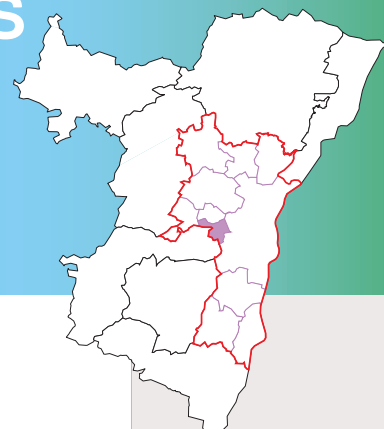




CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES CHÂTEAUX

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 Les Châteaux :**
29 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 60 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 Les Châteaux :**
80 % 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 Les Châteaux :**
0,4 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 Les Châteaux :**
4 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 Les Châteaux :**
10,9 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 Les Châteaux :**
Aucun ha consommé entre 2007 et 2012.
- SCOTERS :** 30,2 ha par an entre 2007 et 2012.

Chiffres clés de l'intercommunalité

Nombre de communes	5
Population	6 481
Bourg-centre	-
Population du bourg-centre	-
Nombre de gares	-

Source : INSEE, RP 2013

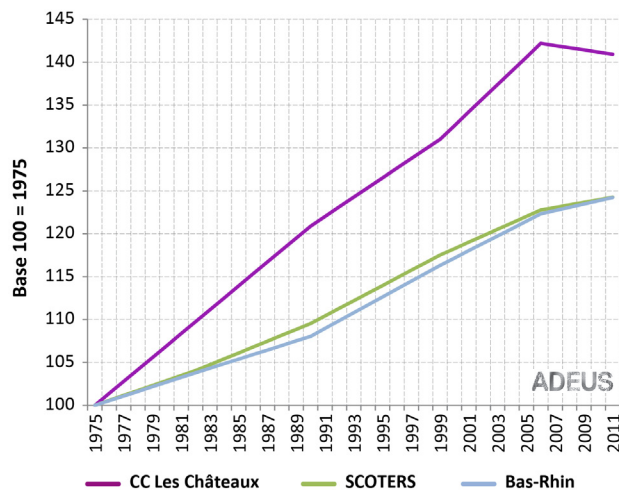
* Voir page 12 : Définition des indicateurs

DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

La population de la CC Les Châteaux apparaît bien plus dynamique que celle du SCOTERS ou encore celle du Département avant 2006. Elle perd depuis de la population (période 2006/2011) avec un infléchissement annuel moyen de -0,18 %.

Les actifs, les familles ainsi que les retraités sont davantage représentés dans cette intercommunalité qu'à l'échelle du SCOTERS, au contraire des 17-38 ans où le SCOTERS accueille plus de jeunes actifs que la moyenne du Bas-Rhin.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DE LA POPULATION DE 1975 À 2011



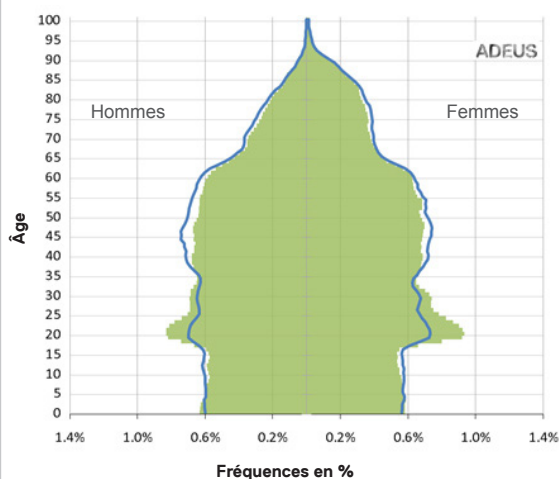
Source : INSEE, RP 1975 à 2011

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION EN %

Territoire	1975/2006	2006/2011
CC Les Châteaux	1,14	-0,18
SCOTERS hors EM	1,02	1,01
SCOTERS	0,65	0,31
Bas-Rhin	0,65	0,37

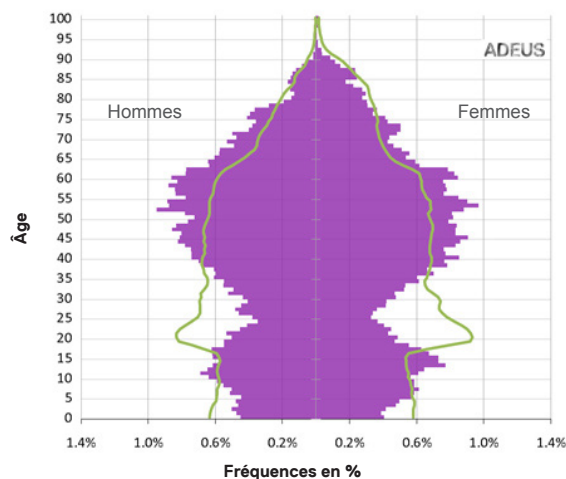
Source : INSEE, RP 1975 à 2011

POPULATION SCOTERS ET BAS-RHIN EN 2011



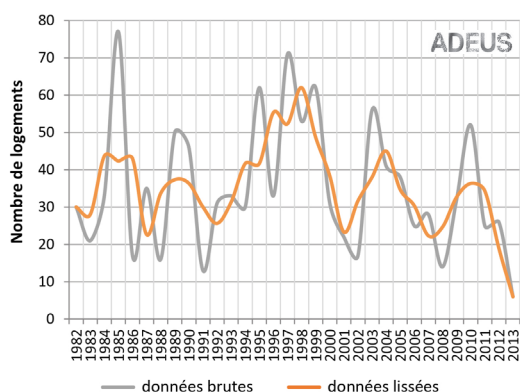
Source : INSEE, RP 2011

POPULATION CC LES CHÂTEAUX ET SCOTERS EN 2011



LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

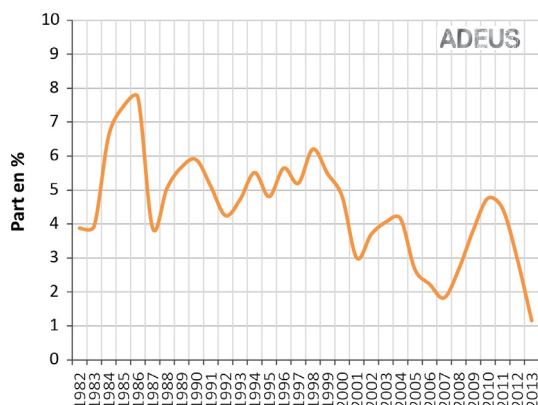
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE
DANS LA CC LES CHÂTEAUX DE 1982 À 2013



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

La construction neuve au sein de la Communauté de Communes Les Châteaux a évolué en dents de scie. En 2012, le niveau de construction atteint est de 26 logements, contre 30 en 1982.

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LA CC LES CHÂTEAUX
DANS LE SCOTERS HORS EUROMÉTROPOLE DE 1982 À 2013



2013 marque un niveau historiquement bas, avec à peine six logements neufs commencés, soit une part de 1 % de la construction neuve au sein des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole.

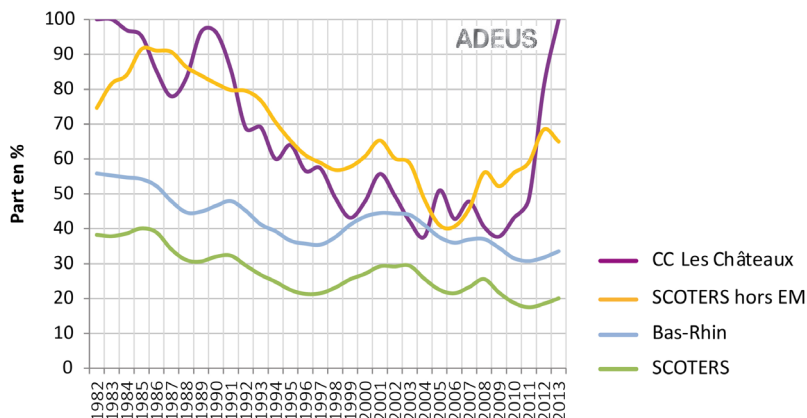
→ Répond à l'objectif 1

LOGEMENTS - Part de la maison individuelle dans la construction neuve

La part de maisons individuelles dans la construction neuve est globalement en baisse depuis la moitié des années 1980 dans la CC Les Châteaux comme dans l'ensemble du SCOTERS ou du Bas-Rhin, soulignant une diversification de l'offre nouvelle de logements. Cependant, depuis 2008, elle repart à la hausse pour représenter l'intégralité des constructions neuves en 2013.

Globalement, depuis les années 1980, la CC Les Châteaux enregistrait une part des maisons individuelles inférieure à celle des autres intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole. Cette tendance s'est inversée depuis 2011.

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 Les Châteaux a consommé 0,7 ha par an en moyenne sur les dix dernières années. Cette consommation est très contrastée, avec un net ralentissement depuis 2007 par rapport à la période 2003-2006 :

- plus de consommation de foncier d'activités ou de foncier mixte;
- une division par trois du foncier consommé pour le logement.

CONSUMMATION FONCIÈRE ANNUELLE, EN EXTENSION, DANS LA CC LES CHÂTEAUX (EN HECTARES ET PAR AN)

	2003/2006	2007/2012	Moyenne annuelle (sur 10 ans)
Activités	0,0	0,0	0,0
Logements	1,3	0,4	0,7
Mixte*	0,0	0,0	0,0
Total général	1,3	0,4	0,7

* 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
CC Les Châteaux	0,0	0,0	-	1,3	0,4	-72	0,0	0,0	-	1,3	0,4	-72

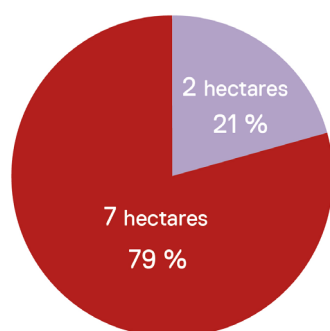
Source : DGFIP, Majic 2013

→ Répond aux objectifs 3 et 6

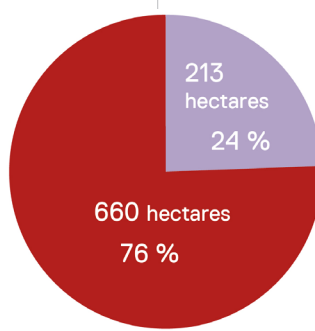
FONCIER - Type de consommation foncière

TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2003 ET 2012

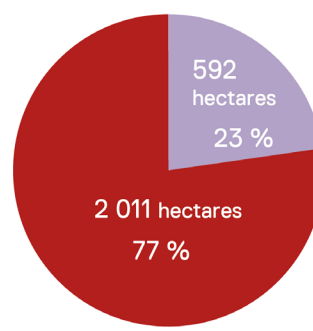
DANS LA CC LES CHÂTEAUX



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension
■ remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2013

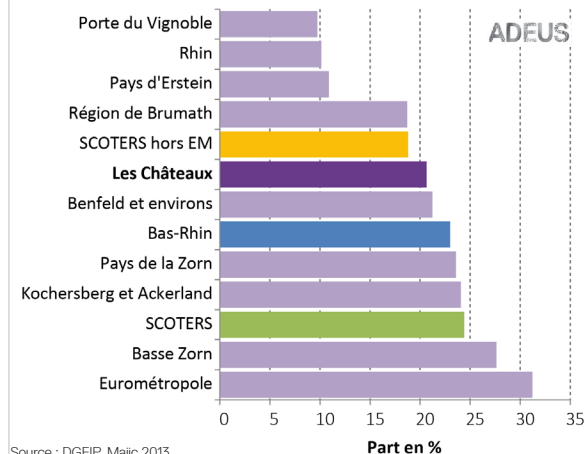
La CC Les Châteaux a utilisé à près de 80 % du foncier en extension pour s'urbaniser, ne valorisant le foncier disponible dans son enveloppe urbaine qu'à hauteur de 20 %. Elle s'inscrit dans une tendance générale où l'essentiel du foncier

urbanisé (plus des trois quarts) pour les besoins en logements est consommé en extension des enveloppes urbaines, quels que soient les territoires analysés.

→ Répond en partie à l'objectif 2

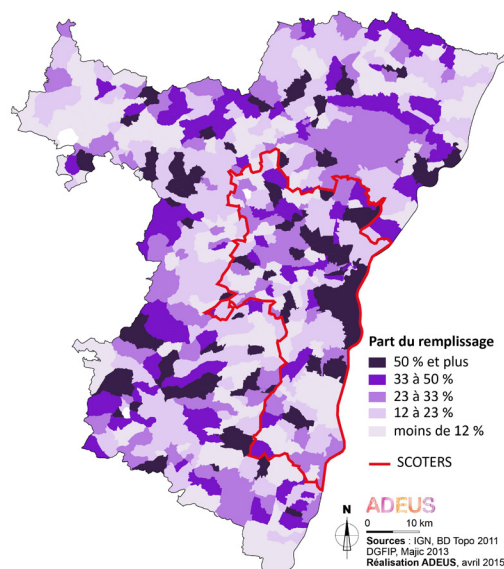
FONCIER - Part du remplissage

PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2003 ET 2012



La CC Les Châteaux enregistre une part de remplissage comparable à la moyenne constatée dans les intercommunalités du SCOTERS autres que

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

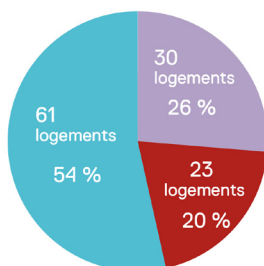


l'Eurométropole, même si elle reste inférieure à la moyenne constatée sur le département.

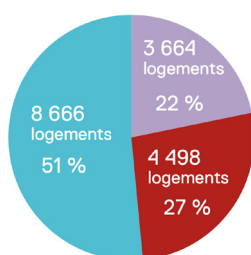
LOGEMENT ET FONCIER - Répartition de la création de logements selon le type de consommation foncière

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

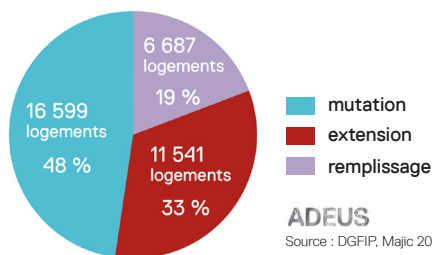
DANS LA CC LES CHÂTEAUX



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



→ Répartition par niveau d'armatures : voir page suivante

Plus de la moitié des logements créés dans la CC Les Châteaux 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. Ce sont donc 80 % des logements créés entre 2007 et 2012 qui n'ont pas

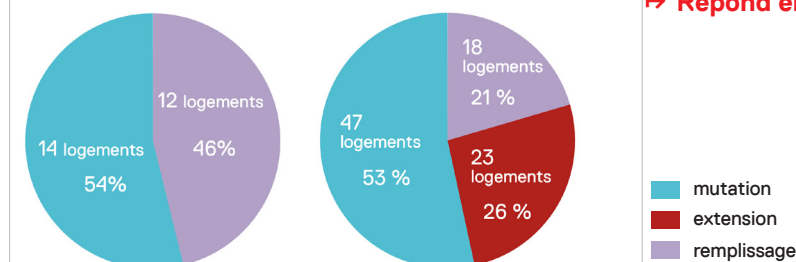
engendré de consommation d'espaces naturels ou agricoles. Les logements en extension urbaine représentent moins de 20 % des logements neufs, ce qui est inférieur à la moyenne du SCOTERS et du Département, et bien en-dessous de la limite maximale de 50 % visée par le SCOTERS.

→ Répond en partie à l'objectif 2

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE LA CC LES CHÂTEAUX ENTRE 2007 ET 2012

POLARITÉS
(bourgs-centres
et communes bien desservies)

VILLAGES



ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2013

Les villages de l'EPCI sont les seuls à disposer de foncier en extension. Ils ont produit 88 logements, contre 26 pour les polarités.

→ Répond en partie aux objectifs 1, 2 et 4

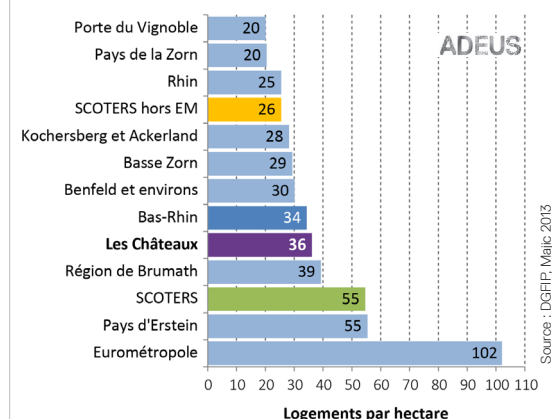
LOGEMENT - Part de logements supplémentaires créés dans les zones prioritaires de développement

→ 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)

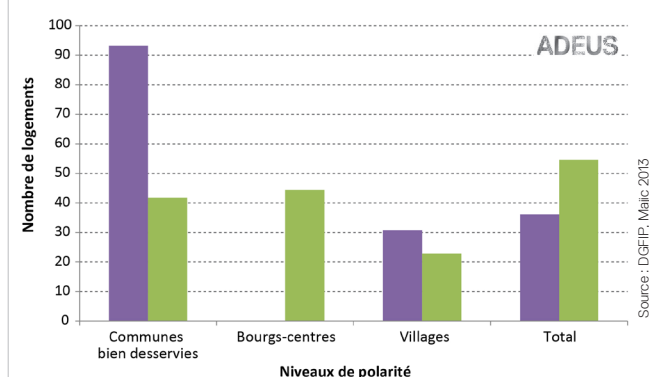


ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2013

En comptabilisant l'ensemble des logements neufs (en remplissage, extension et mutation), la CC Les Châteaux a créé 10 logements de plus par ha consommé que la moyenne des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole, et 2 de plus que la moyenne constatée dans le Bas-Rhin.

INDICE DE PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER DE LA CC LES CHÂTEAUX ET DU SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012



ADEUS

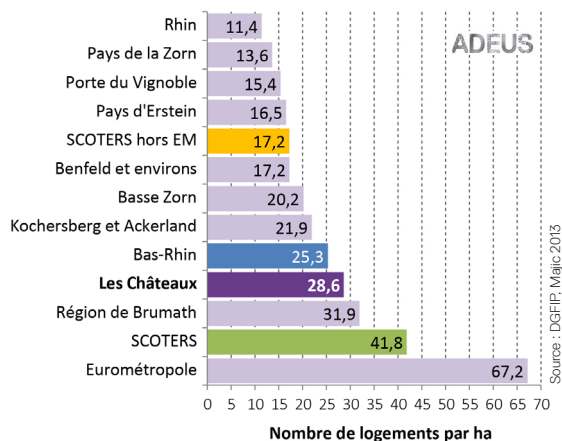
Source : DGFIP, Majic 2013

A l'échelle de l'EPCI, ces densités ont été « portées » par tous les niveaux de l'armature urbaine, en particulier les communes bien desservies, où ces densités dépassent les 100 logements par ha. A noter également la performance des villages avec des densités de 30 logements à l'ha, bien supérieures à celles du SCOTERS.

→ Répond en partie à l'objectif 4

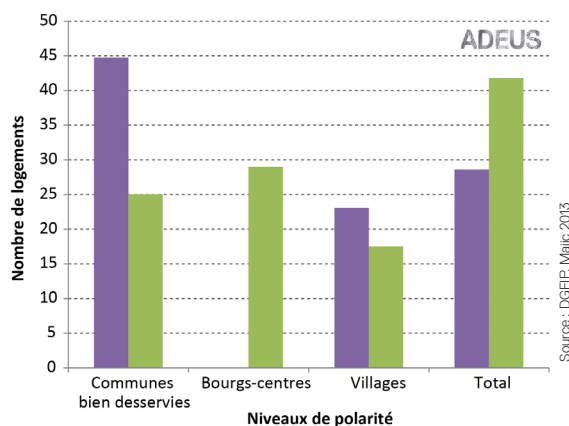
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements en remplissage

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 une des plus importantes observée dans les intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole. Elle reste supérieure

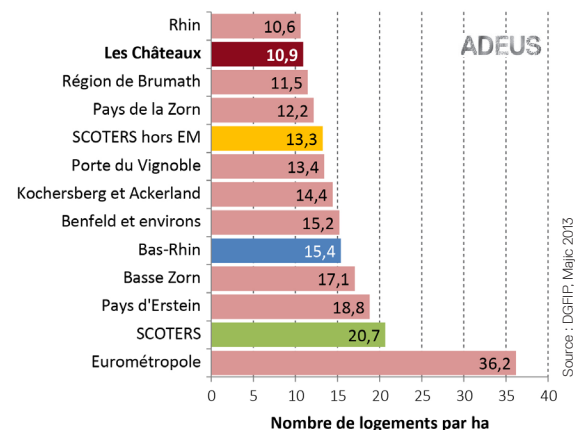
DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE DANS LA CC LES CHÂTEAUX ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012



à la moyenne du département. La densité des logements neufs en remplissage est supérieure au sein de la CC Les Châteaux à celle constatée dans le SCOTERS.

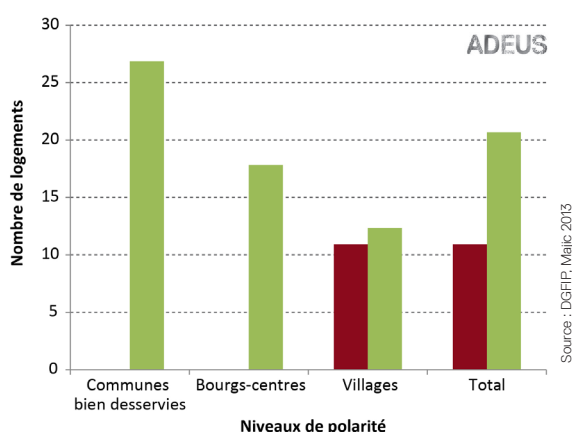
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements dans les extensions

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



A l'inverse du constat précédent, la densité de logements créés dans les extensions urbaines dans la CC des Châteaux est une des plus faibles du SCOTERS avec

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION DANS LA CC LES CHÂTEAUX ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012

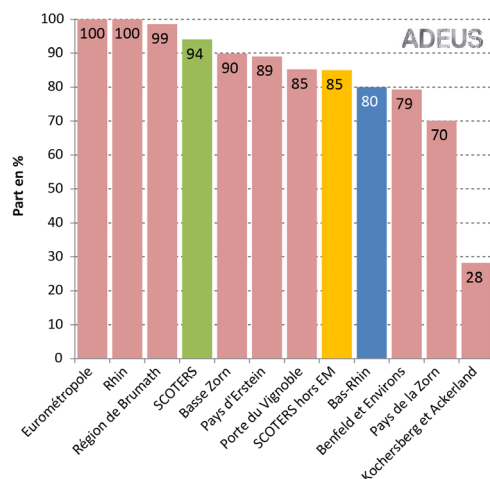


à peine plus de 10 logements par ha utilisés. Soit 3 logements de moins que le SCOTERS hors Eurpmétropole et 5 de moins que la moyenne du département.

→ 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.

L'EPCI n'apparaît pas du fait de l'absence de foncier d'activités en extension sur la période 2003-2012.

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