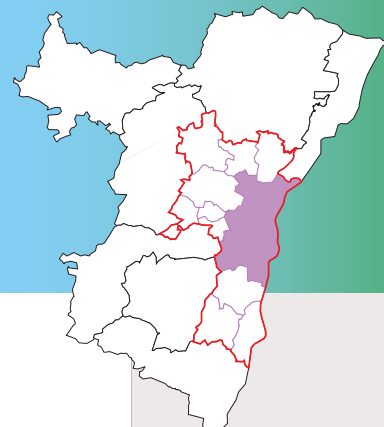




## CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

# 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 2007-2015).

**Eurométropole, hors Strasbourg :**

1 263 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 1 800 logements.

**Strasbourg :**

1 845 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 :**

84 % des logements dans l'enveloppe urbaine ou en mutation (2007-2014).

**SCOTERS, hors Eurométropole :**

66 % des logements dans l'enveloppe urbaine ou en mutation (2007-2014).

⇒ **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 :**

9,4 ha par an (période 2007-2014).

**SCOTERS, hors Eurométropole :**

22,3 ha par an (période 2007-2014).

⇒ **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 2015. Tendance : 327 logements en extension par an.

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

**Eurométropole :**

36,5 logements créés par ha urbanisé en extension entre 2007 et 2014.

**SCOTERS :**

21 logements créés par ha urbanisé en extension entre 2007 et 2014.

⇒ **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 :**

14,2 ha par an entre 2007 et 2014.

**SCOTERS :**

25,2 ha par an entre 2007 et 2014.

### Chiffres clés de l'intercommunalité

Nombre de communes ..... **28**

Population ..... **473 375**

Nombre de gares ..... **12**

Source : INSEE, RP 2012

**NOTE** : les résultats des analyses de cette fiche (antérieurs à 2016) font référence au périmètre de l'EMS avant l'intégration de la CC Les Châteaux en date 1er janvier 2017.

\* Voir page 12 : Définition des indicateurs

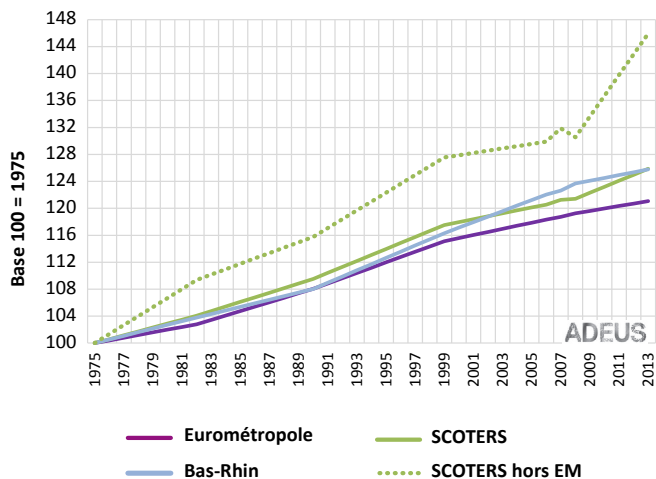
## DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

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 0,3 % entre 2008 et 2013 (en retrait par rapport à la période 1975-2008). Les résultats de 2013 montre 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 2013

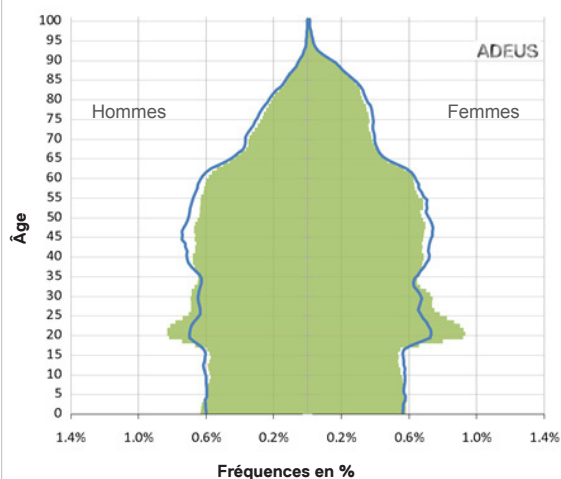


### ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION

Territoires	1975/2008	2008/2013
<b>Eurométropole</b>	<b>0,58 %</b>	<b>0,30 %</b>
SCOTERS hors Eurométropole	1,15 %	2,25 %
SCOTERS	0,70 %	0,72 %
Bas-Rhin	0,70 %	0,34 %

Source : INSEE, RP 1975 à 2013

### POPULATION SCOTERS ET BAS-RHIN EN 2011

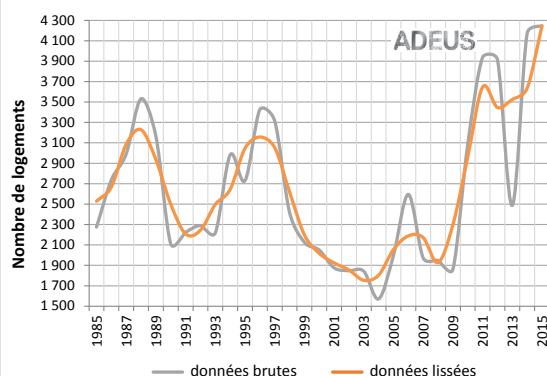


### POPULATION EUROMÉTROPOLE ET SCOTERS EN 2011



## LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

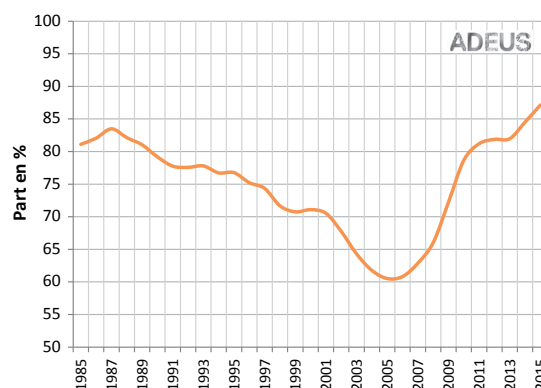
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE  
DANS L'EUROMÉTROPOLE DE 1985 À 2015



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE, Sitadel 2016

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 2015 : la production dépasse les 5 300 logements dans l'Eurométropole.

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE L'EUROMÉTROPOLE  
DANS LE SCOTERS DE 1985 À 2015



L'Eurométropole regroupe plus de 85 % de la construction neuve dans l'ensemble du SCOTERS. 2015 confirme la tendance qui n'a cessé de s'amplifier depuis la reprise de la construction en 2004 ou elle représentait environ 60% des logements neufs.

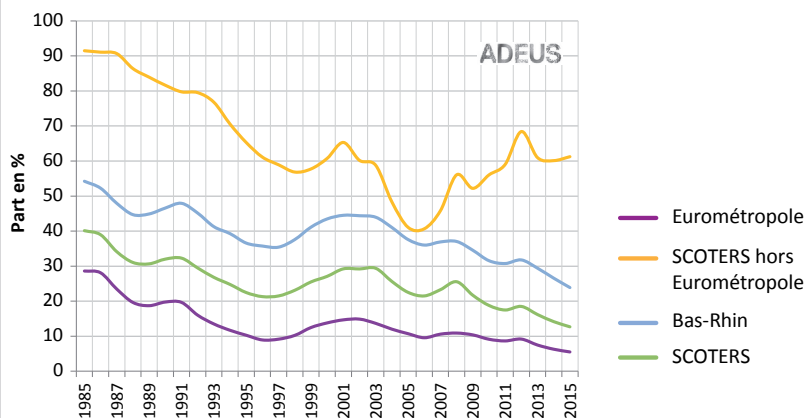
⇒ Renseigne l'objectif 1

## 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 Eurométropole, du département ainsi que du SCOTERS. Les maisons individuelles représentaient moins de 5% des biens neufs produits en 2015.

PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'ENSEMBLE  
DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE 1985 À 2015



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE, Sitadel 2016

## FONCIER - Consommation foncière en extension

L'Eurométropole a consommé 21,9 ha par an en moyenne sur les huit dernières années, avec un ralentissement marqué en 2013 :

- le foncier consommé pour l'activité a très fortement diminué depuis 2013 et le foncier consommé par les tissus mixtes a disparu ;
- le foncier consommé pour le logement s'est réduit de 34%, en parallèle, sur la même période.

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

	2007/2012	2013/2014	Moyenne annuelle (sur 8 ans)
Activités	15,0	2,7	11,9
Logements	10,3	6,7	9,4
Mixte*	0,7	0,0	0,6
<b>Total général</b>	<b>26,0</b>	<b>9,5</b>	<b>21,9</b>

\* 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 2007 ET 2014 (EN HECTARES ET PAR AN)

	Activités			Logements			Mixte logements et activités			Total consommation en extension		
	2007/2012	2013/2014	Variation	2007/2012	2013/2014	Variation	2007/2012	2013/2014	Variation	2007/2012	2013/2014	Variation
Bas-Rhin	65,7	33,2	-49 %	123,3	49,7	-60 %	5,5	0,6	-89 %	194,5	83,5	-57 %
SCOTERS	27,8	10,6	-62 %	35,5	20,3	-43 %	2,4	0,1	-95 %	65,7	31,0	-53 %
<b>Eurométropole</b>	<b>15,0</b>	<b>2,7</b>	<b>-82 %</b>	<b>10,3</b>	<b>6,7</b>	<b>-34 %</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-100 %</b>	<b>26,0</b>	<b>9,5</b>	<b>-64 %</b>

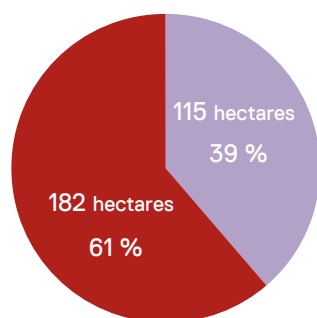
Source : DGFIP, Majic 2015

→ Renseigne les objectifs 3 et 6

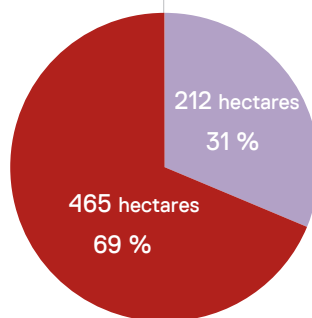
## FONCIER - Type de consommation foncière

## TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2007 ET 2014

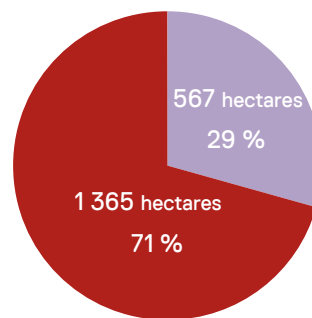
DANS L'EUROMÉTROPOLE



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension  
■ remplissage

ADEUS

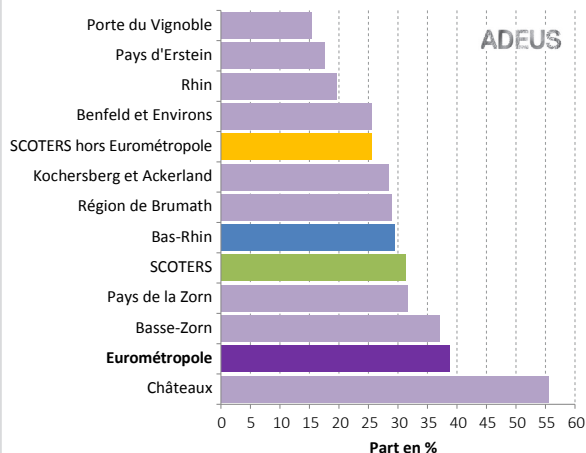
Source : DGFIP, Majic 2015

Les extensions représentent 61% 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.

→ Renseigne en partie l'objectif 2

## FONCIER - Part du remplissage

PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2014

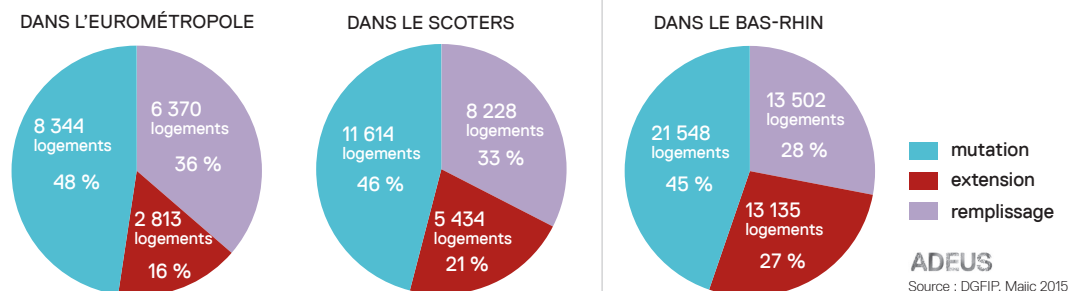


Source : DGFIP, Majic 2015

Sans surprise, l'Eurométropole enregistre la part de construction neuve au sein de l'enveloppe urbaine, une des part les plus importantes des intercommunalités du SCOTERS ; bien au-dessus des moyennes constatées dans le département. Les résultats de 2014 confirment cette tendance (35% entre 2007 et 2013, contre plus de 55% entre 2007 et 2014)).

## 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 2014



ADEUS  
Source : DGFIP, Majic 2015

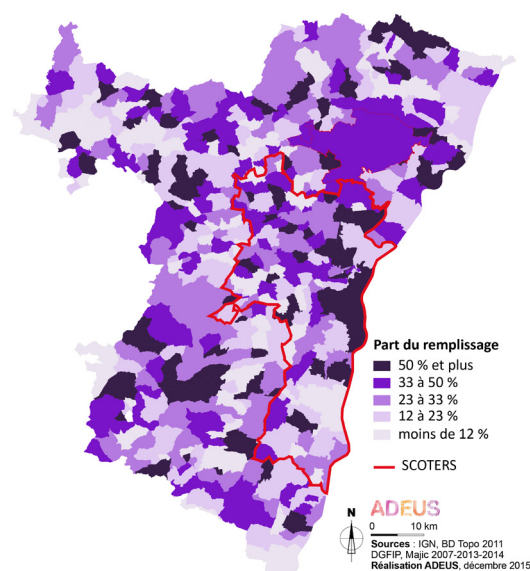
→ Répartition par niveau d'armatures : voir page suivante

Près de la moitié des logements créés dans l'Eurométropole a été réalisée par mutations, au sein de bâtiments existants (tendance en repli en 2014), par des divisions de parcelles bâties ou dans des opérations de démolition/reconstruction. Autrement dit, sans générer de consommation foncière. C'est donc 84 % des logements créés sur la période 2007-2014,

qui n'ont pas engendré de consommation d'espaces naturels ou agricoles. On note une réduction des logements neufs en extension confirmée en 2014. Ces derniers représentaient en moyenne 383 logements par an entre 2007 et 2012 ; et ne représentaient plus que 351 logements en moyenne, par an, entre 2007 et 2014.

→ Renseigne en partie l'objectif 2

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

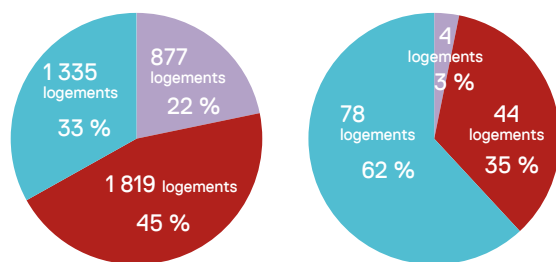


## RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE L'EUROMÉTROPOLE ENTRE 2007 ET 2014

### POLARITÉS

(bourgs-centres et communes bien desservies)

### VILLAGES



ADEUS

Source : DGFIP, Mâjic 2015

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 2014 (19% entre 2007 et 2012 contre 39% entre 2007 et 2014).

→ Renseigne en partie les objectifs 1, 2 et 4



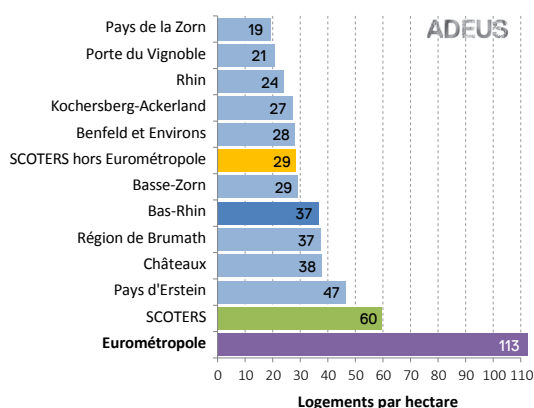
## LOGEMENT - Part de logements supplémentaires créés dans les zones prioritaires de développement

→ Données non disponibles en 2014

### FONCIER

## Performance de l'usage du foncier

### PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2014 (LOGEMENTS/ HA)

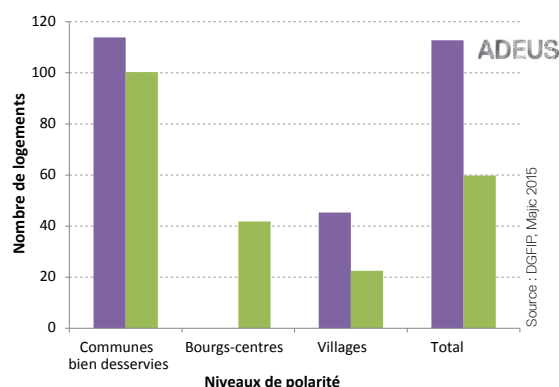


ADEUS

Source : DGFIP, Mâjic 2015

En comptabilisant l'ensemble des logements neufs (en remplissage, extension et mutation), l'Eurométropole a créé en moyenne plus de 115 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

### INDICE DE PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR NIVEAUX D'ARMATURE DANS L'EUROMÉTROPOLE ET DU SCOTERS ENTRE 2007 ET 2014



ADEUS

Source : DGFIP, Mâjic 2015

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

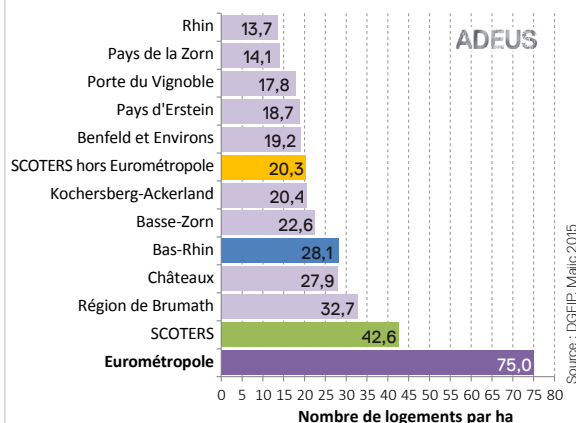
La performance d'usage du foncier consommé dans l'Eurométropole est supérieure à celle du SCOTERS pour tous les niveaux de l'armature urbaine.

→ Renseigne en partie à l'objectif 4



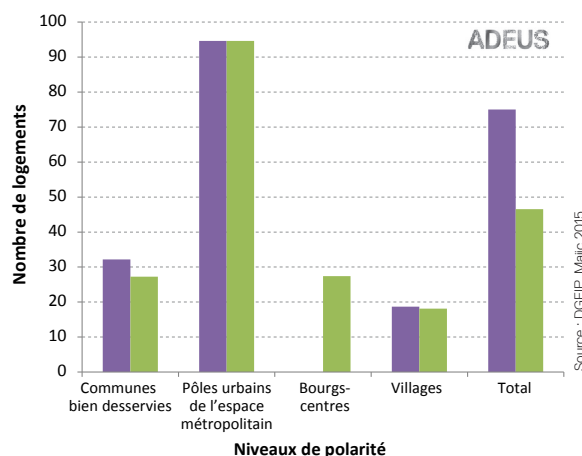
## LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements en remplissage

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR EPCI  
ENTRE 2007 ET 2014 (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 SCOTERS.

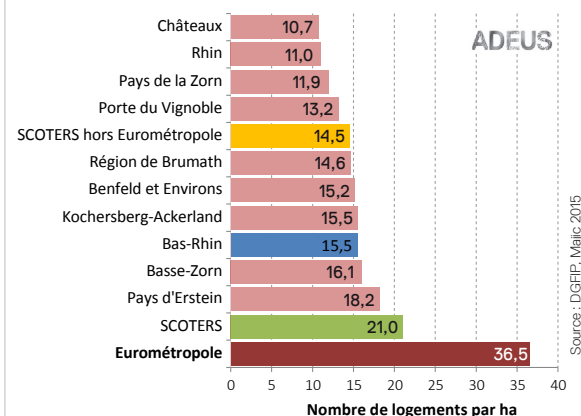
DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR NIVEAUX D'ARMATURE  
DANS L'EUROMÉTROPOLE ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2014



Elle reste 2,5 fois supérieure à celle du Bas-Rhin et ce constat se renforce avec les résultats de 2014 (70 logements/ ha en moyenne entre 2007-2013, soit 5 de plus en moyenne entre 2007-2014).

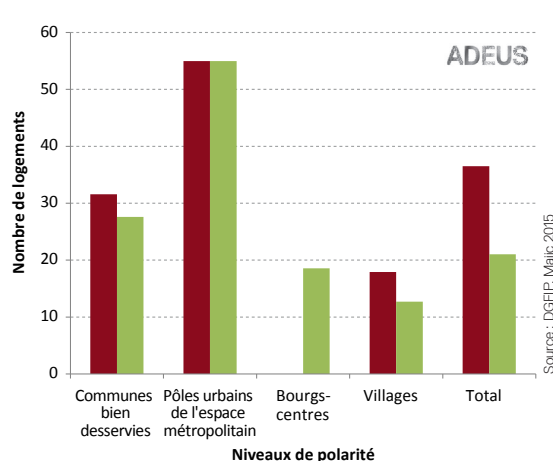
## LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements dans les extensions

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION PAR EPCI  
ENTRE 2007 ET 2014 (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 2014

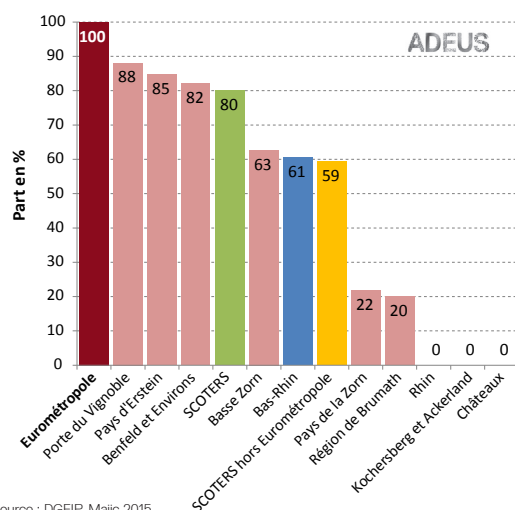


2014 confirme cette densification qui s'améliore de +2 logements/ha en extension en moyenne entre 2007-2014 par rapport à la période 2007-2013. Cette densification se constate à tous les échelons de l'armature du SCoT.

⇒ 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 (2007-2014)



Source : DGFIP, Majic 2015

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 20 % 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), **Vincent Flickinger, Nathalie Griebel,**  
**Benjamin Puccio, Ahmed Saïb.**  
PTP 2016 - N° projet : **2.1.4.9** - Mise en page : **Sophie Monnin**

© ADEUS - Décembre 2016

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)