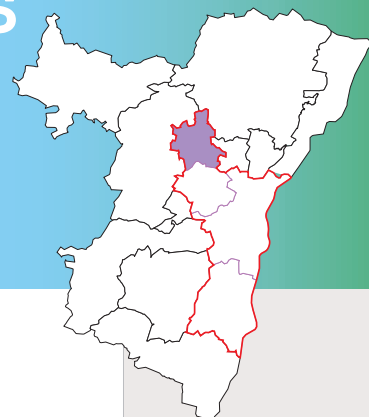




CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LA ZORN

GROUPE PILOTE FONCIER



Synthèse par rapport aux objectifs du SCOTERS *

⇒ **OBJECTIF 1** : 1 300 logements supplémentaires à produire par an (SCOTERS hors EMS).

CC du Pays de la Zorn :

89 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 140 logements (2007-2016).

SCOTERS, hors Eurométropole :

495 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 1 300 logements (2007-2016).

⇒ **OBJECTIF 2** : au moins 50 % des nouveaux logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine.

CC du Pays de la Zorn :

61 % 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 20 ha à consommer par an en extension urbaine pour le logement (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).

CC du Pays de la Zorn :

3.1 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 (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).

non quantifiable par les données MAJIC en 2016.

CC du Pays de la Zorn :

tendance : 98 logements en extension par an.

SCOTERS, hors Eurométropole :

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).

CC du Pays de la Zorn :

12.3 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.

CC du Pays de la Zorn :

0.8 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 **22**

Population **15 875**

Bourg-centre **Hochfelden**

Population des bourg-centre **3 935**

Nombre de gares **3**

Source : INSEE, RP 2014

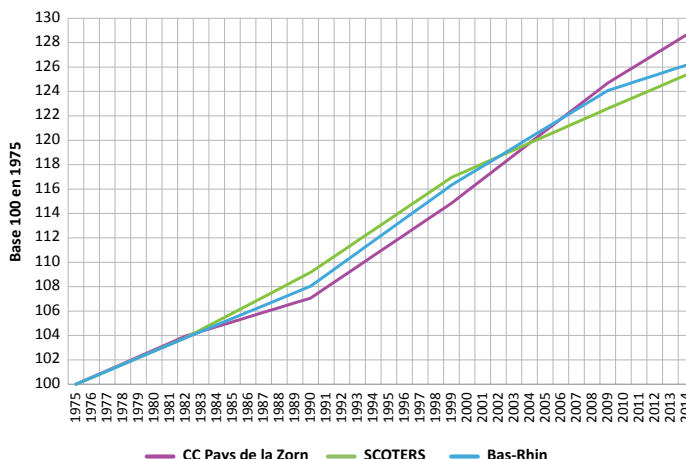
* Voir page 12 : Définition des indicateurs

DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

La population de la CC du Pays de la Zorn évolue de manière plus dynamique que celle du SCOTERS et du département. Entre 2008 et 2014, sa population croît à nouveau plus rapidement (+0,69 % en moyenne chaque année depuis 2009).

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 2014



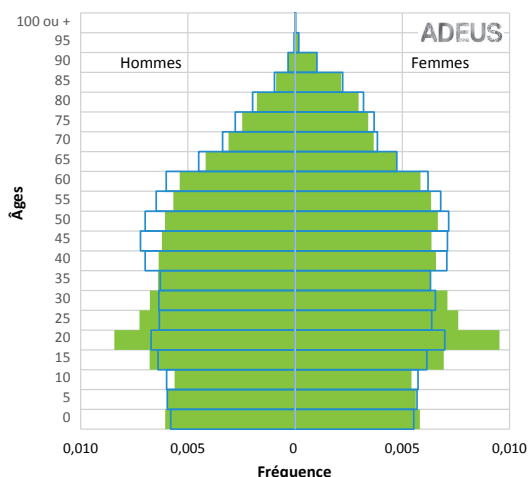
Source : INSEE, RP 1975 à 2014

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION

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

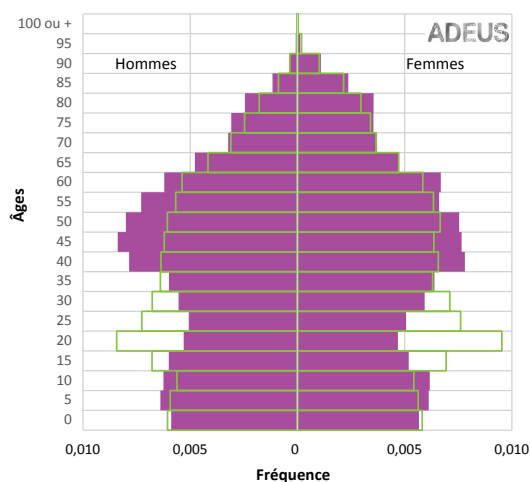
Source : INSEE, RP 1975 à 2014

POPULATION SCOTERS ET BAS-RHIN EN 2014



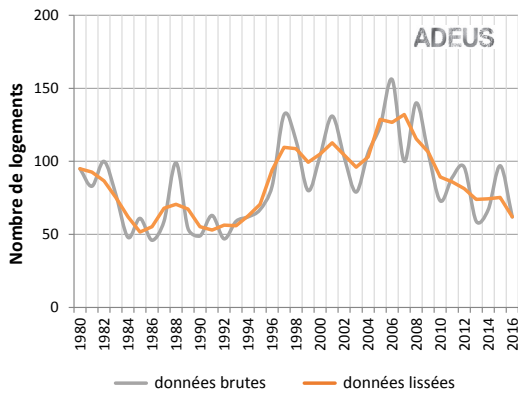
Source : INSEE, RP 2014

POPULATION CC DU PAYS DE LA ZORN ET SCOTERS EN 2014



LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

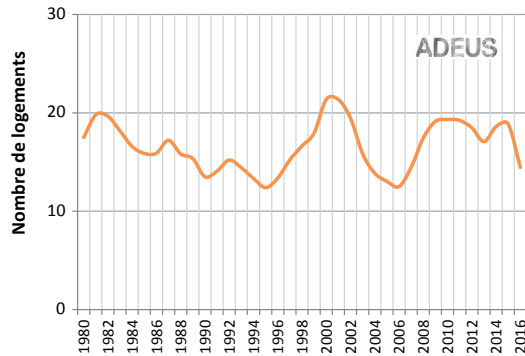
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LA CC DU PAYS DE LA ZORN DE 1985 À 2015



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

La construction neuve au sein de la CC du Pays de la Zorn a connu un pic de constructions neuves en 2006. Elle n'a cessé depuis de décroître. L'année 2016 enregistre le plus faible niveau de construction depuis le début des années 1990, confirmant la tendance observée en 2015.

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LA CC DU PAYS DE LA ZORN DANS LE SCOTERS HORS EUROMÉTROPOLE DE 1985 À 2015



La part de la construction neuve au sein de la CC du Pays de la Zorn, dans l'ensemble des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole a globalement diminué, passant de 15 % en 1982 à moins de 4 % en 2015.

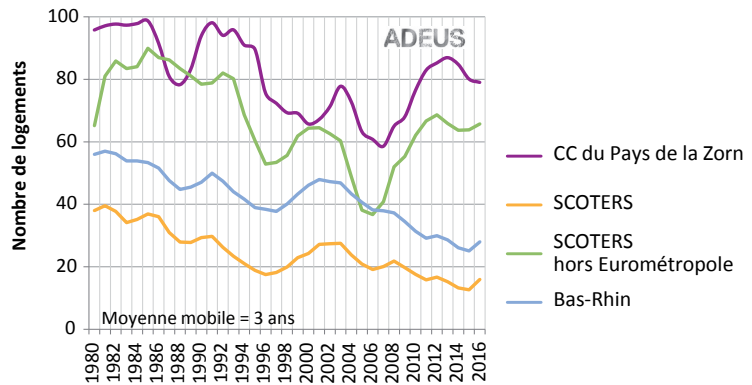
⇒ Renseigne l'objectif 1

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 de la Zorn, 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 10 % des logements neufs en 2015

PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'ENSEMBLE DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE 1985 À 2015



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

FONCIER - Consommation foncière en extension

La CC du Pays de la Zorn a consommé 4 ha par an en moyenne sur les neuf dernières années, avec un ralentissement depuis 2013 (-20%). Cette consommation est contrastée avec :

- un accroissement du foncier urbanisé pour l'activité, parallèlement à une stagnation du foncier consommé pour les zones mixtes;
- une diminution de plus de 40% du foncier urbanisé pour le logement, dans la tendance de réduction du foncier consommé par le résidentiel dans le département, cependant moins marquée que dans le SCOTERS.

CONSOMMATION FONCIÈRE ANNUELLE, EN EXTENSION, DANS LA CC DU PAYS DE LA ZORN (EN HECTARES ET PAR AN)

	2007/2012	2013/2015	Moyenne annuelle (sur 9 ans)
Activités	0,5	1,3	0,8
Logements	3,7	2,0	3,1
Mixte*	0,1	0,1	0,1
Total général	4,3	3,4	4,0

* Logements dans un tissu d'activités ou activités dans un tissu résidentiel.

N.B. : Consommation hors surfaces relatives aux « dépendances »

VARIATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE 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 %
CC du Pays de la Zorn	0,5	1,3	170 %	3,7	2,0	-45 %	0,1	0,1	-15 %	4,3	3,4	-20 %

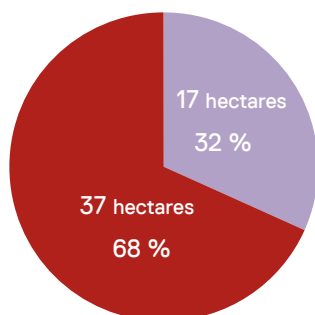
Source : DGFIP, Majic 2016

→ Renseigne les objectifs 3 et 6

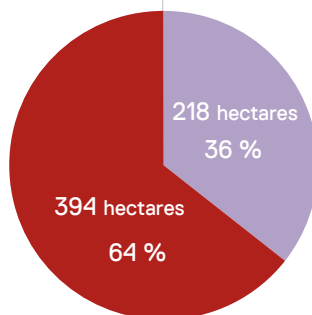
FONCIER - Type de consommation foncière

TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2007 ET 2015

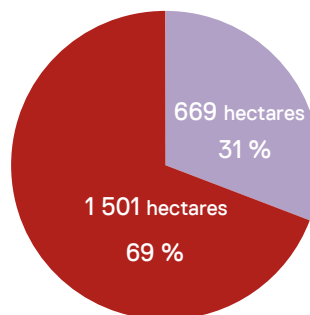
DANS LA CC DU PAYS DE LA ZORN



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension
■ remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2016

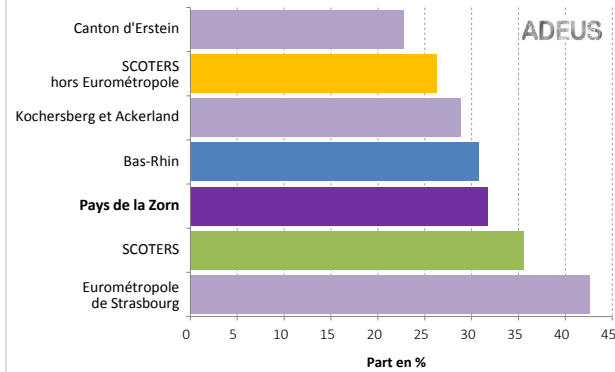
Les extensions urbaines constituent près de 70% du foncier consommé par l'urbanisation dans la CC du Pays de la Zorn (dans la moyenne constatée sur le Bas-Rhin), alors que la tendance est plutôt de l'ordre des 65% dans le SCOTERS. Le foncier en remplissage (urbanisation de dents creuses,

densification de terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine, etc.) représente un peu plus de 30% du foncier utilisé.

→ Renseigne l'objectif 2

FONCIER - Part du remplissage

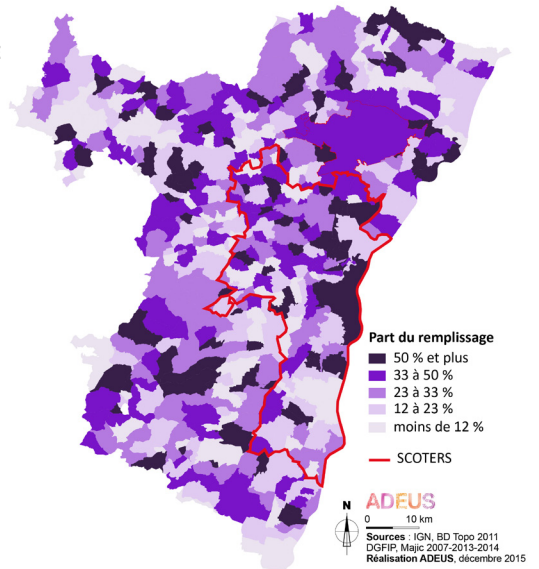
PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2015



Source : DGFIP, Majic 2016

La CC du Pays de la Zorn est l'intercommunalité (autre que l'Eurométropole) qui valorise le mieux le foncier non bâti au sein de ses enveloppes urbaines ; avec une

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

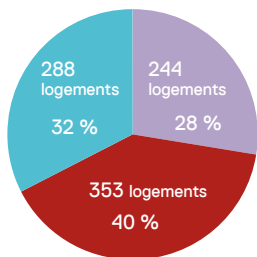


part supérieure à 30% sur les cinq dernières années, ce qui la situe au dessus de la moyenne du département et du SCOTERS.

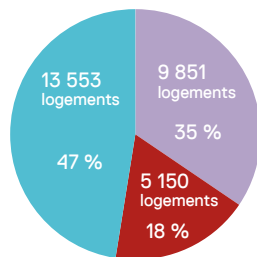
LOGEMENT ET FONCIER - Répartition de la création de logements selon le type de consommation foncière

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

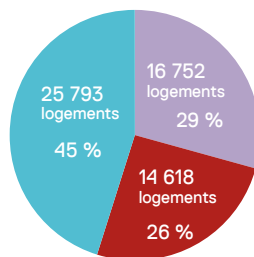
DANS LA CC DU PAYS DE LA ZORN



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



mutation
extension
remplissage

ADEUS
Source : DGFIP, Majic 2016

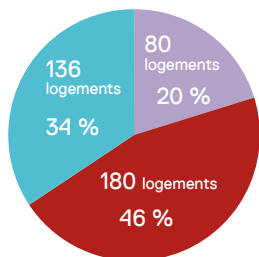
32 % des logements créés dans la CC du Pays de la Zorn ont été réalisés par mutations, au sein de bâtiments existants, par des divisions de parcelles bâties ou dans des opérations de démolition/reconstruction ; autrement dit, sans générer de consommation foncière. Ce sont donc 60 % des logements créés sur la période 2007-2015, qui n'ont pas engendré de consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Les logements en extension urbaine représentent 40 % des logements neufs, ce qui reste supérieur à la moyenne du SCOTERS et du département, mais demeure dans l'objectif du SCoT (qui en préconise au maximum 50 %).

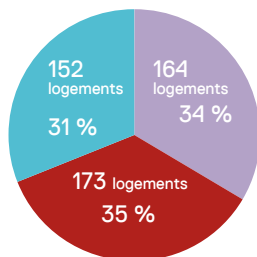
→ Renseigne en partie l'objectif 2

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE LA CC DU PAYS DE LA ZORN ENTRE 2007 ET 2015

POLARITÉS
(bourgs-centres et communes bien desservies)



VILLAGES



La construction s'est concentrée sur les villages qui, en termes de volume, ont créé 489 logements, contre 396 dans les polarités. La part des logements en extension est plus importante dans les polarité (près de 50%, le maxima préconisé par le SCOTERS).

■ mutation
■ extension
■ remplissage

→ Renseigne en partie les objectifs 1, 2 et 4

ADEUS

Source : DGFIP, Májic 2016

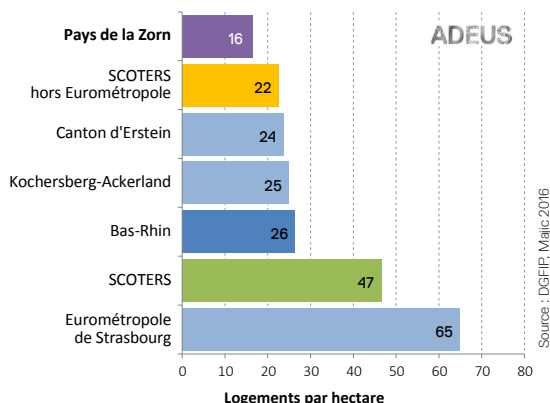
LOGEMENT - Part de logements supplémentaires créés dans les zones prioritaires de développement

→ Données non disponibles en 2014

FONCIER

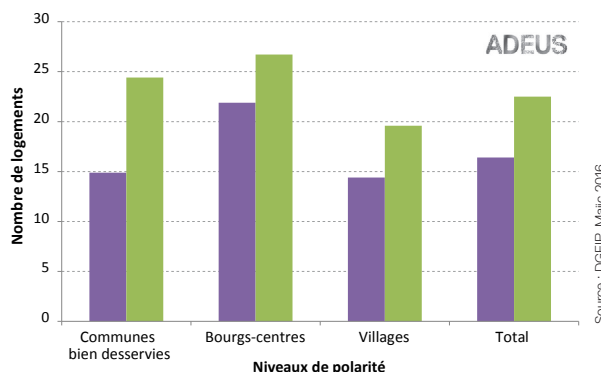
Performance de l'usage du foncier

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), la CC du Pays de la Zorn a créé environ 6 logements de moins par ha consommé que la moyenne des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole (moyenne 2007-2015).

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

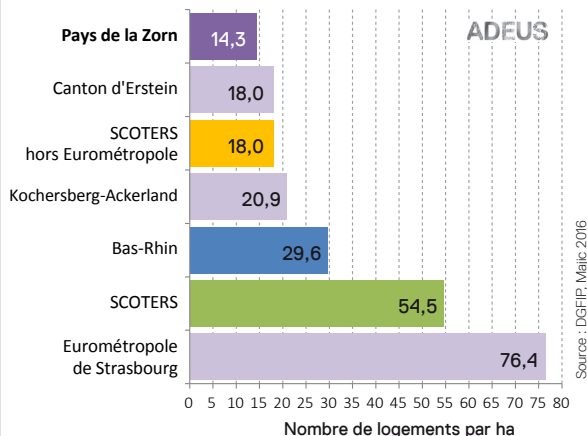


A l'échelle de l'EPCI, les densités de logements produites par ha consommé sont toujours inférieures aux moyennes des autres intercommunalités, en particulier dans les communes des bassins de vie de proximité.

→ Renseigne en partie l'objectif 4

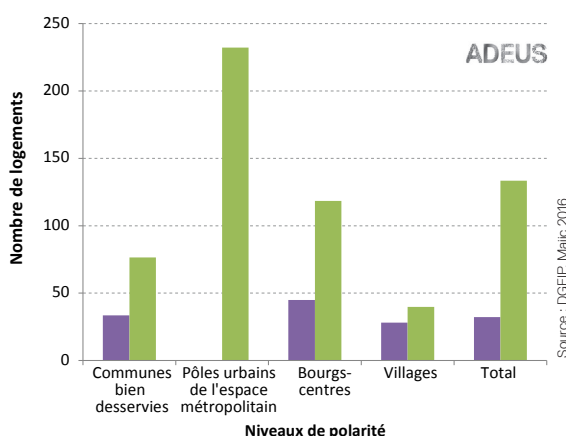
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements en remplissage

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'EPCI reste dans la moyenne des intercommunalités du SCOTERS (hors EMS) mais demeure inférieure à la moyenne constatée sur le Bas-Rhin (29.6 logements/ha).

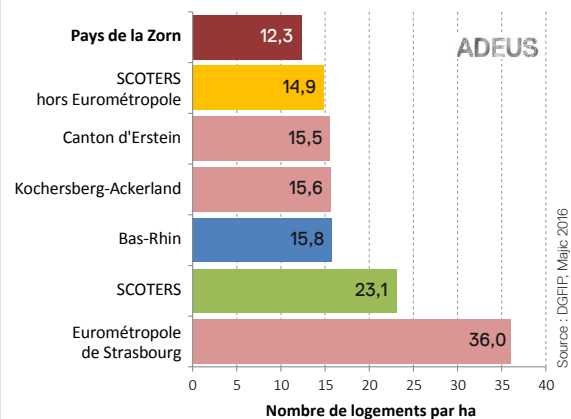
DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR NIVEAUX D'ARMATURE DANS LA CC DU PAYS DE LA ZORN ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2015



Cet indicateur est à relativiser, dans la mesure où la part des logements en remplissage représente 16 % des logements neufs du Pays de la Zorn (et que les mutations, 53 % des logements neufs, ne sont pas intégrées).

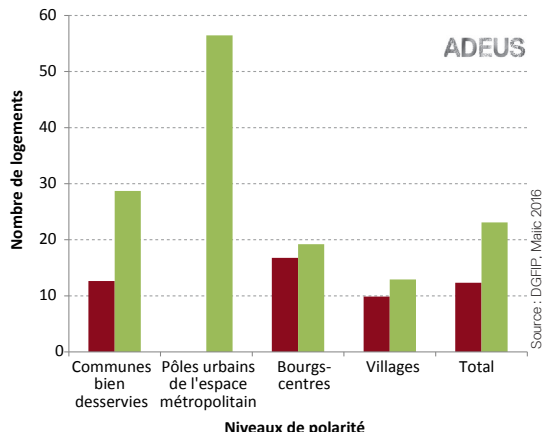
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements dans les extensions

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



La densité de logements créés dans les extensions urbaines dans la CC du Pays de la Zorn est la plus faible constatée dans les intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole.

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION PAR NIVEAUX D'ARMATURE DANS LA CC DU PAYS DE LA ZORN ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2015

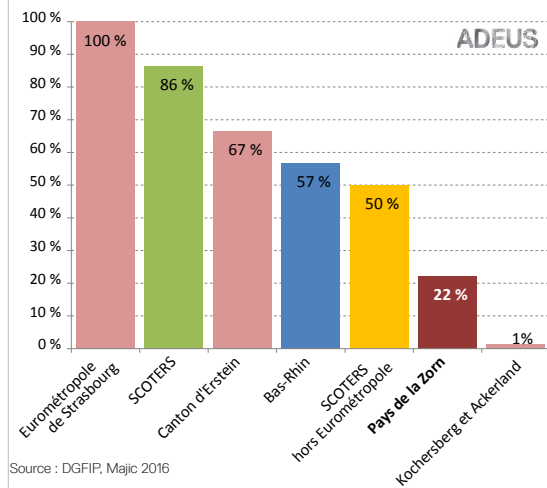


Au sein de la CC du Pays de la Zorn, cette densité est « portée » par les bourgs-centres, même si les proportions demeures inférieures aux moyennes constatées à l'échelle du SCOT.

⇒ 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 de la CC du Pays de la Zorn représentent 88 % de la totalité de l'offre foncière nouvelle en ZA.

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