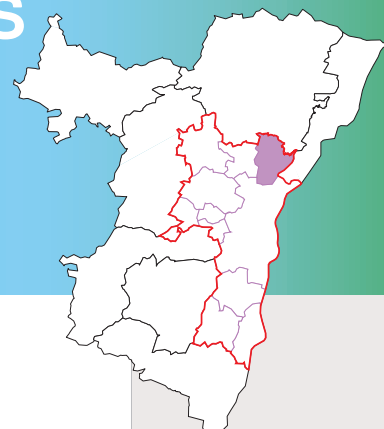




CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA BASSE-ZORN

GROUPE PILOTE FONCIER



Synthèse par rapport aux objectifs du SCOTERS *

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

CC de la Basse Zorn :

96 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 160 logements (2007-2015).

SCOTERS, hors Eurométropole :

853 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 1 300 logements (2007-2015).

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

CC de la Basse Zorn :

70 % des logements dans l'enveloppe urbaine ou en mutation.

SCOTERS, hors Eurométropole :

66 % des logements dans l'enveloppe urbaine ou en mutation.

⇒ **OBJECTIF 3** : enveloppe foncière maximale de 20 ha à consommer par an, en extension urbaine pour le logement (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).

CC de la Basse Zorn :

1.9 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 (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).

non quantifiable par les données MAJIC en 2015.

CC de la Basse Zorn :

tendance : 30 logements en extension par an.

SCOTERS, hors Eurométropole :

tendance : 327 logements en extension par an.

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

CC de la Basse Zorn :

16,1 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.

CC de la Basse Zorn :

1,4 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 7

Population 16 913

Bourg-centre Hoerdt

Population du bourg-centre 4 408

Nombre de gares 3

Source : INSEE, RP 2012

* Voir page 12 : Définition des indicateurs

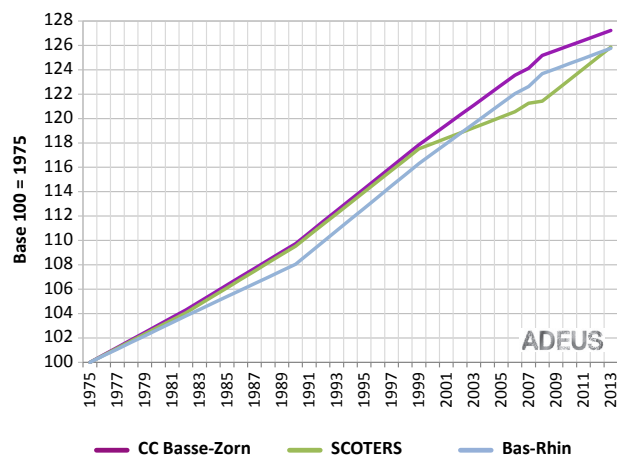
DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

La population de la CC de la Basse Zorn évolue de la même manière que celle du SCOTERS ou encore du département jusqu'en 2008. Chaque année, entre 2008 et 2013, la population a augmenté de 0,33 % contre 0,72 % pour le SCOTERS.

Les actifs et les familles sont davantage représentés sur le secteur qu'à l'échelle du SCOTERS, au contraire des 18-35 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 2013

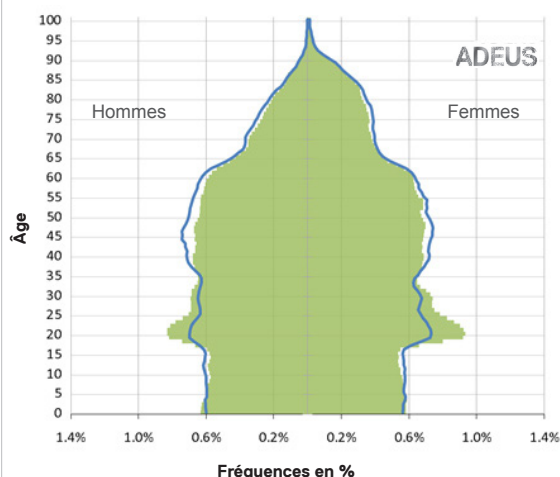


ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION

Territoires	1975/2008	2008/2013
CC Basse-Zorn	0,73 %	0,33 %
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

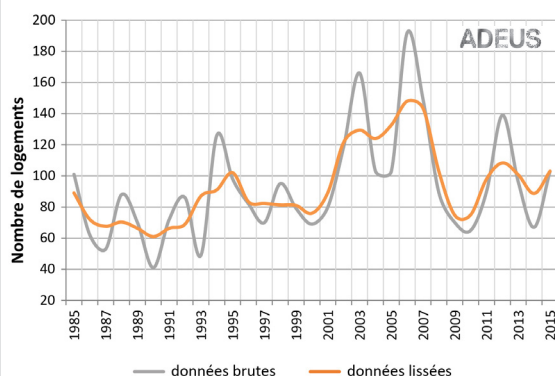


POPULATION CC DE LA BASSE ZORN ET SCOTERS EN 2011



LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

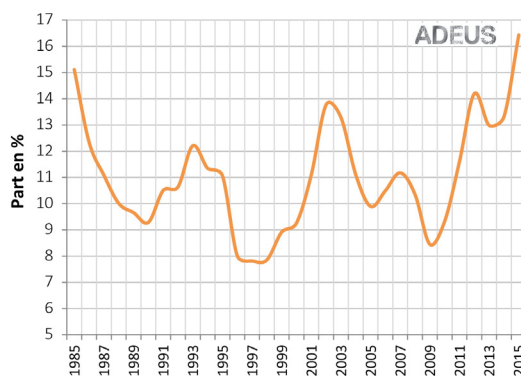
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE
DANS LA CC DE LA BASSE ZORN DE 1985 À 2015



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

La construction neuve au sein de la CC de la Basse Zorn a globalement augmenté jusqu'en 2006. La construction décroît depuis, malgré une légère reprise en 2015.

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LA CC DE LA BASSE ZORN
DANS LE SCOTERS HORS EUROMÉTROPOLE DE 1985 À 2015



Sa part correspondait, en 2015, à 15 % de la construction neuve dans les intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole (contre 9.4% en 2014, soulignant le ralentissement de la construction hors Eurométropole).

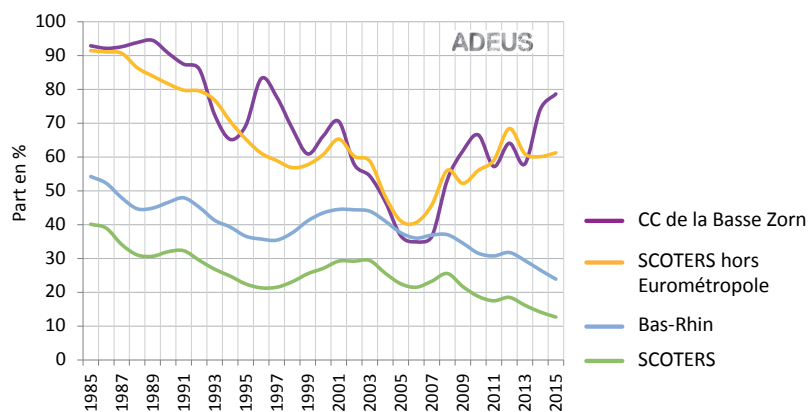
→ Renseigne à l'objectif 1

LOGEMENTS - Part de la maison individuelle dans la construction neuve

La part de maisons individuelles dans la construction neuve est globalement en baisse depuis le milieu des années 1980 dans la CC de la Basse Zorn comme dans l'ensemble du SCOTERS ou du Bas-Rhin, soulignant une diversification de l'offre nouvelle de logements. Un regain pour la maison individuelle est constaté depuis 2006 (où elle ne représentait que 35 % des logements neufs). La construction s'est amplifiée depuis : en 2015, les maisons individuelles représentent près de 80 % des nouveaux logements.

Depuis les années 1980, la part des maisons individuelles neuves dans la CC de la Basse Zorn reste globalement supérieure à celle du SCOTERS ou encore du Bas-Rhin, et demeure nettement supérieure à celle du SCOTERS hors Eurométropole.

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

La CC de la Basse Zorn a consommé 3,2 ha par an en moyenne sur les huit dernières années, avec une réduction marquée ces dernières années (réduction par plus de 2). Cette consommation est très contrastée par :

- une nette diminution du foncier urbanisé pour l'activité (-65 %), et une disparition du foncier consommé pour les zones mixtes ;
- une diminution du foncier urbanisé pour le logement (-28 %).

CONSUMMATION FONCIÈRE ANNUELLE, EN EXTENSION, DANS LA CC DE LA BASSE ZORN (EN HECTARES ET PAR AN)

	2007/2012	2013/2014	Moyenne annuelle (sur 8 ans)
Activités	1,4	0,5	1,2
Logements	2,1	1,5	1,9
Mixte*	0,2	0,0	0,1
Total général	3,6	2,0	3,2

* 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
CC de la Basse Zorn	1,4	0,5	-65	2,1	1,5	-28	0,2	0,0	-100	3,6	2,0	-46

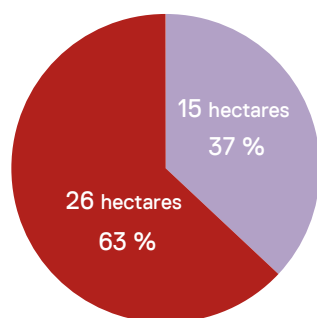
Source : DGFIP, Majic 2015

→ Renseigne les objectifs 3 et 6

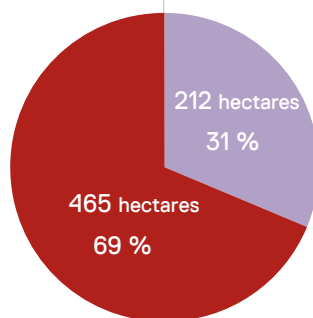
FONCIER - Type de consommation foncière

TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2007 ET 2014

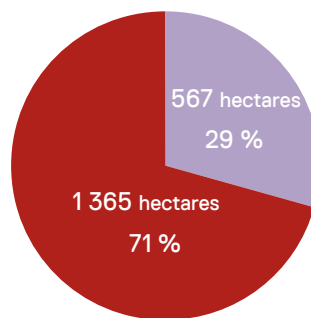
DANS LA CC DE LA BASSE-ZORN



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension
■ remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2015

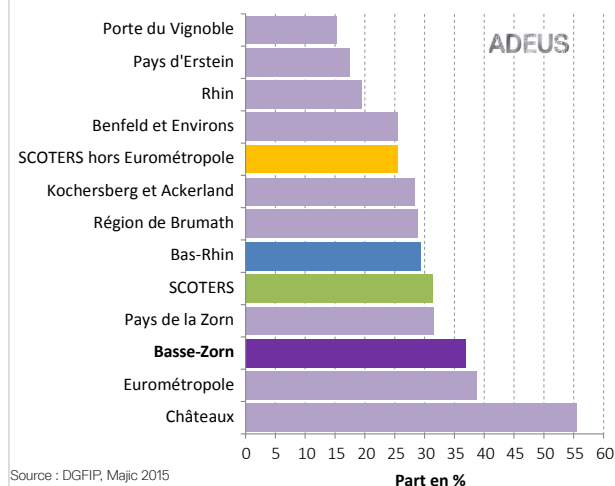
La CC de la Basse Zorn a davantage urbanisé au sein des enveloppes urbaines que la moyenne des autres intercommunalités hors Eurométropole ; soit un peu plus de 37 % du foncier globalement consommé.

La CC de la Basse Zorn 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

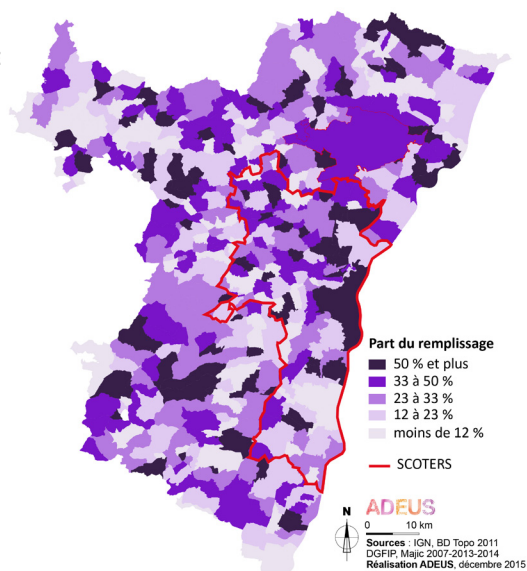
FONCIER - Part du remplissage

PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2014



La CC de la Basse Zorn enregistre la part de constructions dans l'enveloppe urbaine parmi les plus importantes des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole, avec une part de 37 % sur les huit dernières années, renforcée par les résultats de 2014.

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

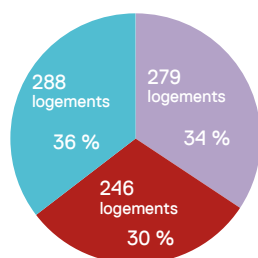


Cette part reste comparativement plus importante que la moyenne des autres intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole et se situe bien au-dessus de la moyenne constatée dans le département.

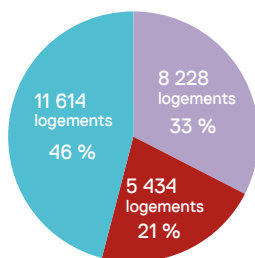
LOGEMENT ET FONCIER - Répartition de la création de logements selon le type de consommation foncière

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

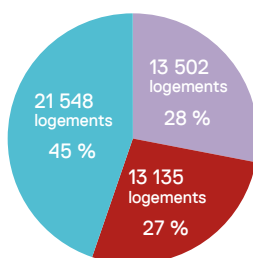
DANS LA CC DE LA BASSE ZORN



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



mutation
extension
remplissage

ADEUS
Source : DGFIP, Majic 2015

→ Répartition par niveau d'armatures : voir page suivante

Près de 36 % des logements créés dans la CC de la Basse Zorn 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 70 % des logements créés sur la période 2007-2014 (contre

67 % sur la période 2007-2013) qui n'ont pas engendré de consommation d'espaces naturels ou agricoles. Les logements en extension urbaine représentent 30 % 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.

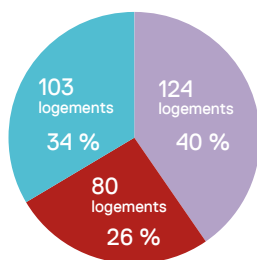
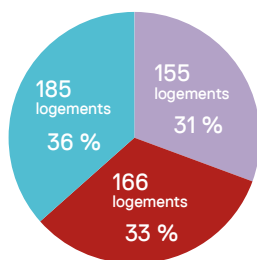
→ Renseigne en partie l'objectif 2

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE LA CC DE LA BASSE ZORN ENTRE 2007 ET 2014

POLARITÉS

(bourgs-centres
et communes bien desservies)

VILLAGES



ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2015

Les villages de la CC de la Basse Zorn ont créé davantage de logements neufs par mutation ou dans les tissus existants que dans les polarités (en proportion) ; accroissement renforcé par les résultats de 2014. Les extensions ne représentent qu'un quart des logements neufs créés dans les villages (contre 1/3 dans les polarités).

En termes de volume, les polarités ont créé 506 logements, contre 307 dans les villages.

→ Répond en partie aux objectifs 1, 2 et 4

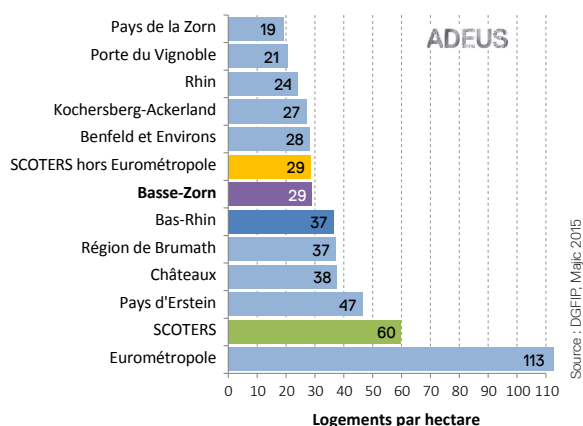
- mutation
- extension
- remplissage

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

→ Données non exploitables en 2014

FONCIER - Performance de l'usage du foncier

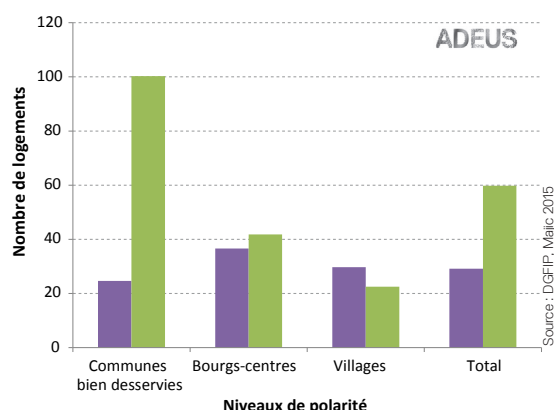
PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2014 (LOGEMENTS/ HA)



Source : DGFIP, Majic 2015

En comptabilisant l'ensemble des logements neufs (en remplissage, extension et mutation), la CC de la Basse Zorn a créé autant de logements par ha consommé que la moyenne des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole. Les résultats de 2013 tendent à montrer une stabilité de cette densification moyenne.

INDICE DE PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR NIVEAUX D'ARMATURE DANS LA CC DE LA BASSE ZORN ET DU SCOTERS ENTRE 2007 ET 2014



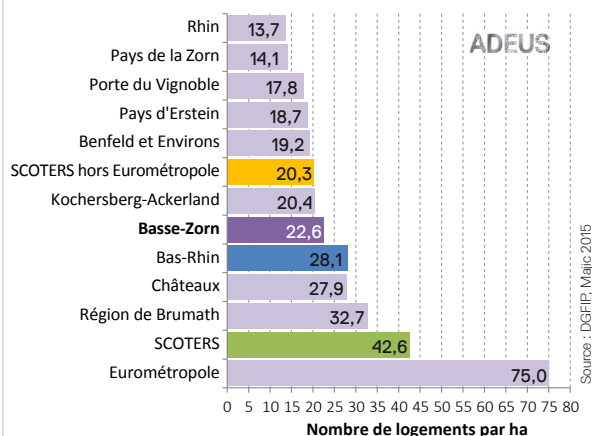
Source : DGFIP, Majic 2015

A l'échelle de l'EPCI, l'usage de performance du foncier dans les villages reste supérieur à la moyenne constatée dans le SCOTERS (près de 30 logements/ ha consommé), et tend à se stabiliser avec les résultats de 2014 alors que l'usage de performance s'accroît dans les bourgs-centres (36 logements/ ha). La densité produite dans les polarités reste cependant inférieure à la moyenne du SCOTERS.

→ Renseigne en partie l'objectif 4

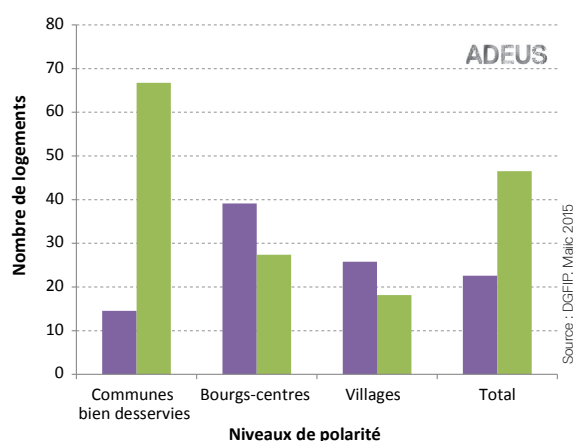
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements en remplissage

DENSITÉ 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'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 qui se renforce avec les résultats de 2014 (+2 log/ha).

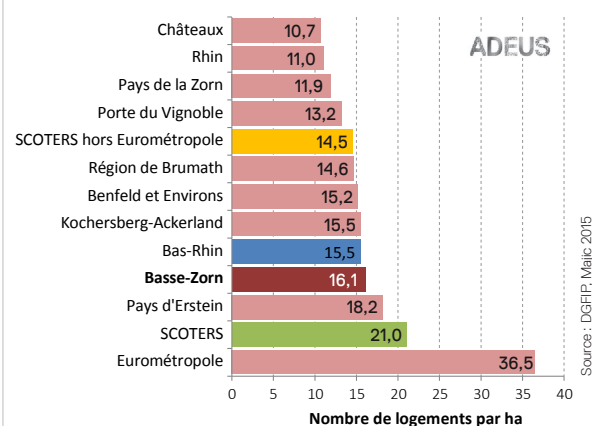
DENSITÉ DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR NIVEAUX D'ARMATURE
DANS LA CC DE LA BASSE ZORN ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2014



Au sein de la CC de la Basse Zorn, cette densité est « portée » par les bourgs-centres (dont la densité s'accroît avec les résultats de 2014) ainsi que les villages. La consommation de foncier au sein de l'enveloppe urbaine est inférieure dans les communes « bien desservies » de la CC par rapport à la moyenne des communes équivalentes dans l'armature du SCOTERS.

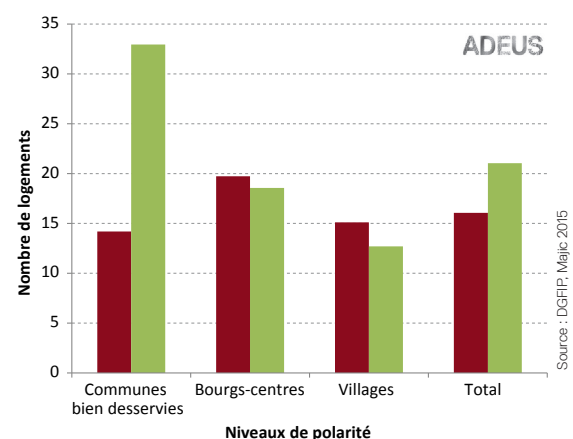
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements dans les extensions

DENSITÉ DE LOGEMENTS EN EXTENSION PAR EPCI
ENTRE 2007 ET 2014 (LOGEMENTS PAR HECTARES)



Les résultats de 2014 montrent que la densité produite dans les logements en extension décroît légèrement (moyenne annuelle de 16.7 log/ha entre 2007-2013). La densité de logements créés dans les extensions urbaines dans la CC de la Basse Zorn reste cependant supérieure à la moyenne constatée dans les intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole. Elle tend à se rapprocher de celle du Bas-Rhin, mais reste inférieure

DENSITÉ DE LOGEMENTS EN EXTENSION PAR NIVEAUX D'ARMATURE
DANS LA CC DE LA BASSE ZORN ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2014



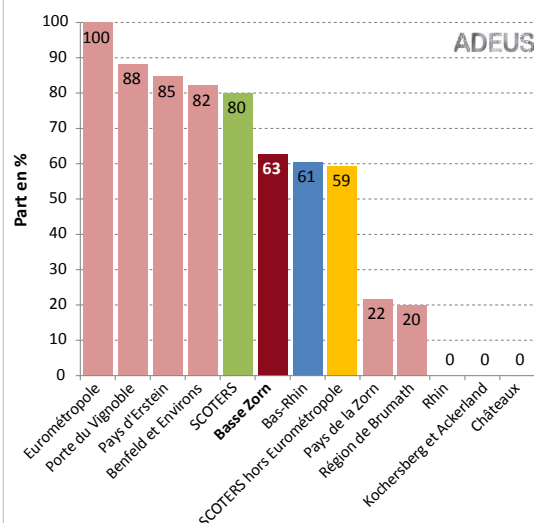
aux 25 logements/ha minimum auxquels aspire le SCoT, objectif que l'ensemble du territoire du SCOTERS n'atteint pas non plus.

Au sein de la CC de la Basse Zorn, cette densité est « portée » par les villages et les bourgs-centres, dans des proportions supérieures aux moyennes constatées à l'échelle 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 15 % de l'offre foncière nouvelle en ZA dans le SCOTERS.

La CC de la Basse Zorn voit l'offre en foncier d'activités se développer dans les villages en 2014. Les polarités ne représentent plus que 63% du foncier d'activités consommé entre 2007-2014 contre une moyenne qui était à 90% entre 2007 et 2013.

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