion des demandeurs (33%) sont des ménages âgés de 25 à 34 ans, suivis de ceux âgés de 35 à 44 ans (26 %).

Toutefois, un phénomène relativement nouveau est en train de prendre forme: la part croissante de personnes âgées parmi les demandeurs. Celle-ci ne représente que 6 % de l'ensemble, néanmoins leur nombre est en augmentation. Cette tendance reste à vérifier afin d'analyser s'il s'agit d'un phénomène démographique structurel ou d'un phénomène conjoncturel de précarisation des personnes âgées. Selon la fondation de l'Abbé Pierre, la précarité touche de plus en plus les personnes âgées.

### 3. Les ressources

Une précarité croissante caractérise les demandeurs de logements sociaux au 1er janvier 2007. En effet, la paupérisation des demandeurs est un fait avéré depuis plusieurs années. En 2005, les ménages dont les ressources étaient inférieures à 60 % du plafond HLM PLUS (Cf. tableau 8) représentaient 75 %. Ils sont 84 % au 1er janvier 2007. Par ailleurs, 30 % des demandeurs étaient sans aucune ressource.

**Tableau 8 : les plafonds de ressource pour les aides au logement**

	isolé	couple	Couple + 1 pers.	couple + 2 pers.	Couple + 3 pers.
Plafonds CAF	229,07€	280,38€	315,50€	361,41€	407,32€
	<b>1 pièce (28 m<sup>2</sup>)<sup>a</sup></b>	<b>2 pièces (48 m<sup>2</sup>)</b>	<b>3 pièces (75 m<sup>2</sup>)</b>	<b>4 pièces (92 m<sup>2</sup>)</b>	<b>5 pièces (124 m<sup>2</sup>)</b>
Loyers privés	349,72€	437,76€	566,25€	690€	891,56€
Loyers PLUS	154€	264€	412,5€	506€	682€

a.Sources : Enquête loyers CUS, 2006

### 4. Des demandes anciennes et des souhaits variés

Les motifs de la demande peuvent être classés en trois grandes catégories :

- Les motifs liés au logement lui-même ou à son environnement (en particulier trop petit et dans une moindre mesure trop grand, mal situé, etc.),
  
- Les motifs économiques (logement trop cher),
  
- Les motifs familiaux (séparation, naissance, mutation professionnelle, etc.).

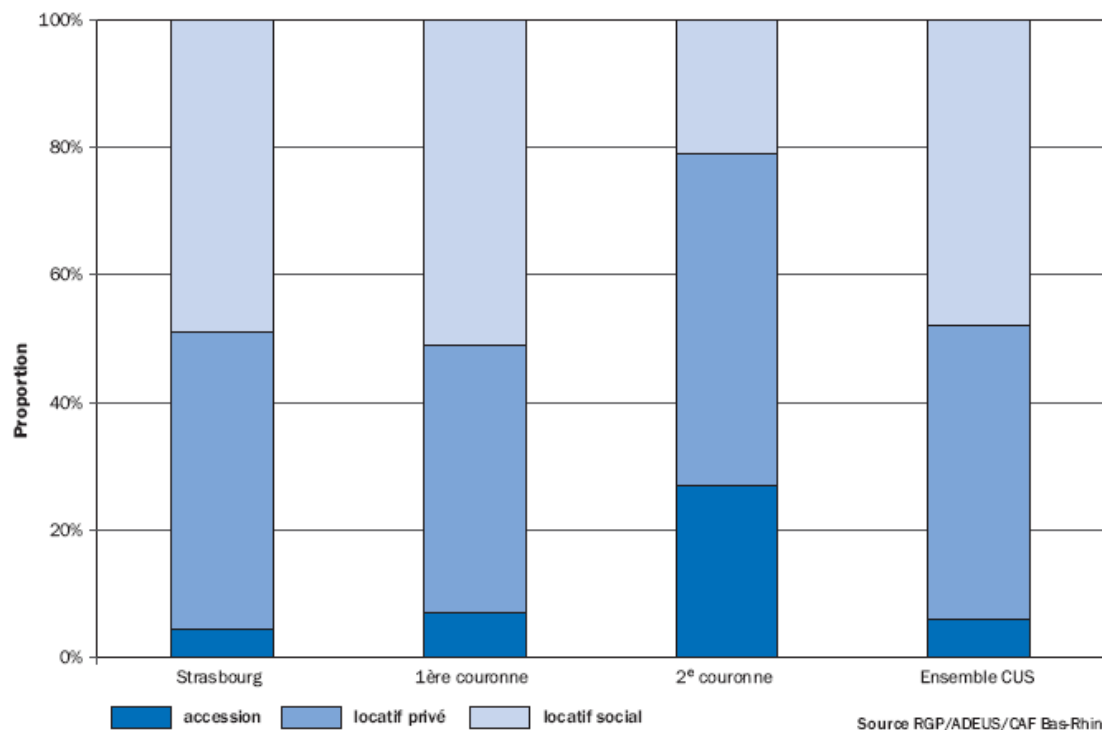
Les attributions de logements dépendent de critères économiques mais également de la composition du ménage.

La structure du parc conditionne les demandes. Ainsi, pour les logements de 5 pièces et plus (10 % du parc environ), la tension peut devenir très importante, et se mesure notamment par les délais d'attribution particulièrement longs pour ce type de logements, pouvant atteindre 20 mois.

Les logements les plus demandés demeurent néanmoins les T3 (37 % des demandes) et les T4 (22 % des demandes). L'ancienneté moyenne des demandes en instance auprès des organismes au 1er janvier 2007 est de 14,5 mois. Les demandes de plus d'un an sont en forte augmentation dans la CUS (+ 29 % en un an).

## 5. Répartition des allocations selon le statut d'occupation en 2004

Tableau 9 : Répartition des allocataires selon le statut d'occupation en 2004



Le Tableau 9 montre que c'est dans la deuxième couronne de la CUS qu'il y a moins de mixité sociale, avec seulement 20% de locatif social. Pour répondre à la demande de mixité sociale, il serait judicieux de localiser nos logements sociaux dans la deuxième couronne de la CUS.

Les charges liées au logement sont de plus en plus pénalisantes pour les ménages, et ce particulièrement du fait de l'augmentation du prix de l'énergie. A l'heure actuelle, seule une part marginale des charges locatives est prise en compte dans le calcul des allocations logement, alors même que de nombreux bailleurs s'accordent à dire que ce sont ces charges que les ménages peinent le plus à payer. Les prendre en compte dans le calcul des aides, ou le développement de logements **moins consommateurs d'énergie** permettrait de diminuer les difficultés financières que rencontrent les ménages pour se loger.

*Compte tenu de la précarité croissante des demandeurs, il convient de diversifier la production de logements sociaux, afin de produire du logement très social, correspondant aux capacités financières d'une large part des demandeurs.*

*La pression sur les grands logements (5 pièces et plus) demeure importante, au vu des délais d'attribution significativement plus importants que pour d'autres types de logements. Néanmoins, la plus grande partie des demandeurs sont des ménages sans enfants. Il ne faut donc pas délaissier les plus petits logements.*

*Le territoire de la CUS demande un rééquilibrage de l'offre en logements sociaux. Construire des logements sociaux dans la deuxième couronne devient primordial afin d'éviter la désertification de cette zone.*

*La deuxième couronne de la CUS concentre les grands logements. Il faudrait diversifier la construction mais ne pas délaissier les grands logements qui répondent à un besoin. Quelques communes de la deuxième couronne de la CUS concentrent une forte demande en logements sociaux.*

*Le nord de la CUS comprend moins de logements locatifs. De même, il concentre le moins de logements collectifs.*

*Le projet de réalisation de logement social devra se faire dans un parc public vu le marché tendu du logement. Il fera appel à des financements de type PLA-I et essaiera d'être une production neuve.*

*Dés lors, où se situe le foncier disponible ?*

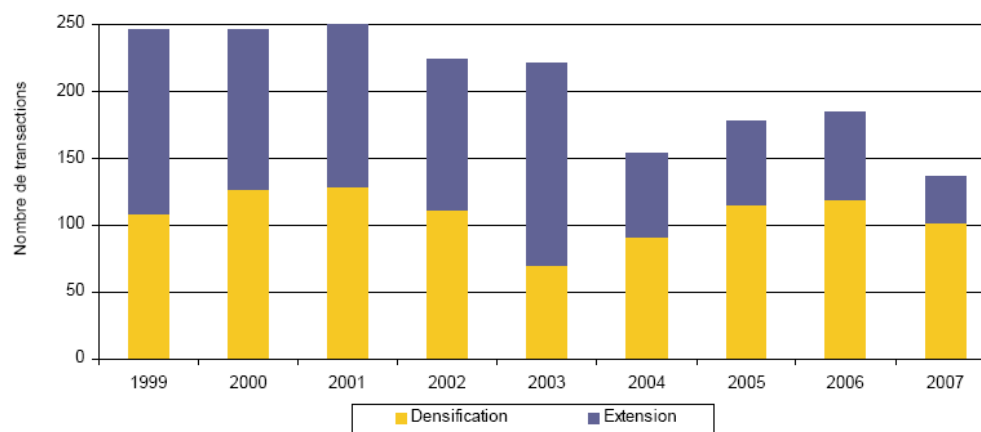
## **Partie 3 : la recherche du foncier**

### **I. La diminution des transactions de terrain à bâtir**

Ces transactions se maintenaient à un niveau moyen de 250 dossiers par an jusqu'en 2003. Le nombre de Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) a nettement diminué, pour s'établir aux alentours de 150 transactions en 2007.



**Tableau 10 : évolution des transactions de terrains nus dans la CUS selon le zonage POS-PLU**



Source : CUS - Service des Transactions immobilières

Le graphique ci-dessus permet d’observer une baisse des transactions depuis 2001 avec une légère reprise en 2003. De plus, la part des transactions qui ont lieu dans une optique densification augmente (le foncier est classé en zone urbaine). L’optique extension correspond à du foncier situé dans le prolongement du tissu urbain, c’est-à-dire, classé dans le POS en zone I NA ou II NA et en zone AU dans le PLU.

Depuis le début du XXIème siècle, la majorité des transactions ont lieu dans la deuxième couronne de la CUS. Toutefois, en 2007, Strasbourg et la première couronne comptent à nouveau pour la moitié des mutations de la CUS.

Une progression constante des prix :

Il y a une envolée des prix des terrains à bâtir. Depuis 1998, le prix moyen des terrains de 4 à 12 ares situés en zone U des PLU a augmenté de 115 % (19 000 €). La croissance des prix a été encore plus forte pour les terrains de cette taille en zone d’extension et a atteint 180 % en 10 ans (15 000 €) (Source : CUS - DIA). Cela explique, la tendance, de plus en plus prononcée, de construction du logement en densification.

L’état, à toujours joué sur un double tableau. D’une part, il soutient à la production de logements, et de l’autre il incite à l’acquisition à la propriété. Cette dernière, est aujourd’hui de plus en plus mise en avant. En effet, nous pouvons l’observer pour le projet de loi 2009 (Cf. tableau 5) et les publicités des prêts à taux zéros qui concernent de plus en plus de personnes grâce à l’élargissement des conditions d’octrois. Le projet de réalisation de logements sociaux ne sera pas de l’acquisition à la propriété. En effet, les personnes à qui sont destinés ces logements, n’ont pas les moyens de l’entretenir. Ainsi, pour le respect d’un logement salubre pour tous, l’accession à la propriété est écartée.

## II. Le potentiel foncier pour le logement dans la CUS : diagnostic du 4<sup>ème</sup> PLH

Les services de la CUS et de l'ADEUS (Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise) ont mené conjointement une étude sur le potentiel de logements réalisables à partir de 2008 et ceci, dans l'objectif de répondre à la situation critique du logement dans la CUS. Cette étude s'appuie sur la connaissance des projets en cours et sur la vision de projets potentiels.

### 1. La mesure du potentiel

D'après l'état des connaissances sur les projets, les services de la CUS et de l'ADEUS ont établi des échéances de livraison de logements possibles en mesurant le temps nécessaire à la réalisation du projet (Cf. figure 11).



Source : CUS - ADEUS

Figure 11 : description type des étapes nécessaires au projet

Quatre types de zones ont été identifiés en fonction des échéances de logements possibles :

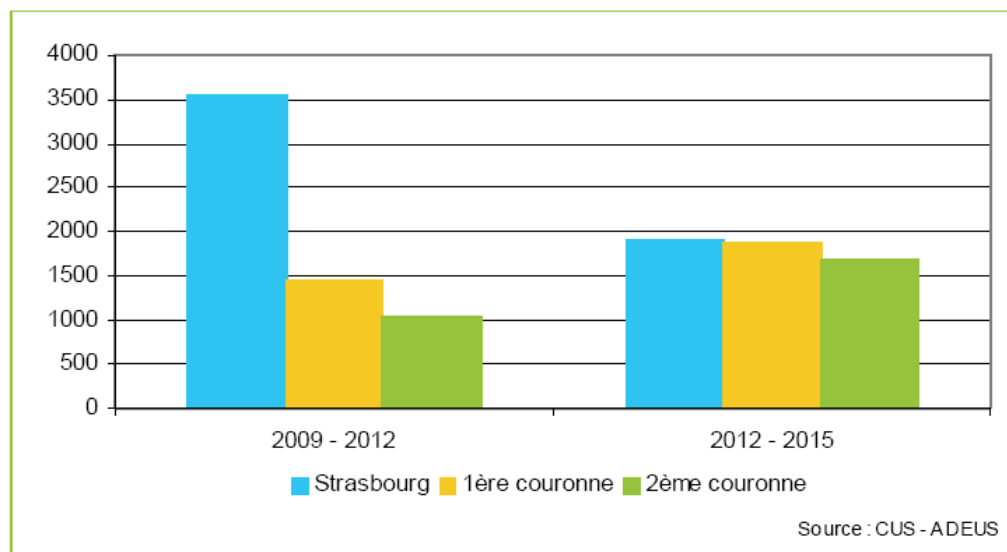
- le projet est bien lancé et le choix de l'aménageur est effectué ou la procédure est en cours. Une livraison de logement est donc possible entre 2009 et 2012.
- une étude de programmation a été menée et attend une décision politique ou des volontés politiques ont été identifiées sans qu'une étude de préfiguration ait été menée. Une livraison de logements est donc possible entre 2012 et 2015.

Au delà de ces deux zones la vision des projets est moins précise

- Le secteur présente un enjeu d'urbanisation fort à l'échelle de l'agglomération, le secteur présente des difficultés pour être urbanisé (attente d'infrastructure, assainissement...) ou la commune a d'autres projets à plus court terme. Une livraison de logements est donc envisageable au-delà de 2015.
- La commune dispose de zones classées urbanisables au POS/PLU sur lesquelles des volontés d'urbaniser n'ont pas été identifiées, le choix de la commune s'est porté sur d'autres secteurs. Il s'agit néanmoins de réserves potentielles dont il faut tenir compte, pour une urbanisation à plus long terme.

Par rapport à cette segmentation, le projet de réalisation de logements sociaux ne pourra être réalisé que dans les périodes allant de 2012 à 2015 et au-delà de 2015.

**Tableau 11 : potentiels de logements, par couronne, dans les principaux secteurs de projets identifiés dans la CUS, à l'horizon 2015**



Selon l'étude réalisée par les services de la CUS et de l'ADEUS, le projet peut s'inscrire dans une livraison de logement entre 2012-2015. Dans cette même période on observe que la potentialité de logement dans la deuxième couronne s'accroît par rapport à 2009-2012 (Cf. tableau 11). Ainsi, la deuxième couronne semble être appropriée à l'installation de logements sociaux.

## 2. Nombre de logements potentiels pour chaque période

- entre 2009 et 2012, on dénombre environ 6 000 logements potentiels sur un peu plus de 100 hectares.
- entre 2012 et 2015, on dénombre environ 5 500 logements potentiels sur près de 110 hectares.

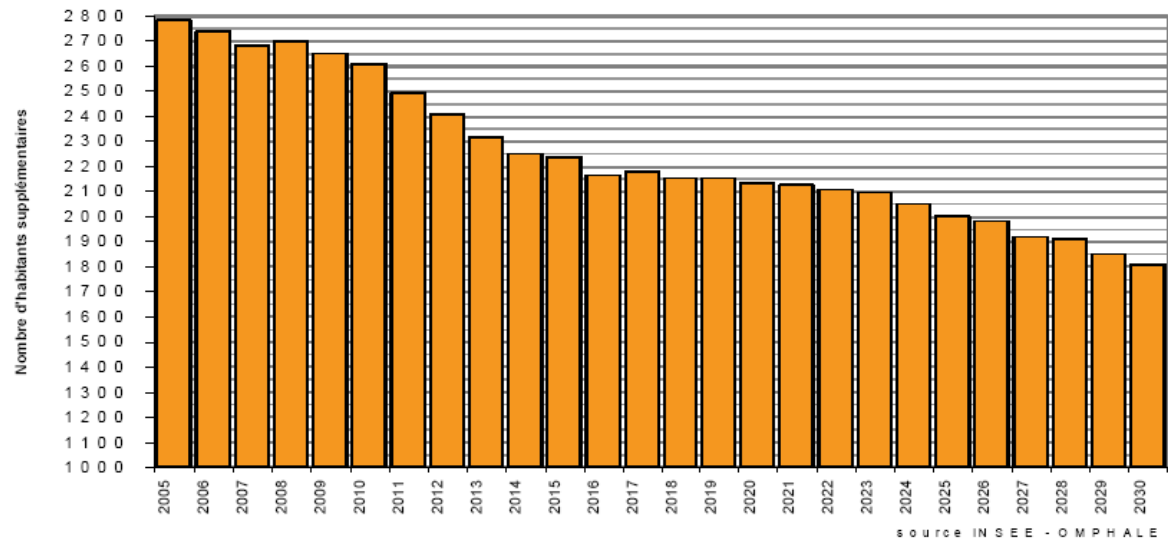
- Au-delà de 2015, la vision concernant les secteurs à enjeux est moins précise et le niveau d'information sur chaque secteur est très variable. On dénombre environ 15 765 logements potentiels sur plus de 540 hectares.
- Les zones classées urbanisables aux POS/PLU, sur lesquelles aucun projet n'est identifié à l'heure actuelle constituent également une réserve de logements potentiels à plus long terme que l'horizon du PLH. Dans ces zones on dénombre environ 7 300 logements potentiels sur près de 300 hectares.

### III. La demande sera-t-elle toujours aussi forte à l'horizon 2015 ?

Projection de la population :

Une étude de la projection de la population, en estimant que la croissance démographique se maintienne, indiquent une dynamique de croissance démographique qui demeurerait positive largement au-delà de l'horizon de la projection (Cf. tableau 12).

Tableau 12 : gains annuels de population dans la CUS entre 2005 et 2030



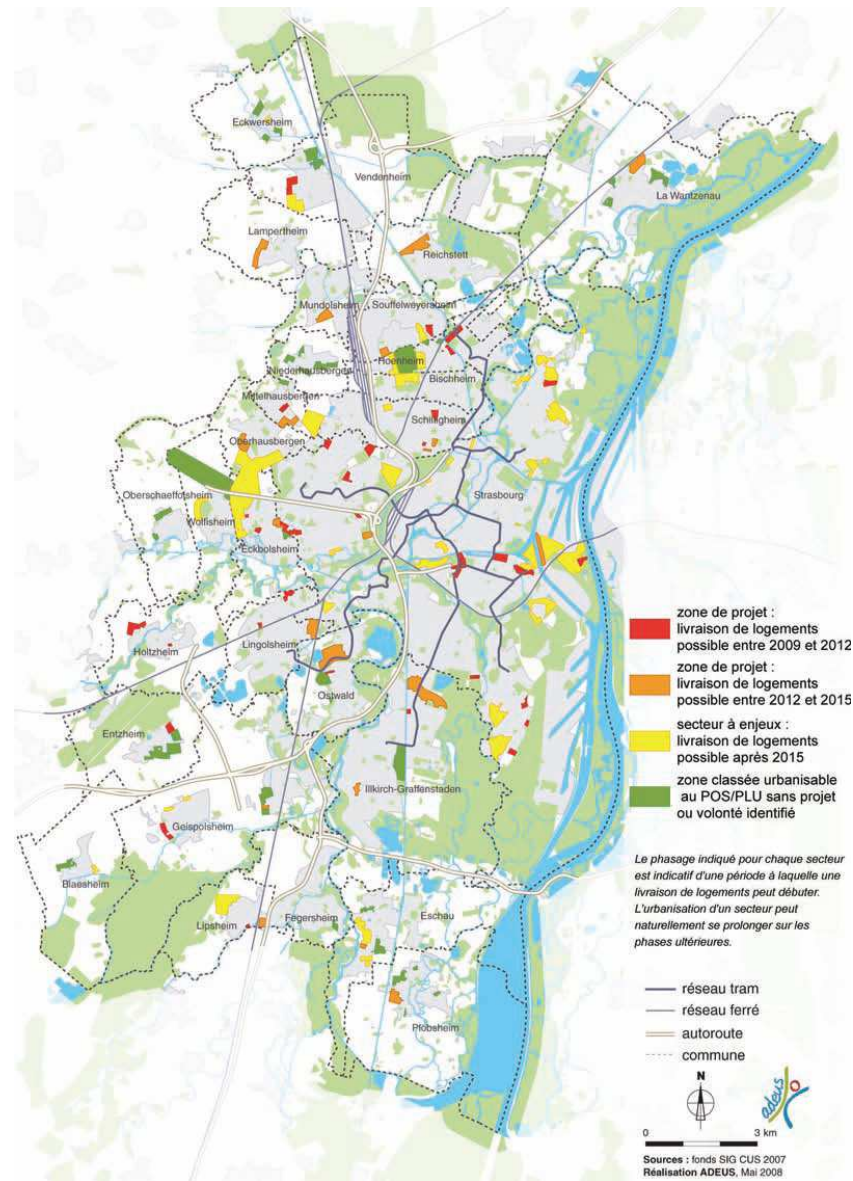


Figure 12 : secteurs à enjeux d'habitat dans la CUS (état mai 2008)

La figure 12 montre qu'il y a du foncier disponible sur toutes les communes. Dès lors, une sélection de certaines communes peut être réalisée en essayant de répondre aux objectifs du PLH et de la demande en logements sociaux. Les communes qui n'ont pas leur 20% de logement sociaux au vu de la loi SRU et qui en sont très loin, seront prioritaires car elles pourront représenter des communes qui expriment une réelle volonté politique à construire des logements sociaux. Cette volonté politique pourrait apporter certains avantages tels que la baisse du coût du foncier.

#### IV. Choix de la commune

Le premier objectif du PLH est de rééquilibrer le territoire grâce à l'offre en logements. Les communes qui ont localisé la construction de logements entre 2003-2006 sont à éviter (Cf. figure 9). Pourtant, on constate que ces communes ont toutes un pourcentage de logements au dessus de 10-15% au 1<sup>er</sup> janvier 2005, à l'exception de Souffelweyersheim qui ne possède que 1,2% de logements sociaux. Ainsi, bien que la volonté soit de diversifier la localisation de l'offre, Souffelweyersheim ne semble pas avoir bénéficié d'une offre suffisante vu son pourcentage en logement social et la forte demande en ce type de logements qu'elle concentre (Cf. figure 10).

La deuxième couronne de la CUS regroupe une forte demande en logement sociaux qui lui est, en plus, nécessaire pour éviter une désertification de ce territoire due au manque de logements. De plus, en vue de l'étude sur le potentiel de logements réalisés par la CUS et l'ADEUS, le foncier disponible sur la deuxième couronne est en augmentation. Ainsi, l'ensemble des résultats pousse à la réalisation de logements sociaux dans la deuxième couronne de la CUS.

Les études préalables ont montré que le nord de la CUS localisait principalement des maisons individuelles et que le locatif était en plus faible proportion. Ainsi, afin de favoriser la mixité sociale, des logements collectifs locatifs seront localisés aux nord de la CUS.

Trois communes, localisées au nord et dans la deuxième couronne de la CUS, présentent moins de 5% de logements sociaux (Cf. figure 7) : Souffelweyersheim, Mundolsheim et Vendenheim.

Vendenheim présente une réelle volonté politique de construire de logements sociaux. Cette volonté politique se retrouve dans le mot du maire :

*« Le PLU rendra possible la construction d'un nouveau lotissement que nous voulons être un véritable éco-quartier tout en permettant aux bailleurs sociaux de construire des logements sociaux indispensables à notre commune. Sans logements sociaux, pas de lotissement, ni d'éco-quartier, pas de jeunes couples dont avons cruellement besoin pour éviter un vieillissement trop sensible de notre population et des fermetures de classe, des charges de plus en plus lourdes supportées par des habitants moins nombreux. Il en va de l'intérêt à long terme de notre commune même si certains propriétaires souhaiteraient à l'occasion avec cette opération bénéficier d'un prix d'achat supérieur à celui qui leur est proposé pour leur terrain. »* ( Henri BRONNER Maire de Venenheim et Vice-président de la CUS ; 2008)



Le projet de construction de logements sociaux se localisera dans la commune de Vendenheim et par conséquent devra s'inscrire dans un projet d'éco quartier désiré par la commune. Les logements sociaux seront du collectif, locatif à financement PLA-I et seront des habitats de grandes et moyennes tailles.

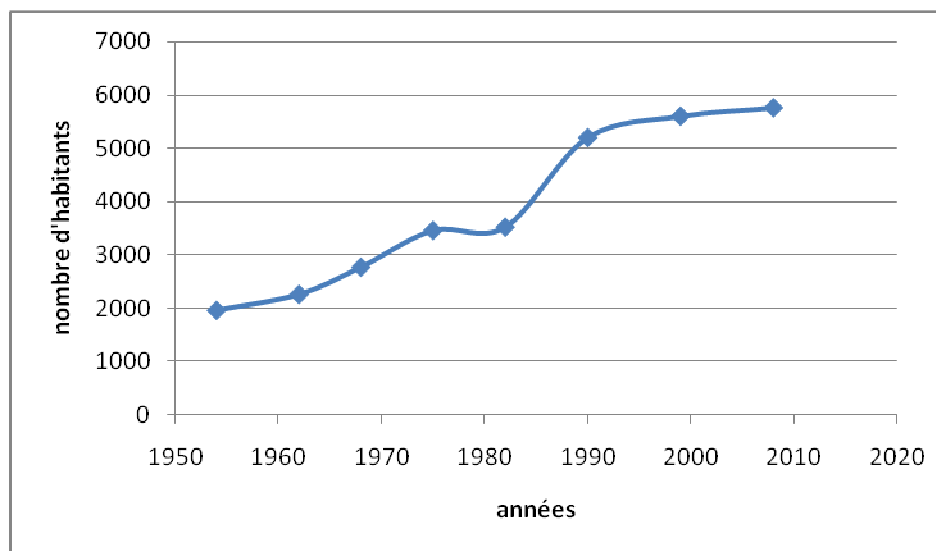
## Partie 4 : mise en place des logements sociaux au sein de la commune de Vendenheim

### I. Présentation de la commune de Vendenheim

Le village de Vendenheim est situé à une dizaine de kilomètres au nord de [Strasbourg](#). Il joue le double rôle de village résidentiel et de zone commerciale périphérique. Elle partage sa zone commerciale avec Lampertheim et Mundolsheim.

#### 1. La population

Tableau 13 : évolution de la population de Vendenheim entre 1955 et 2008



Source : réalisation personnelle d'après les données de l'INSEE

Le graphique du tableau 13 montre que la commune de Vendenheim a connu une forte augmentation de sa population jusque dans les années 90. Entre 1990 et 2008, cette population a très peu augmenté. On assiste donc à un vieillissement progressif de la population.

## 2. Les logements sociaux dans Vendenheim

Au premier janvier 2005, la commune de Vendenheim concentre 2,5 % de logements sociaux. En effet, la commune ne compte qu'une soixantaine de logements sociaux (Cf. figure 13). A l'heure actuelle, le village manque de 350 logements, conformément à la loi SRU. Vendenheim, exprime une réelle volonté politique à construire des logements sociaux afin d'apporter une population jeune.

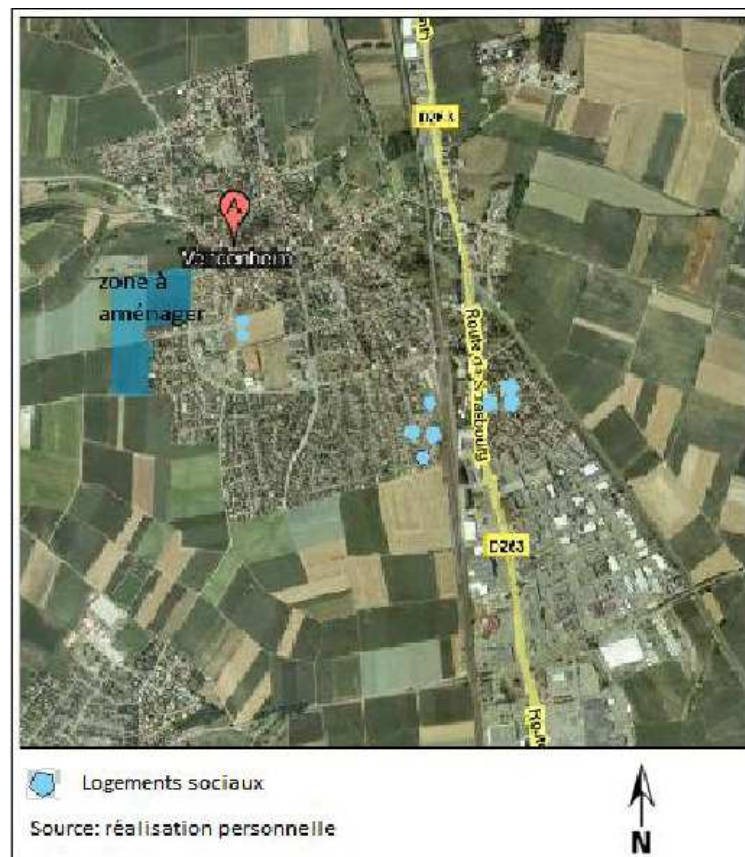


Figure 13 : localisation des logements sociaux dans la commune de Vendenheim

Vendenheim réalise un projet d'éco quartier dans laquelle elle a l'objectif de construire 30% de logements sociaux.

### 3. Les transports en commun

Vendenheim est desservi par le bus 71 (Cf. figure 14).

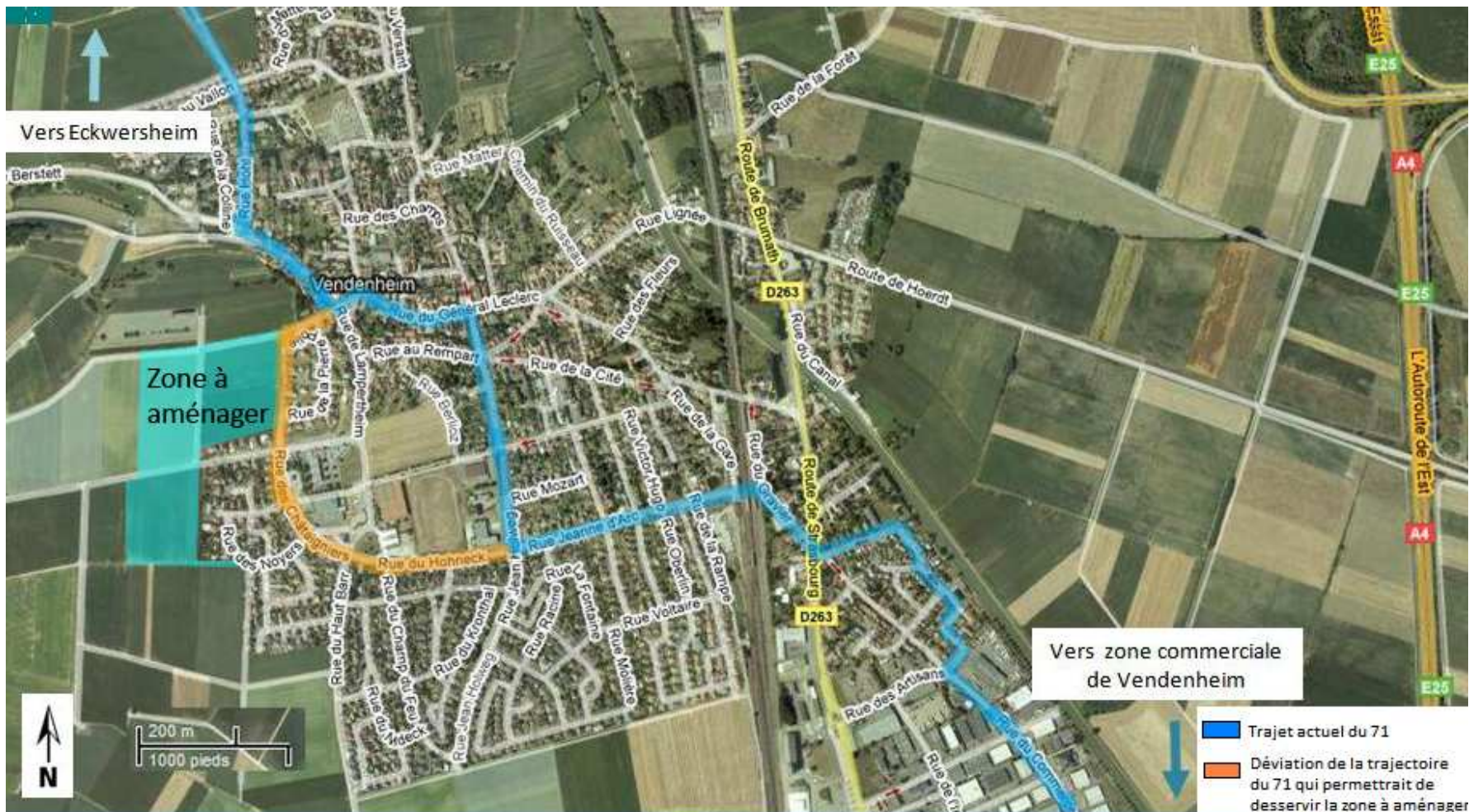


Figure 14 : trajet du bus 71 dans la commune de Vendenheim

Source : réalisation personnelle d'après les données de la CTS (Compagnie des Transports Strasbourgeois)

#### 4. Equipements

L'intégration urbaine des populations passe notamment par l'accessibilité aux équipements publics et aux services présents sur le territoire de la commune (Cf. figure 15).

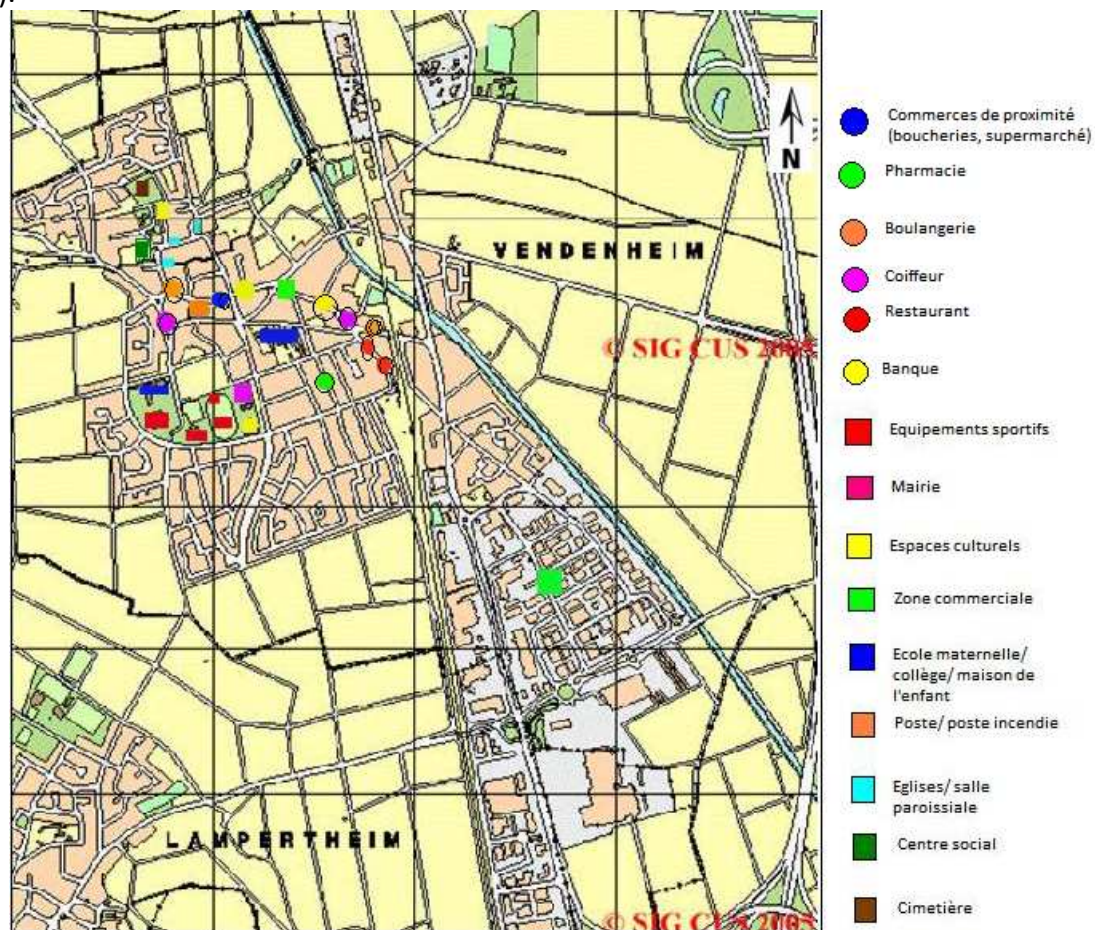


Figure 15 : équipements de Vendenheim

Source : réalisation personnelle d'après les données de la mairie de Vendenheim  
Fond de carte : SIG CUS 2005

## II. Localisation de la zone à aménager



Figure 16 : localisation de la zone à aménager dans la CUS, au sein de la commune de Vendenheim

Source : réalisation personnelle

La zone à aménager se situe à l'ouest du village de Vendenheim, en zone urbaine d'extension et classée au PLU, depuis le 19 février 2009, en zones I AU 1 et I AU 2 (anciennement classées au POS en zone II NA). C'est un territoire de 8,5 ha qui est en projet d'éco quartier avec la construction de 320 logements.

La commune de Vendenheim, réalise une extension de zone urbaine car elle ne dispose plus de terrain vacant sur son territoire urbanisé. Néanmoins, des logements restent nécessaires. L'Ouest du village est le secteur privilégié de développement : en effet, les contraintes liées aux infrastructures de transport (RD 263, Canal, Voie ferrée), aux limites de ban ou aux contraintes réglementaires (Captage d'eau) imposent un développement par l'Ouest. Ainsi, bien que la terre à aménager est une bonne terre agricole, elle est classée au PLU en zone I AU et est en attente d'urbanisation. Ces futures zones d'extension sont volontairement limitées de par leur taille afin de permettre un développement raisonnable de la commune, tout en participant à la lutte contre l'étalement urbain.

Cette zone, à vocation habitat, a la particularité d'être proche du centre de Vendenheim, donc de l'urbanisation et des services qu'elle offre, et des zones agricoles qui offrent un cadre de vie agréable.

Néanmoins ce site présente des problèmes. En effet, il ne possède aucune desserte en transport en commun. Les autres modes de transport sont à l'état de projet. La commune de Vendenheim propose une desserte en transport du site qui favorise la diversité des modes de transports (zones piétonnes, pistes cyclables). De plus, aucun VRD (voies et réseaux divers) n'est en place.

Depuis Août 2008, l'aménagement de cette zone a été confié à une concession d'aménagement semi-publique : la SERS (Société d'aménagement et d'Equipement de la Région de Strasbourg).

Depuis sa création en 1957, la SERS accompagne et met en œuvre les projets d'urbanisme et de construction dans la région Alsace. Elle développe son savoir-faire en qualité d'aménageur, de constructeur et de gestionnaire de bâtiments et de complexes immobiliers. Ainsi la SERS est un fédérateur de compétences, ce qui lui permet de mener à bien des opérations importantes d'aménagement et de construction. Mais c'est en réalisant des quartiers durables que la SERS sert véritablement la collectivité.

Elle est chargée de l'acquisition du terrain, de son aménagement et de la vente. De cette façon, le poids financier du projet ne pèse pas sur la commune. L'Architecte d'urbanisme a été élu fin mois Avril.

Vue A



Vue B



Vue C



**Figure 17 : photos de la zone à aménager**

Source : réalisation personnelle

### III. La réglementation de la zone I AU

*La zone I AU est une zone d'urbanisation future mixte à dominante habitat faisant aussi l'objet d'orientations d'aménagement.*

#### **Article 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

*Tout immeuble collectif devra comporter un local technique fermé, facilement accessible et destiné à recevoir les poubelles.*

#### **Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

*Voirie :*

*La création de voies privées ouvertes à la circulation automobile et destinées à être transférées ultérieurement dans le domaine public est soumise aux conditions suivantes :*

- *Largeur minimale entre limites de l'emprise totale de la voie : 8 mètres*
- *Largeur minimale de la chaussée : 5,5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres*
- *Largeur minimale des trottoirs éventuels : 1,50 mètre. En cas d'absence des trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.*

#### **Article 4 : desserte par les réseaux**

*Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :*

- *l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...) dans le respect de la réglementation en vigueur ;*
- *l'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales, via des systèmes adaptés, dans des conditions susceptibles de garantir une parfaite innocuité vis-à-vis de la nappe ;*
- *la récupération et/ou le tamponnage dans des citernes ;*
- *la limitation de l'imperméabilisation ;*
- *des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...) ;*
- *la végétalisation des toitures.*



**Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, les constructions et installations nouvelles doivent respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à la voie ou à l'emprise publique existante qui en assure la desserte.*

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*A moins que les constructions ou installations ne soient implantées sur la limite séparative latérale, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.*

**Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Une distance d'au moins 3 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.*

**Article 9 : Emprise au sol des constructions**

*Non réglementé.*

**Article 10 : hauteur maximum de construction**

*Définition : la hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaire à la réalisation du projet.*

*Le nombre d'étage des constructions ne peut excéder 1 rez-de-chaussée, 2 niveaux plus un niveau en comble ou en attique, soit 4 niveaux dont trois droits.*

**Article 11 : Aspect extérieur**

*Toiture :*

*Les toitures seront soit des toitures en pentes, soit de toitures plates ou de toitures en attique, soit de combinaison des deux.*

**Article 12 : stationnement**

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 x 2,30 mètres, non compris les dégagements. Cette surface est à porter à 5 x 3,30 mètres pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.*

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.

**Tableau 14 : nombre de places de stationnements obligatoires en fonction du type d'occupation du sol**

Type d'occupation du sol	Nombre de place
<b>Habitat</b>	
- nombre de place jusqu'à 100m <sup>2</sup> de SHON :	1.5
- nombre de places supplémentaires par tranche de 100m <sup>2</sup> de SHON réalisée :	1.5
<b>Commerces</b>	
nombre de places par classe construite :	
- de 100 à 1000 m <sup>2</sup>	2
- au-delà de 1000 m <sup>2</sup>	4

Source : PLU de Vendenheim, règlement

La réalisation des places de stationnement pourra être organisée de manière groupée sur le périmètre du projet d'ensemble.

**Stationnement des deux roues :**

A l'exception des maisons individuelles et des commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., les constructions nouvelles devront comporter un emplacement fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des bicyclettes.

Cet emplacement à bicyclette doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- habitat, une surface minimale équivalente à 2% de la SHON de la construction projetée
- activité, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 3 m<sup>2</sup> ou 3 places

**Article 13 : espace libre et plantations, espace boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement extérieures doivent être aménagées.

En outre, 30% au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doit être traité en aménagement paysager perméable, tel que gazons, potager, plantations ou espace réservé aux jeux des enfants.

Ces espaces verts devront comporter des arbres de haute tige d'essences locales à raison d'un par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

*Dans le cas d'une construction ou d'une opération d'au moins 800 m<sup>2</sup> de SHON, un tiers des aménagements paysagers devra être affecté à des aménagements destinés aux jeux d'enfants, à moins qu'une aire de jeux ait déjà été réalisée dans un rayon de 500 m autour de l'opération ou de la construction.*

*La réalisation de plantations d'alignement est obligatoire le long des voies principales ouvertes à la circulation à raison d'au minimum un arbre de haute tige tous les 20 mètres linéaires de voie.*

**Article 14 : coefficient d'occupation du sol**

*Non réglementé.*

Source : PLU de la commune de Vendenheim ; règlement.

## **IV. Orientation d'aménagement : projet habitat**

### **1. Organisation viaire**

La circulation au sein du quartier se fera par la mise en place de nouvelles rues connectées aux voies existantes en attente, pour relier le futur quartier au reste de la commune (Cf. figure 18). Elle se compose :

- d'une voie structurante débouchant sur la rue du moulin (carrefour à réaménager) et faisant une large place au piéton et au cycliste,
- de rues secondaires, orientées Est-Ouest, reliant la nouvelle voie structurante à la rue des Châtaigniers,
- d'étroites rues de desserte tertiaires des logements.

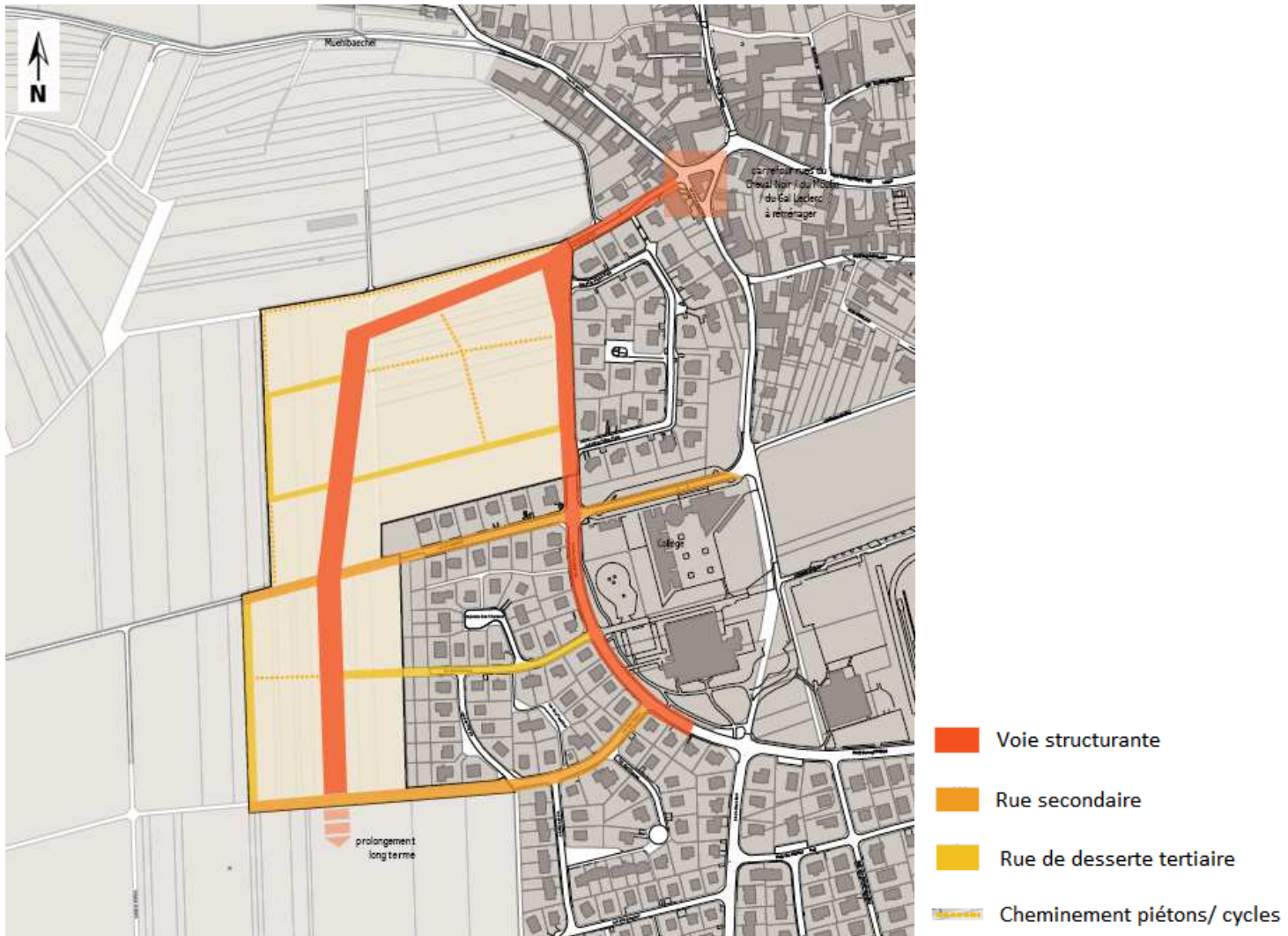


Figure 18 : organisation viaire du site

Source : Projet habitat de Vendenheim

## 2. Une urbanisation qui tire son identité du site

L'inscription dans le site passe par la reprise des lignes du paysage, de l'organisation parcellaire, du tracé des chemins agricoles. L'ouverture visuelle est préservée depuis l'accès principal au site.

Le paysage et le végétal seront les éléments d'identité de la zone à aménager (Cf. figure 19) :

- des espaces verts publics destinés à l'ensemble des habitants de la commune
- Des espaces verts publics ou privés à l'échelle de chaque îlot
- Accompagnement végétal des voies primaires et secondaires
- Transition progressive entre l'espace agricole et la nouvelle zone à aménager

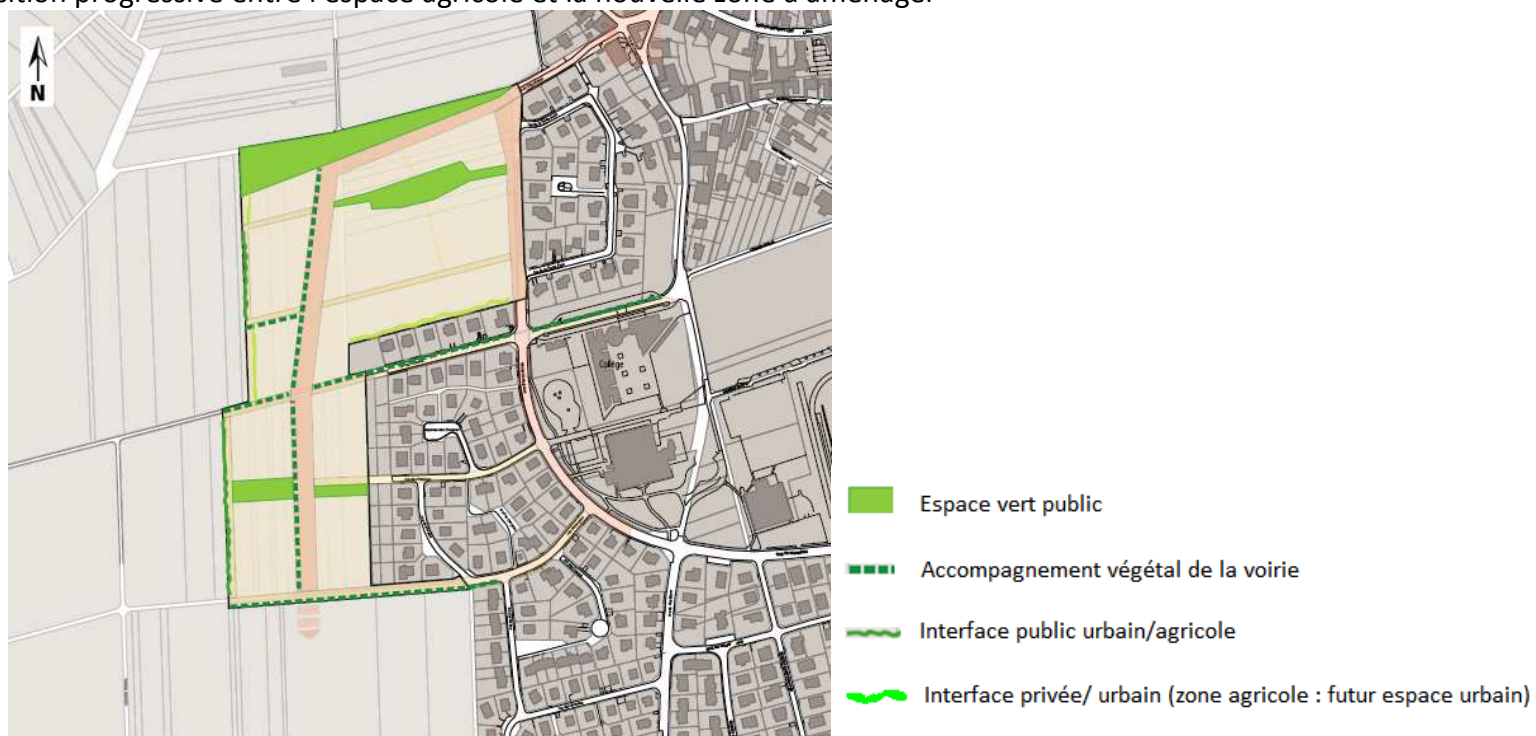


Figure 19 : localisation de la végétation du site

Source : Projet habitat de Vendenheim

### 3. Un quartier mixte et durable

Un secteur principalement résidentiel, mais la possibilité d'implantation de services et commerces de proximité. Une densité augmentée par rapport aux secteurs pavillonnaires limitrophes, mais des espaces libres généreux et de qualité. Une diversité des formes bâties réparties selon leur environnement urbain (Cf. figure 20) :

- Petit collectif
- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel, en priorité jumelé ou en bande

Une diversité des types de logements : accession/locatif et privé/social.

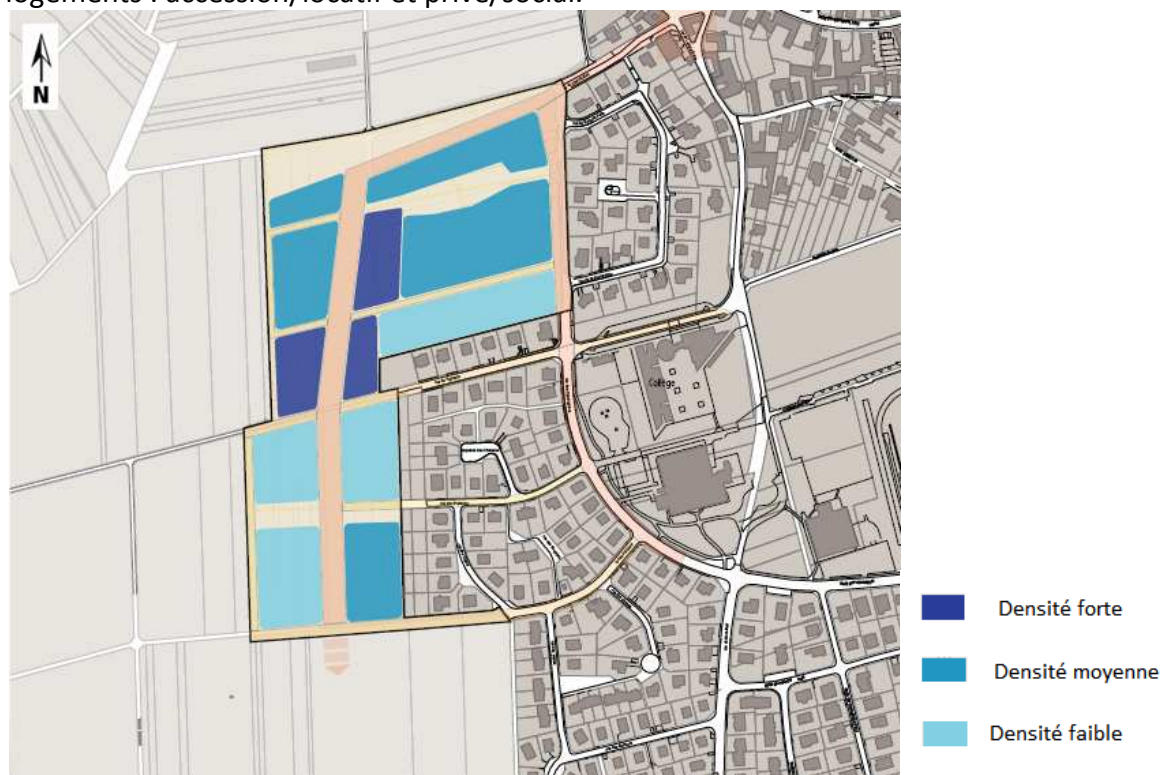


Figure 20 : zones d'habitation classées selon leur densité

Source : Projet habitat de Vendenheim

Le projet de construction de logements sociaux, se localisera dans un espace de densité forte (Cf. figure 20).

## V. Le site aménagé

### 1. Le concept de ville durable

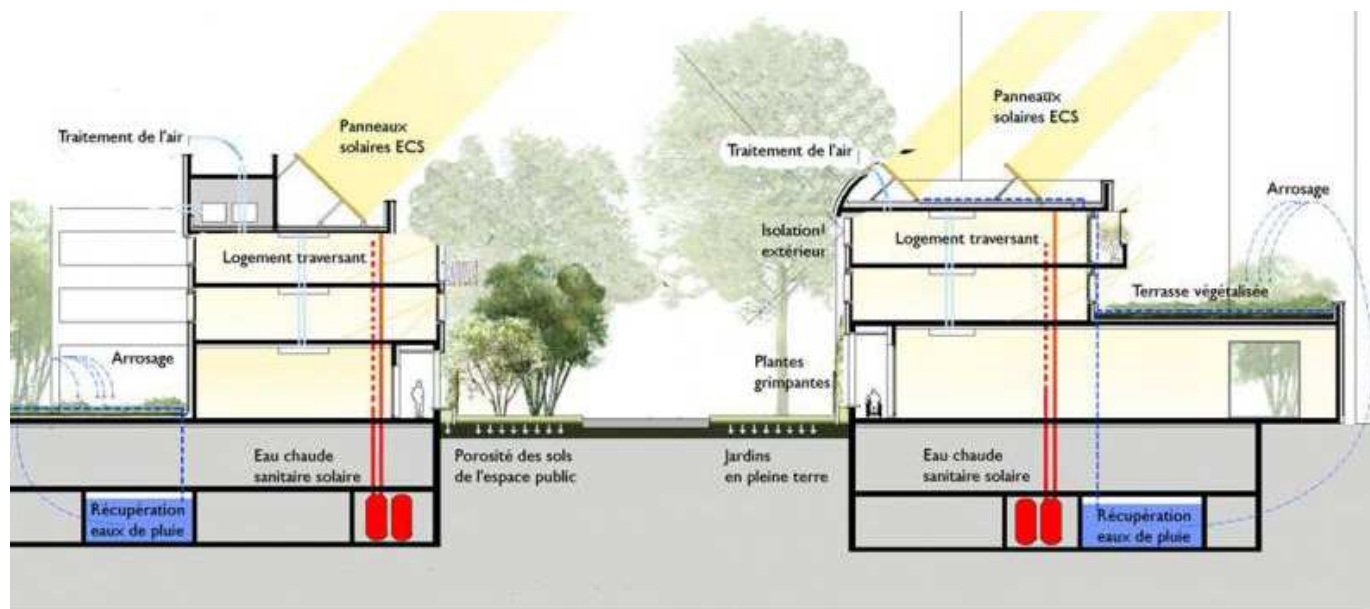


Figure 21 : équipements durables des bâtiments

Source : image modifiée des dispositifs du développement durable de David Elalouf

Les bâtiments, destinés aux logements, possèdent différents dispositifs du développement durable.

Un éco quartier répond à trois objectifs :

- Réduire l'impact sur l'environnement.
- Favoriser le développement économique et la qualité de vie.
- Favoriser la mixité et l'intégrité sociale.

Ainsi, le développement durable répond à différents critères qui lui permettent de satisfaire à ces objectifs.

### a. Le traitement des eaux pluviales

Les bâtiments destinés aux logements posséderont un système de récupération des eaux pluviales. Ces dernières, seront utilisées pour arroser les divers espaces verts du site. Le sous sol comportera une cuve stockant l'eau de pluie (Cf. figure 21).

Cette technologie utilise l'eau de toiture pour alimenter l'arrosage des espaces verts. Mais il est aussi possible d'alimenter les toilettes, la machine à laver et des robinets spécifiques. Mis à part le fait que l'eau de pluie est gratuite, cette eau n'a pas besoin d'être purifiée et ne pose pas de problème de transport. Elle se substitue à l'utilisation de l'eau potable, avec l'avantage d'économiser cette eau potable si précieuse et de plus en plus coûteuse.

Grâce à ses caractéristiques chimiques, la récupération d'eau de pluie a aussi de multiples impacts positifs:

- idéal pour la croissance des plantes.
- Plus grande efficacité pour le lavage du linge : on peut économiser jusqu'à 50% de détergeant.
- Pas de problème de calcaire sur les machines à laver le linge.

### b. Traitement des déchets : le tri sélectif

Le tri sélectif est la pratique consistant à séparer et récupérer les déchets selon leur nature pour leur donner une « seconde vie » autre que celle de leur simple destruction. La mise en place dans le site de poubelles collectives à tri permettrait à l'ensemble des habitants de participer au respect de l'environnement. Ces poubelles seront placées à proximité des grandes voies structurantes afin de faciliter leur accès aux riverains.

### c. Atteindre un bilan énergétique neutre

Cet objectif, passe par l'utilisation d'énergie renouvelable.

L'énergie solaire est une source inépuisable et disponible partout en France. Si 1/1000ème de cette énergie était utilisée elle couvrirait des à présent plus de 3 fois la consommation énergétique de tous les habitants de la planète. Cette énergie peut être utilisée de deux façons différentes : solaire photovoltaïque et solaire thermique.

#### ➤ Solaire photovoltaïque

Chaque mètre carré reçoit en moyenne 2 à 3 kWh par jour en Europe du Nord. L'énergie photovoltaïque résulte de la transformation directe de l'énergie solaire en électricité au moyen de cellules de silicium sous la forme d'un semi-conducteur. Pour obtenir une puissance



suffisante, les cellules sont reliées entre elles et constituent le panneau solaire. Les solutions photovoltaïques sont particulièrement fiables et simples d'entretien avec une garantie constructeur sur les modules supérieurs à 20 ans, et une durée de vie inégalée de plus de trente ans. Les capteurs fournissent du courant continu d'une tension comprise entre 125 et 400 volts sous une intensité qui dépend de l'intensité du rayonnement solaire.

Ce courant continu est transformé par un onduleur en courant alternatif régulé à 230 volts et 50 Hz.

De plus, ce dispositif bénéficie du crédit d'impôt de 50% sur le coût d'achat du matériel.

#### ➤ Solaire thermique (ou panneau ECS (Eau Chaude Sanitaire))

Le capteur solaire thermique sera placé sur la toiture. La chaleur est transférée du capteur solaire vers le ballon d'accumulation d'eau chaude via un système hydraulique. Ce ballon emmagasine l'eau chaude et la restitue selon les besoins pour la douche, la vaisselle, voire le chauffage. Une place au sous sol sera dédiée au ballon d'accumulation d'eau chaude (Cf. figure 21).

Que cela soit au sud de la France ou au nord, les installations solaires génèrent entre 40 % et 70 % d'économies d'énergie.

A noter que les apports solaires sont captés et « mis en réserve » dans un ballon d'accumulation, pour couvrir les besoins. En fonction de l'ensoleillement, il peut donc y avoir des moments où la disponibilité en calories est supérieure aux besoins et des moments où la disponibilité en calories du ballon n'est pas suffisante. Pour cela une autre source d'énergie est nécessaire pour combler ce que l'on appelle la « couverture solaire » et fournir le complément pour chauffer l'eau chaude sanitaire à la température ainsi que le chauffage de l'habitation.

Le projet possèdera des panneaux photovoltaïques, car ils sont plus efficaces et peuvent apporter de l'énergie supplémentaire qui pourra être utilisée pour l'éclairage public. De plus, des aides sont apportées par l'état.

#### ➤ La méthanisation

La méthanisation est la transformation de la matière organique en compost, méthane et gaz carbonique. Ce procédé permet de réutiliser les déchets municipaux (déchets alimentaires, journaux, emballages, textiles, déchets verts...) et les déchets agricoles, en les transformant en compost pour l'agriculture et en méthane pour produire de la chaleur ou de l'électricité. La méthanisation est principalement mise en œuvre dans des cuves de type inox, acier vitrifié ou encore béton avec couverture hermétique et résistante à une pression de quelques millibars.

Cette méthode est particulièrement adaptée à la zone à aménager. En effet, elle est proche des espaces agricoles qui pourront bénéficier du compost.

L'ensemble des bâtiments posséderont une couche d'isolation afin d'éviter les pertes énergétiques.

#### d. Des systèmes de déplacements propres et une nouvelle dynamique économique

La déserte du site, pourra se faire grâce à une déviation du bus 71 (Cf. figure 14).

Une partie du rez-de-chaussée des immeubles sera consacrée à des activités commerciales ou des services tels qu'une halte garderie. En effet, la commune ne dispose que d'une halte garderie de 15 places alors que les demandes se fixent aux alentours de 30. De plus, la nouvelle population, nécessitera de nouveaux besoins.

#### 2. Plan du site aménagé

L'intégration de la population passe par un cadre de vie harmonieux et propice à l'urbanité avec des espaces publics de qualité, vecteurs de solidarité.



**Figure 22 : image d'aménagement possible du site**

Source : exposition « architecture = durable » ; [blog.appartavenue.com](http://blog.appartavenue.com)

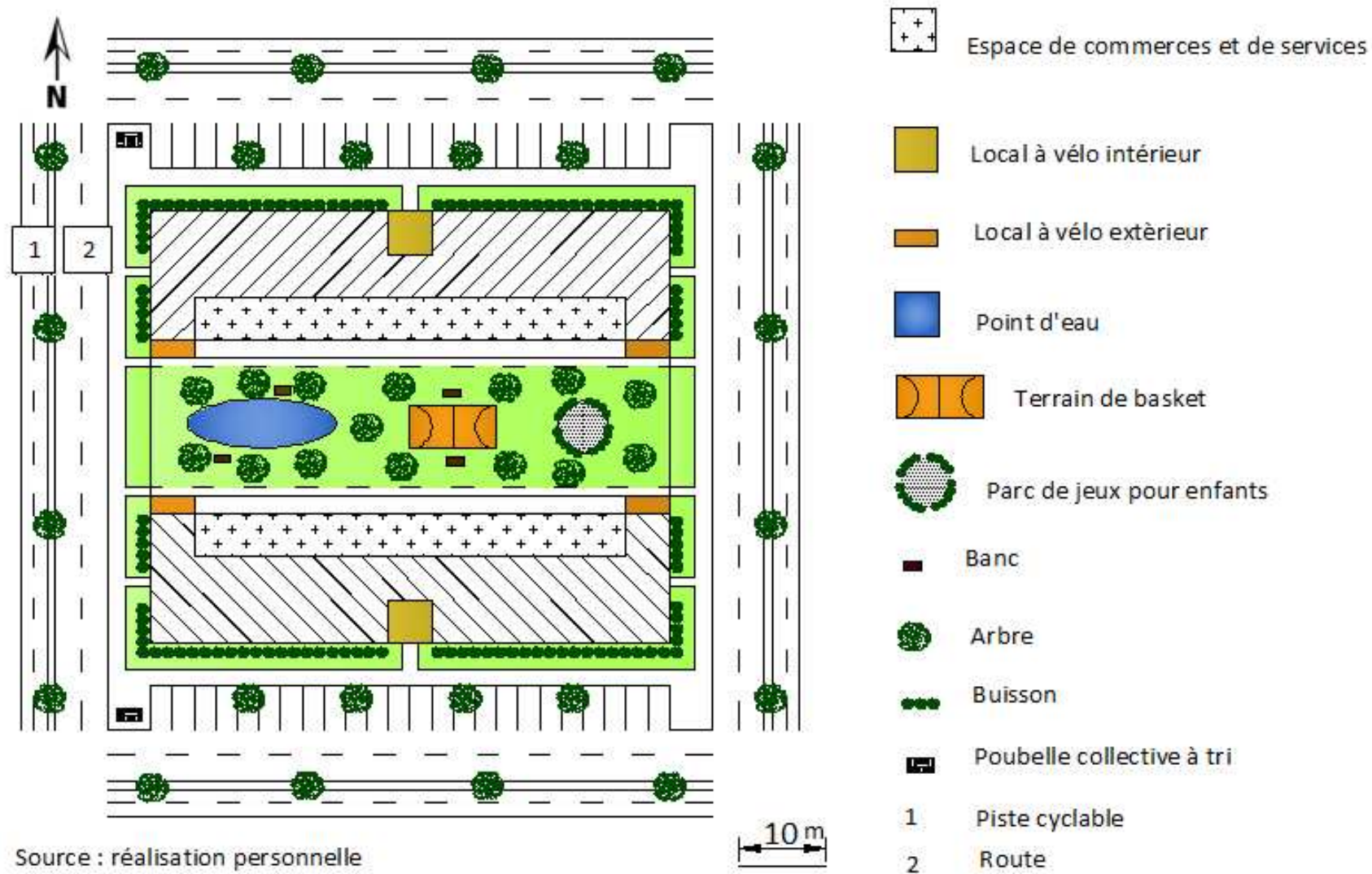
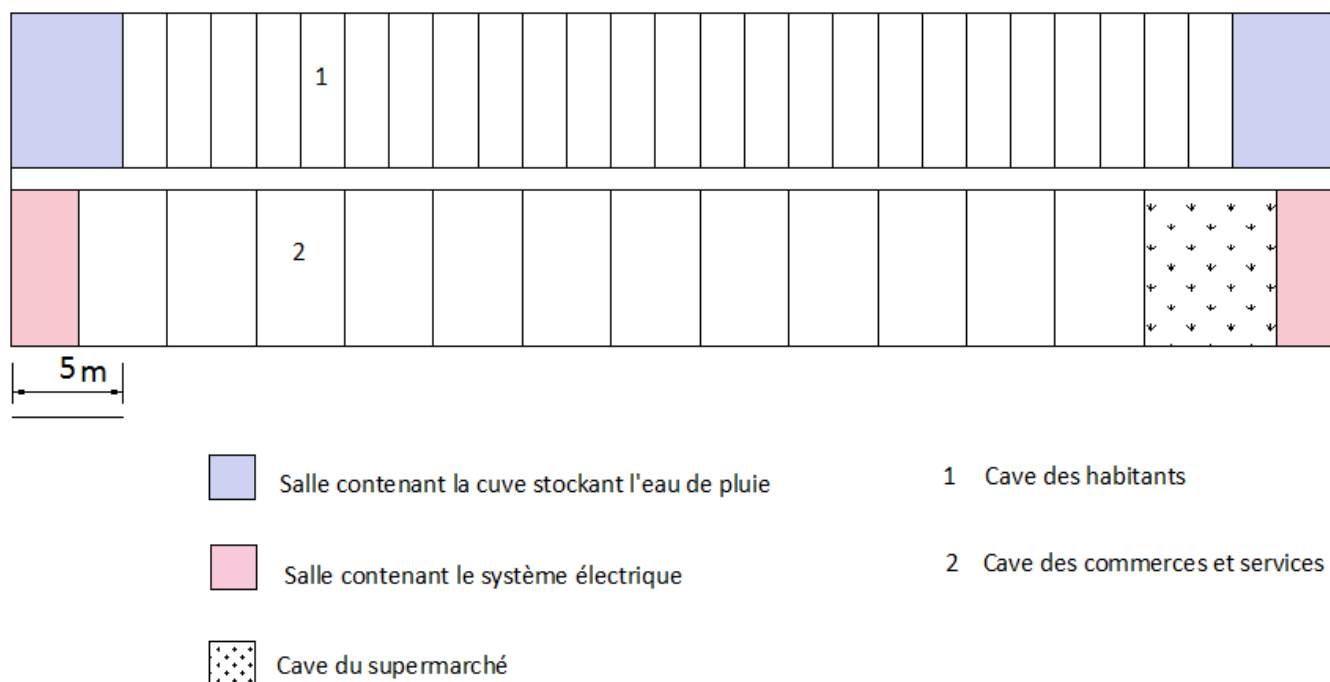


Figure 23 : aménagement du site et du rez-de-chaussée

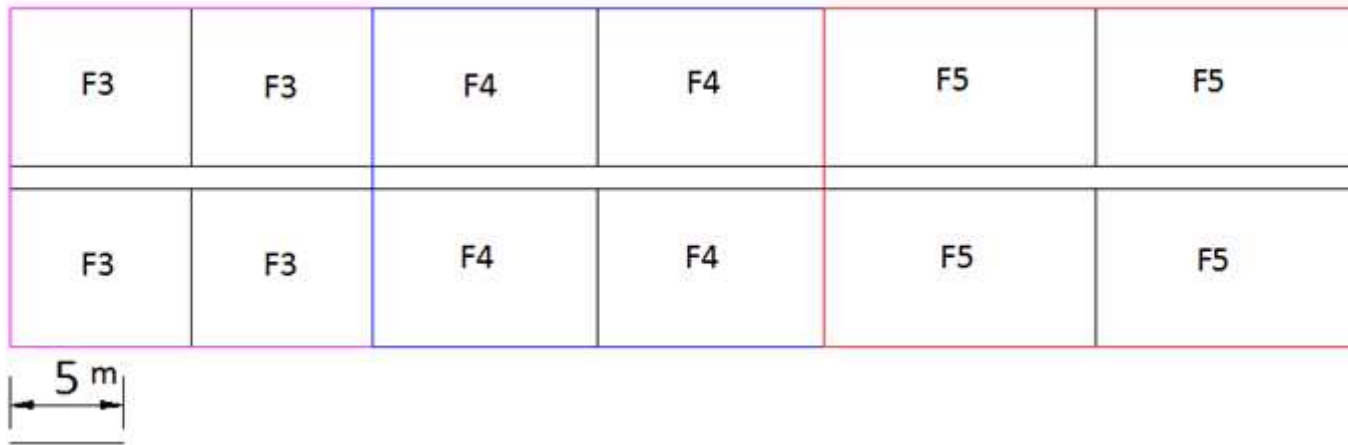
Deux bâtiments se font face, et sont orientés plein sud, afin de profiter des rayons du soleil pendant la plus grande partie du jour. Chaque bâtiment est composé d'un sous sol, d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux. Le sous sol est segmenté en différentes parties, destinées à divers usages : installation des équipements, caves des habitants et des commerces et services (Cf. figure 24). Le rez-de-chaussée est consacré aux commerces et services. Néanmoins, un local fermé, est réservé aux stationnements des deux-roues des habitants (Cf. figure 23). Chaque niveau se compose de quatre F3 de 60 m<sup>2</sup>, quatre F4 de 75 m<sup>2</sup> et de quatre F5 de 90 m<sup>2</sup> (Cf. figure 25). L'accès aux habitations se fait sur les côtés Est et Ouest du bâti.

Les bâtiments sont implantés sur un site très verdoyant. Un axe de promenade, entre les deux bâtiments, est réservé à l'ensemble des habitants de la commune. Le stationnement des véhicules se fait à l'extérieur de la zone. Les poubelles collectives à tri sont proches des axes routiers afin de faciliter leur accès aux ripeurs. Un stationnement extérieur pour les deux roues peut être utilisé par l'ensemble des habitants de la commune.



**Figure 24 : aménagement du sous-sol d'un bâtiment**

Source : réalisation personnelle



F3

F4

F5

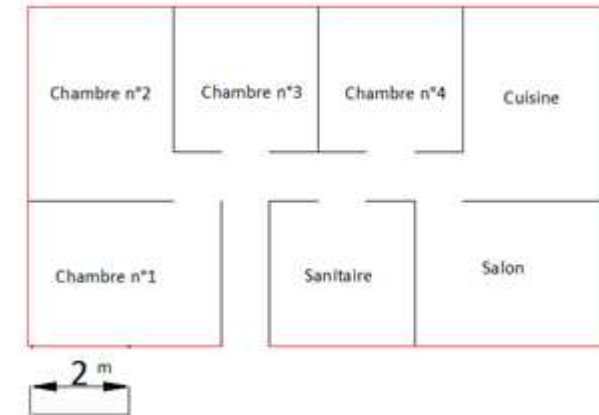
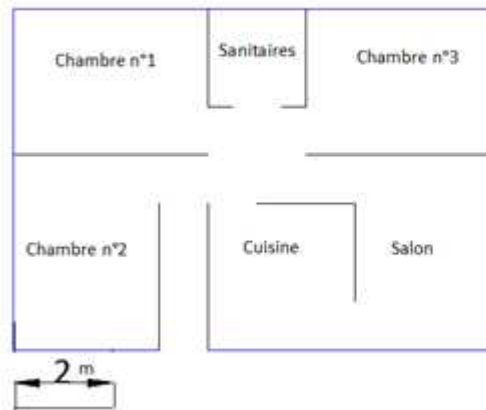
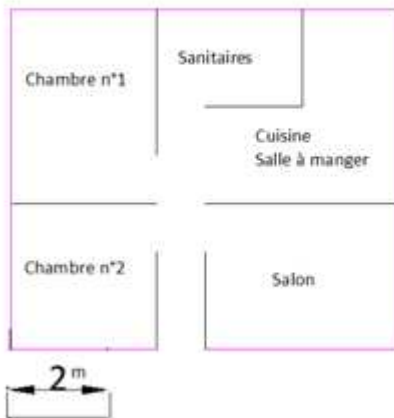











Figure 25 : aménagement des étage d'un bâtiment

Source : réalisation personnelle

## VI. Coût du projet

Type	Description	Prix à l'unité €	Quantité	Prix global TTC	Photo
<b>Logement F3</b>	Appartement 3 pièces ; cuisine ; sanitaires ; cave ; isolation	80 550	16	1 288 800	
<b>Logement F4</b>	Appartement 4 pièces ; cuisine ; sanitaires ; cave ; isolation	104 300	16	1 668 800	
<b>Logement F5</b>	Appartement 5 pièces ; cuisine ; sanitaires ; cave ; isolation	124 600	16	1 993 600	
<b>Locaux services et commerce</b>	Local au rez-de-chaussée, cave (sans équipement nécessaire aux commerces et services) ; isolation			1 080 000	
<b>Travaux de végétation</b>	pelouse	30 €/m <sup>2</sup>	1 350	40 500	
	Arbre	115	38	4 370	
	Fleurs : Assortiment de quatre pélargoniums	15	30	450	
	Fleur : géranium	150	4	600	
	Banc	300	4	1200	

	Banc encerclant un arbre	450	4	1800	
	Petite poubelle collective à tri	350	4	1400	
	Grande poubelle collective à tri	600	2	1 200	
<b>parking</b>	Comprend le terrassement, la chaussée, la peinture et le local à vélo	59 €/m <sup>2</sup>	600	35 400	
<b>Routes et pistes cyclables</b>	Route et piste cyclable bétonné	30 €/m <sup>2</sup>	2 520	75 600	
<b>Panneau photovoltaïque</b>	Panneau, installation et étanchéité	1 250	64	80 000	
<b>Système de récupération des eaux de pluie</b>	Cuve de 6 500L, système de réutilisation, installation Remarque : il pleut 0.7 l/m <sup>2</sup> /an en France (dans le Nord). Citerne : on compte 5 à 7 m <sup>3</sup> pour un toit de 100 m <sup>2</sup> .	4 000	2	8 000	

Prix total du projet (sans réseaux d'assainissement) : 6 281 720 €

## VII. Etude d'impact

Ce site préservera le paysage grâce à ses multiples espaces verts.

Les nouveaux habitants seront progressivement intégrés à la population de la commune grâce aux espaces de promenade et aux commerces présents sur le site au service de l'ensemble des habitants de la commune.

Des nouvelles activités commerciales et de services, seront présents au sein du site, afin de satisfaire aux nouveaux besoins induits par l'augmentation du nombre d'habitants. Ces implantations ne devront pas fragiliser l'activité commerciale implantée dans le centre de la commune.

Les nombreuses voies de desserte assureront la liaison entre cette nouvelle zone d'aménagement et le reste du village de Vendenheim. De nouveaux aménagements pour la circulation de cette nouvelle population seront créés (ex : rond point).

La limite espace urbanisé et espace agricole se fera par une transition progressive grâce à l'implantation de végétation.

La continuité et l'accessibilité vers la zone cultivée seront préservées grâce à l'inscription du réseau viaire dans la trame de chemins agricoles.

La hauteur des bâtiments est limitée à R+2 afin d'assurer l'insertion des bâtiments dans leur environnement bâti et paysager.



## CONCLUSION

"[La] crise, qui impacte lourdement le pouvoir d'achat des ménages, vient encore aggraver des situations tendues, nées de la difficulté à trouver et à conserver un logement dans une France qui manque cruellement de solutions à leur proposer, et qui refuse par ailleurs de se doter des logements accessibles en nombre suffisant" (rapport 2009 de la fondation de l'Abbé Pierre). C'est 100 000 SDF, 100 000 personnes qui vivent dans des campings, 250 000 hébergées dans le cadre de dispositifs collectifs, 150 000 dans l'obligation de vivre chez des proches, 300 000 qui vivent entre habitations de fortune et chambres d'hôtel, qui nécessitent une aide de l'état, qui peut leur être apportée par le logement social (chiffres 2009 fondation de l'Abbé Pierre).

La mise en place d'un logement au sein de la commune de Vendenheim montre sa volonté de vouloir intégrer de la mixité sociale au sein de sa communauté. De plus, son projet d'éco quartier apporte un cadre de vie agréable aux habitants.

La commune de Vendenheim, montre l'exemple de ce que toutes les communes devraient faire. Malgré toutes les incitations mises en place par l'Etat pour faciliter le logement social (loi SRU, subventions...), certaines communes restent réticentes pensant qu'il apporte la violence causée par le mal être de ce type d'habitants. Pourtant, ce sentiment ne se fera pas ressentir si cette population a la sensation d'être intégrée dans une communauté, de bénéficier d'un logement agréable adapté à leur besoin, d'un habitat proche de la nature qui leur permet de s'évader des problèmes auxquels ils font face et d'une mixité sociale qui évite le phénomène de ségrégation et permet de montrer l'exemple de l'ascension sociale.

La particularité de la construction des nouveaux logements et qu'ils peuvent être adaptés à la société actuelle. Mais ces nouvelles constructions font face à une augmentation de leur prix, dû à la raréfaction du terrain constructible. Néanmoins, cette construction reste nécessaire face à une augmentation du nombre de ménages en difficulté.

Le président de la république a mis le logement au cœur de son plan de relance de l'économie. Ce plan apporte plus de 1.8 milliard d'euros au secteur du logement. De plus, ce dernier aide dans l'installation d'équipements en rapport avec le développement durable. Ces équipements permettent de faire des économies, qui ne sont pas négligeables. En effet, une étude a montré que ce qui pèse le plus sur les ménages sont les charges qui ne sont pas prises en compte dans les aides aux logements.

L'accroissement et la diversification de l'offre en logements, dans des proportions suffisantes devra permettre de faciliter la fluidité des parcours résidentiels. Cette population, au fil du temps, aura la possibilité d'accéder à la propriété qui est une forme de sécurité contre l'exclusion.

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1: localisation de la CUS en France, en Alsace, dans le Bas-Rhin .....	2
Figure 2: du centre ville à la deuxième couronne .....	3
Figure 3: densité de la population      Figure 4: la densité de l'emploi.....	4
Figure 5: Les zones d'activités sont peu nombreuses .....	7
Figure 6: localisation des zones franches urbaines .....	9
Tableau 1 : part des résidences individuelles et du collectives.....	13
Figure 7 : communes qui ne respectent pas l'article 55 de la loi SRU au 1er Janvier 2005 .....	14
Figure 8 : communes de la CUS qui ont moins de 3500 habitants.....	16
Figure 9 : localisation des communes qui ont bénéficié de logements sociaux entre 2003-2006 .....	18
Tableau 2: logements par type de financement entre 2000-2004, pour toute la France.....	19
Tableau 3 : évolution de la construction neuve dans la CUS .....	20
Tableau 4 : taux de subvention maximum applicables .....	21
Tableau 5 : évolution de la politique du logement .....	22
Tableau 6 : baisse de l'offre en logements sociaux (2001-2006) .....	25
Figure 10 : pression des souhaits de la CUS par rapport au nombre de logements sociaux existants.....	26
Tableau 7 : répartition des demandeurs selon le statut d'occupation antérieur .....	27
Tableau 8 : les plafonds de ressource pour les aides au logement.....	28

Tableau 9 : Répartition des allocataires selon le statut d'occupation en 2004 .....	30
Tableau 10 : évolution des transactions de terrains nus dans la CUS selon le zonage POS-PLU .....	32
Figure 11 : description type des étapes nécessaires au projet .....	33
Tableau 11 : potentiels de logements, par couronne, dans les principaux secteurs de projets identifiés dans la CUS, à l'horizon 2015 .....	35
Tableau 12 : gains annuels de population dans la CUS entre 2005 et 2030 .....	37
Figure 12 : secteurs à enjeux d'habitat dans la CUS (état mai 2008).....	38
Tableau 13 : évolution de la population de Vendenheim entre 1955 et 2008 .....	40
Figure 13 : localisation des logements sociaux dans la commune de Vendenheim .....	41
Figure 14 : trajet du bus 71 dans la commune de Vendenheim .....	42
Figure 15 : équipements de Vendenheim .....	43
Figure 16 : localisation de la zone à aménager dans la CUS, au sein de la commune de Vendenheim.....	44
Figure 17 : photos de la zone à aménager .....	46
Tableau 14 : nombre de places de stationnements obligatoires en fonction du type d'occupation du sol.....	49
Figure 18 : organisation viaire du site .....	51
Figure 19 : localisation de la végétation du site .....	52
Figure 20 : zones d'habitation classées selon leur densité .....	53
Figure 21 : équipements durables des bâtiments.....	54
Figure 22 : image d'aménagement possible du site.....	57

Figure 23 : aménagement du site et du rez-de-chaussée .....	58
Figure 24 : aménagement du sous-sol d'un bâtiment.....	59
Figure 25 : aménagement des étage d'un bâtiment .....	60

## BIBLIOGRAPHIE

Pour les revues :

- ❖ KORMANN Marie-Sophie ; *Logement social : comment réduire les listes d'attente ?* ; DNA, mardi 15 janvier 2008
- ❖ Revue de presse ; *Habitat et société*, septembre 2005 ; p°28-31

Pour les Thèses, Mémoires, Rapports inédits (non édités par un éditeur) :

- ❖ La CUS en chiffre 2007
- ❖ Le mot du maire de Vendenheim : Henri BRONNER
- ❖ Liste des enseignes de la commune de Vendenheim
- ❖ Plan local d'urbanisme de la commune de Vendenheim
- ❖ Plan local d'urbanisme de la ville de Strasbourg
- ❖ Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la ville de Strasbourg
- ❖ Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Vendenheim
- ❖ Projet de loi-discussion générale
- ❖ Règlementation de la zone IAU de la commune de Vendenheim
- ❖ Université de Tours : TACCOEN Eve, DA, 2007-2008

Pour les ouvrages :

- ❖ STEBE Jean-Marc - *Le logement social en France* - troisième édition - Paris - 2007- que sais-je ? - (125 pages) - (collection encyclopédique)

Pour les sites internet :

- ❖ [www.alsace.equipement.gouv.fr](http://www.alsace.equipement.gouv.fr)
- ❖ [www.fondation-abbe-pierre.fr](http://www.fondation-abbe-pierre.fr)
- ❖ [www.insee.fr](http://www.insee.fr)
- ❖ [www.investir-strasbourg.com](http://www.investir-strasbourg.com)
- ❖ [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)
- ❖ [www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu)
- ❖ [www.vendenheim.fr](http://www.vendenheim.fr)

Ecole Polytechnique Universitaire  
Département Génie de l'Aménagement  
35 allée Ferdinand de Lesseps  
BP 30553  
37205 TOURS cedex 3

OUESLATI Sémia

**Tuteur** : Jeanine Marchand SAVARIT

**Stage DA3**

**2008-2009**

### **Résumé**

La communauté urbaine de Strasbourg (CUS) est en manque de logements sociaux. Ce manque, est principalement dû à une diminution de la construction depuis les années 90. Pendant longtemps, la construction s'est localisée au sein de la ville de Strasbourg, créant un déséquilibre de l'offre en logements sociaux sur le territoire de la CUS.

Ce projet, propose la construction de logements sociaux au sein d'une des 28 communes de la communauté urbaine de Strasbourg. Cette commune est choisie grâce à une étude préalable qui permet de répondre à des objectifs, principalement, rééquilibrer le territoire.

La commune de Vendenheim exprime une réelle volonté politique à construire des logements sociaux. Elle possède, sur son territoire, une zone d'extension urbaine en projet d'éco quartier dans laquelle elle a l'objectif de construire 30% de logements sociaux.

Ce projet met en place la construction de logements sociaux au sein de la commune de Vendenheim qui entre dans un cadre d'éco quartier. Les logements sociaux sont collectifs, locatifs et font appel à du financement de type PLA-I.

### **Mots clés :**

CUS, logements sociaux, rééquilibrer le territoire, Vendenheim, zone d'extension, éco quartier.

Communauté urbaine de Strasbourg, Alsace, 67