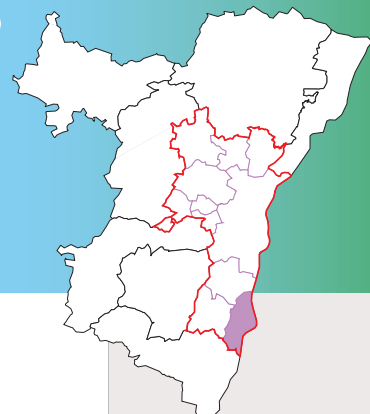




CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU RHIN

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 Rhin :

55 logements neufs pour un objectif annuel moyen de 160 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 Rhin :

84 % 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 Rhin :

1,8 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 Rhin :

40 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 Rhin :

10,6 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 Rhin : 1,4 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 7

Population 10 200

Bourgs-centres **Gerstheim et Rhinau**

Population des bourgs-centres 5 935

Nombre de gares -

Source : INSEE, RP 2013

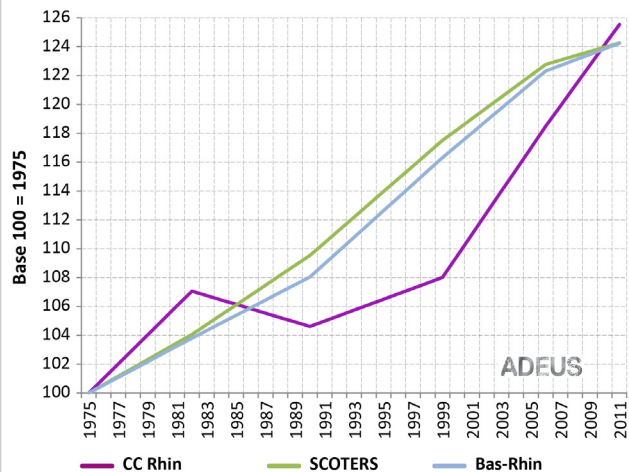
* Voir page 12 : Définition des indicateurs

DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

La population de la CC du Rhin a évolué moins rapidement que celle du SCOTERS ou du département sur la période 1975 et 2006. 1999 marque cependant une rupture avec un rythme de croissance qui s'accroît fortement. La CC du Rhin gagne chaque année, depuis 2006, 1,16 % de population supplémentaire.

Les actifs et les familles sont davantage représentés sur le secteur qu'à l'échelle du SCOTERS, au contraire des 17-37 ans, le SCOTERS accueillant plus de jeunes actifs que le reste du Bas-Rhin.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DE LA POPULATION DE 1975 À 2011



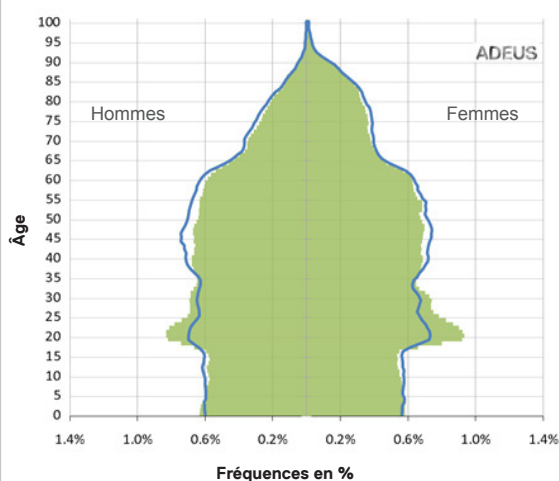
Source : INSEE, RP 1975 à 2011

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION EN %

Territoire	1975/2006	2006/2011
CC du Rhin	0,55	1,16
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



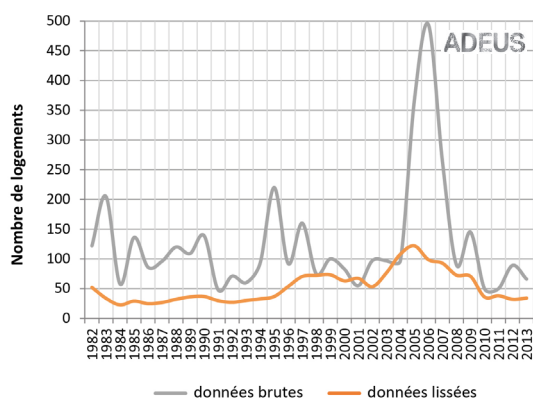
Source : INSEE, RP 2011

POPULATION CC DU RHIN ET SCOTERS EN 2011



LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

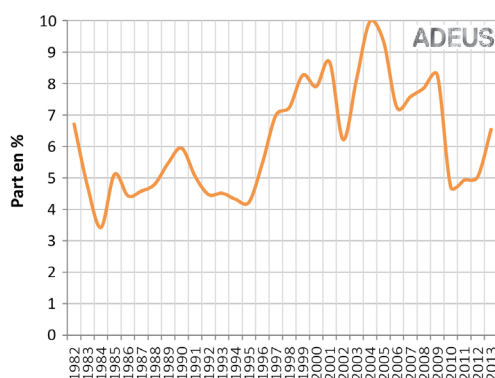
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE
DANS LA CC DU RHIN DE 1982 À 2013



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

La construction neuve au sein de la CC du Rhin est globalement restée stable depuis le début des années 1980. Sa part dans la construction des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole est équivalente en 2013 à ce

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LA CC DU RHIN
DANS LE SCOTERS HORS EUROMÉTROPOLE DE 1982 À 2013



qu'elle était au début des années 80, soit un peu plus de 6 % en 2013 (contre près de 10 % lors du pic de construction des années 2010).

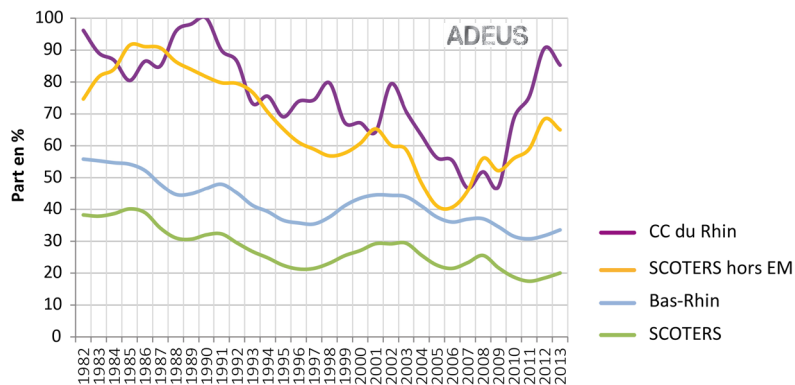
→ Répond à l'objectif 1

LOGEMENTS - Part de la maison individuelle dans la construction neuve

La part de maisons individuelles dans la construction neuve est globalement en baisse jusqu'en 2009 dans la CC du Rhin, tout comme dans le SCOTERS et plus largement dans le Bas-Rhin, soulignant une diversification de l'offre en nouveaux logements. Les logements collectifs représentaient un peu plus de 50 % des logements neufs entre 2007 et 2009.

2009 marque une rupture avec une baisse significative du volume de logements créés et une reprise marquée de la construction de maisons individuelles. La part de la maison individuelle n'a cessé de croître pour représenter, en 2013, plus de 85 % de l'offre.

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 Rhin a consommé 3,5 ha par an en moyenne sur les dix dernières années. Cette consommation est très contrastée par :

- une reprise de la consommation de foncier pour usage d'activités ainsi que les zones mixtes sur la période 2007-2012.
- une diminution du foncier urbanisé pour le logement (-54 %).

CONSUMMATION FONCIÈRE ANNUELLE, EN EXTENSION, DANS LA CC DU RHIN (EN HECTARES ET PAR AN)

	2003/2006	2007/2012	Moyenne annuelle (sur 10 ans)
Activités	0,0	0,5	0,3
Logements	4,0	1,8	2,7
Mixte*	0,0	0,9	0,5
Total général	4,0	3,2	3,5

* 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 Rhin	0	0,5	> 100	4,0	1,8	-54	0,0	0,9	> 100	4,0	3,2	-19

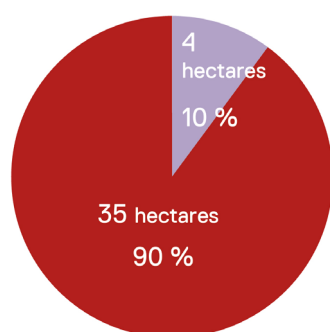
Source : DGFIP, Majic 2013

→ Répond aux objectifs 3 et 6

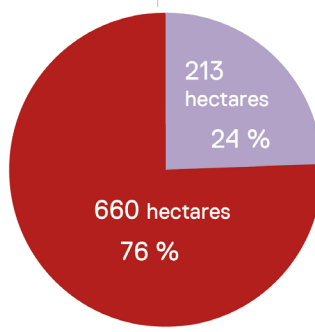
FONCIER - Type de consommation foncière

TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2003 ET 2012

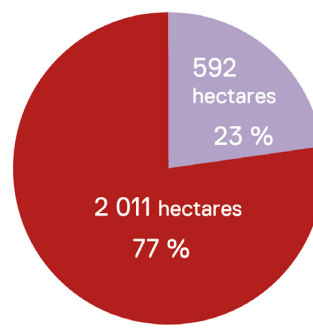
DANS LA CC DU RHIN



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension
■ remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2013

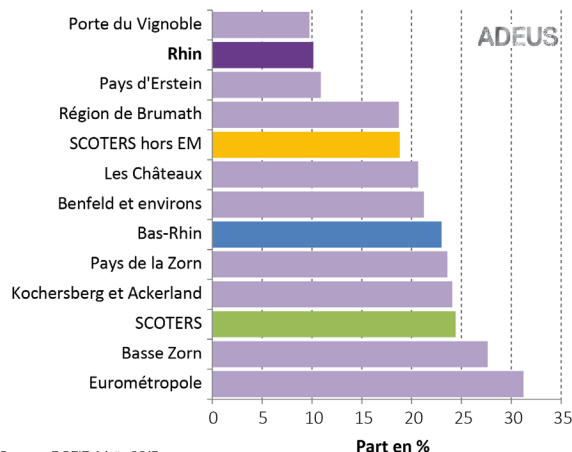
La CC du Rhin a utilisé presque exclusivement du foncier en extension pour s'urbaniser (90 % du foncier consommé), ne valorisant le foncier disponible dans son enveloppe urbaine qu'à hauteur de 10 %. Bien que cette proportion soit plus importante que la moyenne constatée dans le SCOTERS, elle s'inscrit 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

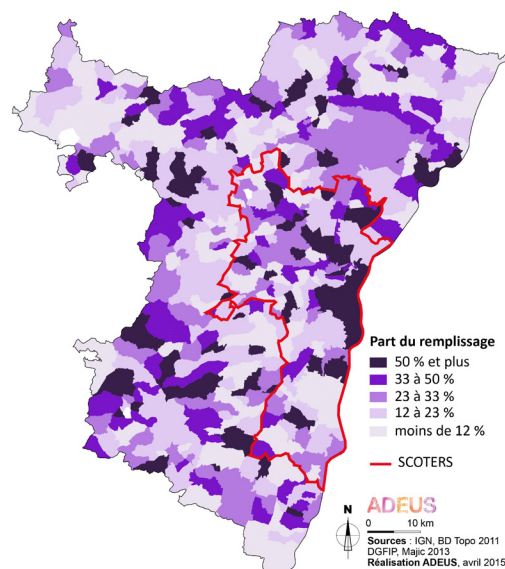
FONCIER - Part du remplissage

PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2003 ET 2012



La CC du Rhin est une des intercommunalités des SCOTERS qui a le moins mobilisé de foncier au sein des enveloppes urbaines, avec une part de foncier

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

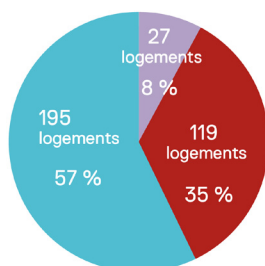


en remplissage (dents creuses, zones urbaines non bâties etc.) de l'ordre de 10 %.

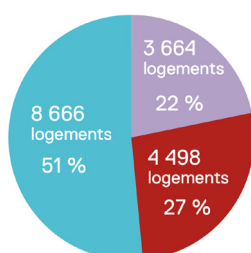
LOGEMENT ET FONCIER - Répartition de la création de logements selon le type de consommation foncière

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

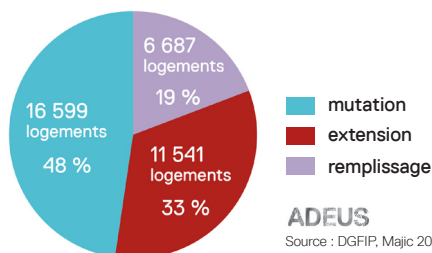
DANS LA CC DU RHIN



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



57 % des logements créés dans la CC du Rhin 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 84 % des logements créés sur la période 2007-2012 qui n'ont pas engendré de consommation d'espaces

→ Répartition par niveau d'armatures : voir page suivante

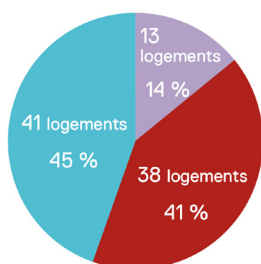
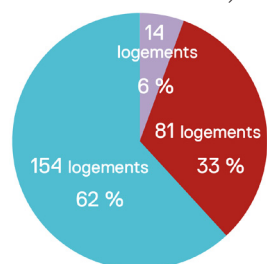
naturels ou agricoles. Les logements en extension urbaine représentent moins de 35 % des logements neufs, ce qui est supérieur à la moyenne du SCOTERS, mais au-dessus des objectifs visés par le SCOT (préconisant 50 % au maximum).

→ Répond en partie à l'objectif 2

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE LA CC DU RHIN ENTRE 2007 ET 2012

POLARITÉS
(bourgs-centres
et communes bien desservies)

VILLAGES



ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2013

Les villages de la CC du Rhin se sont davantage développés par extension que les polarités, mais la part des mutations demeure importante. Les polarités se sont développées par mutation et extension, la part du remplissage étant inférieure à celle des villages.

La construction s'est polarisée sur les bourgs-centres et les communes bien desservies, qui ont créé 249 logements neufs, soit plus du double des villages (92 logements).

mutation
extension
remplissage

→ Répond en partie aux objectifs 1, 2 et 4

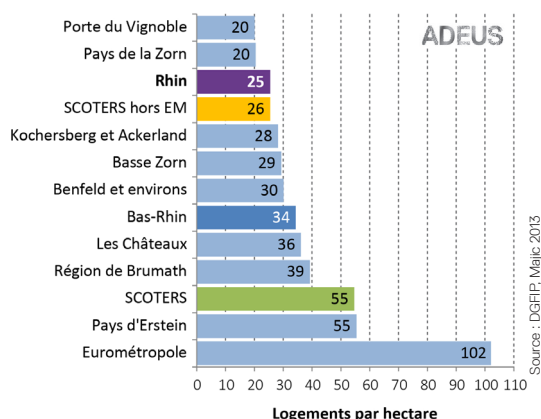
LOGEMENT - Part de logements supplémentaires créés dans les zones prioritaires de développement

→ 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)

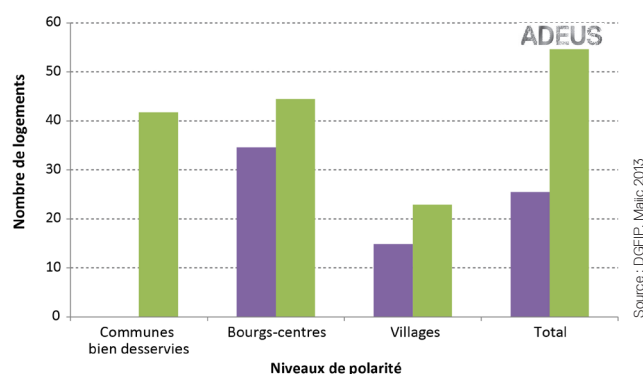


ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2013

En comptabilisant l'ensemble des logements neufs (en remplissage, extension et mutation), la CC du Rhin a créé 1 logement de moins par ha consommé que la moyenne des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole, et 9 logements de moins que la moyenne constatée dans le Bas-Rhin. Les mutations font doubler les densités si on les intègre aux autres formes de construction neuve.

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



ADEUS

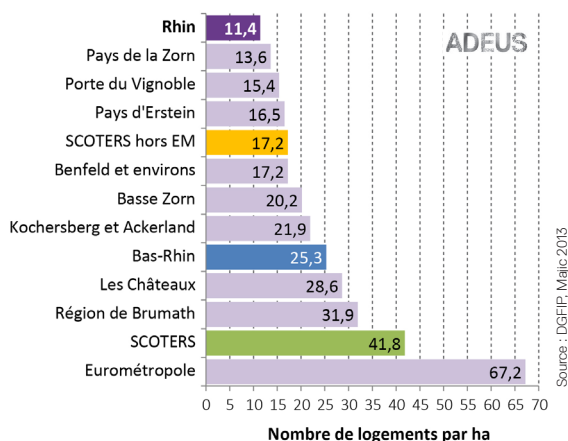
Source : DGFIP, Majic 2013

A l'échelle de l'EPCI, le fort volume de mutations enregistrées dans les bourgs-centres rapprochent ses communes des moyennes constatées sur le SCOTERS.

→ Répond en partie à l'objectif 4

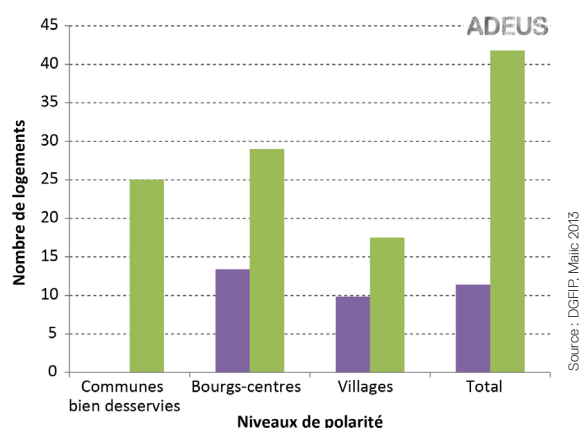
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements en remplissage

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 la CC du Rhin est la plus faible des intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole, mais elle est à relativiser par la faible part que représente le foncier consommé en remplissage

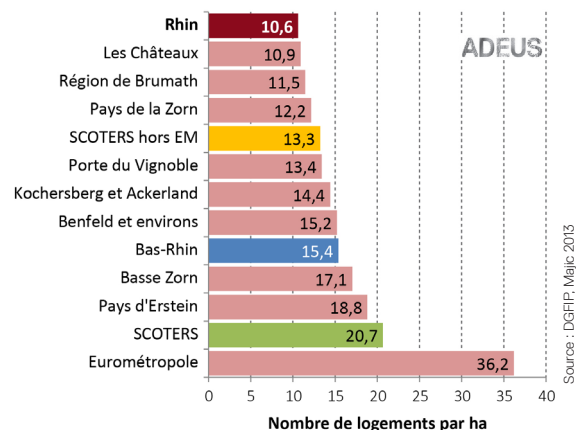
DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE DANS LA CC DU RHIN ET LE
SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012



dans cet EPCI (moins de 10 % de la consommation foncière totale entre 2007 et 2012). Quel que soit le niveau des communes au sein de l'armature urbaine du SCoT, cette densité est toujours plus faible que la moyenne constatée dans le SCOTERS.

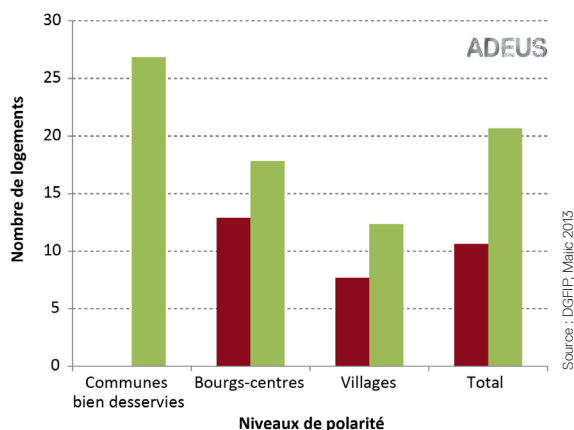
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements dans les extensions

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



La densité de logements créés dans les extensions urbaines dans la CC du Rhin est elle aussi la plus faible des intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole. La CC du Rhin compense ces faibles densités par la forte part de logements neufs issue des mutations (division de biens, démolition/reconstruction, rénovation

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION DANS LA CC DU RHIN ET LE
SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012

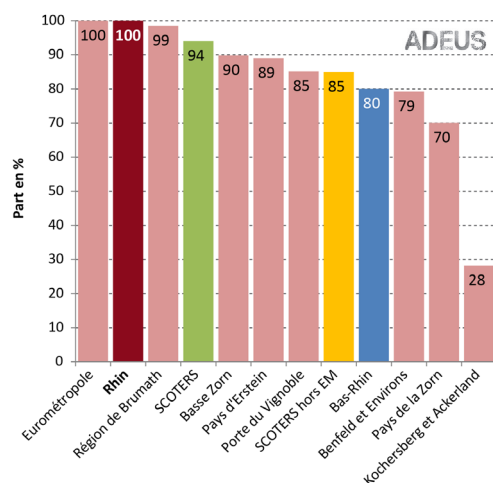


et transformation d'un bien en logement, etc.). Cette densité est plus importante dans les bourgs-centres que les villages, mais reste en-dessous des moyennes du SCOTERS.

⇒ 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 villages représentent moins de 15 % de l'offre foncière nouvelle en ZA dans le SCOTERS. La CC du Rhin confirme cette polarisation avec des extensions en ZA exclusivement portées par les bourgs-centres.

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