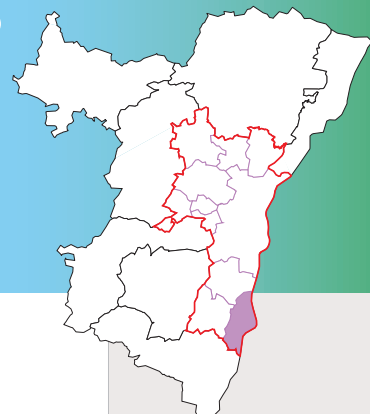




CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU RHIN

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 Rhin :

53 logements neufs pour un objectif annuel moyen de 160 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 Rhin :

67 % 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 20 ha par an à consommer en extension urbaine pour le logement (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).

CC du Rhin :

1,6 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 (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).

non quantifiable par les données MAJIC en 2014.

CC du Rhin :

tendance : 18 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 Rhin :

10,8 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.

CC du Rhin : 1,3 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 7

Population 10 222

Bourgs-centres Gerstheim et Rhinau

Population des bourgs-centres 5 938

Nombre de gares -

Source : INSEE, RP 2012

* Voir page 12 : Définition des indicateurs

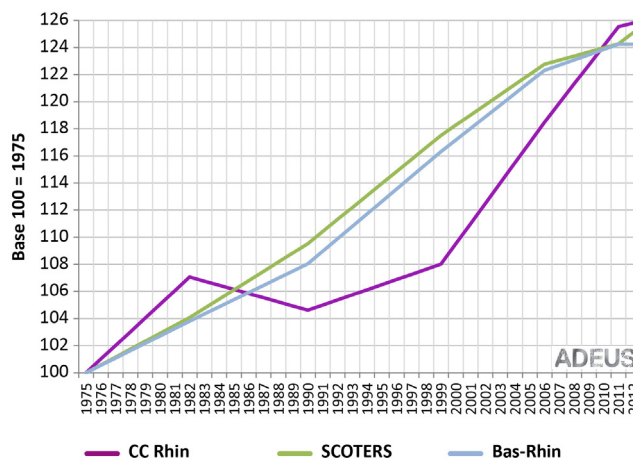
DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

La population de la CC du Rhin a évolué moins rapidement que celle du SCOTERS ou du département sur la période 1975 et 2006. 1999 marque cependant une rupture avec un rythme de croissance qui s'accroît fortement. La CC du Rhin gagne chaque année, depuis 2006, 1 % de population supplémentaire, croissance qui tend à se stabiliser avec les résultats de 2012.

Les actifs et les familles 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 que le reste 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



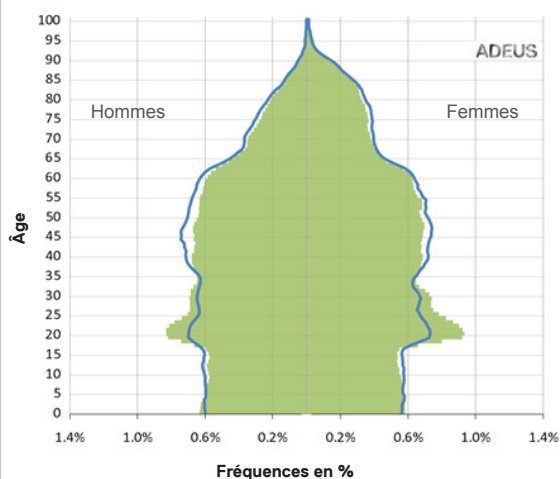
Source : INSEE, RP 1975 à 2012

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION

Territoire	1975/2006	2006/2012
CC du Rhin	0,55 %	1,00 %
SCOTERS hors EM	1,02 %	0,9 3%
SCOTERS	0,65 %	0,37 %
Bas-Rhin	0,65 %	0,31 %

Source : INSEE, RP 1975 à 2012

POPULATION SCOTERS ET BAS-RHIN EN 2011



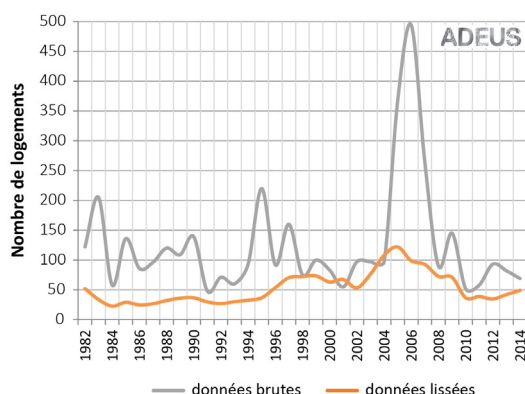
Source : INSEE, RP 2011

POPULATION CC DU RHIN ET SCOTERS EN 2011



LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

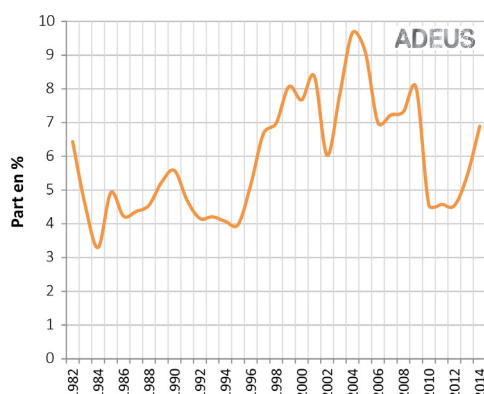
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE
DANS LA CC DU RHIN DE 1982 À 2014



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

La construction neuve au sein de la CC du Rhin est globalement restée stable depuis le début des années 1980, avec une période de construction plus active de 1996 à 2005. Sa part dans la construction des intercommunalités du SCOTERS

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LA CC DU RHIN
DANS LE SCOTERS HORS EUROMÉTROPOLE DE 1982 À 2014



autres que l'Eurométropole est équivalente en 2014 à ce qu'elle était au début des années 80, soit un près de 7 % (contre près de 10 % lors du pic de construction de 2005).

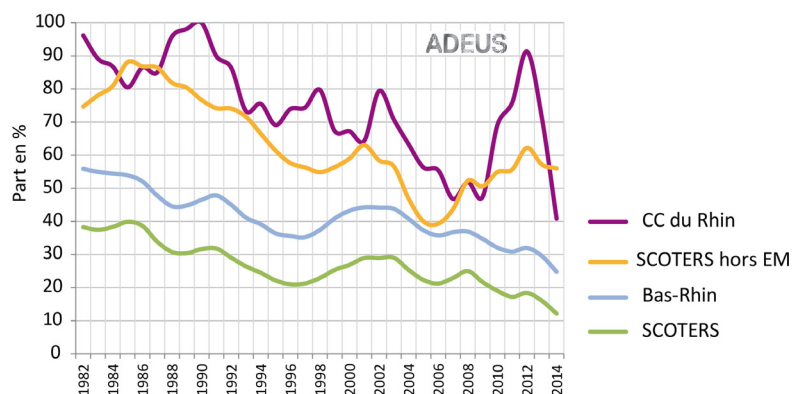
➔ Renseigne l'objectif 1

LOGEMENTS - Part de la maison individuelle dans la construction neuve

La part de maisons individuelles dans la construction neuve est globalement en baisse jusqu'en 2009 dans la CC du Rhin, tout comme dans le SCOTERS et plus largement dans le Bas-Rhin, soulignant une diversification de l'offre en nouveaux logements. Les logements collectifs représentaient un peu plus de 50 % des logements neufs entre 2007 et 2009.

2009 marque une rupture avec une baisse significative du volume de logements créés et une reprise marquée de la construction de maisons individuelles. La part de la maison individuelle n'a cessé de croître pour représenter plus de 90% de l'offre en 2012. Cette tendance s'infléchit depuis 2013 et se confirme en 2014 où la maison individuelle ne représente plus que 40 % de l'offre.

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 Rhin a consommé 3,3 ha par an en moyenne sur les onze dernières années, avec un ralentissement notable en 2013. Cette consommation est très contrastée par :

- une reprise de la consommation de foncier pour usage d'activités ainsi que les zones mixtes sur la période 2007-2013.
- une diminution du foncier urbanisé pour le logement (-59 %).

CONSUMMATION FONCIÈRE ANNUELLE, EN EXTENSION, DANS LA CC DU RHIN (EN HECTARES ET PAR AN)

	2003/2006	2007/2013	Moyenne annuelle (sur 11 ans)
Activités	0,0	0,5	0,3
Logements	4,0	1,6	2,5
Mixte*	0,0	0,8	0,5
Total général	4,0	2,9	3,3

* 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 du Rhin	0,0	0,5	> 100 %	4,0	1,6	-59 %	0,0	0,8	> 100 %	4,0	2,9	-29 %

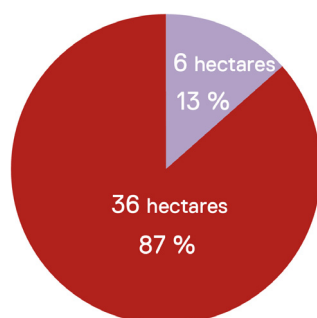
Source : DGFIP, Majic 2013

→ Renseigne l'objectifs 3 et 6

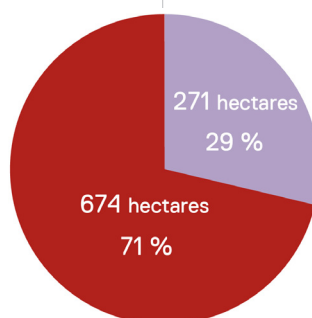
FONCIER - Type de consommation foncière

TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2003 ET 2013

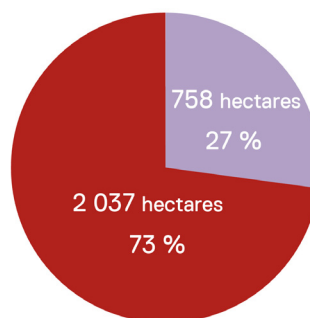
DANS LA CC DU RHIN



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension
■ remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2014

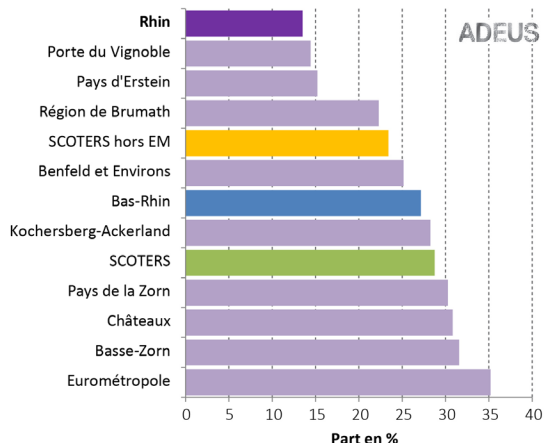
La CC du Rhin a utilisé presque exclusivement du foncier en extension pour s'urbaniser (87 % du foncier consommé), ne valorisant le foncier disponible dans son enveloppe urbaine qu'à hauteur de 13 %. Bien que cette proportion soit plus importante que la moyenne constatée dans le SCOTERS, elle s'inscrit dans une tendance

générale où l'essentiel du foncier urbanisé est consommé en extension des enveloppes urbaines, quels que soient les territoires analysés.

Renseigne en partie l'objectif 2

FONCIER - Part du remplissage

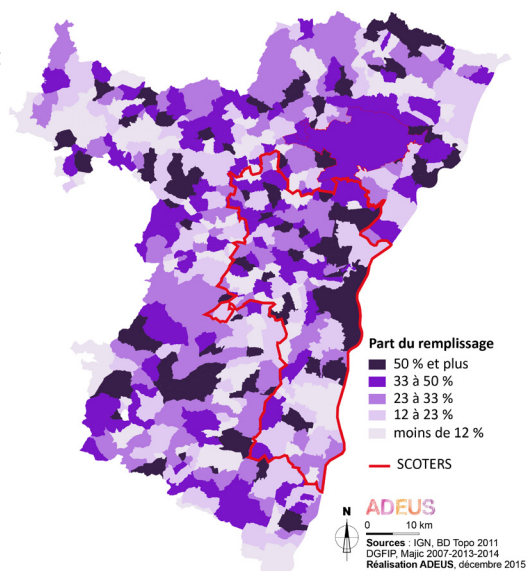
PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2003 ET 2013



Source : DGFIP, Majic 2014

La CC du Rhin est une des intercommunalités des SCOTERS qui a le moins mobilisé de foncier au sein des enveloppes urbaines, avec une part de foncier

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

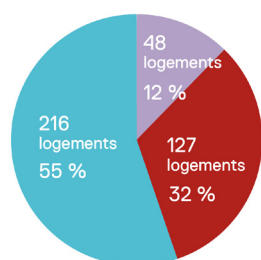


en remplissage (dents creuses, zones urbaines non bâties etc.) de l'ordre de 13 %. Les résultats de 2013 confirment une certaine stabilité.

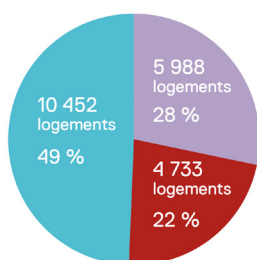
LOGEMENT ET FONCIER - Répartition de la création de logements selon le type de consommation foncière

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

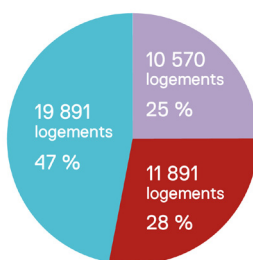
DANS LA CC DU RHIN



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



mutation
extension
remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2014

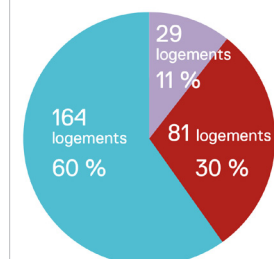
→ Répartition par niveau d'armatures : voir page suivante

55 % des logements créés dans la CC du Rhin 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. Ce sont donc près de 70 % des logements créés sur la période 2007-2013 qui n'ont pas engendré de consommation

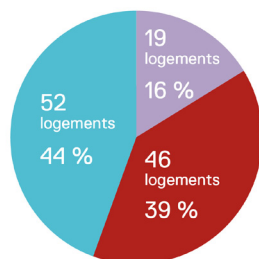
d'espaces naturels ou agricoles. Les logements en extension urbaine représentent moins du tiers des logements neufs, ce qui reste supérieur à la moyenne du SCOTERS, mais largement sous la barre du maxima visé par le SCoT (préconisant 50 % au maximum).

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE LA CC DU RHIN ENTRE 2007 ET 2013

POLARITÉS

(bourgs-centres
et communes bien desservies)


VILLAGES



ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2013

Les villages de la CC du Rhin se sont davantage développés par extension que les polarités, mais la part des mutations demeure importante. Les polarités se sont développées par mutation et extension, la part du remplissage étant inférieure à celle des villages.

La construction s'est polarisée sur les bourgs-centres et les communes bien desservies, qui ont créé 274 logements neufs, soit plus du double des villages (117 logements).

mutation
extension
remplissage

→ Renseigne en partie les objectifs 1, 2 et 4

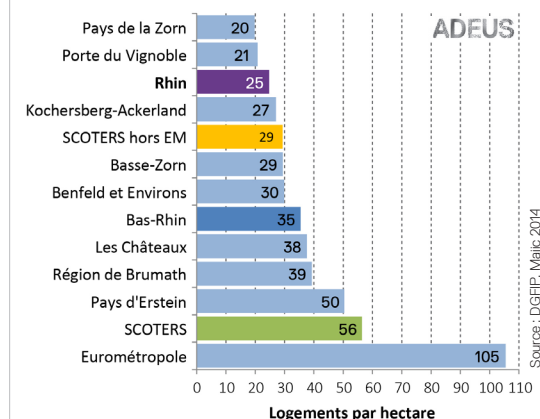
LOGEMENT - Part de logements supplémentaires créés dans les zones prioritaires de développement

→ Données nondisponibles en 2014

FONCIER

Performance de l'usage du foncier

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

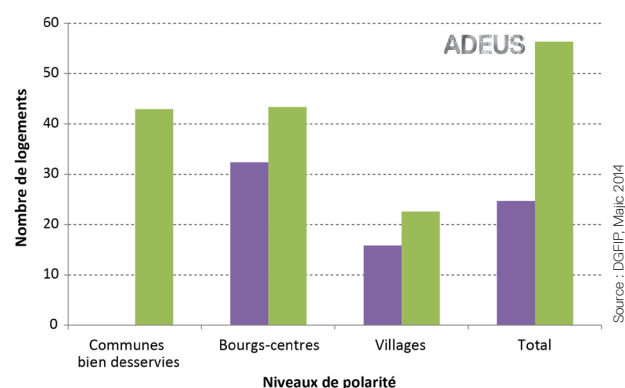


ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2014

En comptabilisant l'ensemble des logements neufs (en remplissage, extension et mutation), la CC du Rhin a créé 4 logements de moins par ha consommé que la moyenne des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole, et 10 logements de moins que la moyenne constatée dans le Bas-Rhin.

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



ADEUS

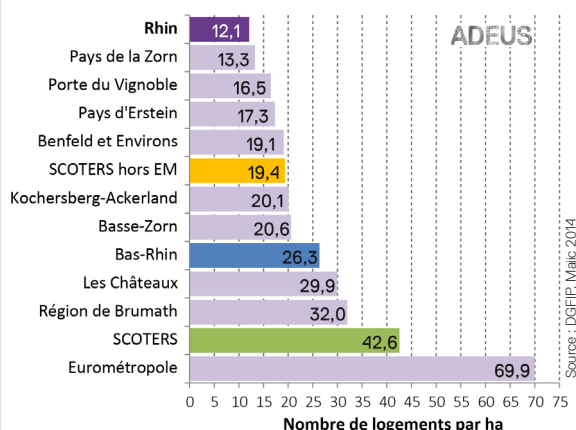
Source : DGFIP, Majic 2014

A l'échelle de l'EPCI, le fort volume de mutations enregistré dans les bourgs-centres rapprochent les communes de la CC du Rhin, des moyennes constatées sur le SCOTERS.

→ Renseigne en partie l'objectif 4

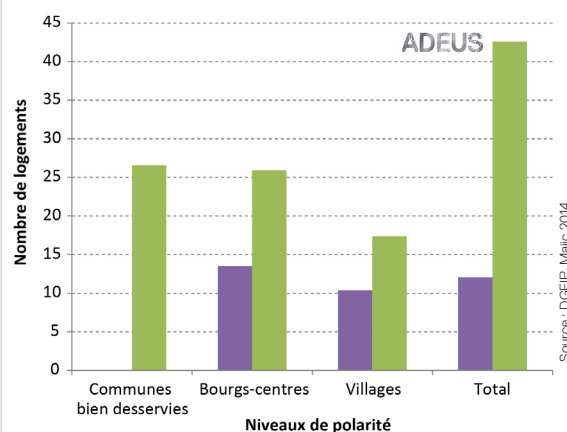
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements en remplissage

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 la CC du Rhin est la plus faible des intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole, mais elle est à relativiser par la faible part que représente le foncier consommé en remplissage

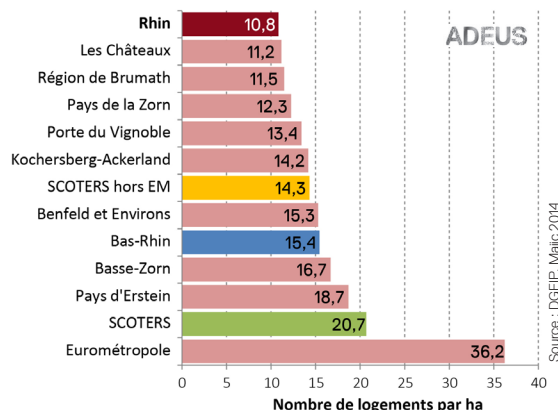
DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR NIVEAUX D'ARMATURE
DANS LA CC DU RHIN ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2013



dans cet EPCI (12 % de la consommation foncière totale entre 2007 et 2013). Quel que soit le niveau des communes au sein de l'armature urbaine du SCoT, cette densité est toujours plus faible que la moyenne constatée dans le SCOTERS.

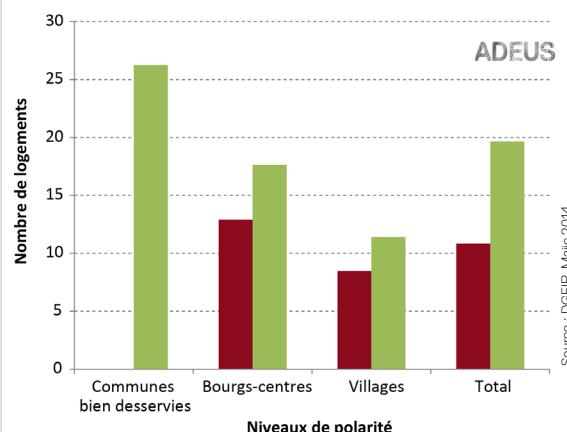
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements dans les extensions

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



La densité de logements créés dans les extensions urbaines dans la CC du Rhin est elle aussi la plus faible des intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole. La CC du Rhin compense ces faibles densités par la forte part de logements neufs issue des mutations (division de biens, démolition/reconstruction, rénovation

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

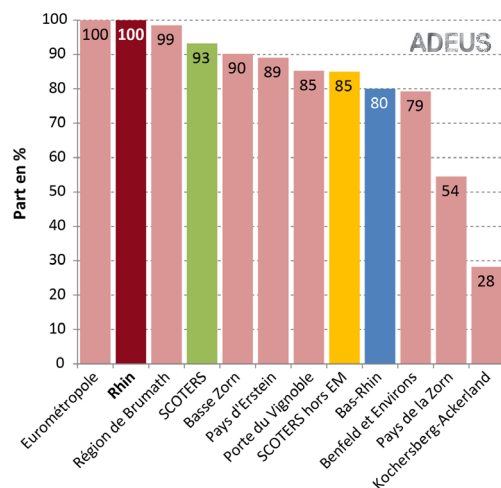


et transformation d'un bien en logement, etc.). Cette densité est plus importante dans les bourgs-centres que les villages, mais reste en-dessous des moyennes du SCOTERS.

→ Renseigne en partie à 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.

Lorsque l'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. La CC du Rhin confirme cette polarisation avec des extensions en ZA exclusivement portées par les bourgs-centres.

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.adeus.org