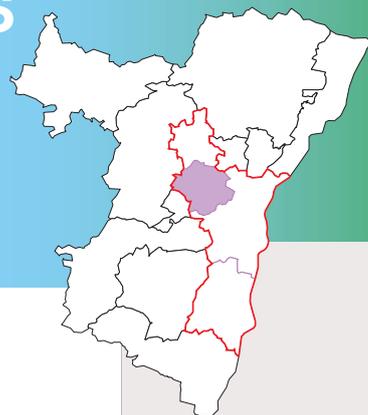




CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND

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 Kochersberg et de l'Ackerland : 173 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 200 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 Kochersberg et de l'Ackerland : 63 % 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 Kochersberg et de l'Ackerland : 4.7 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 Kochersberg et de l'Ackerland : **tendance** : 74 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 Kochersberg et de l'Ackerland : 15.6 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 Kochersberg et de l'Ackerland : 0.9 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	.....	23
Population	.....	24 755
Bourg-centre	.....	Truchtersheim
Population du bourg-centre	.....	2 953
Nombre de gares	.....	-
Stations TSPO	.....	2

Source : INSEE, RP 2014

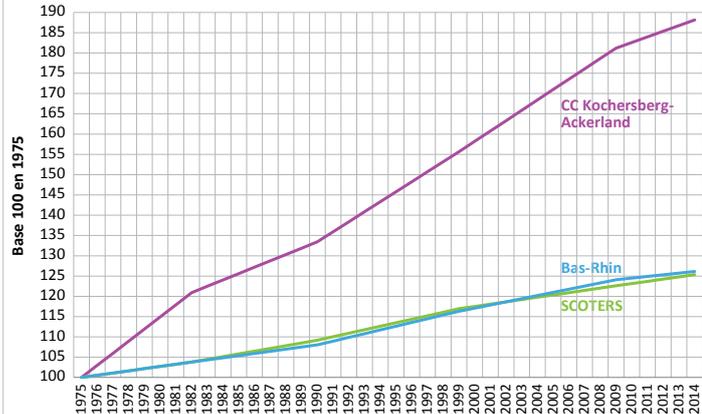
* Voir page 12 : Définition des indicateurs

DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

La population de la CC du Kochersberg et de l'Ackerland évolue de manière plus dynamique que celle du SCOTERS et du département. Entre 2008 et 2014, sa population croît à 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



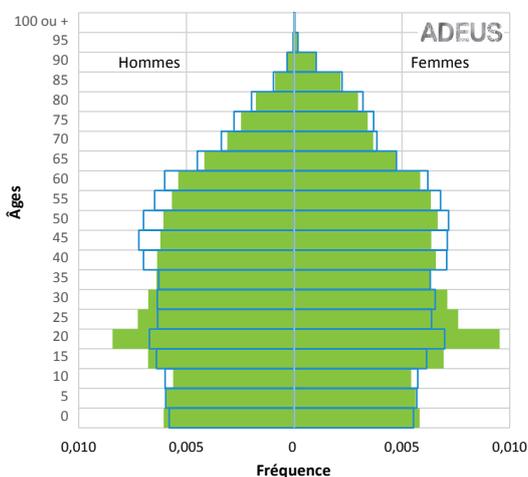
Source : INSEE, RP 1975 à 2014

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION

Territoires	1975/2009	2009/2014
CC du Kochersberg et de l'Ackerland	0,94 %	0,69 %
SCOTERS hors Eurométropole	1,15 %	2,25 %
SCOTERS	0,60 %	0,44 %
Bas-Rhin	0,64 %	0,33 %

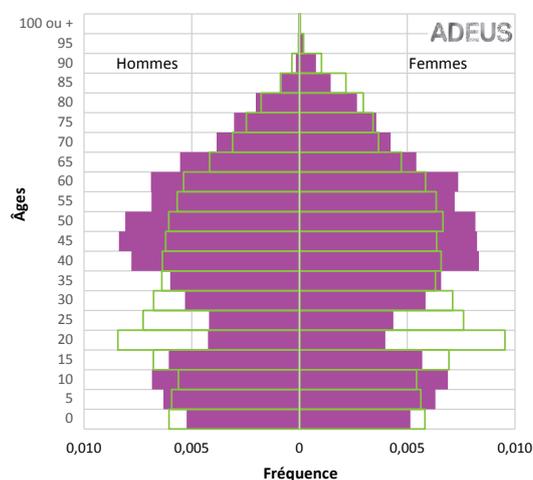
Source : INSEE, RP 1975 à 2014

POPULATION SCOTERS ET BAS-RHIN EN 2014



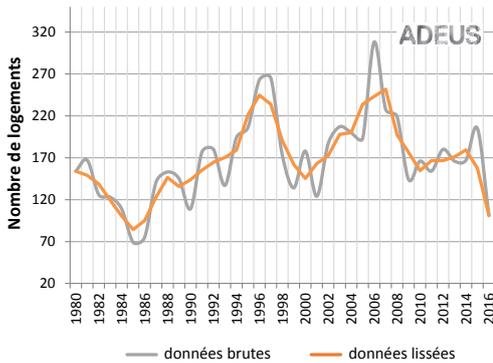
Source : INSEE, RP 2014

POPULATION CC DU KOCHERSBERG ET ACKERLAND ET SCOTERS EN 2014



LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

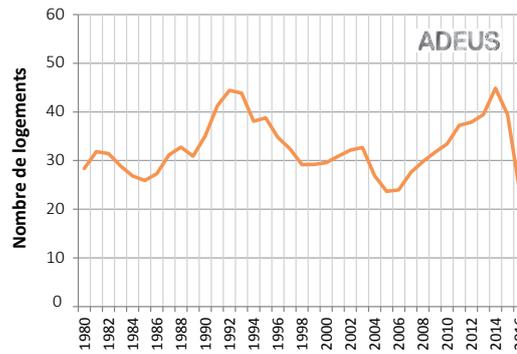
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DANS LA CC DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND DE 1985 À 2016



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

La construction neuve au sein de la CC du Kochersberg et de l'Ackerland a connu un pic de constructions neuves en 2006. Elle n'a cessé depuis de décroître. L'année 2016, dans le prolongement de 2015, enregistre le plus faible niveau de construction depuis le début des années 1990.

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LA CC DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND DANS LE SCOTERS HORS EUROMÉTROPOLE DE 1985 À 2016



La part de la construction neuve au sein de la CC du Kochersberg et de l'Ackerland, 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.

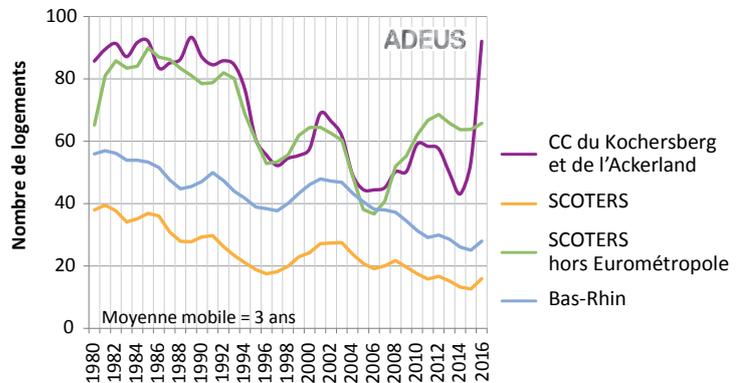
➔ Renseigne l'objectif 1

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 Kochersberg et de l'Ackerland, 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 2016, dans le prolongement de la tendance de 2015.

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

La CC du Kochersberg et de l'Ackerland a consommé 5.7 ha par an en moyenne sur les neuf dernières années, avec un recul marqué depuis 2013 (-53%). Cette consommation est générale avec :

- une nette diminution du foncier urbanisé pour l'activité, parallèlement à une diminution du foncier consommé pour les zones mixtes;
- une diminution de près de 40% du foncier urbanisé pour le logement, dans la tendance de réduction du foncier consommé par le résidentiel dans le SCOTERS.

CONSOMMATION FONCIÈRE ANNUELLE, EN EXTENSION, DANS LA CC DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND (EN HECTARES ET PAR AN)

	2007/2012	2013/2015	Moyenne annuelle (sur 9 ans)
Activités	1,4	0,1	0,9
Logements	5,4	3,4	4,7
Mixte*	0,0	0,0	0,0
Total général	6,8	3,6	5,7

* 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 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 Kochersberg et Ackerland	1,4	0,1	-92 %	5,4	3,4	-36 %	0,0	0,0	135 %	6,8	3,6	-47 %

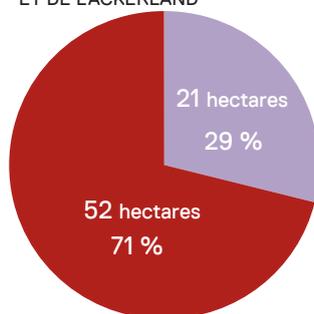
Source : DGFIP, Majic 2016

⇒ Renseigne les objectifs 3 et 6

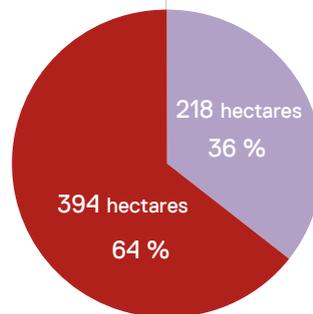
FONCIER - Type de consommation foncière

TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2007 ET 2015

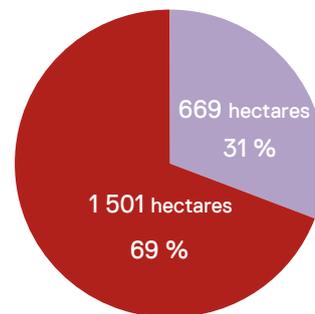
DANS LA CC DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension
■ remplissage

ADEUS
Source : DGFIP, Majic 2016

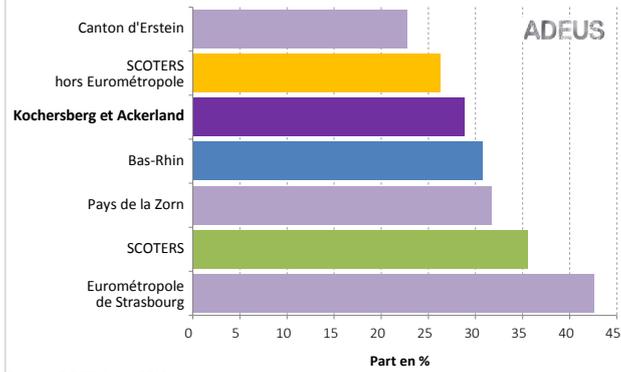
Les extensions urbaines constituent plus de 70% du foncier consommé par l'urbanisation dans la CC du Kochersberg et de l'Ackerland (tendance légèrement supérieure à la moyenne bas-rhinoise), alors que la tendance est plutôt de l'ordre de moins de 65% dans le SCOTERS. Le foncier en remplissage (urbanisation de dents creuses,

densification de terrains non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine, etc.) représente seulement 29% du foncier utilisé. Mais la tendance montre que sa part est à la hausse.

⇒ Renseigne l'objectif 2

FONCIER - Part du remplissage

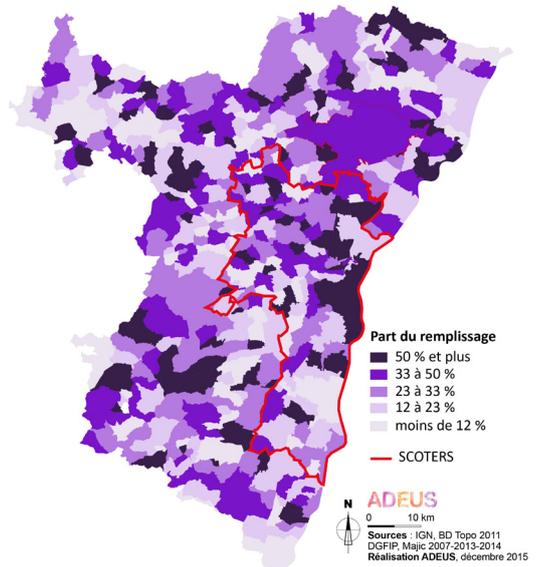
PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2015



Source : DGFIP, Majic 2016

La CC du Kochersberg et de l'Ackerland enregistre une part de construction dans l'enveloppe urbaine supérieure à la moyenne des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole. Et cette part est à la hausse sur les cinq dernières années, ce qui la situe légèrement en-dessous de la moyenne du département

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



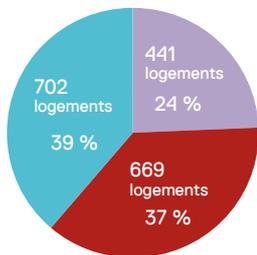
et du SCOTERS.

Les résultats de 2015 confirment cependant un recentrage de la construction neuve sur les tissus urbanisés avec une part en remplissage approchant les 30%.

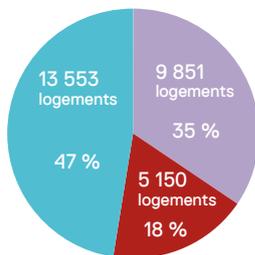
LOGEMENT ET FONCIER - Répartition de la création de logements selon le type de consommation foncière

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

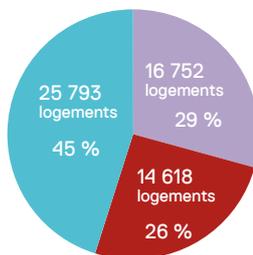
DANS LA CC DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



mutation
extension
remplissage

ADEUS
Source : DGFIP, Majic 2016

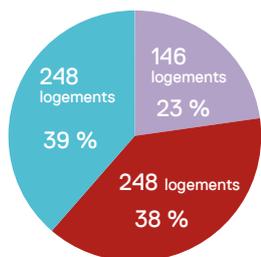
près de 40 % des logements créés dans la CC du Kochersberg et de l'Ackerland ont été réalisés par mutations (part en baisse), au sein de bâtiments existants, par des divisions de parcelles bâties ou dans des opérations de démolition/reconstruction ; autrement dit, sans générer de consommation foncière. 63 % des logements créés sur la période 2007-2015, n'ont pas engendré de consommation d'espaces

naturels ou agricoles. Mais la tendance montre que cette part tend à se réduire en 2014 et 2015. La part des logements en extension urbaine augmente, s'approchant des 40%, ce qui reste supérieur à la moyenne du SCOTERS et du département, et bien au-dessus des objectifs du SCoT (qui en préconise au maximum 50 %).

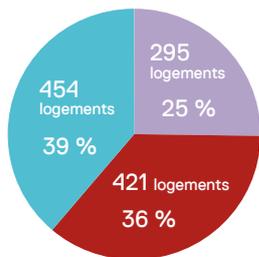
→ Renseignez en partie l'objectif 2

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE LA CC DU KOCHERBERG ET DE L'ACKERLAND ENTRE 2007 ET 2015

POLARITÉS
(bourgs-centres et communes bien desservies)



VILLAGES



ADEUS

Source : DGFIP, Májic 2016

La construction s'est concentrée sur les villages qui, en termes de volume, ont créé 1 170 logements, contre 642 dans les polarités.

La part des extensions est à peu égale dans les villages et les polarités (respectivement 38 % et 36 %) avec une tendance à la hausse mais qui demeure inférieure à l'objectif maximal de 50 % inscrits dans le SCOTERS.

- mutation
- extension
- remplissage

⇒ Renseigne en partie les objectifs 1, 2 et 4

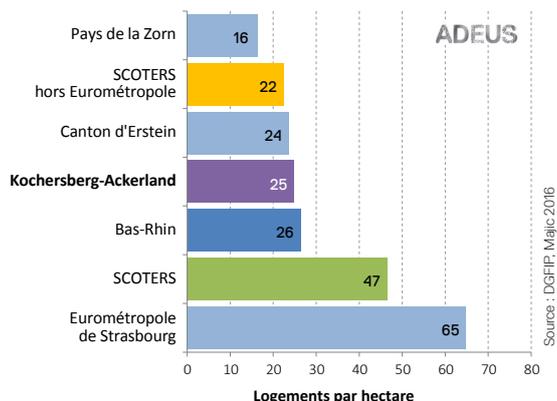
LOGEMENT - Part de logements supplémentaires créés dans les zones prioritaires de développement

⇒ Données non disponibles en 2014

FONCIER

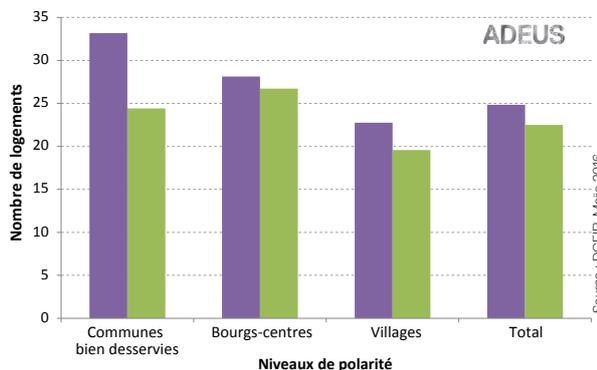
Performance de l'usage du foncier

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 Kochersberg et de l'Ackerland a créé 3 logements de plus 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 KOCHERBERG ET DE L'ACKERLAND ET DU SCOTERS (HORS EUROMÉTROPOLE) ENTRE 2007 ET 2015

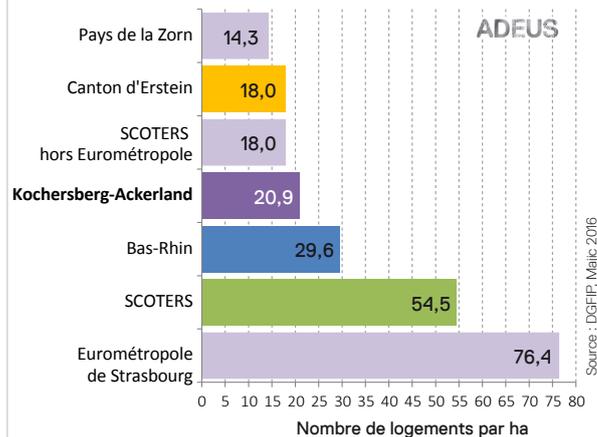


A l'échelle de l'EPCI, tous les échelons de l'armature urbaine du SCOTERS ont développé des densités plus fortes que la moyenne constatée dans le SCOTERS, et tout spécialement les communes des bassins de proximité (plus de 30 logements par ha consommé).

⇒ Renseigne en partie l'objectif 4

LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements en remplissage

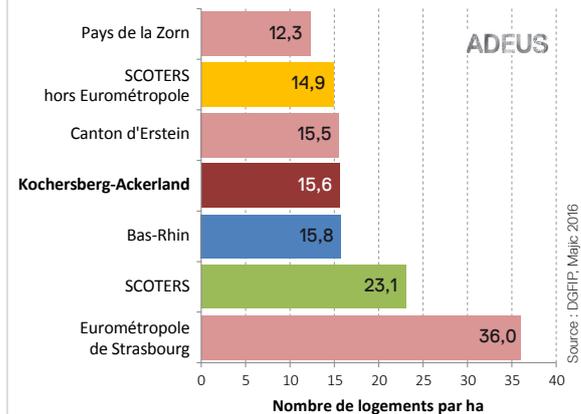
DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2015 (LOGEMENTS PAR HECTARE)



La densité de logements créés au sein de l'enveloppe urbaine des communes de l'EPCI reste supérieure à la moyenne des intercommunalités du SCOTERS (hors EMS) mais demeure inférieure à la moyenne constatée sur le Bas-Rhin (29.6 logements/ha).

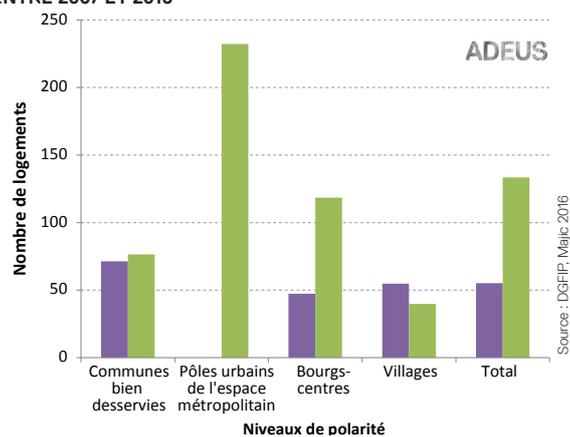
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements dans les extensions

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



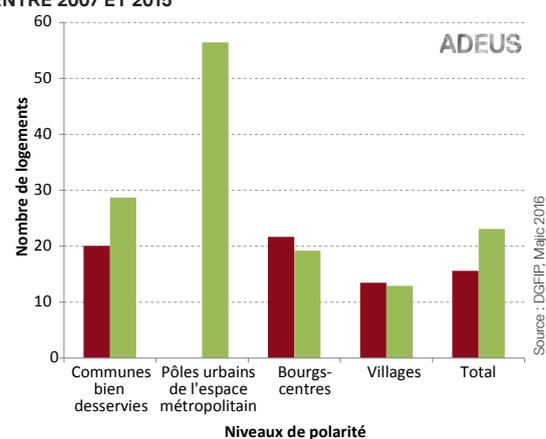
La densité de logements créés dans les extensions urbaines dans la CC du Kocherberg et de l'Ackerland est dans la moyenne du Bas-Rhin. L'EPCI est celui qui a créé le plus de logements par ha consommé en extension par rapport aux autres intercommunalités hors Eurométropole.

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



Cet indicateur est à relativiser, dans la mesure où la part des logements en remplissage représente moins du quart des logements neufs du Kocherberg et de l'Ackerland (et que les mutations, 53 % des logements neufs, ne sont pas intégrées).

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

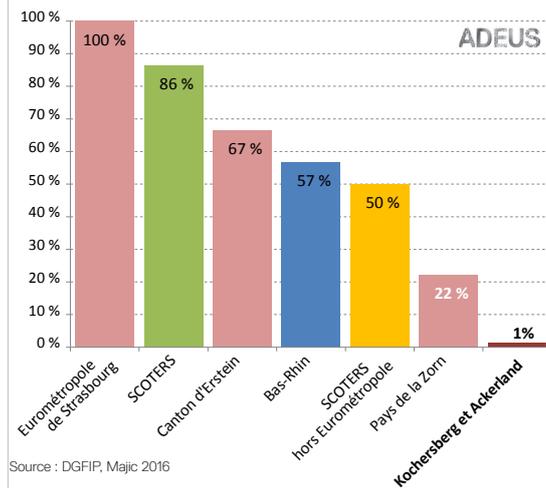


Au sein de la CC du Kocherberg et de l'Ackerland, cette densité est « portée » par les bourgs-centres et les villages, dans des proportions supérieures aux moyennes constatées à l'échelle du SCoT. Elle tend à se réduire dans les villages, même si elle demeure supérieure à la moyenne constatée dans le 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 cette offre s'est concentrée dans les villages de la CC du Kochersberg et de l'Ackerland, et non dans les polarités.

Ce « décrochage » vient du fait que la CC du Kochersberg et de l'Ackerland a très peu consommé de foncier d'économique en extension depuis 2013. On rappellera que l'urbanisation sur la période précédente (2007-2015) s'était concentrée dans les polarités, conformément à l'esprit du 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