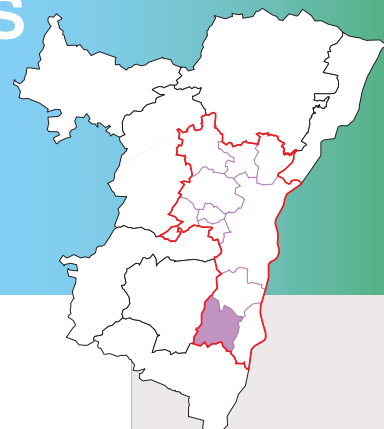




## CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE BENFELD ET ENVIRONS

## GROUPE PILOTE FONCIER



### Synthèse par rapport aux objectifs du SCOTERS \*

- ⇒ **OBJECTIF 1** : 1 300 logements supplémentaires à produire par an (ici période 2007-2012).
- CC de Benfeld et environs :**  
92 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 170 logements.
- SCOTERS, hors Eurométropole :**  
847 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 1 300 logements.
- ⇒ **OBJECTIF 2** : au moins 50 % des nouveaux logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine.
- CC de Benfeld et environs :**  
60 % des logements dans l'enveloppe ou en mutation.
- SCOTERS, hors Eurométropole :**  
64 % des logements dans l'enveloppe ou en mutation.
- ⇒ **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 de Benfeld et environs :**  
3,6 ha par an (période 2007-2012).
- SCOTERS, hors Eurométropole :**  
25,2 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).
- CC de Benfeld et environs :**  
54 logements en extension par an, mais part dans les zones prioritaires de développement non quantifiable par les données MAJIC en 2103.
- SCOTERS, hors Eurométropole :**  
366 logements en extension, mais part dans les zones prioritaires de développement non quantifiable par les données MAJIC en 2103.
- ⇒ **OBJECTIF 5** : densité minimale des opérations de nouveaux logements en extension urbaine (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).
- CC de Benfeld et environs :**  
15,2 logements créés par ha urbanisé en extension entre 2007 et 2012.
- SCOTERS :** 20,7 logements créés par ha urbanisé en extension entre 2007 et 2012.
- ⇒ **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 de Benfeld et environs :**  
0,7 ha par an entre 2007 et 2012.
- SCOTERS :** 30,2 ha par an entre 2007 et 2012.

### Chiffres clés de l'intercommunalité

Nombre de communes	11
Population	17 733
Bourg-centre	Benfeld
Population du bourg-centre	5 664
Nombre de gares	3

Source : INSEE, RP 2013

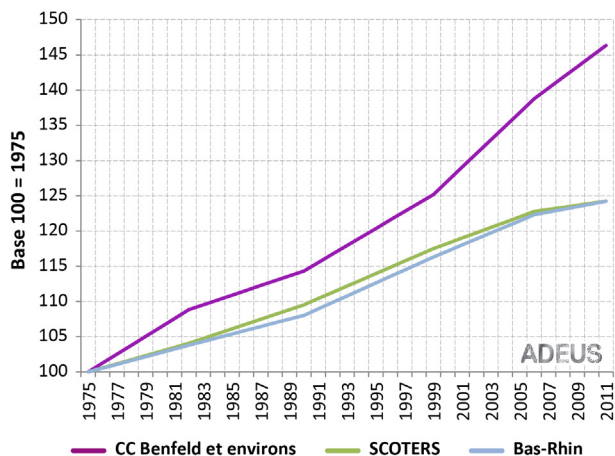
\* Voir page 12 : Définition des indicateurs

## DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

La CC de Benfeld et environs apparaît plus dynamique que le Bas-Rhin et le SCOTERS, particulièrement depuis les années 1999, où son rythme de croissance s'accélère. Chaque année (entre 2006 et 2011), elle gagne 1,07 % de population, contre 0,31 % pour l'ensemble du SCOTERS.

Les actifs et les familles sont davantage représentés sur le secteur qu'à l'échelle du SCOTERS, au contraire des 17-33 ans.

### ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DE LA POPULATION DE 1975 À 2011



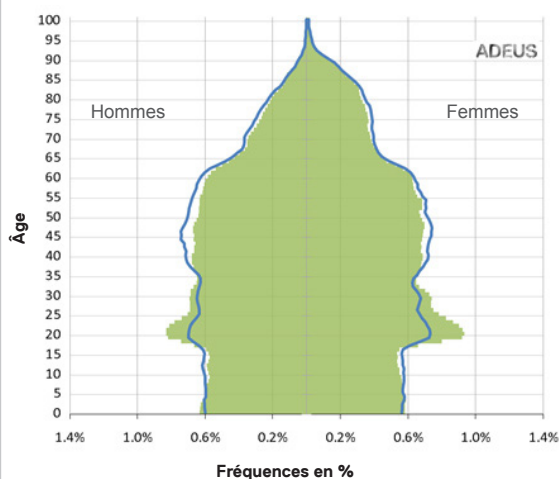
Source : INSEE, RP 1975 à 2011

### ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION EN %

Territoire	1975/2006	2006/2011
CC Benfeld et environs	1,06	1,07
SCOTERS hors EM	1,02	1,01
SCOTERS	0,65	0,31
Bas-Rhin	0,65	0,37

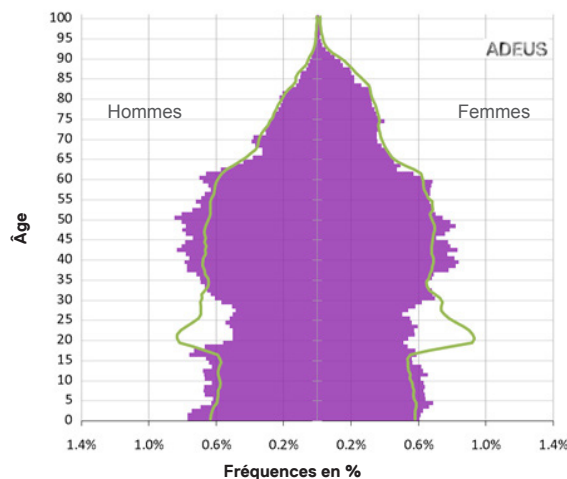
Source : INSEE, RP 1975 à 2011

### POPULATION SCOTERS ET BAS-RHIN EN 2011



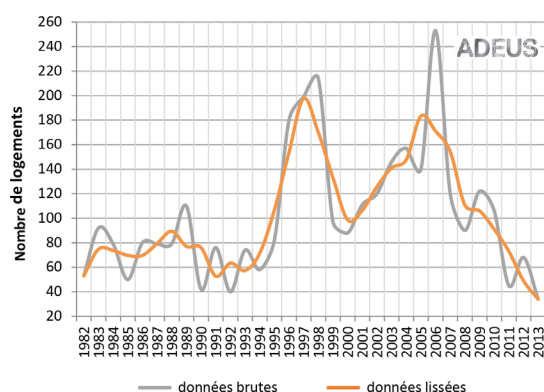
Source : INSEE, RP 2011

### POPULATION CC BENFELD ET ENVIRONS ET SCOTERS EN 2011



## LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

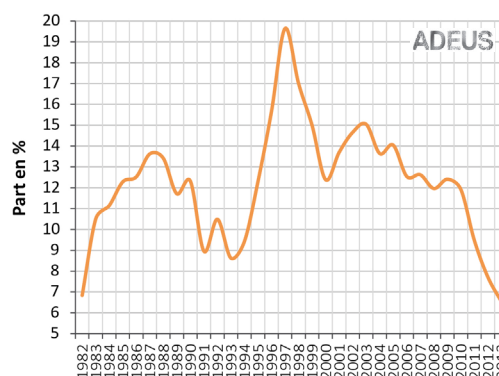
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE  
DANS LA CC DE BENFELD ET ENVIRONS DE 1982 À 2013



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE, Sitadel 2014

La CC de Benfeld et environs a enregistré, jusqu'au début des années 2000, une hausse de la construction neuve. Elle a atteint en 2013 son niveau le plus bas, malgré une reprise de la construction en 2004-2005.

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LA CC DE BENFELD ET ENVIRONS  
DANS LE SCOTERS HORS EUROMÉTROPOLE DE 1982 À 2013



Sa part dans la construction neuve en 2013 et dans l'ensemble des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole a retrouvé un niveau équivalent à celui de 1982 (soit 6 %).

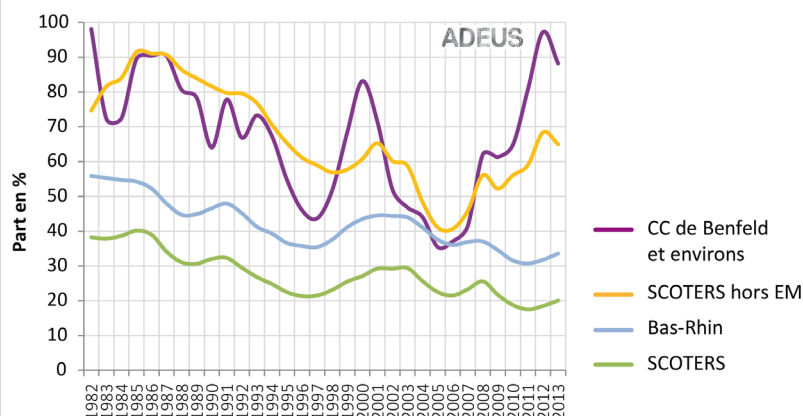
⇒ Répond à l'objectif 1

## LOGEMENTS - Part de la maison individuelle dans la construction neuve

La part de maisons individuelles dans la construction neuve a globalement baissé de 1982 à 2006 sur ce territoire. Elle est restée globalement inférieure à la part moyenne enregistrée pour les intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole, jusqu'en 2007. Les maisons individuelles représentaient alors moins de 40 % des logements neufs et, inversement, plus de 60 % de logements collectifs.

La tendance s'est inversée depuis 2008, où la part de maisons individuelles dépassait la moyenne des autres intercommunalités. En 2013, ce type de logement représentait 88 % de la construction neuve dans la CC de Benfeld et environs (95 % en 2012).

PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'ENSEMBLE  
DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE 1982 À 2013



Source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE, Sitadel 2014

## FONCIER - Consommation foncière en extension

La CC de Benfeld et environs a consommé 4,1 ha par an en moyenne sur les 10 dernières années. Cette consommation est très contrastée par :

- une nette diminution du foncier urbanisé pour l'activité (-12 %) qui tend à se réduire davantage sur la période récente. Phénomène renforcé par la disparition de foncier consommé pour des zones mixtes ;
- une forte croissance du foncier urbanisé pour le logement (+23 %) avec une consommation accentuée sur la période 2007-2012, 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 DE BENFELD ET ENVIRONS (EN HECTARES ET PAR AN)

	2003/2006	2007/2012	Moyenne annuelle (sur 10 ans)
Activités	0,8	0,7	0,7
Logements	2,9	3,6	3,3
Mixte*	0,3	0,0	0,1
<b>Total général</b>	<b>4,0</b>	<b>4,2</b>	<b>4,1</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 2003 ET 2012 (EN HECTARES ET PAR AN)

	Activités			Logements			Mixte logements et activités			Total consommation en extension		
	2003/2006	2007/2012	Variation (%)	2003/2006	2007/2012	Variation (%)	2003/2006	2007/2012	Variation (%)	2003/2006	2007/2012	Variation (%)
Bas-Rhin	59,9	65,7	10	130,7	123,3	-6	11,8	5,5	-53	202,3	194,5	-4
SCOTERS	27,0	27,8	3	35,1	35,5	1	1,8	2,4	32	63,9	65,7	3
<b>CC Benfeld et environs</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</b>	<b>-12</b>	<b>2,0</b>	<b>3,6</b>	<b>23</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-100</b>	<b>4,0</b>	<b>4,2</b>	<b>6</b>

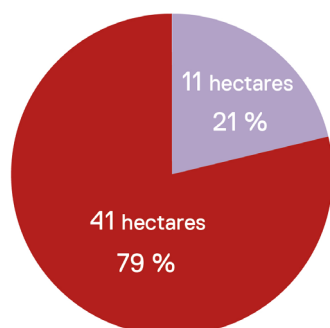
Source : DGFIP, Majic 2013

→ Répond aux objectifs 3 et 6

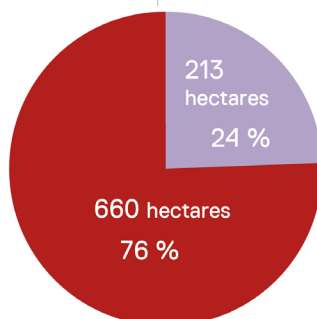
## FONCIER - Type de consommation foncière

### TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2003 ET 2012

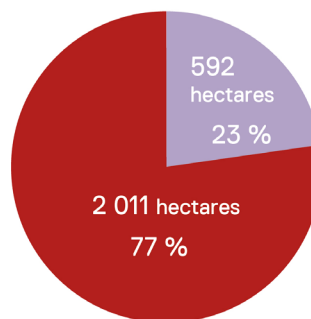
DANS LA CC DE BENFELD ET ENVIRONS



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension  
■ remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2013

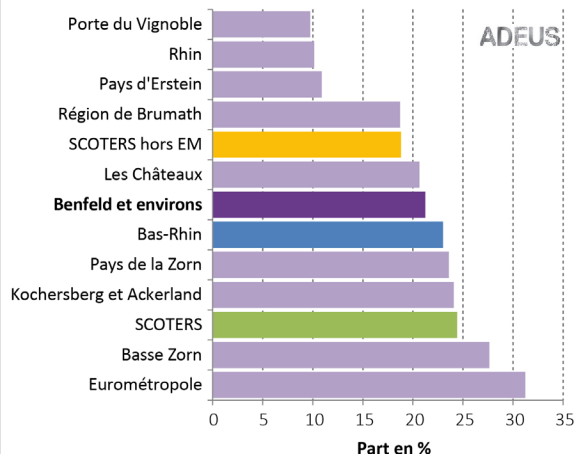
En termes de consommation foncière, on constate que le développement urbain s'est opéré principalement par des opérations en extension, de façon plus marquée dans la CC de Benfeld et ses environs que dans le SCOTERS et le Bas-Rhin. Le foncier consommé dans l'enveloppe urbaine

représente à peine 21 % du foncier globalement consommé. La CC de Benfeld et ses environs s'inscrit dans une tendance générale, où l'essentiel du foncier urbanisé (plus des trois quarts) est consommé en extension des enveloppes urbaines, quels que soient les territoires analysés.

→ Répond en partie à l'objectif 2

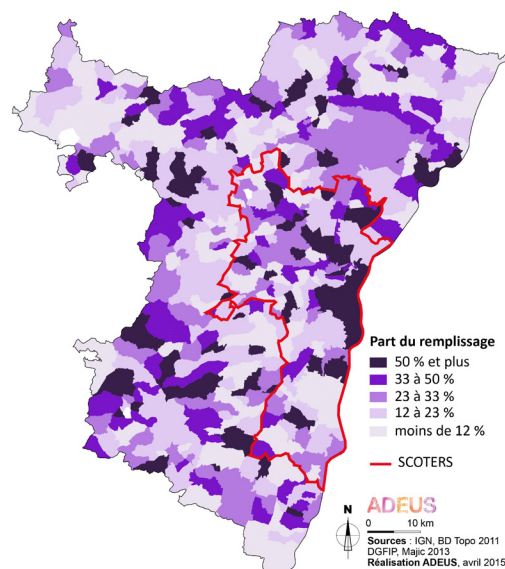
## FONCIER - Part du remplissage

### PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2003 ET 2012



La CC de Benfeld et environs enregistre une part de remplissage de 21,2 % sur les dix dernières années, ce qui reste comparativement plus important que la moyenne des autres intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole. Elle tend à se rapprocher de la

### PART DU REMPLISSAGE PAR COMMUNE ENTRE 2003 ET 2012 SUR LE BAS-RHIN

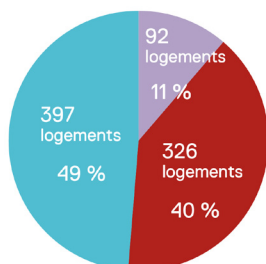


moyenne constatée sur le Bas-Rhin. Le SCOTERS affiche une part plus importante (24 %) par la présence de l'Eurométropole, où le remplissage représente près d'un tiers du foncier consommé.

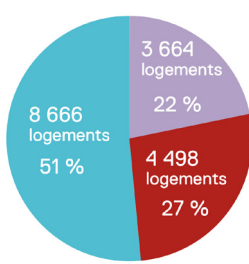
## LOGEMENT ET FONCIER - Répartition de la création de logements selon le type de consommation foncière

### RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS PAR TERRITOIRES ENTRE 2007 ET 2012

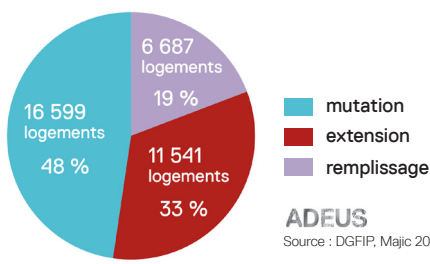
#### DANS LA CC BENFELD ET ENVIRONS



#### DANS LE SCOTERS



#### DANS LE BAS-RHIN



→ Répartition par niveau d'armatures : voir page suivante

L'analyse des mutations foncières, à travers les fichiers fiscaux, montre que près de la moitié des logements créés les 10 dernières années 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.

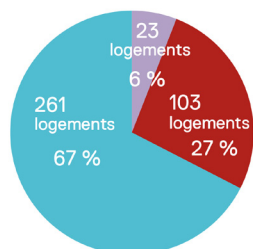
60 % des logements créés dans la CC de Benfeld et ses environs se sont fait au sein de l'enveloppe urbaine ou sans engendrer de consommation d'espaces naturels ou agricoles (entre 2007 et 2012). Les logements en extension urbaine ne représentent que 40 % des logements neufs, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne du SCOTERS et du Département, mais au-dessus des objectifs du SCoT (qui préconise 50 % au maximum).

→ Répond en partie à l'objectif 2

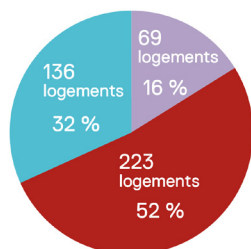
# RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE LA CC DE BENFELD ET ENVIRONS ENTRE 2007 ET 2012

## POLARITÉS

(bourgs-centres  
et communes bien desservies)



## VILLAGES



ADEUS

Source : DGFIP, Majeur 2013

La création de logements montre des disparités au sein de l'armature des communes de la CC de Benfeld et environs : plus de la moitié des nouveaux logements s'est faite en extension dans les villages, alors que dans un même temps les deux tiers des logements neufs dans les polarités ont été créés dans l'enveloppe ou par mutation, sachant qu'en termes de volume, les polarités ont construit moins de logements que les villages.

→ Répond en partie aux objectifs 1, 2 et 4



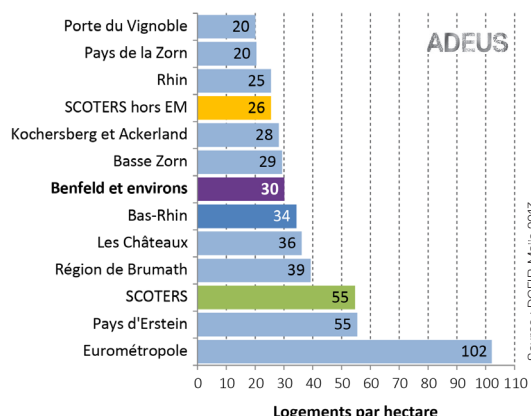
## LOGEMENT - Part de logements supplémentaires créés dans les zones prioritaires de développement

→ Données non exploitables en 2014

## FONCIER

### Performance de l'usage du foncier

#### PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2012 (LOGEMENTS/ HA)

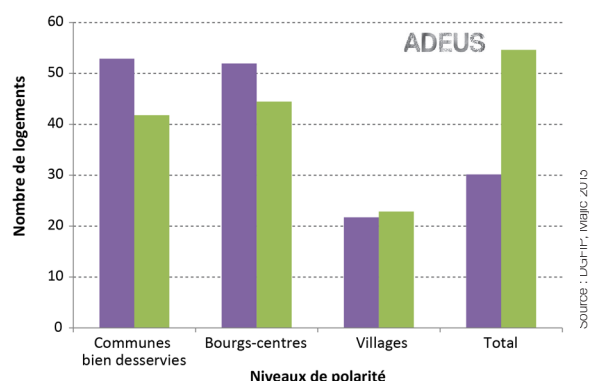


ADEUS

Source : DGFIP, Majeur 2013

En comptabilisant l'ensemble des logements neufs (en remplissage, extension et mutation), la CC de Benfeld et environs a créé 4 logements de plus par ha consommé que la moyenne des intercommunalités autres que l'Eurométropole et se rapproche de la moyenne constatée dans le Bas Rhin.

#### INDICE DE PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER DE LA CC BENFELD ET ENVIRONS ET DU SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012



ADEUS

Source : DGFIP, Majeur 2013

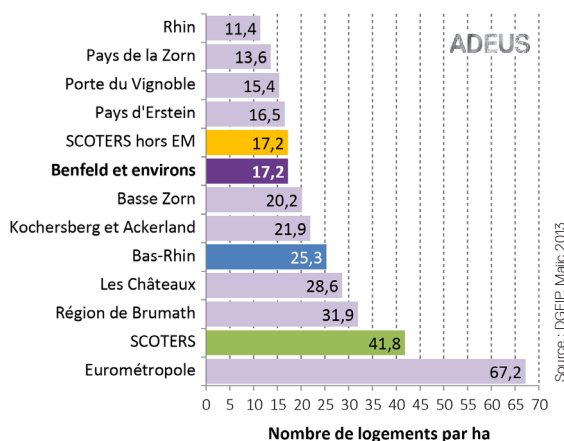
A l'échelle de la CC de Benfeld et environs, les bourgs-centres et communes bien desservies ont développé les plus fortes densités, proches de 50 logements par ha.

→ Répond en partie à l'objectif 4



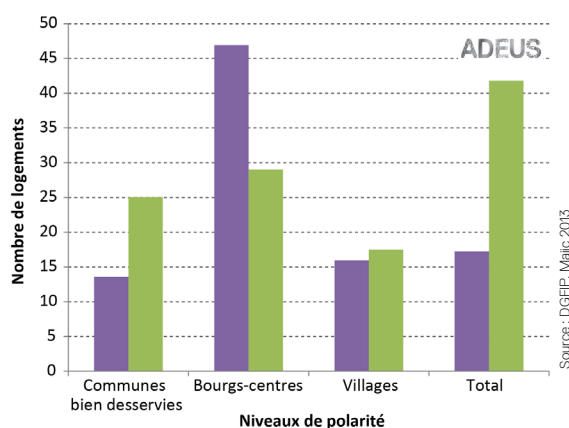
## LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements en remplissage

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR EPCI  
ENTRE 2007 ET 2012 (LOGEMENTS PAR HECTARE)



La densité de logements créés au sein de l'enveloppe urbaine des communes de l'EPCI est comparable à la moyenne observée dans les intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole (un peu plus de 17 logements/ha). Elle reste inférieure à la moyenne constatée sur le Bas-Rhin (25 logements/ha).

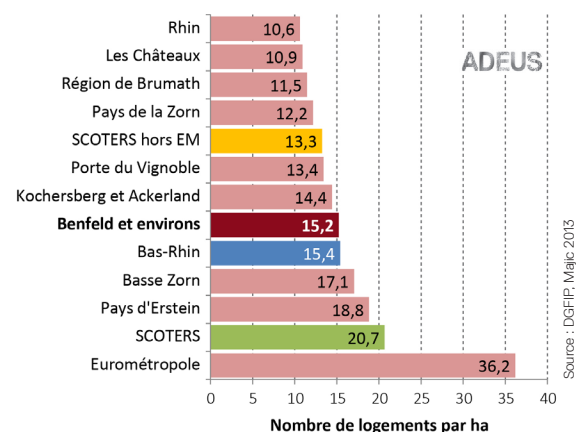
DENSITES DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE DANS LA CC BENFELD ET ENVIRONS ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012



Au sein de la CC de Benfeld et environs, cette densité est « portée » par les bourgs-centres. La consommation de foncier au sein de l'enveloppe urbaine (urbanisation de dents creuses, etc.) est nettement inférieure dans les communes « bien desservies » de la CC par rapport à la moyenne des communes équivalentes dans l'armature du SCOTERS et aux villages de l'intercommunalité.

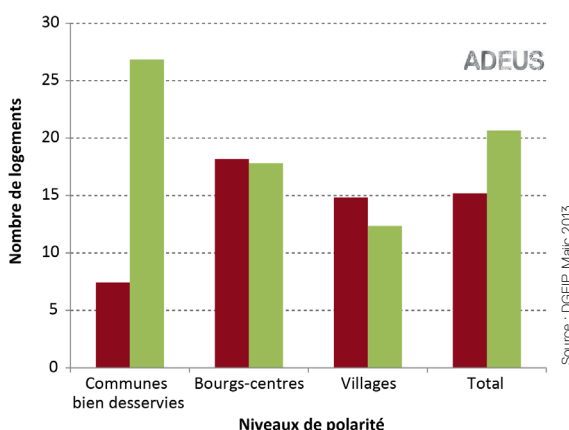
## LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements dans les extensions

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION PAR EPCI  
ENTRE 2007 ET 2012 (LOGEMENTS PAR HECTARES)



La densité de logements créés dans les extensions urbaines dans la CC de Benfeld est supérieure à la moyenne constatée dans les intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole. Elle tend à se rapprocher de celle du Bas-Rhin, mais reste peu dense, à l'instar du SCOTERS, dont la densité n'est que de 20,7 logements par an, malgré la part importante de Strasbourg et de l'Eurométropole dans le volume de constructions neuves en extension.

DENSITES DE LOGEMENTS EN EXTENSION DANS LA CC BENFELD ET ENVIRONS ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012

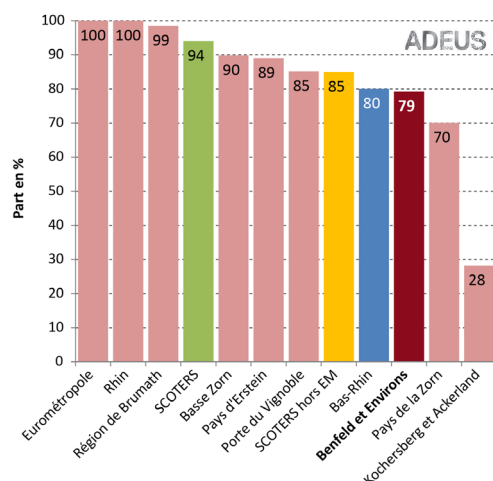


Au sein de la CC de Benfeld et environs, cette densité est « portée » par les villages et les bourgs centres, dans des proportions supérieures aux moyennes constatées à l'échelle du SCoT. Les communes « bien desservies » se sont urbanisées avec des densités (au sein de la tâche urbaine) trois fois inférieures à celles des villages.

→ Répond 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



Source : DGFIP, Majic 2013

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 polarités (bourgs-centres et communes bien desservies) et les villages représentent moins de 15 % de l'offre foncière nouvelle en ZA dans le SCOTERS. C'est un petit plus dans la CC de Benfeld et environs (21 %), et proche de la moyenne du Bas-Rhin.

### DÉFINITION DES INDICATEURS

La loi d'Engagement National sur 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 territoires 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 également de recenser les logements à partir du moment où ils sont 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,**  
**Pamela Weber, Nathalie Griebel**  
PTP 2015 - N° projet : **2.1.2.7** - Mise en page : **Sophie Monnin**

© ADEUS - Avril 2015

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