

ATELIER
« HABITAT, MIXITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN »
28 OCTOBRE 08

Président de séance : Denis Rebmann, Maire de Guebwiller, Vice-président de la Communauté de la Région de Guebwiller et Vice-président du Syndicat mixte du SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon

Déroulement de l'atelier

Denis Rebmann a brièvement ouvert l'atelier « Habitat, mixité et renouvellement urbain » en rappelant l'inscription du Schéma de Cohérence Territoriale dans la continuité du Schéma Directeur.

La présentation de l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne s'est ensuite déroulée en trois temps : formes urbaines, marché immobilier et logements aidés. Chaque temps a été suivi par un débat.

Le thème de l'habitat et du logement a suscité un vif intérêt. L'assemblée était constituée d'environ 35 personnes et l'atelier a duré près de deux heures.

Constats du bureau d'études

- ✓ **La forte augmentation du parc de logements ces dix dernières années est due à l'attractivité résidentielle du territoire.**
- ✓ **Elle se traduit par un faible parc de logements vacants et une hausse de la construction neuve.**
- ✓ **Le modèle de la maison individuelle prédomine mais il est en recul au profit du collectif. Il n'y a pas assez de petits logements mais une tendance au rééquilibrage apparaît.**
- ✓ **Le parc de logements est essentiellement occupé par des propriétaires. L'évolution des statuts d'occupation a très peu évolué.**
- ✓ **La demande de logements aidés s'est accrue alors que l'offre n'a pas suivi et est restée inégalement répartie sur le territoire.**

Expression des points de vue

La fin des années fastes pour la construction neuve ?

- ✓ **La crise financière rend les banques de plus en plus frileuses.**
- ✓ **Les ménages pourraient voir leur revenu diminuer à court terme.**
- ✓ **Or, la demande en logements va rester soutenue (décohabitation, besoin de logement pour les jeunes et seniors, précarisation...)**
- ✓ **... Et le coût de la construction rester élevé (contraintes réglementaires, environnementales, hausse du pétrole....)**
- ✓ **La difficulté d'accéder à un logement devrait donc encore augmenter.**
- ✓ **La location peut-elle dès lors amortir le choc ?**

Des modes d'habiter à adapter aux enjeux socio-écologiques

- ✓ La diversité des formes urbaines s'impose...
- ✓ Un souci d'intégration paysagère, de mixité sociale, de densification... est incontournable.
- ✓ Des formes d'habitat groupé / intermédiaire de qualité sont à développer de même que la construction « Haute Qualité Environnementale® » ou tout autre démarche d'approche environnementale.

Mais des contraintes encore fortes....

- ✓ Les évolutions sont plus faciles en ville que dans les petites communes.
- ✓ En conséquence de la crise de la production neuve, le volume des stocks est en hausse (notamment ceux issus de programmes d'investisseurs).

Politiques innovantes

- ✓ Dans le cadre de l'appel à projet du Conseil Général du Haut-Rhin, 150 logements innovants verront le jour sur 5 ha à Issenheim. Ces logements répondront aux critères du développement durable : desserte par un réseau de transport en commun, mixité urbaine et sociale notamment.
- ✓ La charte du Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges en cours de révision aborde la question de la viabilité des projets urbains. L'objectif est d'évaluer la viabilité économique et écologique des projets pour la commune et ses habitants en terme de déplacements par rapport aux revenus, de proximité des lieux de travail, de création d'emplois sur place, de proximité des lieux de services...
- ✓ La pédagogie et le conseil des habitants constitue une piste à développer.

Des procédures pour encourager les bonnes pratiques

- ✓ En Allemagne, en amont d'une opération, les architectes, les urbanistes et les sociologues travaillent ensemble afin d'identifier les besoins de la population dans les logements.
- ✓ La reconversion des granges, des corps de fermes... en logement n'est pas suffisamment développée au regard des difficultés administratives : l'obtention d'un permis de construire pour une reconversion est plus longue que pour une maison neuve.

Plus de logements aidés mais jusqu'où ?

- ✓ On a bien conscience qu'il est nécessaire de loger les jeunes et les aînés sur leur territoire.
- ✓ Mais faut-il plaquer la mixité sociale dans des communes petites et éloignées des centres urbains ? Le maire d'Oberhergheim a témoigné du projet de mixité sociale réussi de sa commune où une résidence pour seniors de 8 logements a été créée à proximité de collectifs rencontrant quelques difficultés.
- ✓ Les logements très sociaux sont à privilégier dans les grands pôles urbains, là où il sera plus facile d'accompagner les locataires dans leurs quotidiens et de leur permettre une meilleure insertion sociale (proximité des transports en commun, des lieux de travail, services d'aides et d'accompagnement...).

Attention, « vacance » ?

- ✓ Le taux de vacance est faible sur le territoire.
- ✓ Mais avec la fermeture de la base de Meyenheim et le départ des troupes militaires, qu'advient-il des 800 logements répartis sur l'ensemble du territoire risquant d'être vacants ?

Et pour compléter le diagnostic

- ✓ Identifier les potentiels de reconversion et les espaces en mutation => les renseignements seront fournis début 2009.
- ✓ Fournir la carte des services à la population : facteur d'attractivité résidentielle du territoire => attente des études de la CCI menées sur les commerces d'Ensisheim et de Rouffach.