

LES DYNAMIQUES EN LIEN AVEC LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN ALSACE BOSSUE

123

DÉCEMBRE 2013



FONCIER



Situé loin des grandes agglomérations, le territoire de l'Alsace Bossue est ainsi éloigné de la pression que celles-ci exercent sur leurs territoires d'influence.

Peu peuplé et moins pourvu en emplois, il se distingue très nettement des autres territoires alsaciens par des dynamiques résidentielles et économiques plus faibles. La consommation foncière y est sans commune mesure avec

la création de logements. Les logements y sont encore très majoritairement des maisons individuelles. Et celles-ci sont généreusement loties.

Parmi les territoires longtemps en retrait des dynamiques régionales (SCoT de Sélestat, Vallée de la Bruche, Alsace Bossue), beaucoup ont été « rattrapés » par l'influence des grandes agglomérations ;

pas l'Alsace Bossue, qui garde les caractéristiques d'un espace « rural » où les prix foncier et immobilier sont moins élevés et qui peine, néanmoins, à attirer de nouvelles populations et de nouvelles activités.

La consommation foncière baisse

En une trentaine d'années (1976-2007), 810 ha ont été utilisés dans le cadre de l'urbanisation du territoire du SCoT de l'Alsace Bossue (logements, équipements et zones d'activités).

L'observation de cette consommation qui porte sur deux périodes : 1976-2002 et 2002-2007 montre un infléchissement assez important de la consommation annuelle moyenne qui est passée, entre ces deux périodes, de 28 ha par an à 15,6 ha par an.

Ce qui correspond à une quasi division par deux : -45 %, une baisse plus importante que celle observée sur l'ensemble du département (-41 %).

Par ailleurs, la part du territoire dans la consommation foncière départementale s'est également infléchie, en passant de 5,4 % à 5 %.

Le recul de la consommation foncière dans le territoire de l'Alsace Bossue, à l'image de l'ensemble du Bas-Rhin, est l'une des principales tendances récentes.

Dans l'ensemble du territoire départemental, cette baisse a concerné tous les usages : l'habitat et les équipements (-34 %), mais encore plus les zones d'activités (-58 %).

Les zones d'activité dans l'urbanisation nouvelle : une très faible part et une très forte baisse

Pour l'Alsace Bossue, la consommation en zones d'activités se rétracte deux fois plus vite que celle des zones mixtes (-86 % contre -39 %).

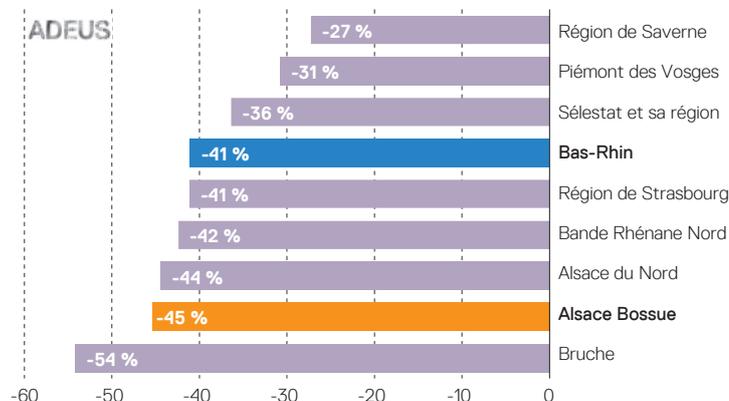
Ainsi, la contribution de l'Alsace Bossue à la création de zones d'activités dans le département, déjà très faible entre 1976 et 2002 (2,6 %), n'est plus que de 0,9 % entre 2002 et 2007.

Ce chiffre est à comparer à la contribution du territoire dans la consommation en zones mixtes du département : 6,1 %. L'urbanisation récente de l'Alsace Bossue est ainsi quasi exclusivement dédiée au résidentiel, alors que ce territoire était déjà parmi les moins pourvus en emplois.

La part des extensions dans l'urbanisation est en baisse, mais demeure dominante :

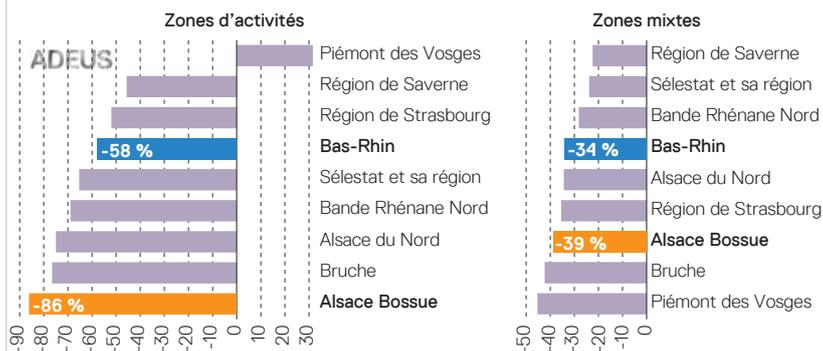
Une autre évolution est à souligner pour le territoire de l'Alsace Bossue : le recours aux extensions est en baisse : 64 % entre 2002

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION ANNUELLE MOYENNE ENTRE 1976-2002 ET 2002-2007 (EN %)



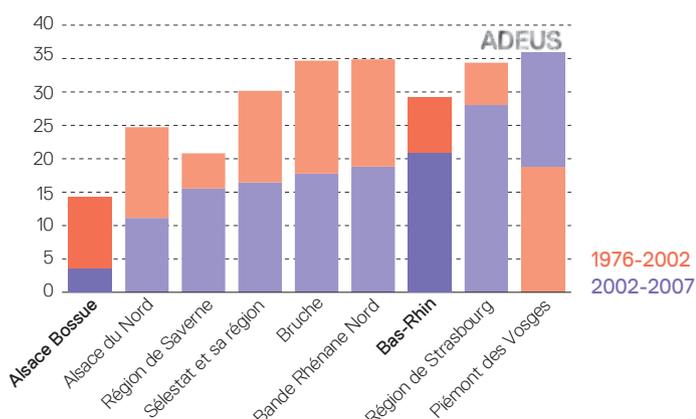
Source : ADEUS, IGN BDTOPO Pays 2002-2007

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION ANNUELLE MOYENNE ENTRE 1976-2002 ET 2002-2007 (EN %)



Source : ADEUS, IGN BDTOPO Pays 2002-2007

PART DES ZONES D'ACTIVITÉ DANS LA CONSOMMATION FONCIÈRE (EN %)



Source : ADEUS, IGN BDTOPO Pays 2002-2007

et 2007 contre 71 % entre 1976 et 2002.

Ces chiffres sont équivalents en ordre de grandeur et en évolution aux tendances observées dans l'ensemble du Bas-Rhin. Les extensions y représentaient 70 % de l'urbanisation dans le tissu mixte entre 1976 et 2002. Depuis 2002, elles ne représentent plus que 63 %.

Le recours aux extensions dans le territoire de l'Alsace Bossue est ainsi équivalent à la moyenne départementale. En réalité, hormis dans le SCOTERS (50 % de l'urbanisation), la part des extensions dans l'urbanisation nouvelle en Alsace Bossue est la plus faible du département.

Par ailleurs, si globalement la répartition entre extensions et remplissage en Alsace Bossue est équivalente à ce qu'on observe dans le Bas-Rhin, la composition des extensions présente des particularités. Ainsi, la part des extensions urbaines significatives (lotissements, opérations d'ensemble...) est relativement faible en Alsace Bossue (27 % contre 37 %) en Alsace. De fait, les extensions en Alsace Bossue sont plutôt formées de petites extensions ponctuelles et de mitage. Ces formes représentent 37 % en Alsace Bossue, contre 26 % en moyenne dans le Bas-Rhin.

Les performances de l'usage du foncier s'améliorent mais demeurent inférieures au reste du département

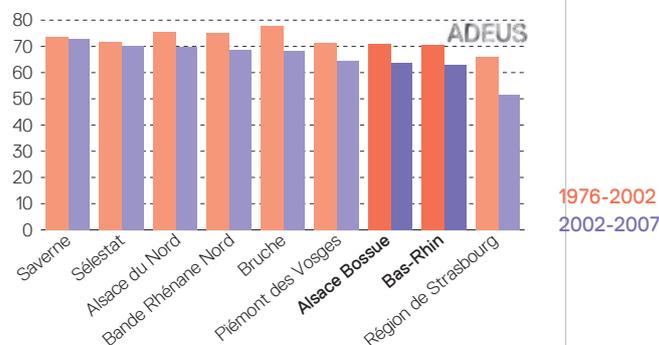
A l'image des tendances enregistrées dans l'ensemble du Bas-Rhin, les performances de l'usage du foncier en Alsace Bossue se sont améliorées de manière significative. En effet, cet indicateur, qui mesure la densité globale générée par l'urbanisation nouvelle (y compris les logements en renouvellement qui ne donnent pas lieu à une consommation du foncier) a fortement augmenté. Il est passé de 6 à 12 logements par ha. Ce qui représente un doublement de cette performance. Néanmoins, c'est le territoire de SCoT à la plus faible densité au niveau départemental voire régional.

Cette situation s'explique très largement par la composition du territoire et sa structuration. Il est plus composé qu'ailleurs par les villages, où la densité est plus faible qu'en milieu urbain.

Néanmoins, même en comparant à niveau d'armature équivalent, les villages de l'Alsace Bossue présentent des niveaux de densité inférieurs à ce qu'on observe dans les villages des autres SCoT.

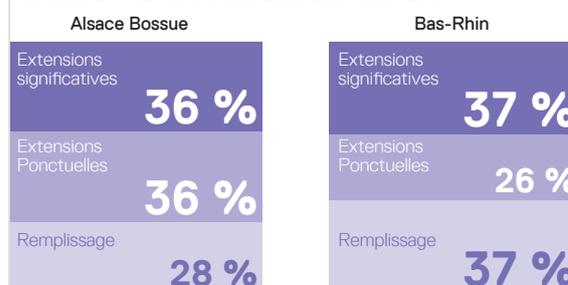
Ce qui est vrai pour les villages l'est également pour les autres niveaux de l'armature en Alsace Bossue.

PART DES EXTENSIONS DANS L'URBANISATION DU TISSU MIXTE (EN %)



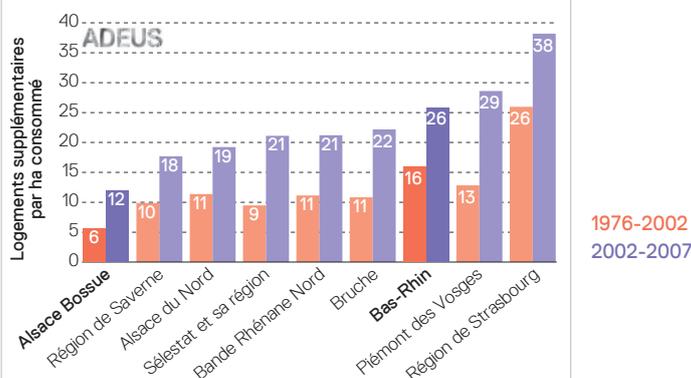
Source : ADEUS, IGN BDTPO Pays 2002-2007

FORMES D'URBANISATION ENTRE 2002 ET 2007



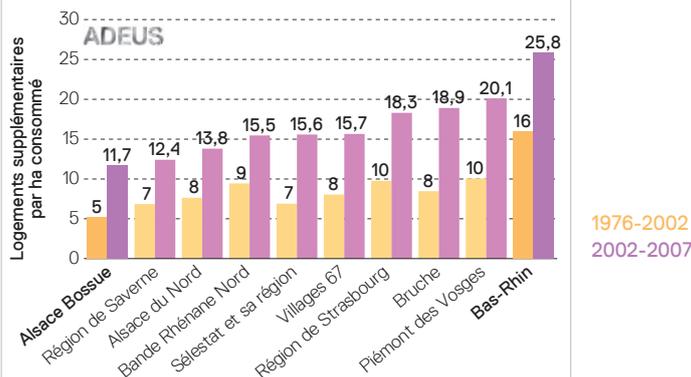
Source : ADEUS, IGN BDTPO Pays 2002-2007

INDICATEUR DE PERFORMANCE D'USAGE DU FONCIER PAR TERRITOIRES DE SCOT



Source : ADEUS, IGN BDTPO Pays 2002-2007, INSEE RP 1975 1999 2007

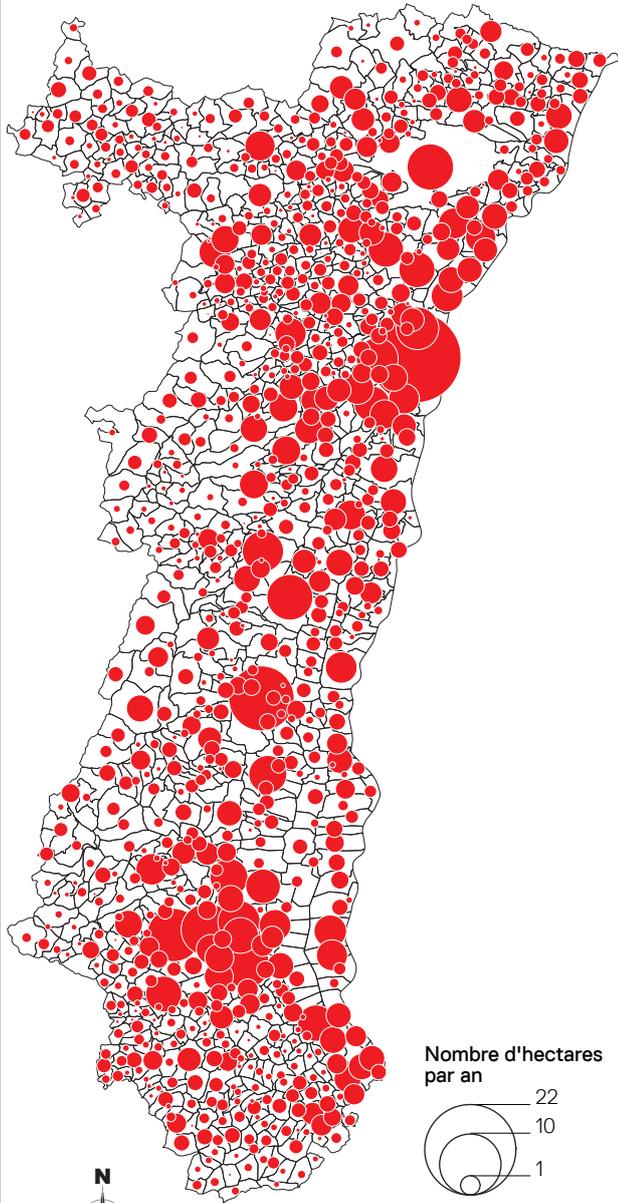
INDICATEUR DE PERFORMANCE D'USAGE DU FONCIER PAR VILLAGES



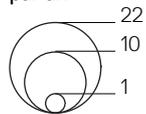
Source : ADEUS, IGN BDTPO Pays 2002-2007, INSEE RP 1975 1999 2007

LES DYNAMIQUES EN LIEN AVEC LA CONSOMMATION FONCIERE EN ALSACE BOSSUE

CONSOMMATION FONCIÈRE EN ALSACE 2002-2007



Nombre d'hectares
par an



0 30 km **ADEUS**
source IGN BDtopo pays 2002-2007
réalisation ADEUS, janvier 2014

CONSOMMATION FONCIÈRE DU SCOT DE L'ALSACE BOSSUE 1976-2007



■ bâti 1976
■ bâti 1976-2007

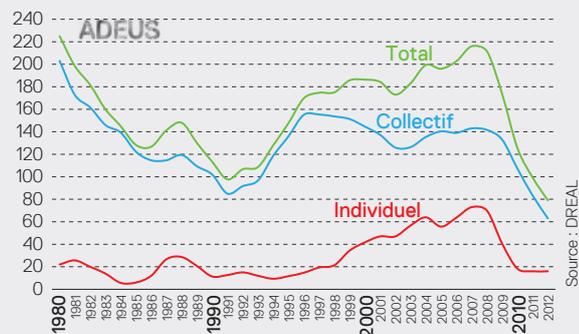
0 6 km **ADEUS**
source IGN BDtopo pays 2007, BDortho 2007, ADEUS
réalisation ADEUS, novembre 2013

	Consommation foncière totale (ha par an)		dont dans le tissu mixte (ha par an)		dont en zones d'activités (ha par an)	
	1976-2002	2002-2007	1976-2002	2002-2007	1976-2002	2002-2007
Alsace-Bossue	28,2	15,4	24,2	14,9	4,0	0,6
Bas-Rhin	522,2	307,8	369,3	243,3	152,9	64,5



LES DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES DEMEURENT MODESTES

MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS EN ALSACE BOSSUE (EN %)

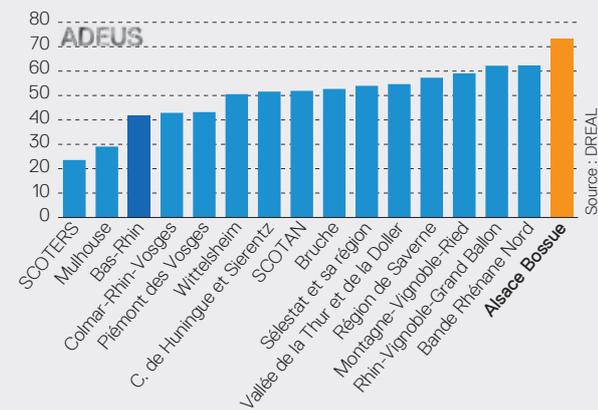


Les dynamiques de constructions plus importantes ces dernières années mais beaucoup plus faible qu'ailleurs

L'offre nouvelle de logements dans le territoire de l'Alsace Bossue a subi une baisse continue depuis le début des années 1980. Le milieu des années 1990 correspond à un léger retournement de tendance.

Durant les 30 dernières années, la construction de nouveaux logements en Alsace Bossue a été, en moyenne de 160 logements par an. Aux niveaux plutôt bas du début des années 1990 (100 logements en moyenne chaque année) a succédé une période relativement «prolifique» pour le territoire : 190 logements en moyenne durant les années 2000.

L'INDIVIDUEL DANS LA CONSTRUCTION NEUVE PAR SCOT (EN %)



Période	Bas-Rhin	Alsace Bossue	Part AB
Années 1980	5 768	157	2,7 %
Années 1990	6 151	135	2,2 %
Années 2000	6 345	190	3,0 %

Source : DREAL

Les deux dernières années présentent néanmoins un infléchissement important des mises en chantier dans le territoire : 110 logements par an, soit moins de 1,8 % de la production départementale en 2010 et 2011.

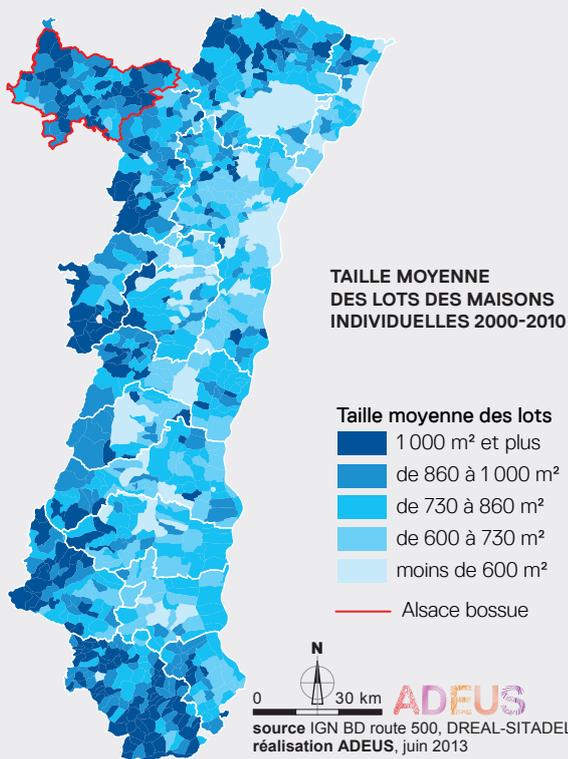
La maison individuelle est dominante mais sa production baisse ces dernières années au même titre que le collectif

L'Alsace Bossue est le territoire de SCOT où l'on produit le plus de maisons individuelles. Durant les années 2000, plus de 70 logements neufs sur 100, produits en Alsace Bossue sont des maisons individuelles. C'est 10 points de plus que le territoire de la Bande Rhénane Nord, qui est deuxième.

Néanmoins, et à l'image de l'ensemble du territoire départemental, la part de l'individuel baisse : au début des années 1980 plus de 90 % de la production de logements neufs dans le territoire était constituée de maisons individuelles.

La taille moyenne des lots est la plus importante de l'Alsace

L'Alsace Bossue présente une autre particularité : en plus de la prédominance de la maison individuelle, c'est aussi le territoire alsacien à la plus forte taille moyenne des lots entre 2000 et 2010 : 10 ares en moyenne devant le Sundgau. C'est beaucoup plus que ce que l'on observe dans le SCOTERS, dans le Piémont ou encore dans la Région mulhousienne. Les surfaces des maisons individuelles y sont en moyenne 30 % plus grandes qu'ailleurs en Alsace, et de 50 % que dans la BRN, qui présente la plus faible taille moyenne des lots (6 ares).



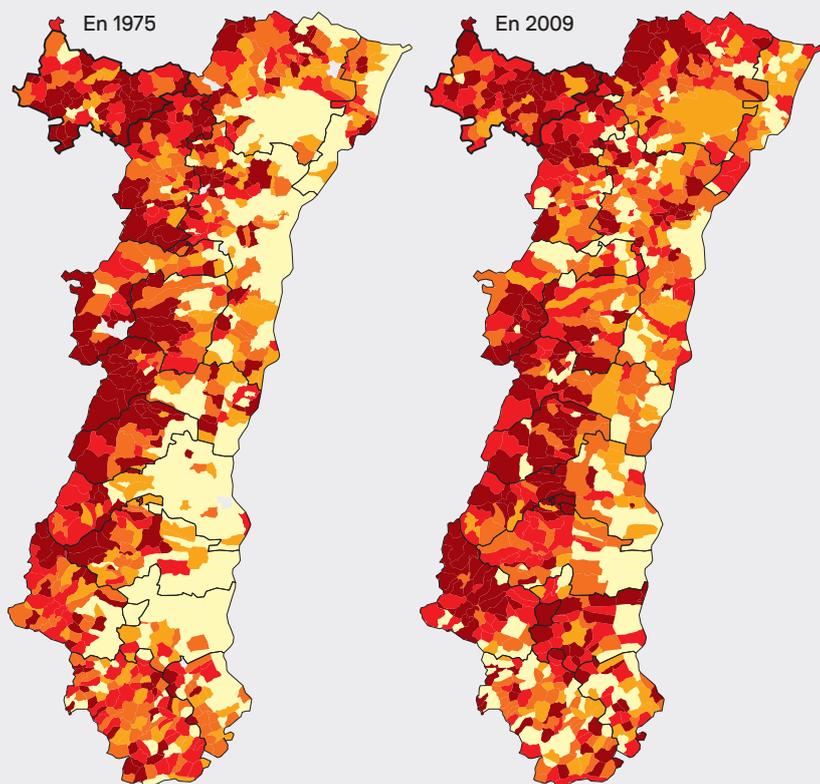
TAILLE MOYENNE DES LOTS DES MAISONS INDIVIDUELLES 2000-2010

- Taille moyenne des lots
- 1 000 m² et plus
- de 860 à 1 000 m²
- de 730 à 860 m²
- de 600 à 730 m²
- moins de 600 m²
- Alsace bossue

source IGN BD route 500, DREAL-SITADEL
réalisation ADEUS, juin 2013

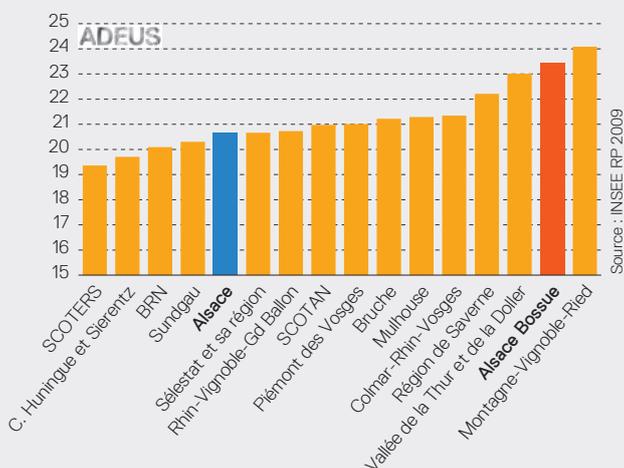
DES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES QUI S'AMÉLIORENT, MAIS RESTENT PARMIS LES PLUS FAIBLES DE LA RÉGION

PART DES 60 ANS ET PLUS EN ALSACE



0 30 km **ADEUS**
 source IGN BDtopo 2012, INSEE RP
 réalisation ADEUS, juin 2013

PART DES 60 ANS ET PLUS EN 2009 - EN %

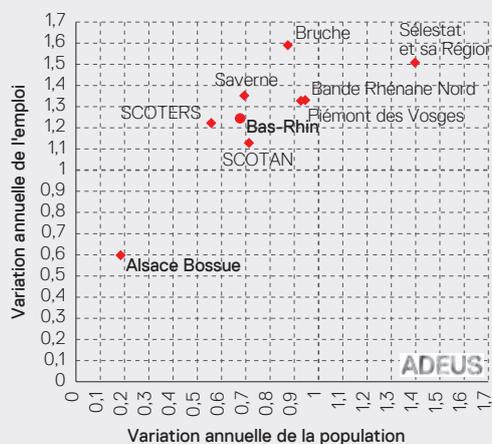


Des dynamiques démographiques en retrait mais qui retrouvent des évolutions positives.

Peuplé de 35 800 habitants en 2010, le SCoT de l'Alsace Bossue est par sa démographie le territoire le moins peuplé d'Alsace. Par ailleurs, ses dynamiques démographiques ont longtemps été en retrait. Entre 1975 et 1990, il était le seul à avoir une contribution négative aux dynamiques démographiques départementales, voire régionales. Entre 1990 et 2010, la contribution devient positive. Le territoire gagne de nouveau de la population, mais dans des proportions très modestes : 1 % des gains de population au niveau départemental ont été localisées en Alsace Bossue, alors qu'ils représentent trois fois plus dans la démographie départementale.

Le « rôle » résidentiel du territoire demeure prédominant, même si l'emploi semble évoluer depuis les années 1990 de manière plus dynamique que la population.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS ET D'EMPLOI ENTRE 2002 ET 2007 (EN %)



Source : INSEE RP 1999-2007

Mais si les dynamiques démographiques sont redevenues positives ces dernières années, le profil des populations demeure parmi les plus vieillis de l'Alsace. L'Alsace Bossue est nettement le territoire bas-rhinois à la plus forte présence de personnes âgées de 60 ans et plus : 23,4 % de la population, contre 20,6 % pour l'ensemble du département. Cette particularité est une constante depuis les années 1970. En 1975 déjà, l'Alsace Bossue était dans cette situation.

Et si globalement, la géographie du vieillissement a beaucoup évolué en Alsace, son intensité a augmenté partout mais est demeurée élevée, et même la plus élevée en Alsace Bossue.

L'évolution de la consommation du foncier en lien avec l'évolution des fonctions urbaines

Que ce soit entre 1976 et 2002 ou entre 2002 et 2007, le territoire de l'Alsace Bossue est celui où l'accroissement de la tache urbaine, de la population ou encore de l'emploi sont les plus bas du département.

ÉVOLUTIONS COMPARÉES DE LA TACHE URBAINE, DE LA POPULATION ET DES EMPLOIS (EN % PAR AN)

		Tache urbaine	Population	Emplois
1976-2002	Alsace Bossue	1,70 %	0,01 %	0,52 %
	Bas-Rhin	1,75 %	0,64 %	0,99 %
2002-2007	Alsace Bossue	0,73 %	0,18 %	0,60 %
	Bas-Rhin	0,81 %	0,68 %	1,24 %

Source : ADEUS, IGN BDTPO Pays 2002-2007, INSEE RP 1975 1999 2007

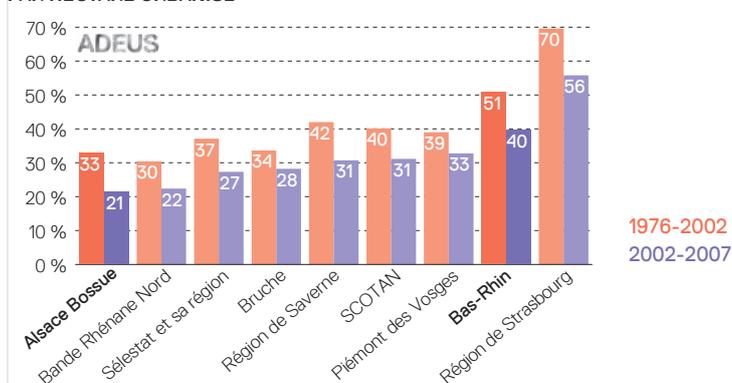
Néanmoins, si le rythme de la consommation foncière est inférieur à la moyenne départementale sur les deux périodes, le différentiel est beaucoup moins net que pour la population et l'emploi.

Autrement dit, la tache urbaine s'accroît à un rythme qui est sans commune mesure avec les gains générés de population et d'emploi. Les structures démographiques du secteur et les faibles niveaux d'accroissement du nombre de logements ne permettent pas d'inverser significativement ces écarts entre l'intensité de l'usage du foncier et les gains démographiques.

La structure territoriale et communale du territoire, son éloignement des grands bassins d'emplois, en font un cas particulier dans le département, voire dans la région.

Depuis les années 1960, la localisation des grandes dynamiques résidentielles a beaucoup changé. Partant des grandes agglomérations, celles-ci ont rattrapé petit à petit des territoires jusque-là en déprise : Sélestat et la vallée de la Bruche par exemple. L'Alsace Bossue demeure aujourd'hui l'un des derniers territoires du département à rester relativement en dehors de ces grandes influences urbaines. Les dernières évolutions (depuis 2009/2010) montrent même une relocalisation des dynamiques de construction de logements dans les grandes agglomérations et particulièrement dans la CUS. Ce qui éloigne, encore plus, les dynamiques résidentielles et la pression urbaine du territoire de l'Alsace Bossue.

DENSITÉS CUMULÉES DU NOMBRE D'HABITANTS ET D'EMPLOIS PAR HECTARE URBAINISÉ



Source : ADEUS, IGN BDTPO Pays 2002-2007, INSEE RP 1975 1999 2007

RYTHMES COMPARÉS DE L'ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA TACHE URBAINE, DE LA POPULATION ET DES EMPLOIS ENTRE 2002 ET 2007

