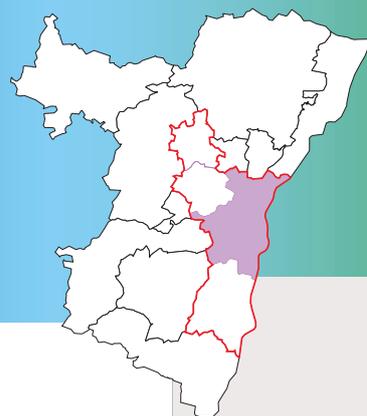




CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

GROUPE PILOTE FONCIER



Synthèse par rapport aux objectifs du SCOTERS *

⇒ **OBJECTIF 1** : 1 800 logements supplémentaires à produire par an (hors Strasbourg) et 900 supplémentaires annuels à Strasbourg (ici période 2007-2016).

Eurométropole, hors Strasbourg :

1 263 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 1 800 logements.

Strasbourg :

1 845 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 900 logements.

⇒ **OBJECTIF 2** : au moins 60 % des nouveaux logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine.

Eurométropole de Strasbourg :

86 % des logements dans l'enveloppe urbaine ou en mutation (période 2007-2015).

SCOTERS, hors Eurométropole :

66 % des logements dans l'enveloppe urbaine ou en mutation (période 2007-2015).

⇒ **OBJECTIF 3** : enveloppe foncière maximale de 33 ha à consommer par an en extension urbaine pour le logement (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).

Eurométropole de Strasbourg :

9.4 ha par an (période 2007-2015).

SCOTERS, hors Eurométropole :

14.9 ha par an (période 2007-2015).

⇒ **OBJECTIF 4** : au moins 75 % de logements supplémentaires en extension urbaine dans les zones prioritaires de développement et dans les intercommunalités autres que l'Eurométropole.

Eurométropole :

Sans objet. L'intégralité des communes appartenant à l'espace métropolitain et ses communes proches et l'intégralité des logements en extension se situent de fait dans des zones prioritaires de développement.

SCOTERS, hors Eurométropole :

Donnée non disponible en 2016. Tendance : 224 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).

Eurométropole de Strasbourg :

35 logements créés par ha urbanisé en extension entre 2007 et 2015.

SCOTERS :

23.1 logements créés par ha urbanisé en extension entre 2007 et 2015.

⇒ **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.

Eurométropole de Strasbourg :

12 ha par an entre 2007 et 2015.

SCOTERS :

18.5 ha par an entre 2007 et 2015.

Chiffres clés de l'intercommunalité

Nombre de communes	33
Population	484 157
Nombre de gares	12

Source : INSEE, RP 2014

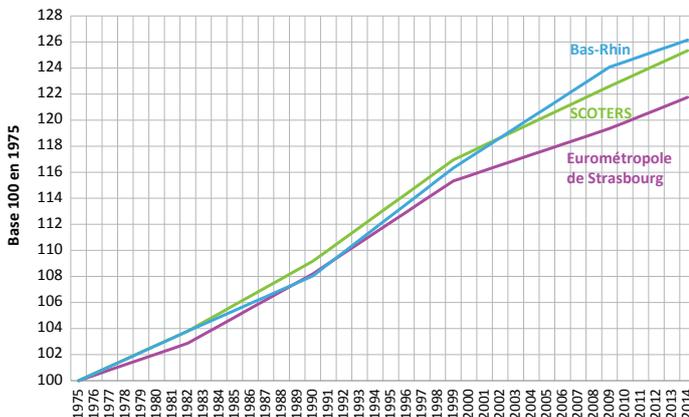
* Voir page 12 : Définition des indicateurs

DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

La population de l'Eurométropole de Strasbourg apparaît moins dynamique que celle du SCOTERS ou encore celle du département, avec un rythme de croissance annuelle de 0,3 % entre 2008 et 2014 (en retrait par rapport à la période 1975-2000). Les résultats de 2014 montre une stabilisation de cette croissance.

Les jeunes (étudiants) ainsi que les actifs sont davantage représentés dans le territoire de l'Eurométropole qu'à l'échelle du SCOTERS hors Eurométropole, contrairement aux jeunes actifs et familles en constitution.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DE LA POPULATION DE 1975 À 2014



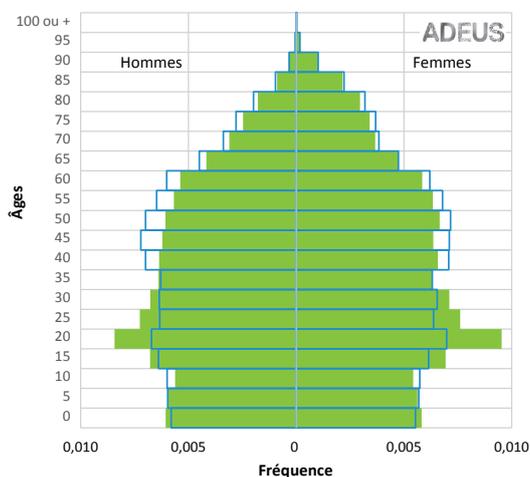
Source : INSEE, RP 1975 à 2014

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION

Territoires	1975/2009	2009/2014
Eurométropole de Strasbourg	0,94 %	0,69 %
SCOTERS hors Eurométropole	1,15 %	2,25 %
SCOTERS	0,60 %	0,44 %
Bas-Rhin	0,64 %	0,33 %

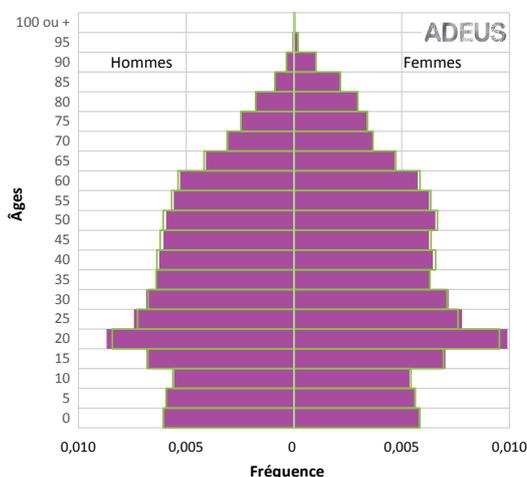
Source : INSEE, RP 1975 à 2014

POPULATION SCOTERS ET BAS-RHIN EN 2014



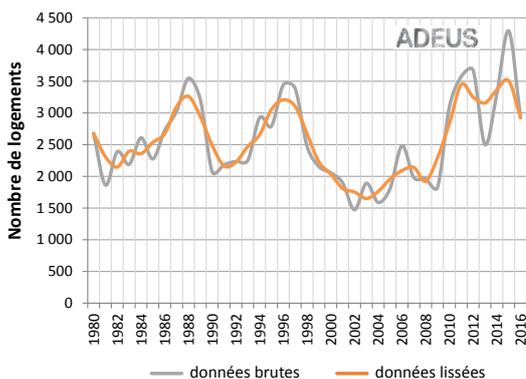
Source : INSEE, RP 2014

POPULATION EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG ET SCOTERS EN 2014



LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS L'EUROMÉTROPOLE DE 1985 À 2016



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

Après une période de baisse de la construction neuve à la fin des années 90, la production de nouveaux logements a repris en 2004 et n'a cessé de s'amplifier depuis, avec un pic en 2015, où la production dépasse les 5 300 logements dans l'Eurométropole. 2016 marque un léger recul de la production qui reste cependant au-dessus de la barre des 3 000 logements.

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE L'EUROMÉTROPOLE DANS LE SCOTERS HORS EUROMÉTROPOLE DE 1985 À 2016



L'Eurométropole regroupe plus de 85 % de la construction neuve dans l'ensemble du SCOTERS. 2015 confirme la tendance qui n'a cessé de s'amplifier depuis la reprise de la construction en 2004 où elle représentait environ 60% des logements neufs.

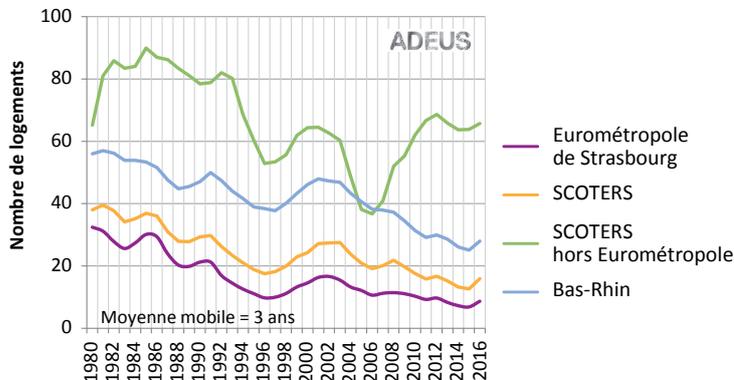
➔ Renseigne l'objectif 1

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 fin des années 1980 au sein de l'Eurométropole, tout comme dans l'ensemble du SCOTERS ou du Bas-Rhin, soulignant une diversification de l'offre nouvelle de logements.

Depuis les années 1980, l'Eurométropole enregistre une part des maisons individuelles bien inférieure à celle du SCOTERS hors Eurométropole, du département ainsi que du SCOTERS. Elle ne cesse de décroître, au profit du logement collectif, malgré une légère reprise en 2016.

PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'ENSEMBLE DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE 1985 À 2016



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

FONCIER - Consommation foncière en extension

L'Eurométropole a consommé 21,5 ha par an en moyenne sur les neuf dernières années, avec un ralentissement marqué en 2013 :

- le foncier consommé pour l'activité a réduit par 3 depuis 2013 et le foncier consommé par les tissus mixtes a disparu ;
- le foncier consommé pour le logement s'est réduit d'un tiers, en parallèle, sur la même période.

CONSOMMATION FONCIÈRE ANNUELLE, EN EXTENSION, DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG (EN HECTARES ET PAR AN)

	2007/2012	2013/2015	Moyenne annuelle (sur 9 ans)
Activités	15,0	4,8	11,6
Logements	10,6	7,1	9,5
Mixte*	0,7	0,0	0,5
Total général	26,4	11,9	21,5

* 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 2007 ET 2015 (EN HECTARES ET PAR AN)

	Activités			Logements			Mixte logements et activités			Total consommation en extension		
	2007/2012	2013/2015	Variation	2007/2012	2013/2015	Variation	2007/2012	2013/2015	Variation	2007/2012	2013/2015	Variation
Bas-Rhin	65,7	40,9	-38 %	123,3	59,0	-52 %	5,5	1,0	-81 %	194,5	100,9	-48 %
SCOTERS	21,4	8,8	-59 %	28,3	16,6	-41 %	1,9	0,2	-89 %	51,6	25,5	-50 %
Eurométropole de Strasbourg	15,0	4,8	-68 %	10,6	7,1	-33 %	0,7	0,0	-100 %	26,4	11,9	-55 %

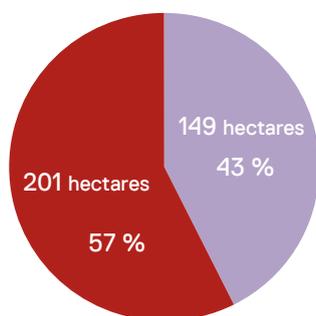
Source : DGFIP, Majic 2016

→ Renseigne les objectifs 3 et 6

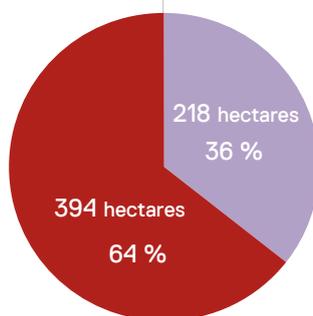
FONCIER - Type de consommation foncière

TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2007 ET 2015

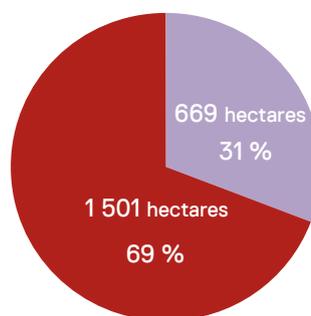
DANS L'EUROMÉTROPOLE



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension
■ remplissage

ADEUS

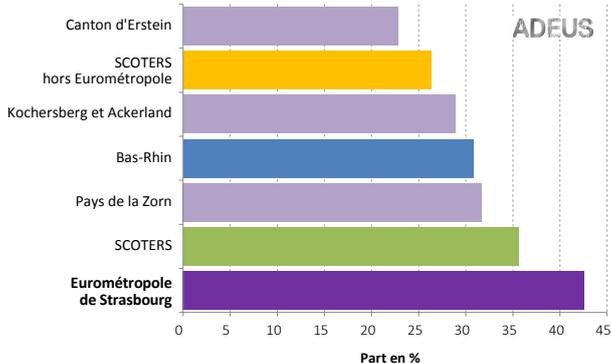
Source : DGFIP, Majic 2016

Les extensions représentent 57 % du foncier consommé, ce qui reste moins élevé que le SCOTERS et le Bas-Rhin, où la proportion est de l'ordre des trois quarts du foncier consommé. Les résultats de 2015 confirment l'augmentation de la part du foncier en densification par rapport aux extensions.

→ Renseigne l'objectif 2

FONCIER - Part du remplissage

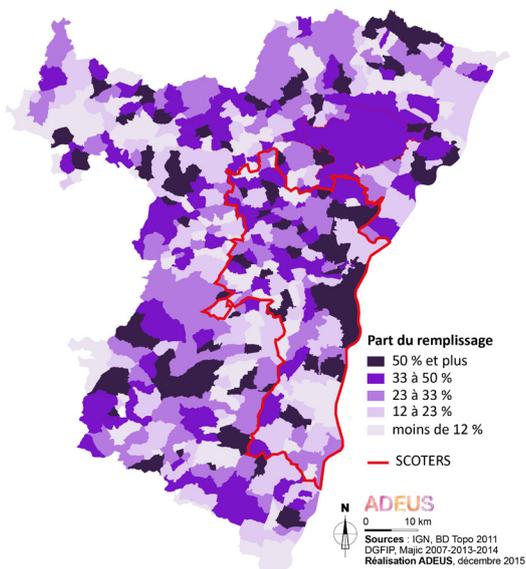
PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2015



Source : DGFIP, Majic 2016

Sans surprise, l'Eurométropole enregistre la part de construction neuve au sein de l'enveloppe urbaine la plus importante de toutes les intercommunalités du SCOTERS ; bien au-dessus des moyennes constatées dans le département. Les résultats de 2015 confirment cette tendance.

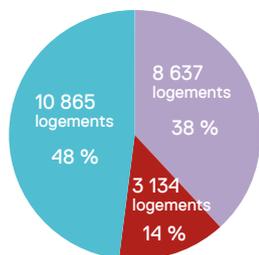
PART DU REMPLISSAGE PAR COMMUNE ENTRE 2003 ET 2013 SUR LE BAS-RHIN



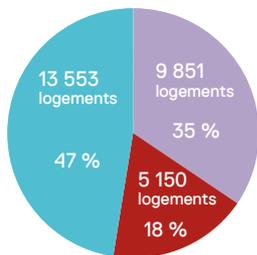
LOGEMENT ET FONCIER - Répartition de la création de logements selon le type de consommation foncière

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS PAR TERRITOIRES ENTRE 2007 ET 2015

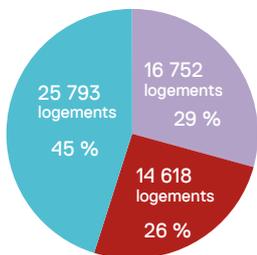
DANS L'EUROMÉTROPOLE



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



mutation
extension
remplissage

ADEUS
Source : DGFIP, Majic 2016

↳ Répartition par niveau d'armatures : voir page suivante

Près de la moitié des logements créés dans l'Eurométropole 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.

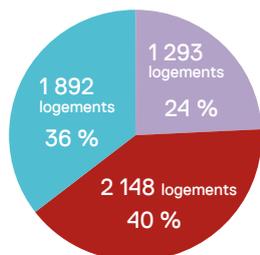
C'est donc 86 % des logements créés sur la période 2007-2015, qui n'ont pas engendré de consommation d'espaces naturels ou agricoles. On note une réduction des logements neufs en extension confirmée en 2015.

↳ Renseignez en partie l'objectif 2

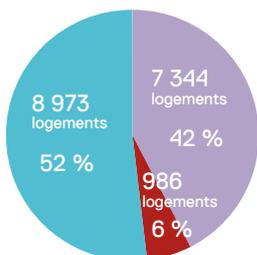
RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG ENTRE 2007 ET 2015

POLARITÉS

(pôles urbains de l'espace métropolitain et communes bien desservies)



VILLAGES



Par la position des communes de l'Eurométropole dans les niveaux supérieurs de l'armature urbaine du SCoT, l'essentiel de la production de logements est porté par les polarités (dans des proportions identiques à l'analyse ci-dessus).



→ Renseigne en partie les objectifs 1, 2 et 4

ADEUS

Source : DGFIP, Majaic 2016

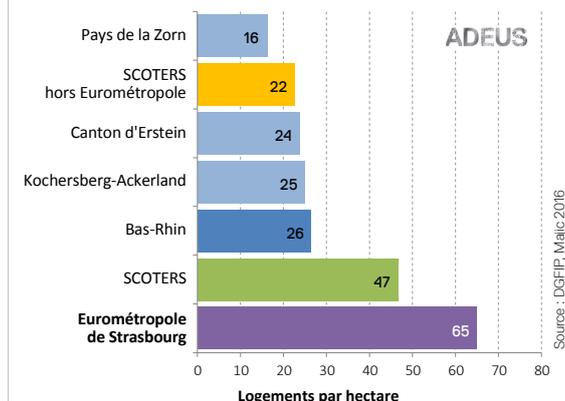
LOGEMENT - Part de logements supplémentaires créés dans les zones prioritaires de développement

→ Données non disponibles en 2014

FONCIER

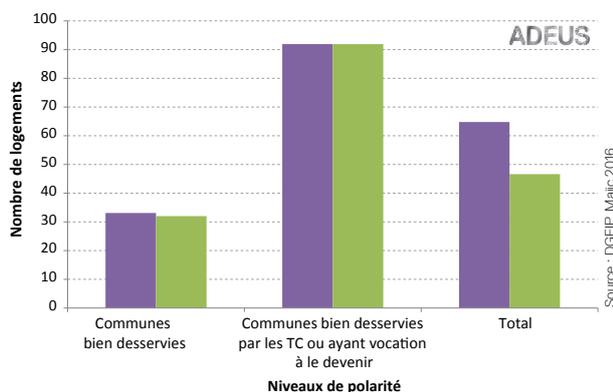
Performance de l'usage du foncier

PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2015 (LOGEMENTS/ HA)



En comptabilisant l'ensemble des logements neufs (en remplissage, extension et mutation), l'Eurométropole a créé en moyenne 43 logements de plus pour un ha consommé que dans les autres intercommunalités du SCOTERS ainsi qu'à celle du département. Cette moyenne reste cependant inférieure à l'indice de performance préconisé par le SCOTERS, à savoir 120 à 140 logements neufs par ha consommé pour Strasbourg ; et entre 40 et 100 logements, selon la position des

INDICE DE PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR NIVEAUX D'ARMATURE DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG ET DU SCOTERS (HORS EUROMÉTROPOLE) ENTRE 2007 ET 2015



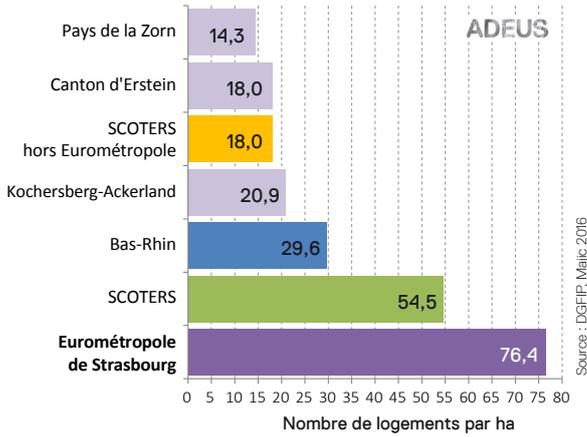
communes dans l'armature urbaine, pour l'Eurométropole hors Strasbourg.

La performance d'usage du foncier consommé dans l'Eurométropole est supérieure à celle du SCOTERS pour tous les niveaux de l'armature urbaine.

→ Renseigne en partie l'objectif 4

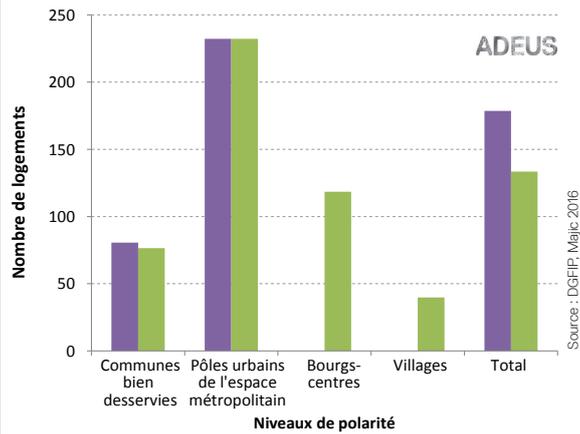
LOGEMENT ET FONCIER - **Densité de logements en remplissage**

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2015 (LOGEMENTS PAR HECTARE)



La densité de logements créés au sein de l'enveloppe urbaine des communes de l'Eurométropole est quatre fois supérieure aux moyennes observées dans les autres intercommunalités du SCOTERS.

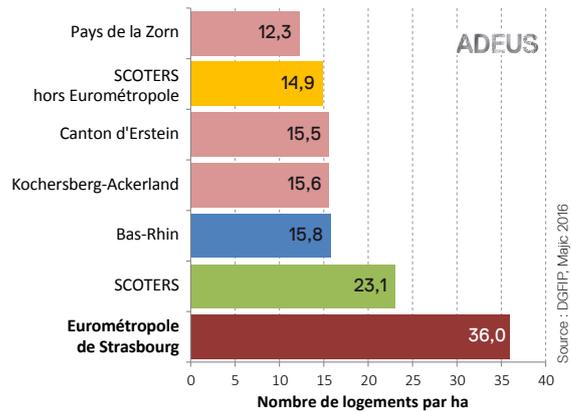
DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR NIVEAUX D'ARMATURE DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2015



Elle reste 2,5 fois supérieure à celle du Bas-Rhin et ce constat se renforce avec les résultats de 2015.

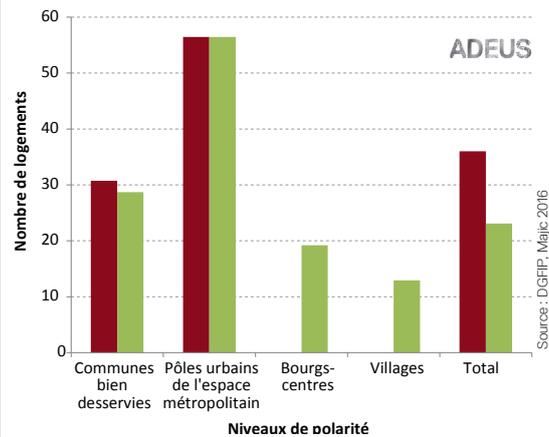
LOGEMENT ET FONCIER - **Densité de logements dans les extensions**

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2015 (LOGEMENTS PAR HECTARES)



La densité de logements créés dans les extensions urbaines dans l'Eurométropole est également 2 fois et demi supérieure à la moyenne enregistrée dans les autres intercommunalités du SCOTERS. Elle reste deux fois inférieure à la densité réalisée en remplissage.

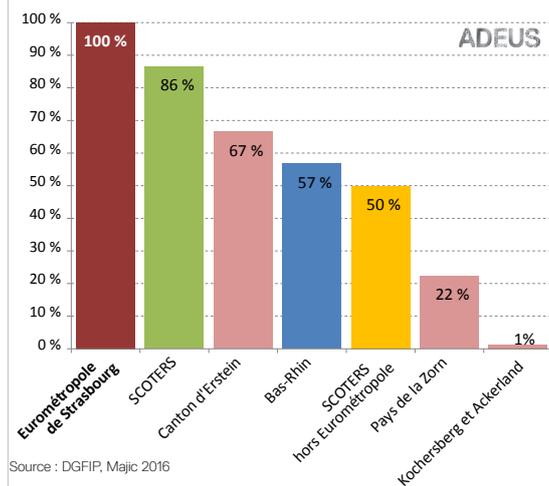
DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION PAR NIVEAUX D'ARMATURE DANS L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2015



→ Renseigne 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 (2007-2015)



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 14 % de l'offre foncière nouvelle en ZA dans le SCOTERS.

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**
Equipe projet : **Pierre-Olivier Peccoz** (chef de projet),
Vincent Flickinger, Nathalie Griebel, Benjamin Puccio,
Sophie Monnin
PTP 2017 - N° projet : **2.1.4.9** - Mise en page : **Sophie Monnin**

© ADEUS - Décembre 2017

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org