

# LA CONSOMMATION FONCIÈRE RÉCENTE EN ALSACE

121

DÉCEMBRE 2013



FONCIER



La consommation foncière est au centre des préoccupations locales depuis fort longtemps. Cette préoccupation s'est renforcée depuis les lois Grenelle II.

Par exemple, les documents d'urbanisme sont jaugés, évalués à leur façon de prévoir les conditions de réalisation de la modération de la consommation foncière et à leur justification de cette modération.

L'observatoire du foncier et des évolutions des territoires (OFET), dont la création se justifiait par l'amélioration des connaissances concernant la thématique du foncier, a dans un premier temps travaillé à une échelle départementale.

Cette note est la première de l'observatoire qui appréhende la consommation foncière à l'échelle de

l'Alsace. L'objectif est de continuer d'améliorer les connaissances sur cette thématique et de contribuer à créer une véritable vision régionale de l'usage du foncier.

Elle porte sur une période allant de 2002 à 2007 et aborde la consommation foncière sous les angles quantitatifs, qualitatifs, de localisation et des performances.

## 540 hectares consommés chaque année

Entre 2002 et 2007, en Alsace, hors réseaux interurbains, 540 ha ont été consommés en moyenne chaque année à des fins d'urbanisation. Soit à peu près la superficie d'une commune comme Eckbolsheim.

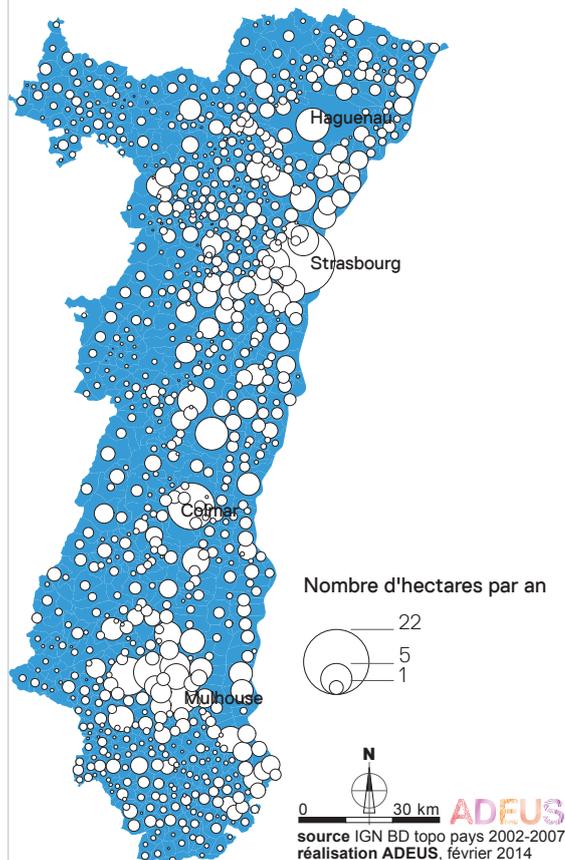
Durant cette période, le Bas-Rhin a participé à hauteur de 310 ha chaque année, contre un peu plus de 230 ha pour le Haut-Rhin. Le Bas-Rhin, qui représente 57 % de la superficie régionale et abrite 59 % de l'ensemble des logements en Alsace, contribue ainsi à hauteur de 57 % à la consommation foncière régionale sur la période 2002-2007, contre 43 % pour le Haut-Rhin.

En volume, la consommation foncière est plus importante en plaine, dans ou à proximité des grandes agglomérations et des centralités urbaines intermédiaires ainsi que dans leurs aires d'influence. A l'inverse, les territoires de l'Alsace Bossue, des massifs vosgiens ainsi que l'extrême sud de la région connaissent une plus faible consommation foncière.

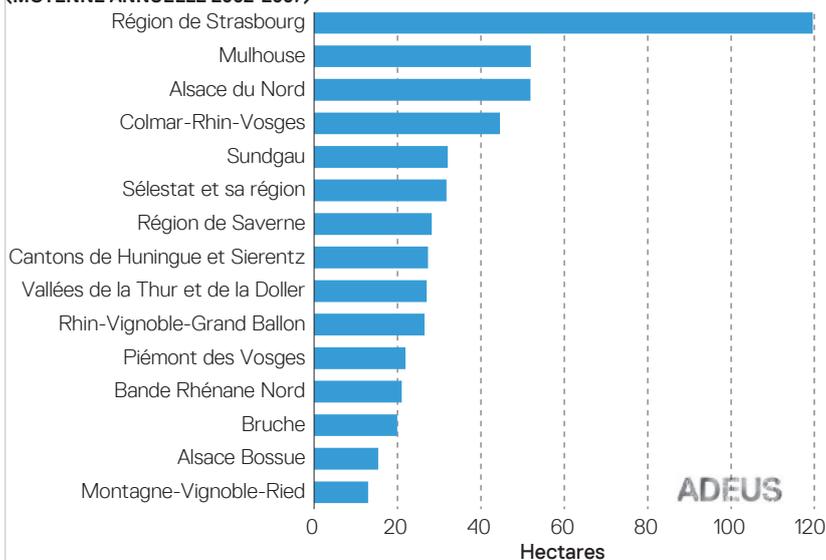
## De fortes disparités territoriales

Durant cette même période, le territoire du SCoT de la Région de Strasbourg représente, avec 120 ha consommés en moyenne par an, plus de 20 % de l'ensemble de la consommation foncière régionale annuelle. Les territoires de SCoT de la région mulhousienne et de l'Alsace du Nord occupent la deuxième place, avec une consommation foncière d'une cinquantaine d'hectares par an chacun. A l'opposé, ceux des SCoT de l'Alsace Bossue et Montagne-Vignoble-Ried ont consommé chacun moins de 20 ha en moyenne chaque année entre 2002 et 2007.

CONSOMMATION FONCIÈRE ANNUELLE 2002-2007



CONSOMMATION FONCIÈRE DANS LES SCOT ALSACIENS (MOYENNE ANNUELLE 2002-2007)



source : ADEUS

## D'importants contrastes concernant la part dédiée aux ZA

La part dédiée aux zones d'activité (ZA) représente 22 % de la consommation foncière totale durant la période observée. Les proportions sont très proches dans les deux départements. En Alsace, un cinquième des terres consommées le sont donc pour favoriser l'installation d'activités économiques, les quatre cinquièmes restants étant dédiés à la production de logements ainsi qu'aux équipements. On retrouve dans la géographie de la consommation foncière liée aux ZA cette concentration du développement autour des pôles, de Haguenau à Mulhouse en passant par Strasbourg, Obernai, Sélestat et Colmar, ainsi que le long des grandes infrastructures routières ou ferroviaires. Néanmoins, si à l'échelle de l'Alsace, la moyenne de la consommation foncière captée par les ZA est de 22 %, on observe de très fortes disparités entre les différents territoires alsaciens.

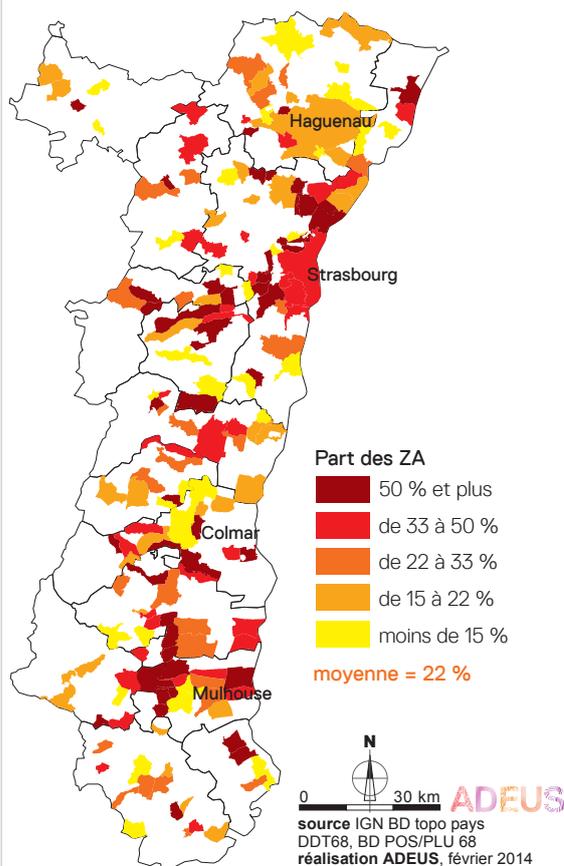
Ainsi, le territoire du SCoT de la région mulhousienne se distingue très nettement, avec 42 % de la consommation foncière dédiée aux activités. Le territoire du Piémont des Vosges avec la plateforme départementale de Dambach-la-Ville en particulier, ainsi que le SCoT de la Région de Strasbourg sont également nettement au-dessus de la moyenne régionale, avec respectivement 36 % et 28 % de la consommation de foncier observée sur leurs territoires.

En volume, le SCoT de la Région de Strasbourg a la consommation foncière la plus importante pour développer les activités économiques, avec en moyenne chaque année plus de 33 ha consommés entre 2002 et 2007.

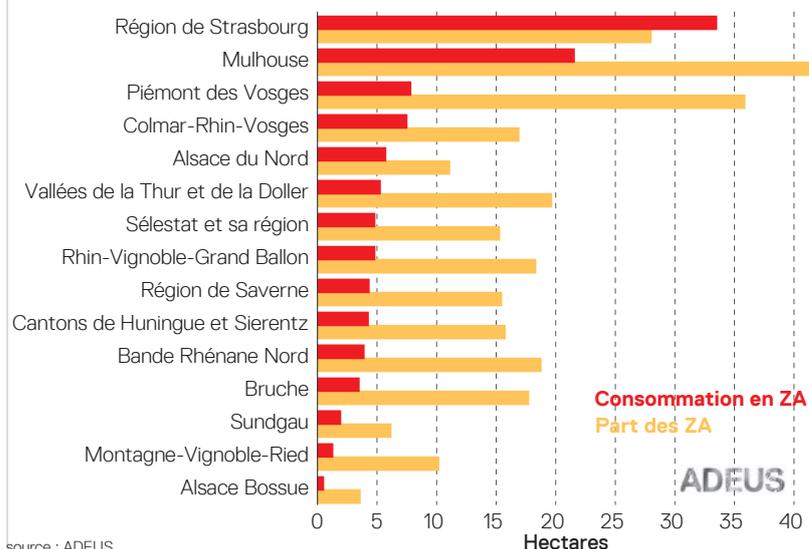
A l'inverse, la part des zones d'activités dans la consommation foncière est faible dans le massif et dans les vallées. En Alsace Bossue, elle est la plus faible de la région avec 3,6 % de la consommation foncière du territoire, et seulement 0,6 ha est consommé chaque année. Dans le Sundgau, où 2 ha sont consommés par an pour créer des zones d'activités, cela représente moins de 7 % de l'ensemble du foncier consommé dans ce territoire.

	Consommation foncière annuelle moyenne (en ha)			Part des ZA
	totale	dont zones mixtes	dont ZA	
Bas-Rhin	308	243	65	21 %
Haut-Rhin	232	180	52	22 %
Alsace	540	423	117	22 %

### PART DES ZA DANS LA CONSOMMATION FONCIÈRE - 2002-2007



### CONSOMMATION EN ZA ET PART DANS LA CONSOMMATION FONCIÈRE TOTALE (MOYENNE ANNUELLE 2002-2007)



### L'urbanisation en Alsace s'effectue majoritairement en extension

Hors zones d'activités, la consommation foncière peut prendre différentes formes. Dans ce qui suit, l'urbanisation en extension est distinguée de celle qui s'opère en remplissage de l'enveloppe urbaine.

Sur les 420 hectares dédiés à l'urbanisation en zones mixtes, 160 ont été mobilisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et 260 ont accru la tache urbaine.

Le recours aux extensions dans l'ensemble de la consommation foncière en tissu mixte s'établit ainsi à 62 % durant cette période.

A l'échelle régionale, le territoire du SCoT de la région mulhousienne est le seul à présenter une part des extensions (46 %) inférieure à celle du remplissage.

L'urbanisation du SCoT de la Région de Strasbourg et de Colmar-Rhin-Vosges a été faite autant par extensions que par remplissage de l'enveloppe.

### Par endroits toutefois, le remplissage de l'enveloppe urbaine est dominant

La part des extensions en tissu mixte semble d'autant moins importante que l'on se place dans un territoire urbain dense.

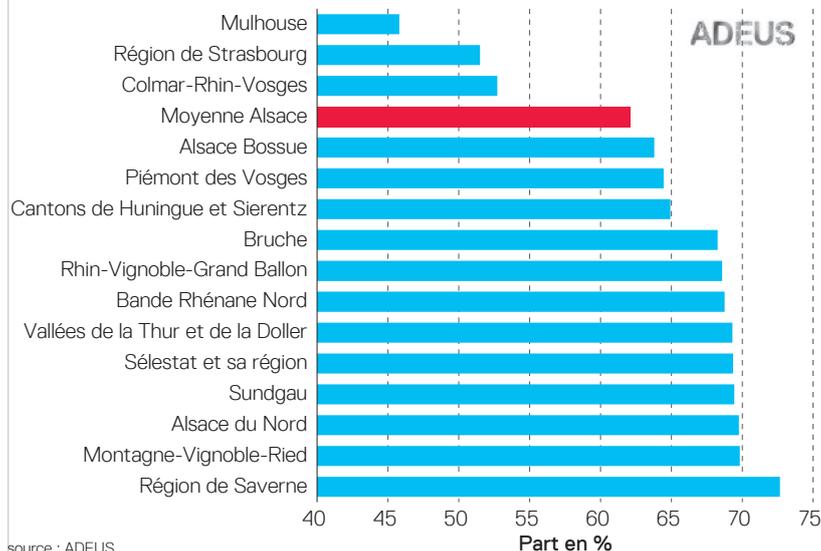
En descendant à une échelle plus fine que les territoires des SCoT, on voit en effet se dessiner une opposition très nette entre les grandes agglomérations où la densification est importante et les villages où l'on procède plus par extensions.

L'urbanisation à Mulhouse (2 %), Strasbourg (7 %), Schiltigheim (1 %), Hoenheim, Illkirch-Graffenstaden (6 %) ou encore Colmar (17 %), etc. se fait peu par extensions. La quasi-totalité de celle-ci a lieu à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

A l'opposé, la moyenne de l'urbanisation par extensions dans les villages est de l'ordre de 72 % à l'échelle de l'Alsace.

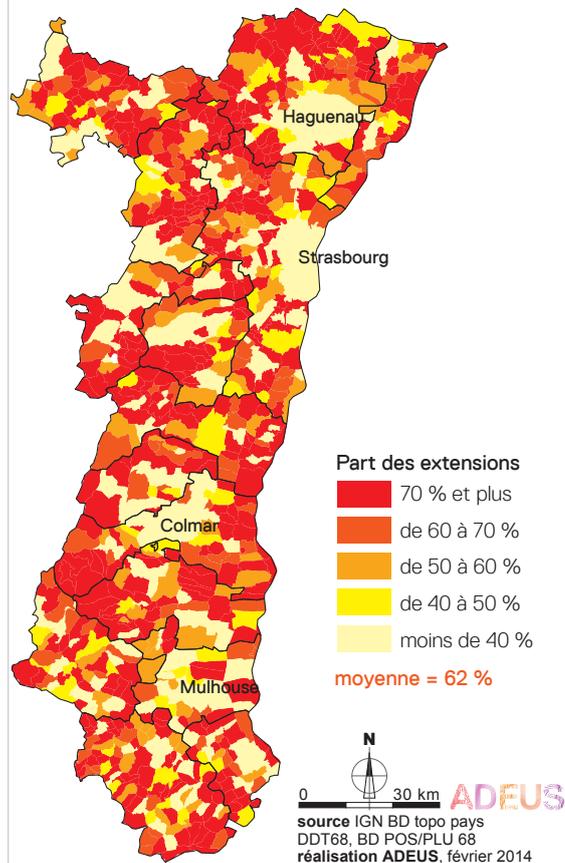
Il n'en demeure pas moins que dans une cinquantaine de villages, l'urbanisation en zones mixtes s'est faite exclusivement par remplissage. Ça a aussi été le cas dans les communes d'Altkirch, Huingue, Mundolsheim ou encore Reichstett.

PART DES EXTENSIONS DANS LE TISSU MIXTE (MOYENNE ANNUELLE 2002-2007)



source : ADEUS

PART DES EXTENSIONS DANS LE TISSU MIXTE

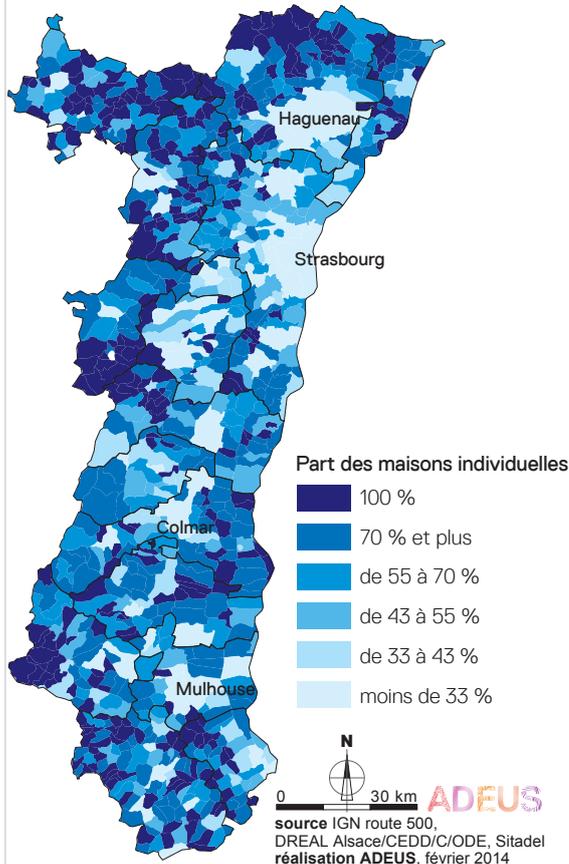


## Un niveau de la construction neuve relativement élevé entre 2000 et 2006

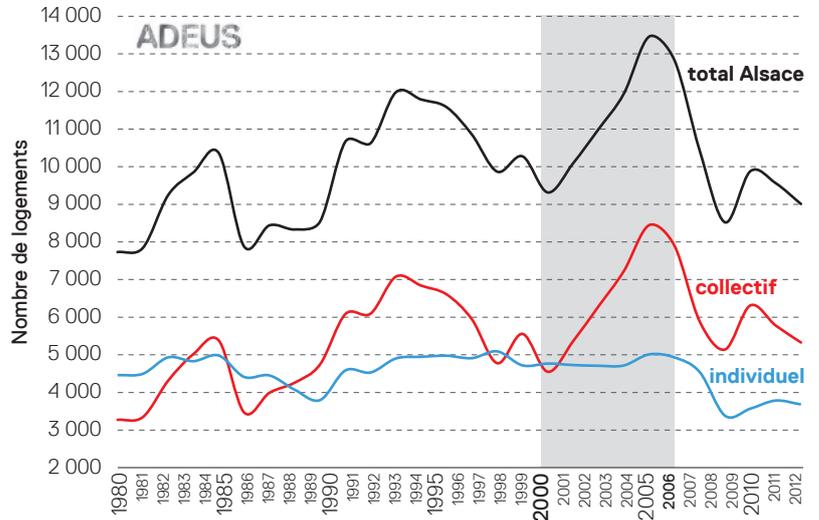
Depuis le milieu des années 1980, il s'est construit en Alsace, en moyenne chaque année, 9 850 logements. Entre 2000 et 2006, le rythme de la construction a été plus important, soit 10 441 nouveaux logements en moyenne chaque année.

Durant cette période, les mises en chantier de maisons individuelles se sont situées dans la moyenne des 20 années précédentes. Hormis une période de tassement de la construction entre 1991 et 1995, la production de maisons individuelles a été assez stable jusqu'à 2007, environ 4 700 logements par an, soit le même niveau que durant notre période d'observation, soit 4 800 maisons par an.

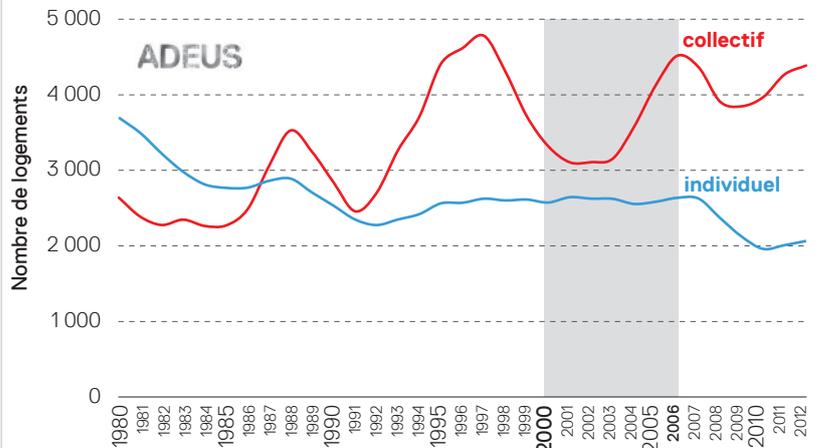
### PART DE LA MAISON INDIVIDUELLE DANS LES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS ENTRE 2001 ET 2006



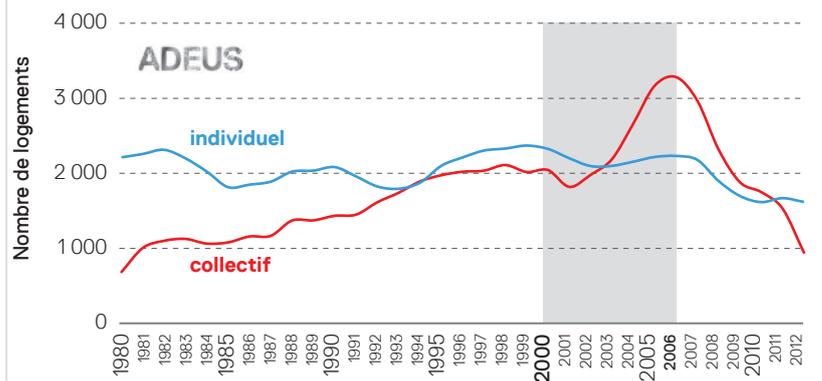
### NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS EN ALSACE - 1985-2012



### LES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS DANS LE BAS-RHIN - 1985-2012

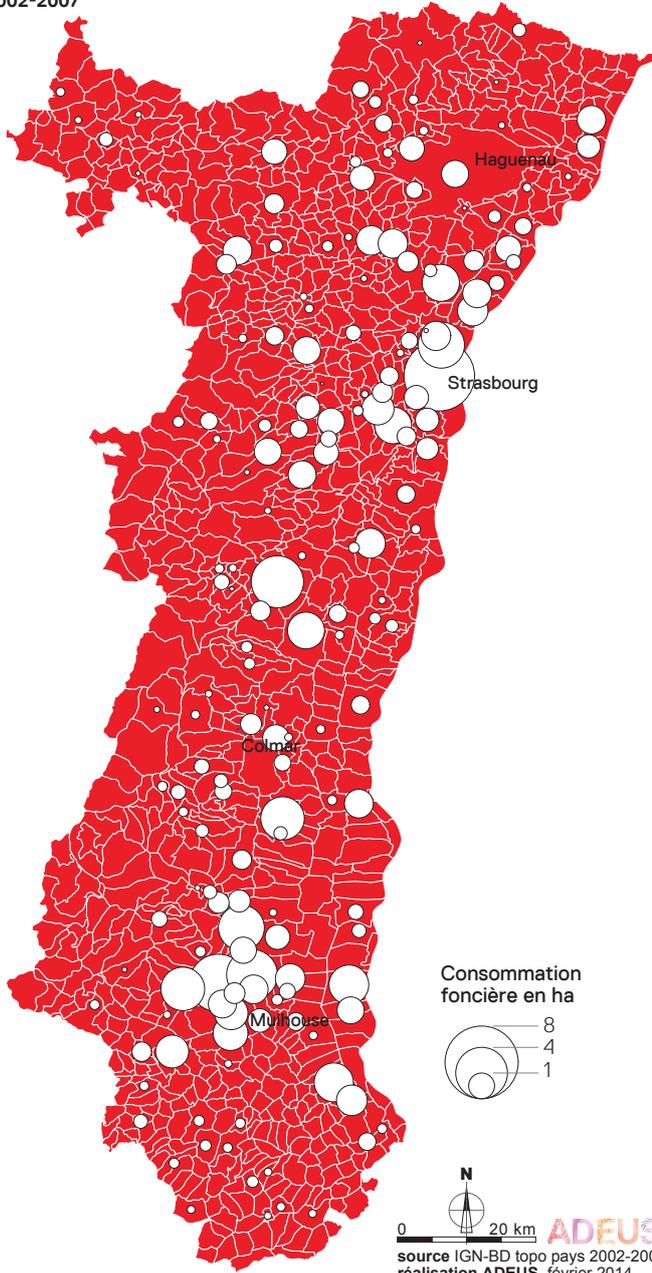


### LES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS DANS LE HAUT-RHIN - 1985-2012

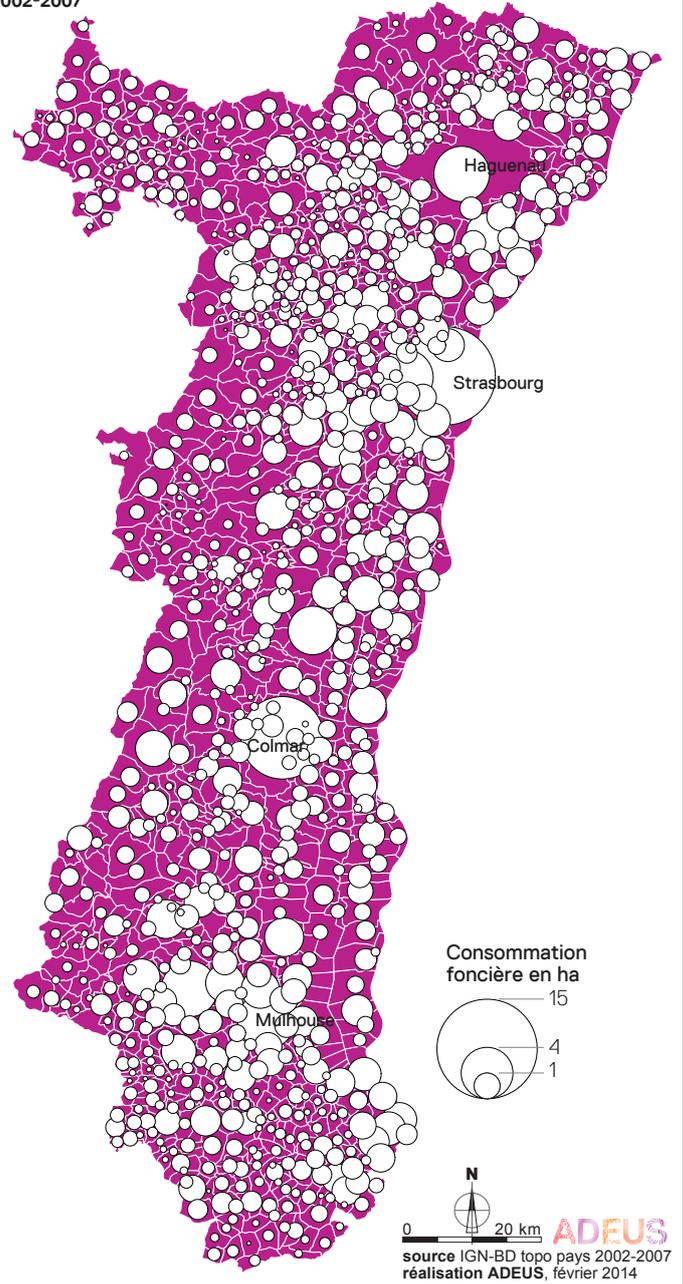


# LA CONSOMMATION FONCIÈRE RÉCENTE EN ALSACE

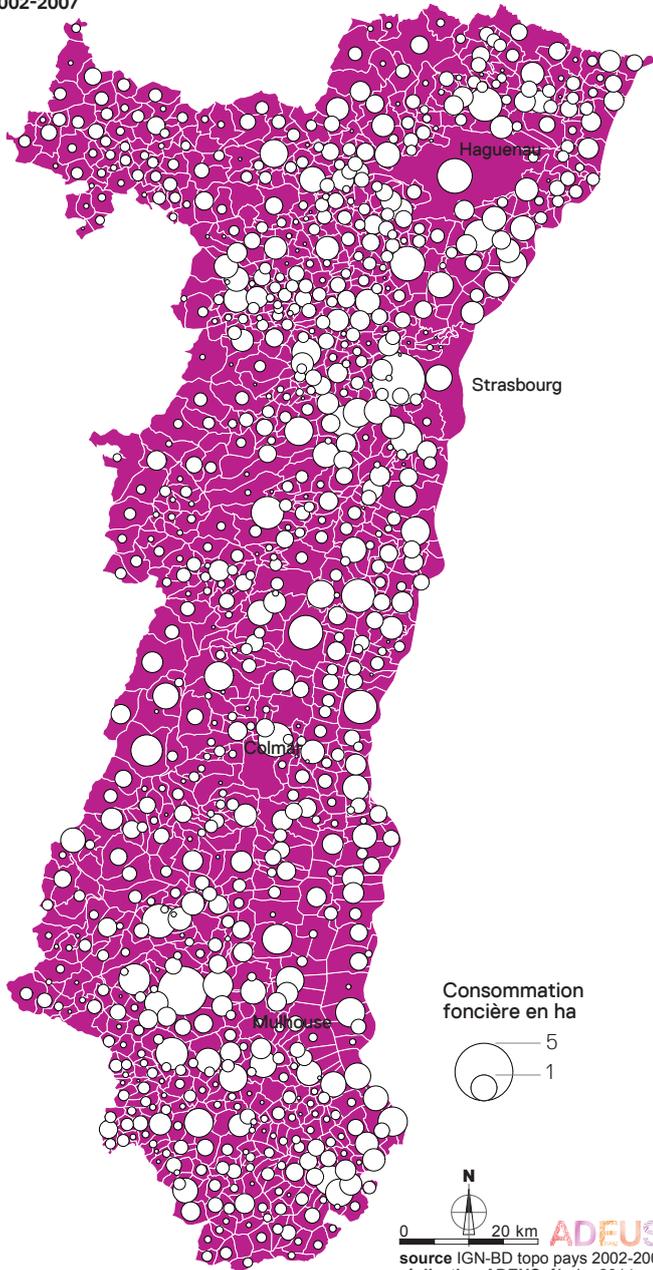
CONSOMMATION FONCIÈRE EN ZONES D'ACTIVITÉS  
2002-2007



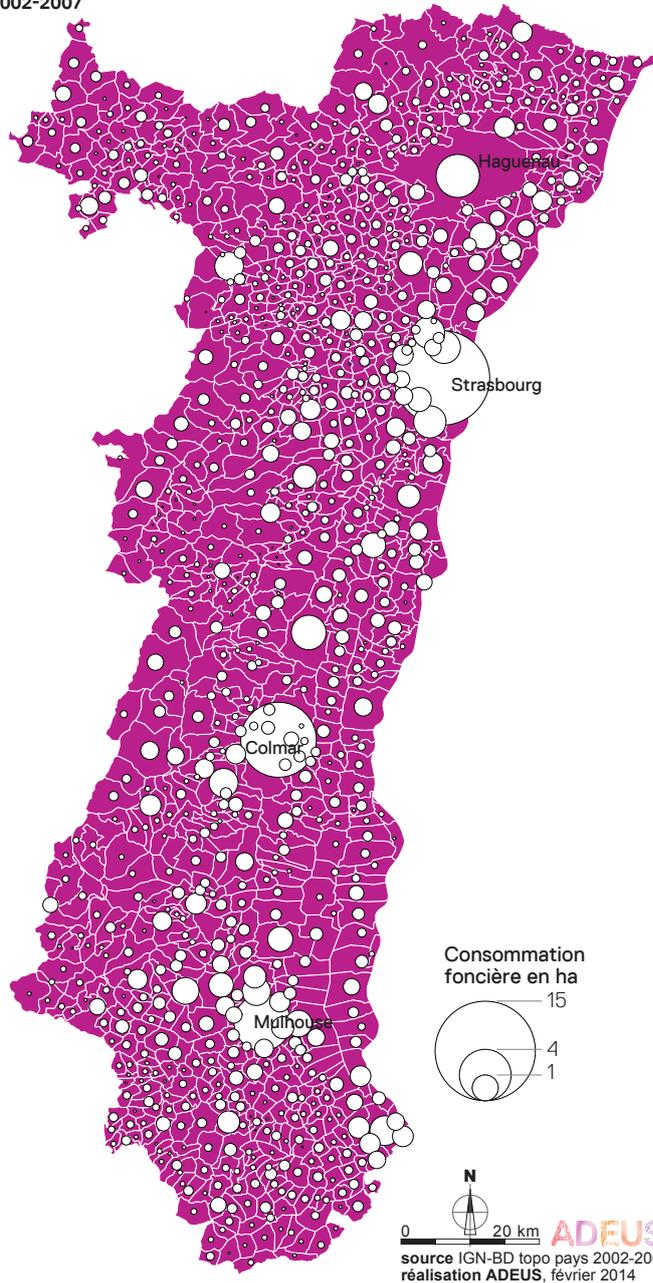
CONSOMMATION FONCIÈRE EN ZONES MIXTES  
2002-2007



**CONSOMMATION FONCIÈRE EN EXTENSION DES ZONES MIXTES  
2002-2007**



**CONSOMMATION FONCIÈRE EN REMPLISSAGE DES ZONES MIXTES  
2002-2007**

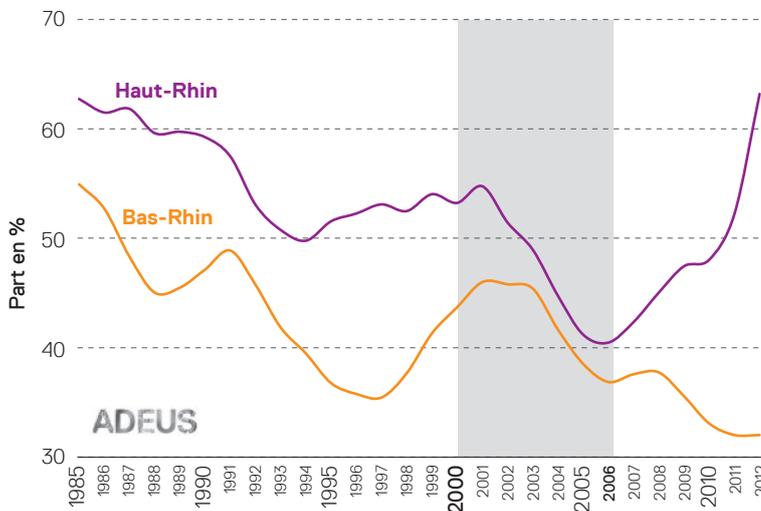


### La part de l'individuel a baissé entre 2000 et 2006

Si la production de maisons individuelles est relativement stable dans le temps, celle du collectif varie fortement en fonction de la conjoncture économique et des politiques d'incitation à l'investissement locatif. Ainsi, et à l'opposé de l'individuel, durant la même période, le nombre de logements collectifs mis en chantier, tout en étant au-dessus de la moyenne des 20 dernières années, était plutôt sur une pente ascendante.

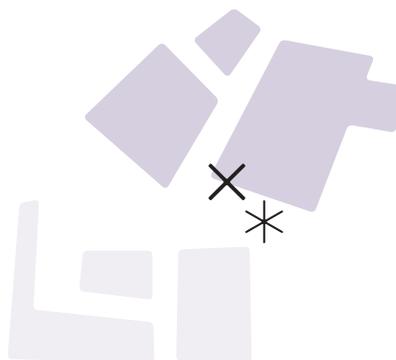
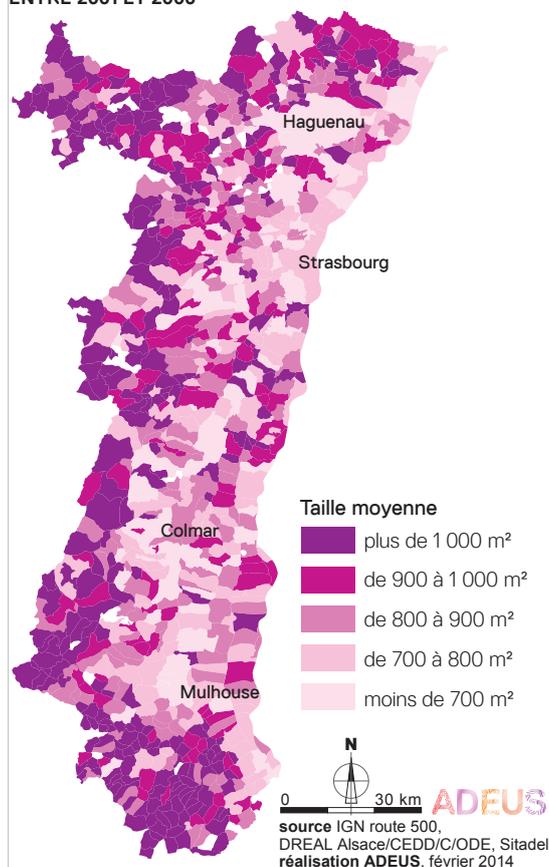
Par ailleurs, alors que la production de l'individuel a toujours été proportionnellement plus importante dans le Haut-Rhin que dans le Bas-Rhin, cette différence s'est estompée durant les cinq années qui correspondent en partie à notre période d'observation. Avant 2002, puis surtout depuis 2008, les écarts entre les deux départements sont beaucoup plus importants.

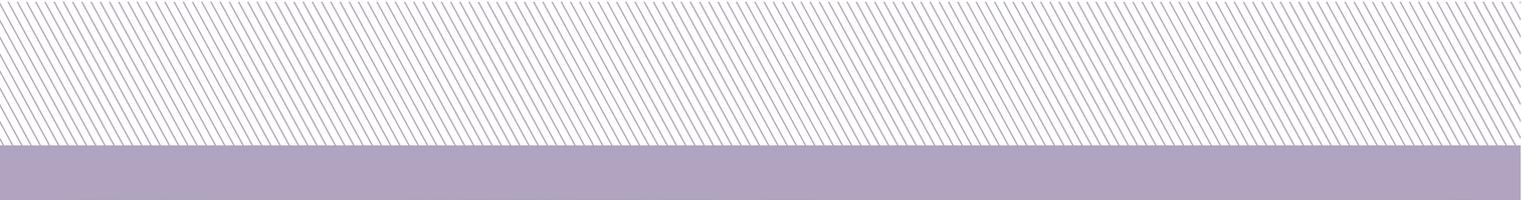
PART DES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS INDIVIDUELS ENTRE 1985-2012



source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE-Sitadel

TAILLE MOYENNE DES LOTS DE MAISONS INDIVIDUELLES ENTRE 2001 ET 2006





## La taille moyenne des lots baisse depuis 2002

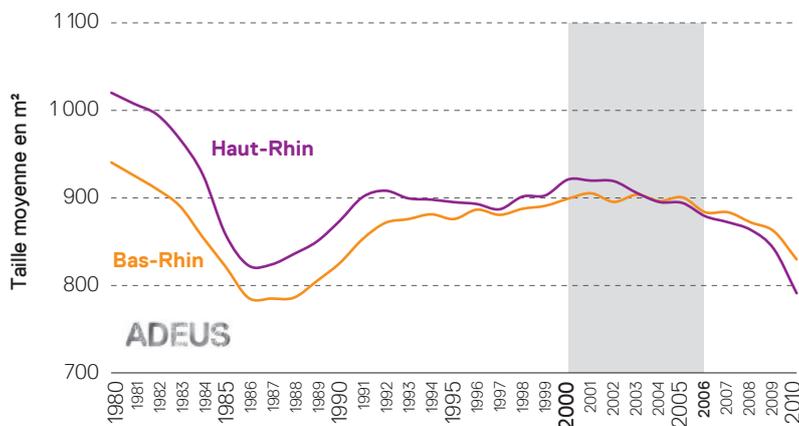
Enfin, la taille moyenne des lots de maisons individuelles a longtemps été plus importante dans le Haut-Rhin. Les différences se sont amenuisées au fil des ans. Et depuis le milieu des années 1990, la taille moyenne des lots est la même dans les deux départements. Les différences sont ailleurs : entre le massif et la plaine, entre l'aire d'influence des agglomérations et le reste du territoire alsacien.

## L'Alsace, une forte production du collectif

Durant la période d'observation correspondante allant de 2000 à 2006, l'Alsace se distingue par la part prise par le collectif dans les mises en chantier. Jusqu'au début des années 1990, la production du collectif en Alsace se situait au même niveau que l'ensemble de la France. Depuis, l'écart s'est rapidement creusé avec une part moyenne en Alsace de 15 à 20 points supérieure au reste de la France.

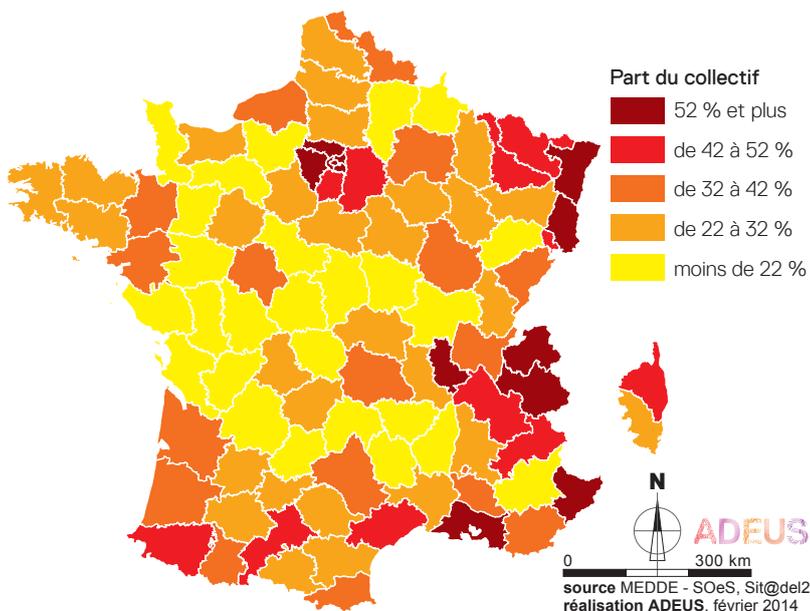
Entre 2000 et 2006, l'Alsace est la région qui a produit le plus de collectif en France (hors Ile de France), avec 55 % du volume global des mises en chantier, devant Rhône-Alpes avec 48 % et Provence-Alpes-Côte d'Azur avec 47 %.

TAILLE MOYENNE DES LOTS ENTRE 1985 ET 2012



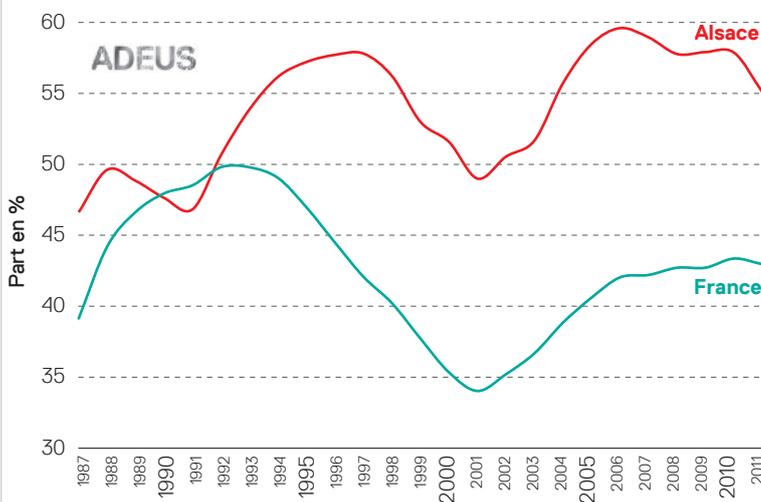
source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE-Stadel

PART DU COLLECTIF DANS LES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS 2001-2006



source MEDDE - SOeS, Sit@del2 réalisation ADEUS, février 2014

PART DU LOGEMENT COLLECTIF 1985-2012



source : DREAL Alsace/CEDD/C/ODE-Stadel

## Quelles performances d'usage du foncier ?

La moyenne régionale en Alsace se situant à 25 en termes d'indicateur de performance de l'usage du foncier, les territoires de SCoT de la région mulhousienne (45) et de la Région de Strasbourg (38) se distinguent très nettement de tous les autres territoires. Il en est de même pour le territoire du SCoT de l'Alsace Bossue qui, à l'autre extrême, présente un indice nettement inférieur.

Les autres SCoT présentent des indices relativement proches les uns des autres. On peut tout de même noter le cas du SCoT du Piémont des Vosges, troisième SCoT alsacien en termes de performance du foncier sur la période 2002-2007.

On relève la différence entre les territoires des grandes agglomérations et ceux qui en sont éloignés. En outre, il y a une véritable hiérarchie entre les différents niveaux de l'armature urbaine. La performance est deux fois plus élevée dans les villes moyennes que dans les villages, et trois fois plus élevée dans le pôle strasbourgeois que dans les villes moyennes.

Un niveau élevé de performance de l'usage du foncier dépend des formes urbaines : la part de l'individuel et de la taille moyenne des lots, mais pas seulement. L'intensification de l'usage dans les parties agglomérées et le recyclage de terrains et de bâtiments déjà existants peuvent participer fortement à la création de logements sans donner lieu à une consommation du foncier. C'est là un gisement qui peut par endroits être important.

Un exemple : dans la CUS, sur une période plus récente (2007-2012), 550 logements sont construits chaque année sans donner lieu à une consommation foncière. Ainsi, au niveau communal, nombre de communes ont des performances assez importantes : Bischheim, Hoenheim et Illkirch-Graffenstaden (plus de 140), Lutterbach (117), Riquewihr (95), mais aussi Strasbourg (105) et Mulhouse (83).

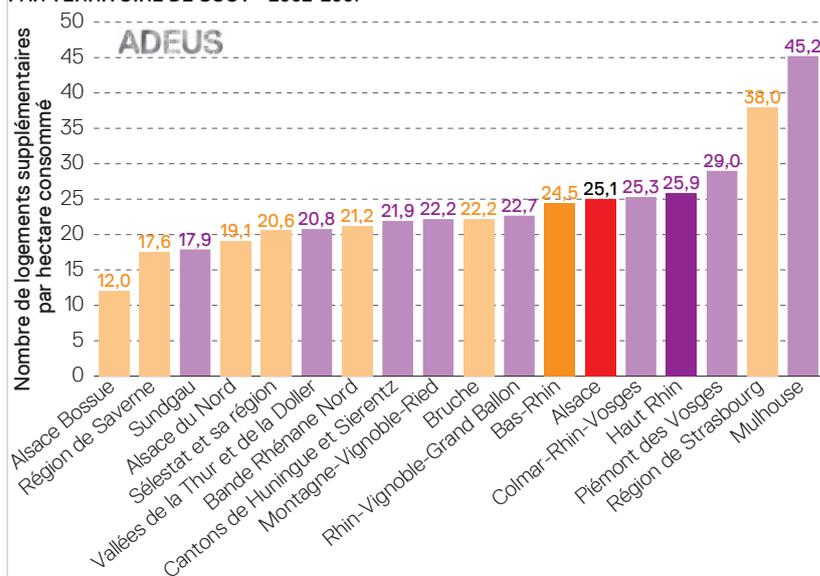
### L'INDICATEUR DE PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER

Pour apprécier la pertinence, la qualification et la performance de la consommation foncière brute, cette dernière est mise en regard avec la production de logements sur une même période.

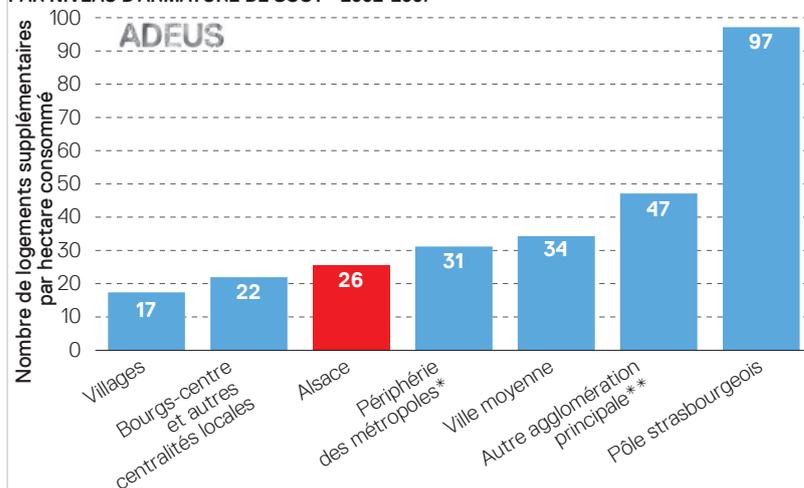
L'indicateur de performance de l'usage du foncier prend en compte la consommation foncière hors ZA (dans et hors enveloppe urbaine) et permet de l'apprécier au regard de l'ensemble des logements supplémentaires, que ces constructions aient donné lieu à une consommation foncière (dents creuses, terrains nus dans l'enveloppe ou en extension) ou pas (construction neuve par élévation de niveau, en récupération de greniers, en divisions de logements, en recyclage de terrains déjà bâtis, d'intensification d'usage de parcelles déjà occupées...).

$$\text{INDICATEUR} = \frac{\text{NOMBRE DE LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES}}{\text{NOMBRE D'HECTARES CONSOMMÉS}}$$

INDICATEUR DE PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR TERRITOIRE DE SCOT - 2002-2007



INDICATEUR DE PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR NIVEAU D'ARMATURE DE SCOT - 2002-2007



\* Périphérie des métropoles : petites communes de la CUS et communes urbaines à la périphérie de Bâle.

\*\* Autres agglomérations principales : Mulhouse, Colmar et Haguenau

# Conclusion et enjeux

Les différences territoriales, à une échelle fine et à niveau d'armature urbaine comparable, montrent que les marges de manœuvre pour une meilleure optimisation, même si elles ne sont pas partout les mêmes, existent et peuvent localement être importantes.

Tout d'abord, et les chiffres sur l'Alsace le montrent, il est possible de mobiliser en priorité le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine. Les collectivités peuvent, par différents moyens, faciliter cette mobilisation.

Ensuite, le tissu existant est vivant. Il bouge sans cesse. Il est possible, à travers l'intensification des usages, d'augmenter l'offre de logements. Par endroits, particulièrement dans les grandes agglomérations mais aussi dans les villages, une part non négligeable des mises en chantier de logements ne donne lieu à aucune consommation foncière, soit à travers le recyclage de terrains déjà bâtis, soit en facilitant la mutation des parcelles par intensification. Il ne s'agit pas de les imposer partout. Il s'agit de ne pas les empêcher là où c'est possible et souhaitable.

Par ailleurs, jusqu'à très récemment, l'individuel primait. Durant la période 2000-2006, dans 300 communes alsaciennes, 100 % des mises en chantier de logements étaient des maisons individuelles ; dans 400 communes, la proportion des maisons individuelles dépassait les 85 % et dans 500 communes, les 75 %. Il s'agit de concilier l'aspiration des ménages, particulièrement des familles, à accéder à la maison individuelle, avec l'impérieuse réduction de consommation des terres agricoles. Car c'est là un des paradoxes de la prise de conscience des

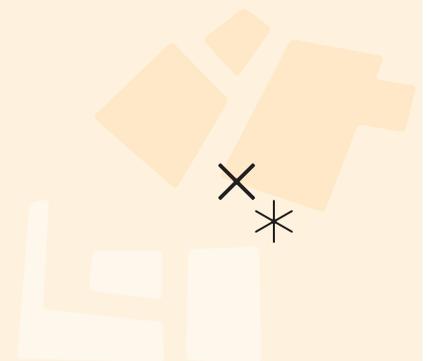
enjeux environnementaux. Les citoyens sont, petit à petit et de plus en plus, sensibles à la préservation des ressources, aux conséquences des changements climatiques, au maintien de la biodiversité, aux circuits courts et à la défense de l'agriculture de proximité. Cette prise de conscience n'a cependant pas encore sensiblement modifié les pratiques en termes de choix résidentiels des familles, montrant un écart croissant entre, d'une part, la volonté du législateur et, d'autre part, les pratiques d'une partie des familles et l'offre résidentielle. Notons néanmoins, à cet égard, que l'Alsace se distingue très nettement des autres régions françaises en termes de produits logements offerts avec une part importante de production de logements collectifs.

Enfin, la grande tendance des années 2000 en termes d'urbanisation a été à un fort éparpillement de la construction de logements sur l'ensemble du territoire, et un affaiblissement de l'urbanisation dans les agglomérations et les villes moyennes au profit des villages. Entre autres problématiques posées par cette évolution figure la surconsommation de foncier.

Tous ces éléments militent pour un effort continu de pédagogie. Cela consiste par exemple à sensibiliser à toute la palette des outils fonciers, où le réglementaire n'est qu'une partie des leviers. La maîtrise foncière, par exemple, est un levier important dans la chaîne des outils permettant la maîtrise des formes urbaines. Il est important de souligner que les besoins en ingénierie, sur toute la chaîne complexe de combinaison des outils fonciers, sont considérables.

Les espaces agricoles et naturels sont soumis à des attentes économiques et sociétales diverses et variées très souvent opposées. Il est donc nécessaire, avant de parler des outils fonciers, d'avoir une véritable stratégie foncière basée sur un diagnostic transversal.

L'une des ambitions de l'observatoire du foncier est de rendre possibles ces diagnostics en élargissant le champ des problématiques foncières abordées : affiner les liens entre consommation foncière et construction de nouveaux logements, aborder la dimension économique à travers l'étude des marchés et des conditions économiques de la densité, traiter de manière transversale les liens entre la question foncière et les problématiques environnementales, agricoles et économiques. Ce sont là quelques-uns des chantiers lancés en 2014 par l'OFET.



L'Agence  
de Développement  
et d'Urbanisme  
de l'Agglomération  
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**  
Équipe projet : **Ahmed Saïb (chef de projet), Simon Giovanini, Mathieu Lavenn, Maryline Roussette**  
N° projet : **3.3.1.2**  
Photos et mise en page : **Jean Isenmann**

© ADEUS - Numéro ISSN : 2109-0149  
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)