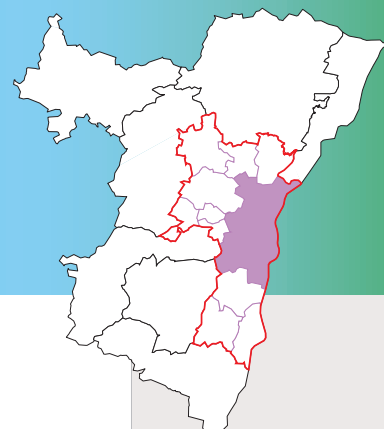




CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

GROUPE PILOTE FONCIER



Synthèse par rapport aux objectifs du SCOTERS *

⇒ **OBJECTIF 1** : 1 800 logements supplémentaires à produire par an (hors Strasbourg) et 900 supplémentaires annuels à Strasbourg (ici période 2007-2014).

Eurométropole, hors Strasbourg :

1 442 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 1 800 logements.

Strasbourg :

1 480 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 900 logements.

⇒ **OBJECTIF 2** : au moins 60 % des nouveaux logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine.

Eurométropole :

83 % 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 33 ha à consommer en extension urbaine pour le logement, par an, dans l'ensemble de l'Eurométropole.

Eurométropole :

9,3 ha par an (période 2007-2012).

SCOTERS, hors Eurométropole :

22,8 ha par an (période 2007-2012).

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

Eurométropole :

Sans objet. L'intégralité des communes appartenant à l'espace métropolitain et ses communes proches et l'intégralité des logements en extension se situent de fait dans des zones prioritaires de développement.

SCOTERS, hors Eurométropole :

Donnée non disponible en 2014. Tendances : 328 logements en extension par an dans les villages.

⇒ **OBJECTIF 5** : densité minimale des opérations de nouveaux logements en extension urbaine.

Eurométropole :

36,2 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 70 ha par an, en extension urbaine pour les zones d'activités et mixtes sur l'ensemble du SCOTERS.

Eurométropole :

13,5 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 28

Population 473 375

Nombre de gares 12

Source : INSEE, RP 2012

* Voir page 12 : Définition des indicateurs

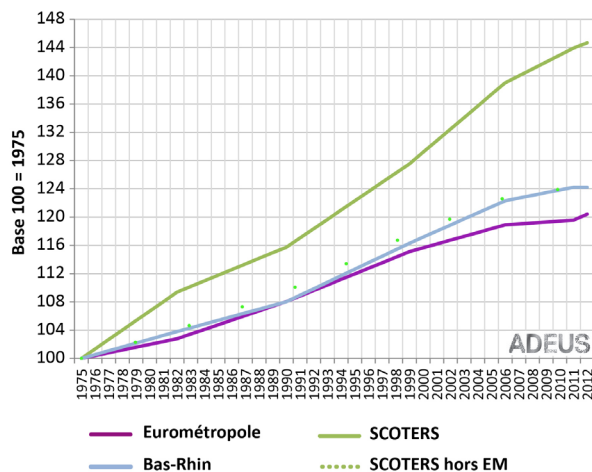
DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

La population de l'Eurométropole (EM) apparaît moins dynamique que celle du SCOTERS, du SCOTERS hors Eurométropole ou encore celle du département, avec un rythme de croissance annuelle de 0,21 % entre 2006 et 2012. Les résultats de 2012 montrent une stabilisation de cette croissance.

Les jeunes (étudiants) ainsi que les actifs sont davantage représentés dans le territoire de l'Eurométropole qu'à l'échelle du SCOTERS hors Eurométropole, contrairement aux jeunes actifs et familles en constitution.

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



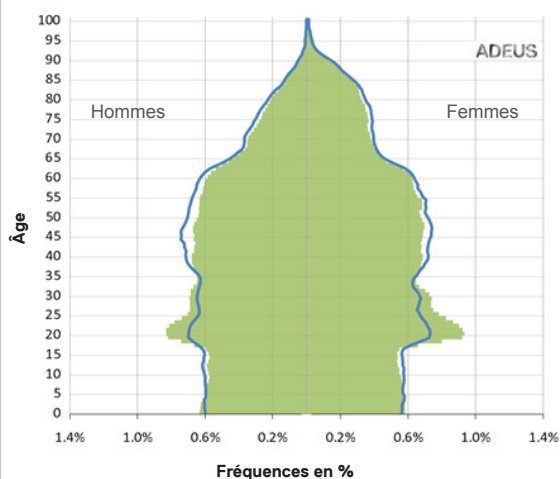
Source : INSEE, RP 1975 à 2012

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION

Territoire	1975/2006	2006/2012
Eurométropole	0,56 %	0,21 %
SCOTERS hors EM	1,02 %	0,93 %
SCOTERS	0,65 %	0,37 %
Bas-Rhin	0,65 %	0,31 %

Source : INSEE, RP 1975 à 2012

POPULATION SCOTERS ET BAS-RHIN EN 2011



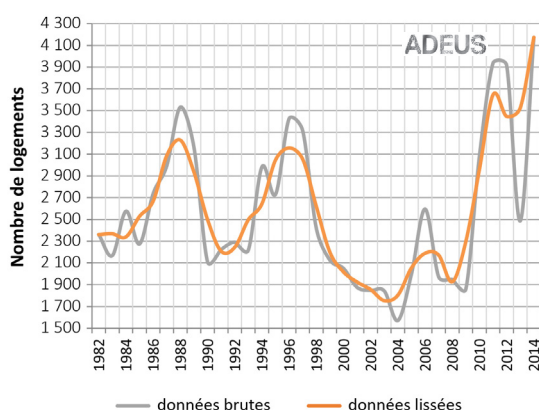
Source : INSEE, RP 2011

POPULATION EUROMÉTROPOLE ET SCOTERS EN 2011



LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

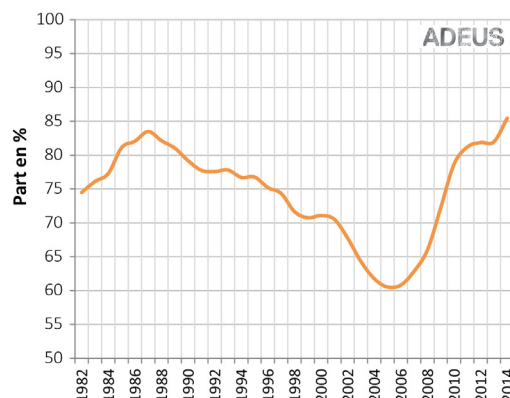
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE
DANS L'EUROMÉTROPOLE DE 1982 À 2014



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

Après une période de baisse de la construction neuve à la fin des années 90, la production de nouveaux logements a repris en 2004 et n'a cessé de s'amplifier après le pic de 2010, comme le confirment les résultats de 2014.

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE L'EUROMÉTROPOLE
DANS LE SCOTERS DE 1982 À 2014



L'Eurométropole regroupe plus de 85% de la construction neuve dans l'ensemble du SCOTERS et n'a cessé de s'amplifier depuis la reprise de la construction en 2004 ou elle représentait environ 60% des logements neufs.

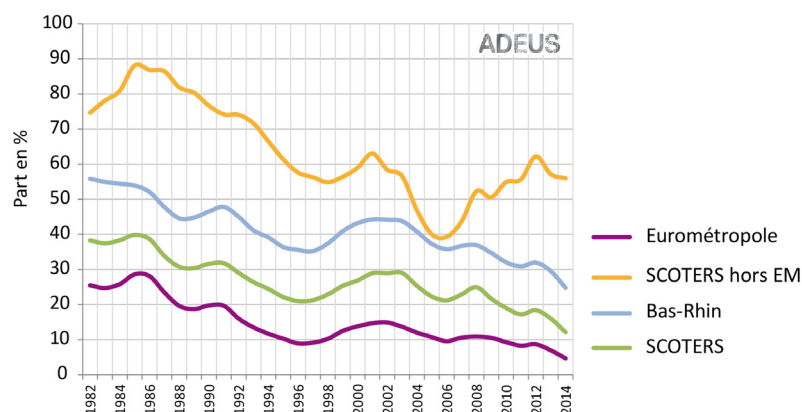
➔ Renseigne l'objectif 1

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 au sein de l'Eurométropole, tout comme dans l'ensemble du SCOTERS ou du Bas-Rhin, soulignant une diversification de l'offre nouvelle de logements.

Depuis les années 1980, l'Eurométropole enregistre une part des maisons individuelles bien inférieure à celle du SCOTERS hors EM, du département ainsi que du SCOTERS. Les maisons individuelles représentaient moins de 5% des biens neufs produits en 2014.

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

L'Eurométropole a consommé 24,6 ha par an en moyenne sur les onze dernières années, avec un ralentissement marqué en 2013 :

- le foncier consommé pour l'activité a diminué d'1/4 sur la période 2007-2013, alors que le foncier consommé par les tissus mixtes est resté stable ;
- le foncier consommé pour le logement s'est stabilisé, en parallèle, sur la même période.

CONSUMMATION FONCIÈRE ANNUELLE, EN EXTENSION, DANS L'EUROMÉTROPOLE (EN HECTARES ET PAR AN)

	2003/2006	2007/2013	Moyenne annuelle (sur 11 ans)
Activités	17,3	12,9	14,5
Logements	9,3	9,3	9,3
Mixte*	0,8	0,6	0,7
Total général	27,4	22,9	24,6

* 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 %
Eurométropole	17,3	12,9	-25 %	9,3	9,3	0 %	0,8	0,6	-19 %	27,4	22,9	-17 %

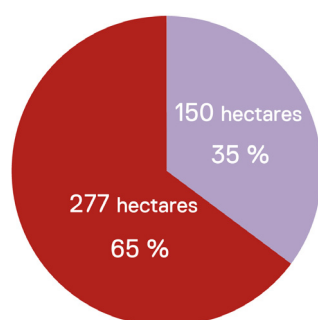
Source : DGFIP, Majic 2013

→ Renseigne les objectifs 3 et 6

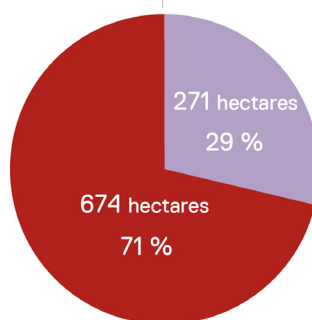
FONCIER - Type de consommation foncière

TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2003 ET 2013

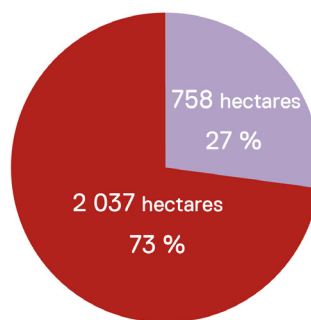
DANS L'EUROMÉTROPOLE



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension
■ remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2014

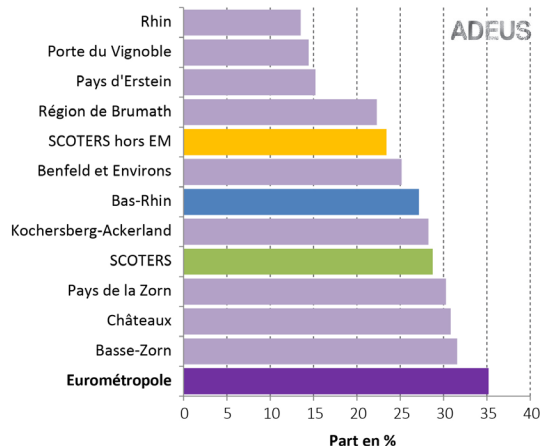
Les extensions représentent à peu près les deux tiers du foncier consommé, ce qui reste moins élevé que le SCOTERS et le Bas-Rhin, où la proportion est de l'ordre des trois quarts du foncier consommé.

150 ha ont ainsi été urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine sur les onze dernières années.

→ Renseigne en partie l'objectif 2

FONCIER - Part du remplissage

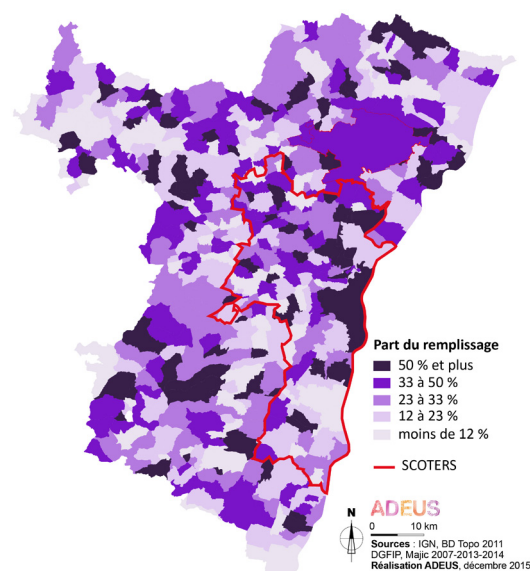
PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2003 ET 2013



Source : DGFIP, Majic 2014

Sans surprise, l'Eurométropole enregistre la part de construction neuve au sein de l'enveloppe urbaine, la plus importante des intercommunalités du SCOTERS, bien au-dessus des moyennes constatées dans le département. Les résultats de 2013 confirment cette tendance.

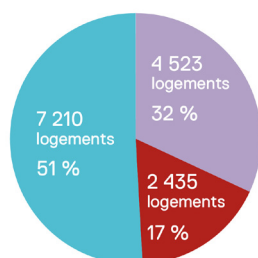
PART DU REMPLISSAGE PAR COMMUNE ENTRE 2003 ET 2013 SUR LE BAS-RHIN



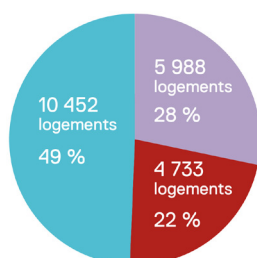
LOGEMENT ET FONCIER - Répartition de la création de logements selon le type de consommation foncière

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

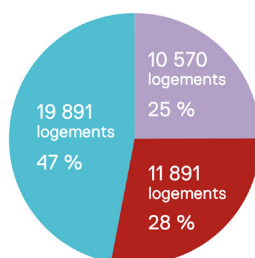
DANS L'EUROMÉTROPOLE



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



mutation
extension
remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2014

→ Répartition par niveau d'armatures : voir page suivante

Plus de la moitié des logements créés dans l'Eurométropole a été réalisée 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 83 % des logements créés sur la période 2007-2013, qui n'ont

pas engendré de consommation d'espaces naturels ou agricoles. On note une réduction significative des logements neufs en extension qui représentaient en moyenne 383 logements par an entre 2007 et 2012 ; et ne représentaient plus que 347 logements en moyenne, par an, entre 2007 et 2013.

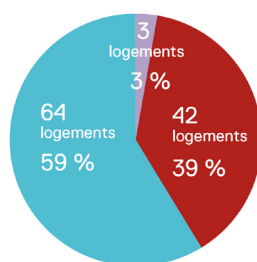
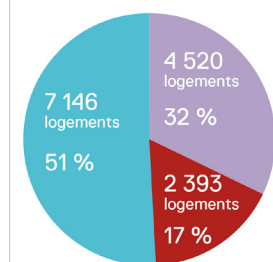
→ Renseigne en partie l'objectif 2

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE L'EUROMÉTROPOLE ENTRE 2007 ET 2013

POLARITÉS

(bourgs-centres
et communes bien desservies)

VILLAGES



ADEUS

Source : DGFIP, Májic 2014

De par la position des communes de l'Eurométropole dans les niveaux supérieurs de l'armature urbaine du SCoT, l'essentiel de la production de logements est porté par les polarités (dans des proportions identiques à l'analyse ci-dessus). On note cependant que la part des extensions s'accroît dans les villages en 2013 (19% entre 2007 et 2012 contre 39% entre 2007 et 2013).

→ Renseigne en partie les objectifs 1, 2 et 4

mutation
extension
remplissage

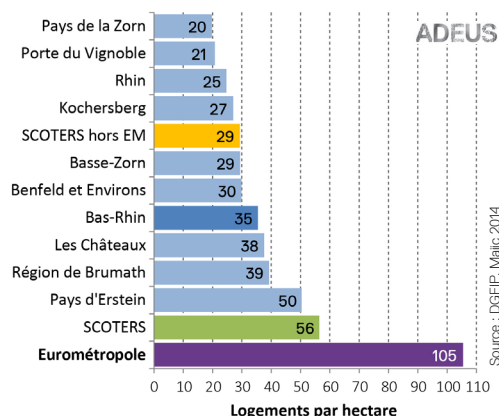
LOGEMENT - Part de logements supplémentaires créés dans les zones prioritaires de développement

→ 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)

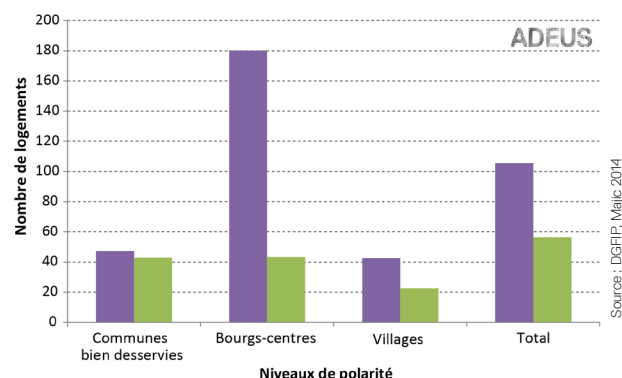


ADEUS

Source : DGFIP, Májic 2014

En comptabilisant l'ensemble des logements neufs (en remplissage, extension et mutation), l'Eurométropole a créé en moyenne plus de 105 logements par ha consommé, soit plus de trois fois la moyenne de logements créés dans les autres intercommunalités du SCOTERS ainsi qu'à celle du département. Cette moyenne reste cependant inférieure à l'indice de performance préconisé par le SCOTERS, à savoir 120 à 140 logements neufs par ha

INDICE DE PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR NIVEAUX D'ARMATURE DANS L'EUROMÉTROPOLE ET DU SCOTERS ENTRE 2007 ET 2013



ADEUS

Source : DGFIP, Májic 2014

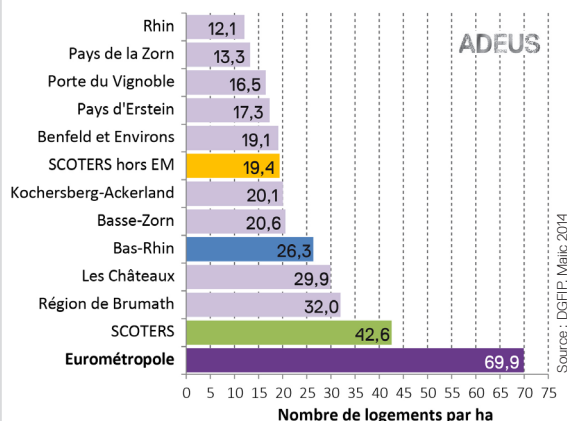
consommé pour Strasbourg ; et entre 40 et 100 logements, selon la position des communes dans l'armature urbaine, pour l'Eurométropole hors Strasbourg.

La performance d'usage du foncier consommé dans l'Eurométropole est supérieure à celle du SCOTERS pour tous les niveaux de l'armature urbaine.

→ Renseigne en partie à l'objectif 4

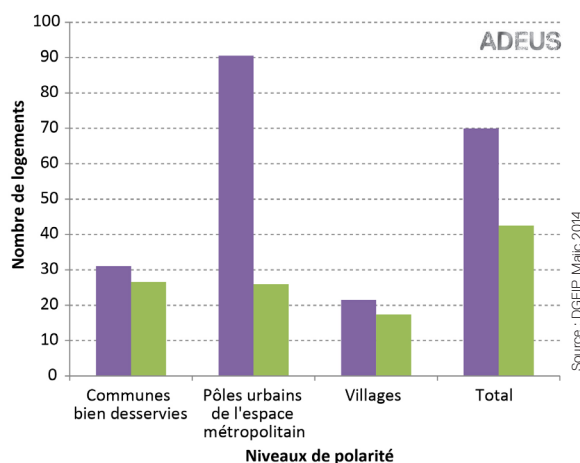
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements en remplissage

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'Eurométropole est supérieure de plus du double (et plus) aux moyennes observées dans les autres intercommunalités du

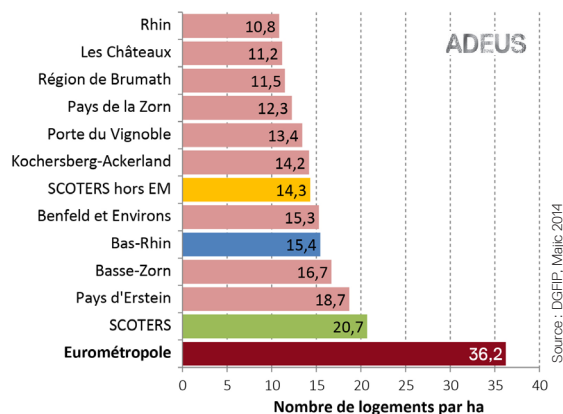
DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR NIVEAUX D'ARMATURE
DANS L'EUROMÉTROPOLE ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2013



SCOTERS. Elle reste 2,5 fois supérieure à celle du Bas-Rhin et ce constat se renforce avec les résultats de 2013

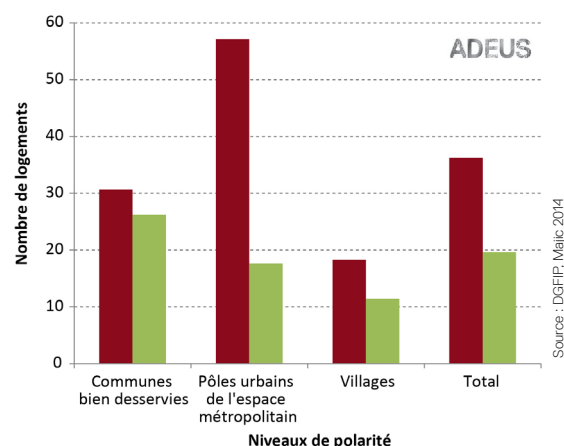
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements dans les extensions

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'Eurométropole est également le double (voire plus) de la moyenne enregistrée dans les autres intercommunalités du SCOTERS. Elle reste deux fois inférieure à la densité réalisée en remplissage.

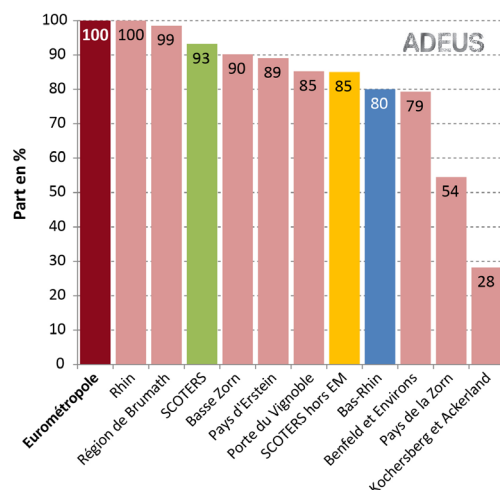
DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION PAR NIVEAUX D'ARMATURE
DANS L'EUROMÉTROPOLE ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2013



→ 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 : UGHIP, 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.

Lorsqu'on analyse à quel niveau de l'armature urbaine se sont opérées les extensions de sites d'activités, on constate que les villages représentent moins de 15 % de l'offre foncière nouvelle en ZA dans le SCOTERS.

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