



Regard
sur les études
2007

Programme partenarial

Les rédacteurs : Stéphanie Martin, Nicolas Prachazal

**Ont collaboré à la préparation des résumés : les chargés d'études de l'ADEUS
et ses partenaires, Sophie Monnin et Pierre Reibel**

Juin 2009 © ADEUS

L'agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise
9 rue Brûlée - CS 80047 - 67002 Strasbourg Cedex

AVANT-PROPOS

En 2006, l'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (ADEUS) a lancé une démarche visant à réaliser des résumés des études qu'elle produit.

Ces résumés ont pour but de compléter les études en offrant un autre regard, moins complexe, sur les productions de l'ADEUS. Leur réalisation a deux objectifs principaux :

- Proposer aux partenaires et aux élus une vision synthétique des études.
- Permettre une vulgarisation du contenu des études afin de les rendre plus accessibles à l'ensemble des personnes intéressées par les domaines de l'urbanisme.

Des études réalisées en 2007, quinze ont donné lieu à la réalisation de résumés, portant sur les sujets d'études d'aménagement, les productions d'observation et les diagnostics thématiques. Les dossiers techniques (type banque de données) et les documents de planification ne font pas aujourd'hui l'objet de résumé.

Les résumés se composent de deux grandes parties :

- Le contexte d'étude, qui permet de faire le point sur des éléments permettant de mieux comprendre le cadre d'étude. On y trouve aussi la problématique, d'éventuelles informations sur la démarche et les dates importantes de l'élaboration du dossier.
- Les principales conclusions qui sont le coeur de la fiche puisque c'est ici que sont présentés les résultats de l'étude. Ils sont, en général, complétés par une ou plusieurs illustrations.

Tous les résumés réalisés sont accessibles aux partenaires de l'agence par extranet et au public via le site internet de l'ADEUS : www.adeus.org

Rappel des faits marquants des études 2007

En 2007 l'ADEUS a poursuivi son travail sur les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU) et a notamment pu proposer un projet complet pour l'arrêt du SCOT d'Alsace du Nord.

Le travail de collaboration avec l'agence de Mulhouse s'est poursuivi sur les problématiques du foncier et de l'étalement urbain, avec les productions de synthèses techniques et non techniques.

Dans le cadre de la démarche de pré-faisabilité de zones d'habitat pour la CUS, l'ADEUS a mis à l'étude six nouveaux secteurs, tels que Plobsheim ou Mittelhausbergen.

L'agence a prolongé ses travaux sur les grandes infrastructures, avec d'une part le tramway de Strasbourg et d'autre part le TGV Est-européen. Une batterie d'indicateurs de suivi des effets du TGV a été validée avec les partenaires impliqués dans la démarche.

Enfin, l'ADEUS a produit plusieurs études dans le cadre de ces observatoires qui traitent de thèmes aussi divers que l'habitat, les déplacements ou les zones urbaines sensibles.

SOMMAIRE

Connaissance du territoire

Le marché du logement dans la CUS - Bilan 2005-2006 Observatoire de l'habitat	5
Observatoire Vélo Rapport d'activités 2007 (Données 2005)	7
30 ans d'urbanisation en Alsace : Consommation foncière et fonctionnement du territoire	9
La demande de logements sociaux dans le Bas-Rhin au 1er janvier 2007 Observatoire de l'Habitat	13
L'accession sociale à la propriété dans le Bas-Rhin - Bilan 2003-2005 Observatoire de l'habitat	15
Programme URBAN 2007-2013 Diagnostic	17
Les bénéficiaires des aides au logement dans le Département du Bas-Rhin - 2005 Observatoire de l'habitat	19
Observatoire des zones urbaines sensibles Rapport annuel - Bilan 2006-2007	21
L'évolution des loyers dans la CUS en 2006 Observatoire de l'habitat	23
Evaluation des publics prioritaires de la loi DALO	25

Définition des politiques publiques

Schéma d'orientation des zones d'habitat de la CUS Plobsheim : zones IAU4, IIAU2	27
Schéma d'orientation des zones d'habitat de la CUS Mittelhausbergen : Zone IINA2	29

Projets urbains et planification

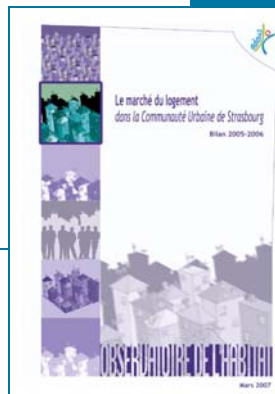
Projet métropolitain Eurodistrict Strasbourg-Ortenau Rapport final	31
---	----

Annexes	33
---------------	----

Le marché du logement dans la CUS

Bilan 2005-2006

Observatoire de l'habitat



résumé

L'analyse croisée de l'ensemble des éléments constitutifs du marché du logement, à la fois au niveau de l'offre de logements (privée et publique, en locatif et en accession) et des besoins en la matière, permet de bien cerner les secteurs les plus tendus et de mieux mettre en lumière les difficultés de logement des ménages.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

La problématique :

L'analyse du marché immobilier dans la CUS est un outil de suivi du PLH communautaire permettant d'évaluer le niveau de besoin en logement et la capacité du marché à les satisfaire.

La démarche :

Ce document est établi chaque année à partir de l'exploitation de la base de données de l'observatoire.

Le calendrier :

L'étude a été réalisée entre janvier et mars 2007.

La baisse du secteur de l'individuel, en particulier dense, accentuée cependant par la rareté de l'offre dans ce secteur, ne permettant pas de satisfaire la forte demande, notamment des candidats à l'accession à la propriété.

Après les années de forte atonie autour de 1999, la production de logements sociaux est de plus en plus dynamique. Parallèlement, un effort de diversification territoriale est en marche avec le développement de nombreux programmes de logements sociaux dans l'ensemble des communes de la CUS. Ces évolutions satisfont pleinement les objectifs du PLH de 2002. Elles méritent cependant d'être poursuivies et renforcées afin d'atteindre les objectifs supplémentaires du Plan de cohésion sociale et de réussir le programme de rénovation urbaine.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Après plusieurs années de baisse, les transactions de terrains non bâtis à usage d'habitation reprennent en 2005. Le faible niveau de vente des terrains en lotissement est tempéré par la hausse des constructions de logements en densification urbaine, plutôt qu'en extension. Cette tendance à la hausse ne suffit pas encore à engager une importante reprise de la construction dans un futur proche. De plus, la pénurie de logements encourage la hausse du prix du foncier.

Du fait de la rareté des terrains disponibles, l'objectif de 2 700 logements neufs par an, préconisé par le Programme local de l'habitat (PLH) semble difficile à atteindre, malgré la légère reprise de la construction neuve en 2005.

Les communes de la 2^{ème} couronne construisent aujourd'hui presque autant de logements que Strasbourg, grâce à un plus grand nombre de terrains vendus. De plus, elles consentent un effort important de diversification de leur parc par un nombre croissant de logements collectifs.

Dans un contexte marqué par la faiblesse des constructions neuves, les ventes ne peuvent évidemment pas revenir à leur niveau de 1999. Ceci est d'autant plus vrai que les prix n'ont cessé de progresser depuis une décennie dépassant les 2 600 €/m² de moyenne. Si la hiérarchie des prix demeure respectée entre les quartiers les plus chers (Robertsau et Centre) et les moins chers (Ouest et Sud), un début de revalorisation est à noter dans les quartiers en cours de rénovation tel le Neuhof ou la Meinau. De plus, la tendance à la réduction des ventes de grands logements n'est pas sans poser question au regard de la pression déjà forte sur ce type de biens notamment dans le parc social.

Comme pour le marché du neuf, le nombre de transactions dans l'ancien connaît une légère hausse en 2005. La hausse des prix se poursuit, mais connaît un léger ralentissement, notamment dans les communes périphériques. La cartographie des prix de l'ancien révèle quasiment la même hiérarchie des territoires que pour le neuf, avec un prix moyen de 1 800€/m².



Depuis 2000, les écarts de prix des biens de seconde main entre les différents quartiers strasbourgeois ont tendance à se renforcer, même si la hausse importante des prix concerne tous les quartiers. Ce surenchérissement a pour conséquence d'un côté d'accroître la spécialisation territoriale dans la CUS, et d'un autre côté de rendre de plus en plus difficile les possibilités d'accès à la propriété des ménages les moins aisés.

Le marché locatif privé connaît depuis quelques années au moins deux facteurs importants de renchérissement : d'un côté les fortes augmentations des prix de vente et de l'autre le renforcement des pratiques permettant les hausses de loyers, au premier rang desquelles l'indexation à l'ICCC, lui-même en forte augmentation. Ceci explique un niveau de hausse de plus de 6 % des loyers en 2005. Par ailleurs, les loyers les plus bas continuent à rattraper les plus élevés entraînant l'ensemble du marché locatif vers un nivellement vers le haut. Ce constat explique les difficultés croissantes des ménages désirant s'y loger.

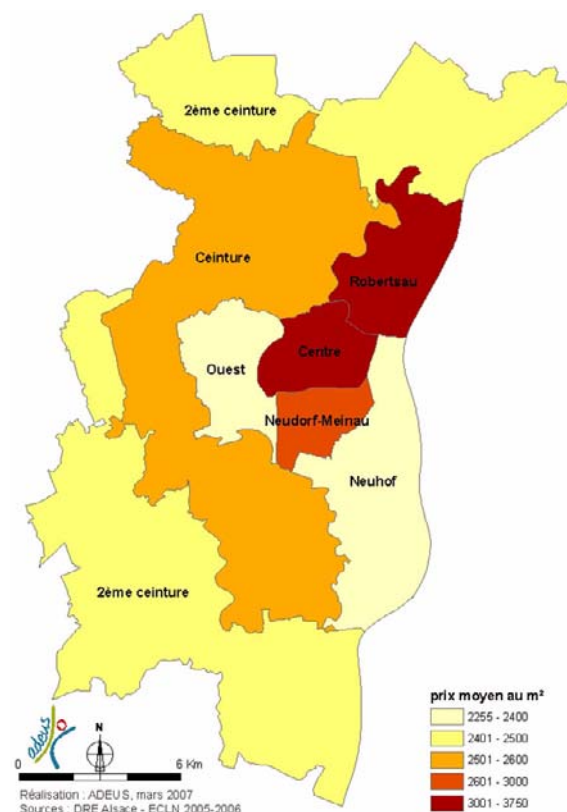
Le programme de rénovation urbaine engagé sur cinq quartiers de l'agglomération est aujourd'hui bien avancé : trois conventions ont été signées au Neuhof, à la Meinau et à Lingolsheim et les premières opérations sont en phase opérationnelle. La reconstitution de l'offre de logements démolis dans le cadre de ces opérations est également bien engagée : 80 % des logements à reconstruire bénéficient aujourd'hui de sites identifiés.

Depuis quelques années déjà, le nombre de logements réhabilités dans le parc privé est en baisse sensible. L'année 2006 ayant été en partie consacrée à la relance du nouveau programme d'intérêt général de la CUS, le nombre de logements réhabilités a logiquement été inférieur aux objectifs. Cependant, l'ambition affichée pour les objectifs 2007 laisse espérer de meilleurs résultats à l'avenir.

Le chiffre toujours aussi important de bénéficiaires des aides au logement souligne la précarité grandissante des ménages. Parmi eux, les locataires du parc privé semblent particulièrement pénalisés. L'offre sociale reste encore insuffisante pour répondre à l'ensemble des besoins.

La forte pression de la demande de logements sociaux témoigne bien de l'insuffisance de ce parc à répondre aujourd'hui aux demandes malgré les grands efforts faits ces dernières années. Cependant, cette pression n'est pas à interpréter seulement sous l'angle de la nécessité de construction de nouveaux logements. La plupart des demandeurs sont en réalité déjà logés, dont plus de 12 % dans le parc social. Les réponses semblent également à rechercher au niveau de l'adaptation de l'offre aux besoins des ménages, à la fois en terme de taille et de localisation des logements.

Prix au m² des appartements neufs vendus en 2005-2006



Le prêt à taux zéro a été profondément transformé par la réforme de février 2005. Il concerne aujourd'hui bien plus de logements collectifs et devient plus urbain. Néanmoins, ce dispositif bénéficie toujours aussi peu aux locataires HLM à cause du surcoût important que représentent les remboursements par rapport à leur loyer. À l'inverse, la forte hausse des loyers du privé encourage les locataires à devenir propriétaire, dans la mesure où cela n'entraîne pas une surcharge importante sur le budget du ménage.

Type de projet : Programme Partenarial
 Nom du projet : 21101 Observatoire Habitat
 Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet), Vincent Bort, Julie Dargaud, Pierre de Cadenet, Pierre Nordemann
 Nombre de pages : 25
 Résumé : Nicolas Prachazal

Observatoire Vélo

Rapport d'activités 2007
(Données 2005)



résumé

L'Observatoire Vélo de la Communauté Urbaine de Strasbourg et du Département du Bas-Rhin a pour objet l'évaluation de la politique cyclable des collectivités locales.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

La problématique :

L'Observatoire analyse les efforts de la politique cyclable mise en oeuvre par les collectivités sur plusieurs années avec l'identification des points forts et faibles.

La démarche :

Les services de la CUS et du Conseil Général ont collaboré à cet Observatoire, notamment en matière de recueil de données. L'ADEUS analyse celles-ci par un suivi d'indicateurs sur plusieurs années. Les conclusions du rapport sont basées sur les données 2005.

Le calendrier :

Observatoire annuel est pérenne depuis 2001. Ce rapport a été finalisé en mai 2007.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Aménagements et usages

En 2005, le réseau cyclable a suivi son rythme de progression habituel sur la CUS et le Département. Sur la CUS, le linéaire d'itinéraires cyclables réalisé est comme pour les autres années supérieur aux objectifs initialement définis dans le schéma directeur (10 km/an). Les principaux parcours cyclables à longue distance du Plan Vélo étant réalisés, les aménagements hors CUS du Conseil Général n'ont pas été importants en 2005 et inférieurs aux années précédentes.

En ce qui concerne les autres collectivités, l'absence de données émanant de la plupart des Communautés de Communes ne permet pas d'avoir un aperçu plus global de l'offre en itinéraires cyclables sur le département, notamment de loisirs en milieu rural.

Le trafic relevé en 2005 sur les principales pistes cyclables de la CUS est en progression par rapport à 2004, en semaine au printemps comme en automne. Le trafic de loisirs relevé le week-end en automne a été supérieur à celui des années précédentes, du fait de conditions météorologiques favorables.

Ces résultats en "dents de scie" constatés ces dernières années en ce qui concerne le trafic sur aménagements ne permettent pas d'analyser l'évolution du trafic et dénotent les limites de ce type de comptages ponctuels. La volonté affichée par la CUS et le Conseil Général de procéder progressivement à la mise en place de postes permanents permettra de refléter une meilleure vision de l'usage du vélo.

La complémentarité entre les transports en commun et le vélo est contrastée, selon le mode concerné. Ainsi l'aménagement des gares SNCF se poursuit d'année en année, avec la prise en compte systématique du stationnement sécurisé des vélos. Pour l'instant, l'usage de ces équipements est peu connu, et justifiera pour les années à venir des comptages systématiques. En ce qui concerne les transports urbains, l'usage des véloparcs-tram de la CUS n'évolue guère depuis 2000. Une meilleure information des usagers cyclistes sur les avantages de ce service est nécessaire.

Sécurité et usages

Les statistiques accidents impliquant un cycliste sont relativement favorables ces dernières années. Le nombre d'accidents et le nombre de victimes sont à la baisse depuis 2000 sur le territoire de la CUS. A l'échelle du département, le nombre d'accidents impliquant un cycliste s'est stabilisé jusqu'en 2004, avec une baisse en 2005 ; le nombre de victimes est en baisse continue, tués comme blessés.

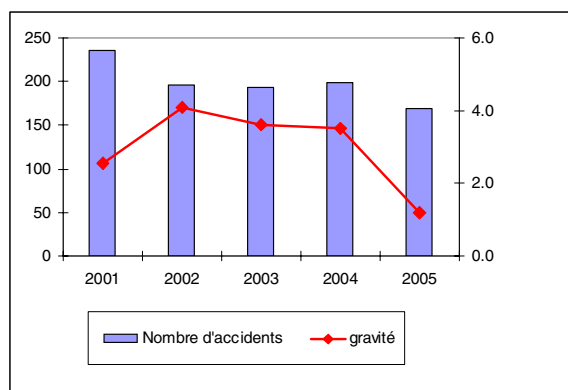
La CUS a continué sa politique de stationnement des vélos sur domaine public, avec environ 550 arceaux supplémentaires implantés en 2005.



Elle a également entrepris d'équiper progressivement les parkings publics en ouvrage d'emplacements de stationnement vélos sécurisés et gratuits (580 emplacements dans quatre parkings en 2005).

En matière de prévention et de sécurité, les collectivités locales et les associations ont poursuivi en 2005 les actions mises en place depuis de nombreuses années (sensibilisation dans les écoles, pistes d'éducation routière,...). L'année 2005 a vu la mise en oeuvre d'opérations de marquage des vélos par le CADR.

Evolution des accidents impliquant un cycliste dans le département de 2001 à 2005



Source : DRDE-Observatoire départemental de sécurité routière, 2006

Image du cycliste, culture vélo

En ce qui concerne Vélocation, bien que le nombre de journées de location soit à la baisse depuis trois ans, le nombre de contrats est stable, dénotant simplement des durées de location moins longues.

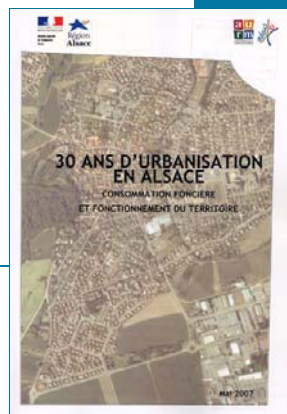
En 2005, le Conseil Général a élaboré son Plan de Déplacements d'Entreprise. La CUS a de son côté conforté en 2003 ses actions en matière de déplacements professionnels par la mise en oeuvre d'un PDE. Elle propose par ailleurs son aide aux entreprises souhaitant se lancer dans un plan de déplacements d'entreprise.

Les deux collectivités assurent également la promotion du vélo aux travers de manifestations diverses. Après la CUS qui organise la fête du vélo depuis de nombreuses années, le Conseil Général organise annuellement depuis 2004 la journée " Tout le Bas-Rhin à bicyclette ".

Type de projet : Programme Partenarial
Nom du projet : 22302 Observatoire des déplacements, volet Vélo
Equipe projet : Daniel Hauser (chef de projet), Yann Locoge, Pierre Reibel
Nombre de pages : 51
Résumé : Stéphanie Martin

30 ans d'urbanisation en Alsace :

Consommation foncière et fonctionnement du territoire



résumé

Les agences d'urbanisme de Mulhouse et Strasbourg, ont conjugué leurs efforts pour analyser 30 années d'urbanisation en Alsace. Pour la Direction Régionale de l'Équipement et la Région Alsace, pilotes de l'étude, il s'agit d'un outil précieux et utile aux territoires dans leur démarche de planification.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

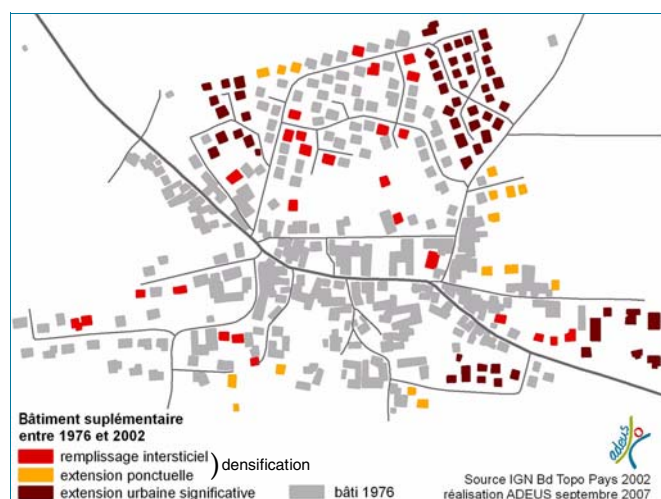
La problématique :

Quelle est la réalité de l'étalement urbain dans les différents territoires de l'Alsace ? Où construit-on pour répondre aux besoins de logements et de locaux d'activités ? Quelles sont les conséquences des différentes formes d'urbanisation observées ?

La démarche :

Cette phase a permis de poser la méthode d'appréhension de la consommation foncière à travers un échantillon de communes régionales.

La suite permettra d'aller vers l'exhaustivité de la saisie des communes ainsi que vers des zooms territoriaux permettant de comprendre les mécanismes en oeuvre selon le mode de développement des communes.



LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Concrètement, comment s'effectue l'urbanisation ? La carte ci-dessous est un modèle de ce que l'on observe en général sur le terrain.

On y distingue deux types de développement urbain identifiés dans l'étude :

- les "extensions urbaines significatives" : ce sont des lotissements, des zones d'activités ; l'urbanisation s'effectue sur d'assez grandes surfaces.
- les "densifications" qui comprennent soit des extensions ponctuelles en bordure des bourgs, des villages et des quartiers ou encore le "remplissage interstitiel". Dans ce dernier cas, l'urbanisation se fait à l'intérieur du tissu urbain par remplissage des vides et des parcelles insérées entre deux bâtiments.

Une consommation foncière globalement modérée

Entre 1982 et 2000, la consommation foncière totale, hors réseaux, s'est élevée à 14 300 hectares, soit 1,7 % de la superficie régionale, ou encore l'équivalent d'une commune comme Entzheim chaque année. Les deux tiers de cette consommation se sont faits dans le Bas-Rhin avec un rythme de consommation foncière plus élevé autour de l'agglomération strasbourgeoise, de celle de Molsheim et le long de la Bande Rhénane nord.

Globalement, on a presque autant consommé en densification qu'en extension, ce qui augure d'intéressantes perspectives pour l'urbanisme durable en Alsace.

Il y a moins d'étalement dans le Haut Rhin ; la part de densification y a été logiquement plus forte : 56 % contre 44 % dans le Bas-Rhin. À l'inverse les extensions urbaines significatives dominent plutôt

dans la région strasbourgeoise, vers Molsheim et environs et dans la Bande Rhénane Nord. La Communauté urbaine de Strasbourg est ainsi le territoire qui s'est le plus urbanisé par extensions urbaines significatives qui représentent les deux tiers de l'urbanisation totale.

Entre 1982 et 2000, un tiers de la consommation foncière a été consacré aux activités, contre seulement un quart dans les années 60 et 70.

On consomme, en général, plus de terrains parce que la population augmente et parce que l'économie est en croissance. C'est vrai pour l'agglomération de Strasbourg. Mais ailleurs, l'équation ne se vérifie pas toujours.

Plusieurs territoires ont consommé plus de terrains que la moyenne régionale sans que cela ne se traduise par des gains importants de populations et/ou d'emplois. Hors secteur de Molsheim, d'Obernai, de Strasbourg et la Bande Rhénane Nord, le reste du Bas-Rhin se distingue ainsi par une surconsommation foncière. À l'inverse, le secteur Rhin-Vignoble-Grand Ballon se distingue par sa sobriété ; il a connu un rythme de consommation foncière plus faible que la moyenne régionale (+15 % contre +25 %) tout en inscrivant des gains en population et en emplois relativement importants.

Globalement, en Alsace, et toutes choses égales par ailleurs, on consomme plus de foncier qu'il y a 30 ans ce qui, dit autrement, signifie que le nombre d'emplois et d'habitants par hectare urbanisé a baissé. Entre 1982 et 1999, la moyenne régionale est passée de 39 à 35 habitants et/ou emplois par hectare. Les baisses les plus fortes ont concerné les territoires à dominante rurale. Ces évolutions dépendent très fortement des évolutions démographiques des communes (vieillesse, baisse de la taille des ménages, décohabitation) mais également d'une modification de la géographie des emplois et des zones résidentielles.

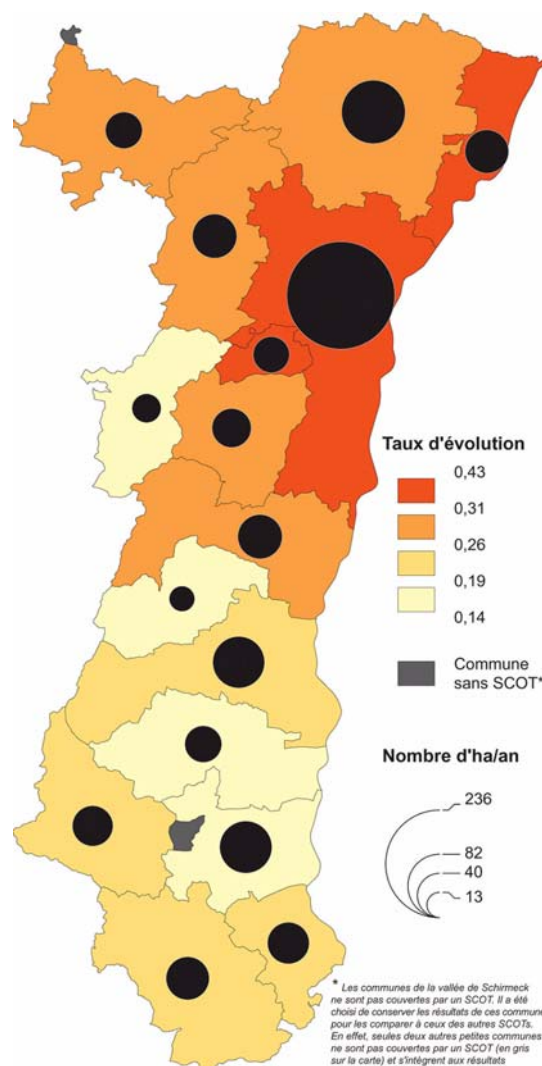
Une dispersion des lieux d'habitat et d'activité

Depuis 1980, il s'est construit en Alsace 9 500 logements en moyenne chaque année avec des niveaux records enregistrés en 1996/1997 et ces trois dernières années.

Comment et où s'est opérée cette urbanisation nouvelle ?

- On constate tout d'abord un redéploiement dans l'implantation de ces nouveaux logements. Les trois grandes agglomérations représentent désormais seulement un tiers de la construction neuve contre la moitié à la fin des années 80. La part des communes de moins de 5 000 habitants dans la construction de nouveaux logements est passée de 40 % à 60 %.

Consommation foncière par SCOT et évolution de la tache urbaine entre 1982 et 2000



- La part des maisons individuelles dans la construction neuve baisse de manière quasi continue. Elles ne représentent plus que 4 logements construits sur 10 contre 6 sur 10 au début des années 80. Les petites communes occupent ainsi une part croissante dans la production de petits collectifs.
- Si le développement de l'urbanisation a concerné essentiellement les deuxième et troisième couronnes des grandes agglomérations durant les années 70 et 80, aujourd'hui c'est l'ensemble du territoire régional qui est concerné.

Le mouvement d'urbanisation s'est ainsi généralisé sans véritable hiérarchie entre territoires. Les plus fortes augmentations profitent, cependant, à des communes de plus en plus éloignées des agglomérations. Par ailleurs, le nombre de communes alsaciennes concernées par des gains de population a fortement augmenté. Elles étaient 540 dans les années 60 ; elles sont 750 dans les années 1990.

Les actifs alsaciens effectuent deux fois plus de kilomètres en 1999 qu'en 1975, et cela pour trois raisons principales :

- L'amélioration globale des conditions de circulation permet de travailler et d'avoir des loisirs de plus en plus éloignés de son lieu de résidence.
- De plus en plus d'alsaciens travaillent hors de leur commune de résidence (+70 % entre 1975 et 1999). Parallèlement, ils vont travailler de plus en plus loin (en moyenne à un peu moins de 13 km à vol d'oiseau, soit environ 18 km de distance effective).
- À cela, s'ajoute, enfin, l'augmentation démographique de la population active occupée (+25 % en 25 ans).

Au total, les alsaciens réalisent quotidiennement plus de 10 millions de kilomètres pour la seule relation entre domicile et lieu de travail. Cette explosion des kilomètres parcourus participe à l'accroissement des gaz à effet de serre alors que les objectifs nationaux visent, au contraire, à diviser ces émissions par quatre d'ici 2050.

Des modes d'urbanisation produisant à terme de la consommation foncière

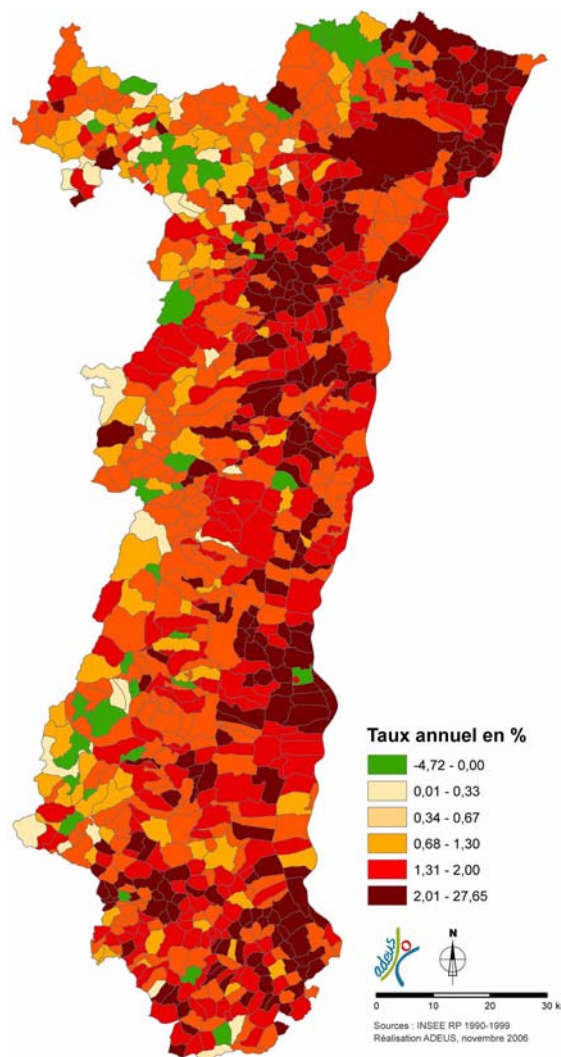
Le type des logements construits joue un rôle important dans le profil des populations qui s'installent sur la commune. Par exemple, les maisons individuelles en accession à la propriété attirent pour l'essentiel des familles en voie de constitution.

Une urbanisation exclusive par voie de maisons individuelles en accession à la propriété produit à terme de la consommation foncière.

Une petite commune rajeunie car fraîchement fournie en lotissements pavillonnaires risque de connaître tôt ou tard un fort vieillissement de sa population. En effet, les familles accédant à la propriété de maisons individuelles ont tendance à se sédentariser sur une longue durée ; une même génération d'enfants grandit et quitte le foyer familial. L'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation apparaît alors comme la solution pour rajeunir la population et redynamiser leurs équipements (particulièrement après des fermetures de classes). Mais le même problème produira les mêmes effets une dizaine d'années plus tard.

Conscients du phénomène, comme l'effort de densification identifié dans l'étude le montre, les élus hésitent à "lâcher le foncier" sans quelques précautions. On accepte aujourd'hui, plus volontiers, de nouvelles formes intermédiaires entre habitat collectif et habitat individuel et les ménages eux-mêmes réfléchissent davantage aux conséquences à long terme de leur choix d'investissement. Les pratiques très dévoreuses de foncier tendent à s'infléchir au profit d'un développement plus maîtrisé mais également plus diversifié de l'urbanisation.

Evolution annuelle du nombre de logements entre 1990 et 1999



Type de projet : Programme Partenarial
Nom du projet : 21404 Etalement urbain
Equipe projet : Ahmed Saïb (chef de projet ADEUS), Jean Isenmann, Pierre Nordemann, Laurent Stemmelen, Benoît Vimbert, Aurélie Jarrit (chef de projet AURM), Olivier Genevaux
Nombre de pages : 106
Résumé : Nicolas Prachazal - Ahmed Saïb

La demande de logements sociaux dans le Bas-Rhin au 1^{er} janvier 2007

Observatoire de l'Habitat



résumé

Pour la sixième année consécutive, l'ADEUS fait le point sur la demande de logements sociaux dans le Bas-Rhin à travers son observatoire départemental de l'habitat.

Ces données sont issues d'un système de collecte mis en place en partenariat avec les principaux bailleurs sociaux du département. Ce qui permet à la fois une grande fiabilité de l'évaluation des demandes et l'élimination des doubles logements.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

Depuis 2002, la demande de logements sociaux dans le Bas-Rhin fait l'objet de deux rapports annuels, les résultats du premier semestre sont présentés sous forme de synthèse, ceux du deuxième semestre sont plus détaillés.

La problématique :

L'objectif principal est de contribuer à mesurer l'état des besoins en logements dans le département.

La démarche :

Cette étude vient ainsi alimenter l'observatoire de l'habitat au sein duquel offres et demandes en logements sont analysées afin d'évaluer les difficultés de ménages bas-rhinois à se loger et d'aider ainsi les acteurs publics à mieux cibler leurs politiques de logement.

14 bailleurs sociaux participent désormais à l'alimentation régulière de l'Observatoire, même si l'un d'eux n'a pu fournir ses données pour ce semestre.

Le calendrier :

L'étude a été réalisée entre janvier et août 2007.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Au 1^{er} janvier 2007, le Bas-Rhin compte 19 322 demandeurs de logements sociaux, dont 35 % sont de nouvelles demandes, ce qui montre une relative stabilité d'une année sur l'autre. Le nombre d'emménagements dans le locatif social bas-rhinois était de 5 498 en 2005, ce qui exprime une offre très inférieure à la demande.

Au dernier semestre 2006, 2 146 demandes ont été satisfaites, le délai moyen d'attente étant d'un peu plus de 10 mois. Ce chiffre est en diminution par rapport à 2006, principalement grâce à une satisfaction plus

importante des demandes datant de 6 à 12 mois. Quant à l'ancienneté moyenne des demandes en instance, elle est de plus de 14 mois. 63 % des demandes datent de moins d'un an, et 17 % de plus de 2 ans, contre 14 % l'année dernière.

58 % des demandeurs ont entre 26 et 45 ans. Toutefois si la part des moins de 25 ans continue à diminuer (11 % contre 11,7 % en 2006 et 13,8 % en 2005), celle des plus de 65 ans est en hausse (6 % contre 5,1 % en 2006 et 4,9 % en 2005). On note aussi une sur-représentation des familles nombreuses et monoparentales ainsi que des familles étrangères.

Les motifs de demandes de logements sont dans 68 % des cas liés aux conditions du logement actuel et dans 24 % des cas justifiés par un éclatement de la cellule familiale.

Près de 66 % des ménages demandeurs disposent d'un revenu global inférieur au SMIC, et 85 % d'entre eux se situent en dessous de 60 % des plafonds de ressources pour l'accès à un logement social.

La part des demandeurs sans logement propre reste stable et se situe à plus d'un tiers des demandes en instance. Celle des locataires du parc social connaît une forte hausse à 39 % contre 35 % en 2006.

Les motifs de la demande varient selon le type de parc occupé :

- Les ménages sans logement propre évoquent majoritairement la décohabitation et l'hébergement précaire.
- Les locataires ou propriétaires du parc privé parlent plutôt du coût élevé et de l'inconfort.
- Les locataires du parc social sont quasiment les seuls à évoquer l'environnement du logement et majoritaires à déplorer l'inadaptation de leur logement. Ils sont aussi plus nombreux cette année à indiquer la petite taille du logement.

Les attributions de logement sont plus rapides pour les personnes sans logement propre avec une moyenne de 11 mois, contre 14 pour ceux du parc privé et 20 pour ceux déjà logés dans le parc social.

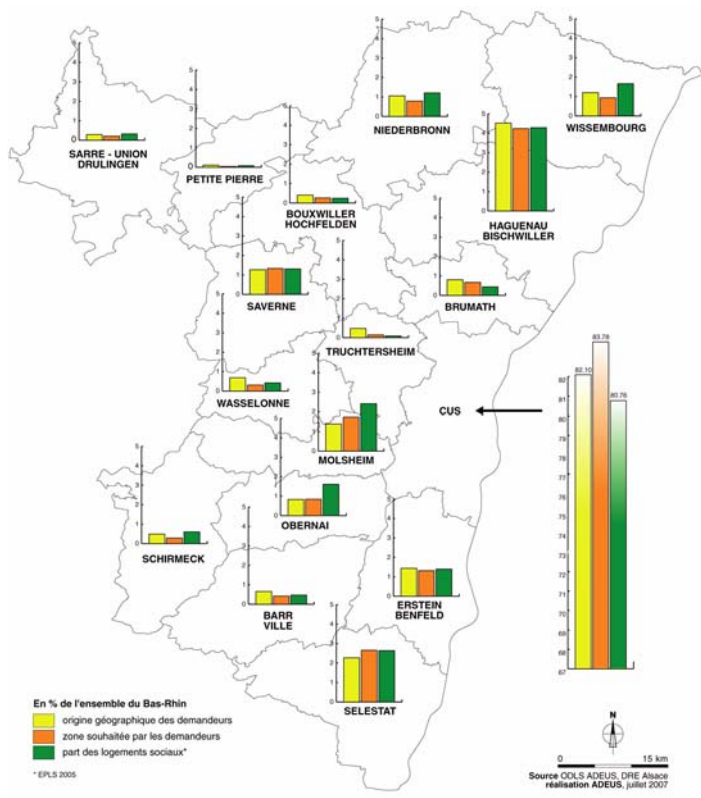
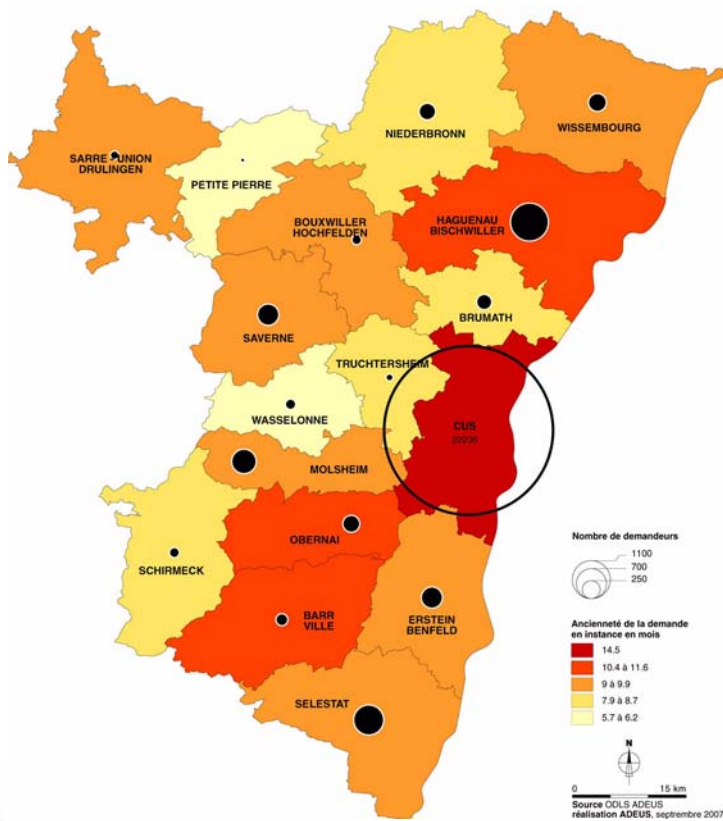
Plus de la moitié des demandes portent sur des T3 ou T4, qui constituent plus de 70 % du parc bas-rhinois. Les T2 et T5 et plus font l'objet d'une demande plus élevée que leur proportion dans le parc social, d'où la difficulté plus grande de satisfaire à ces demandes.

95 % des demandeurs habitent déjà dans le Bas-Rhin, dont 77 % dans la Communauté urbaine de Strasbourg.

Les quartiers de Strasbourg les plus demandés sont les quartiers centraux, la Robertsau ou le Neudorf. La plupart des communes de la CUS, surtout en deuxième couronne, connaissent également une forte pression de la demande. On note aussi une forte pression sur certains quartiers d'habitat social valorisés comme la Cité de l'III. A l'inverse, les demandes sont proportionnellement plus faibles pour Hautepierre, l'Elsau et même très faibles pour la Canardière ouest ou le Neuhof. Ceci confirme donc la désaffection à l'égard des grands quartiers d'habitat social.

Les demandes de logements sociaux dans le Bas-Rhin au 1er janvier 2007

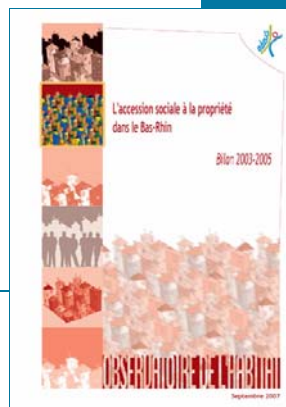
Demands de logements sociaux et ancienneté de la demande au 1er janvier 2007



Type de projet : Programme Partenarial
 Nom du projet : 21101 Observatoire habitat
 Equipe projet : Nadia Monkachi,
 Pierre de Cadenet
 Nombre de pages : 19
 Résumé : Nicolas Prachazal

L'accèsion sociale à la propriété dans le Bas-Rhin Bilan 2003-2005

Observatoire de l'habitat



résumé

Après la publication du " Marché du logement dans la CUS ", il a été décidé dans le cadre de l'observatoire de l'habitat d'approfondir la question de l'accèsion à la propriété.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

La problématique :

Cette étude a pour objectif de faire un état des lieux de l'accèsion aidée à la propriété afin de mieux comprendre les difficultés des ménages bas-rhinois à devenir propriétaire de leur logement.

La démarche :

Ce rapport utilise l'exploitation de la base de données comprenant les 6 653 prêts à taux zéro accordés dans le Bas-Rhin entre 2003 et 2005, pour lesquels les informations disponibles concernent le type d'opération, la composition du ménage et le mode de financement de l'opération.

Le calendrier :

L'étude a été réalisée entre avril et septembre 2007

L'accèsion aidée à la propriété concerne une part croissante de logements collectifs. Cette évolution est en grande partie due au nouveau prêt à taux zéro, qui a permis de soutenir les achats de logements anciens, dont plus de la moitié sont en immeubles collectifs.

Dans les secteurs les plus urbanisés, les emprunteurs achètent plus souvent un appartement. En dehors de la CUS, 54 % de l'accèsion aidée à la propriété se fait dans une maison neuve. On trouve beaucoup de petits logements chez les accédants aidés mais la taille varie suivant les territoires. Ainsi, seuls 15 % des logements achetés dans la CUS sont de 5 pièces ou plus, contre plus de 70 % en Alsace Bossue.

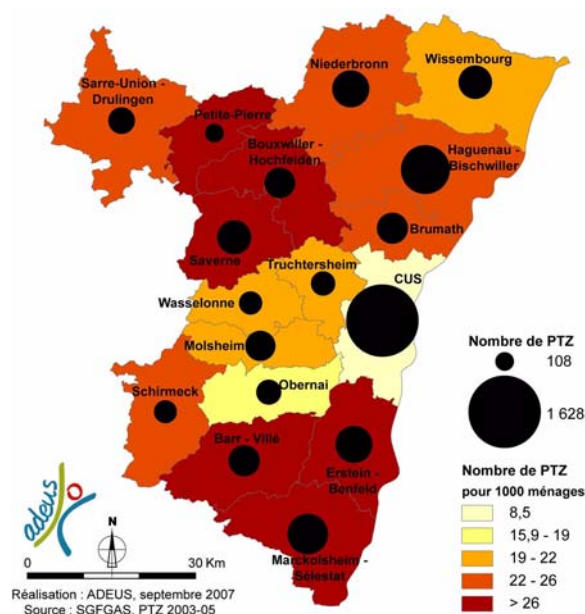
LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

En 1999, la part des propriétaires était de 53 % dans le Bas-Rhin, contre 54,7 % pour la moyenne nationale.

En 2004, seuls 1 314 prêts ont été accordés, soit près de 600 de moins qu'en 2003. Cependant, en 2005, la mise en place du nouveau prêt à taux zéro, qui a ouvert le dispositif à l'ensemble du parc ancien a largement relancé son utilisation, jusqu'à atteindre près de 3500 prêts sur le département.

Plus du tiers des logements acquis entre 2003 et 2005 sont situés dans la CUS et le territoire d'Haguenau. Mais proportionnellement au nombre de ménages résidents c'est dans le nord-ouest et le sud du Bas-Rhin que les prêts sont les plus nombreux, ce qui souligne l'attractivité de ces territoires pour l'achat d'un logement.

Nombre de prêts à taux zéro en 2003-2005



L'accession à la propriété reste une opération coûteuse. Le prix d'achat moyen d'un appartement ancien, type de logement le moins cher, dépasse les 125 000 € et le prêt à taux zéro ne couvre qu'autour de 10 % du montant total. De plus la part de l'opération couverte se réduit d'année en année car le montant du prêt à taux zéro ne progresse pas aussi rapidement que les prix de l'immobilier.

Les logements restent globalement plus chers dans la CUS et les territoires proches, mais ils varient aussi suivant la tension entre l'offre et la demande d'un type de logement sur un territoire particulier.

Parmi les ménages accédant à la propriété, on trouve environ un quart de personnes seules, 30 % de ménages de deux personnes et 45 % de ménages d'au moins trois personnes. Plus de deux tiers des opérations réalisées par une personne seule concernent un logement en immeuble collectif alors que les ménages de trois personnes et plus privilégient la construction d'une maison.

Les ménages de 1 ou 2 personnes achètent surtout dans la CUS et le territoire de Haguenau, grâce à une offre plus importante en petits logements.

Entre 2003 et 2005, 62 % des prêts à taux zéro ont été souscrits par des emprunteurs entre 25 et 34 ans. Les jeunes ménages accédants à la propriété sont principalement présents dans la vallée rhénane et le nord du département.

Plus de 75 % des bénéficiaires du prêt à taux zéro sont issus du parc privé et 17 % vivaient chez leurs parents. Moins de 200 ménages accédants sont issus du parc social.

Les ménages accédant sont relativement modestes, pour trois quarts d'entre eux le revenu mensuel est inférieur à 3 000 €. Les ouvriers et employés représentent 63 % des bénéficiaires du prêt à taux zéro mais leur proportion baisse en 2005 au profit des cadres. A revenu égal, les cadres accèdent plus souvent à la propriété que les autres dans un logement ancien et/ou en immeuble collectif.

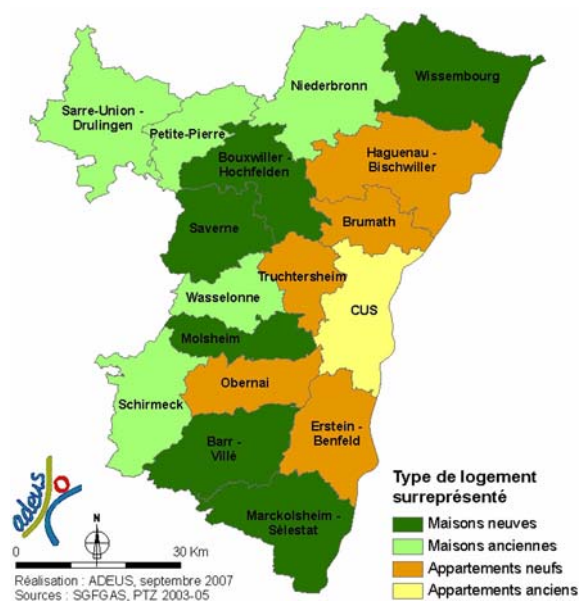
La proportion de cadres est plus importante dans la CUS et autour de Truchtersheim, à cause du coût élevé des logements dans ces territoires.

Entre 2003 et 2005, les bénéficiaires du prêt à taux zéro sont issus de 94 communes alors que les logements acquis se situent dans 503 communes, ce qui montre la forte diffusion des accédants à la propriété. Un tiers des emprunteurs qui résidaient en unité urbaine accèdent à la propriété en zone rurale, alors que le mouvement inverse est quasiment inexistant.

Les opérations les mieux soutenues par le prêt à taux zéro sont les constructions de maisons individuelles. Les achats d'appartements et de logements anciens sont les moins soutenus alors qu'ils sont peu générateurs d'étalement urbain.

En moyenne, les accédants aidés investissent 5,2 années de revenus dans leur logement. Les personnes seules, les jeunes et les ménages à faibles revenus sont ceux dont l'investissement est le plus important. L'effort financier est aussi plus important pour les ménages de l'aire urbaine de Strasbourg et de Brumath à Obernai. La limitation du montant du prêt à taux zéro ne permet pas de soutenir efficacement les accessions dans les zones les plus chères.

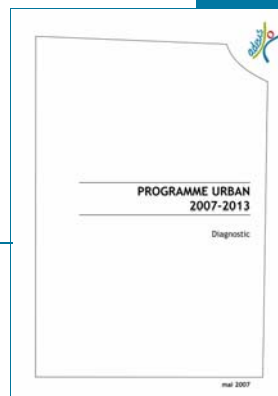
Type de logement acheté en accession aidée à la propriété en 2003-2005



Type de projet : Programme Partenarial
 Nom du projet : 21101 Observatoire Habitat
 Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet), Julie Dargaud, Nicolas Daval, Pierre Nordemann
 Nombre de pages : 29
 Résumé : Nicolas Prachazal

Programme URBAN 2007-2013

Diagnostic



résumé

L'analyse stratégique du territoire prend en compte les caractéristiques démographiques, les transports et l'accessibilité, le rayonnement international de l'agglomération, le développement économique, l'environnement, l'offre culturelle et universitaire et les zones urbaines sensibles.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

Pour la période de programmation 2007-2013 de la politique de cohésion économique et sociale de l'Union européenne, les Programmes d'initiative communautaire, tel que le PIC URBAN II disparaissent. Le financement des questions urbaines se fera dorénavant dans le cadre de l'objectif "Compétitivité régionale".

La problématique :

Pour répondre aux exigences fixées aux niveaux communautaire, national (Cadre de référence stratégique national et circulaire du 5 octobre 2006) et régional (axe 4 du programme opérationnel FEDER et cahier des charges de l'appel à projets urbains), la CUS a choisi de centrer son projet de développement économique urbain sur les 10 quartiers classés en ZUS de l'agglomération.

La démarche :

La sélection des zones urbaines bénéficiaires des Fonds structurels européens s'effectue par appel à projets sur la base d'un cahier des charges régional.

La définition de la stratégie retenue pour le Programme 2007-2013 de la collectivité s'est appuyée sur l'expérimentation conduite sur les quartiers Sud de Strasbourg dans le cadre de l'initiative URBAN 2000-2006 et sur le diagnostic stratégique de l'agglomération, faisant au final l'objet d'une analyse AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces).

Le calendrier :

La réalisation du diagnostic a été faite entre janvier et mai 2007.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Les caractéristiques démographiques du territoire

La population de la CUS, qui représente 44 % de la population départementale, est marquée par sa jeunesse même si la part des personnes âgées augmente progressivement. On note également une forte spécialisation des territoires dans l'accueil des populations.

L'accessibilité, les déplacements et la mobilité

La gare de Strasbourg est la deuxième gare de province en nombre de passagers. Elle se place comme un noeud de correspondance tant au niveau des relations nationales qu'internationales. Le TGV Est Européen, qui sera à terme connecté au TGV Rhin-Rhône et aux lignes à grande vitesse allemandes, fera de la gare de Strasbourg une porte d'entrée pour la desserte à grande vitesse des principales métropoles françaises pour toute l'Allemagne du Sud et du centre, accroissant ainsi l'attractivité de la région strasbourgeoise et de l'Alsace dans son ensemble.

L'aéroport de Strasbourg-Entzheim est le huitième aéroport français. En 2006, il a accueilli 2 032 957 passagers.

Les extensions du tramway devraient permettre de faire progresser la fréquentation journalière de 220 000 à 280 000 voyageurs.

L'usage du vélo est particulièrement développé à Strasbourg où il représente près de 10 % des déplacements mécanisés des résidents de la CUS.

Le rayonnement international de Strasbourg

Strasbourg bénéficie d'une position privilégiée : 5 millions d'habitants rassemblés dans un rayon de 200 km, 75 % du pouvoir d'achat de l'Union européenne concentré dans un rayon de 700 km.

Elle doit surtout son rayonnement au fait d'abriter de nombreuses institutions européennes comme le Conseil de l'Europe, la Cour Européenne des Droits de l'Homme ou le Parlement Européen.

Le tissu économique et l'emploi

La CUS concentre la moitié des établissements implantés dans le Bas-Rhin. Strasbourg se classe parmi les premières places financières de France avec une forte concentration de sièges, de délégations ou de directions régionales de sociétés nationales ou internationales.

Le secteur de l'artisanat est dynamique avec plus de 4 500 entreprises artisanales dans la CUS, qui occupent 29 300 personnes, soit 16 % des actifs de la CUS. Toutefois la densité des entreprises artisanales au regard de la population est relativement modeste.

L'Alsace occupe le quatrième rang des régions françaises, tant pour les exportations que les importations. Le commerce extérieur s'effectue principalement avec l'Union européenne, en particulier avec l'Allemagne. Dans la région strasbourgeoise, le tissu industriel est fortement internationalisé.

L'Alsace dispose d'un fort potentiel de recherche publique, contrairement à la recherche privée, plus limitée. Strasbourg est le troisième pôle scientifique français et l'université Louis Pasteur (ULP) est la première de province en France et la 27ème université d'Europe.

L'Alsace est la première région française pour le nombre de publications scientifiques. Plus de 3 600 personnes travaillent dans 200 laboratoires et 7 écoles d'ingénieurs. La métropole strasbourgeoise mobilise les trois quarts du potentiel de recherche régional, avec notamment l'ULP et les laboratoires du CNRS et de l'INSERM.

Le projet de pôle alsacien "innovations thérapeutiques" a obtenu le label "pôle de compétitivité à vocation mondiale". Strasbourg a aussi une place de premier plan dans le domaine des sciences et technologies de l'image.

La ville dispose d'une importante activité portuaire : son port accueille 370 établissements qui comptent près de 13 000 emplois, ce qui en fait la première zone d'activités du département.

Toutefois, l'évolution récente du nombre de demandeurs d'emploi est préoccupante par rapport à la tendance nationale. Ce sont surtout les hommes, notamment les plus jeunes, et les chômeurs de longue durée qui sont les plus touchés. En effet, alors que la région était longtemps préservée des aléas de la conjoncture économique nationale, la situation de l'emploi s'est rapidement dégradée depuis le début de la décennie et le taux de chômage a rejoint le niveau national.

Les caractéristiques environnementales majeures

L'écosystème strasbourgeois est unique sur le continent européen. La bande rhénane abrite l'un des cortèges d'espèces animales les plus diversifiés en région continentale et une exceptionnelle diversité de communautés végétales d'intérêt européen.

La vallée du Rhin Supérieur est l'un des réservoirs d'eau les plus importants d'Europe centrale.

Le bassin rhénan, avec une superficie de 185 000 km², est l'un des plus importants d'Europe par ses activités et sa population. Le territoire est vulnérable notamment en ce qui concerne sa nappe phréatique et la qualité de l'air.

L'attractivité culturelle

Le patrimoine bâti tient une place de premier ordre dans la richesse culturelle de Strasbourg. L'ellipse insulaire est classée au Patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1988.

La CUS dispose d'importants lieux de création artistique (école supérieure des arts décoratifs, Centre européen d'actions artistiques contemporaines, etc) et de nombreuses scènes (Opéra du Rhin, Théâtre National de Strasbourg, Zénith, etc.), qui concourent à la renommée nationale artistique et culturelle strasbourgeoise au plan national.

Les zones urbaines sensibles

La CUS compte 10 ZUS qui concentrent environ 83 000 habitants, soit près du quart de la population de l'agglomération.

Les zones proposées dans le cadre du projet en faveur du renforcement de l'attractivité et de la cohésion sont le Port du Rhin, la Meinau, le Neuhof, Cronembourg et HautePierre pour Strasbourg et le Tiergartel à Lingolsheim. Ces quartiers sont engagés dans d'importantes opérations de rénovation urbaine cofinancées par l'ANRU et sont identifiés comme prioritaire dans le Contrat urbain de cohésion sociale.

Conclusion

L'inscription de ces quartiers dans un programme européen de compétitivité régionale et de cohésion sociale permet d'agir simultanément sur trois volets complémentaires : social, urbain et économique.

Type de projet : Programme partenarial
Nom du projet : 31301 PIC URBAN
Equipe projet : Vincent Flickinger (chef de projet)
Nombre de pages : 37
Résumé : Nicolas Prachazal

Les bénéficiaires des aides au logement dans le Département du Bas-Rhin - 2005

Observatoire de l'habitat



résumé

Ce rapport fait suite à celui réalisé en 2003 et il permet pour la première fois de décrire la situation des bénéficiaires des aides au logement dans l'ensemble du département du Bas-Rhin.

Pour plus de lisibilité l'analyse a été réalisée en deux chapitres distincts : la CUS et le reste du Département.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

La problématique :

L'objectif est de déterminer les grandes caractéristiques socio-démographiques et socio-économiques des ménages bénéficiaires des aides au logement et de mesurer leur évolution dans le temps.

La démarche :

L'ADEUS collabore depuis 1999 avec la CAF du Bas-Rhin, qui transmet les données nécessaires à cette étude.

Le calendrier :

Le document a été terminé en octobre 2007.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

1) Les bénéficiaires des aides au logement dans le département hors CUS

En 2005, les ménages allocataires logement du Bas-Rhin hors CUS sont moins nombreux et proportionnellement moins représentés que dans la CUS. Ils représentent 10,8 % des ménages du département hors CUS. Cependant, cela n'exclut pas les situations de précarité pour les ménages concernés.

56,5 % des allocataires du département hors CUS sont dans le parc locatif privé contre 20,3 % pour le locatif social et 23,2 % pour les accédants.

De manière générale trois grands types de bassins se distinguent :

- Les bassins qui comptent un volume et une part importants de ménages allocataires logement : Marckolsheim-Sélestat, Haguenau-Bischwiller, Ers-

tein-Benfeld et Saverne. De plus, ils concentrent également les ménages qui semblent connaître les situations de plus grande précarité, tant sociale qu'économique.

Dans ces bassins, du fait d'une offre en logements plus diversifiée, les allocataires sont une proportion significative à occuper un logement dans le parc social, alors que dans le reste du département hors CUS ce sont les allocataires du parc privé qui dominent.

- Les bassins de Sarre-Union_Drulingen et Schirmeck se démarquent des autres. Plus ruraux, ces bassins détiennent des proportions d'allocataires parmi les plus élevées du département hors CUS. Ces ménages restent précaires, sans pour autant cumuler l'ensemble des facteurs de fragilité observés dans les bassins évoqués plus haut.

Du fait d'une offre peu développée en logements sociaux, ils sont une très grande majorité à occuper le parc privé. Leur proportion est d'ailleurs plus élevée au sein des accédants que des locataires du parc social. Leurs difficultés sont donc bien plus à mettre en relation avec la structure de l'offre.

- Enfin, les autres bassins comme Truchtersheim et Brumath se distinguent par un volume et une part beaucoup moins significatifs de bénéficiaires des aides au logement. Ces ménages allocataires sont plus souvent des familles avec enfants (couples ou familles monoparentales) qui connaissent des difficultés du fait de la faiblesse de l'offre accessible financièrement.

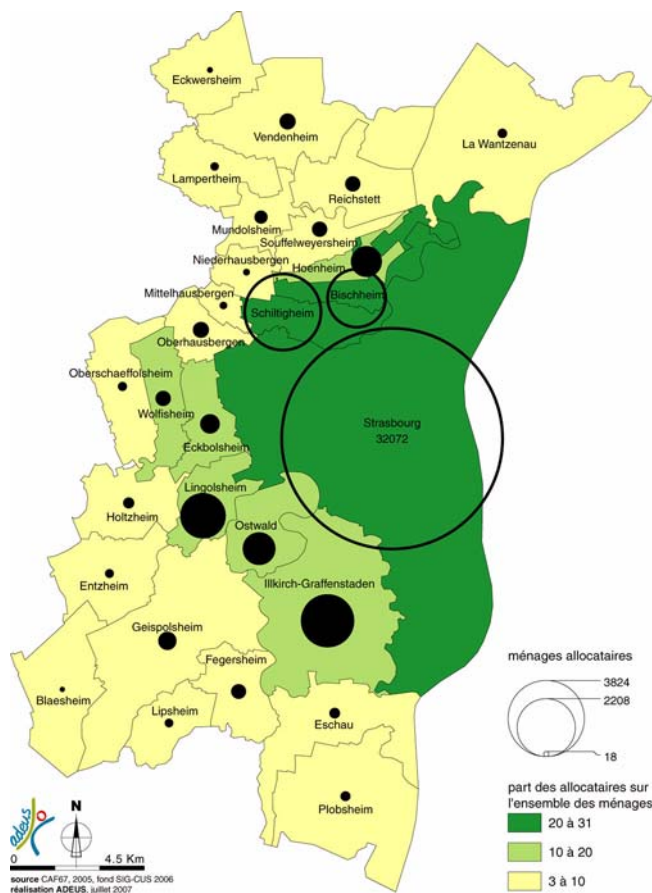
Ce sont surtout les jeunes ménages, les familles monoparentales et nombreuses et les ménages étrangers qui sont les plus précaires face au logement dans l'ensemble du département. Bien que

moins précaires face à l'emploi que dans la CUS, nombre de ménages sont sans emploi avec des revenus très faibles qui induisent des taux d'effort conséquents.

Cependant, l'effet solvabilisateur des aides au logement est avéré et permet à de nombreux ménages d'accéder à un logement à des coûts décents.

Toutefois, l'insuffisance de l'offre sociale et le coût élevé des biens immobiliers dans certains secteurs génèrent un report de ces populations dans les parcs les plus chers. Ce qui explique que pour certains ménages, et plus particulièrement dans certains territoires, l'effort à fournir pour se loger reste important malgré les aides au logement.

Répartition des allocataires dans les communes de la CUS



2) Les bénéficiaires des aides au logement dans la CUS

La CUS concentre les deux tiers des ménages allocataires du département. Ils représentent 23,3 % des ménages de la Communauté urbaine de Strasbourg.

Les ménages se répartissent à part quasi égale entre le parc locatif social et le parc locatif privé. L'accès à la propriété représentant 5,5 %.

On distingue trois catégories de communes :

- Les communes ayant moins de 10 % d'allocataires logement, soit 19 communes sur 28, principalement dans la deuxième couronne.

- Les communes ayant entre 10 et 20 % d'allocataires, qui se situent essentiellement en première couronne.

- Les communes ayant plus de 20 % d'allocataires, soit Strasbourg, Schiltigheim et Bischheim, qui concentrent à elles trois 85% des bénéficiaires des aides au logement de la CUS.

Pour Strasbourg on note aussi de grandes différences entre les quartiers, répartis en quatre catégories :

- Les quartiers à faible proportion de ménages allocataires (<15 %) : Contades, Orangerie, Forêt-Noire, Robertsau et Meinau.

- Les quartiers où la part d'allocataire est inférieure à la moyenne (de 15 à 27,5 %) : Mairie, Petite France, Poincaré, Kablé, Krutenau, Neudorf Est et Ouest, Vieux Cronenbourg, Centre, Stockfeld, Canardière Ouest, Esplanade.

- Les quartiers où la part d'allocataire est comprise entre 30 et 50 % : Gare, Vauban, Elsau, Montagne Verte, Koenigshoffen Est et Ouest, Cronenbourg Ouest et le Port du Rhin.

- Les quartiers où plus de la moitié des ménages sont allocataires : HautePierre, Cité de l'Ill, Canardière Est, Polygone et Neuhoef.

Comme pour le département hors CUS, les catégories les plus précaires sont les jeunes ménages, les familles nombreuses et monoparentales et les ménages étrangers.

Près de la moitié des ménages allocataires de la CUS sont au chômage ou inactifs. Ils sont moins présents en seconde couronne que dans le reste de la CUS.

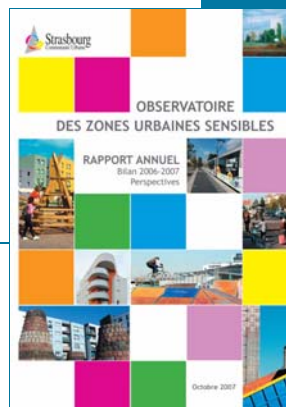
Les allocataires logement se retrouvent principalement dans le parc social et donc dans les quartiers strasbourgeois où ce type de parc prédomine.

Dans la CUS, 42,1 % des allocataires ont un taux d'effort brut supérieur à 40 %. Une fois l'effet des aides au logement décompté, ce taux baisse à 11,3 %. L'effet solvabilisateur des aides est plus avéré dans le parc social où la grande majorité des ménages ont un taux d'effort de moins de 10 % avec l'aide au logement, alors que seuls 25 % des ménages du parc privé et moins de 10 % des accédants se trouvent sous ce seuil.

Type de projet : Programme partenarial
 Nom du projet : 21101 Observatoire Habitat
 Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet), Julie Dargaud, Nicolas Daval
 Nombre de pages : 42
 Résumé : Nicolas Prachazal

Observatoire des zones urbaines sensibles

Rapport annuel - Bilan 2006-2007



résumé

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003, dite "loi Borloo", fait obligation aux collectivités territoriales et aux EPCI de procéder à la présentation d'un rapport d'observation sur les zones urbaines sensibles (ZUS). Ce rapport réalisé pour la CUS porte sur l'évolution des inégalités territoriales en ZUS par rapport au reste du territoire concerné et sur les moyens mis en oeuvre pour les réduire.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

La problématique :

Mesurer l'évolution des écarts de développement entre les zones urbaines sensibles et l'agglomération dont elles dépendent, mesurer les moyens spécifiques mis en oeuvre afin de réduire les inégalités sociales et en évaluer les effets par rapport aux objectifs et aux indicateurs de résultats que la loi mentionne.

La démarche :

Les données et indicateurs pris en compte sont les données du recensement de la population de 1999, les indicateurs disponibles sur le site de la Délégation interministérielle à la ville et les données quantitatives et qualitatives des services de la ville et de la CUS ainsi que les communes concernées.

Le calendrier :

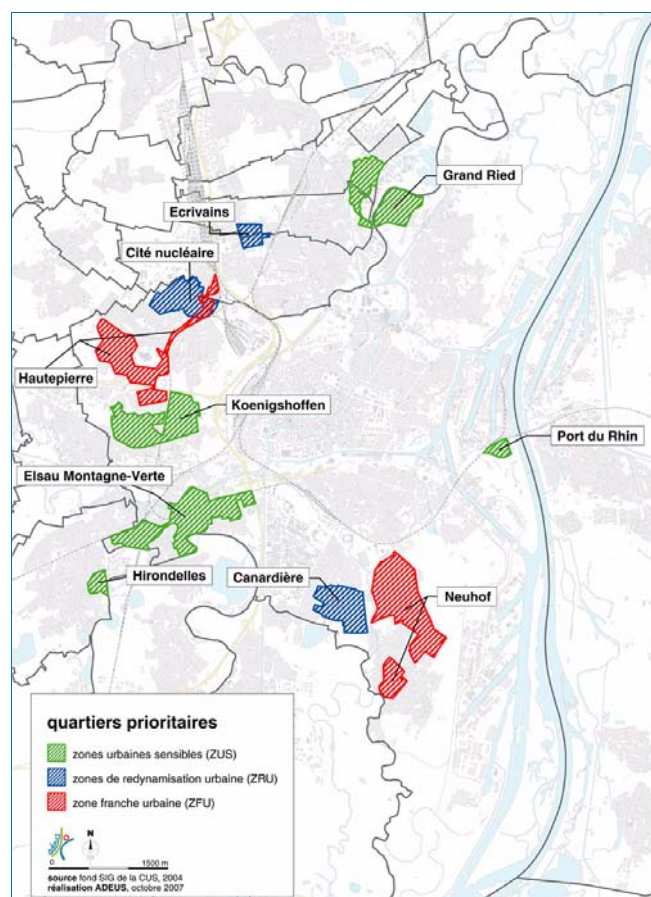
L'étude a été réalisée entre septembre et octobre 2007.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Il y a 10 zones urbaines sensibles dans la CUS, qui selon les critères nationaux, sont classées en :

- zone urbaine sensible : Grand Ried, Port du Rhin, Koenigshoffen, Elsau Montagne-Verte et Hirondelles,
- zone de redynamisation urbaine : Ecrivains, Cité nucléaire et Canardière,
- zone franche urbaine : HautePierre (dont la zone a été étendue en mai 2007) et Neuhof.

Les zones urbaines sensibles de la CUS



- **Les principales caractéristiques socio-démographiques des ZUS**

Elles représentent une superficie cumulée de 754 ha, suite à l'extension de HautePierre, pour une population de 83 255 habitants en 1999, soit 19 % de la population de l'unité urbaine et 16% des ménages. Par rapport aux moyennes de l'agglomération, on observe en ZUS une sur-représentation des jeunes de moins de 20 ans, des familles mono-parentales et des personnes de nationalité étrangère.

- **L'activité économique et l'emploi**

Le taux de chômage pour la population des ZUS est 2 fois plus élevé que dans l'ensemble de l'agglomération.

En 2007, les ZUS accueillent 1 565 établissements. Leur nombre a davantage augmenté en ZUS qu'à Strasbourg entre 2003 et 2007 (respectivement + 8,6 % et + 8,1 %).

Diverses politiques en faveur de l'emploi et du développement économique ont été mises en oeuvre, notamment au travers du Plan local pour l'insertion et l'emploi (PLIE), de l'association Relais-Emploi, ou encore par la création de la Maison de l'emploi et de la formation, qui accorde une attention particulière aux ZUS.

Les ZUS du Port du Rhin, de la Meinau et du Neuhof sont intégrées dans le périmètre d'intervention du Programme d'initiative communautaire URBAN II qui, depuis le lancement du programme, a financé 71 opérations en faveur de l'emploi et du développement économique.

- **L'habitat et l'environnement urbain**

Les ZUS concentrent l'essentiel de l'offre locative sociale ; la part des locataires HLM y est trois fois supérieure à celle de l'agglomération strasbourgeoise.

Des programmes de rénovation urbaine sont engagés sur les quartiers du Neuhof, de la Meinau, de Cronembourg et de HautePierre à Strasbourg, et des Hironnelles à Lingolsheim.

Dans le cadre du PIC URBAN, 43 opérations ont été financées pour améliorer l'habitat et l'environnement urbain, et le Contrat de Ville a permis de cofinancer 5 actions en 2006.

- **La santé**

Les professionnels de la santé sont assez peu présents dans les ZUS. On y trouve en moyenne moins d'un médecin pour 1 000 habitants, contre 4 pour 1 000 à Strasbourg. A Strasbourg, l'offre de soins est complétée par la proposition de consultations de nourrissons gratuites.

Diverses politiques sont menées en faveur de l'amélioration de la santé publique avec notamment les Ateliers santé ville, ou encore des interventions en milieu scolaire sur l'alimentation, le sida ou le tabagisme. De plus, la ville de Strasbourg dispose de la délégation Etat pour la médecine scolaire, de la délégation Conseil général pour la PMI et exerce une prévention dentaire pour les enfants des écoles primaires.

- **La réussite scolaire**

En ZUS, la part des 15-24 ans scolarisés est significativement inférieure à la moyenne de l'agglomération (55 % contre 71 %).

Les communes assurent l'agencement des dispositifs nationaux tel que le Contrat éducatif local et le Contrat local d'accompagnement à la scolarité. Elles ont mis en place plusieurs actions concernant l'accueil maternel, les activités péri-scolaires et extra-scolaires, l'accompagnement à la scolarité, la mise en oeuvre du projet de réussite éducative ou la démarche d'initiation à la citoyenneté.

- **La sécurité et la tranquillité publiques**

Des actions ciblées ont été mises en place pour améliorer la sécurité et la tranquillité publiques. En 2003, les 7 communes urbaines de la CUS ont signé le nouveau Contrat local de sécurité. Les cellules de veille, sans être spécifiques aux ZUS, permettent de mettre en place des stratégies locales concertées. Des Conseils d'animation et de prévention ont été créés, ainsi que la cellule coordination sécurité et le dispositif de vidéo-surveillance va être complété.

- **La mobilisation des services publics**

Globalement, les ZUS bénéficient d'un taux d'équipement en services publics relativement complet, qu'il s'agit encore d'améliorer afin d'adapter l'offre aux nouveaux besoins. La desserte en transports en commun s'est nettement améliorée grâce au tramway. Les extensions du réseau permettent ou permettront aux ZUS d'être encore mieux desservies.

Type de projet : Programme Partenarial

Nom du projet : 22505 Observatoire des zones urbaines sensibles

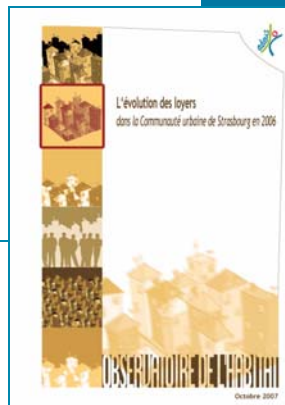
Equipe projet : Vincent Flickinger

Nombre de pages : 133

Résumé : Nicolas Prachazal

L'évolution des loyers dans la CUS en 2006

Observatoire de l'habitat



résumé

L'objectif principal de l'étude est de mesurer les différentes évolutions de loyer dans la CUS tant pour les locataires stables dans leurs logements que pour ceux ayant emménagé en 2006. Une attention particulière a été accordée aux différentes filières de hausse mais également aux facteurs de variation des loyers et de leur hausse. Cette enquête apporte aussi des informations sur les niveaux de loyers dans le parc privé et permet d'évaluer le degré de connaissance des locataires et des propriétaires bailleurs de la législation réglementant les loyers du secteur privé.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

La loi du 16 juillet 1989 oblige le gouvernement à produire tous les deux ans un rapport sur l'évolution des loyers dans le parc locatif privé. Depuis 1990, celui-ci est effectué annuellement par les grandes agglomérations françaises.

La problématique :

Quelles sont les évolutions observées pour les loyers privés de la CUS et quels en sont les principaux facteurs de hausse ?

La démarche :

Avec l'appui méthodologique de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP), 904 logements locatifs privés ont été enquêtés sur environ 70 100, soit plus d'un sur quatre-vingt.

Le calendrier :

L'enquête sur les loyers pratiqués a été réalisée de janvier à mars 2007.

L'étude a été rendue en octobre 2007.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

L'enquête de l'OLAP permet de comparer les chiffres strasbourgeois aux autres villes françaises. Elle a été réalisée sur Paris et sa proche banlieue, ainsi que dans 11 agglomérations de province¹ dont Strasbourg, et elle montre que les loyers ont globalement augmenté de 3,1 % en 2006, contre 4,7 % en 2005. L'Indice de référence des loyers (IRL) de +2,7 % participe au tassement de la hausse globale des loyers, mais cette hausse reste largement supérieure à l'indice des prix à la consommation (+1,2 %).

1. Aix-en-Provence, Besançon, Bordeaux, Brest, Grenoble, Lille, Lyon, Nancy, Rennes, Strasbourg et Toulouse.

L'agglomération parisienne conserve le niveau de hausse de loyers le plus élevé (+3,5 %) mais la province se rapproche progressivement (+2,9 %).

Les loyers à Strasbourg restent inférieurs à la moyenne des agglomérations de province. Concernant les prix au m², ils sont proches de la moyenne (7,6 €/m²), mais du fait de logements plus grands que la moyenne, Strasbourg est la quatrième agglomération la plus chère pour le loyer global.

L'étude détaille l'évolution des loyers du parc privé dans la CUS :

- **Le loyer moyen** s'établit dans l'agglomération strasbourgeoise à 7,6 €/m², soit une hausse de +2,4 %, contre +4,1 % en 2005. La hausse des loyers dans la CUS est principalement due à l'indexation sur l'IRL et à la relocalisation. Ce loyer moyen varie selon plusieurs critères :
 - L'ancienneté du locataire : Plus un locataire est stable, moins son loyer est élevé et plus son logement a de probabilités d'avoir une grande surface. En 2006, pour la première fois, les locataires les plus récents connaissent les hausses de loyer les plus importantes.
 - La taille du logement : Les petits logements sont presque deux fois plus chers au m² que les grands logements. La hausse est cependant plus faible pour les petits logements en 2006 que les années précédentes.
 - La localisation du logement : Les quartiers centraux restent les plus chers mais le nivellement par le haut dans la CUS se poursuit.
 - L'époque de construction : Plus un logement est récent, plus il est cher ; mais plus il est ancien, plus la hausse subie du loyer est élevée.
 - Le gestionnaire du logement : Les loyers et les niveaux de hausse sont moindres pour les logements gérés par des particuliers.



• Les loyers de relocation sont inclus dans les loyers moyens mais ne concernent que les locataires ayant emménagé durant l'année de l'enquête. Dans l'agglomération strasbourgeoise, ils représentaient près du tiers des logements enquêtés.

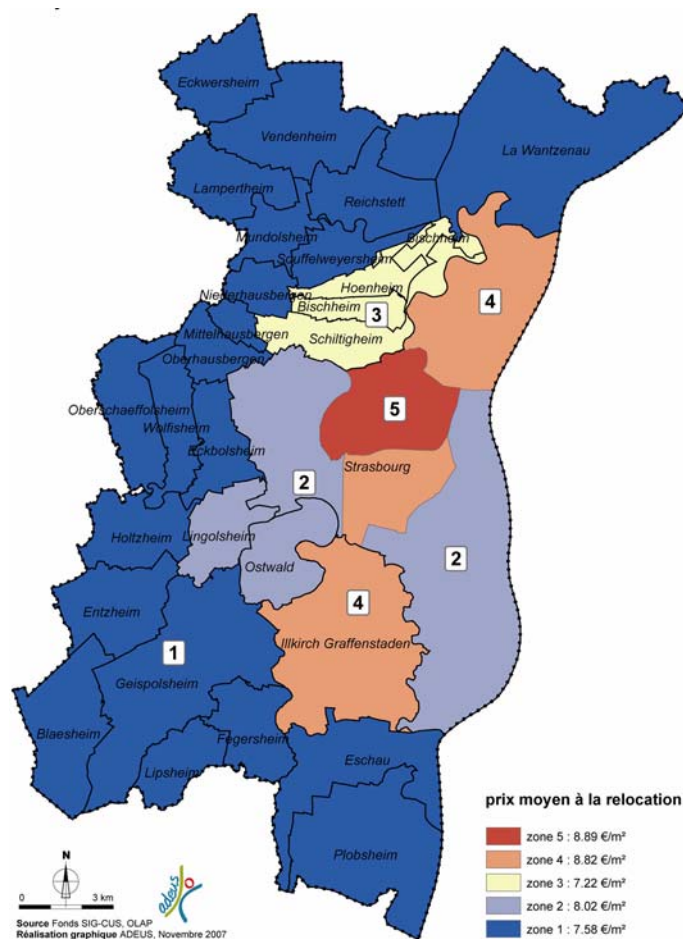
Ce sont les véritables indicateurs du marché, car ils reflètent au mieux les prix pratiqués pour les logements disponibles à la relocation. Ils s'établissent en 2006 à 8,47 €/m², soit une augmentation de 4,1 % par rapport à 2005. Les hausses à la relocation ont un rôle majeur dans l'évolution globale des loyers du parc privé.

L'écart entre loyer moyen et loyer de relocation reste marqué. En 2006, seulement 68,8 % des loyers de relocation ont augmenté contre 90 % l'année précédente. 27 % d'entre eux ont été indexés sur l'IRL et 41,8 % l'ont été au-delà de l'IRL. Ces hausses empiriques augmentent légèrement, ce qui peut s'expliquer par le repli du niveau de l'IRL. De plus, le bailleur étant libre dans la fixation des loyers de relocation, ces hausses peuvent être très élevées (10,2 % de moyenne).

Différents facteurs sont déterminants dans la fixation des loyers de relocation :

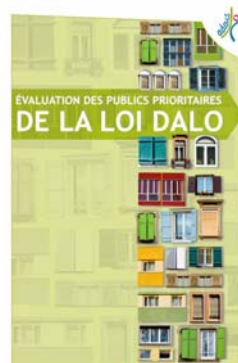
- Alors que les années précédentes, la stabilité du locataire précédent induisait des hausses importantes pour son successeur, la tendance s'inverse en 2006. Cependant, les loyers des logements à forte rotation restent les plus élevés.
- Plus le logement est petit, plus il est cher au m², mais ce sont les grands logements qui connaissent les hausses à la relocation les plus élevées.
- Les quartiers centraux de Strasbourg détiennent les loyers au m² les plus chers et l'écart entre les différentes zones reste relativement élevé. Toutefois la tendance est plutôt à un nivellement par le haut des loyers de relocation.

Les loyers de relocation dans la CUS



Type de projet : Programme Partenarial
 Nom du projet : 21101 Observatoire habitat
 Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet),
 Sandrine Lechner, Julie Dargaud, Monique Zeck
 Nombre de pages : 32
 Résumé : Nicolas Prachazal

Evaluation des publics prioritaires de la loi DALO



Cette étude tente de répondre à l'objectif de mieux appréhender le potentiel de ménages bas-rhinois dont les situations de logement rentrent dans les critères de la loi DALO et d'améliorer ainsi la connaissance du public relevant de cette loi.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

Le principe du droit au logement opposable a été institué par la loi du 5 mars 2007 dans son article 1^{er} et inscrit dans le code de la construction et de l'habitation.

Le législateur a défini six catégories de demandeurs de logement qui disposent d'un droit de recours amiable devant la commission départementale de médiation, puis s'il y a lieu, contentieux devant la juridiction administrative.

La problématique :

Il s'agit de répondre à la question de savoir combien de ménages bas-rhinois entrent dans les critères de la loi et pourraient théoriquement saisir une commission de médiation.

La démarche :

Chaque catégorie de public concerné a fait l'objet d'une analyse par fiche, contenant une définition de la catégorie concernée, les sources mobilisées et leurs limites, et enfin une estimation globale des effectifs de la catégorie en question.

Ces catégories se recoupent en plusieurs points et une même et seule personne est sans doute comptabilisée dans plusieurs catégories. Ainsi, il a été nécessaire de traiter les doublons dans, mais aussi et surtout, entre les catégories.

L'extrême complexité des situations de précarité face au logement met à mal les méthodes traditionnelles d'approche du sujet. Il est difficile de mesurer les exclusions du logement, car elles ne sont pas un état de fait mais un processus dont les changements permanent rendent complexe toute mesure.

Ainsi, plutôt que d'évaluer le chiffre précis des populations susceptibles de s'adresser à la commission de médiation pour faire valoir les dispositions prévues par la loi DALO, **il est proposé une estima-**

tion du potentiel de ménages pouvant s'adresser à l'Etat pour des problèmes de logement.

Le calendrier :

Le document a été terminé en janvier 2008.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Les publics prioritaires

- Les personnes dépourvues de logement sont sans-logis ou hébergés chez un tiers. Par définition, les sans-logis sont difficiles à recenser, car très mobiles, quant aux ménages hébergés chez un tiers, ils couvrent des situations diverses, mais différentes des sans-logis. Pour cette raison, ils seront comptabilisés à part.
- Au nombre des demandeurs qui pourront engager un recours amiable sans que leur soit opposé de délai d'attente, figurent également les personnes menacées d'expulsion sans relogement. Afin de quantifier leur nombre, la définition retenue correspond à l'étape dans la procédure où la menace est effective, c'est-à-dire la délivrance du commandement de quitter les locaux.
- Un des publics prioritaires sont les personnes hébergées temporairement dans un établissement ou en logement de transition. Sont entendus par là, toutes les structures d'accueil et d'hébergement, logements d'insertion, notamment les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, les hôtels sociaux et résidences sociales, les Centres Provisoires d'hébergement, les autres places d'hébergement d'urgence...
- Des personnes sont logées dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux. Cela concerne avant tout les locaux de fortune, les habitations mobiles terrestres occupées de façon contrainte et les constructions provisoires.

- Des personnes sont logées dans des locaux suroccupés ou indécents avec un enfant mineur ou une personne handicapée. Un bailleur est tenu de délivrer et d'assurer au locataire un logement décent, c'est-à-dire qui ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.
- Des personnes sont en attente d'un hébergement dans un établissement. Les structures concernées sont les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), les Hôtels sociaux et résidences sociales, les Centres Provisoires et d'Hébergement (CPH), les logements d'insertion.
- Des personnes sont éligibles au logement social dont la demande de logement a été laissée sans réponse durant le délai d'attente anormalement long (2 ans).

Evaluation du potentiel des publics prioritaires de la loi DALO

Les catégories définies par la loi DALO concernent trois niveaux d'informations : des situations de mal-logement, des situations de demande de logement, une situation de menace d'expulsion. Ce triple niveau d'information est responsable du chevauchement entre les différentes catégories.

L'objectif est d'estimer un potentiel global de ménages relevant de la loi DALO. Or additionner les estimations de chaque catégorie entraînerait une surestimation importante, du fait des chevauchements entre catégories qui impliqueraient des doubles voir triples comptes de certains ménages. Il est donc indispensable de traiter au maximum ces chevauchements.

Le potentiel total relevant de la loi DALO dans le département du Bas-Rhin est donc compris entre 12 750 et 16 750 ménages, soit environ 15 000 ménages + ou - 15 %.

Ce chiffre n'est qu'un potentiel. Il est probablement plus important que le nombre réel de ménages qui feront appel à la commission. La réalisation du potentiel dépend de nombreux facteurs comme le niveau de mobilisation des associations et des médias qui encouragera plus ou moins les ménages à faire la démarche de s'adresser à la commission.

Estimation du public potentiel DALO

Source : ADEUS, 2007.

Catégorie	Intitulé	Minimum	Maximum
1	dépourvu de logement (sans-logis et hébergés)	5 200	
2	menacé d'expulsion	0	1 000
3	en établissement ou logement de transition	1 850	
4	en local impropre à l'habitation, insalubre ou dangereux	0	300
5	en local suroccupé ou indécents avec enfant mineur ou personne handicapée	5 700	
6	sollicitant l'accueil en structure d'hébergement	0	
7	demandeur de logement social depuis plus de 2 ans	0	2 700
Total	Estimation du potentiel DALO	12 750	16 750

Type de projet : Programme partenarial

Nom du projet : 587 Evaluation publics prioritaires Loi DALO

Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet), Sandrine Lechner, Sophie Monnin, Pierre Nordemann

Nombre de pages : 41

Résumé : Stéphanie Martin

Schéma d'orientation des zones d'habitat de la CUS

Plobsheim : zones IAU4, IIAU2



Le Schéma d'orientation des zones d'habitat (SOZHA) est un outil d'aide à la mise en oeuvre des zones de développement de l'habitat sur le territoire de la CUS.

7 premières zones ont fait l'objet d'une étude de programmation dont les zones IAU4 et IIAU2 à Plobsheim.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

Le SOZHA s'appuie sur le recensement du potentiel urbanisable dans la CUS effectué courant 2005 des zones futures d'urbanisation.

La problématique :

Il s'agit de proposer sur la base d'un diagnostic transversal, un projet d'urbanisation durable conforme aux besoins de la commune et répondant aux objectifs du PLH communautaire.

Le calendrier :

Le document a été finalisé en janvier 2007.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Cette étude a trois objectifs :

- prendre en compte dans le projet tous les éléments de contexte permettant de répondre aux besoins de la commune et des futurs habitants,
- élaborer une programmation permettant de concilier la densité proposée et la qualité urbaine du projet,
- évaluer les impacts afin de permettre aux communes d'anticiper les retombées de l'urbanisation et de prévoir les éventuelles mesures d'accompagnement.

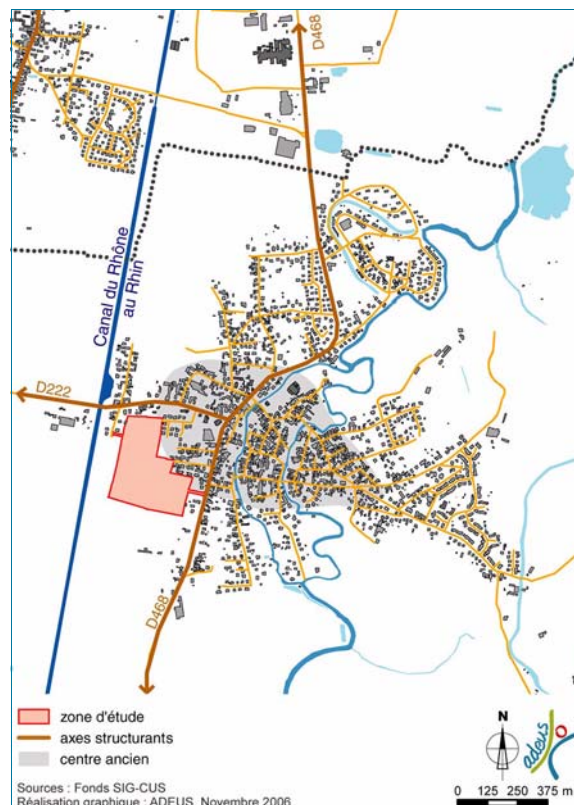
Evaluation urbaine

Le diagnostic réalisé à la fois à l'échelle de l'ensemble de la commune de Plobsheim et des deux zones IAU4 et IIAU2 fait ressortir des constats importants à retenir pour le futur projet :

- Les grands déséquilibres démographiques conduisant à un processus inéluctable de vieillissement de la population et corrélativement à la baisse de la population scolaire.

- La nécessité d'un rééquilibrage de l'offre en logements par un parc permettant la rotation pour un apport d'une population de familles avec enfants et donc davantage de locatif et de logements de taille intermédiaire.
- Les importants besoins en logements dans la commune de couches moyennes appelant la réalisation notamment de logements aidés.
- De fortes contraintes liées notamment à l'assainissement pluvial, nécessitant une adaptation du projet d'urbanisation à venir afin d'éviter des situations de blocage ou le surenchérissement des coûts d'aménagement.

Contexte général



- L'insuffisance de l'offre en transports en commun dont l'amélioration semble d'autant plus indispensable que le projet d'urbanisation s'inscrit dans une démarche de quartier durable.

Définition du programme

Afin de répondre au mieux à ces préoccupations, **un projet de 330 logements** a été proposé dans le cadre de cette étude, ainsi qu'un exemple de sa traduction spatiale. Celle-ci intègre les principes fondamentaux pour un bon aménagement du site, à savoir :

- **Nécessité d'un rééquilibrage** significatif et pérenne de la structure démographique de la commune.
- Veiller à la diversité de l'habitat permettant le développement d'un parc de rotation pour les familles.
- **Nécessité d'un phasage** de l'opération permettant l'amélioration progressive des transports en commun
- Organisation de l'urbanisation intégrant les difficultés d'assainissement pluvial.
- Multiplier les aménagements paysagers favorisant les déplacements par les modes doux, l'assainissement pluvial, et des perméabilités visuelles vers le canal.
- Assurer la continuité des impasses de manière à relier le quartier au tissu existant.
- Veiller au maintien des continuités écologiques en préservant l'existant (vergers) ou par les nouveaux aménagements des espaces verts.
- **Donner une juste place à la voiture** et diminuer sa visibilité pour préserver le cadre de vie.

Ces principes devraient constituer les lignes directrices pour le cahier des charges de réalisation, quel que soit le projet d'urbanisation proposé sur ce site.

Les impacts du projet

Le programme retenu devrait générer l'arrivée d'**environ 840 habitants**. La population scolaire varierait les premières années entre 70 et 100 élèves dans les écoles primaires et de 60 élèves au maximum dans les écoles maternelles. Certains facteurs et le phasage en plusieurs tranches du projet ne devraient pas entraîner d'**impact bénéfique sur les équipements de la commune**, les capacités d'accueil des écoles étant actuellement largement sous-utilisées.

Les déplacements de cette nouvelle population sont évalués à 4 200 par jour.

La zone devrait générer un trafic automobile de 1 720 véhicules en plus par jour, empruntant principalement la rue du Général Leclerc ou celle de Strasbourg. **Ces axes peuvent aujourd'hui absorber cette hausse de circulation** mais leurs réserves de capacité sont limitées et pourraient constituer un frein au développement de l'urbanisation.

Typologie



Type de projet : Programme Partenarial
 Nom du projet : 35606 Evaluation des conditions d'urbanisation
 Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet), Nicolas Daval, Mathilde Delahaye, Géraldine Mastelli, Mélanie Pous, Ahmed Saïb, Benoît Vimbert
 Nombre de pages : 41
 Résumé : Nicolas Prachazal

Schéma d'orientation des zones d'habitat de la CUS

Mittelhausbergen : Zone IINA2



Le Schéma d'orientation des zones d'habitat (SOZHA) est un outil d'aide à la mise en oeuvre des zones de développement de l'habitat sur le territoire de la CUS. Plusieurs zones ont fait l'objet d'une étude de programmation dont la zone IINA2 à Mittelhausbergen.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

Le SOZHA s'appuie sur le recensement du potentiel urbanisable dans la CUS effectué courant 2005 des zones futures d'urbanisation.

La problématique :

Il s'agit de proposer sur la base d'un diagnostic transversal, un projet d'urbanisation durable conforme aux besoins de la commune et répondant aux objectifs du PLH communautaire.

Le calendrier :

Le document a été finalisé en décembre 2007.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Cette étude a trois objectifs :

- prendre en compte dans le projet tous les éléments de contexte permettant de répondre aux besoins de la commune et des futurs habitants,
- élaborer une programmation permettant de concilier la densité proposée et la qualité urbaine du projet,
- évaluer les impacts afin de permettre à la commune d'anticiper les retombées de l'urbanisation et de prévoir les éventuelles mesures d'accompagnement.

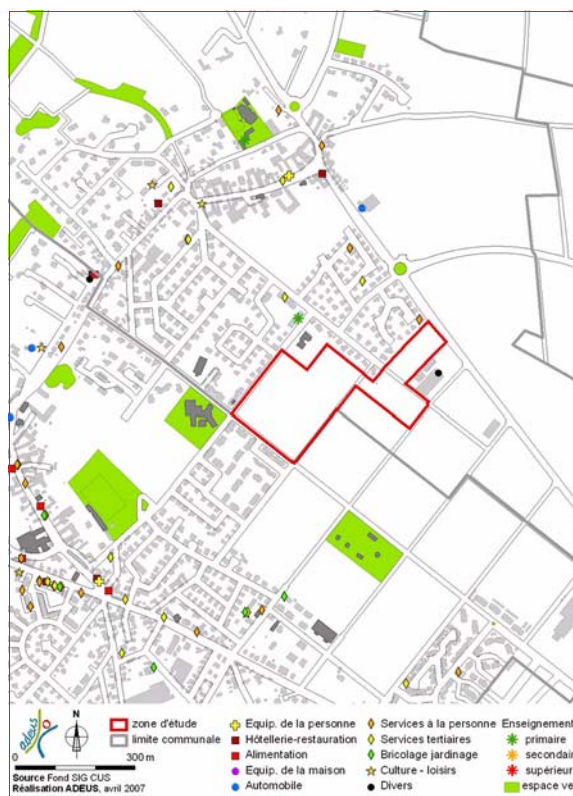
Evaluation urbaine

L'évaluation urbaine pour l'ensemble de la commune de Mittelhausbergen et la zone d'étude IINA2 fait ressortir des constats importants à retenir pour le futur projet :

- Un vieillissement très important de la population.
- Un déséquilibre du parc de logements avec une insuffisance du secteur locatif, notamment aidé.
- Des besoins en logements qui peinent à trouver satisfaction du fait de la cherté du marché immobilier.

- Une insuffisance dans la hiérarchie des voiries entraînant des dysfonctionnements dans les déplacements et une forte saturation du trafic.
- Des contraintes multiples au niveau environnemental.

Les commerces, services et équipements

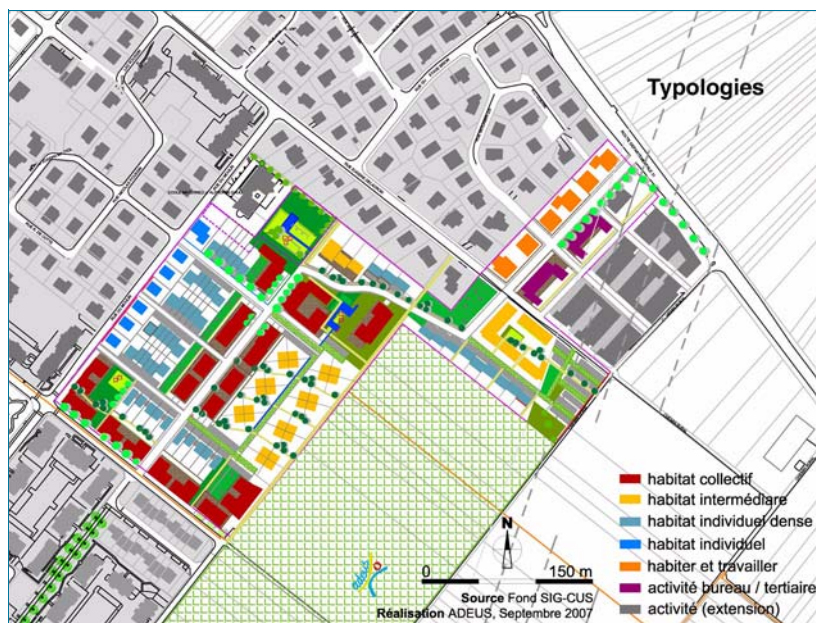


Définition du programme

Afin de répondre au mieux à ces préoccupations, **un projet d'environ 300 logements a été proposé** dans le cadre de cette étude, ainsi qu'un exemple de sa traduction spatiale. Celle-ci intègre les principes fondamentaux pour un bon aménagement du site, à savoir :

- Diversifier le parc de logements pour le rééquilibrage démographique de la commune.
- Offrir de meilleures réponses aux besoins des ménages en développant notamment des secteurs plus accessibles financièrement aux ménages modestes (jeunes actifs, familles en constitution, etc). Et pour cela, intégrer dans le programme une part de logements aidés en locatif et en accession à la propriété.
- **Diversifier les formes** de maisons individuelles afin d'offrir des alternatives à la maison classique consommatrice d'espace.
- Favoriser les transports en commun en assurant les liens de la zone avec le cœur de la commune.
- Réduire les déplacements en voiture en favorisant des offres alternatives (pistes cyclables, cheminements piétons), en structurant la voirie et en maîtrisant le stationnement.
- Organiser des espaces publics de qualité.
- Prendre en compte les nuisances sonores liées à la D31 notamment par une localisation judicieuse de l'activité et du type d'habitat.
- Intégrer dans le projet des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.

L'ensemble de ces principes devraient constituer les lignes directrices pour le cahier des charges de réalisation quel que soit le projet d'urbanisation à venir sur ce site.



Les impacts du projet

Le programme retenu devrait générer l'arrivée d'**environ 730 habitants**. La population scolaire varierait les premières années entre 55 et 80 élèves dans les écoles primaires et de 45 élèves au maximum dans les écoles maternelles. Ceci devrait entraîner **un impact bénéfique sur les équipements scolaires de la commune** dont les effectifs ont baissé ces dernières années.

Les déplacements de cette nouvelle population sont évalués à 3 650 par jour.

La zone devrait générer un trafic automobile de 1 400 véhicules en plus par jour, qui débouchera essentiellement sur la D31, aboutissant à un **risque avéré d'aggravation de la congestion** sur cet axe. Il est donc fondamental de pouvoir **proposer une alternative plus performante en transports en commun**.

Type de projet : Programme Partenarial

Nom du projet : 35606 Evaluation des conditions d'urbanisation

Equipe projet : Nadia Monkachi (chef de projet), Nicolas Daval, Mélanie Pous, Ahmed Saïb, Janine Ruf, Benoît Vimbert, Maryline Roussette

Nombre de pages : 39

Résumé : Nicolas Prachazal

Projet métropolitain Eurodistrict Strasbourg-Ortenau

Rapport final



résumé

La démarche engagée grâce à l'appel à coopération métropolitaine en 2004 a permis de doter le territoire transfrontalier que constitue l'Eurodistrict d'un projet métropolitain dont l'objectif est d'accroître sa compétitivité et son attractivité, en favorisant la mise en réseaux des acteurs et le développement de coopérations au sein de ce territoire, mais aussi à l'échelle du Rhin Supérieur, et au-delà.

LE CONTEXTE D'ÉTUDE

En juin 2004, l'Etat français a lancé un "appel à coopération métropolitaine", dans le cadre de la politique engagée pour accroître le rayonnement européen des métropoles françaises.

La position de l'Etat français sur ce dossier a évolué au cours de la démarche et les projets n'ont pas fait l'objet d'une contractualisation pour leur mise en place.

Les partenaires de l'Eurodistrict Strasbourg-Ortenau ont toutefois fait le choix de poursuivre la démarche engagée et de la mener à son terme, car ils souhaitent faire du rayonnement métropolitain un axe fort des réflexions de l'Eurodistrict.

La problématique :

1. Identifier des axes porteurs de rayonnement métropolitain pour le territoire de l'Eurodistrict.
2. Engager un processus de concertation à partir des axes, identifiés et validés par les instances de pilotage, pour faire des propositions d'actions et de projets concrets et établir un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

La démarche :

La démarche entreprise a permis d'associer au-delà des partenaires du projet, les acteurs et les forces vives du territoire. Ainsi, au-delà des séances du Comité de pilotage, plusieurs grandes étapes ont rythmé l'élaboration du projet métropolitain de l'Eurodistrict Strasbourg-Ortenau.

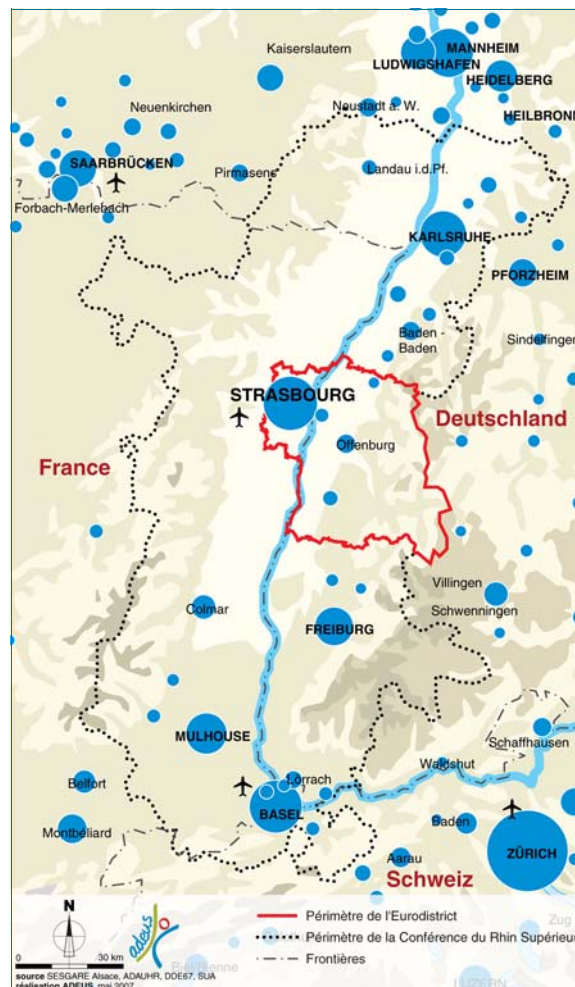
La démarche d'élaboration du projet a été officiellement initiée en décembre 2005, avec l'organisation d'un séminaire métropolitain.

Sur la base des conclusions de ce séminaire, trois groupes de travail ont été constitués afin d'associer les principaux acteurs du territoire à l'élaboration du projet. A l'issue de ces réunions, une journée d'échanges et de bilan a été organisée avec les experts et les représentants techniques des partenaires du projet.

Le troisième temps fort de la démarche a été marqué par l'organisation des premiers Ateliers métropolitains de l'Eurodistrict, le 10 novembre 2006.

Le calendrier :

Les travaux du projet métropolitain se sont échelonnés entre 2005 et septembre 2007 avec comme points forts les ateliers métropolitains en novembre 2006.



LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

Composer avec les atouts du territoire

Au rang des atouts du territoire, s'ajoutent à la présence des institutions européennes à Strasbourg, un appareil de formation supérieure de qualité, un tissu économique diversifié tourné vers l'international et des acteurs fortement mobilisés pour contribuer à son développement de part et d'autre du Rhin.

Lors du séminaire métropolitain de décembre 2005, les experts puis les acteurs de l'Eurodistrict, consultés au cours de la démarche d'élaboration du projet, ont émis des recommandations afin de conforter le rayonnement et l'attractivité du territoire métropolitain, à savoir développer l'accessibilité et la mobilité au sein du territoire, valoriser l'accueil et le cadre de vie, promouvoir l'excellence, l'innovation et la créativité, développer une "image de marque" de l'Eurodistrict biculturelle et européenne, concilier les échelles locales et internationales.

Quatre axes pour adosser le rayonnement métropolitain

Les partenaires du projet ont fait le choix de concentrer dans un premier temps leur action sur un nombre restreint d'axes de développement, à partir desquels se déclineront des propositions concrètes. Ces axes de développement sont au nombre de quatre :

- Faire rayonner l'Europe sur le territoire de l'Eurodistrict.
- Valoriser les initiatives et les manifestations culturelles sur l'ensemble du territoire.
- Favoriser les conditions d'accueil et de développement pour la formation et la recherche.
- Accroître la sobriété et l'efficacité énergétique sur le territoire.

Les propositions d'actions

Les quatre axes retenus se déclinent chacun en propositions qui permettront de passer à l'action. Les actions pourraient être conduites selon le cas soit par l'Eurodistrict, soit par chacun des partenaires sous l'égide de l'Eurodistrict.

Il s'agit de faire vivre l'Europe sur le territoire de l'Eurodistrict :

- En étendant le Mois de l'Europe aux partenaires et associations allemandes de l'Eurodistrict.
- En se positionnant comme tête de réseau des Eurodistricts en Europe.
- En sensibilisant les journalistes de l'Eurodistrict aux enjeux de l'Europe.
- En organisant des rencontres entre Conseils de jeunes de l'Eurodistrict.
- En mettant en place un forfait touristique TGV sur l'Europe.
- En créant un lieu dédié à l'Europe à Strasbourg.

- En plaçant les droits de l'Homme au coeur de la communication européenne de l'Eurodistrict.
- En apposant sur tous les courriers au départ de l'Eurodistrict une flamme postale et en éditant un timbre Eurodistrict.
- En développant progressivement un affichage trilingue dans l'Eurodistrict.

Il s'agit aussi de valoriser les initiatives et les manifestations culturelles sur l'ensemble du territoire :

- En favorisant les échanges par le biais par exemple d'une création d'un portail culturel de l'Eurodistrict, par la réalisation d'un guide culturel et touristique de l'Eurodistrict.
- En renforçant les initiatives communes par la pérennisation de la Fête du Rhin et la valorisation des métiers d'art dans l'Eurodistrict.
- En faisant participer Strasbourg à la Route de la démocratie et en impulsant un nouvel événement culturel à dimension européenne et grand public.

Il s'agit également de favoriser les conditions d'accueil pour la formation et la recherche :

- En favorisant le bilinguisme dans le cadre de l'apprentissage et de la formation professionnelle.
- En confortant l'attractivité internationale des universités et des centres de recherche par l'accompagnement des actions de promotion des universités et des grandes écoles, par la promotion de l'Eurodistrict.
- En promouvant un pôle d'échange européen en matière d'administration publique.

Il s'agit finalement d'accroître la sobriété et l'efficacité énergétique sur le territoire :

- En faisant un état des lieux de la consommation énergétique.
- En étant exemplaire par le biais d'une stratégie de communication ciblée, par la mise en place de mesures incitatives et par le renforcement des modes de déplacements doux.
- En menant des actions de sensibilisation vers les jeunes.
- En trouvant des synergies pour développer un pôle de compétence européen de maîtrise de l'énergie.

Type de projet : Programme Partenarial

Nom du projet : Projet métropolitain

Equipe projet : Colette Koenig (chef de projet), Yves Gendron, Pierre Lavergne, Sandrine Lechner, Benjamin Puccio, Valentine Ruff, Fabienne Vigneron

Nombre de pages : 56

Résumé : Stéphanie Martin

Documents produits : Synthèse du dossier préparatoire, 2005 / Séminaire métropolitain, 2005 / Document de cadrage, 2006 / Dossier préparatoire, 2006 / Rapport d'étape, 2006 / Actes des premiers ateliers métropolitains, 2006 / Rapport final, 2007

ANNEXES

Le centre de documentation de l'ADEUS

Sélection de documents 2007

Tableau de synthèse des études 2007

LE CENTRE DE DOCUMENTATION DE L'ADEUS

Présentation

Le centre de documentation a pour mission de rechercher, gérer et diffuser les informations nécessaires à la réalisation des études. Il a aussi pour objectif de fournir de multiples références d'études et d'ouvrages à ses partenaires, aux universités, aux écoles et aux particuliers.

Il regroupe près de 9 500 références, dont plus de 2 000 documents réalisés par l'ADEUS depuis 1967.

Réseaux

Les services de documentation des agences d'urbanisme françaises se retrouvent chaque trimestre au sein d'un «club documentation», dans les locaux de la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) ou dans l'une des agences du réseau. Ce club permet aux documentalistes d'échanger sur leurs pratiques, de mutualiser leurs connaissances et de favoriser les liens entre eux par l'intermédiaire d'une liste de diffusion.

L'ADEUS participe aussi à la base de données RIAU (Réseau d'information des agences d'urbanisme) qui regroupe les références des productions des principales agences d'urbanisme, celles-ci étant également disponibles sur la base de données Urbamet.

Le centre de documentation a enfin de multiples relais avec les documentalistes des autres collectivités et organismes de la région afin de faciliter la diffusion des informations pertinentes.

Principales missions

- Recherche d'informations pour aider les chargés d'études à avoir la vision la plus complète des sujets qu'ils traitent dans leurs études.
- Veille documentaire sur les périodiques et sur internet.
- Sélection des informations pertinentes et réalisation de dossiers thématiques.
- Rédaction des résumés des études produites par l'ADEUS. Ces résumés prennent d'abord en compte le contexte de l'étude avant d'en donner les principales conclusions. Elles sont disponibles sur le réseau extranet ou internet de l'ADEUS et consultables au centre de documentation.
- Gestion du fonds documentaire mis à disposition du public interne et externe. La liste des nouveaux documents disponibles au centre de documentation étant publiée chaque trimestre à travers le bulletin documentaire Infodoc.
- Accueil et accompagnement du public externe dans ses recherches.

Relations avec les partenaires et le public

Le centre de documentation est ouvert au public tous les jours de 9h à 12h et de 14h à 17h30 (16h30 le vendredi), les mercredis et les vendredis sur rendez-vous.

De nombreuses informations sont aussi disponibles sur le site internet de l'agence : www.adeus.org

On y trouve notamment une partie des études, les résumés d'études et les bulletins documentaires Infodoc.

Nous vous proposons ci-dessous, classée par thématique, une sélection de documents parmi plus de 550 références indexées dans la base documentaire en 2007 :

ARCHITECTURE

EUROPAN 8 - RESULTATS EUROPEENS - URBANITE EUROPEENNE.

Paris, European, 2007, 358 p.

La huitième session du concours européen destiné aux jeunes architectes est consacré au thème de l'urbanité européenne. Le choix de ce thème marque la double volonté d'accompagner l'évolution de la commande publique et de citer les références qui rassemblent et identifient les villes, tout à travers le vieux continent.

TOITS ET MURS VEGETAUX.

Dunnett Nigel / Kingsbury Noël

Rodez, Editions du Rouergue, 2005, 254 p.

Les toits d'herbage ont caractérisé l'architecture populaire de nombreuses régions du globe pendant des siècles. Avec le réchauffement de notre planète et les phénomènes extrêmes qui l'accompagnent et afin de privilégier une meilleure qualité de vie de l'environnement de la population, les toits et les murs végétaux se sont multipliés ces dernières années. L'évolution récente des techniques, la baisse des coûts d'installation et les faibles besoins en entretien permettent désormais d'envisager un fort développement de la végétalisation.

ECONOMIE

LA PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX DANS LES SCOT - LA DEMARCHE SCOT-TEMOINS, 4 OCTOBRE 2006.

La Défense, DGUHC, 2007, 48 p.

L'implantation des pôles d'activités économiques et des grands équipements commerciaux a un impact très fort sur l'organisation d'un territoire. La mobilité et les déplacements engendrés par la localisation de ces pôles d'emplois rejaillissent sur le fonctionnement des réseaux de transport.

MONDIALISATION ET DELOCALISATION DES ENTREPRISES.

El Mouhoub Mouhoud

Paris, Editions La Découverte, 07/2006, 122 p.

Cet ouvrage analyse les logiques, les formes et les effets de la mondialisation, des entreprises et de la délocalisation des activités. Quelle est l'ampleur de ces phénomènes ? Assiste-t-on à une généralisation de la délocalisation dans les services, les activités de R&D ?

MONDIALISATION VILLES ET TERRITOIRES - L'ECONOMIE D'ARCHIPEL.

Veltz Pierre

Paris, Editions PUF, 2005, 288 p.

Ce livre explore les relations entre trois grands processus contemporains : la mondialisation et la globalisation de l'économie ; la mutation en chantier des modes d'organisation des firmes, de la production, du travail qui s'éloignent de plus en plus des modèles de la production de masse taylorisée ; la concentration territoriale croissante de l'économie, en faveur notamment des grandes métropoles mondiales, et les écarts qui se creusent, à toutes les échelles, entre zones intégrées et zones périphériques ou délaissées du territoire.

ENVIRONNEMENT PHYSIQUE SENSIBLE

LES ESPACES NATURELS PERIURBAINS.

Paris, Ministère de l'Ecologie du Développement et de l'Aménagement durables, 2007, 89 p.

Les réflexions portées sur les territoires urbains et périurbains ne peuvent être dissociées de celles menées sur les espaces agricoles et naturels. La reconquête des paysages urbains et périurbains passe notamment par une remise en valeur des espaces naturels. Aussi, les territoires périurbains doivent-ils ménager des espaces de respiration à intégrer dans la planification urbaine et rurale.

DES VILLES VERTES ET BLEUES, de nouvelles infrastructures à planifier.

Werquin Ann Caroll

La Défense, PUCA, 2007, 149 p.

La ville a besoin de faire face au défi de l'infrastructure verte, c'est-à-dire d'identifier les surfaces vertes qui s'immiscent dans les tissus et qui ont le pouvoir d'articuler les différentes parties de ville ainsi que les zones naturelles proches. Planifier avec ces éléments et les protéger doit permettre d'aller vers une ville plus durable, variée et favorable aux modes doux. Cet ouvrage propose un regard sur les débats qui les concernent et évoque les réponses de neuf villes européennes.

PROMOUVOIR L'ENVIRONNEMENT ET L'AMENAGEMENT DURABLE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME.

Paris, DGUHC, Ministère de l'Ecologie et de l'Aménagement durables, 2007, 25 p.

La prise en compte de l'environnement dans les exercices de planification constitue de ce fait l'un des aspects majeurs de la construction globale du projet. L'évaluation environnementale est, à ce titre, un exercice particulièrement utile pour s'assurer que l'environnement est bien intégré durant l'élaboration du document d'urbanisme.

C'EST VERT ET CA MARCHE !

Pelt Jean-Marie

Paris, Editions Fayard, 2007, 314 p.

L'auteur nous entraîne dans un nouveau tour du monde écologiste. D'un continent à l'autre, il dresse un inventaire impressionnant des expériences de développement durable qui ont fait leurs preuves et qui démontrent qu'une autre voie est possible.

L'ENVIRONNEMENT EN FRANCE 2006.

Paris, IFEN, 2006, 499 p.

Cet ouvrage dresse un état des lieux de l'environnement en France et de son évolution, à partir des données et informations disponibles les plus récentes. C'est l'occasion de faire un bilan des progrès ou des dégradations constatées depuis plusieurs décennies et de mettre l'accent sur l'émergence de nouveaux problèmes environnementaux.

HABITAT

IMMOBILIER DE BUREAU ET METROPOLISATION - REFLETS DU MARCHE ET MOTEURS DE DEVELOPPEMENT.

Paris, FNAU / DGUHC, 09/2007, 101 p.

En s'appuyant sur une méthodologie originale, cette étude propose une approche renouvelée de l'immobilier de bureau. Avec l'appui de la DGUHC, la FNAU a réuni 8 agences d'urbanisme. Elles ont rassemblé et analysé des informations largement nourries par des enquêtes locales auprès des professionnels de l'immobilier et des responsables des collectivités en charge du développement économique.

LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT.

Quilichini Paule

Paris, Editions Le Moniteur, 2007, 411 p.

Ce guide présente les différents dispositifs de la politique locale de l'habitat et recense les problèmes posés par leur choix, leur utilisation, leur financement, leur évaluation et leur efficacité.

CHARTRE DE L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIE AU LOGEMENT - PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES DU BAS-RHIN 2005-2008.

Strasbourg, Conseil général du Bas-Rhin, 2006, 52 p.

La chartre de l'accompagnement social lié au logement permet aux intervenants concernés de disposer d'une référence commune quant à son contenu et à ses modalités de mise en oeuvre.

LES OUTILS DE L'ACTION FONCIERE AU SERVICE DES POLITIQUES PUBLIQUES.

Lyon, CERTU, 2006, 82 p.

Ce document a pour objectif de décrire divers moyens d'actions à la disposition des collectivités locales, pour conduire des interventions foncières au service des politiques publiques (notamment des politiques urbaines, d'habitat, mais aussi économiques, sur les espaces ruraux, les espaces naturels sensibles). Même si certaines procédures sont de droit privé, ces "outils" sont en direction des collectivités locales.

SCIENCES SOCIALES

FRANCOSCOPIE 2007 - POUR COMPRENDRE LES FRANCAIS.

Mermet Gérard

Paris, Editions Larousse, 2006, 510 p.

Tous les deux ans, Francoscopie décrit et analyse les attitudes, les comportements, les opinions et les valeurs dans tous les domaines de la vie quotidienne : santé, famille, vie sociale, travail, revenus consommation, loisirs... Il met en évidence les évolutions dans le temps, fournit des comparaisons avec les autres pays, notamment de l'Union européenne.

LES TERRITOIRES FACE AU VIEILLISSEMENT EN FRANCE ET EN EUROPE - GEOGRAPHIE - POLITIQUE - PROSPECTIVE.

Dumont Gérard-François

Paris, Editions Ellipses, 2006, 416 p.

Le vieillissement de la population est un phénomène majeur du XXIème siècle. Ce livre traite des questions posées par le vieillissement des territoires français et européens.

VIEILLISSEMENT, ACTIVITES ET TERRITOIRES A L'HORIZON 2030 - RAPPORT DU CONSEIL D'ANALYSE ECONOMIQUE.

DIACT / Godet Michel / Mousli Marc

Paris, Editions La Documentation française, 2006, 295 p.

La DIACT et le Conseil d'Analyse économique ont demandé à un groupe de prospective animé par le professeur Michel Godet, d'étudier les conséquences du vieillissement démographique, notamment sur l'activité des petites entreprises dans les territoires français.

TERRITORIALISATION DE LA PAUVRETE ET DE LA PRECARITE EN ALSACE.

Strasbourg, Préfecture de la Région Alsace, 2006, 70 p.

Ce dossier s'attache à établir un diagnostic global de la pauvreté-précarité en Alsace à l'échelle de l'ensemble de la région, des communes ou des quartiers lorsque les indicateurs le permettent.

TRANSPORT-CIRCULATION

LE PEAGE URBAIN.

Raux Charles

Paris, Editions La Documentation française, 07/2007, 92 p.

Le péage urbain revient sur le devant de la scène avec le succès apparent du péage du centre de Londres et la mise en route du péage de Stockholm : on ne compte plus, en Europe et dans le monde, le nombre de villes qui l'envisagent ou l'ont envisagé.

REUSSIR SA POLITIQUE VELO - OUTILS PRATIQUES POUR UNE COMMUNICATION EFFICACE.

Association des Départements cyclables / Mercat Nicolas

Voiron, Territorial Editions, 06/2007, 164 p.

L'Association des départements cyclables a souhaité mettre à disposition un document compilant toutes les raisons pour lesquelles une politique cyclable est pertinente.

LES DEPLACEMENTS EN VILLES MOYENNES : QUELLE PLACE POUR LES TRANSPORTS PUBLICS ?

Lyon, CERTU, 06/2007, 68 p.

Les transports collectifs dans les villes moyennes représentent un enjeu de politique urbaine au sens large : cohésion sociale, attractivité économique, qualité de vie, cohérence des actions menées en matière de circulation, de stationnement, d'urbanisme...

MIEUX PRENDRE EN COMPTE LES DEPLACEMENTS DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME : SCOT, PDU, PLU.

Paris, Presses de l'École nationale des Ponts et Chaussées, 13-14/03/2007.

Coordonner urbanisme et déplacements, telle est la volonté affichée dans les dernières lois de planification (SRU, UH). La politique des déplacements doit donc dorénavant constituer un levier important des stratégies d'aménagement du territoire, à toutes les échelles.

SCHEMA DIRECTEUR DES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS - SCHEMA DIRECTEUR D'ACCESSIBILITE DES TRANSPORTS.

Strasbourg, Conseil général du Bas-Rhin, 2007.

Dans le prolongement de la démarche "des Hommes et des Territoires", lors de sa réunion plénière du 7 novembre 2005, le Conseil Général a décidé de mettre en oeuvre un Schéma Directeur des Transports et des Déplacements en lien avec le Schéma Routier Départemental, en vue de définir les objectifs à atteindre par la collectivité en matière d'offre de transport, de coûts, d'information et de tarification.

PLU ET DEPLACEMENTS - L'ESSENTIEL.

Lyon, CERTU, 2007, 73 p.

Cet ouvrage propose des éléments de méthode et de contenu, qui visent à permettre de mieux prendre en compte les déplacements dans les PLU.

TOUT VOITURE NO FUTURE.

Baupin Denis

Paris, Editions de l'Archipel, 2007, 304 p.

Pollution, insécurité routière, centres-villes saturés, dérèglement climatique, fin du pétrole... Après un siècle d'existence, les jours de l'automobile semblent comptés. Or son règne n'a jamais été plus absolu. Plus que jamais, il est temps de "désadapter" les villes aux voitures et de repenser l'aménagement du territoire dans sa globalité !

LES POLES D'ECHANGES EN FRANCE - ETAT DES CONNAISSANCES, ENJEUX ET OUTILS D'ANALYSE.

CERTU / INRETS / Menerault Philippe

Lyon, CERTU, 2006, 179 p.

Cet ouvrage lève le voile sur les différentes facettes et les enjeux actuels des pôles d'échanges en France. Ces lieux sont désormais amenés à jouer un rôle significatif en matière d'intermodalité, mais aussi de structuration et d'accessibilité des territoires et des agglomérations.

VERS UN DROIT A LA MOBILITE POUR TOUS - INEGALITES, TERRITOIRES ET VIE QUOTIDIENNE.

Paris, PUCA, 2006, 97 p.

A une époque où la mobilité généralisée est la norme, l'existence d'inégalités en matière de déplacements devient un enjeu crucial pour les politiques publiques. Ce livre tente ainsi de clarifier des notions et des faits pour contribuer à la construction d'une transition durable du "droit aux transports" au "droit à la mobilité pour tous".

LA DEPENDANCE A L'EGARD DE L'AUTOMOBILE.

Dupuy Gabriel / PREDIT

Paris, Editions La Documentation française, 2006, 93 p.

Apparue au début des années 1990, la notion de "dépendance" à l'égard de l'automobile s'est peu à peu imposée. La motorisation systématique dans de nombreux pays dont la France, incite aujourd'hui à renverser les tendances dans ce domaine.

URBANISME-PLANIFICATION

VILLES EN DEVENIR - DES CLES POUR COMPRENDRE ET AGIR.

Paris, Ministère de l'Ecologie du Développement et de l'Aménagement durables / Isted / Ministère des Affaires étrangères et européennes / Agence française de développement / LAURIF, 06/2007, 80 p.

Les 12 thèmes abordés se répartissent en deux grands volets, le premier volet traite de la connaissance et de la gestion de la ville, le second volet aborde les principaux domaines du développement urbain. L'ouvrage termine par un point sur les coopérations entre villes, qui sont appelées à jouer désormais un rôle croissant dans le dispositif international et français de coopération.

POUR PLANIFIER LES VILLES AUTREMENT.

Wiel Marc

Paris, Editions l'Harmattan, 2007, 242 p.

La loi SRU a relancé l'élaboration des Schémas de cohérence territoriale dans les agglomération françaises. Marc Wiel revient sur l'histoire de la planification française pour montrer pourquoi ces démarches en cours ont du mal à sortir de l'incantation vertueuse.

LES AGGLOMERATIONS FRANCAISES FACE AUX DEFIS METROPOLITAINS.

Motte Alain

Paris, Editions Economica / Editions Anthropos, 2007, 272 p.

Les "projets métropolitains" ont fait irruption dans les politiques des grandes agglomérations françaises en 2004 avec l'appel à coopération de la DATAR. Pourquoi cet appel d'offre a-t-il eu un tel retentissement territorial ? A quelles logiques correspondent ces projets tant du côté de l'Etat que du côté des agglomérations ? Quels sont les enjeux territoriaux qui sont traités ?

PRIX D'ARCHITECTURE 2006 - ROTONDE / L'ENTREE DE CRONENBOURG ET SON PARKING-RELAIS.

Strasbourg, Communauté urbaine de Strasbourg, 2007, 42 p.

Le "Prix d'architecture de la Communauté Urbaine de Strasbourg" est la douzième session d'un concours d'idées annuel instauré par la collectivité en 1995. Pour l'édition 2006, le sujet choisi par les élus est "Ronde, l'entrée de Cronembourg et son parking relais".

L'ALSACE TERRITOIRE(S) EN MOUVEMENT.

Woessner Raymond

Strasbourg, Jérôme Do Bentzinger Editeur, 2007.

Lors de son entrée dans le nouveau millénaire, l'Alsace disposait d'indicateurs statistiques qui lui disaient son bonheur relatif avec un taux de chômage inférieur de 50 % à la moyenne nationale. Mais dans le temps présent, le scénario de la croissance fondé sur la combinaison des atouts rhénans et français n'est plus crédible. En même temps, les règles du jeu et de l'organisation institutionnelle du territoire sont en train de changer et la société semble à la recherche d'une nouvelle identité et de nouvelles valeurs, tout en se demandant que faire au juste de son patrimoine.

LES CONTRATS DE MAITRISE D'OEUVRE URBAINE.

La Défense, Mission interministérielle pour la Qualité des Constructions publiques, 2007, 104 p.

Cet ouvrage aborde la question des projets urbains et de la mission de "maîtrise d'oeuvre urbaine" dans leurs aspects pratiques : contenus de la mission, procédures de dévolution, et surtout, mise au point d'un contrat complexe, de durée inhabituelle, et dont tous les paramètres ne peuvent, par essence, être entièrement résolus lors de la signature.

NUITS D'EUROPE - POUR DES VILLES ACCESSIBLES ET HOSPITALIERES.

Gwiazdzinski Luc

Belfort, Université de Technologie de Belfort-Montbéliard, 2007, 206 p.

Depuis le début des années 1990, on assiste à une colonisation progressive de la nuit urbaine par les activités économiques. Malgré les freins liés à la plus faible rentabilité, aux coûts supérieurs et aux problèmes de dégradations ou d'insécurité, pouvoirs publics, associations et entreprises ont développé une nouvelle offre de services nocturnes. Ces services participent à la recomposition d'un nouvel espace de travail et de loisirs nocturnes et à la définition d'une nouvelle urbanité.

LA VILLE CREUSE POUR UN URBANISME DURABLE - NOUVEL AGENCEMENT DES CIRCULATIONS ET DES LIEUX.

Maupu Jean-Louis

Paris, Editions l'Harmattan, 2007, 178 p.

Ni compacte, ni dispersée, la ville creuse, imaginée ici, se construit au seul voisinage d'une boucle de tramway doublée d'une rocade routière protégée. Elle dessine ainsi un chapelet de quartiers mixtes et conviviaux autour d'un grand creux de verdure. Puis elle peut croître sans perdre ses atouts en ajoutant de nouvelles boucles.

LES VILLES MOYENNES FRANCAISES.

DIACT

Paris, Editions La Documentation française, 2007, 59 p.

Les villes moyennes en France occupent aujourd'hui une place charnière dans les stratégies migratoires et résidentielles. Mais à l'instar des autres strates de villes, elles sont confrontées au phénomène de la périurbanisation. Les nouvelles mobilités qui en découlent, notamment, imposent de redéfinir le cadre d'analyse qui leur est appliqué.

ALIMENTER UN DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE COMMUNAL - 19 GRILLES THEMATIQUES.

Lyon, CERTU, 2006, 28 p.

Cet ouvrage propose une aide à la constitution d'un questionnaire dans le cadre d'un diagnostic de territoire communal. Le cédérom contient un ensemble de grilles, correspondant à 19 thèmes. Dans chaque tableau thématique, les professionnels de l'urbanisme trouveront des arguments concernant la pertinence des questions posées en fonction du contexte, ainsi que des références d'institutions, démarches ou documents, pouvant fournir les données permettant de répondre à celles-ci.

DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ET PROSPECTIVE STRATEGIQUE.

Loinger Guy

Paris, Editions l'Harmattan, 2006, 225 p.

Les acteurs des territoires s'interrogent sur la question de savoir comment orienter l'action collective. Ils ont conscience de la nécessité de changer de modèle de développement, mais selon quel mode d'articulation du local au global, sachant que de toutes les manières, les marges de manoeuvre, les degrés de liberté sont limités ?

GRAND PRIX DE L'URBANISME 2006 - FRANCIS CUILIER - L'INTIMITE AVEC LE TERRITOIRE.

Masboungi Ariella

Paris, DGUHC, 2006, 95 p.

"Urbaniste, militant et passeur", ainsi se définit Francis Cuillier, directeur de l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération bordelaise qui démontre qu'une profession d'urbaniste se construit en étroite et intime collaboration avec le territoire sur lequel elle s'exerce. Animé d'un grand sens de la ville en tant qu'espace public, il prouve par son action qu'il est possible de "fabriquer" des villes agréables à vivre, alliant densité et mobilité.

BIRMINGHAM - FAIRE LA VILLE EN PARTENARIAT.

Masboungi Ariella / Gravelaine Frédérique de / Isherwood Baron

Paris, Editions La Villette, 2006, 159 p.

Parmi les villes "héroïques" qui se réinventent pour renaître de la crise, Birmingham cumulait les handicaps, défigurée par la guerre et l'urbanisme moderniste, dévastée par la dépression industrielle. Sa renaissance spectaculaire repose sur une stratégie, conduite depuis plus de vingt ans, pour attirer le tourisme d'affaires et donner une priorité absolue au centre-ville, élargi, vivifié, embelli.

POUR UNE ANTHROPOLOGIE DE L'ESPACE.

Choay Françoise

Paris, Editions du Seuil, 2006, 410 p.

A l'issue d'une série d'articles, écrits au fil des vingt dernières années, sur les figures multiples de la spatialisation et de son histoire, Françoise Choay découvre progressivement un propre de l'homme, la "compétence d'édifier", et les enjeux majeurs dont cette compétence est dépositaire à l'heure de la mondialisation.

POUR LA VILLE. QUEL QUE SOIT L'ETAT DU MONDE.

Leclercq François

Paris, Editions Jean-Michel Place, 2006, 61 p.

Cinq récits racontant des opportunités de transformation d'une ville qui s'adapterait à la réalité d'un monde flou, débarrassée des certitudes des futurismes. Des histoires d'étudiantes maltraitées, d'amour, de voiture et d'échangeur, de maisons de rêve et de villes faciles.

PENSER LA VILLE PAR L'ART CONTEMPORAIN.

Masboungi Ariella / Gravelaine Frédérique de

Paris, Editions La Villette, 2004, 111 p.

Les artistes révélateurs de perspectives pour la ville contemporaine, pari ou réalité ? Cet ouvrage explore, au-delà de l'intervention des artistes dans l'espace public, l'ambitieuse hypothèse de leur travail sur le territoire. En explorant des voies inédites, ils aident à renouveler la créativité du projet urbain, facilitent l'appropriation sociale et l'identification. Ils contribuent à révéler le caractère des espaces.

GENES - PENSER LA VILLE PAR LES GRANDS EVENEMENTS.

Masboungi Ariella / Gravelaine Frédérique de

Paris, Editions La Villette, 2004, 113 p.

Les grands événements - jeux olympiques, expositions universelles, rendez-vous culturels majeurs - deviennent de véritables outils de reconquêtes urbaines, depuis le succès barcelonais. Ville en crise, confrontée à des contraintes géographiques et économiques, Gênes a su mettre à profit ce type de manifestations pour dynamiser son processus de renaissance.

AU BONHEUR DES CAMPAGNES (ET DES PROVINCES).

Hervieu Bertrand / Viard Jean

La Tour d'Aigues, Editions de l'Aube, 2001, 153 p.

Ce bonheur qui nous saisit, dès que le mot campagne résonne est loin de n'être qu'un rêve inaccessible. Pour la plupart d'entre nous, il évoque d'abord des paysages, des lieux de séjour et de récréation, même si l'attachement à une paysannerie gardienne des paysages reste considérable. Ainsi, ce livre est le fruit d'une vaste enquête menée tant dans les villages que dans les villes et est l'analyse de la mise en désir de cette campagne par des villes devenues sans limites.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ÉTUDES 2007

N° PROJET	INTITULE	CHEF DE FILE	PARTICIPATION PILOTAGE	CHEF DE PROJET	TAILLE DE L'ÉTUDE
LES ETUDES TERMINEES OU NON RECONDUITES EN 2007					
321	06	Le choix d'un tracé de l'itinéraire cyclable Friesenheim 67/Artzenheim 68 en cohérence avec le projet de remise en service du canal du Rhône au Rhin	CG67	CRA-Etat	Hauser D.
323	05	La préparation du territoire alsacien à l'arrivée du TGV	Etat-CRA	CUS-CG67-SM.Scotan	Puccio B.
325	05	L'évaluation de l'entrée ouest du TRG dans l'agglomération strasbourgeoise	CG67	Etat-CUS-CRA-SM.Scotan	Stemmelen L.
326	05	Le dossier d'enquête publique de la liaison Meinau-Neuhof	CUS	Etat	Hauser D.
328	02	Le plan de mobilité des entreprises	CRA	CUS-Etat-CG	Puccio B.
333	06	L'évaluation des besoins au sein du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)	CG67	Etat-CUS-CRA-SM.Scotan	Monkachi N.
334	04	Le renouvellement urbain (Rénovation urbaine)	CUS	Etat-CG67	Flickinger V.
337	05	Le vieillissement de la population quartiers de Strasbourg "rétrospective & prospective"	CUS	Etat-CG67	Saib A.
339	06	La politique d'habitat de Haguenau	Ville de Haguenau	Etat-CG67-SM.Scotan	Flickinger V.
341	06	L'impact du vieillissement démographique sur le fonctionnement des territoires du Bas-Rhin : prospective à 10-15 ans	CG67	Etat-CRA-SM.Scotan	Lavergne P.
352	06	Les secteurs et thèmes à enjeux de la CUS identifiés au SCOTERS	CUS	Etat-CG-CRA-SM.Scoters	Gaugler K.
354	05	Les projets urbains sur les quartiers de Strasbourg	CUS	Etat	Delahaye M.
357	06	L'espace public Plaine des Bouchers	CUS	CUS	D.Hauser
365	05	La prise en compte des politiques environnementales	CG67	Etat-CRA-CUS-SM.Scotan	Ruff V.
410	04	La planification transfrontalière	Etat-CRA	CG-CUS	Koenig C.
411	05	L'élaboration du projet métropolitain Strasbourg-Ortenau	CUS	Etat-CRA-CG67	Koenig C.
440	06	L'étude d'impact place Kléber	CUS	Etat	Commissie F.
LES ETUDES RECONDUITES EN 2007					
211	01	L'observatoire de l'habitat	CUS-CG67	Etat-CRA-SM.Scotan	Monkachi N. ****
214	04	L'étalement urbain en Alsace : mesures, impacts et scénarii	Etat-CRA	CG67-CUS	Saib A. **
223	02	L'observatoire des déplacements	CUS-CG67	ETAT-CRA	Vimbert B. ***
225	05	L'observatoire des zones urbaines sensibles (ZUS)	CUS	Etat	Flickinger V. *
226	05	L'observatoire territorial de l'offre TER	CRA	Etat-CUS-SM.Scotan	Puccio B. **
227	07	L'observatoire économique	CUS	CRA-CG67-Etat	Vigneron F. **
311	01	La BD POS-PLU	CG67	Etat	Gaugler K. **
312	01	Les PLU de la CUS	CUS	Etat	Diebold F. ****
312H	03	Le PLU de Haguenau	Ville de Haguenau	Etat	Dupont C. ***
313	01	Le PIC URBAN	CUS	Etat-CRA	Flickinger V. *
320	03	Les productions de l'observatoire des déplacements : le suivi du schéma directeur vélo CUS	CUS	CG67-Etat-CRA	Hauser D. *
321	07	Les productions de l'observatoire des déplacements : les effets du tramway	CUS	Etat	Stemmelen L. ***
322	01	Le développement urbain et desserte ferroviaire par le tram-train	CRA	Etat-SM.SCOTERS	Puccio B. *
324	04	Les productions de l'observatoire des déplacements : le schéma départemental des circulations douces	CG67	CRA-Etat-CUS-SM.Scotan	Hauser D. *
327	06	Les productions de l'observatoire des déplacements : l'évaluation du PDU de la CUS	CUS	Etat	Vimbert B. *
331	01	Le programme local de l'habitat (PLH) de la CUS	CUS	Etat	Flickinger V. ****
338	05	Le suivi des permis de construire dans la CUS	CUS	Etat	Lavergne P. *
351	01	L'axe est-ouest "viaropa"	CUS	Etat	Commissie F. *
353	00	L'évolution de la population des collèges	CG67	Etat	Saib A. **
355	05	L'articulation des politiques sectorielles des collectivités dans les pôles urbains	CG67	Etat	Lavergne P. *
356	06	L'évaluation des conditions d'urbanisation des zones d'habitat de la CUS (SOZHA)	CUS	Etat	Monkachi N. ****
361	06	Un référentiel paysager pour le Bas-Rhin	CG67	Etat-CUS-CRA	Blaison S. **
400	00	Le SCOTERS	SM.Scoters	CRA-CG67-CUS-Etat	Mastelli G. ****
430	05	Le SCOT d'Alsace du Nord (SCOTAN)	SM.Scotan	Etat-CRA-CG67	Dupont C. ****
LES NOUVELLES ETUDES 2007					
222	07	L'observatoire socio-économique des impacts territoriaux du TGV Est	Etat-CRA	CUS-CG67	Puccio B. **
328	07	Préfiguration d'une enquête ménages/mode de vie	CG67	CUS-CG67-CRA	Vimbert B. *
329	07	L'interconnexion des réseaux ferroviaires et urbains de la région de Strasbourg	CUS	Etat-CRA-CG67	Vimbert B. ***
335	07	Le foncier dans les projets de territoires	Etat-CRA	CUS	Saib A. **
343	07	Les productions de l'observatoire économique : l'impact des investissements publics sur la création d'emplois	CUS		Koenig C. *
358	07	Assistance aux collectivités (assistance à la maîtrise d'ouvrage, prospective & développement)	Partenaires ADEUS		Gendron Y. ***
359	07	Les éléments de cadrage pour les projets sur le secteur Nord de la CUS	CUS	Etat-CG67-SM.Scoters	Commissie F. **
362	07	Partager et apprécier l'évaluation environnementale	CUS	Etat-CRA-CG67	Ruff V. *

* étude courte, réflexion préalable assistance technique- ** étude de taille moyenne, diagnostic simple- *** étude approfondie, observatoire- **** grand projet de planification et/ou d'observation, diagnostic lourd