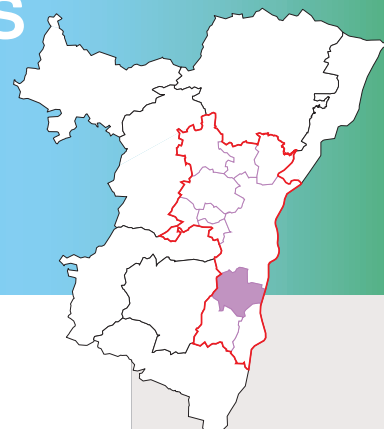




CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS D'ERSTEIN

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 du Pays d'Erstein :**
114 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 180 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 du Pays d'Erstein :**
72 % 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 du Pays d'Erstein :**
3,2 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 du Pays d'Erstein :**
60 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 du Pays d'Erstein :**
18,8 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 du Pays d'Erstein :**
3,5 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	10
Population	18 224
Bourg-centre	Erstein
Population du bourg-centre	10 559
Nombre de gares	2

Source : INSEE, RP 2013

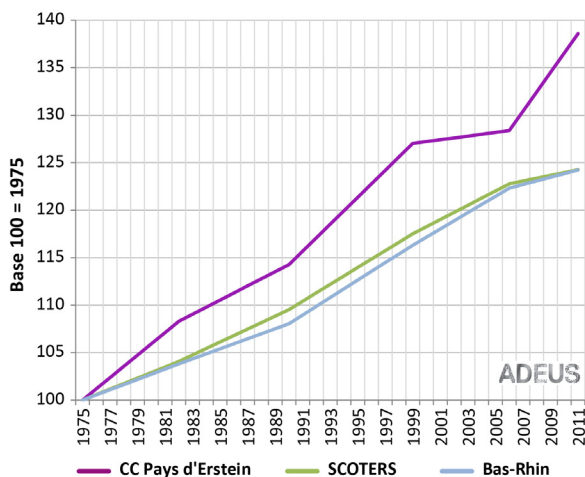
* Voir page 12 : Définition des indicateurs

DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

La population de la CC du Pays d'Erstein évolue de manière plus dynamique que celle du SCOTERS et du département, avec cependant un ralentissement du rythme de croissance entre 1999 et 2006. A partir de 2006, sa population croît à nouveau plus rapidement (+1,54 % chaque année).

Les actifs et les familles sont davantage représentés sur le secteur qu'à l'échelle du SCOTERS, au contraire des 17-35 ans, le SCOTERS accueillant plus de jeunes actifs que le reste du Bas-Rhin.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DE LA POPULATION DE 1975 À 2011



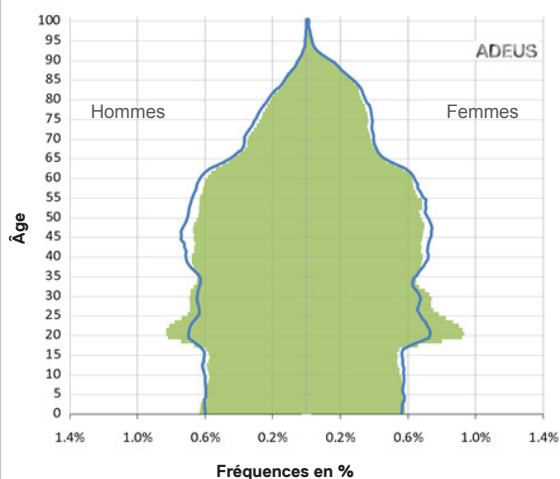
Source : INSEE, RP 1975 à 2011

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION EN %

Territoire	1975/2006	2006/2011
CC du Pays d'Erstein	0,81	1,54
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



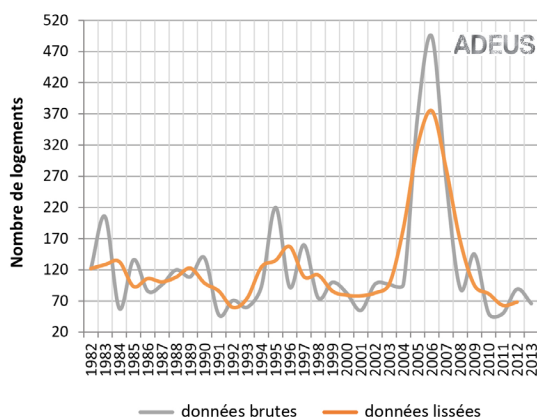
Source : INSEE, RP 2011

POPULATION CC DU PAYS D'ERSTEIN ET SCOTERS EN 2011



LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

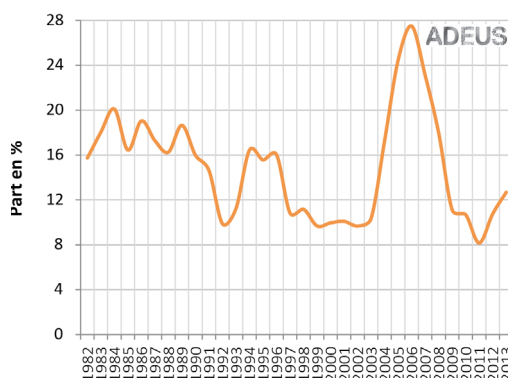
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE
DANS LA CC DU PAYS D'ERSTEIN DE 1982 À 2013



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

La construction neuve au sein de la CC du Pays d'Erstein a connu un pic de constructions neuves en 2006. Elle n'a cessé depuis de décroître. L'année 2013 enregistre le plus faible niveau de construction depuis le début des années 90. La part de la construction neuve au

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LA CC DU PAYS D'ERSTEIN
DANS LE SCOTERS HORS EUROMÉTROPOLE DE 1982 À 2013



sein de la CC du Pays d'Erstein dans l'ensemble des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole a globalement diminué, passant de 15 % en 1982 à 13 % en 2013.

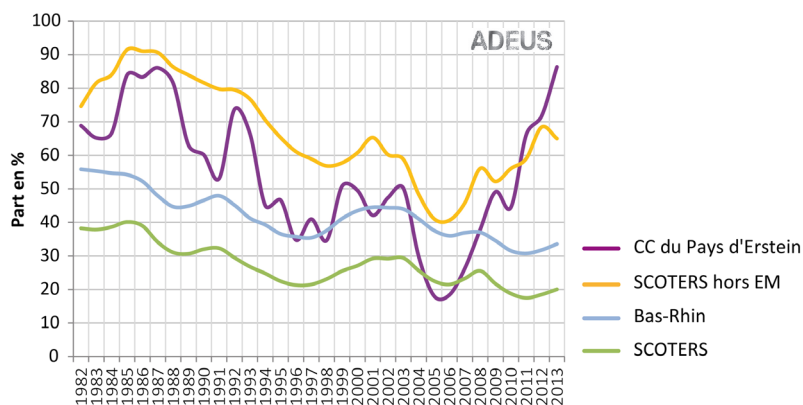
→ Répond à l'objectif 1

LOGEMENTS - Part de la maison individuelle dans la construction neuve

La part de maisons individuelles dans la construction neuve était globalement en baisse jusqu'en 2005 dans la CC du Pays d'Erstein, comme dans le SCOTERS et le Bas-Rhin, traduisant une diversification de l'offre en logements neufs. En 2006, les logements collectifs représentaient plus de 80 % de l'offre en logements neufs.

2006 marque une reprise de la construction de maisons individuelles, dont la part n'a cessé de croître : si les logements collectifs représentaient un peu plus de la moitié des logements créés jusqu'en 2010, ils représentaient moins de 15 % des logements neufs en 2013 (soit plus de 85 % de maisons individuelles).

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 du Pays d'Erstein a consommé 5 ha par an en moyenne sur les dix dernières années. Cette consommation est très contrastée par :

- une nette augmentation du foncier urbanisé pour l'activité, parallèlement à une diminution du foncier consommé pour les zones mixtes ;
- une croissance du foncier urbanisé pour le logement (+38 %), 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 DU PAYS D'ERSTEIN (EN HECTARES ET PAR AN)

	2003/2006	2007/2012	Moyenne annuelle (sur 10 ans)
Activités	0.2	3.3	2.1
Logements	2.3	3.2	2.8
Mixte*	0.0	0.2	0.1
Total général	2.5	6.7	5.0

* 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 du Pays d'Erstein	0.2	3.3	> 100%	2.3	3.2	38%	0.3	0.2	-33%	2.8	6.7	142%

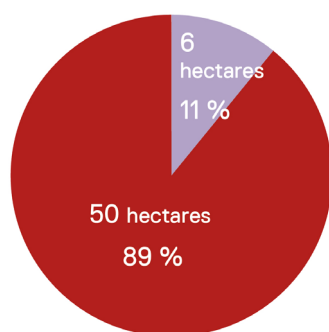
Source : DGFIP, Majic 2013

→ Répond aux objectifs 3 et 6

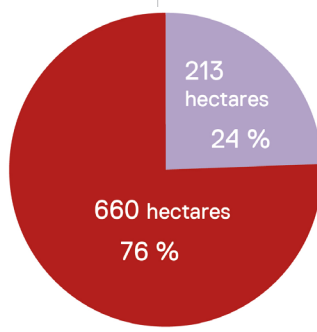
FONCIER - Type de consommation foncière

TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2003 ET 2012

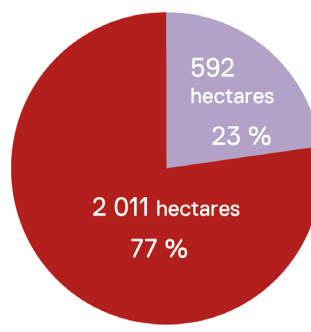
DANS LA CC DU PAYS D'ERSTEIN



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension
■ remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2013

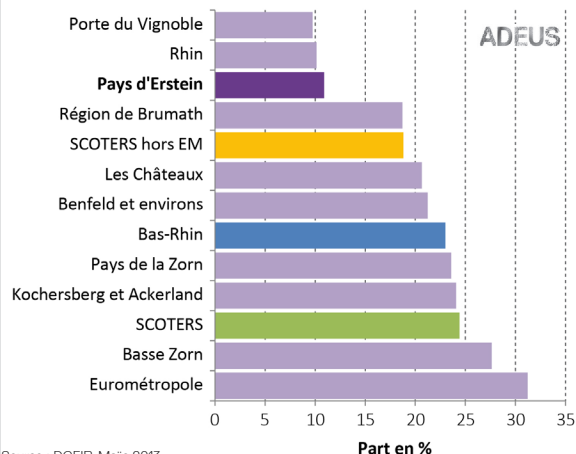
Les extensions urbaines constituent l'essentiel (près de 90 %) du foncier consommé par l'urbanisation dans la CC du Pays d'Erstein, alors que la tendance est plutôt de l'ordre des trois quarts dans le SCOTERS et le reste du département. Le foncier en remplissage

(urbanisation de dents creuses, densification de terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine, etc.) représente à peine plus de 10 % du foncier utilisé.

→ Répond en partie à l'objectif 2

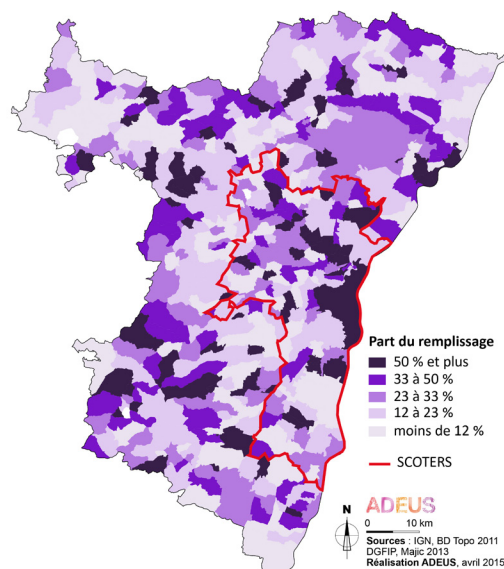
FONCIER - Part du remplissage

PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2003 ET 2012



La CC du Pays d'Erstein enregistre une des parts de remplissage les plus faibles des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole, avec une

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

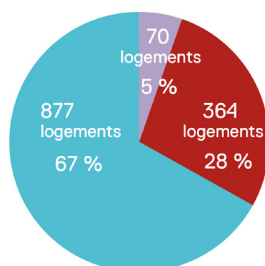


part de 11 % sur les 10 dernières années, ce qui la situe bien en-dessous de la moyenne du département et du SCOTERS.

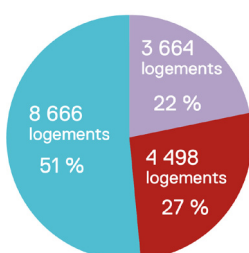
LOGEMENT ET FONCIER - Répartition de la création de logements selon le type de consommation foncière

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

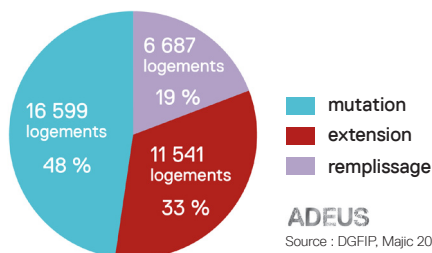
DANS LA CC DU PAYS D'ERSTEIN



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



67 % des logements créés dans la CC du Pays d'Erstein 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 72 % des logements créés sur la période 2007-2012, qui n'ont pas engendré de consommation

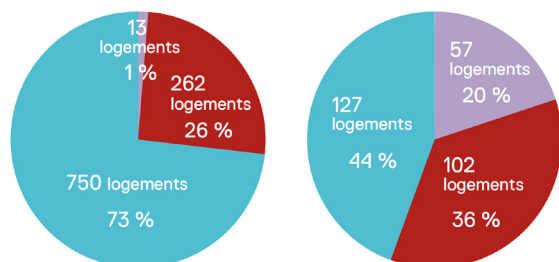
d'espaces naturels ou agricoles. Les logements en extension urbaine représentent moins de 30 % des logements neufs, ce qui est supérieur à la moyenne du SCOTERS et du département, et bien au-dessus des objectifs du SCoT (qui en préconise au maximum 50 %).

⇒ Répond en partie à l'objectif 2

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE LA CC DU PAYS D'ERSTEIN ENTRE 2007 ET 2012

POLARITÉS
(bourgs-centres
et communes bien desservies)

VILLAGES



ADEUS

Source : DGFiP, Majic 2013

La construction s'est concentrée sur les polarités qui, en termes de volume, ont créé 1 025 logements, contre 286 dans les villages. Et les trois quarts des logements neufs se sont faits par mutation ou remplissage dans ces polarités.

La part des extensions est plus importante dans les villages (36 %) mais reste bien inférieure aux mutations et au remplissage, s'inscrivant dans l'esprit du SCOTERS.



⇒ Répond en partie aux objectifs 1, 2 et 4

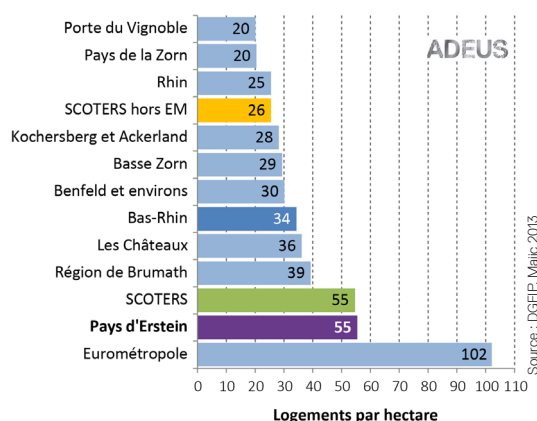
LOGEMENT - Part de logements supplémentaires créés dans les zones prioritaires de développement

⇒ 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)

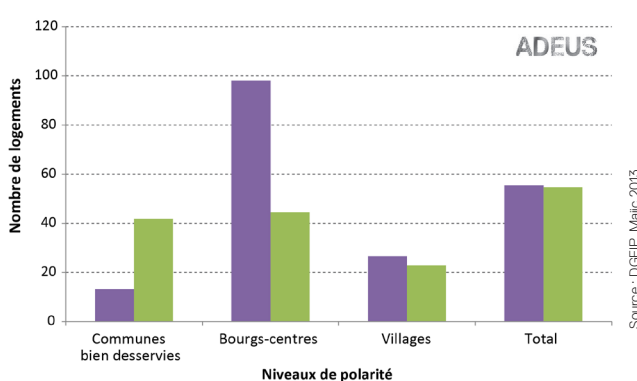


ADEUS

Source : DGFiP, Majic 2013

En comptabilisant l'ensemble des logements neufs (en remplissage, extension et mutation), la CC du Pays d'Erstein a créé plus du double de logements que la moyenne des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole, et 20 de plus que la moyenne constatée dans le Bas-Rhin.

INDICE DE PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER DE LA CC DU PAYS D'ERSTEIN ET DU SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012



ADEUS

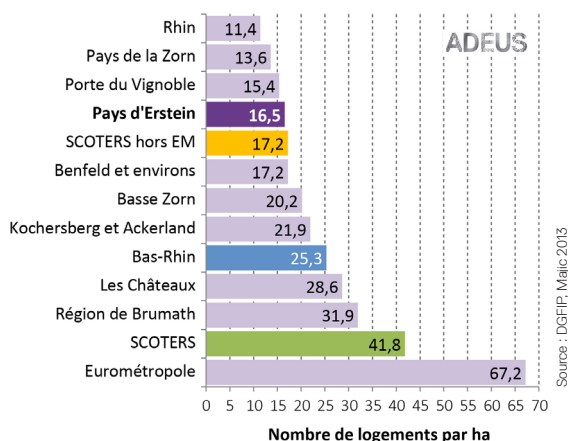
Source : DGFiP, Majic 2013

A l'échelle de l'EPCI, les bourgs-centres, et dans une moindre mesure les villages, ont développé des densités plus fortes que la moyenne constatée dans le SCOTERS (près de 100 logements par ha consommé dans les bourgs-centres). La densité produite dans les polarités reste largement supérieure à la moyenne du SCOTERS.

⇒ Répond en partie à l'objectif 4

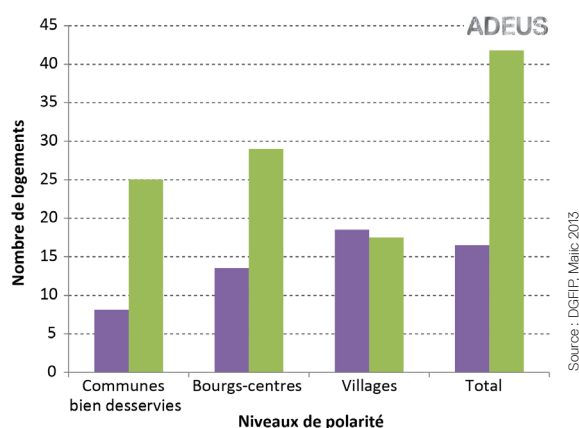
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements en remplissage

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 s'inscrit dans la tendance du SCOTERS hors Eurométropole, mais reste inférieure à la moyenne constatée sur le Bas-Rhin

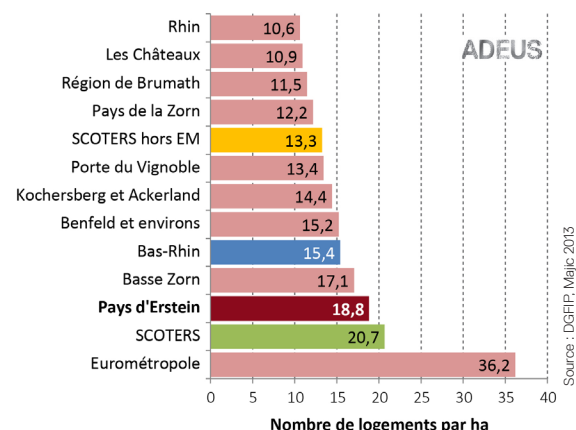
DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE DANS LA CC DU PAYS
D'ERSTEIN ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012



(25 logements/ha). Cet indicateur est à relativiser, dans la mesure où la part des logements en remplissage représente à peine 5 % des logements neufs du Pays d'Erstein (et que les mutations, 67 % des logements neufs, ne sont intégrées).

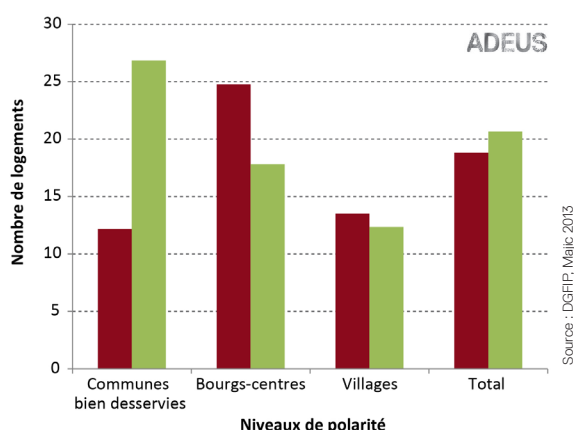
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements dans les extensions

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 du Pays d'Erstein est la plus importante des intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole. L'EPCI a construit en moyenne 5 logements de plus par hectare consommé en extension et 3 de plus que dans le reste du département.

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION DANS LA CC DU PAYS
D'ERSTEIN ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012

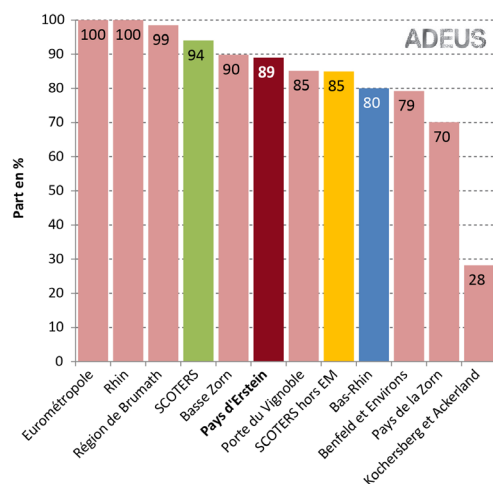


Au sein de la CC du Pays d'Erstein, cette densité est « portée » par les villages et les bourgs-centres, dans des proportions supérieures aux moyennes constatées à l'échelle du SCoT.

→ 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. Lorsqu'on analyse à quel niveau de l'armature urbaine se sont opérées les extensions de sites d'activités, on constate que les villages de la CC du Pays d'Erstein représentent 11 % de l'offre foncière nouvelle en ZA.

La CC du Pays d'Erstein confirme cette polarisation avec des extensions en ZA portées à près de 90 % par les bourgs-centre et les communes bien desservies.

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.adeus.org