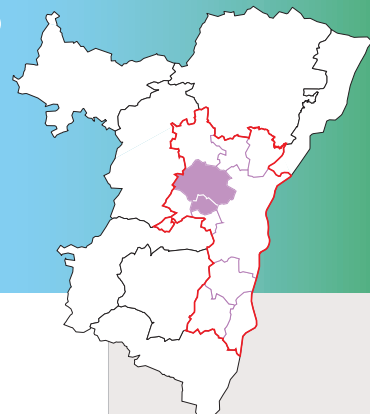




CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND

GROUPE PILOTE FONCIER



Synthèse par rapport aux objectifs du SCOTERS *

⇒ **OBJECTIF 1** : 1 300 logements supplémentaires à produire par an (SCOTERS hors EMS).

CC du Kochersberg et de l'Ackerland : 200 logements neufs pour un objectif annuel moyen de 200 logements (2007-2014).

SCOTERS, hors Eurométropole : 860 logements neufs, pour un objectif annuel de 1 300 logements (2007-2014).

⇒ **OBJECTIF 2** : au moins 50 % des nouveaux logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine.

CC du Kochersberg et de l'Ackerland : 65 % des logements dans l'enveloppe urbaine ou en mutation (2007-2013).

SCOTERS, hors Eurométropole : 67 % des logements dans l'enveloppe urbaine ou en mutation (2007-2013).

⇒ **OBJECTIF 3** : enveloppe foncière maximale de 120 ha à consommer en extension urbaine pour le logement, sur six ans (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).

CC du Kochersberg et de l'Ackerland : 5 ha par an (période 2007-2013).

SCOTERS, hors Eurométropole : 22,8 ha par an (période 2007-2013).

⇒ **OBJECTIF 4** : au moins 75 % de logements supplémentaires en extension urbaine dans les zones prioritaires de développement (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).

non quantifiable par les données MAJIC en 2014.

CC du Kochersberg et de l'Ackerland : **tendance** : 70 logements en extension par an dans les villages.

SCOTERS, hors Eurométropole : **tendance** : 328 logements en extension par an dans les villages.

⇒ **OBJECTIF 5** : densité minimale des opérations de nouveaux logements en extension urbaine (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).

CC du Kochersberg et de l'Ackerland : 14,2 logements créés par ha urbanisé en extension entre 2007 et 2013.

SCOTERS : 20,7 logements créés par ha urbanisé en extension entre 2007 et 2013.

⇒ **OBJECTIF 6** : enveloppe foncière maximale de 420 ha pour six ans, en extension urbaine pour les zones d'activités et mixtes sur l'ensemble du SCOTERS.

CC du Kochersberg et de l'Ackerland : 1,2 ha par an entre 2007 et 2013.

SCOTERS : 26,3 ha par an entre 2007 et 2013.

Chiffres clés de l'intercommunalité

Nombre de communes 24

Population 24 311

Bourg-centre Truchtersheim

Population du bourg-centre 2 953

Nombre de gares -

Stations TSPO 2

Source : INSEE, RP 2012

* Voir page 12 : Définition des indicateurs

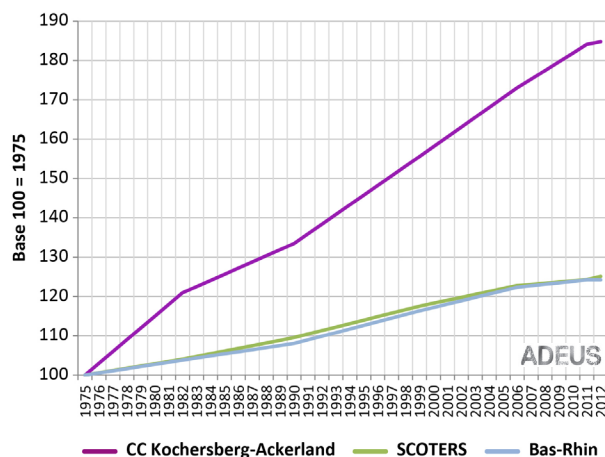
DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

La population de la CC du Kochersberg et de l'Ackerland apparaît comme trois fois plus dynamique que celle du SCOTERS ou du Bas-Rhin. Cette croissance tend à se stabiliser en 2012.

Les actifs, les familles et les retraités sont davantage représentés sur le secteur qu'à l'échelle du SCOTERS, au contraire des 17-37 ans, le SCOTERS accueillant plus de jeunes actifs qu'à l'échelle du Bas-Rhin.

Note : les pyramides des âges n'ont pas été réactualisées du fait de la nécessité d'avoir un pas de temps de 3 à 5 ans pour illustrer des changements significatifs.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DE LA POPULATION DE 1975 À 2012



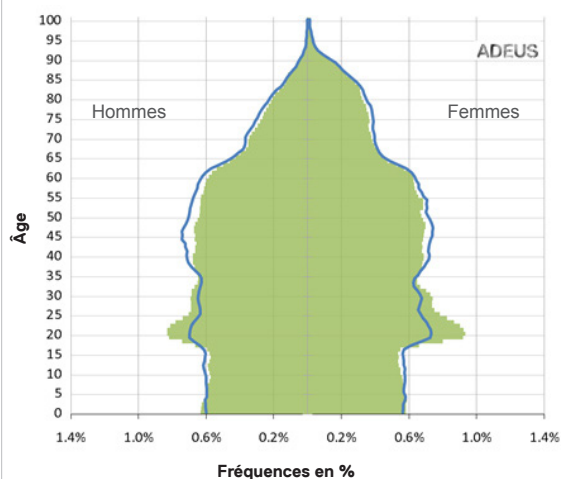
Source : INSEE, RP 1975 à 2012

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION

Territoire	1975/2006	2006/2012
CC du Kochersberg et de l'Ackerland	1,78 %	1,10 %
SCOTERS hors EM	1,02 %	0,93 %
SCOTERS	0,65 %	0,37 %
Bas-Rhin	0,65 %	0,31 %

Source : INSEE, RP 1975 à 2011

POPULATION SCOTERS ET BAS-RHIN EN 2011



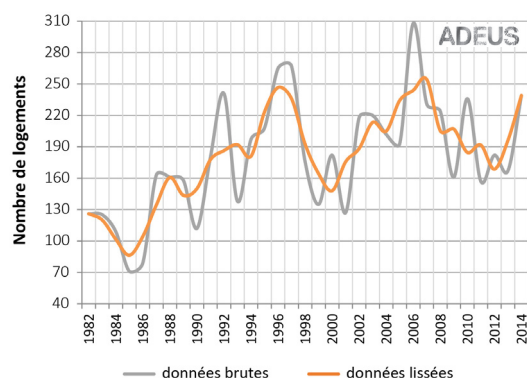
Source : INSEE, RP 2011

POPULATION CC DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND ET SCOTERS EN 2011



LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

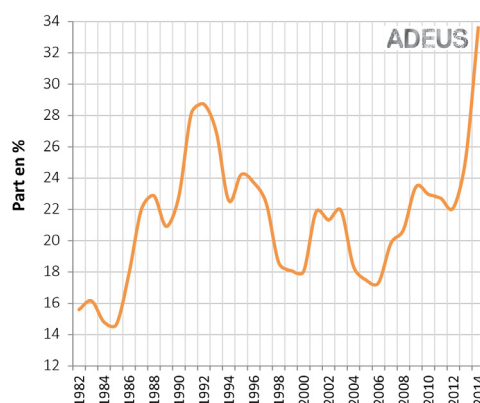
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE
DANS LA CC DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND
DE 1982 À 2014



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE, Sitadel 2015

La construction neuve, au sein de la CC du Kochersberg et de l'Ackerland, a globalement augmenté depuis le début des années 1980, selon un rythme de croissance plutôt régulier, avec un pic de construction en 2007 avant de décroître pour repartir en 2012 ; reprise confirmée par les résultats de 2014.

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LA CC DU KOCHERSBERG
ET DE L'ACKERLAND DANS LE SCOTERS HORS EUROMÉTROPOLE
DE 1982 À 2014



La part de la construction neuve au sein de la Communauté de communes dans l'ensemble du SCOTERS hors Eurométropole est passée de 15 à près de 35 % en trente ans.

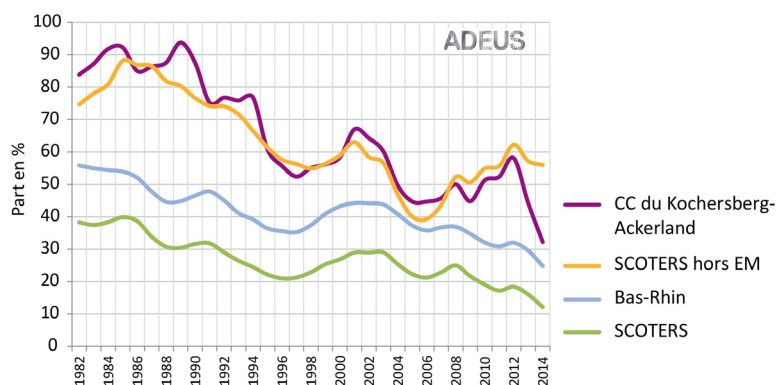
➔ Renseigne l'objectif 1

LOGEMENTS - Part de la maison individuelle dans la construction neuve

La part de maisons individuelles dans la construction neuve est globalement en baisse depuis la fin des années 1980 dans la CC du Kochersberg et de l'Ackerland, comme dans l'ensemble du SCOTERS ou du Bas-Rhin. Cette baisse souligne une diversification de l'offre nouvelle de logements. La maison individuelle, 95 % des nouveaux logements dans les années 1980, représentait 32 % des nouveaux logements en 2014.

Globalement, depuis les années 1980, la CC du Kochersberg et de l'Ackerland enregistre une part des maisons individuelles supérieure à la moyenne des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole, jusqu'en 2008 où cette tendance s'est inversée, 2013-2014 marquant un pic dans la production de logements collectifs.

PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'ENSEMBLE
DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE 1982 À 2014



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE, Sitadel 2015

FONCIER - Consommation foncière en extension

La CC du Kochersberg et de l'Ackerland a consommé 5.9 ha par an en moyenne sur les onze dernières années. Cette consommation est très contrastée par :

- une consommation foncière pour l'activité entre 2007 et 2013 qui n'existait pas dans la précédente période, en parallèle à la disparition de foncier mixte,
- une stabilité du foncier urbanisé pour le logement alors que le foncier consommé par le résidentiel se réduit dans le département et reste stable dans le SCOTERS.

CONSUMMATION FONCIÈRE ANNUELLE, EN EXTENSION, DANS LA CC DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND (EN HECTARES ET PAR AN)

	2003/2006	2007/2013	Moyenne annuelle (sur 11 ans)
Activités	0,0	1,2	0,7
Logements	5,1	5,0	5,0
Mixte*	0,3	0,0	0,1
Total général	5,5	6,2	5,9

* Logements dans un tissu d'activités ou activités dans un tissu résidentiel.

N.B. : Consommation hors surfaces relatives aux « dépendances »

VARIATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN EXTENSION ENTRE 2003 ET 2013 (EN HECTARES ET PAR AN)

	Activités			Logements			Mixte logements et activités			Total consommation en extension		
	2003/2006	2007/2013	Variation	2003/2006	2007/2013	Variation	2003/2006	2007/2013	Variation	2003/2006	2007/2013	Variation
Bas-Rhin	59,9	57,3	-4 %	130,7	108,6	-17 %	11,8	4,8	-60 %	202,3	170,6	-16 %
SCOTERS	27,0	24,2	-10 %	35,1	32,0	-9 %	1,8	2,1	15 %	63,9	58,3	-9 %
CC Kochersberg et Ackerland	0,0	1,2	> 100 %	5,1	5,0	-3 %	0,3	0,0	-94 %	5,5	6,2	13 %

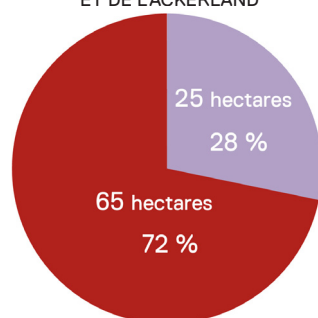
Source : DGFIP, Majic 2014

→ Renseigne les objectifs 3 et 6

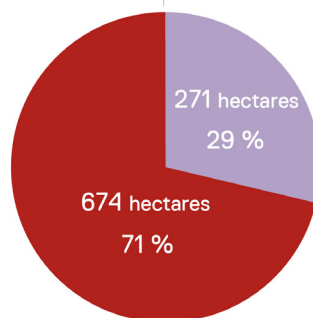
FONCIER - Type de consommation foncière

TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2003 ET 2013

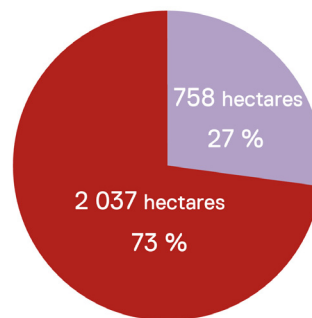
DANS LA CC DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension
■ remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2014

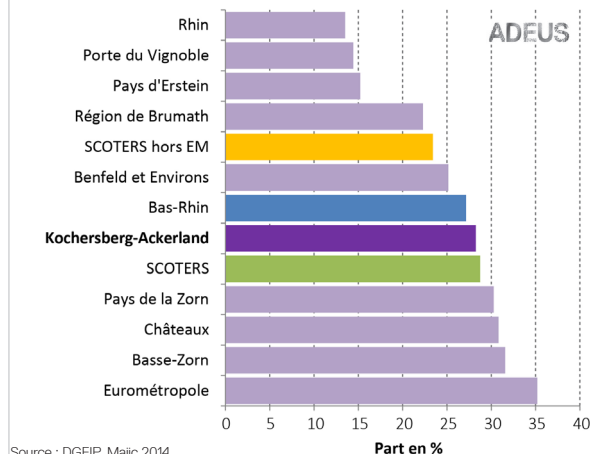
Les trois quarts du foncier consommé dans la CC du Kochersberg et de l'Ackerland se sont faits en extension de l'enveloppe urbaine, sur des terres agricoles ou naturelles. Les dents creuses ou l'urbanisation de site au sein de l'enveloppe ne représentent qu'un quart de la consommation

foncière. L'EPCI s'inscrit dans une tendance générale, comparable (en proportion) à l'ensemble du SCOTERS ou du département.

Renseigne en partie l'objectif 2

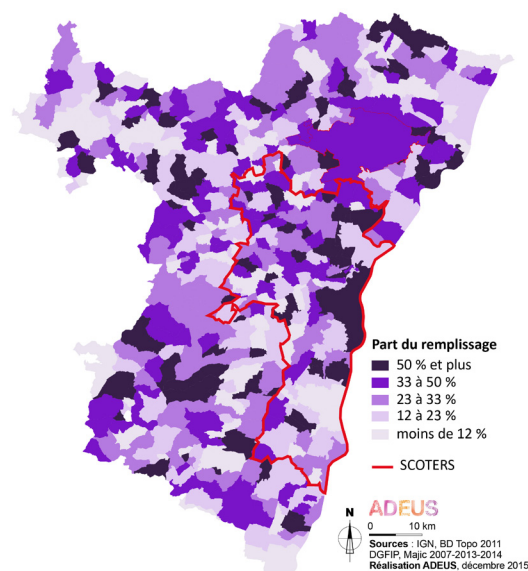
FONCIER - Part du remplissage

PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2003 ET 2013



La CC du Kochersberg et de l'Ackerland enregistre une part importante comparativement à la moyenne du SCOTERS hors Eurométropole (part de l'ordre de 29 %) et se situe au-dessus de la moyenne constatée sur le département.

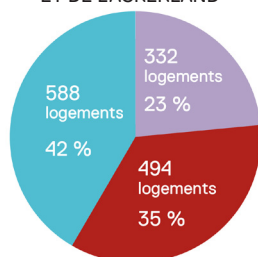
PART DU REMPLISSAGE PAR COMMUNE ENTRE 2003 ET 2013 SUR LE BAS-RHIN



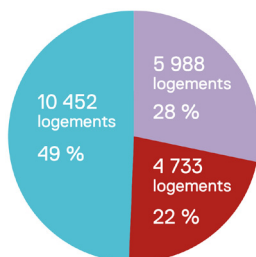
LOGEMENT ET FONCIER - Répartition de la création de logements selon le type de consommation foncière

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS PAR TERRITOIRES ENTRE 2007 ET 2013

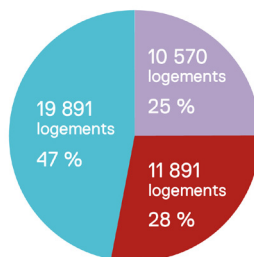
DANS LA CC DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



mutation
extension
remplissage

ADEUS
Source : DGFIP, Majic 2014

→ Répartition par niveau d'armatures : voir page suivante

42 % des logements créés dans la CC du Kochersberg et de l'Ackerland ont été réalisés par mutations, au sein de bâtiments existants, par des divisions de parcelles bâties ou dans des opérations de démolition/reconstruction. Autrement dit, sans générer de consommation foncière. C'est donc 65 % des logements créés entre 2007 et 2013 qui n'ont pas

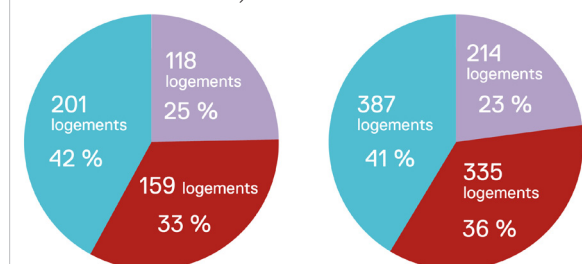
engendré de consommation d'espaces naturels ou agricoles. Les logements en extension urbaine représentent 35 % des logements neufs, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne du SCOTERS et du département, mais au-dessus des objectifs du SCoT (qui préconise 50 % au maximum).

→ Renseigne en partie l'objectif 2

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE LA CC DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND ENTRE 2007 ET 2013

POLARITÉS
(bourgs-centres
et communes bien desservies)

VILLAGES



ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2014

Les villages de la CC du Kochersberg et de l'Ackerland ont produit 936 logements, soit près du double de ceux créés dans les polarités (478 logements).

On constate cependant que ces créations de logements se sont faites dans les mêmes proportions d'usage des sols, indépendamment de l'armature urbaine du SCOTERS.

mutation
extension
remplissage

→ Renseigne en partie aux objectifs 1, 2 et 4

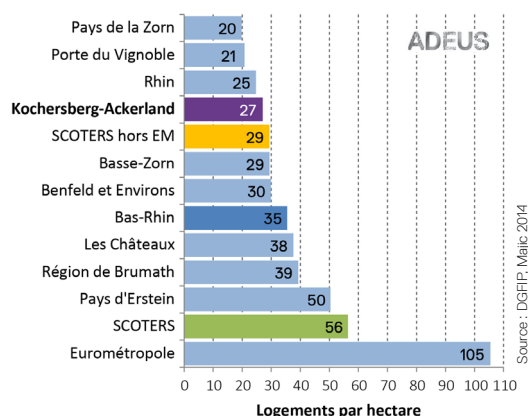
LOGEMENT - Part de logements supplémentaires créés dans les zones prioritaires de développement

→ Données non disponibles en 2014

FONCIER

Performance de l'usage du foncier

PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2013 (LOGEMENTS/ HA)

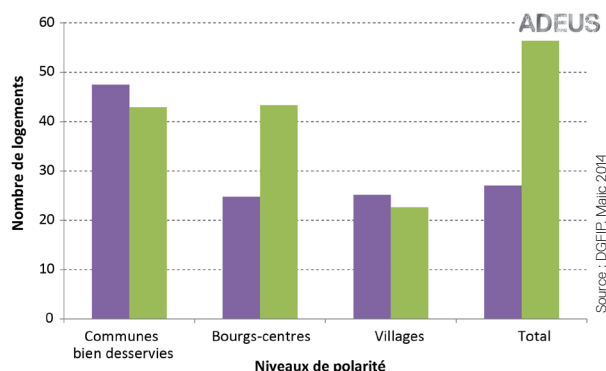


ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2014

En comptabilisant l'ensemble des logements neufs (en remplissage, extension et mutation), la CC du Kochersberg et de l'Ackerland a créé 2 logements de moins par ha consommé (moyenne 2007-2013) que la moyenne des intercommunalités du SCOTERS, alors qu'elle en produisait 1 de plus sur la moyenne 2007-2012, mais reste inférieure au département qui en a produit 6 de plus en moyenne.

INDICE DE PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR NIVEAUX D'ARMATURE DANS LA CC DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND ET DU SCOTERS ENTRE 2007 ET 2013



ADEUS

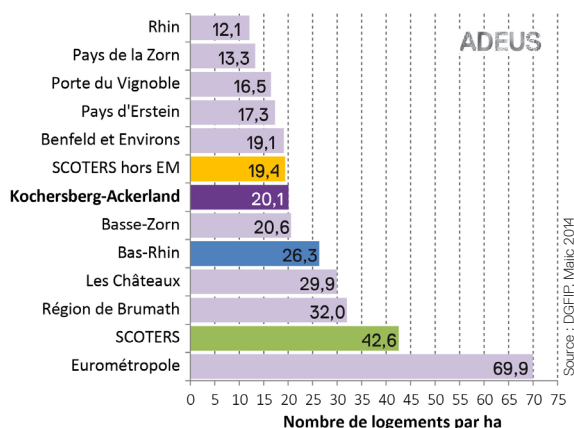
Source : DGFIP, Majic 2014

A l'échelle de l'EPCI, les communes bien desservies et les villages ont développé des densités plus fortes que la moyenne constatée dans le SCOTERS (près de 50 logements/ha consommé pour les premières).

→ Renseigne en partie l'objectif 4

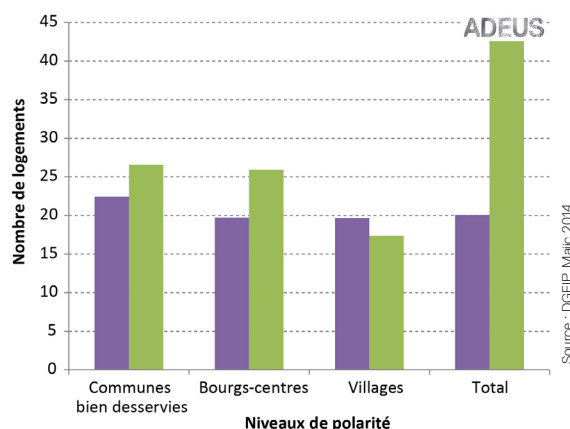
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements en remplissage

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR EPCI
ENTRE 2007 ET 2013 (LOGEMENTS PAR HECTARE)



La densité de logements créés au sein de l'enveloppe urbaine des communes de l'EPCI est supérieure à la moyenne observée dans les intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole, mais reste inférieure à la moyenne constatée sur le Bas-Rhin (26 logements/ha).

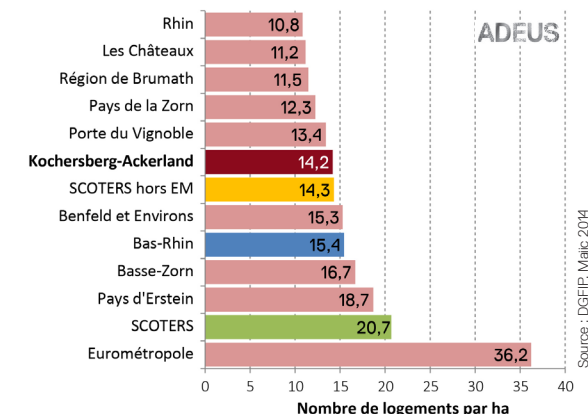
DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR NIVEAUX D'ARMATURE
DANS LA CC DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND ET LE SCOTERS
ENTRE 2007 ET 2013



Au sein de la CC du Kochersberg et de l'Ackerland, cette densité est comparable à tous les échelons de l'armature du SCOTERS.

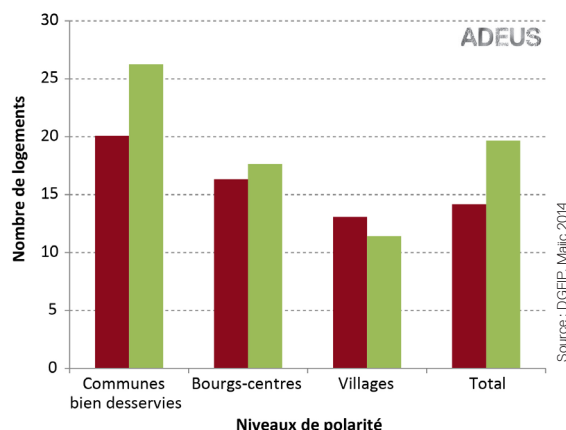
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements dans les extensions

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION PAR EPCI
ENTRE 2007 ET 2013 (LOGEMENTS PAR HECTARES)



La densité de logements créés dans les extensions urbaines dans l'EPCI est inférieure à la moyenne constatée dans les intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole. Elle tend à se rapprocher de celle du Bas-Rhin, mais reste inférieure aux minimas auxquels aspire le SCoT, objectif que le SCOTERS n'atteint pas non plus.

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION PAR NIVEAUX D'ARMATURE
DANS LA CC DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND ET LE SCOTERS
ENTRE 2007 ET 2013

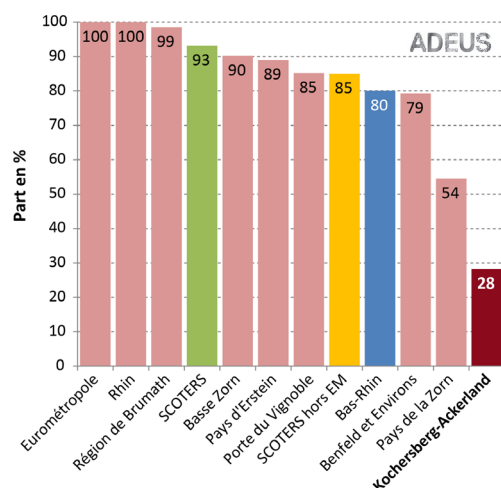


Au sein de la CC du Kochersberg et de l'Ackerland, ce sont les communes bien desservies qui ont produit la plus forte densité (20 logements/ha) bien que cette densité reste inférieure à la moyenne constatée à cet échelon de l'armature (26 logements/ha).

→ Renseigne en partie l'objectif 5

FONCIER - Répartition des consommations foncières des zones d'activités en extension

PART DES ACTIVITÉS EN EXTENSION SITUÉES DANS LES POLARITÉS (2007-2013)



Source : DGFIP, Majic 2014

L'offre « nouvelle » en foncier d'activités est restée fortement concentrée sur les polarités, et cela davantage dans le SCOTERS que dans le reste du département, du fait de l'Eurométropole.

La CC du Kochersberg et de l'Ackerland fait figure d'exception puisque les villages constituent plus de 70 % de l'offre nouvelle en foncier d'activités.

DÉFINITION DES INDICATEURS

La loi portant Engagement National pour l'Environnement affirme la responsabilité des SCoT dans l'objectif national de consommation foncière raisonnée. Les SCoT sont tenus de tirer le bilan de la consommation foncière des dix années passées et fixent des objectifs chiffrés en la matière. Cette fiche d'identité intercommunale a pour but de suivre les tendances récentes d'utilisation du foncier sur la base des six objectifs retenus par les élus du groupe de pilotage foncier. Ces objectifs déclinent les orientations générales du SCOTERS (DOG) par territoire et sont exposés dans la justification des choix retenus (p. 173 et suivantes du rapport de présentation).

Ces indicateurs constituent une base d'informations permettant d'évaluer les orientations du SCOTERS (fixées pour six ans) sur une base annuelle. Ils répondent aux indicateurs de suivis (p. 188c et suivantes du rapport de présentation) et les précisent par des analyses supplémentaires à l'échelle des intercommunalités du SCoT.

REMARQUE SUR LES DONNÉES LOGEMENTS

La construction de logements est issue de la base de données SITADEL qui recense les permis, et leur mise en chantier ; et qui sert de référence en matière d'analyse de la construction. Cette base annualisée permet de distinguer l'habitat individuel du collectif mais ne renseigne pas sur la nature du foncier de l'opération (mutation, construction par extension, etc.).

Les fichiers fiscaux MAJIC permettent de recenser les logements assujettis à un impôt. Cette base, annualisée elle aussi, permet de distinguer les logements selon la nature du sol (extension, mutation, remplissage).

Ces bases, complémentaires, comptent les logements mais ne le font pas avec le même filtre, d'où des décalages entre leurs résultats annuels. Par exemple lorsqu'une grosse opération (comptée dans SITADEL à l'année N) met plusieurs années avant de se réaliser et être habitée (pour apparaître dans MAJIC à l'année N+2 ou N+3, par exemple).



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
Validation : **Yves Gendron, Directeur général adjoint**
Equipe projet : **Pierre-Olivier Peccoz** (responsable du livrable),
Valentine Ruff (chef de projet), **Ahmed Saïb, Claude Scherer,**
Nathalie Griebel, Benjamin Puccio
PTP 2015 - N° projet : **2.1.2.7** - Mise en page : **Sophie Monnin**
© ADEUS - Décembre 2015
Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.aheus.org