



AXE 1 : PREMIERE PARTIE

Répondre aux besoins résidentiels en s'assurant la maîtrise de l'étalement urbain



I. REPONDRE AUX BESOINS RESIDENTIELS ET DE MIXITE SOCIALE

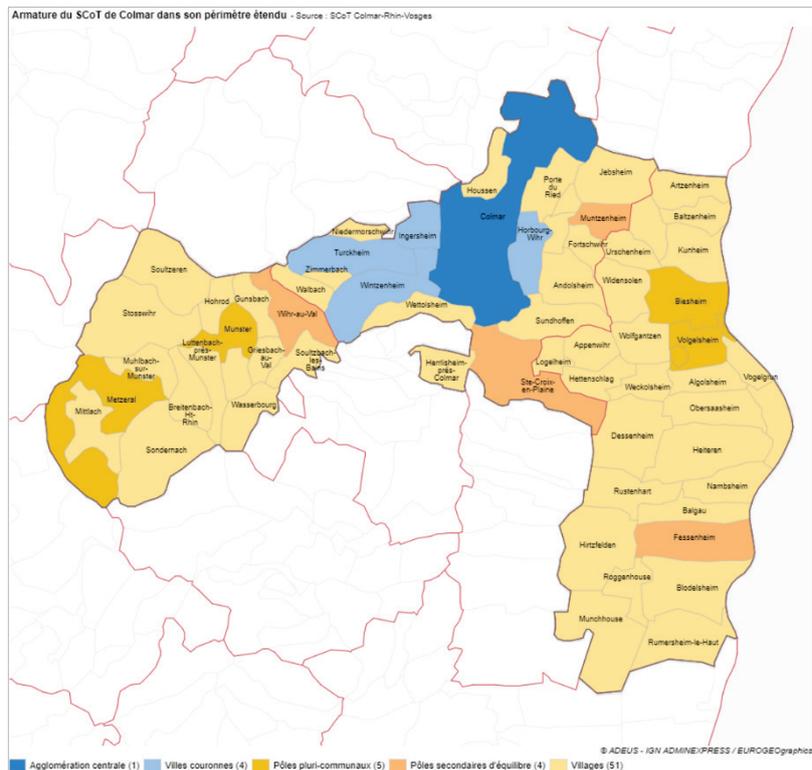
Il existe un lien de causalité entre les évolutions du parc de logements et les variations de la population, mais le SCoT n'a pas d'effet direct sur la démographie. Cependant, le SCoT Colmar-Rhin-Vosges s'est fixé une ambition : atteindre un maximum de 170 000 habitants. L'analyse des évolutions démographiques est essentielle pour éclairer la manière dont les documents locaux d'urbanisme, par la mise en œuvre des orientations du SCoT, ont produit des logements et ont géré les besoins induits en matière de foncier à vocation résidentielle.

Les éléments qui suivent ne relèvent pas tous de l'analyse des résultats de l'application du SCoT Colmar-Rhin-Vosges au sens de l'article L. 143-28 du Code de l'urbanisme. Ils constituent cependant des éléments de compréhension des phénomènes observés et permettent de contextualiser les évolutions et les dynamiques territoriales.

Le premier axe du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ainsi que le premier chapitre du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT Colmar-Rhin-Vosges reposent sur le confortement de l'armature urbaine existante. Cette ambition et cette orientation s'appuient sur la structuration du territoire en cinq niveaux d'armature, de l'agglomération centrale aux villages.

Chaque commune, selon son appartenance à tel ou tel niveau de l'armature urbaine, se voit ainsi attribuer un rôle spécifique dans le développement du territoire, articulé autour de l'accroissement et de la diversification du parc de logements afin de répondre à l'ensemble des besoins des populations existantes ou futures d'une part et, d'autre part, autour du développement économique et de l'emploi. Ces ambitions de développement cherchent ainsi à répartir la croissance démographique aux différents échelons de l'armature urbaine.

Les ambitions développées dans le premier axe du PADD et les chapitres du DOO passent par l'accroissement et la diversification de l'offre en logements, notamment dans les deux premiers niveaux de l'armature urbaine, par le développement de l'offre en logements aidés et plus largement du parc locatif, par la réponse aux besoins particuliers et par l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.



II. QUELLES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ?

Le territoire du SCoT Colmar-Rhin-Vosges s'inscrit dans un cadre plus large : le Haut-Rhin, l'Alsace et la région Grand Est, dont les évolutions démographiques au long cours ne sont pas de même intensité. Il est important de placer le SCoT Colmar-Rhin-Vosges dans son environnement géographique plus large, afin de mieux cerner les évolutions qui l'affectent.

1. Un territoire régional en stagnation

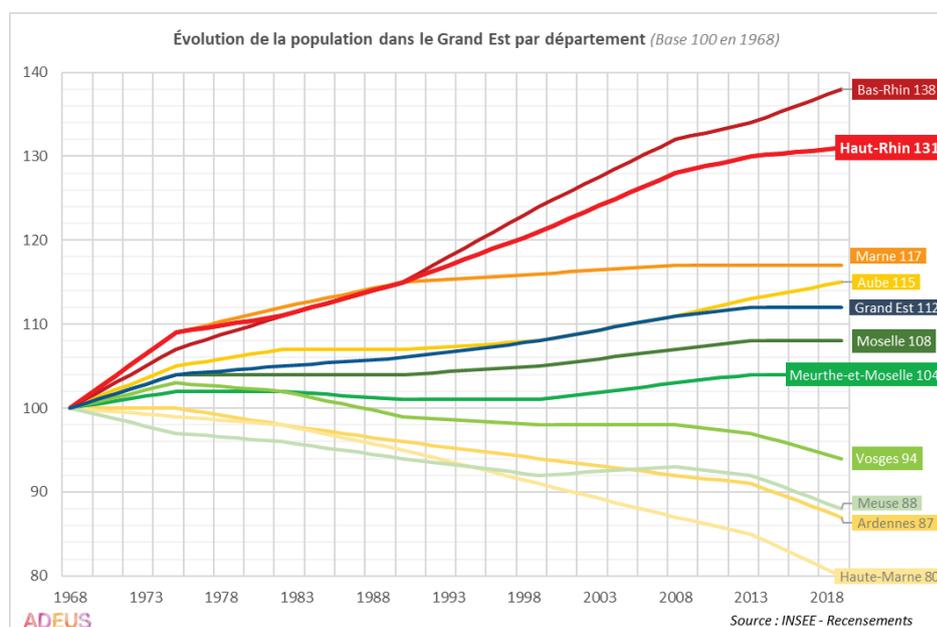
Prise dans son ensemble, la région Grand Est a gagné de la population au cours des cinquante dernières années. Elle a même franchi le cap symbolique des cinq millions d'habitant dès 1975. **Depuis 1968, la population régionale a augmenté de 12 %.**

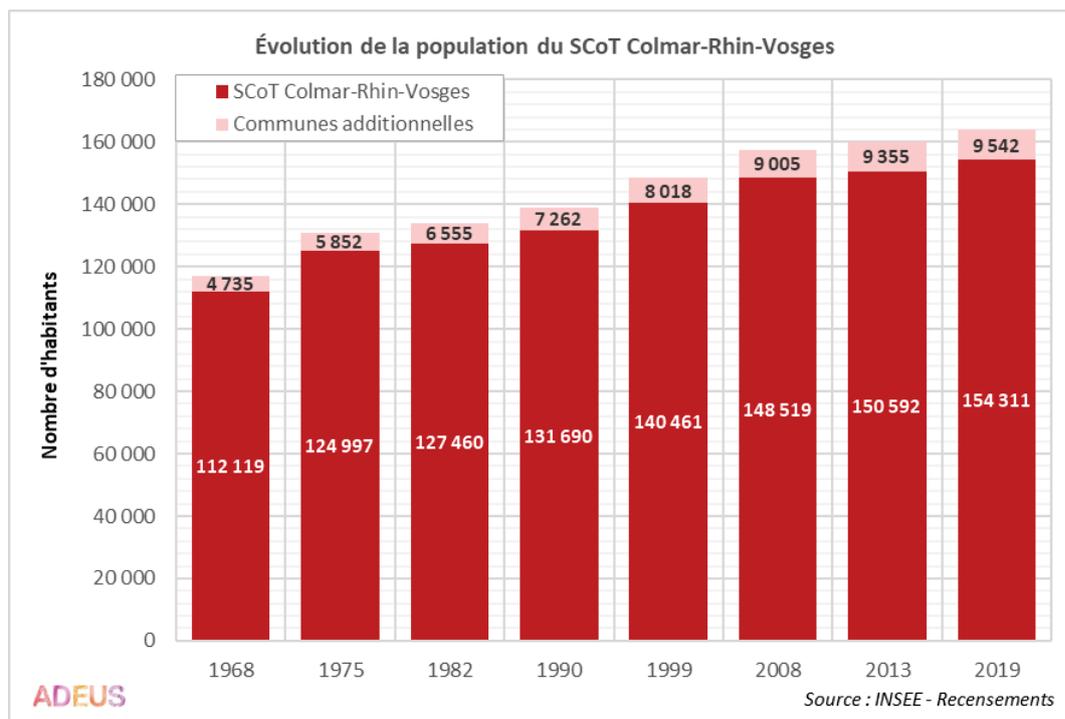
Cependant, au cours de la dernière période intercensitaire, la population a très peu augmenté et a même quasiment stagné. En effet, elle a gagné en moyenne 630 habitants par an entre 2013 et 2019, ce qui marque une rupture dans l'évolution démographique régionale sur le temps long. Elle s'inscrit d'ailleurs dans l'ensemble plus large du quart nord-est de la France, incluant les régions Hauts-de-France et Bourgogne-Franche-Comté, dont les évolutions démographiques récentes sont marquées par la même atonie.

Seuls quelques départements du Grand Est demeurent encore dynamiques : les départements alsaciens, l'Aube et la Meurthe-et-Moselle. Force est de constater que les départements les moins peuplés sont aussi les moins dynamiques et ceux qui perdent des habitants depuis plusieurs décennies, comme la Haute-Marne, les Ardennes ou les Vosges.

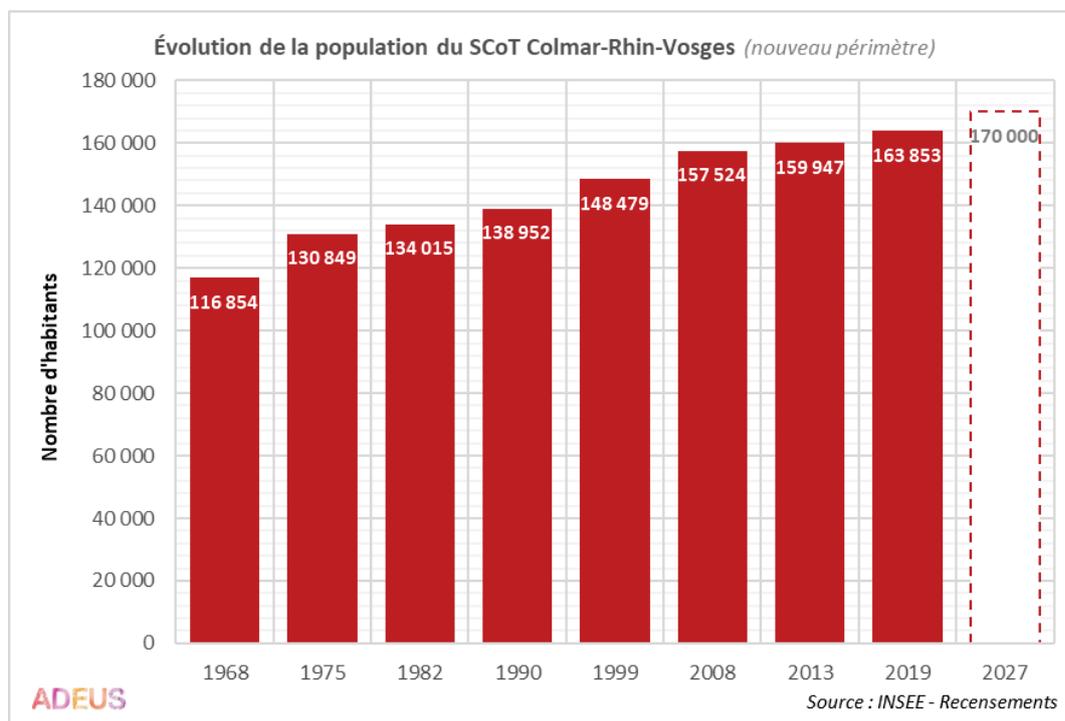
Dans le Haut-Rhin en revanche, la population a augmenté de 31 % entre 1968 et 2019, précédée par le Bas-Rhin (+ 38 %). Il s'agit des plus fortes augmentations dans le Grand Est. Elles sont un signe de vitalité et d'une certaine attractivité. L'Alsace à elle seule a longtemps compensé les diminutions de population des autres départements de la région.

C'est dans ce contexte contrasté que s'inscrivent les évolutions de la population qui affectent le territoire du SCoT Colmar-Rhin-Vosges.





L'objectif démographique maximal de 170 000 habitants à l'horizon 2027, mentionné dans le PADD adopté en 2017, n'est plus si lointain.



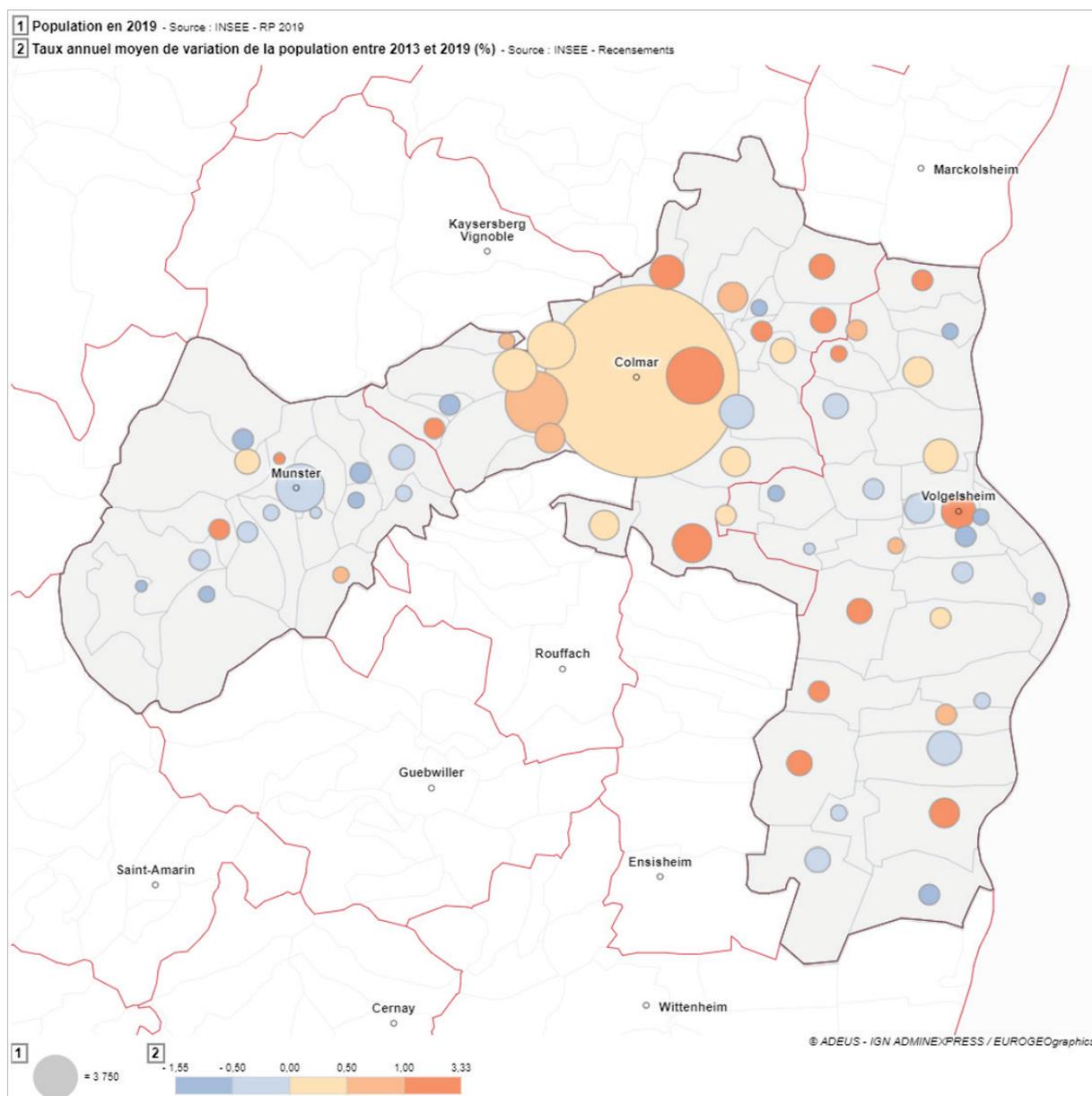
Toutefois, atteindre ce plafond démographique nécessitera d'augmenter de manière très significative les gains annuels moyens de population. En effet, par rapport à la population atteinte en 2019, cela représente plus de 1 000 habitants supplémentaires par an d'ici 2027, c'est-à-dire un niveau supérieur à celui des dernières décennies. Pour cela, il faudrait que le territoire retrouve la dynamique des années 1990. Cela signifie également que les perspectives de croissance démographique retenues lors de la révision du SCoT n'ont pas été atteintes, puisqu'elles tablaient sur une croissance de l'ordre de 900 habitants supplémentaires par an.

3. De forts contrastes entre communes

À l'échelle de l'ensemble du territoire du SCoT Colmar-Rhin-Vosges, la population poursuit sa croissance. Toutefois, il existe de forts contrastes entre les communes. En effet, en prenant les variations extrêmes, le rythme de déprise démographique de Geiswasser s'établit à - 1,55 % entre 2013 et 2019, quand Hohrod a augmenté sa population au rythme de + 3,33 % durant cette période. Cependant, il s'agit ici de petites communes, très sensibles aux variations et dont les pourcentages peuvent varier très fortement au gré des arrivées et des départs de population.

Il n'en demeure pas moins que dans l'ensemble, **les communes de la Communauté de communes de la Vallée de Munster ont plutôt tendance à perdre de la population** au cours de la dernière période intercensitaire, tandis que **les communes de la Communauté d'agglomération de Colmar ont plutôt tendance à en gagner et à porter l'essentiel de la croissance démographique du SCoT**. C'est par exemple le cas de Houssen, dont le taux annuel moyen d'évolution de la population s'élève à + 3,11 % entre 2013 et 2019 ou de Horbourg-Wihr (+ 2,5 %).

Les communes de la Communauté de communes du Pays Rhin-Brisach se situent dans un entre-deux, avec quasiment autant de communes qui gagnent de la population que de communes qui en perdent. Volgelsheim, qui est la commune la plus importante du secteur, est aussi la plus dynamique (+ 2,97 %), tandis que toutes ses voisines, Neuf-Brisach en tête, perdent de la population entre 2013 et 2019.



	Population en 2013	Population en 2019	Taux annuel moyen de variation	Solde démographique annuel moyen
Agglomération	67 956	68 682	0,18%	121
Villes couronnes	21 351	22 598	0,95%	208
Pôles pluri-communaux	12 530	12 914	0,50%	64
Pôles secondaires	5 204	5 557	1,10%	59
Villages	43 551	44 560	0,38%	168
SCoT Colmar-Rhin-Vosges	150 592	154 311	0,41%	620
Communes additionnelles	9 355	9 542	0,33%	31
SCoT Colmar-Rhin-Vosges*	159 947	163 853	0,40%	651

Source : INSEE - Recensements 2013 et 2019

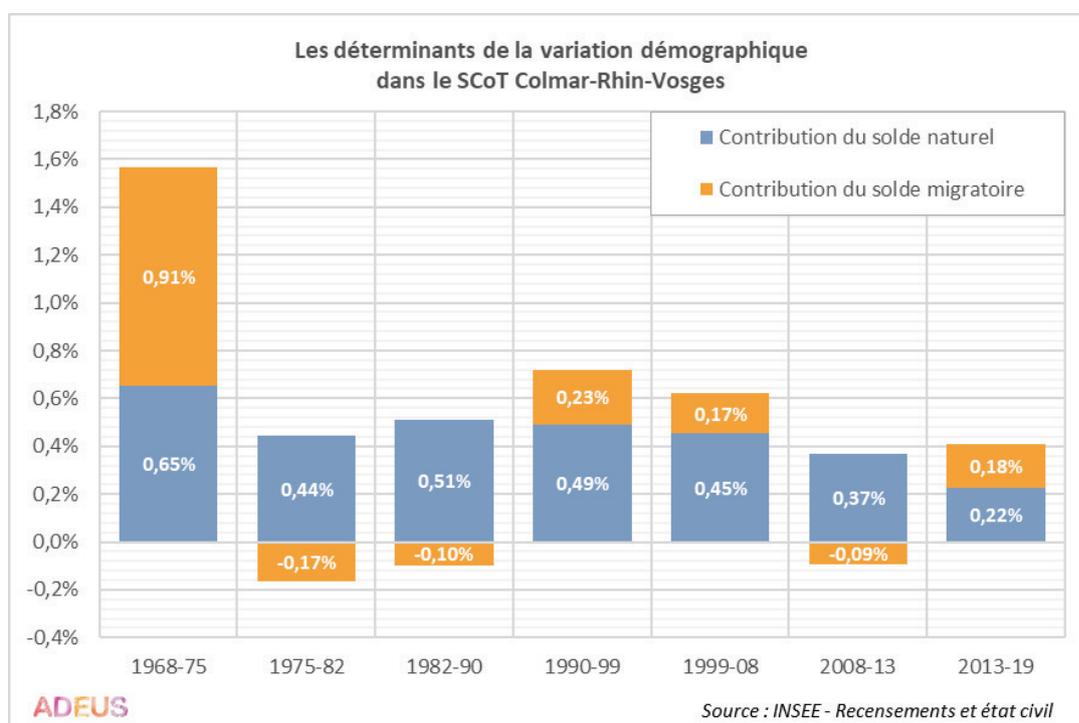
* incluant les communes additionnelles

4. Quels déterminants de la variation démographique ?

La variation de la population s'explique par deux facteurs qui se cumulent : **le solde naturel** (différence entre les naissances et les décès) et **le solde migratoire** (différence entre les nouveaux arrivants dans le territoire et les partants de ce même territoire).

À l'échelle du SCoT Colmar-Rhin-Vosges, **le solde naturel est le facteur le plus déterminant** de la variation démographique, puisqu'il n'a jamais été négatif au cours des 50 dernières années. Quant au solde migratoire, il n'a été positif qu'au cours de quatre périodes intercensitaires, venant le cas échéant accroître ou dégrader la dynamique démographique.

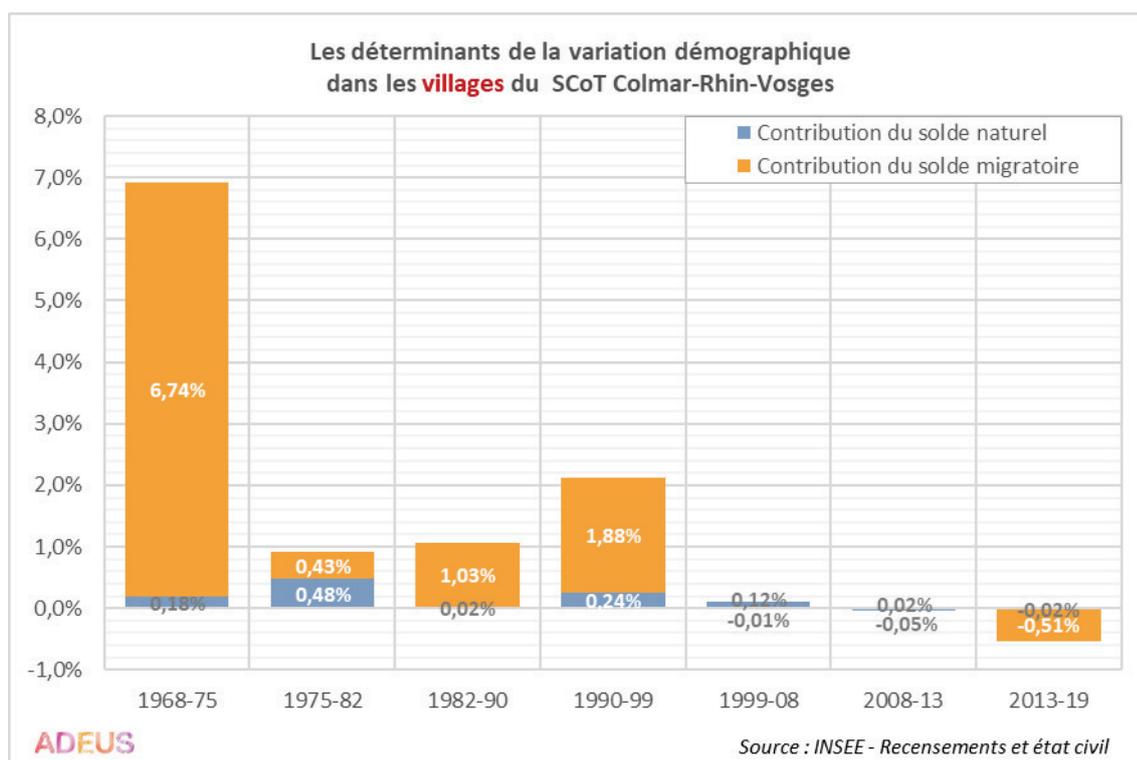
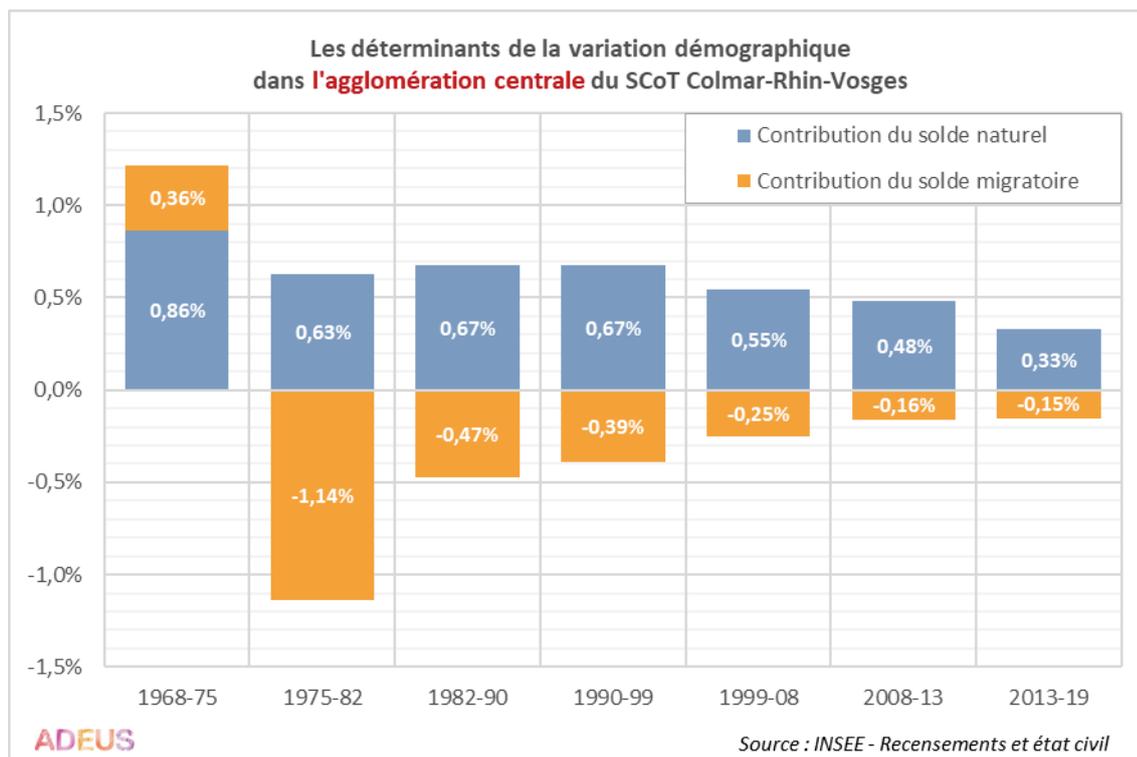
La structure de la population explique que le solde naturel soit positif, c'est-à-dire qu'il y a suffisamment de femmes en âge de procréer et que de surcroît elles ont des enfants. Le solde migratoire explique quant à lui le caractère attractif du territoire, puisqu'il est le résultat de la différence entre les personnes qui ne résidaient pas dans ce territoire auparavant et celles qui l'ont quitté.



L'inclusion des sept communes additionnelles modifie à la marge les contributions respectives des soldes naturel et migratoire, mais les tendances demeurent identiques.

En revanche, l'analyse des déterminants de la variation démographique par niveau d'armature indique des différences extrêmement importantes. Ainsi à **Colmar, le solde migratoire est systématiquement négatif depuis le milieu des années 1970**. Mais le solde naturel compense à lui seul le déficit migratoire et permet l'accroissement de la population.

À l'autre bout du spectre de l'armature urbaine, **les villages sont dans une dynamique inverse, c'est-à-dire que le solde naturel n'apporte qu'une faible contribution à la dynamique démographique**, à l'inverse du solde migratoire, qui lors de certaines périodes a pu être très élevé, traduisant ainsi les phases d'urbanisation et la réalisation de lotissements successifs. **Le solde migratoire négatif dans les villages au cours de la dernière période intercensitaire est peut-être un signal faible, lié au ralentissement de la production de logements (y compris dans l'existant) et aux difficultés que peuvent éprouver les ménages en début de parcours résidentiel.**

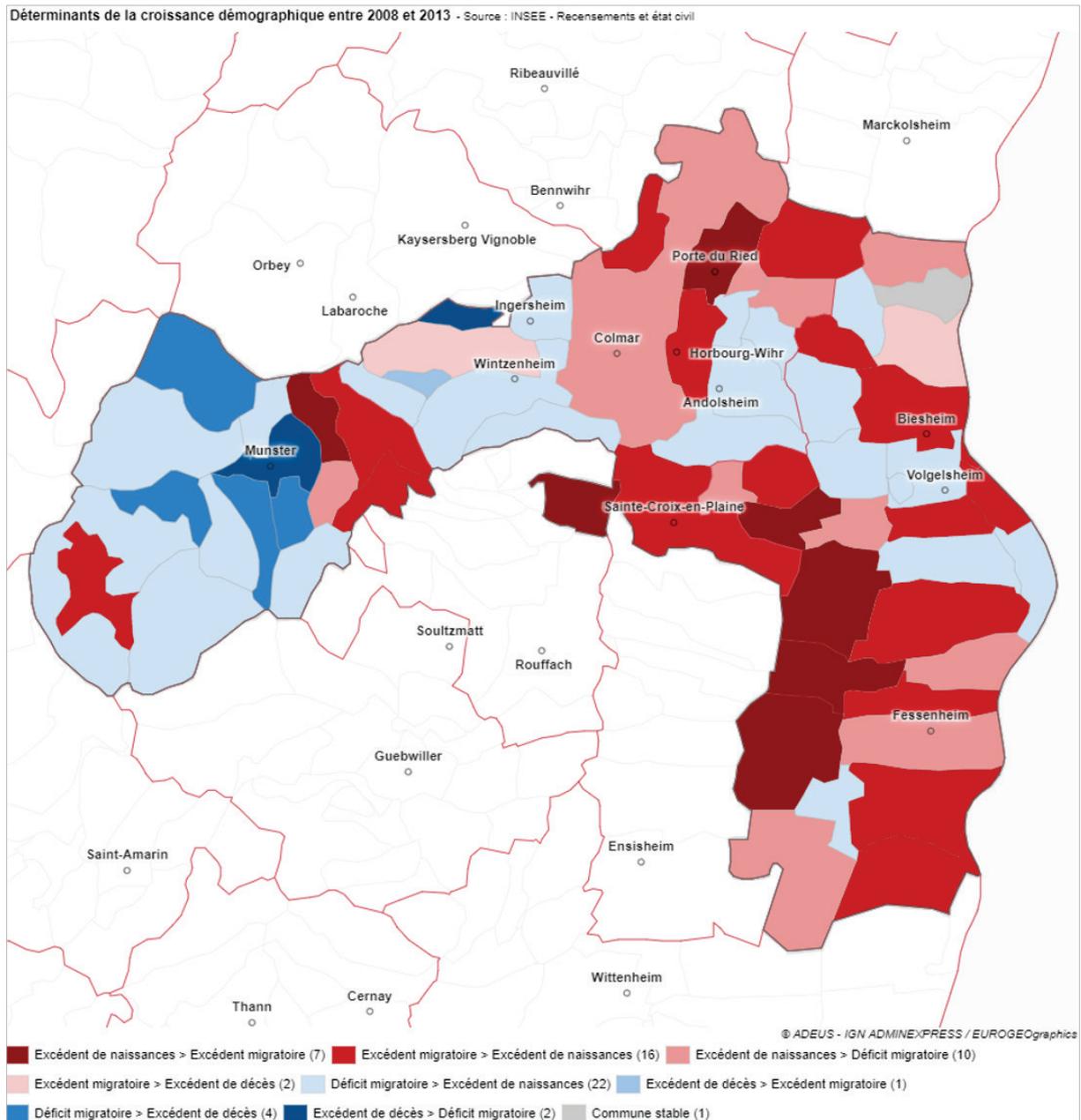


Entre ces deux extrêmes de l'armature urbaine, le solde migratoire évolue de manière plutôt erratique, tandis que le solde naturel continue d'être le garant de la croissance démographique, même s'il a tendance à s'amenuiser au fil du temps.

5. Quelle combinaison des facteurs d'évolution démographique ?

Les déterminants de la variation démographique se combinent de manière différenciée entre chaque période intercensitaire et permettent de comprendre les mécanismes à l'œuvre selon que les communes gagnent ou perdent de la population.

Au cours de la dernière décennie, il apparaît **que le déficit migratoire est assez constant dans la vallée de Munster**, et que le cas échéant, il peut aussi se combiner avec un solde naturel négatif, amplifiant ainsi la déprise démographique. **Dans le Pays Rhin-Brisach, certaines communes commencent à perdre de la population, du fait d'un solde migratoire négatif, que le solde naturel positif n'arrive cependant pas à combler.**

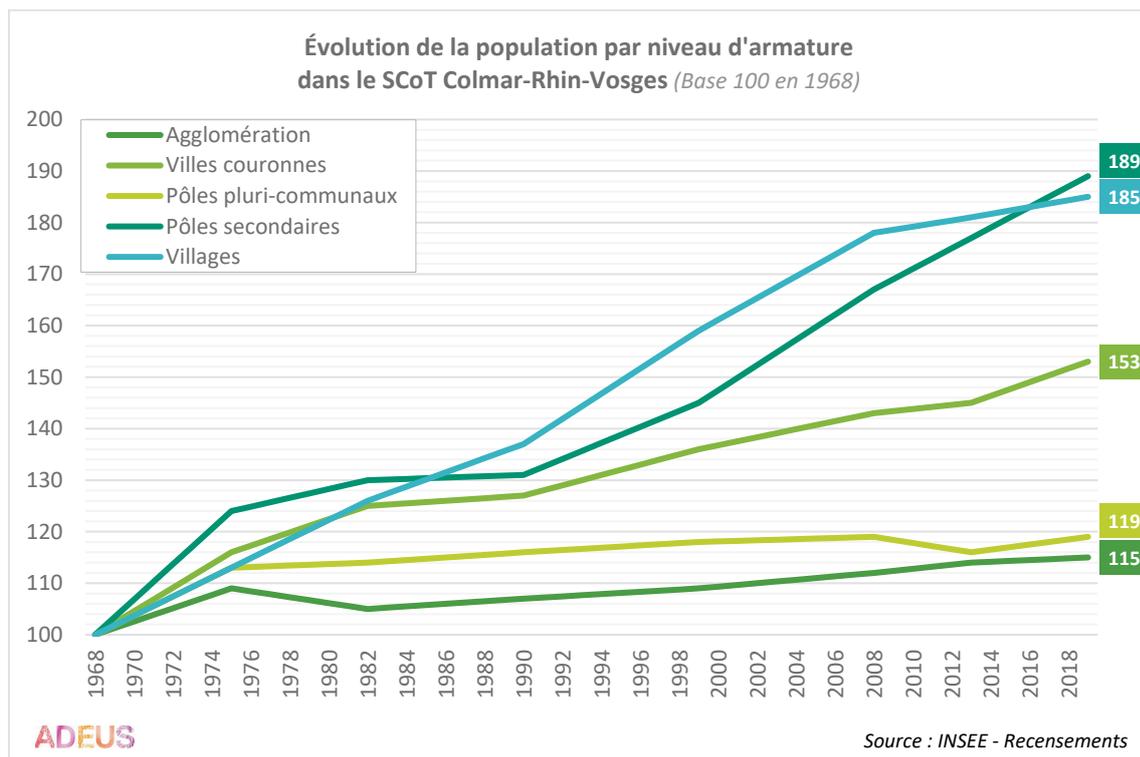


6. Quel confortement de l'armature urbaine ?

Le premier axe du PADD, qui vise à répondre aux besoins résidentiels en s'assurant la maîtrise de l'étalement urbain, **prévoit de développer et de conforter l'armature urbaine**. Pour cela, le SCoT s'appuie sur un principe d'aménagement équilibré du territoire, en respectant les spécificités des différents espaces, afin de garantir un maintien de son caractère. **Le développement urbain est articulé avec l'armature urbaine**.

Dès lors, **il est important de vérifier si, dans sa mise en œuvre, le SCoT a permis de maintenir les équilibres qui ont conduit à l'élaboration de l'armature urbaine en cinq niveaux**. Chaque commune, dans son niveau d'armature urbaine, a-t-elle tenu son rang et rempli son rôle au regard de sa responsabilité dans le développement urbain du territoire ?

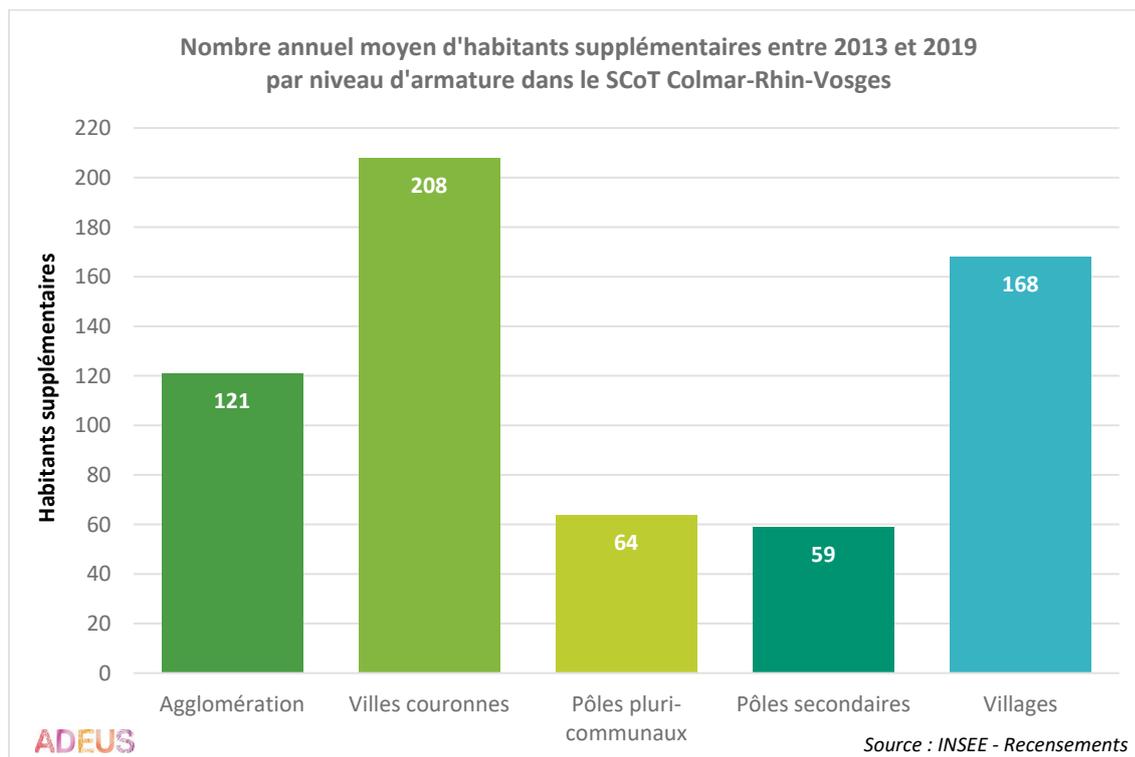
Avant de répondre à cette question, il est utile d'observer quels ont été les rythmes d'évolutions démographiques de chaque niveau d'armature urbaine. Il ressort de l'analyse sur le temps long que les variations ont été très disparates et que **les villages ont connu une véritable explosion démographique, puisque leur population a augmenté de 85 % depuis 1968**. Leur rythme de croissance les place immédiatement après les **pôles secondaires**, dont la population a augmenté de **89 %** au cours de la même période.



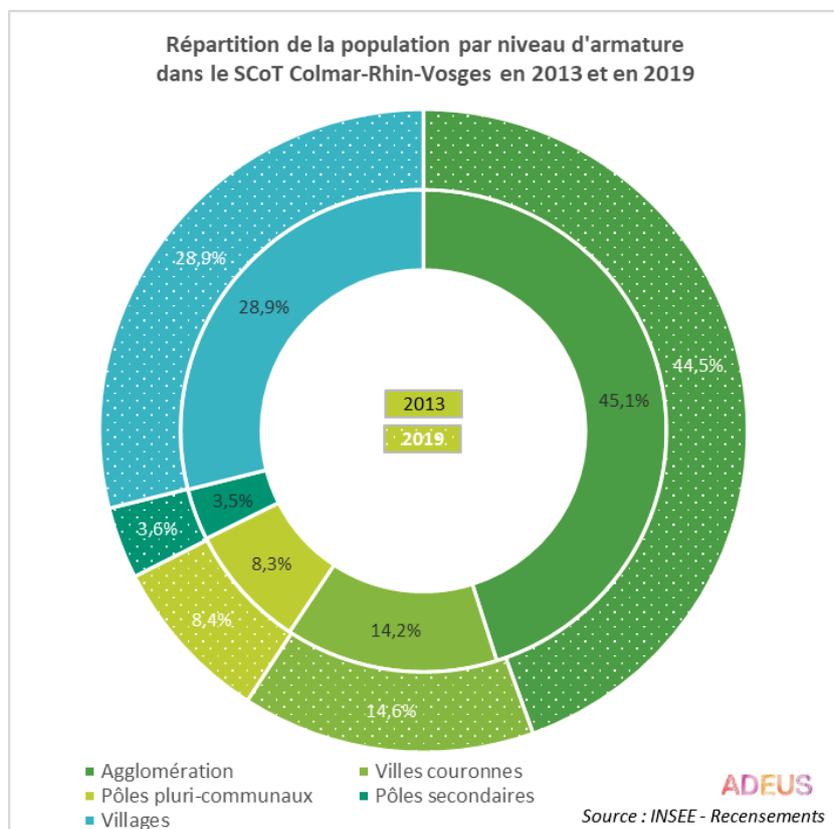
Du fait de son poids démographique important, l'agglomération centrale affiche le taux de croissance de la population le plus faible sur la longue période. Quant aux villes couronnes, leur population a augmenté de 53 % en 50 ans.

L'analyse de l'évolution démographique selon l'armature urbaine sur le temps long indique **qu'aucune trajectoire n'est linéaire**, mais bien marquée par des à-coups, qui sont le signe parfois de diminution temporaire de la population, mais aussi des rythmes d'urbanisation.

Pour la dernière période intercensitaire, les différents niveaux de l'armature urbaine ont dans l'ensemble tenu leur rang en matière d'évolution démographique.



De plus, les équilibres entre les niveaux de l'armature urbaine n'ont pas été bouleversés, même si l'agglomération centrale est en léger retrait au profit principalement des villes couronnes.



7. Une légère augmentation de la densité de population à l'échelle du SCoT

Dans son chapitre relatif à la diversification de la typologie des logements, le **DOO** du SCoT Colmar-Rhin-Vosges évoque **la densification plus forte du tissu urbain comme l'un des moyens de limiter l'étalement urbain**, passant par la promotion de formes urbaines moins consommatrices de foncier.

Par extension, l'augmentation de la densité de population² (nombre d'habitants par km²) peut être considérée comme un objectif du SCoT. Au cours de la période récente, celle-ci s'est effectivement légèrement accrue, en passant de 232 à 238 habitants/km² entre 2013 et 2019.

Tous les niveaux de l'armature urbaine ont vu la densité de population augmenter entre les deux millésimes du recensement :

	Superficie en km ²	Densité de population en 2013	Densité de population en 2019
Agglomération centrale	67	1 021	1 032
Ville couronne	52	408	432
Pôles pluricommunaux	66	191	197
Pôle secondaire	45	116	124
Village	419	104	106
SCoT Colmar-Rhin-Vosges	648	232	238

Source : INSEE - Série historique 2018 et Recensements 2013 et 2019

Les sept communes additionnelles, qui ont intégré la Communauté de commune du Pays Rhin-Brisach en revanche dégradent quelque peu ces niveaux de densité de population :

	Superficie en km ²	Densité de population en 2013	Densité de population en 2019
CA de Colmar	244	454	467
CC Pays Rhin Brisach	208	111	115
CC Vallée de Munster	195	84	83
Communes additionnelles	121	78	79
SCoT Colmar-Rhin-Vosges	648	232	238
<i>CC Pays Rhin Brisach*</i>	<i>329</i>	<i>99</i>	<i>102</i>
<i>SCoT Colmar-Rhin-Vosges*</i>	<i>769</i>	<i>208</i>	<i>213</i>

Source : INSEE - Série historique 2018 et Recensements 2013 et 2019

* incluant les communes additionnelles

En effet, la densité de population dans l'intercommunalité passe de 111 habitants/km² en 2013 à 99 habitants/km², et en 2019 elle diminue de 115 habitants/km² à 102 habitants/km². Les communes additionnelles affichent des densités de population inférieures à celles de la Communauté de communes de la Vallée de Munster, dont certaines communes sont pourtant des communes de montagne.

² La densité de population est mesurée ici en rapportant la population en 2013 ou en 2019 à la superficie du ban communal (et non pas de la surface urbanisée des communes).

La Ville de Colmar présente une densité de population supérieure à 1 000 habitants par km², mais n'est pourtant pas la commune la plus dense. En effet, avec près de 1 500 habitants/km², Neuf-Brisach est la commune la plus densément peuplée du SCoT, bien qu'il n'y ait que 1 963 habitants. Une telle densité s'explique par le fait que la commune est totalement insérée dans ses fortifications édifiées par Vauban et qu'il lui est impossible de s'étendre.



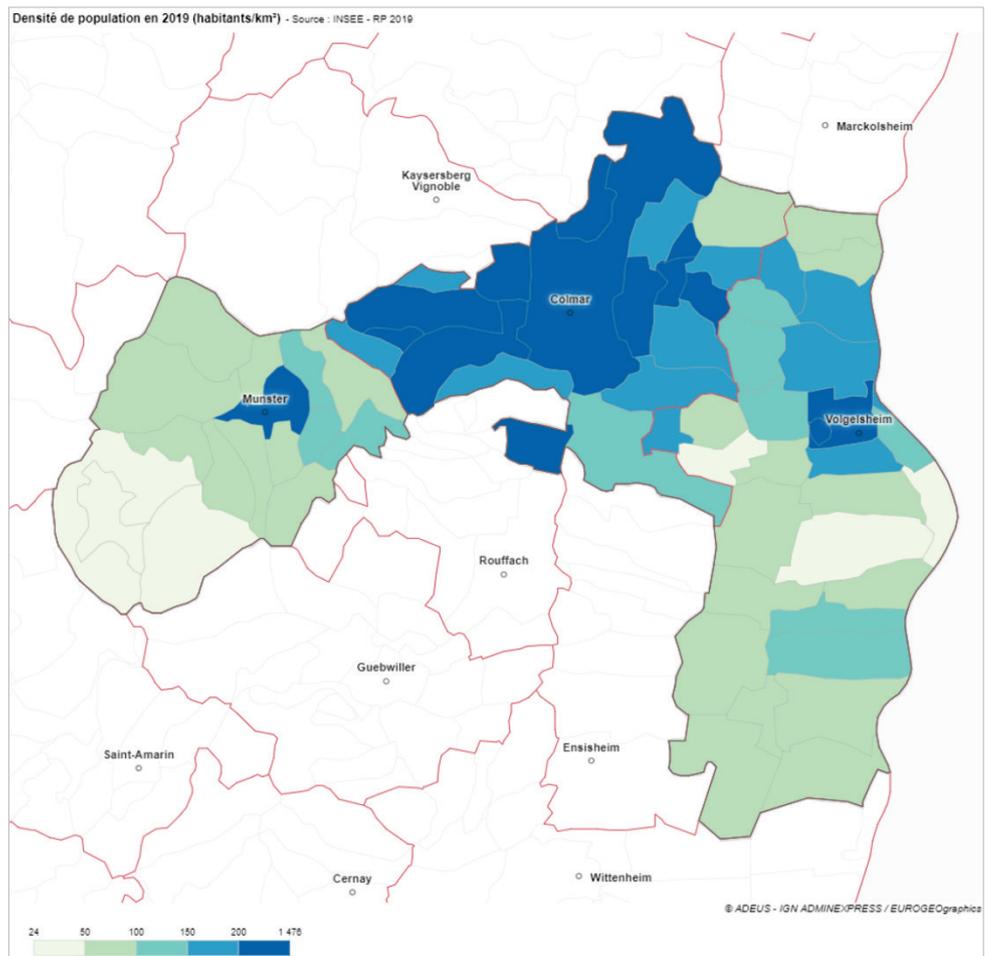
Vue aérienne de Neuf-Brisach



Vue sur Wintzenheim au premier plan et Colmar au fond depuis le Panoramaweg

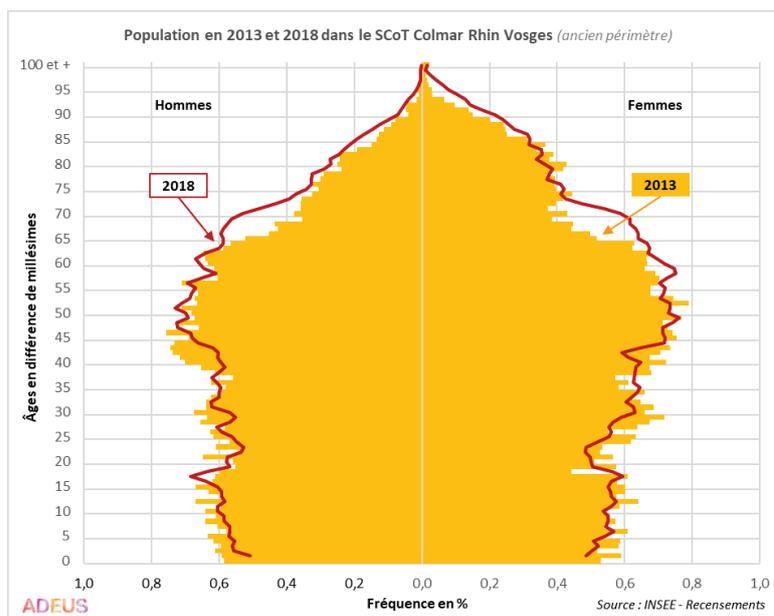
Comme pour les évolutions démographiques, il existe de fortes différences entre les communes du SCoT, puisque la moins dense ne compte que 24 habitants par km² en 2019.

La ville centre et les communes couronnées présentent les densités les plus élevées, tandis que Metzeral, Mittlach et Sondernach, au fond de la vallée de Munster, présentent les densités de population les plus faibles. Les communes du Ried à l'Est et les communes de montagne à l'Ouest sont moins densément peuplées que celles de la plaine centrale. Fort logiquement, les communes qui ont perdu de la population entre 2013 et 2019 ont aussi enregistré une diminution de la densité de population.



8. Une population vieillissante

Comme ailleurs en Europe et en France, la population du SCoT Colmar-Rhin-Vosges vieillit. La part des **personnes âgées de 65 ans et plus** est ainsi passée de **17,1 % en 2013** à **20,1 % en 2018**³. Non seulement la part des aînés a augmenté, mais leur nombre a aussi progressé de près de 970 personnes supplémentaires par an au cours de la période. Le SCoT Colmar-Rhin-Vosges se trouve ainsi face à un double phénomène : la gérontocroissance (augmentation du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus) et le vieillissement de la population (modification de la structure démographique).



Parallèlement à l'augmentation du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus (+ 968 personnes par an entre 2013 et 2018), la population des jeunes de moins de 20 ans a diminué de 169 personnes par an en l'espace de cinq ans dans le SCoT Colmar-Rhin-Vosges.

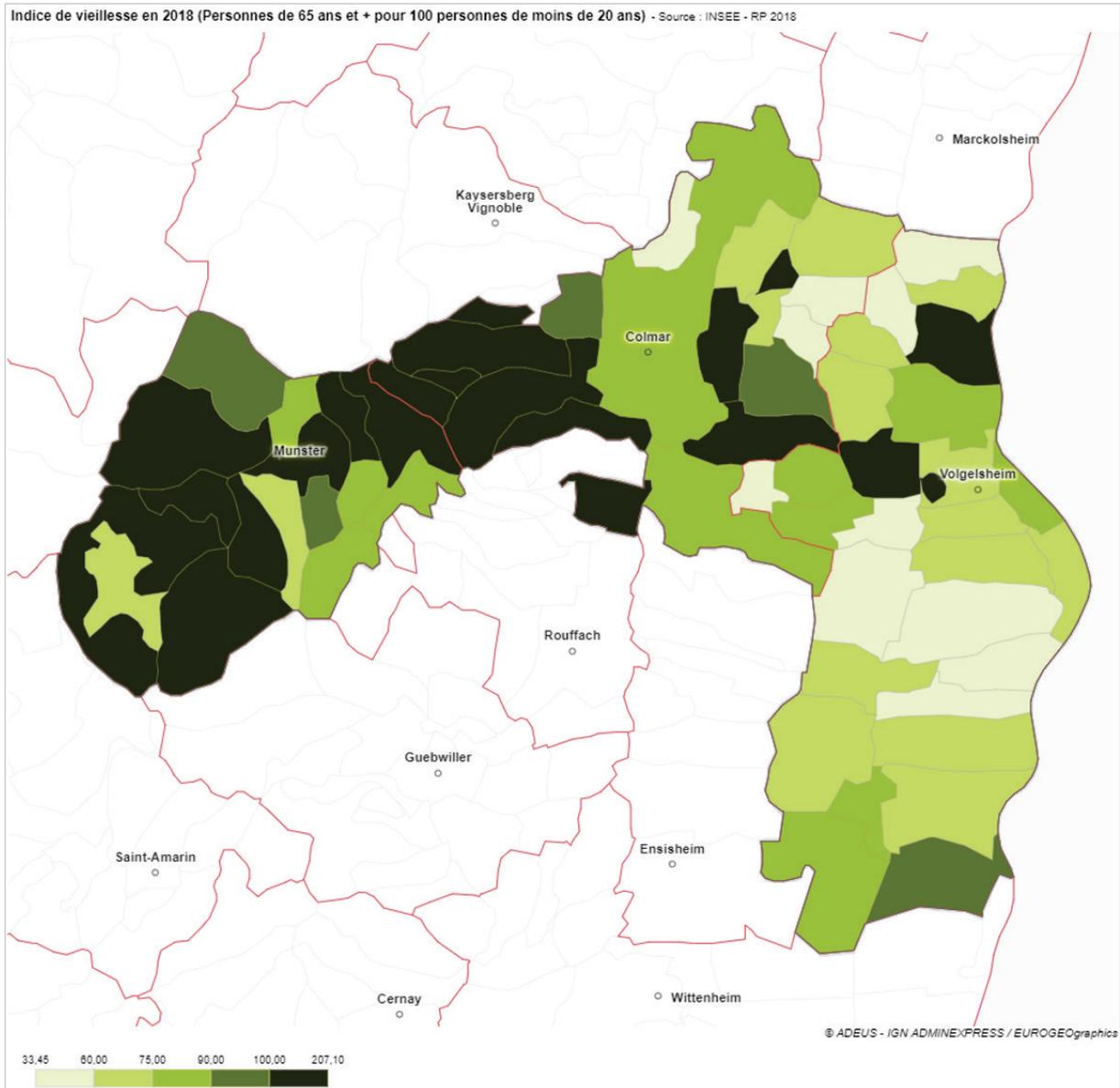
L'**indice de vieillesse**⁴ permet de déterminer le degré de vieillissement de la population. En l'espace de cinq ans, il est ainsi passé de **73 à 89 personnes de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans**. Cette évolution est due à un « effet de ciseaux », c'est-à-dire que le nombre de personnes de 65 ans et plus augmente et que simultanément le nombre de personnes de moins de 20 ans diminue, accroissant et accélérant d'autant le vieillissement de la population.

L'**indice de vieillesse indique une forte distinction territoriale entre les secteurs Est et Ouest du SCoT Colmar-Rhin-Vosges**. Toutes les communes situées le long de la RD 417, reliant Colmar à Munster ont une structure de population déjà âgée, où le nombre de personnes de 65 ans et plus est supérieur au nombre de jeunes de moins de 20 ans. Mittlach et Luttenbach-sur-Munster sont les exceptions marquantes dans la Communauté de communes de la Vallée de Munster.

À l'Est de Colmar et à quelques exceptions près comme Horbourg-Wihr, Sundhoffen, Wolfgantzen ou Kuenheim, le renouvellement de la population est déjà entamé et surtout ces communes sont celles qui ont accueilli des populations nouvelles, des familles avec enfants dans des lotissements, ce qui explique que l'indice de vieillesse est inférieur à la moyenne du SCoT.

³ Les données détaillées par sexe et âges pour le millésime 2019 ne sont pas encore mises à disposition par l'INSEE, ce qui explique que l'analyse de la structure démographique se fonde sur les millésimes 2013 et 2018.

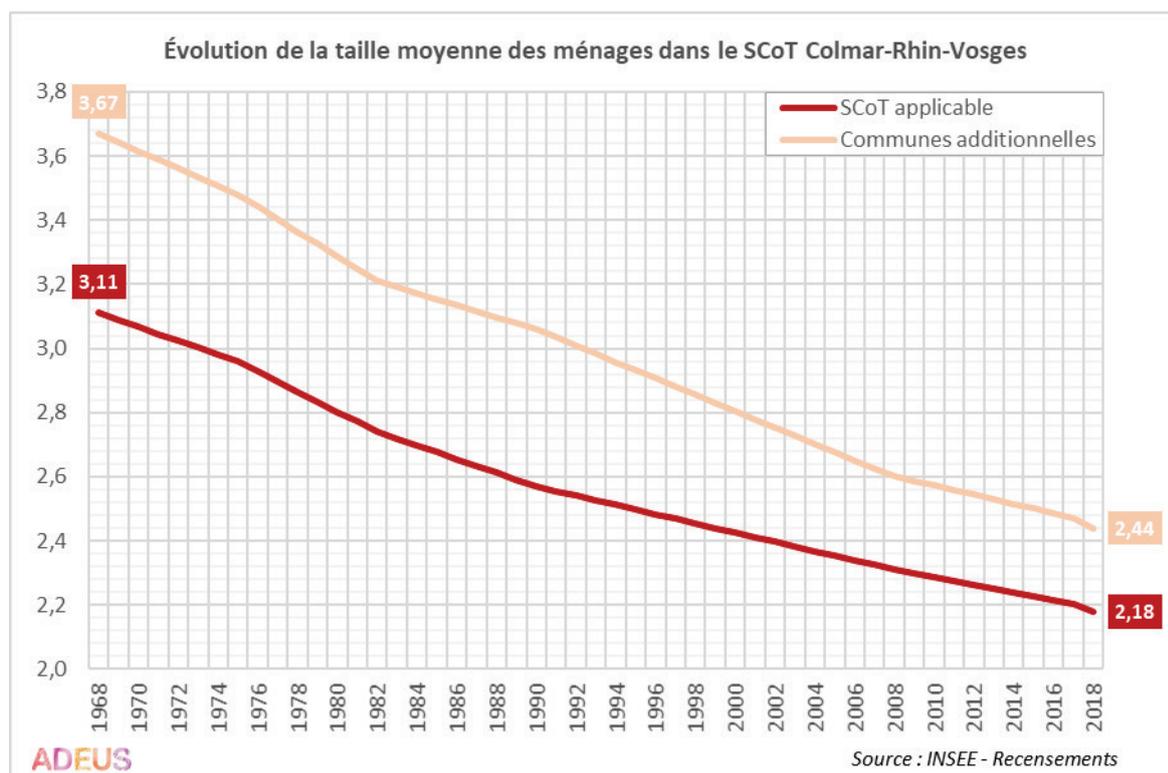
⁴ L'indice de vieillesse correspond au rapport entre les personnes de 65 ans et plus et celles de moins de 20 ans.



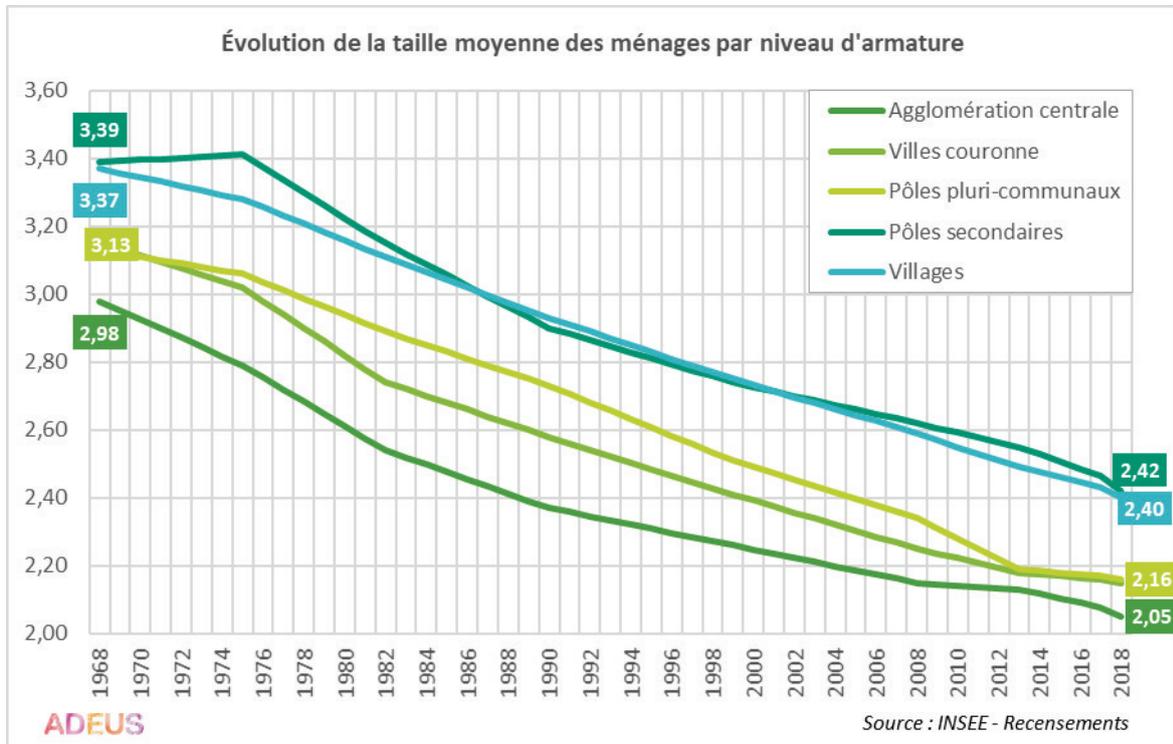
9. Une diminution du nombre de personnes par ménage

La taille moyenne des ménages dans le SCoT Colmar-Rhin-Vosges a diminué de 0,93 personne entre 1968 et 2018, en passant de 3,11 à 2,18 personnes. Cette tendance s'explique par la conjonction de plusieurs facteurs : l'augmentation de l'espérance de vie et du nombre de personnes âgées, la diminution du nombre de jeunes (enfants, adolescents et jeunes adultes), ainsi que par l'affaiblissement du solde migratoire.

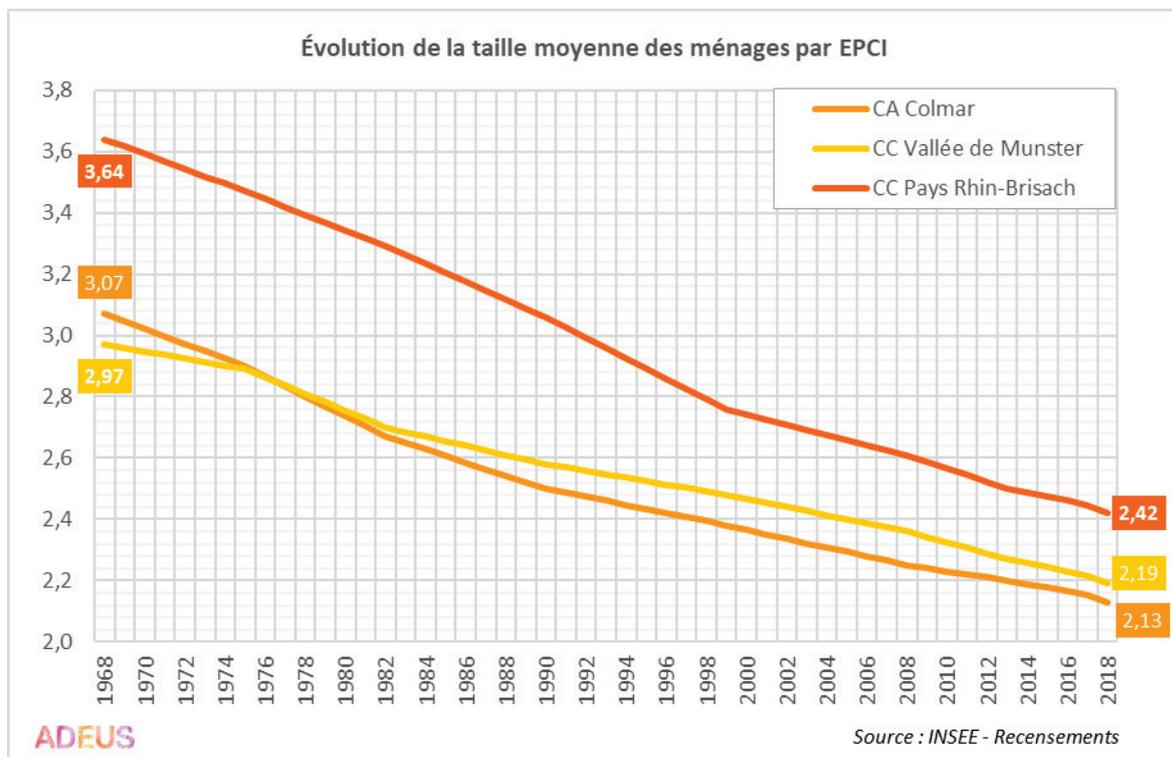
Les communes additionnelles suivent la même tendance que pour le SCoT, à un rythme plus soutenu (-1,23 personnes en 50 ans), mais le nombre moyen de personnes par ménage y reste encore largement supérieur, du fait d'une structure de la population plus jeune.



Le même phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages s'observe pour chaque niveau de l'armature urbaine. Il y a même une grande homogénéité dans les rythmes de diminution du nombre de personnes par ménage, ce qui fait que le différentiel reste assez constant, malgré des différences entre les niveaux d'armature urbaine.



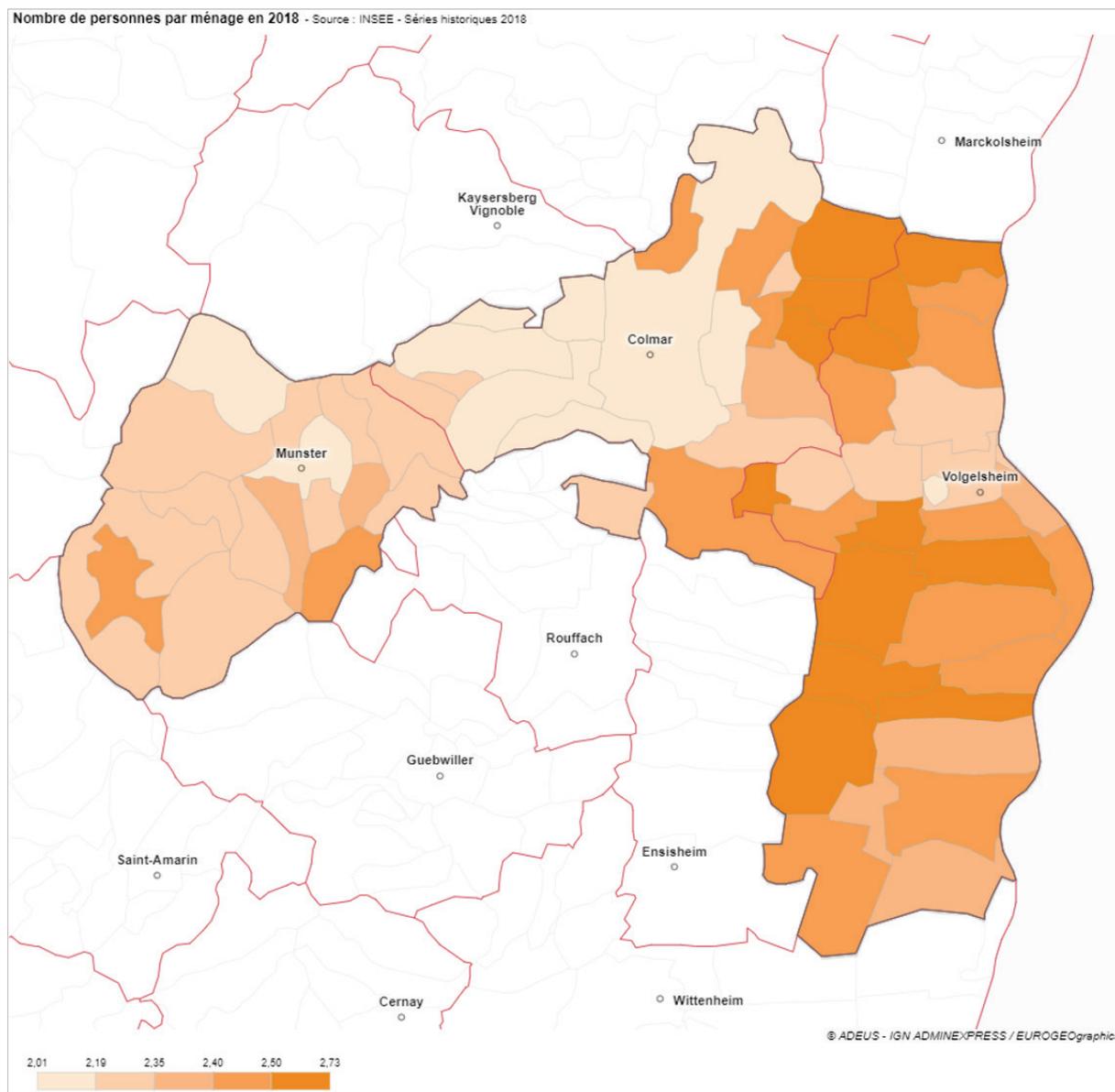
Le phénomène est équivalent pour les intercommunalités, particulièrement marqué pour la Communauté de communes du Pays Rhin-Brisach.



Comme pour l'indice de vieillesse, une **distinction géographique marque le territoire du SCoT Colmar-Rhin-Vosges entre l'Est et l'Ouest de la ville centre**. En effet, les communes les plus jeunes sont aussi celles dont le nombre moyen de personnes par ménages est le plus élevé, à l'exception de Neuf-Brisach pour les raisons évoquées plus haut.

Inversement, **les communes de la vallée de Munster, plus vieilles que les autres, présentent un nombre moyen de personne par ménage moins élevé que les communes de l'Est**, parce que les ménages de personnes âgées comptent rarement plus de deux personnes.

Au centre, les communes les plus urbaines, présentent des tailles de ménages relativement basses, du fait de la structure du parc de logements et de la structure de la population.



III. QUELLE OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS ?

1. Rappel des objectifs et principes du SCoT Colmar-Rhin-Vosges

Dans son axe 1, le **PADD** du SCoT Colmar-Rhin-Vosges précise que pour répondre aux objectifs d'accueil de populations nouvelles (environ 900 par an comme auparavant), les différents pôles identifiés dans l'armature urbaine doivent poursuivre leur développement. Dans cette optique, **l'objectif minimal moyen de production de logements est fixé dans une fourchette comprise entre 900 et 1 050 logements par an**, permettant de répondre au desserrement des ménages ainsi qu'au plan de relance logements.

La répartition de l'offre de logements doit se réaliser de manière raisonnée et croissante entre les différents niveaux de l'armature urbaine, en insistant sur les polarités. La croissance forte des **villages** devra être modérée et réorientée vers des **types d'habitat moins consommateurs de foncier**.

Les orientations relatives à la production de logements décrites dans le **DOO** visent à diversifier la production de logements. Pour ce faire, le SCoT prévoit une **production de logements de l'ordre de 1 050 logements par an** ; cette programmation ne devant pas être un frein au développement du parc de logements, mais son dépassement serait un **levier de densification**.

Les objectifs quantitatifs assignés aux niveaux de l'armature urbaine sont les suivants :

- Ville centre : 420 logements par an (pour 365 entre 2001 et 2012) ;
- Villes couronne : 175 logements par an (pour 135 entre 2001 et 2012) ;
- Pôles pluri-communaux : 105 logements par an (pour 80 entre 2001 et 2012) ;
- Pôles secondaires : 60 logements par an (pour 35 entre 2001 et 2012) ;
- Villages : 290 logements par an (pour 290 entre 2001 et 2012).

Le DOO précise encore que pour répondre à l'objectif de **limitation de l'étalement urbain** et d'une **densification plus forte du tissu urbain**, la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les opérations d'aménagement, permettant également de tendre vers une **plus grande diversité dans la typologie du parc de logements et la préservation des espaces naturels**.

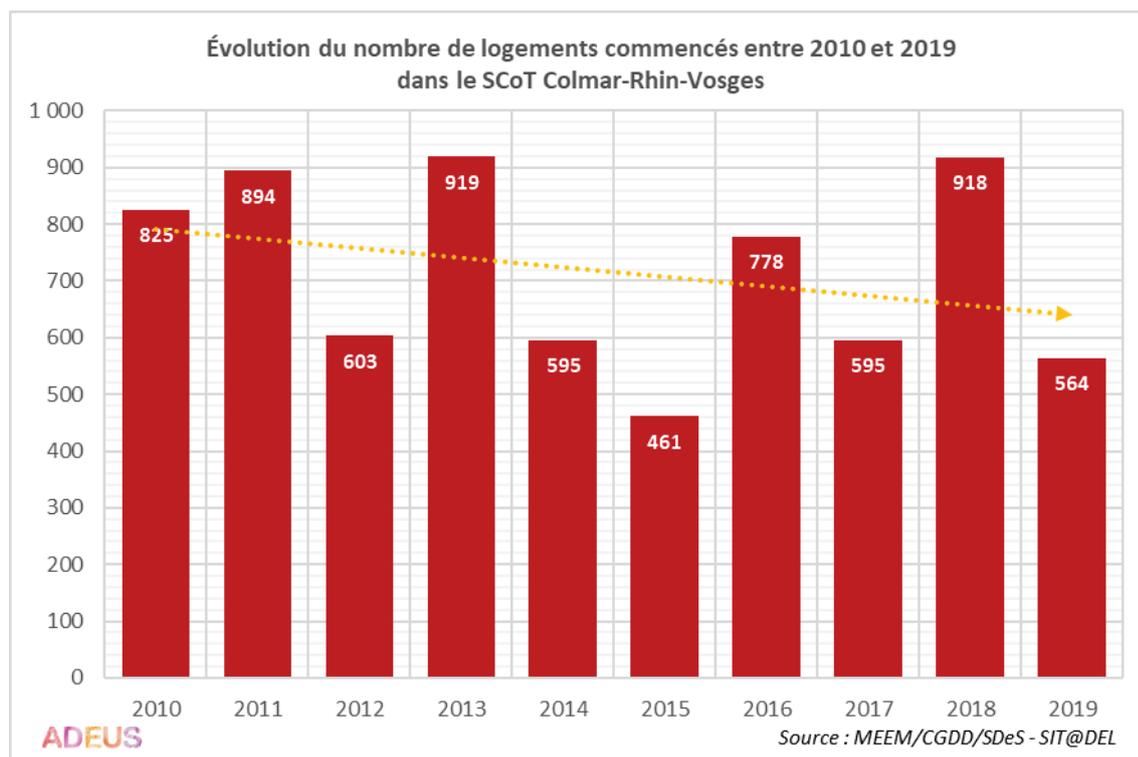
La **construction de logements** devra améliorer l'offre, notamment en **diversifiant les types de logements développés** (collectif, intermédiaire, individuel) **et les statuts d'occupation** proposés (locatif aidé, locatif privé, accession sociale, accession libre).

La **diversification du parc de logements** devra s'appuyer sur des proportions à rechercher entre les différentes formes d'habitat, tenant compte de la place de chaque commune **dans l'armature urbaine**.

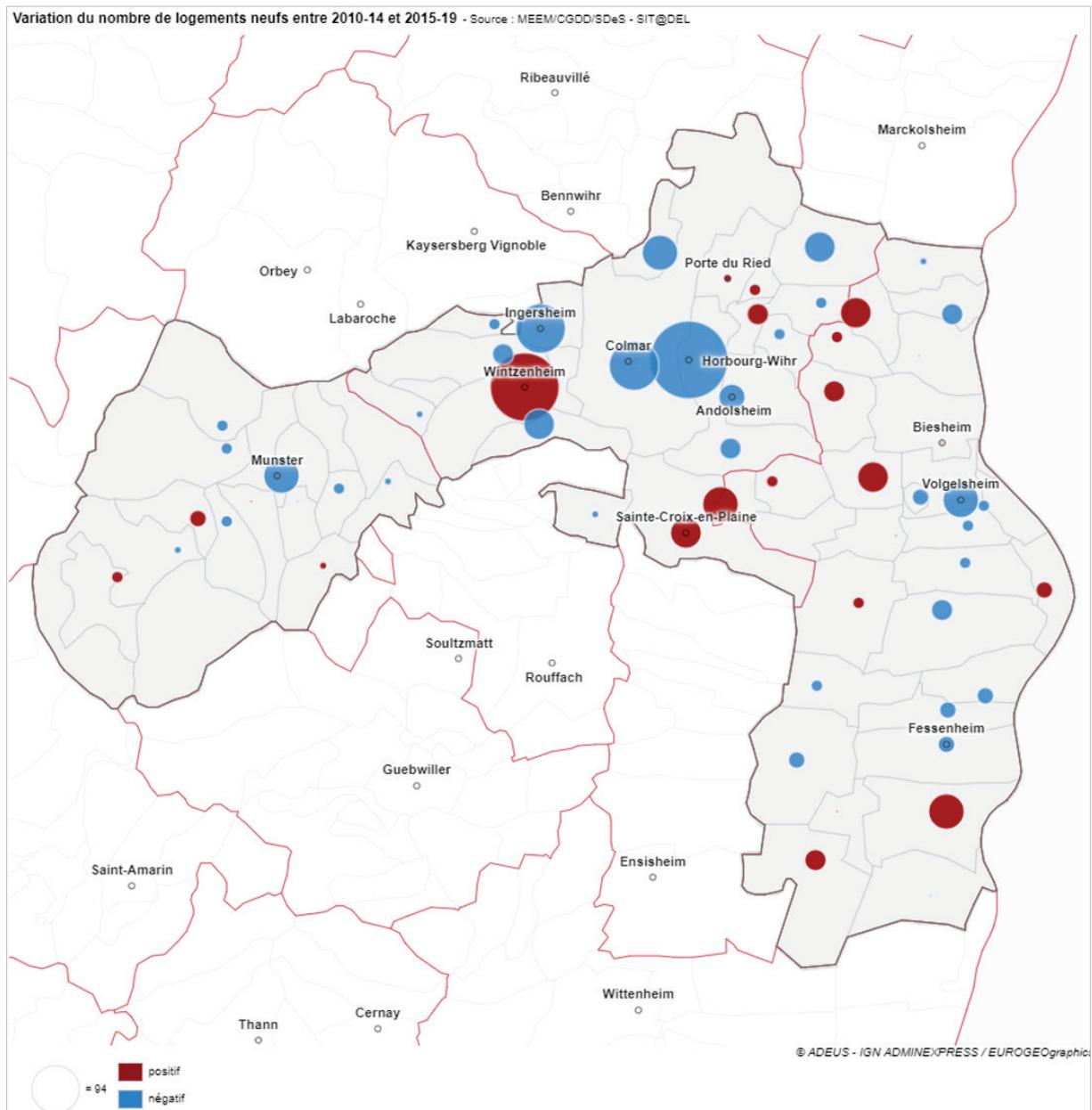
2. Fluctuation de la production de logements neufs

Sur une période de dix ans (de 2010 à 2019) ou sur une période plus resserrée de 2016 à 2019 (quatre ans), le nombre moyen de logements produits s'établit à **715 unités par an**. La production de logements est très fluctuante, avec parfois une pointe à plus de 900 logements annuels, mais dans l'ensemble, la **tendance est orientée à la baisse au cours de la décennie observée**.

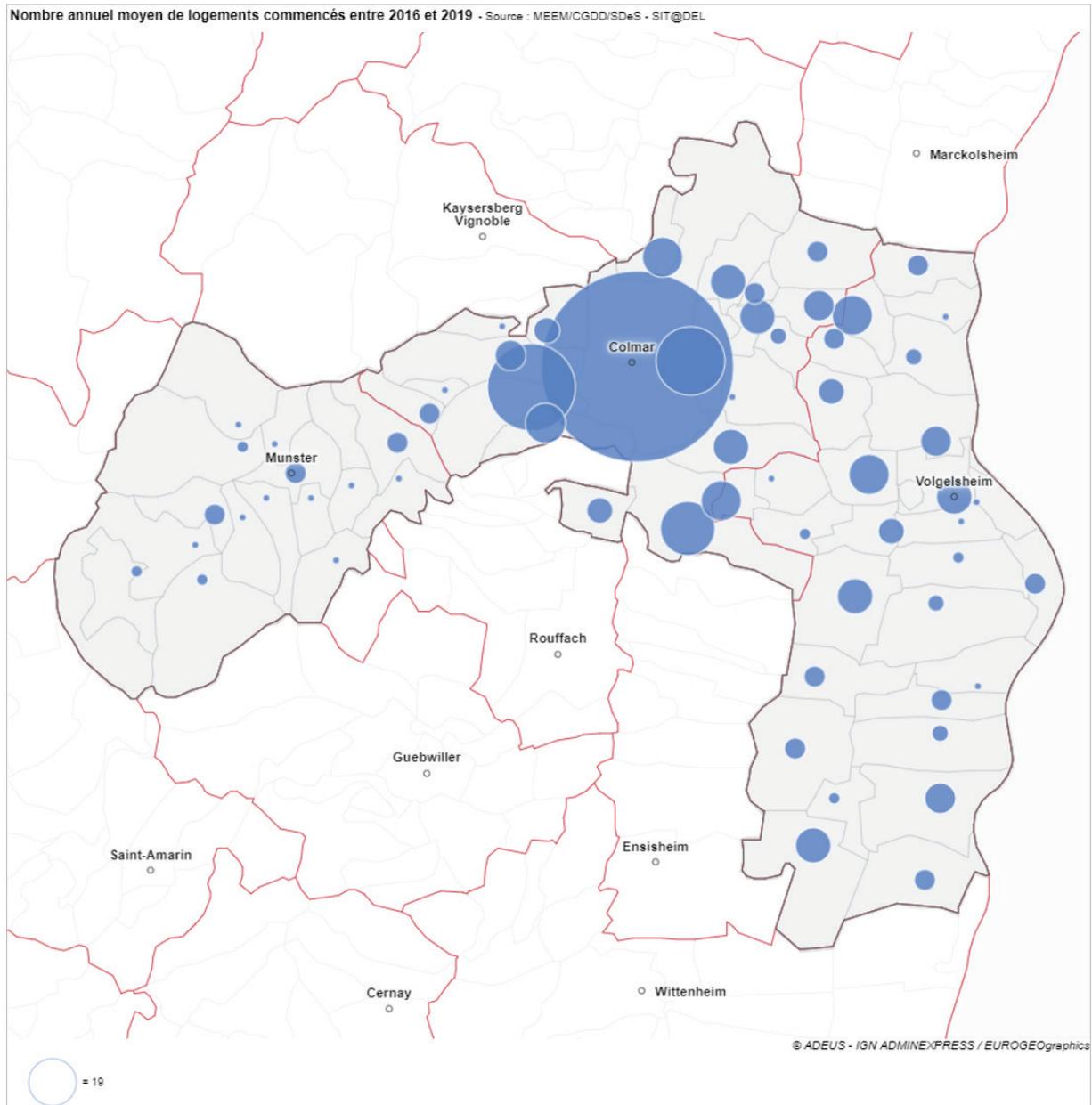
En effet, entre 2010 et 2014, il s'est construit un peu plus de 4 000 logements (*de l'ordre de 800 logements par an*), mais seulement un peu plus de 3 500 unités (*de l'ordre de 700 logements par an*) entre 2015 et 2019.



Au cours des deux périodes quinquennales que représentent les années 2010 à 2019, **seule une vingtaine de communes a augmenté sa production de logements neufs**. C'est particulièrement le cas de Wintzenheim, et dans une moindre mesure à Sainte-Croix-en-Plaine, à Logelheim ou Wolfgantzen.



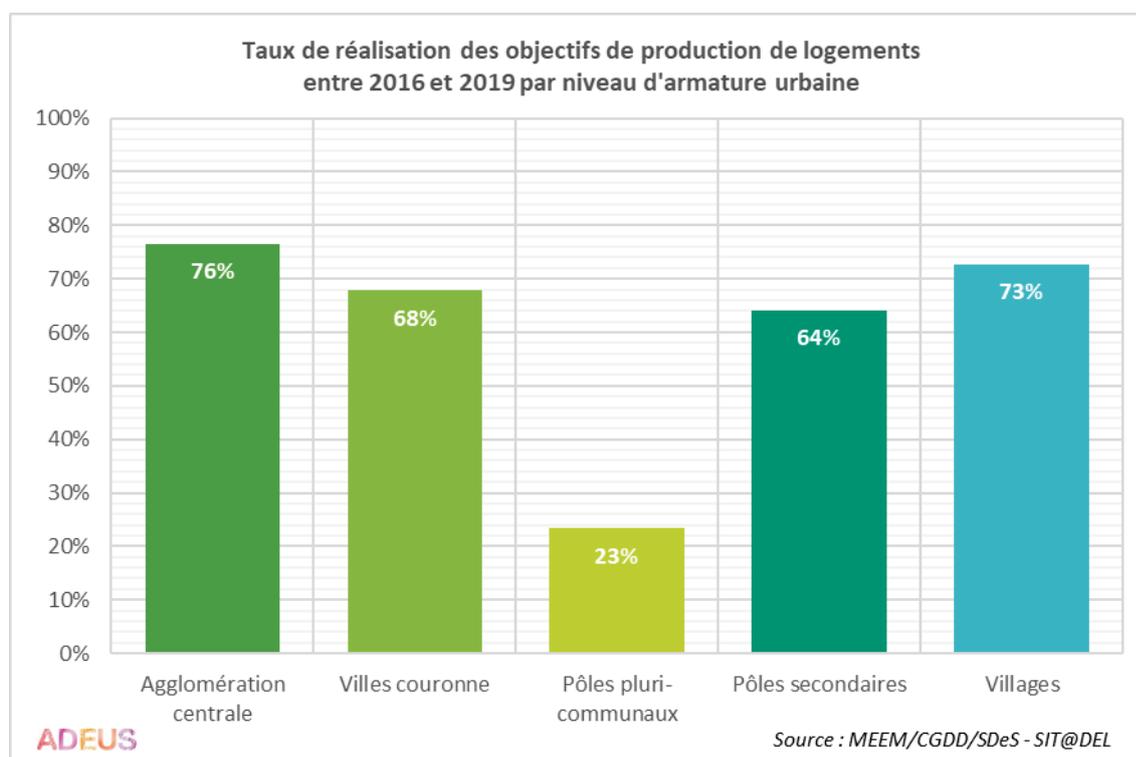
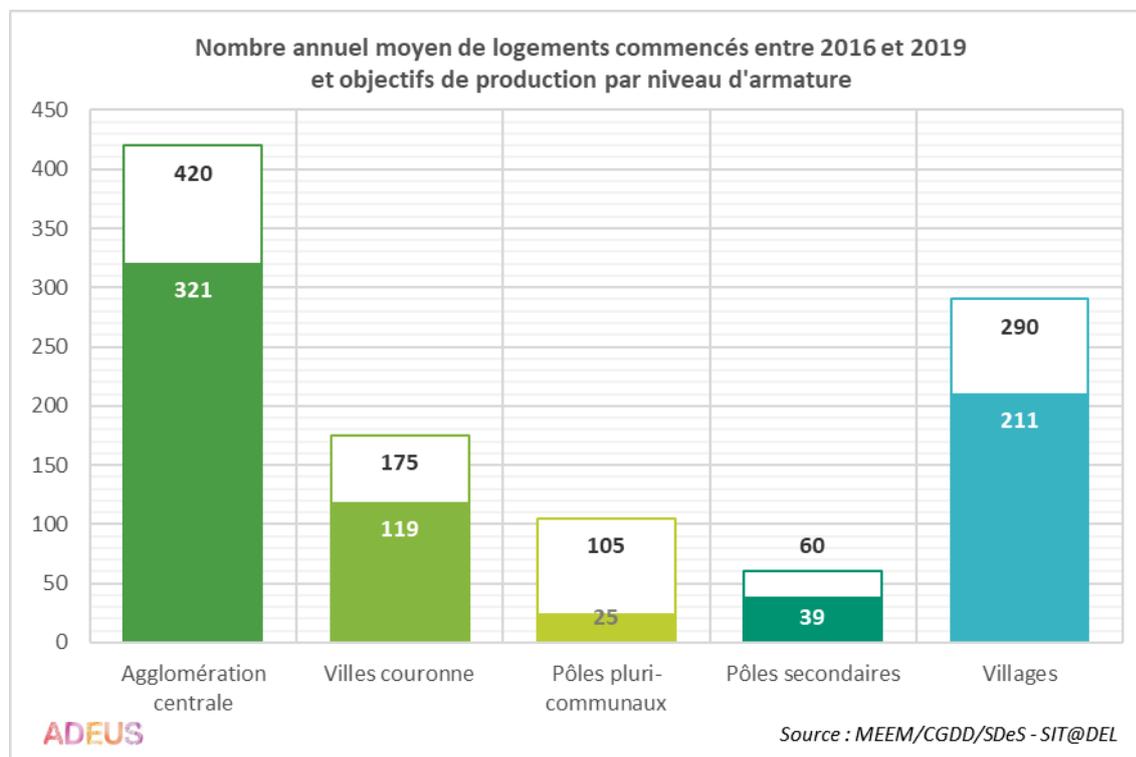
Au cours de la période 2016-2019, la Communauté d'agglomération de Colmar concentre 80 % de la production de logements neufs. La Communauté de communes Rhin-Brisach génère 15 % des logements neufs et le solde se distribue entre les différentes communes de la Vallée de Munster.



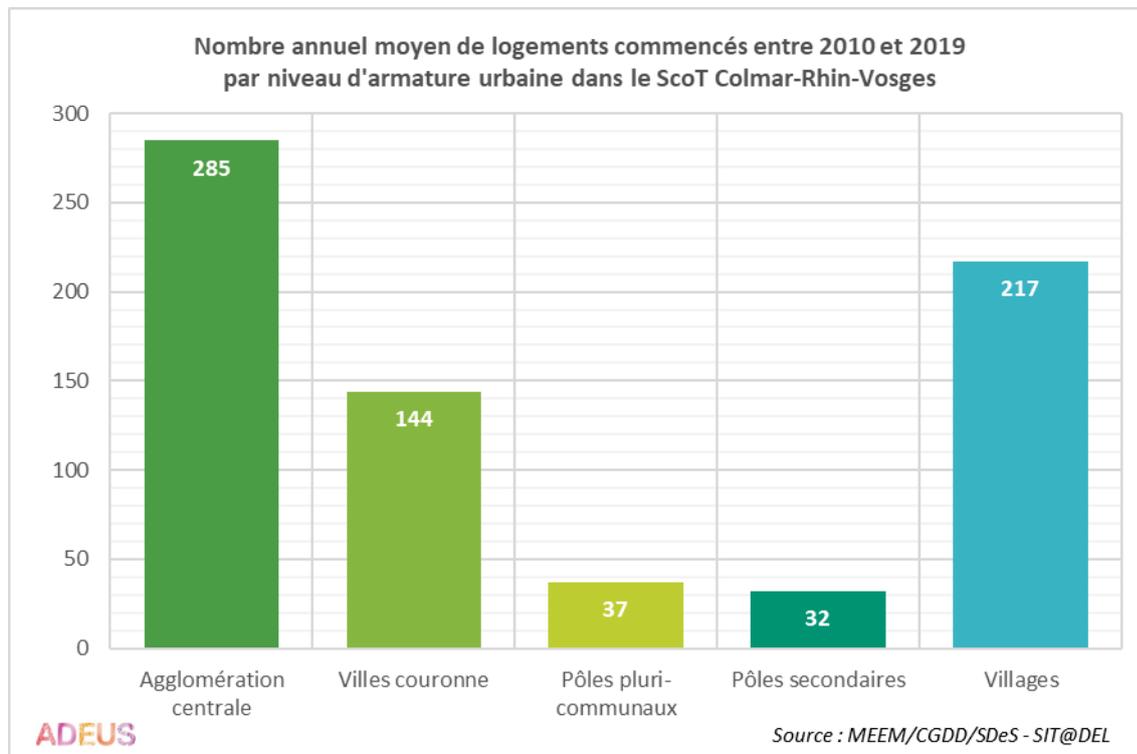
3. Des écarts entre objectifs et réalisations

Compte tenu de tous ces éléments, il est évident que les objectifs de production de logements n'ont pas pu être tenus.

En effet, il existe des écarts parfois importants entre les objectifs assignés par le SCoT et les logements effectivement commencés, quel que soit le niveau d'armature urbaine. Le taux de réalisation des objectifs, pour l'ensemble du territoire se situe à 68 % de l'objectif de 1 050 logements neufs annuels.



Au cours de la décennie 2010-2019 pourtant, indépendamment des aspects purement quantitatifs, il apparaît que chaque niveau de l'armature urbaine a tenu son rang dans la production de logements, même si les pôles pluri-communaux auraient pu (ou dû) produire davantage de logements.



4. L'individuel encore très présent

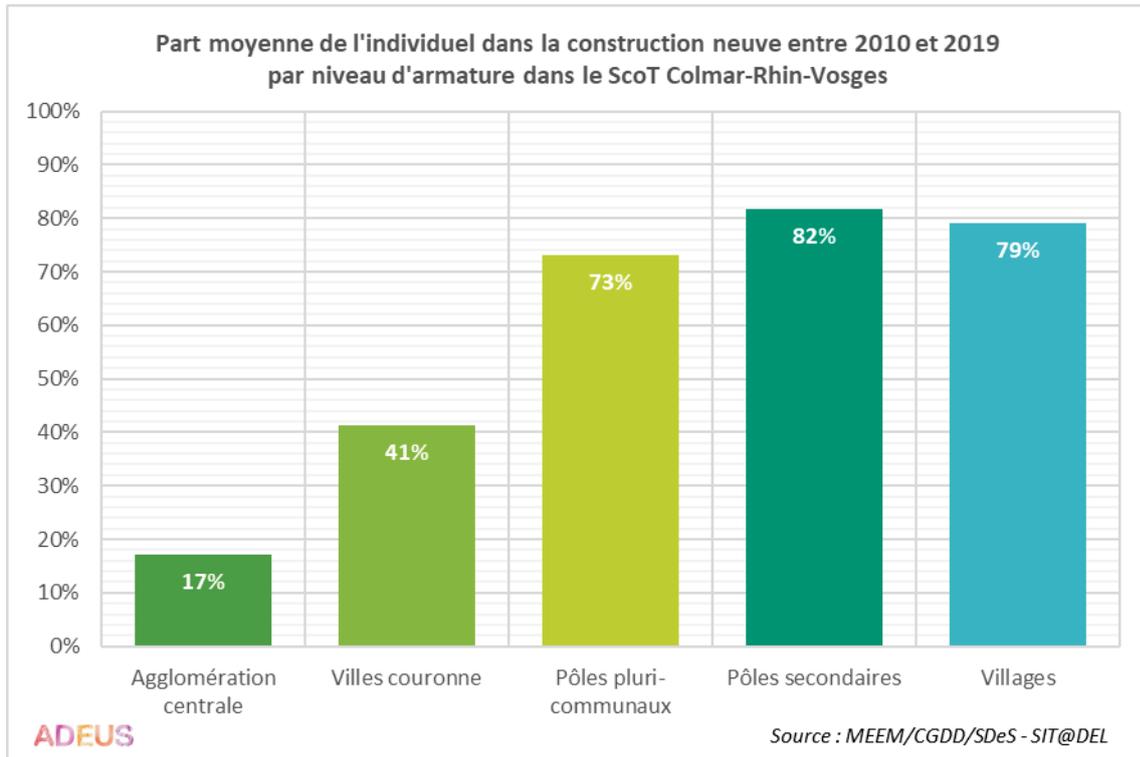
Grâce à la statistique publique, le dénombrement des logements collectifs et individuels est très aisé, ce qui n'est en revanche pas le cas pour l'habitat intermédiaire. En effet, les données disponibles établissent le décompte du nombre de logements autorisés et commencés selon leur catégorie, mais s'affranchissent de la forme urbaine générée.

De ce fait, il n'est pas possible de qualifier ce qui relève de l'habitat intermédiaire, à moins d'organiser une campagne de relevés de terrain. Par exemple, un petit collectif, bien inséré dans son environnement immédiat, sans rupture d'échelle avec les volumétries voisines pourrait aussi bien être considéré comme de l'habitat intermédiaire que des maisons en bande, qui ne relèvent d'ailleurs pas forcément de l'individuel groupé⁵.

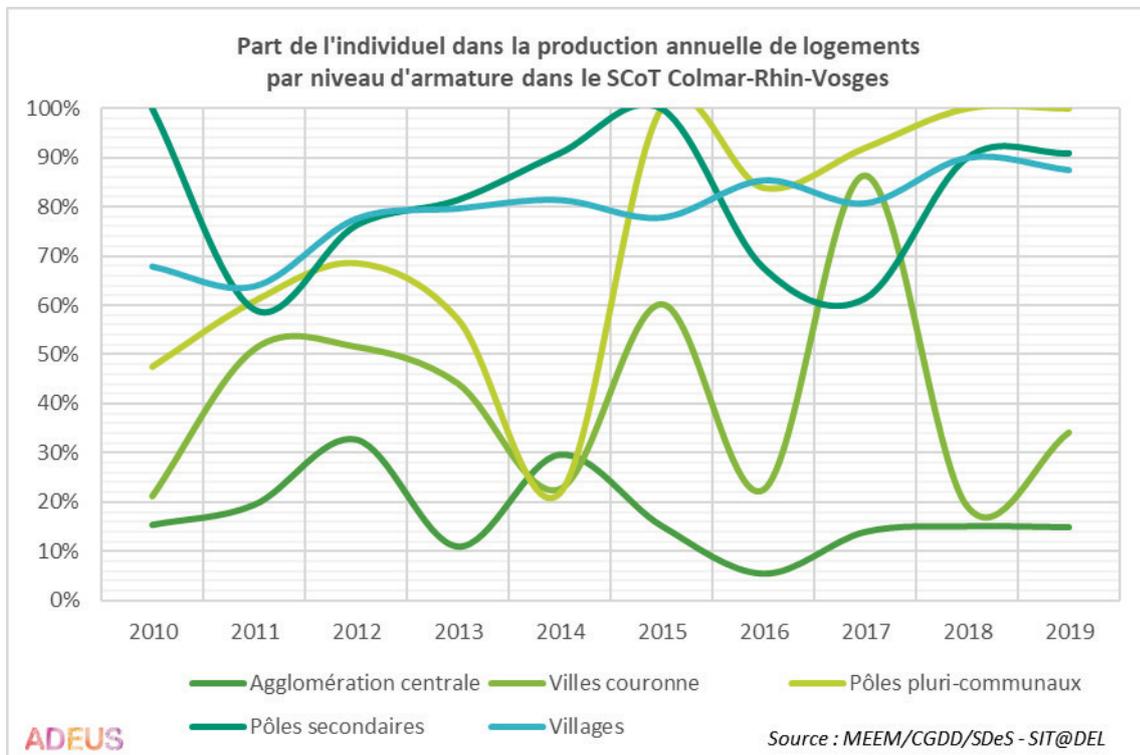
À l'échelle de l'ensemble du SCoT Colmar-Rhin-Vosges, la part de l'individuel avoisine la moitié des logements commencés (46 %), avec bien sûr des nuances selon le niveau d'armature urbaine. En effet, à mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération centrale, la part de l'individuel augmente.

⁵ Pour les définitions qui se rapportent à l'individuel, l'individuel groupé ou au collectif, se reporter vers le site de l'INSEE : [Définition - Construction individuelle ou collective | Insee](#)

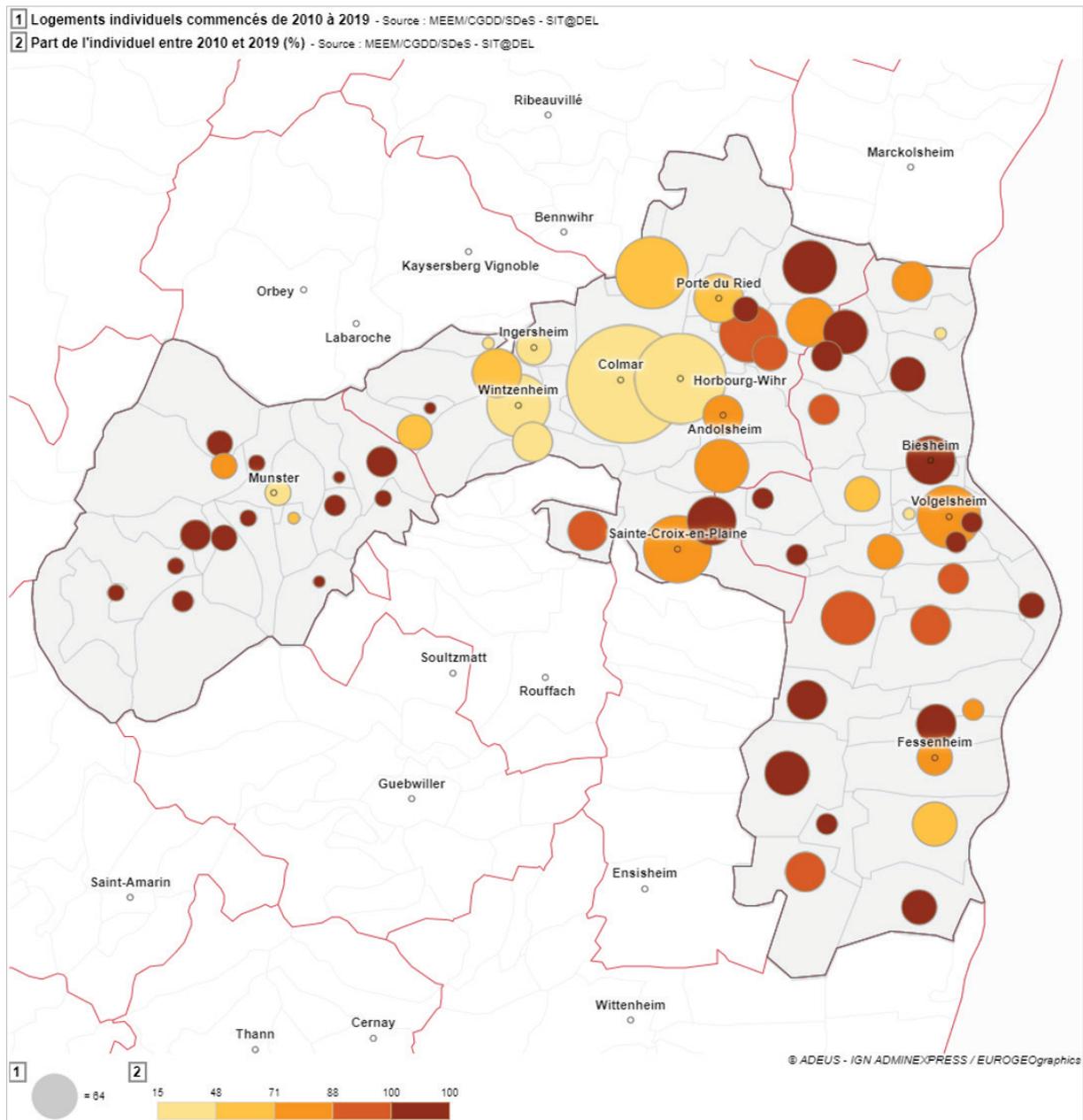
Cependant, contrairement à une perception intuitive, les pôles secondaires ont produit une part plus importante de logements individuels que les villages.



Les fluctuations de la part de la maison individuelle dans la production de logements ressemblent à des montagnes russes.



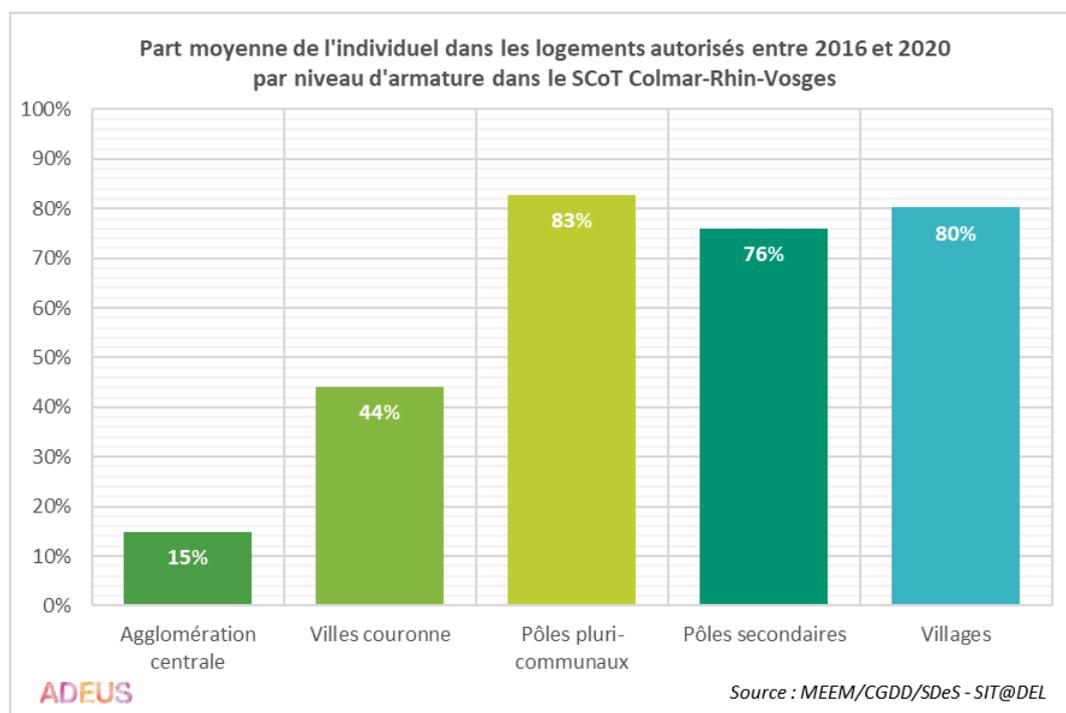
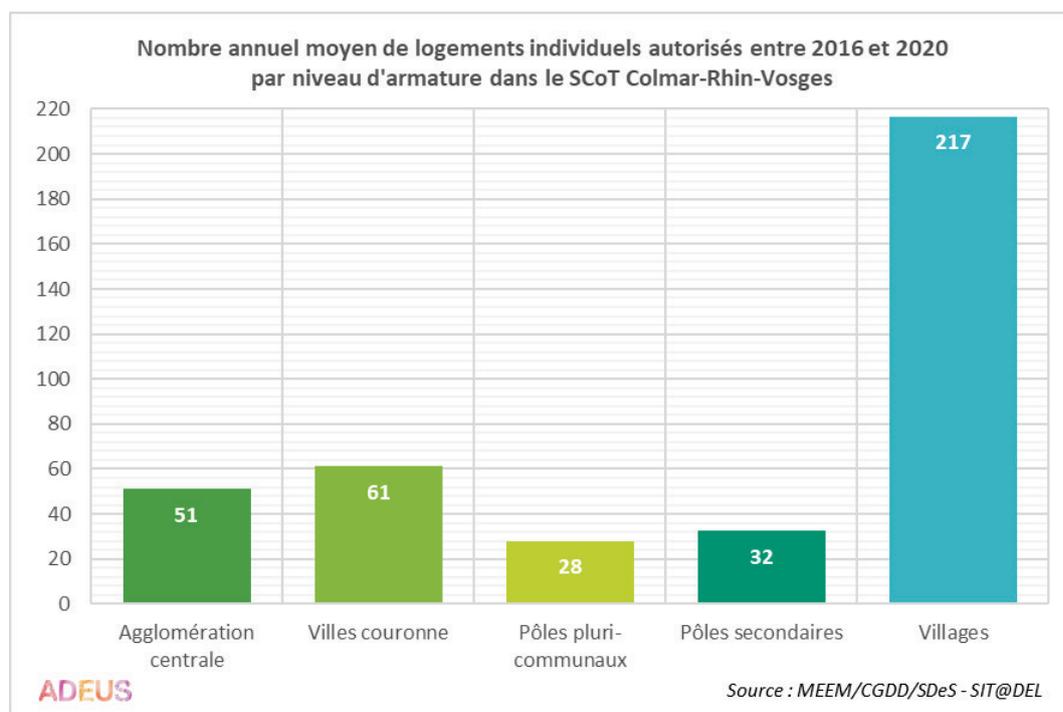
À un niveau fin, il apparaît que **près de la moitié des communes ont produit uniquement des maisons individuelles entre 2010 et 2019**. C'est dans la Communauté d'agglomération de Colmar que l'offre neuve est la plus diversifiée, confortant ainsi son rôle d'accueil de populations diverses.



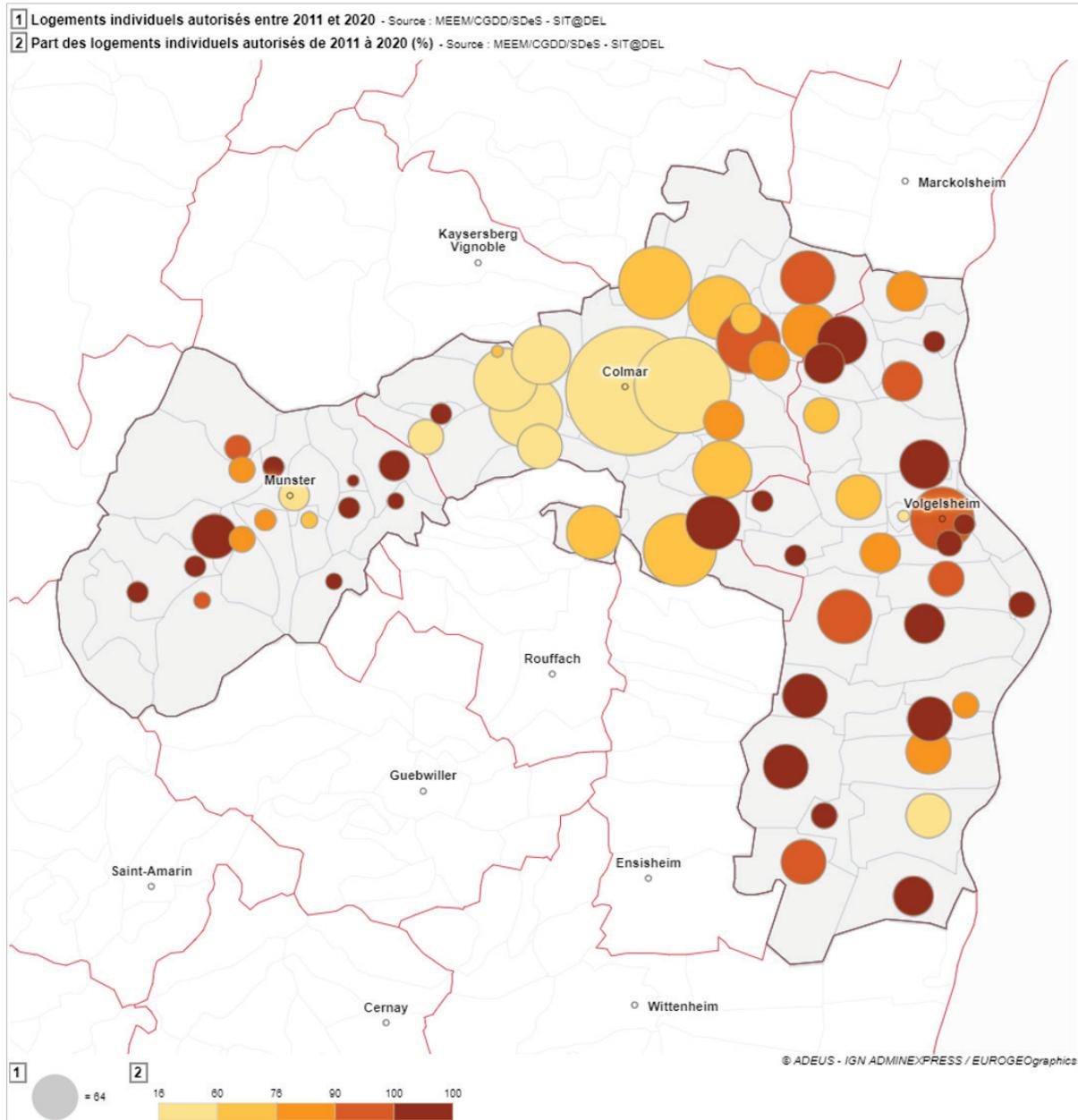
5. Les logements autorisés confortent les catégories existantes

Les autorisations de logements sur une période décennale (2011-2020) indiquent que les constructions à venir s'inscrivent dans les tendances passées. Il en est de même si l'on resserre la focale autour des années 2016-2020.

En effet, quelle que soit la période considérée, la part que représentent les logements individuels représentent 47 % des logements autorisés. En cela, le SCoT n'a pas eu d'effet sur la modification des formes urbaines moins consommatrices de foncier.



Les mêmes constats peuvent être réalisés que pour les logements commencés, avec une distinction territoriale entre l'est et l'ouest du territoire. Le nombre de logements autorisés est beaucoup plus faible dans la Communauté de communes de la Vallée de Munster que dans celle du Pays Rhin-Brisach. Par ailleurs, la Communauté d'agglomération de Colmar demeure l'intercommunalité dans laquelle le plus grand nombre d'autorisation de construction de logements individuels a été délivré. Pour autant, la part de l'individuel demeure inférieure à ce que l'on observe dans les villages par exemple.



Pour résumer :

- Des objectifs de production de logements qui peinent à être atteints et qui interrogent l'avenir et l'estimation des besoins en logements ;
- Malgré cela, globalement, chaque niveau de l'armature urbaine joue son rôle et assume ses responsabilités au regard du développement territorial ;
- Qu'il s'agisse des logements autorisés ou des logements commencés et quelle que soit la période considérée, la production de logements ne parvient pas à promouvoir des formes plus économes en foncier.

IV. QUELLES EVOLUTIONS DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS ?

1. Rappel des objectifs et principes du SCoT Colmar-Rhin-Vosges

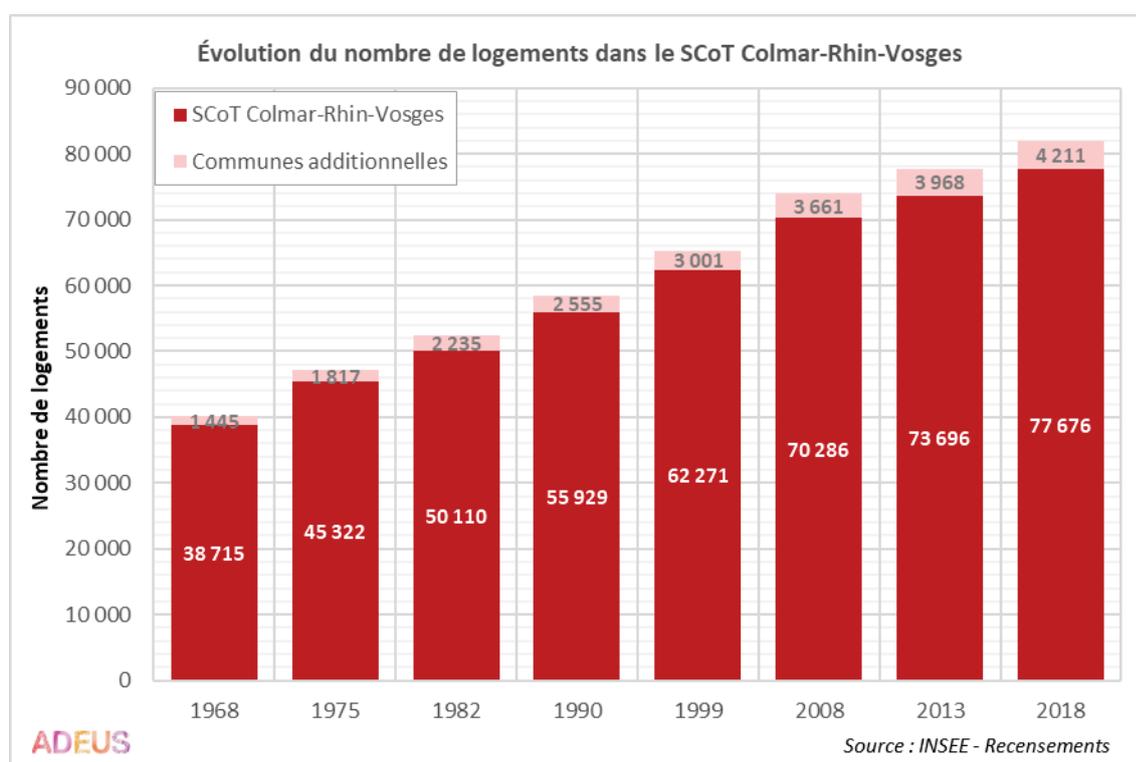
La répartition de l'offre de logements doit se réaliser de manière raisonnée et croissante entre les différents niveaux de l'armature urbaine, en insistant sur les polarités.

Au-delà de l'objectif purement quantitatif, l'ambition du SCoT consiste à développer des politiques de l'habitat répondant encore mieux aux **besoins des catégories de populations les moins aptes à trouver satisfaction par le simple jeu du marché**. Il s'agit pour cela d'accroître sensiblement les capacités d'accueil en logements aidés, particulièrement dans les zones les moins pourvues actuellement.

2. Évolution constante du nombre de logements

En 2018⁶, l'INSEE dénombre 77 676 logements dans le SCoT Colmar-Rhin-Vosges. Les communes additionnelles, où l'on dénombre 4 211 logements font s'élever le total sur le périmètre étendu du SCoT à 81 887 unités, soit 22 % du total haut-rhinois.

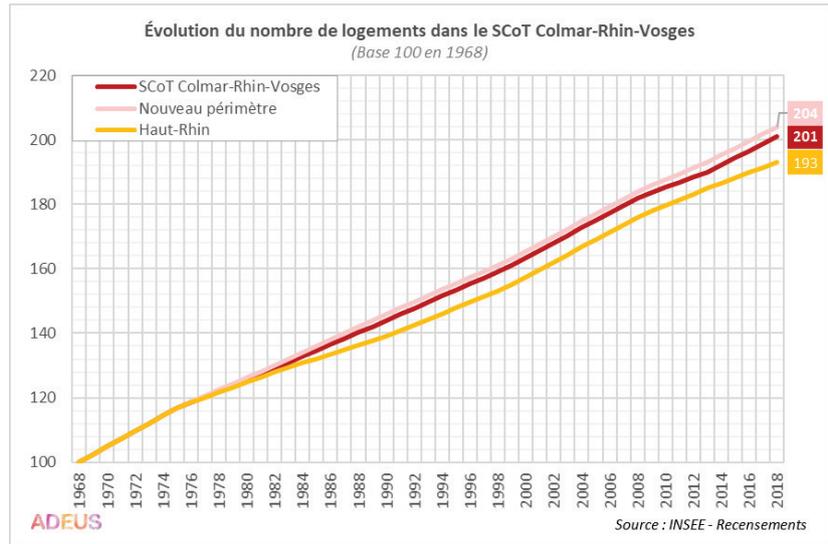
Au cours des 50 dernières années, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter dans le SCoT Colmar-Rhin-Vosges, indépendamment des variations démographiques. En effet, l'augmentation de la population n'est pas systématiquement garantie par l'augmentation du nombre de logements. À l'inverse, même dans les communes en déprise démographique, le nombre de logements a augmenté, en lien avec l'évolution du nombre de personnes par ménages.



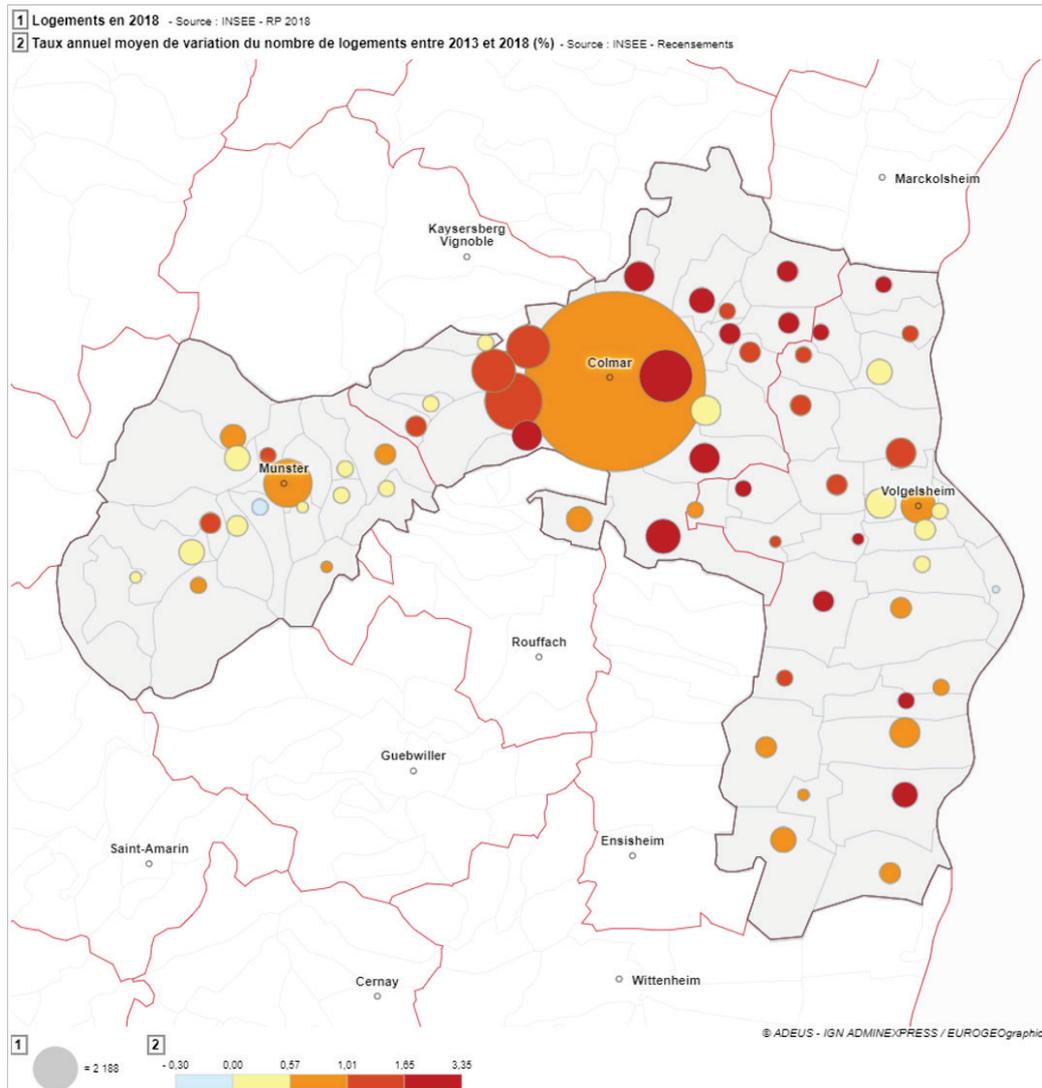
⁶ Au moment de la rédaction du bilan des effets du SCoT Colmar-Rhin-Vosges, le millésime 2018 est le plus récent disponible pour le dénombrement des logements.

Sur l'ensemble de la longue période, le nombre de logements a augmenté de 780 unités par an. La croissance forte du parc (doublement en 50 ans) est supérieure dans le SCoT ainsi que pour l'ensemble du Haut-Rhin.

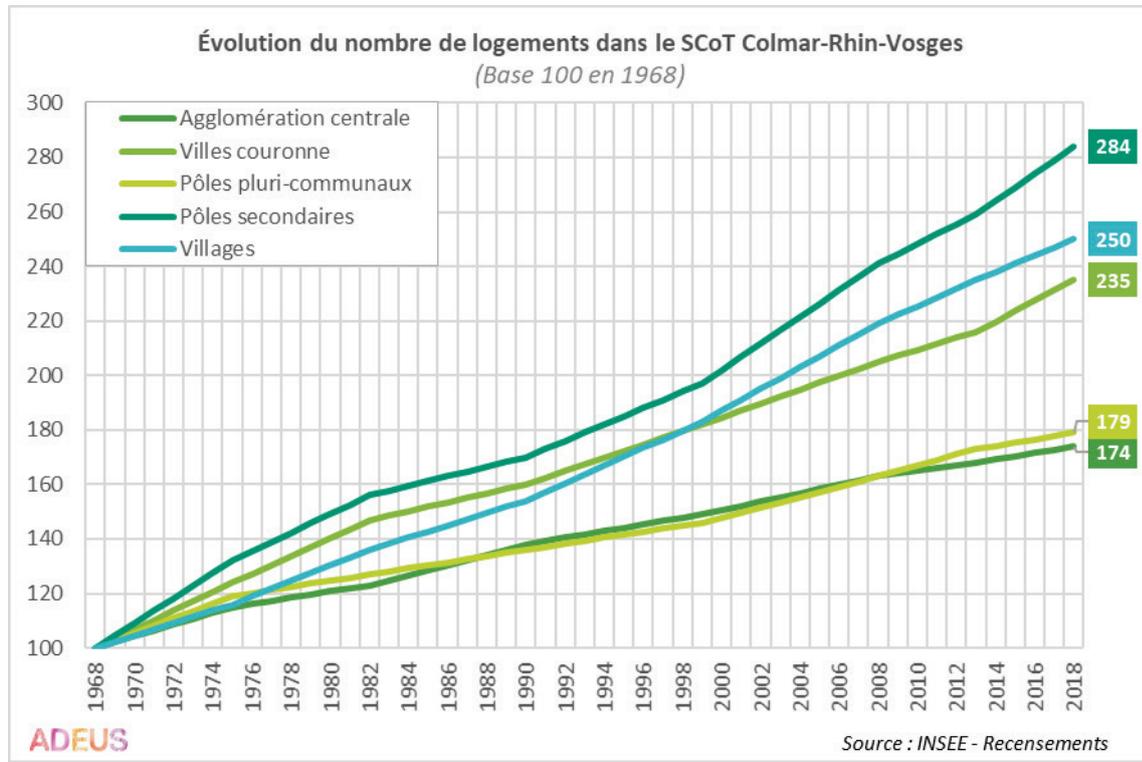
Au cours de la dernière période intercensitaire (2013-2018), le nombre de logements a augmenté dans toutes les communes, avec toutefois deux exceptions : Luttenbach-près-Munster et Geiswasser.



À l'échelle de l'ensemble du SCoT, le nombre de logements a augmenté de 1,06 % par an (la population n'avait augmenté que de 0,40 % par an). C'est au Nord et à l'Est de Colmar que le parc a le plus augmenté entre 2013 et 2018, avec un maximum de 3,35 % par an à Jepsheim.

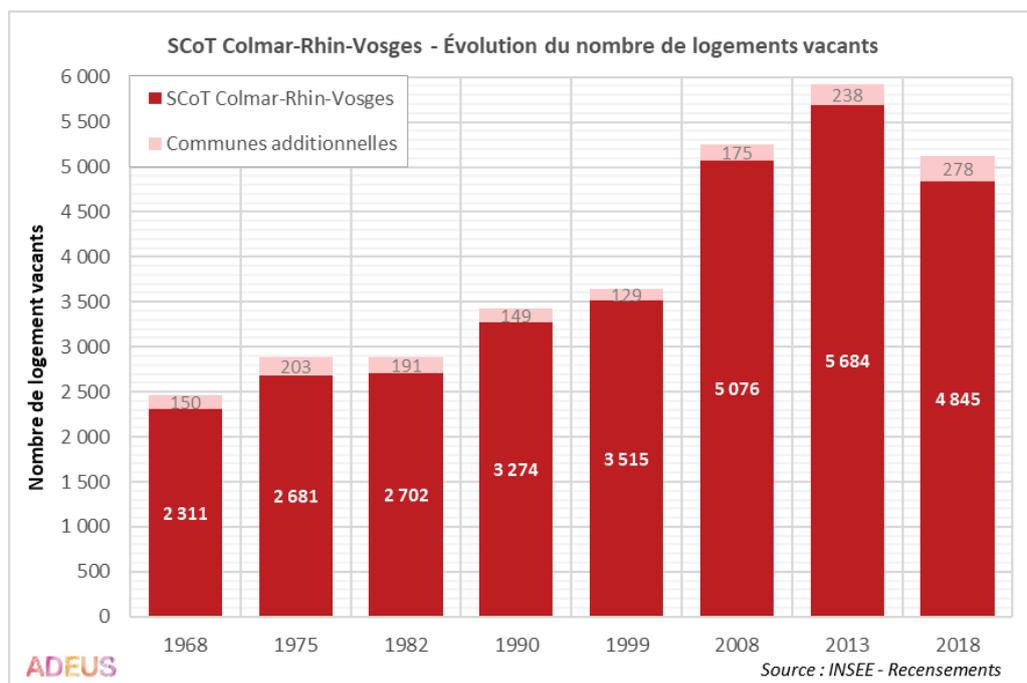


Les variations du parc de logements par niveau d'armature indiquent que les pôles secondaires ont été les plus rapides à se développer, juste devant les villages. En effet, entre 1968 et 2018, le nombre de logements a été multiplié par 2,8 dans les pôles secondaires et par 2,5 dans les villages. Dans l'agglomération centrale, le nombre de logements a été multiplié par 1,7.



3. Diminution de la vacance des logements

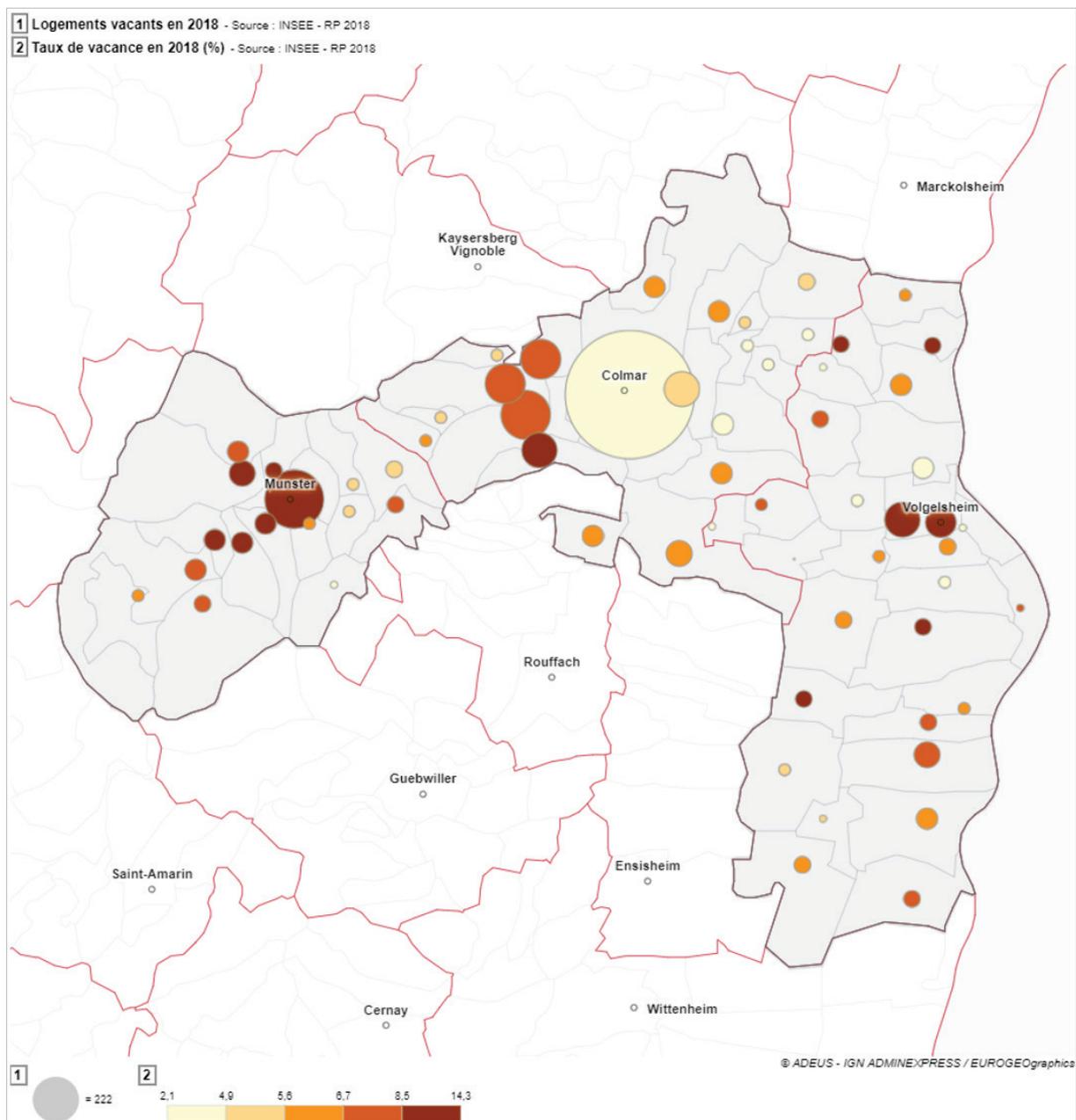
En 2018, on dénombre 4 845 logements vacants dans le SCoT Colmar-Rhin-Vosges. Le nombre de logements vacants est en diminution depuis 2013, à contre-courant de ce qui est observé dans d'autres territoires.



D'ailleurs le taux de vacance est relativement contenu (6,2 %). Il présente néanmoins une forte étendue entre les communes, puisqu'il s'établit au minimum à 2,1 % à Wasserbourg, mais grimpe à 14,3 % à Neuf-Brisach.

Au sein du SCoT Colmar-Rhin-Vosges, 14 communes affichent un taux de vacance inférieur à 5 %, dont à Colmar (4,8 %), ce qui peut traduire une tension sur le marché immobilier et freiner les déménagements, et notamment les possibilités d'installation des jeunes en début de parcours résidentiel.

À l'autre bout du spectre, six communes présentent un taux de vacance supérieur ou égal à 10 %, ce qui traduit là également un possible problème, qui relève soit d'un état fortement dégradé des bâtiments, soit d'une inadéquation entre le niveau de prix et les caractéristiques des logements, soit d'une rétention volontaire ou non des biens immobiliers (problèmes de succession par exemple). Dans la Communauté d'agglomération de Colmar, seule la commune de Wettolsheim (13,7 %) se situe dans cette catégorie.



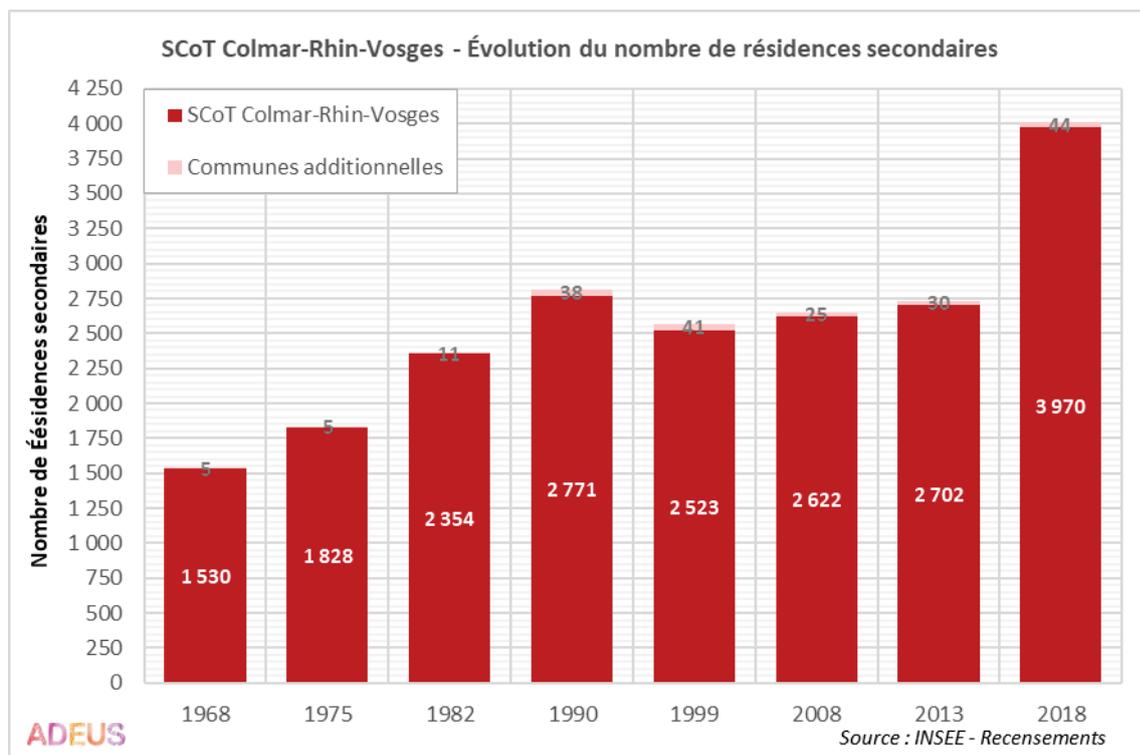
Il ressort de l'analyse que la vacance des logements est plutôt contenue dans la Communauté d'agglomération de Colmar (5,5 %) et dans la Communauté de communes du Pays Rhin-Brisach (7,2 %). Ces taux correspondent à ce qu'il est habituellement admis pour permettre facilement la rotation dans le parc de logements. En revanche, dans la Communauté de communes de la Vallée de Munster, en 2018, le taux de vacance s'établit à 9,2 %, ce qui pourrait nécessiter une action spécifique en vue de la remise sur le marché de ces logements.

Les quelques poches de vacance des logements qui ont été détectées n'ont probablement pas la même cause. En effet, la vallée de Munster est davantage marquée par la déprise démographique que le Pays Rhin-Brisach d'une part, et d'autre part, les logements qui ne trouvent pas preneurs présentent peut-être des caractéristiques qui ne correspondent plus aux standards recherchés (comme c'est le cas à Neuf-Brisach).

En termes d'aménagement du territoire, on peut déplorer que les communes de la vallée de Munster, pourtant desservies par le TER, sont celles où la construction de logements est la moins dynamique et où la vacance est la plus élevée. À l'inverse, dans le Pays Rhin-Brisach, la vacance est faible et la construction neuve dynamique, alors que le territoire n'est pas desservi par le train et « jette » ainsi sur les routes des actifs pendulaires (qui font la navette quotidiennement entre leur lieu de résidence et leur lieu de travail). En plus des encombrements routiers ainsi générés, cela conduit aussi à l'émission de gaz à effet de serre, qui contribuent ainsi au processus de réchauffement climatique et son cortège d'effets néfastes.

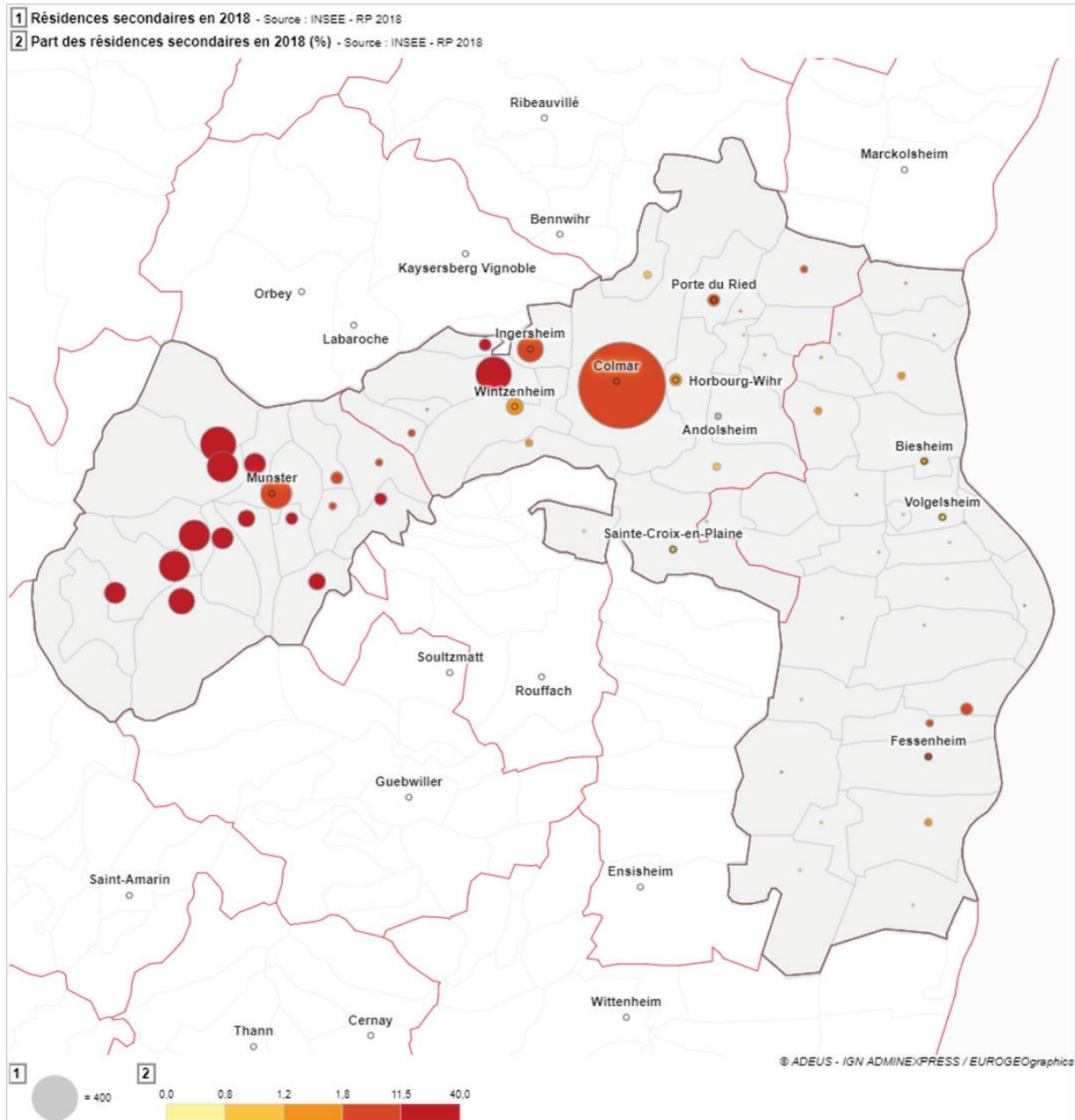
4. Explosion du nombre de résidences secondaires

L'INSEE dénombre **3 970 résidences secondaires et logements occasionnels en 2018 dans le SCoT Colmar-Rhin-Vosges, soit 5,1 % du parc de logements**. Les résidences secondaires sont la dernière composante du parc de logements et leur variation peut parfois être très importante. C'est notamment le cas pour le millésime 2018, à la suite d'un peu plus de vingt ans de relative stabilité. Les communes additionnelles ne comptent que très peu de résidences secondaires.



Le fait le plus marquant au cours de la dernière période intercensitaire est l'augmentation de 47 % du nombre de résidences secondaires.

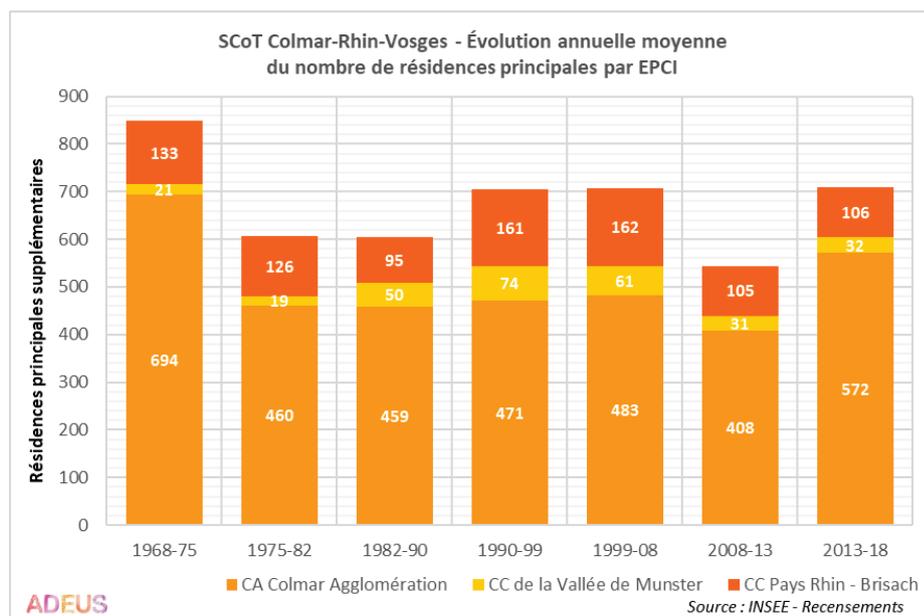
La Communauté d'agglomération de Colmar (52 %) et la Communauté de communes de la Vallée de Munster (44 %) concentrent l'essentiel des résidences secondaires. Si dans la Vallée cela se comprend du fait de l'attrait qu'exerce la montagne, la situation peut être plus problématique à Colmar et dans le vignoble (Turckheim, Ingersheim, Niedermorschwihr et Wintzenheim), puisque ce sont des logements qui entrent directement en concurrence avec les résidences principales et qui limitent d'autant les possibilités de se loger, par exemple pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel, ou pour les seniors qui voudraient quitter leur grand logement pour un autre plus petit.



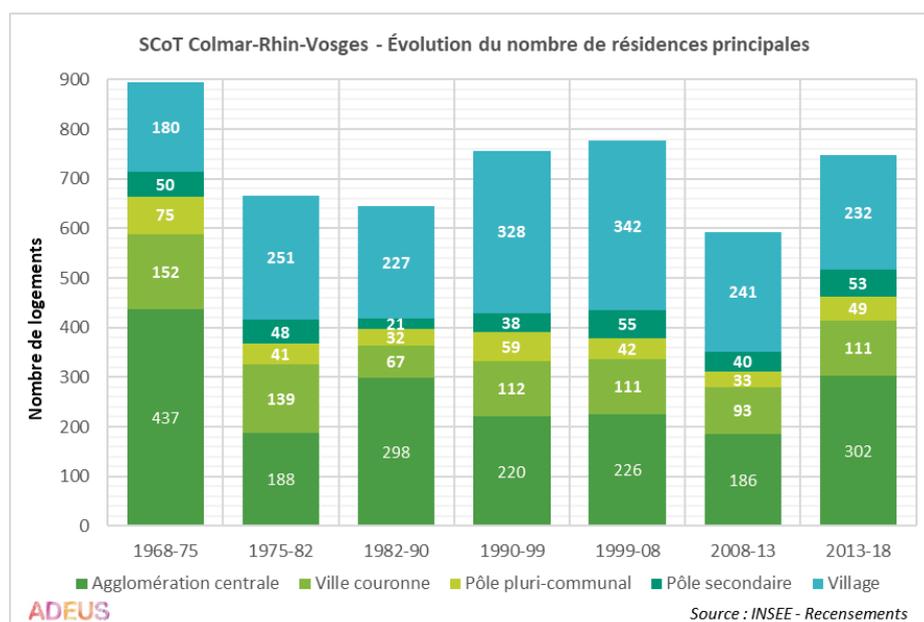
5. Quelle évolution des résidences principales ?

Si les logements vacants et les résidences secondaires représentent de l'ordre de 11 % des logements en 2018 dans le SCoT Colmar-Rhin-Vosges, les résidences principales représentent évidemment le plus important contingent de logements. Ce sont les logements qui sont occupés de manière permanente par les ménages⁷.

Fort logiquement, et en lien avec la production de logements, les résidences principales ont plus rapidement augmenté dans la Communauté d'agglomération de Colmar, jouant ainsi son rôle de locomotive du SCoT.



À l'échelle des différents niveaux d'armature, les grandes tendances observées précédemment se maintiennent, faisant ainsi apparaître les rôles spécifiques de chaque niveau.



⁷ Globalement, au sens de l'INSEE, une [résidence principale](#) équivaut à un ménage. Toutefois, une nuance est intervenue à partir de 2005, précisant qu'une résidence principale peut comporter plusieurs ménages.

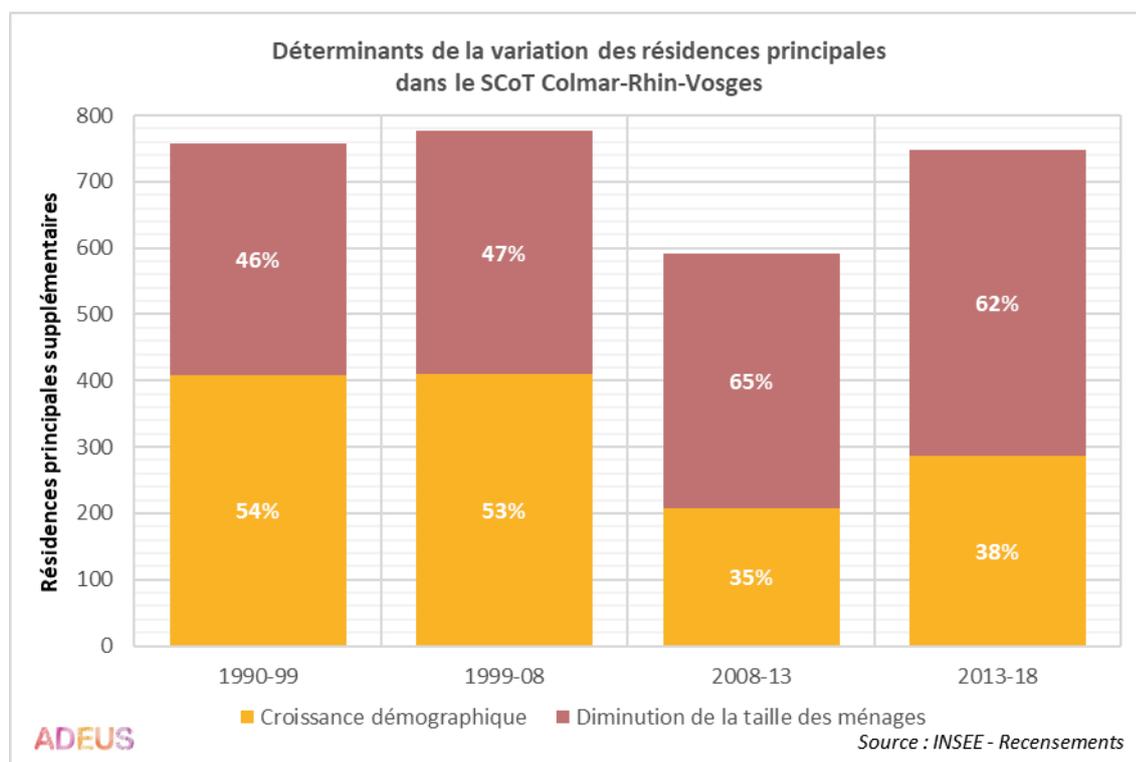
6. Quels déterminants de la variation des résidences principales ?

De la même manière que la variation de la population repose sur le solde naturel et le solde migratoire, l'évolution du nombre de résidences principales est imputable à la variation de la population (manière dont les effectifs de population ont évolué dans le temps), ainsi qu'à l'évolution de la taille moyenne des ménages. Ainsi, dans les communes qui perdent de la population entre deux recensements, l'accroissement des résidences principales sera uniquement imputable à la diminution du nombre de personnes par ménage, tandis que pour celles qui gagnent de la population, l'intensité des déterminants sera variable.

La diminution constante du nombre de personnes par ménage génère des besoins en logements, ne serait-ce que pour conserver un niveau équivalent de population.

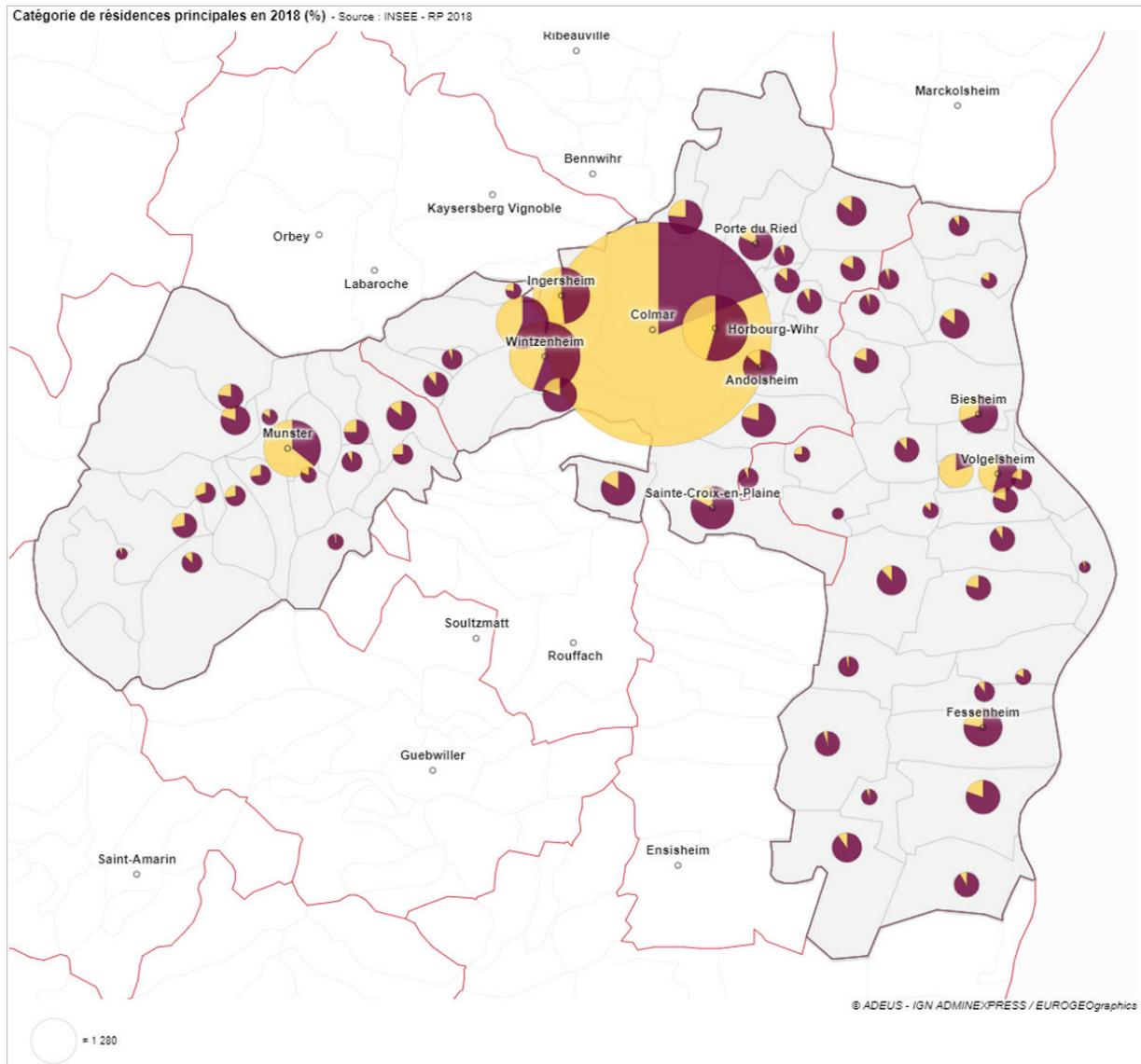
Dans le SCoT Colmar-Rhin-Vosges, la population a toujours augmenté et la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer. Des années 1990 au milieu des années 2000, les deux déterminants jouaient un rôle quasiment équivalent dans la variation des résidences principales.

Depuis la fin des années 2000 en revanche, avec le léger ralentissement de la croissance démographique, la diminution de la taille moyenne des ménages est devenue le principal déterminant.

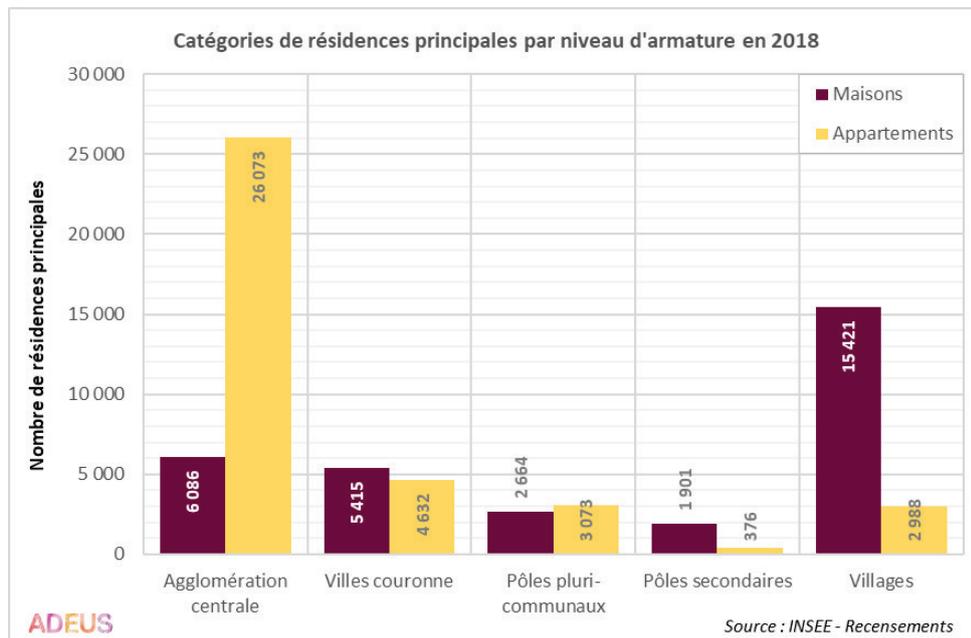


7. Davantage d'appartements que de maisons individuelles

En 2018, l'INSEE dénombre 31 500 maisons individuelles et 37 100 appartements. Ainsi, 46 % des résidences principales sont des maisons individuelles. Cependant, cette moyenne masque d'importantes disparités, allant de 19 % à Colmar à 100 % à Hettenschlag. Mais si la part des maisons individuelles est la plus faible à Colmar, la ville concentre tout de même à elle seule 17 % des maisons individuelles recensées dans le SCoT.



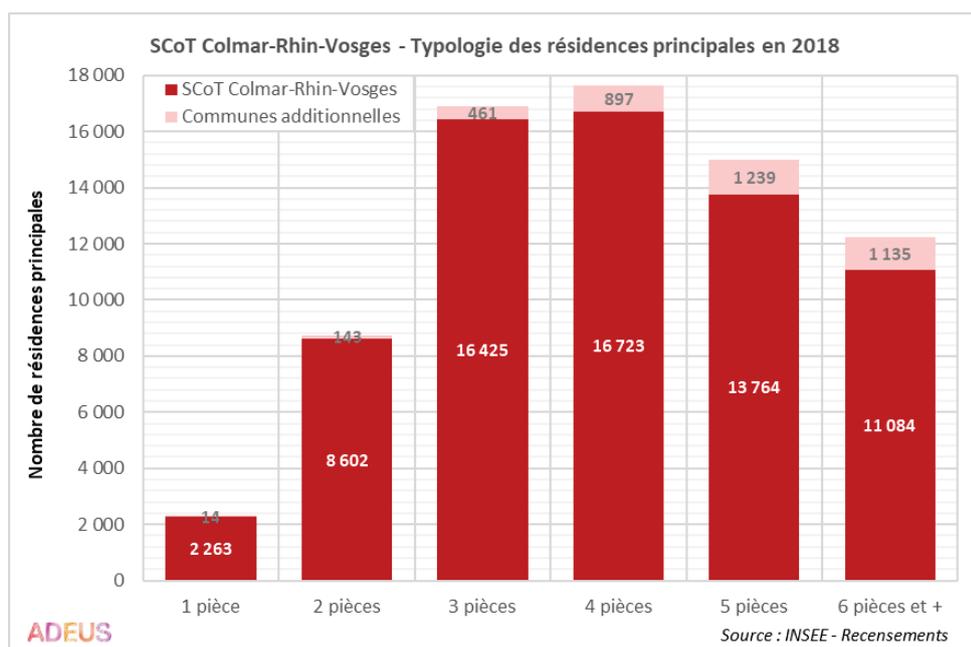
À mesure que l'on s'éloigne de la ville centre et des centralités intermédiaires (Munster et Neuf-Brisach), la part des maisons individuelles augmente. C'est ainsi que la part des maisons individuelles est inversement proportionnelle au niveau d'armature.



Malgré l'augmentation du nombre de résidences principales, la répartition entre maisons individuelles et appartements n'a pas été modifiée, puisque l'on dénombrait déjà 48 % de maisons en 2013.

8. Forte part de logements de taille intermédiaire

Les logements de 3 et 4 pièces sont les modèles dominants dans le SCoT Colmar-Rhin-Vosges et représentent ensemble 44 % des résidences principales. Toutefois, les grands logements représentent plus du tiers des résidences principales en 2018. Cette typologie de logements s'explique notamment par l'importance des maisons individuelles.

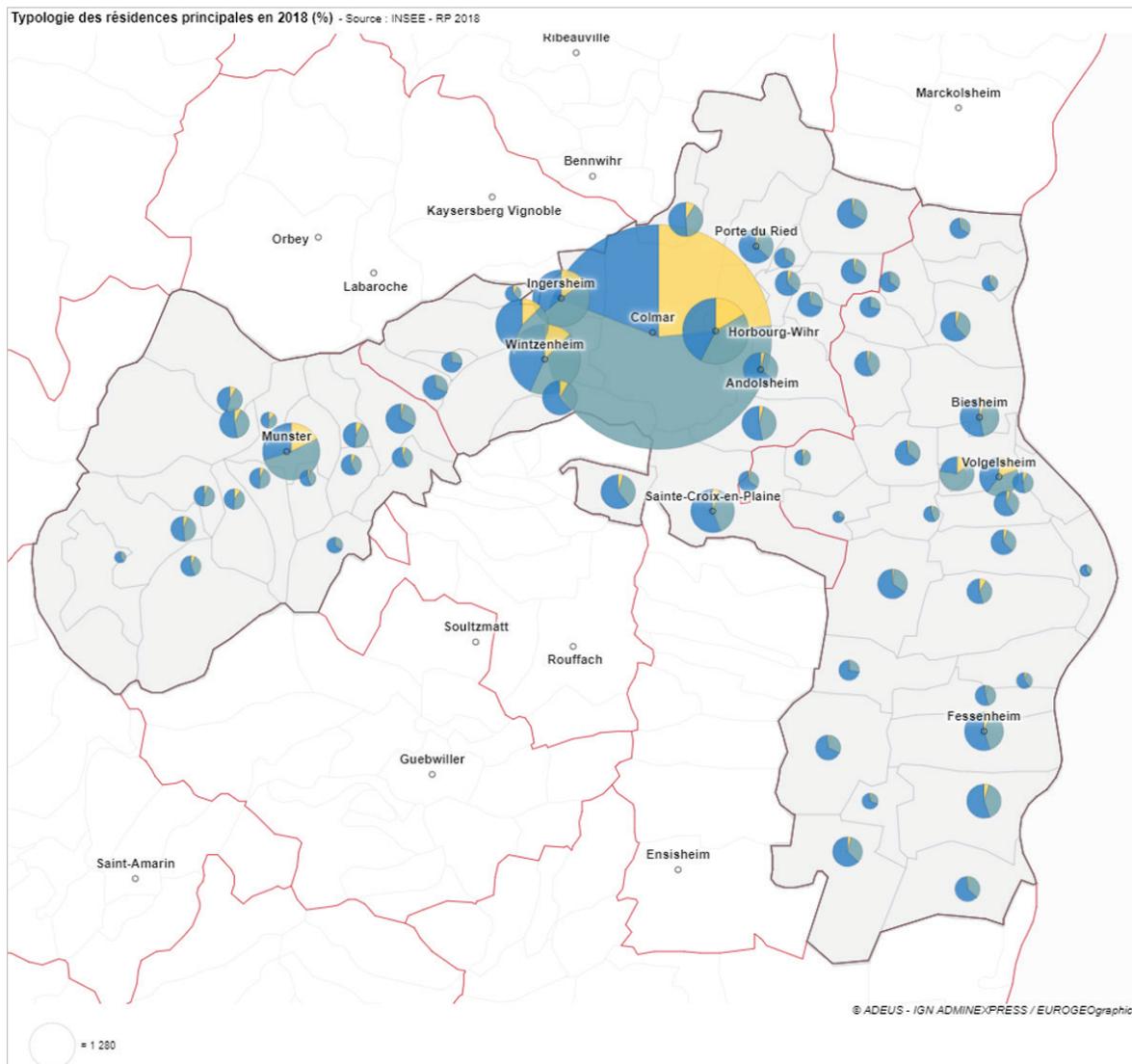


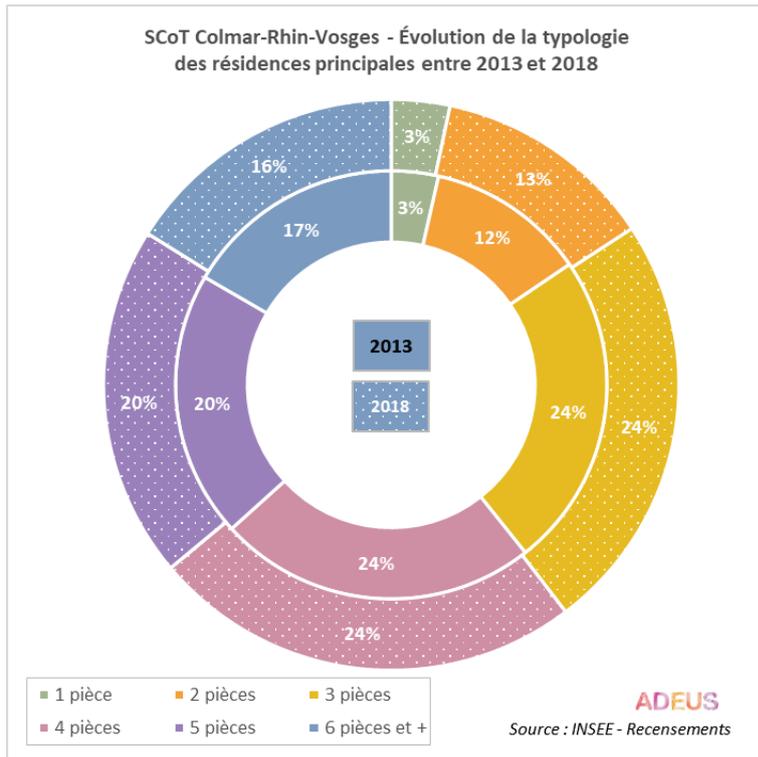
Ce sont des logements qui permettent d'accueillir une assez large variété de ménages, aussi bien les personnes seules que les couples avec ou sans enfant(s). Ce sont des logements qui permettent un compromis entre besoins d'espaces communs au ménage et plus individuels pour chaque membre de la famille, et qui restent relativement accessibles.

Les petits logements visent plutôt des publics spécifiques, qui parfois peuvent entrer en concurrence, à savoir les jeunes en début de parcours résidentiel et les personnes âgées qui souhaitent rester à domicile, tout en optant pour un logement plus petit que la maison individuelle dans laquelle ils ont établi leur vie de famille.

Les grands logements s'adressent aussi à des populations spécifiques, c'est-à-dire a priori plutôt des familles avec enfants, qui ont besoin d'espaces pour garantir un certain niveau de confort à chaque membre du ménage. Cependant, même si habituellement le coût au mètre carré de ces logements est inférieur à celui des petits logements, les grandes superficies en font des logements chers, dont l'accès peut être difficile pour les ménages les plus modestes.

Les plus grandes communes du SCoT Colmar-Rhin-Vosges et celles qui ont un rôle spécifique à jouer dans l'armature urbaine sont celles qui présentent la plus grande diversité d'offre de logements au regard de leur typologie. C'est particulièrement le cas pour Colmar et les villes couronnes de l'Ouest (Ingersheim, Turckheim et Wintzenheim), mais aussi de Munster, de Neuf-Brisach et de Volgselsheim.



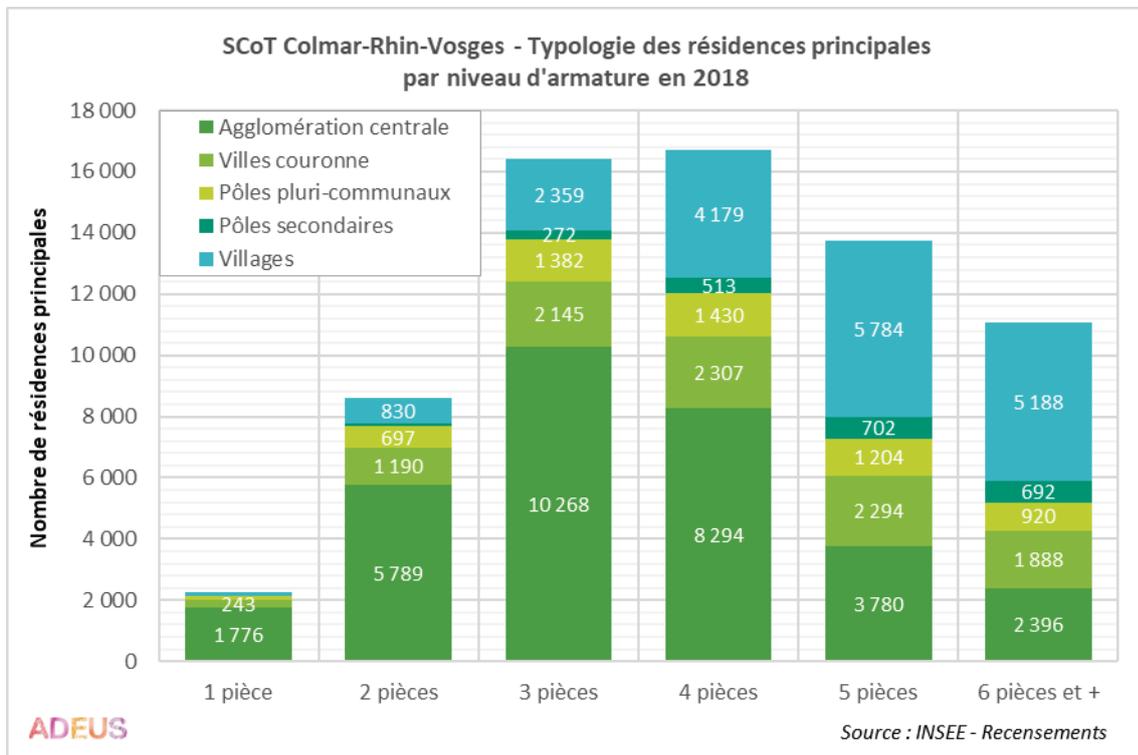


Les grands équilibres n'ont pas été bouleversés depuis 2013, et comme le préconisent le PADD et le DOO, toute la gamme de logements est représentée, offrant ainsi a priori des possibilités de logements pour tous les types de ménages, à l'échelle du SCoT.

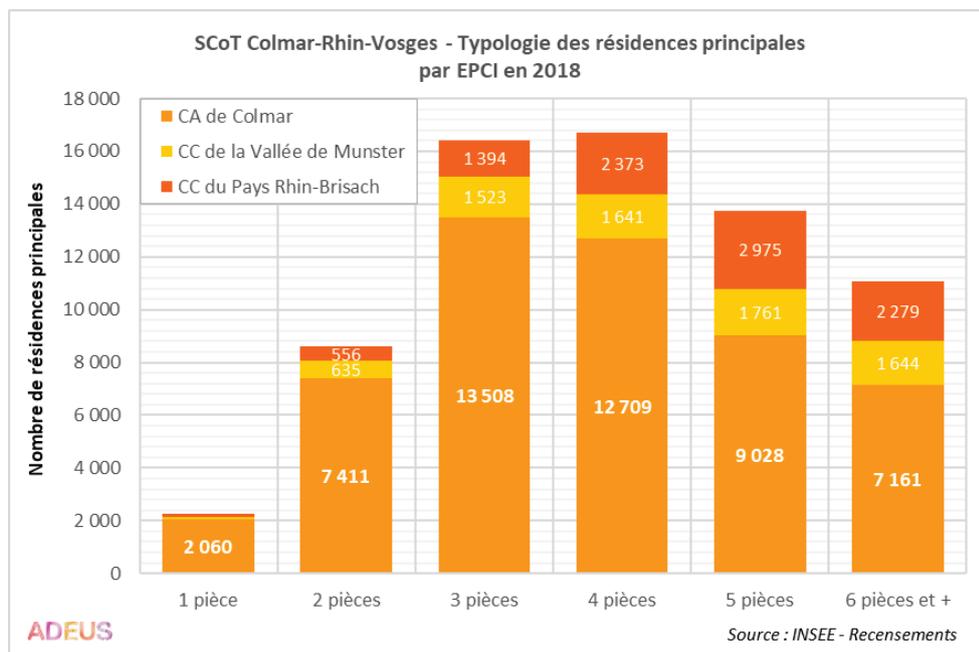
Cependant, en portant l'analyse à un niveau plus fin, c'est-à-dire à celui des différents niveaux de l'armature urbaine, les réalités se transforment un peu. En effet, de la même manière qu'à mesure que l'on s'éloigne des principaux centres urbains la proportion de maisons individuelles augmente, plus l'on s'écarte de ces communes urbaines, plus la taille des logements est importante. Cela

s'explique par le lien de corrélation entre la catégorie des logements (maisons ou appartements) et leur typologie (nombre de pièces des logements).

Parallèlement, l'offre de petits logements de 1 et 2 pièces est quasiment absente des villages. Or, si elle existait, elle pourrait intéresser principalement les jeunes ménages en début de parcours résidentiel, qui ne veulent pas forcément tous s'établir dans une commune rurale.



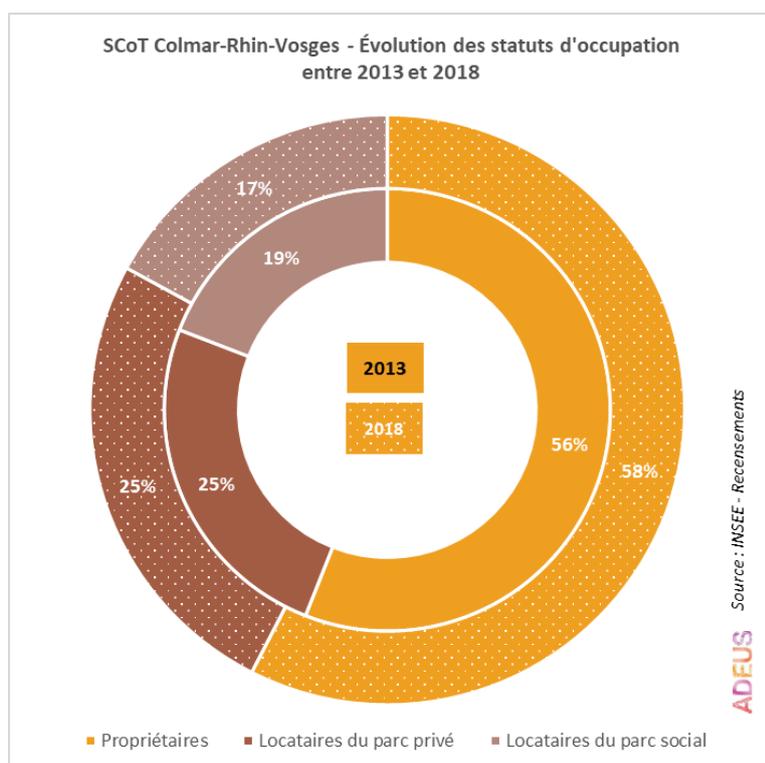
Le constat est similaire dans l'analyse par intercommunalité, puisque la Communauté d'agglomération de Colmar concentre 91 % des logements de 1 pièce et 86 % des logements de 2 pièces.



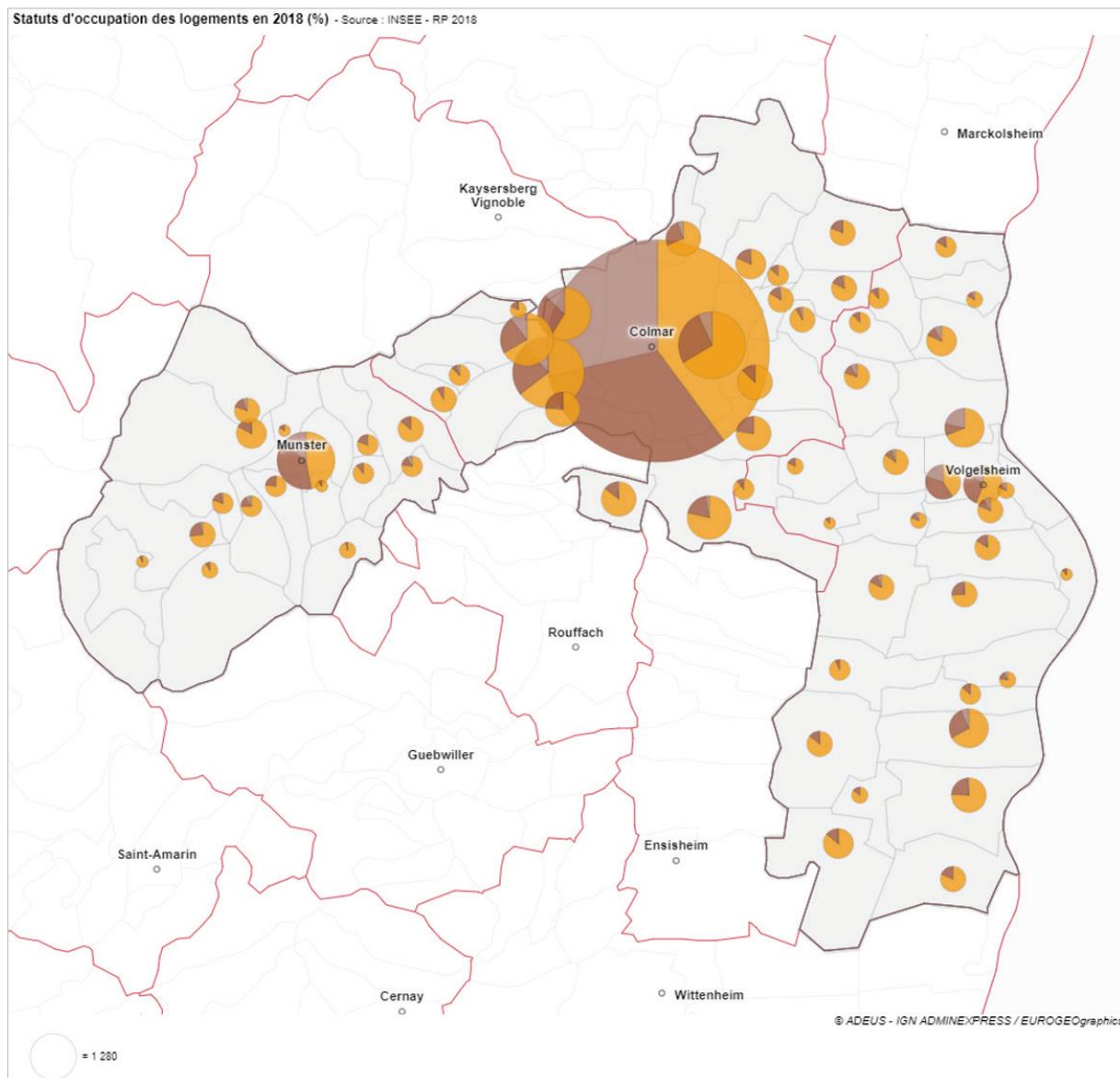
9. Une majorité de propriétaires

En lien étroit avec la proportion de maisons individuelles, les propriétaires représentent plus de la moitié des ménages et leur part a même augmenté, puisqu'elle est passée de 56 % en 2013 à 58 % en 2018.

Cette augmentation de la part des propriétaires se fait au détriment des locataires du parc social, dont la proportion diminue de deux points au cours de la période.



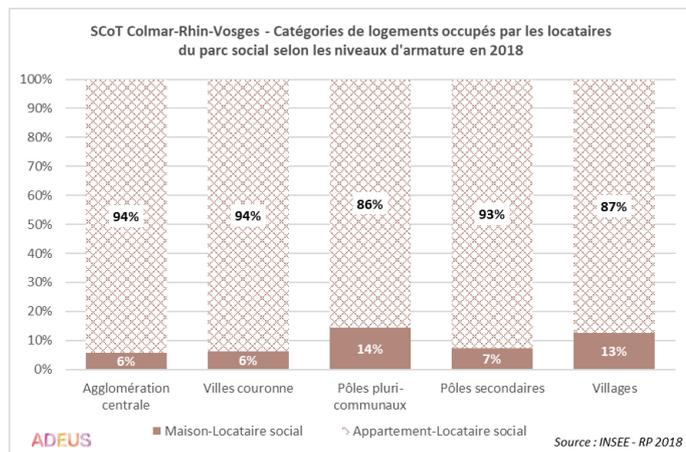
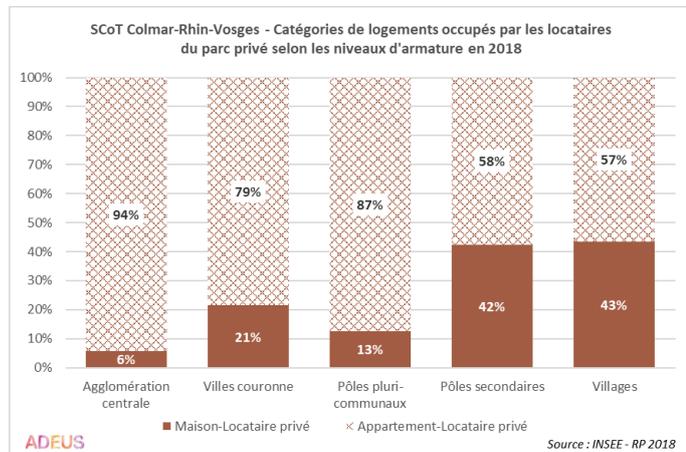
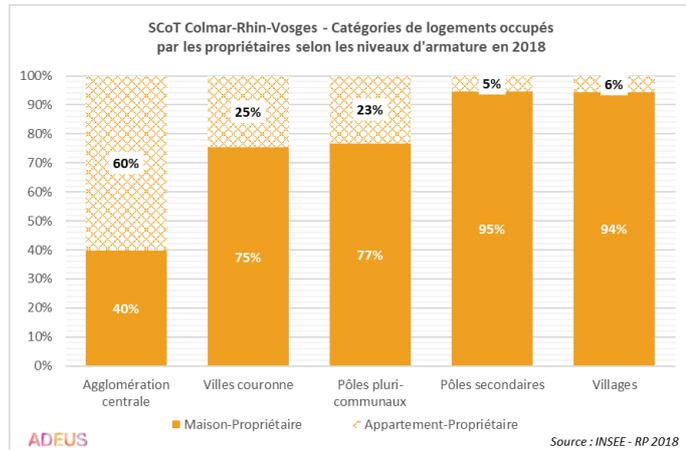
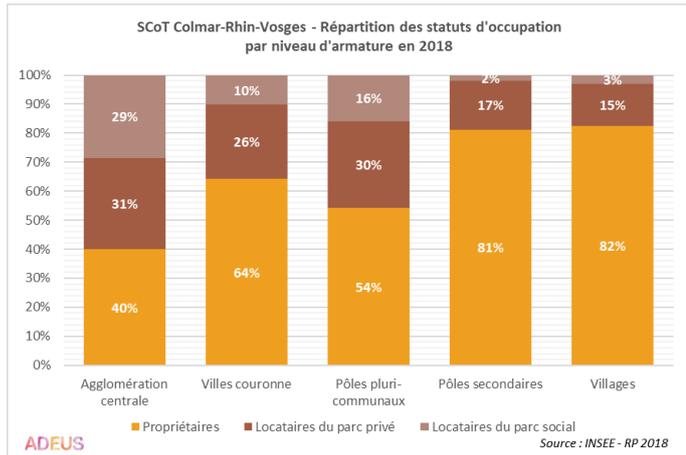
La répartition territoriale indique clairement que les communes des premiers niveaux de l'armature urbaine présentent les statuts d'occupation des logements les plus diversifiés, tandis que les communes plus rurales de la Vallée de Munster et du Pays Rhin-Brisach accueillent majoritairement des propriétaires.



Le lien entre les catégories de logements et les statuts d'occupation sont ténus et l'observation montre clairement que les propriétaires sont les ménages les moins mobiles, c'est-à-dire qu'ils déménagent que lorsqu'ils y sont contraints et forcés (séparation du couple, difficultés financières, grand-âge et dépendance).

En revanche, les parcs locatifs (social ou privé) favorisent davantage la mobilité résidentielle et permettent d'assurer davantage la pérennité des équipements publics comme les écoles, sans avoir besoin de recourir à la création de lotissements, et donc à l'étalement urbain.

Enfin, l'analyse indique que quel que soit le niveau d'armature, **les propriétaires occupent majoritairement une maison individuelle (seule l'agglomération centrale fait exception),** tandis que les locataires résident majoritairement dans les appartements.



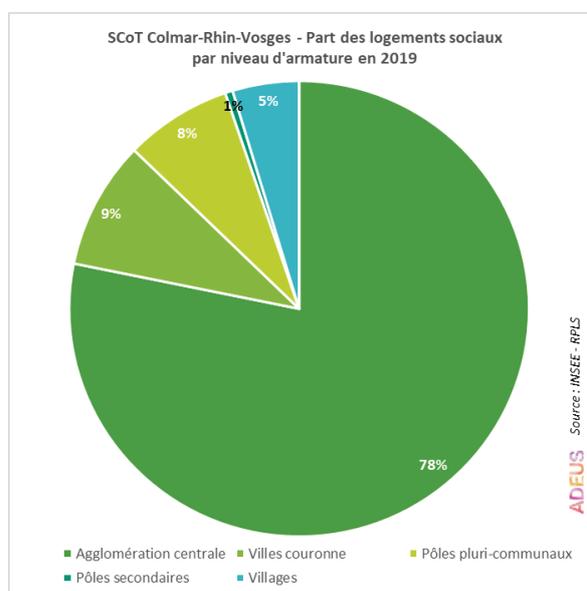
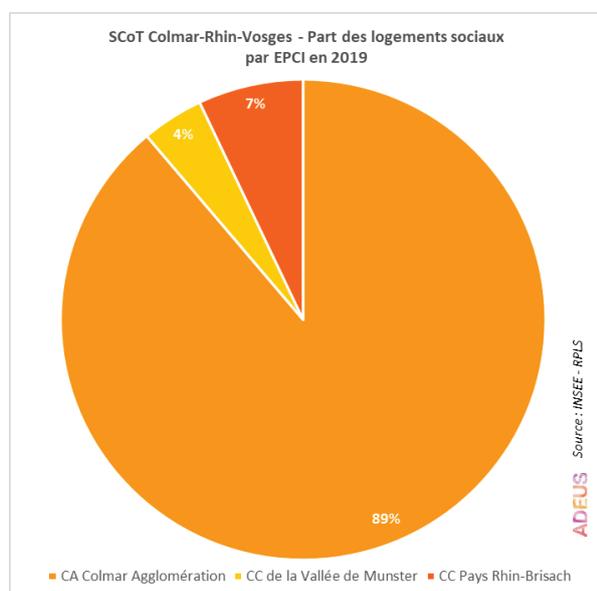
10. Concentration du parc locatif social

Les services de l'État dénombrent près de 12 800 logements sociaux⁸, soit 26 % des logements sociaux que compte le Haut-Rhin.

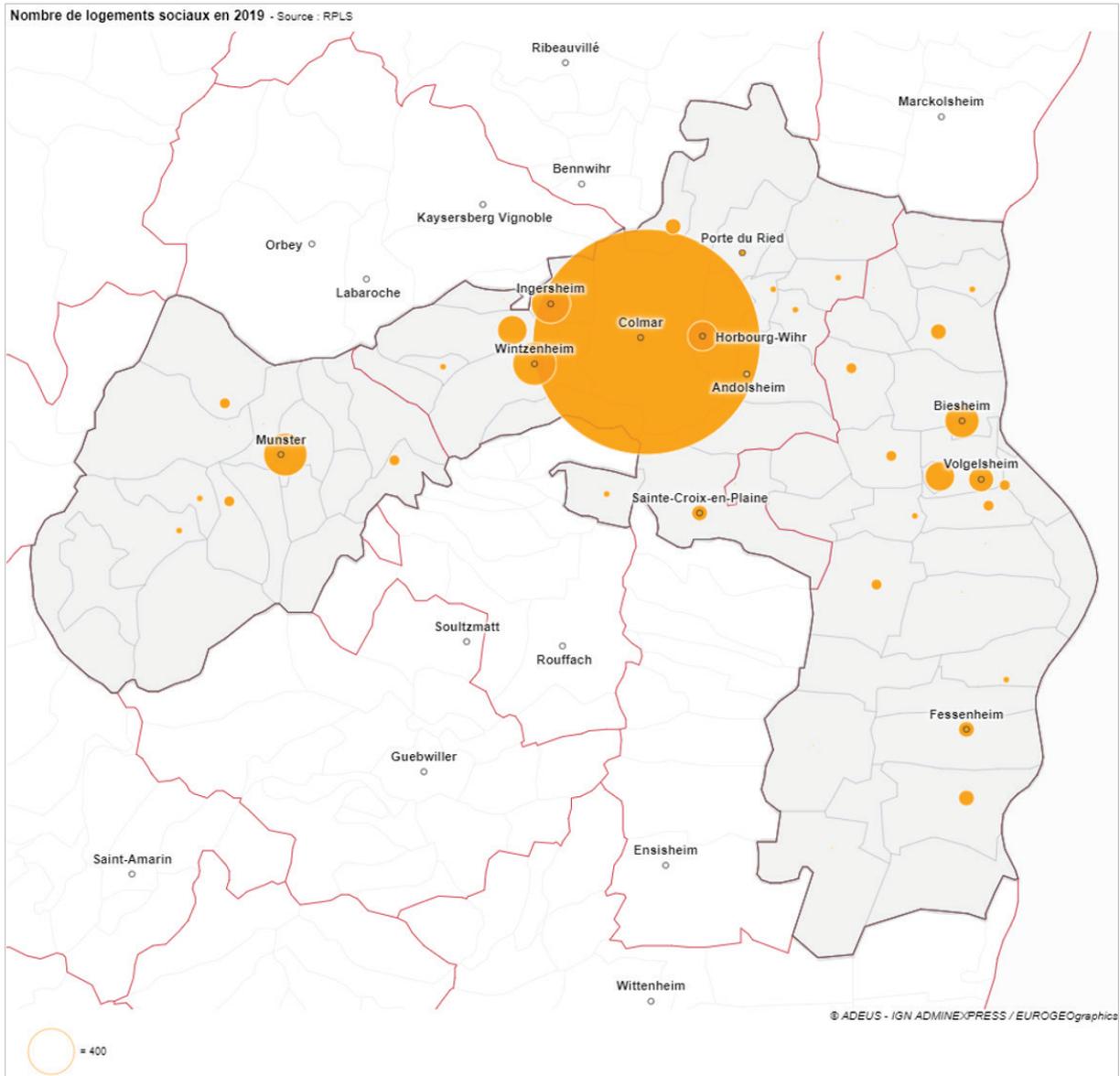
Ces logements sont très concentrés à Colmar et dans son agglomération. En effet, la ville de Colmar compte à elle seule 78 % des logements sociaux du SCoT, et la Communauté d'agglomération en compte 89 %.

Ainsi, le SCoT n'a pas eu d'effet sur la répartition du logement social, tant par niveau d'armature que par intercommunalité.

De ce fait, la répartition du parc locatif social par niveau d'armature est aussi très marquée par le rôle prépondérant de l'agglomération centrale.



⁸ Sont définis comme logements sociaux tous les logements dont les bailleurs sont soumis à la déclaration RPLS et qui sont soit occupés soit offerts à la location. Le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs « ordinaires » des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier de l'année de collecte. [Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux \(RPLS\) | Données et études statistiques \(developpement-durable.gouv.fr\)](https://www.developpement-durable.gouv.fr/Repertoire-des-logements-locatifs-des-bailleurs-sociaux-RPLS)

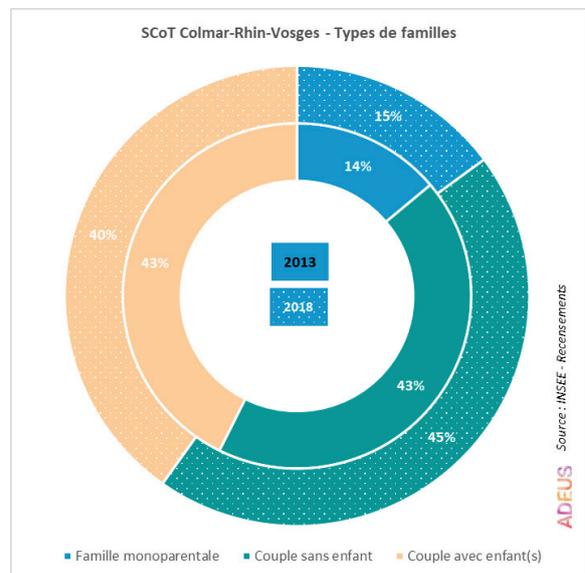


11. Quels types de familles résident dans le SCoT ?

Dans le SCoT Colmar-Rhin-Vosges, l'INSEE dénombre **47 200 familles en 2018**, qui se répartissent en couples avec ou sans enfant(s) et familles monoparentales⁹. Elles ont augmenté en moyenne de 1,9 % par an entre 2013 et 2018.

Les familles monoparentales ont connu la plus forte croissance annuelle moyenne (3,4 %), devant les couples sans enfant (2,6 %) et les couples avec enfant(s) (0,7 %).

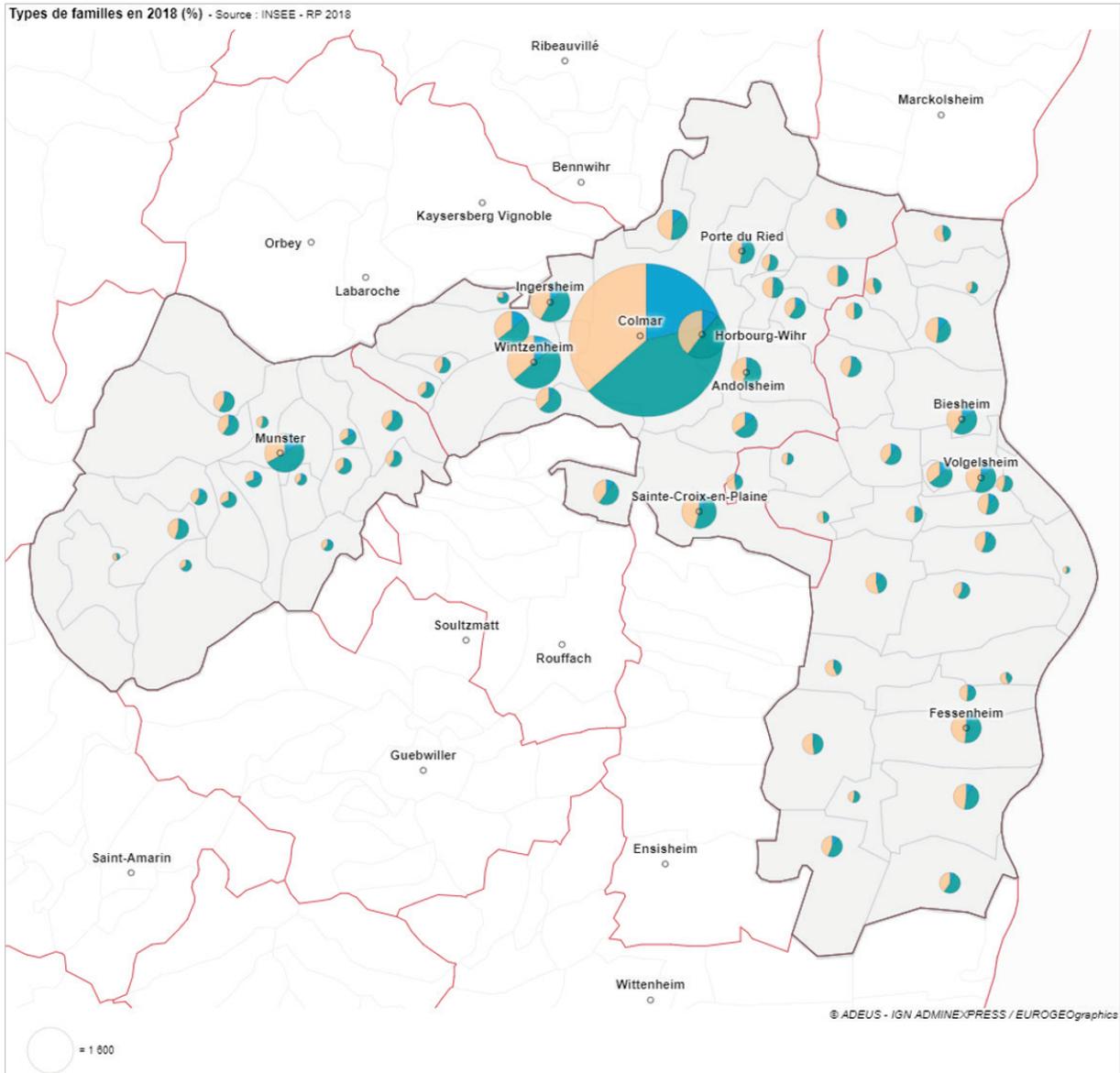
Cependant, la part des couples avec enfant(s) diminue de trois points de pourcentage entre 2013 et 2018, pour représenter 40 % des familles en 2018, au profit des couples sans enfant et des familles monoparentales.



Localement, les familles monoparentales sont proportionnellement les plus nombreuses à Colmar, où elles représentent 21 % des familles, pour 9 % dans les villages.

Les couples avec enfant(s) représentent de l'ordre de 45 % des familles dans les pôles secondaires et dans les villages. C'est dans la Communauté de communes du Pays Rhin-Brisach que leur part est la plus élevée (46 %), en lien avec la structure par âge de la population et la dynamique de production de logements.

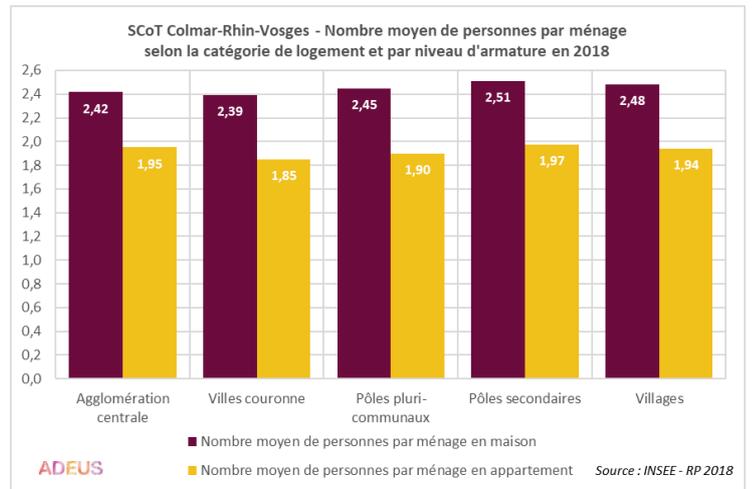
⁹ Pour la définition de la famille, voir l'INSEE : [Définition - Famille | Insee](#)



12. Quel nombre moyen de personnes par ménage ?

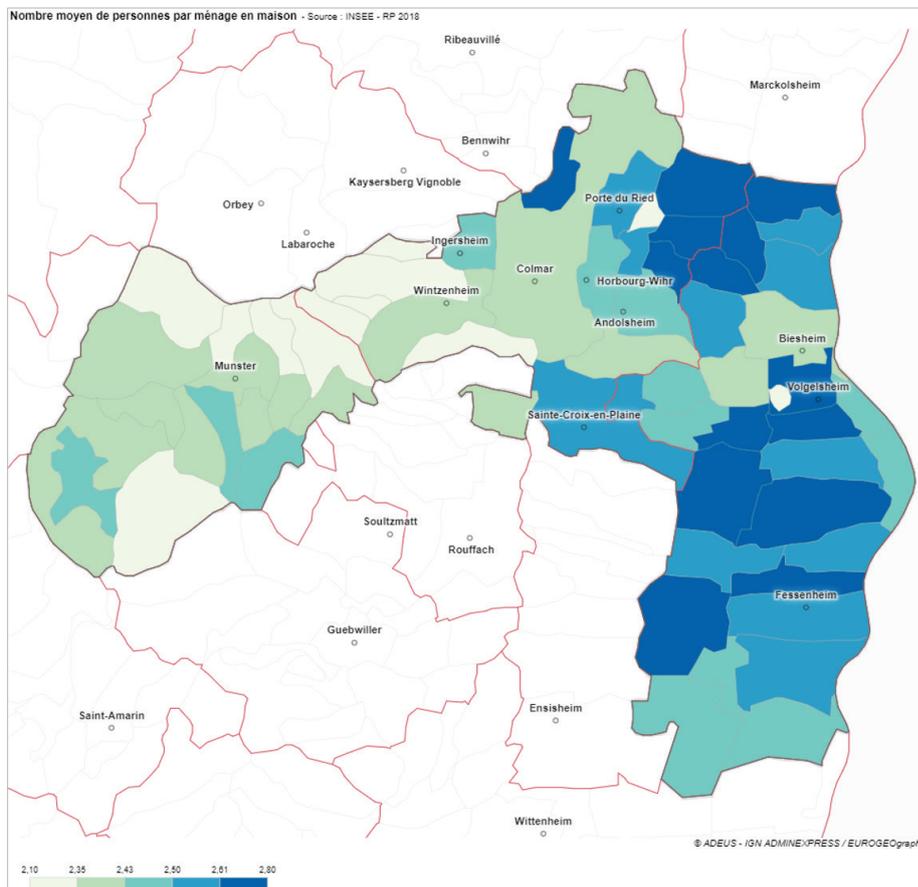
Selon que les habitants du SCoT Colmar-Rhin-Vosges habitent en maison ou en appartement, le nombre moyen de personnes par ménage n'est pas équivalent : le nombre d'occupants en maison individuelle (2,22) est supérieur au nombre d'occupants en appartement (1,93).

Ce phénomène s'explique par au moins deux facteurs : d'une part les maisons individuelles sont plus grandes et comptent davantage de pièces que les appartements et, d'autre part, l'emménagement en maison se produit souvent avec l'arrivée du premier enfant, voire du ou des enfants suivants.



De plus, il y a une légère hétérogénéité entre les différents niveaux de l'armature urbaine pour les occupants de maisons. Cela signifie que l'armature constitue également un facteur déterminant et explicatif du nombre moyen de personnes par ménage. En effet il y a eu dans certains villages de nombreuses constructions récentes, occupées par de jeunes familles avec enfant(s).

À l'échelle communale, la différence s'observe aisément entre les communes de l'Est du territoire, qui ont été dynamiques en termes de production de logements et dont la structure par âge n'est pas encore trop marquée par le vieillissement, comparativement aux communes de l'Ouest qui s'inscrivent dans une évolution quasi-opposée.



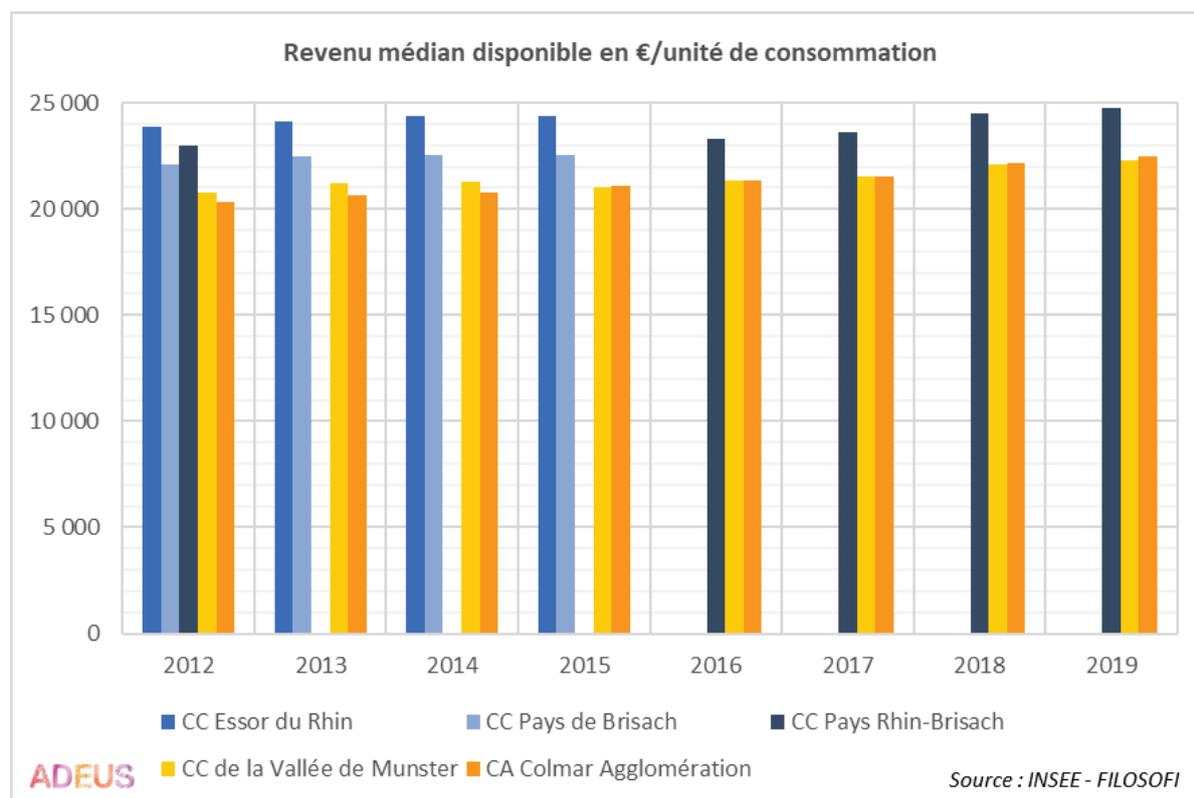
V. L'ACCESSIBILITE AU LOGEMENT S'EST-ELLE DEGRADEE ?

1. Une évolution relativement homogène des revenus médians

L'INSEE diffuse depuis plusieurs années des données relatives aux revenus déclarés et disponibles des ménages¹⁰. L'analyse qui suit repose sur les revenus disponibles par unité de consommation¹¹, à l'échelle des intercommunalités qui composent le SCoT Colmar-Rhin-Vosges.

En 2019, le revenu médian disponible par unité de consommation s'établit à 22 300 € dans la Communauté de communes de la Vallée de Munster, 22 450 € dans la Communauté d'agglomération de Colmar et à 24 740 € dans la Communauté de communes Pays Rhin-Brisach. Ces niveaux de revenus disponibles illustrent une distinction territoriale entre l'est et l'ouest du territoire, comme pour d'autres indicateurs présentés plus avant.

Entre 2012 et 2019, les revenus médians disponibles par unité de consommation ont augmenté de 10 % dans la Communauté d'agglomération de Colmar, de 8 % dans la Communauté de communes du Pays Rhin-Brisach et de 7 % dans la Communauté de communes de la Vallée de Munster. Ces niveaux sont supérieurs à l'inflation cumulée au cours de la même période (+ 6,7 %), et sont à ce titre a priori favorables aux ménages, pour autant qu'il s'agit des mêmes ménages et que leur situation soit restée inchangée dans l'intervalle.



¹⁰ Pour comprendre le dispositif FILOSOFI, se reporter sur le site de l'INSEE : [Dispositif sur les revenus localisés sociaux et fiscaux | Insee](#)

¹¹ La définition des unités de consommation, au sens de l'INSEE, est disponible par ce lien : [Définition - Unité de consommation | Insee](#)

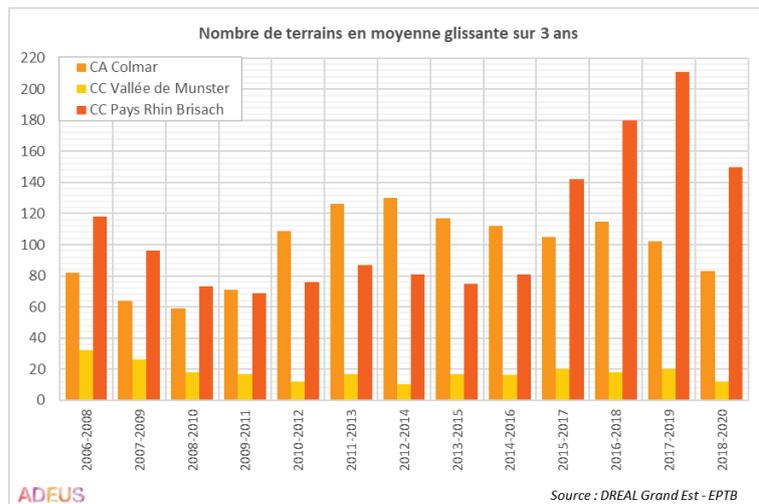
2. Une augmentation du prix des terrains à bâtir

La DREAL Grand Est mène annuelle une enquête auprès des bénéficiaires d'un permis de construire une maison individuelle hors lotissement, afin notamment d'analyser le prix des terrains à bâtir¹².

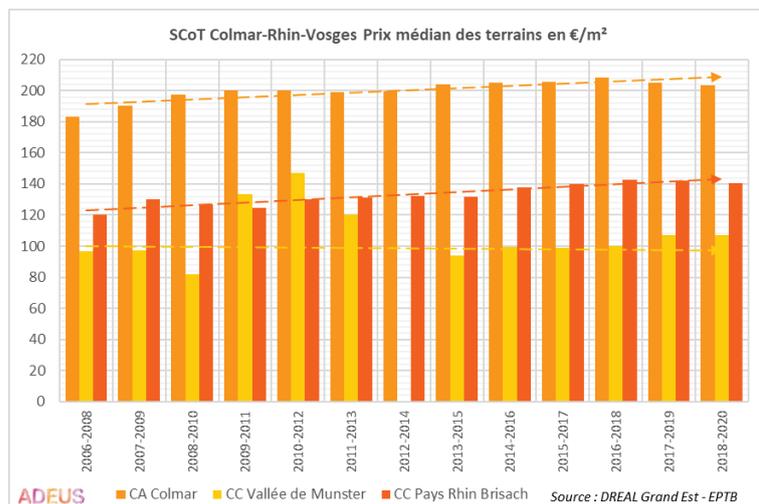
Selon les intercommunalités qui composent le SCoT Colmar-Rhin-Vosges, les nombre d'opérations concernées par le champ de l'enquête est relativement limité, mais donne néanmoins quelques informations intéressantes.

Si dans la Communauté de communes de la Vallée de Munster, le nombre de terrains concernés est peu important, il est plutôt en décroissance, tandis que dans la Communauté de communes du Pays Rhin-Brisach, les dernières années font apparaître une forte augmentation (en moyenne glissante sur trois ans).

Plus que le nombre de terrains concernés, l'évolution des prix médians des terrains en Euros/m² indique une augmentation comparable dans la Communauté d'agglomération de Colmar et de la Communauté de communes de la Vallée de Munster (+ 11 % entre la période 2006-2008 et la période 2018-2020). L'augmentation des prix a été plus forte dans la Communauté de communes du Pays Rhin-Brisach (+ 17 %) pour la même période.



Si dans la Communauté d'agglomération de Colmar, l'augmentation du prix médian des terrains à bâtir est relativement compatible avec l'évolution des revenus disponibles médians par unité de consommation, l'écart se creuse pour les deux autres intercommunalités.



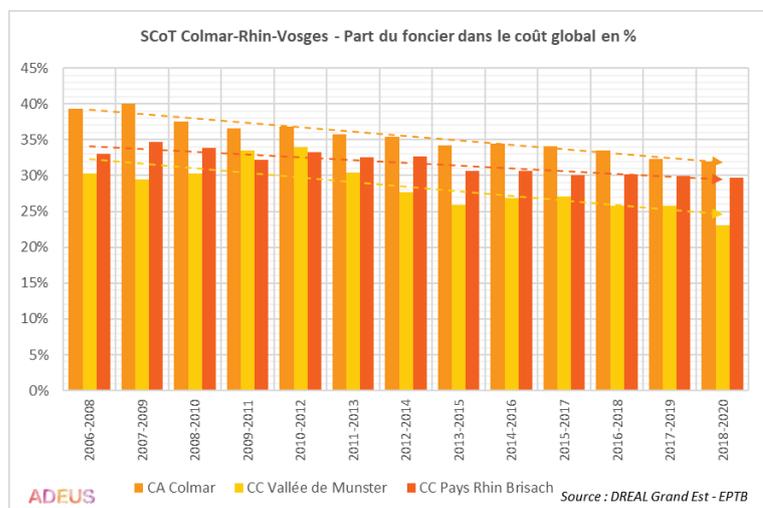
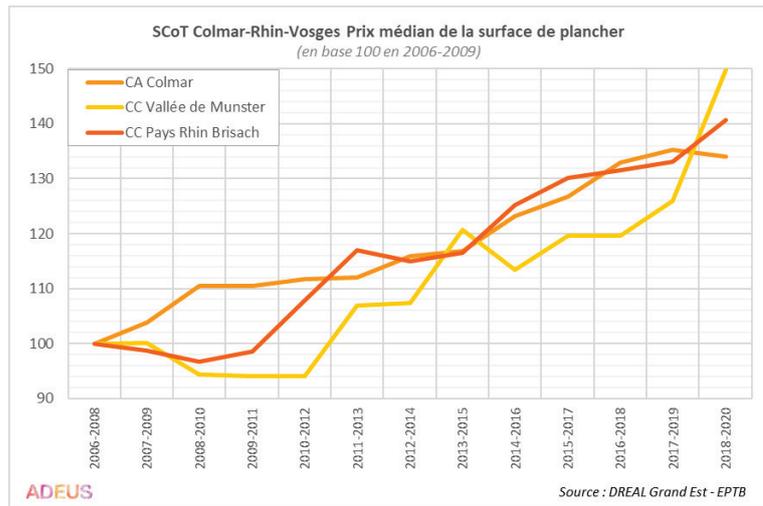
Sur une période plus courte, allant de 2013-2015 à 2018-2020, le prix médian des terrains est resté stable dans la Communauté d'agglomération de Colmar, mais

augmentait de 13 % dans la Communauté de communes de la Vallée de Munster et de 7 % dans la Communauté de communes du Pays Rhin-Brisach, soit des niveaux supérieurs à l'évolution des revenus médians des ménages pour une période similaire.

¹² L'enquête sur les prix des terrains à bâtir : [Prix des terrains et du bâti en maison individuelle - DREAL Grand Est \(developpement-durable.gouv.fr\)](http://developpement-durable.gouv.fr)

En revanche, le prix médian de la surface de plancher des maisons a connu une très forte augmentation : + 50 % dans la Communauté de communes de la Vallée de Munster, + 41 % dans la Communauté de communes du Pays Rhin-Brisach et + 34 % dans la Communauté d'agglomération de Colmar.

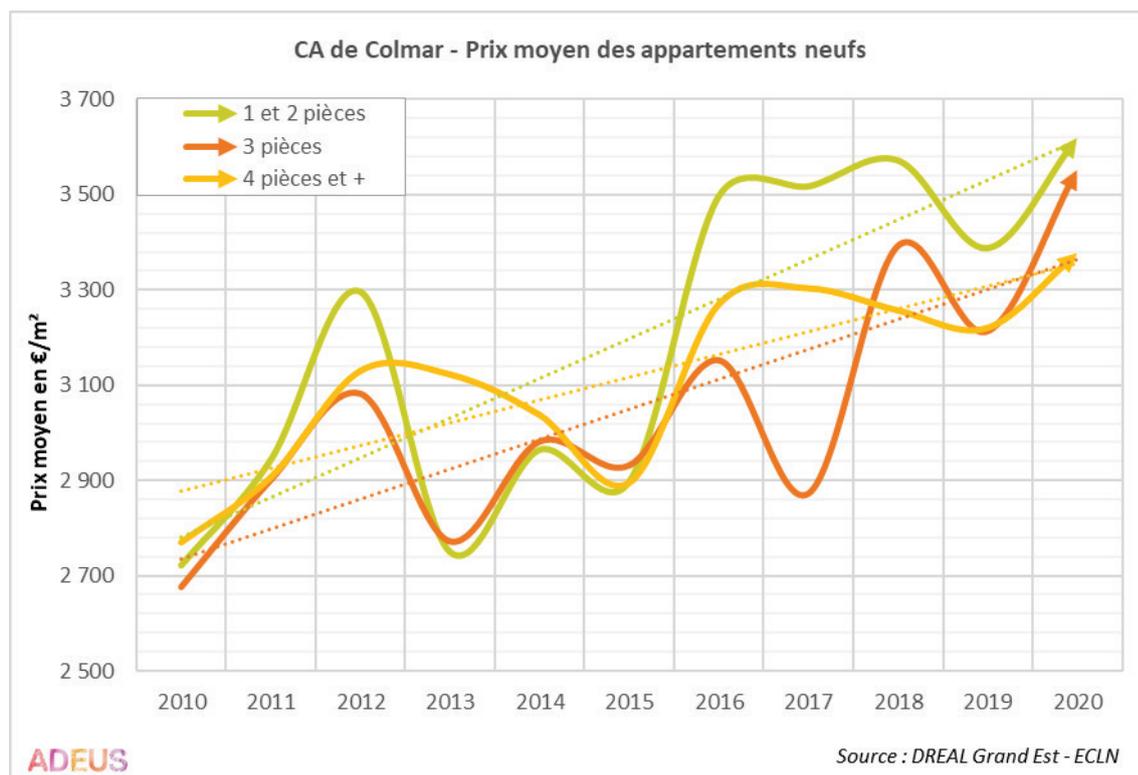
Par conséquent, la part du foncier dans les opérations diminue progressivement, pour certes encore représenter le tiers du coût total de l'opération dans la Communauté d'agglomération de Colmar, mais moins de 25 % dans la Communauté de communes de la Vallée de Munster.



3. Les prix des appartements neufs poursuivent leur croissance

Les données mises à disposition par la DREAL Grand Est¹³ sur la commercialisation des logements neufs permettent d'obtenir quelques données, mais uniquement pour la Communauté d'agglomération de Colmar.

Quelle que soit le nombre de pièces, le prix moyen des appartements a dépassé les 3 000 €/m². La progression du prix entre 2010 et 2020 a été particulièrement rapide pour les petits logements de 1 et 2 pièces, ainsi que pour les logements de 3 pièces (+ 33 % au cours de la période). Elle a été conséquente, mais plus mesurée pour les grands logements de 4 pièces et plus (+ 22 %).



¹³ Pour connaître l'Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) : [Marché du logement : commercialisation des logements neufs - DREAL Grand Est \(developpement-durable.gouv.fr\)](https://developpement-durable.gouv.fr/marche-du-logement-commercialisation-des-logements-neufs-dreal-grand-est)

4. Synthèse

- Dans un environnement régional en stagnation, le SCoT Colmar-Rhin-Vosges affiche encore une belle dynamique démographique, même si elle s'avère moins importante qu'imaginée lors de la révision du SCoT. En effet, la marche pour atteindre le plafond de population projeté s'avère plus importante que ne laissent entrevoir les perspectives retenues ;
- Dans l'ensemble, chaque niveau de l'armature urbaine a tenu le rôle qui lui est dévolu, puisque le développement a été mesuré et équilibré, tel que le préconisaient le PADD et le DOO ;
- Le solde naturel est le principal moteur de la croissance démographique, mais le vieillissement de la population pourrait l'entamer, avec l'arrivée aux âges élevés d'une partie de la population ;
- Le solde migratoire peut varier alternativement en négatif ou en positif, ce qui est le signe d'une attractivité du territoire qui n'est pas totalement stabilisée ;
- La diminution de la taille moyenne des ménages, assez homogène entre les différents niveaux de l'armature urbaine, exerce une influence sur les besoins en logements, et s'explique tant par le vieillissement de la population que par le ralentissement du solde naturel ;
- Enfin, le territoire est marqué par des différences assez sensibles entre la partie Ouest, montagneuse et vieillissante, et la partie Est, en plaine et proche du Rhin, à la dynamique démographique plus élevée.
- Des objectifs de production de logements tendent à être atteints mais qui réinterrogent l'avenir et l'estimation des besoins en logements. Globalement, chaque niveau de l'armature urbaine joue son rôle en matière de construction de logements au regard du développement territorial ;
- Qu'il s'agisse des logements autorisés ou des logements commencés et quelle que soit la période considérée, la production de logements ne parvient pas à promouvoir des formes plus économes en foncier (cf indicateurs sur l'usage du foncier).
- Le nombre de logements a plus que doublé en 50 ans, soit un rythme plus soutenu que la croissance démographique. Ce phénomène ne peut pas être attribué uniquement à l'augmentation de la vacance des logements. En effet, celle-ci diminue même au cours de la dernière période intercensitaire (2013-18). En revanche, le nombre de résidences secondaires s'est fortement accru au cours des 50 dernières années et particulièrement depuis 2013.
- La dissociation croissante entre les évolutions de la population et du nombre de logements indique que le nombre de personnes par ménage diminue et que par conséquent, pour ne serait-ce que maintenir un nombre d'habitants équivalent, il faut produire davantage de logements qu'auparavant.
- Depuis les dix dernières années, la diminution de la taille moyenne des ménages est devenue le principal moteur de l'augmentation des résidences principales, relativement loin devant la croissance démographique, alors que durant les années 90 les deux facteurs s'équilibraient.
- À l'échelle du SCoT Colmar-Rhin-Vosges, les appartements représentent un peu plus de la moitié des résidences principales, mais avec de très fortes disparités entre les différents niveaux de l'armature urbaine, puisque si les premiers niveaux présentent une offre de logements assez diversifiée, les villages s'illustrent quasi-exclusivement par un mono-produit : la maison individuelle.
- Une grande part des résidences principales sont des logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces), mais dans les plus petites communes, les grands logements dominent, du fait de l'importance du parc de maisons individuelles. Toutefois, les grands équilibres n'ont pas été bouleversés, puisque la répartition des logements selon leur typologie n'a que peu évolué.
- Du fait de la période d'analyse du bilan, le SCoT n'a eu que peu d'effets sur le parc de logements et son occupation. L'observation et l'analyse sur le temps long indique une inertie, qui n'inscrit pas le territoire dans un scénario de rupture par rapport au passé, mais plutôt dans une confirmation, voire une légère inflexion des grandes caractéristiques.
- Le parc de logements sociaux reste très concentré dans la Communauté d'agglomération de Colmar, même si l'offre est aussi présente dans les pôles pluri-communaux et secondaires.
- Si à l'échelle du SCoT Colmar-Rhin-Vosges le panel de l'offre de logements semble assez complet, quelques signaux méritent une attention particulière : la faiblesse de la vacance des logements à Colmar, qui peut générer des tensions et des blocages sur le marché immobilier local, en lien avec le développement de logements mis en location saisonnière et touristique. Ces logements qui échappent

au marché classique du logement peuvent parfois aussi empêcher les jeunes ménages et les plus vulnérables soit de débiter leur parcours résidentiel soit de trouver une solution plus compatible avec leurs moyens.

- Quel que soit le type de logements, il apparaît que globalement les prix augmentent plus rapidement que l'augmentation des revenus disponibles. Cela pose ainsi les questions du plafond acceptable, des marges de manœuvre disponibles pour que les ménages puissent acquérir un bien immobilier, et plus largement des alternatives au marché immobilier libre, afin que tous les ménages, quelle que soit leurs conditions financières et sociales puissent se loger décemment.

Indicateur dans le DOO	Orientation du DOO	Résultat	Degré d'atteinte
1	Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante	Les différents niveaux de l'armature urbaine ont dans l'ensemble tenu leur rang en matière d'évolution démographique. Le constat est plus nuancé sur la création de logements (voir ci-dessous)	● ● ●
8	Produire 1050 logements par an	750 logements produits en moyenne par an depuis 2016	● ●
8	dont 420 dans la ville centre	De l'ordre de 320 logements par an (atteint aux 3/4)	● ● ●
8	dont 175 dans les villes couronne	De l'ordre de 120 logements par an. Partiellement atteint	● ● ○
8	dont 105 dans les pôles pluri-communaux	25 logements en moyenne, loin de l'objectif (25%)	● ○ ○
8	dont 60 dans les pôles secondaires	de l'ordre de 40 logements en moyenne. Objectif partiellement atteint (65%)	● ● ○
8	dont 290 dans les villages	de l'ordre de 210 logements par an (atteint aux 3/4)	● ● ●
8	Diversifier le type de nouveau logements	Globalement atteint au niveau du SCoT dans la mesure où l'agglomération concentre 80% des logements neufs.	● ● ○
8	Limiter la part de l'individuel dans l'agglomération	Largement dépassé pour la ville centre (17% de maisons individuelles.)	● ● ●
8	à 30% dans l'agglomération et les villes couronnes	Objectif quasiment atteint pour les villes couronnes (moins de 35%)	● ● ●
8	à 40% dans les polarités secondaires	3/4 de maisons individuelles, loin de l'objectif	● ○ ○
8	à 50% dans les villages	80% de maisons individuelles, loin de l'objectif de moitié	● ○ ○
9	Poursuivre le renforcement de l'offre de logements aidés	26% de l'offre du Haut-Rhin. Le SCoT n'a pas eu d'effet sur la répartition du parc. En parallèle, le décrochage du revenu des ménages s'accroît par rapport prix des biens immobiliers (= pression accrue sur le parc social)	● ● ○

AXE 1 : SECONDE PARTIE

Répondre aux besoins résidentiels en s'assurant la maîtrise de l'étalement urbain



VI. GERER LE SOL DE FAÇON ECONOMOME

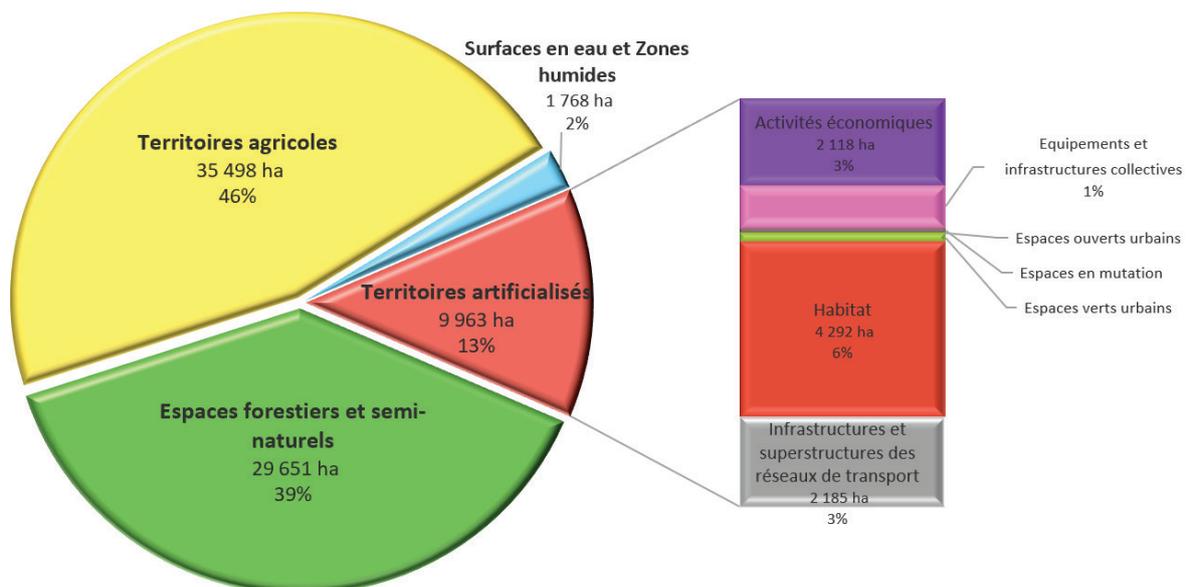
Le territoire du SCOT de Colmar-Rhin-Vosges est majoritairement naturel. Il est un peu moins artificialisé que la moyenne alsacienne, avec seulement 13% de surfaces artificialisées en 2018, soit 100km² sur 769km² [fig 1]. Plusieurs centaines d’hectares d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été néanmoins consommés depuis 2010 d’où l’enjeu de maîtrise de la consommation foncière identifié par le SCOT.

Le SCOT, approuvé en 2016 a identifié des enjeux comme celui d’optimiser le tissu urbain existant afin d’être plus économe en foncier. L’un des 4 axes du PADD est de répondre aux besoins résidentiels tout en maîtrisant l’étalement urbain. Le DOO explicite des principes de restructuration urbaine et définit une programmation foncière avec des objectifs chiffrés de consommation résidentielle sur une période 20 ans (2016-2036). Ces objectifs sont déclinés territorialement, afin que la consommation foncière soit structurée en fonction de l’armature urbaine du territoire. Enfin, des objectifs plus qualitatifs sont aussi édictés (densification, développement prioritaire en continu des secteurs urbanisés et équipés, maintien de coupure d’urbanisation, etc.).

Ce cadrage foncier s’inscrit depuis dans le contexte de la mise en place du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), depuis la promulgation de la loi dite « Climat et résilience » en août 2021, imposant une réduction progressive de la consommation foncière jusqu’à l’atteinte de l’objectif d’aucune artificialisation nette en 2050.

Le croisement de différentes sources (OCS, Cerema, OFET), permet dans un premier temps, contextualiser la consommation foncière du territoire sur le temps long (10 ans) en revenant sur les principales caractéristiques de cette dernière (rythme, origine/destination, localisation, etc.). Puis, dans un second temps, de ce concentrer sur le bilan de la consommation par rapport aux objectifs du SCOT de Colmar Rhin Vosges.

Figure 1 : Occupation du sol 2019. Source : OCS (NP)



VII. QUELLE CONSOMMATION FONCIERE ?

Avant d'évaluer la situation actuelle au regard des objectifs chiffrés du SCOT, il convient de prendre du recul en analysant les grandes tendances de la consommation foncière du territoire sur les 10 dernières années.

1. Les différentes mutations du sol depuis 2010

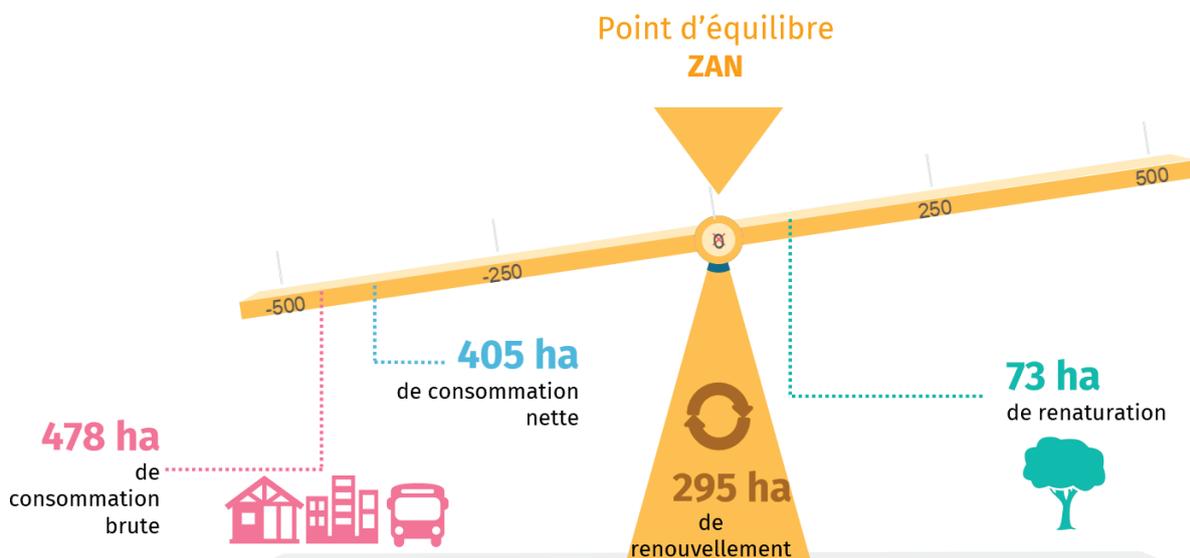
Selon l'OCS Grand Est¹⁴, près de 480ha d'ENAF ont été consommés depuis 2010 sur le périmètre de révision du SCOT de Colmar (NP). Dans le même temps, 73ha sont revenus à la nature¹⁵. La **consommation nette** (consommation brute moins renaturation) **s'établit donc à environ 400 ha**, soit environ 45ha/an [fig 2].

En parallèle, près de 300ha d'espaces artificialisés ont été renouvelés, c'est-à-dire ont changé d'usage tout en demeurant artificialisés (par exemple, de l'activité vers l'habitat). De même, des mutations ont eu lieu au sein des ENAF représentant 4 379ha. Il s'agit principalement de renouvellement au sein des espaces agricoles (2 578ha) et des espaces forestiers et semi-naturels (1 692ha)¹⁶, mais aussi de perte d'espaces forestiers au profit des terres agricoles (62ha) et vice-versa (22ha) [fig 3].

Au total, hors renouvellement, le principal mouvement des sols depuis 2010 est l'augmentation de plus de 400ha des surfaces artificialisées, représentant 0,5% de la superficie totale du SCOT, mais 19% de la consommation haut-rhinoise (+ 2 149 ha) et 8% de la consommation alsacienne (+ 5 442 ha)¹⁷.

Les leviers pour atteindre l'objectif ZAN sont identifiés : baisser la consommation brute et augmenter les renaturations.

Figure 2 : Balance de la consommation foncière d'ENAF depuis 2010. Source : OCS (NP)



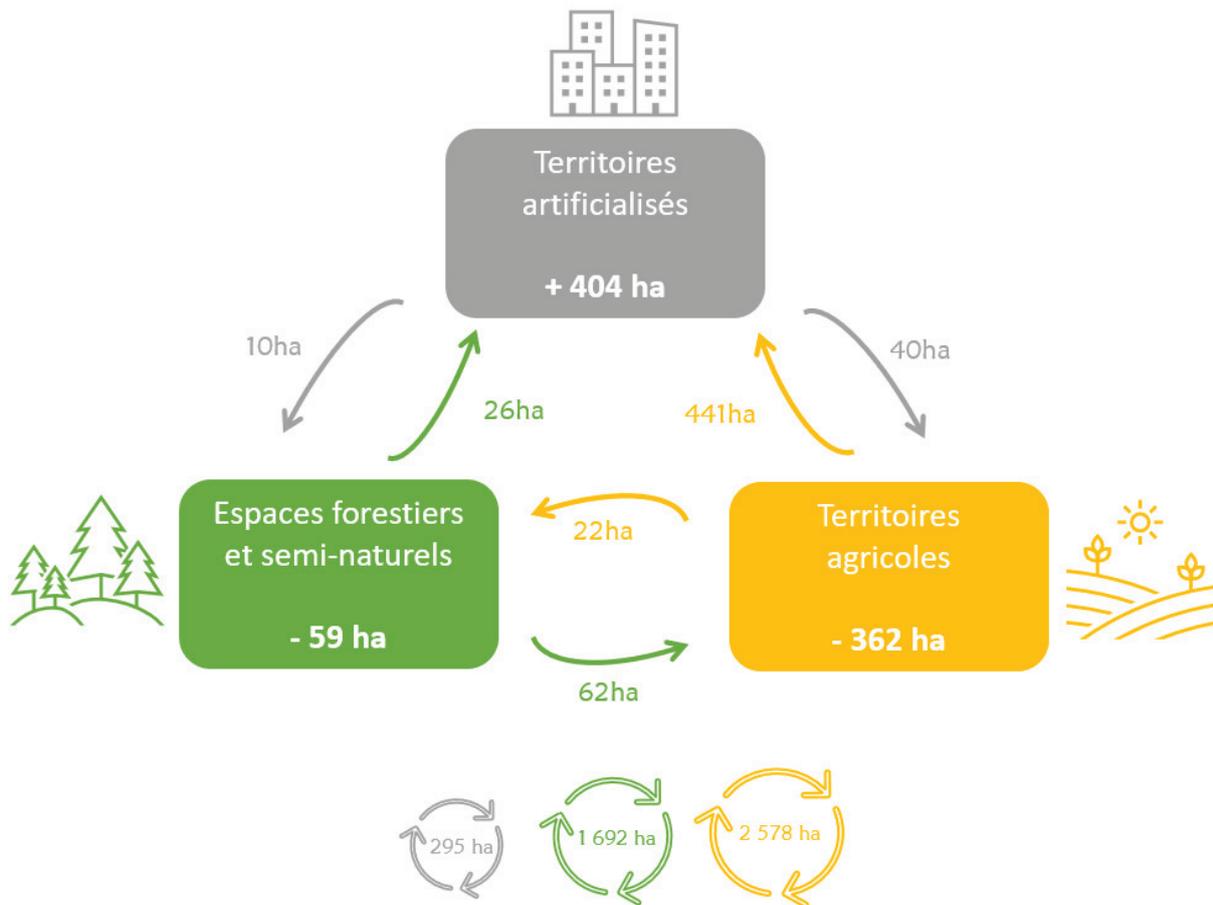
¹⁴ OCS Grand Est : Photo-interprétation du territoire entre deux millésimes : 2010 et 2019

¹⁵ Il ne s'agit pas de compensation intentionnelle mais plutôt de retour à la nature « spontané » (fin de chantiers, de zones d'extraction de sables/graviers, etc.)

¹⁶ Exemple : 558ha sont passés des catégories « forêt » à « formations naturelles herbacées ou arbustives ».

¹⁷ Pour plus de détails sur les chiffres de la consommation foncière du SCOT, voir le tableau de synthèse en annexe (fig. 17)

Figure 3 : Évolution des 3 principales occupations du sol depuis 2010. Source : OCS (NP)



2. Quelle mesure pour respecter la trajectoire ZAN ?

La consommation foncière du territoire du SCOT de Colmar Rhin Vosges est encadrée par les objectifs fixés lors de l'élaboration du SCOT en 2016 mais aussi par le cadre national, à savoir le ZAN.

Au-delà de l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050, l'Etat a défini une trajectoire ZAN visant à réduire de moitié la consommation foncière sur la période 2021-2030 par rapport à la consommation « réelle observée » sur la décennie précédente (2011-2020).

En se basant sur les résultats de l'OCS¹⁸, le SCOT de Colmar-Rhin -Vosges avec près de 405 ha de consommation nette a perdu depuis 2010 environ 45 ha d'ENAF chaque année. Cela signifie qu'il doit atteindre environ 22ha de consommation annuelle lors de la prochaine décennie, afin de respecter la trajectoire ZAN.

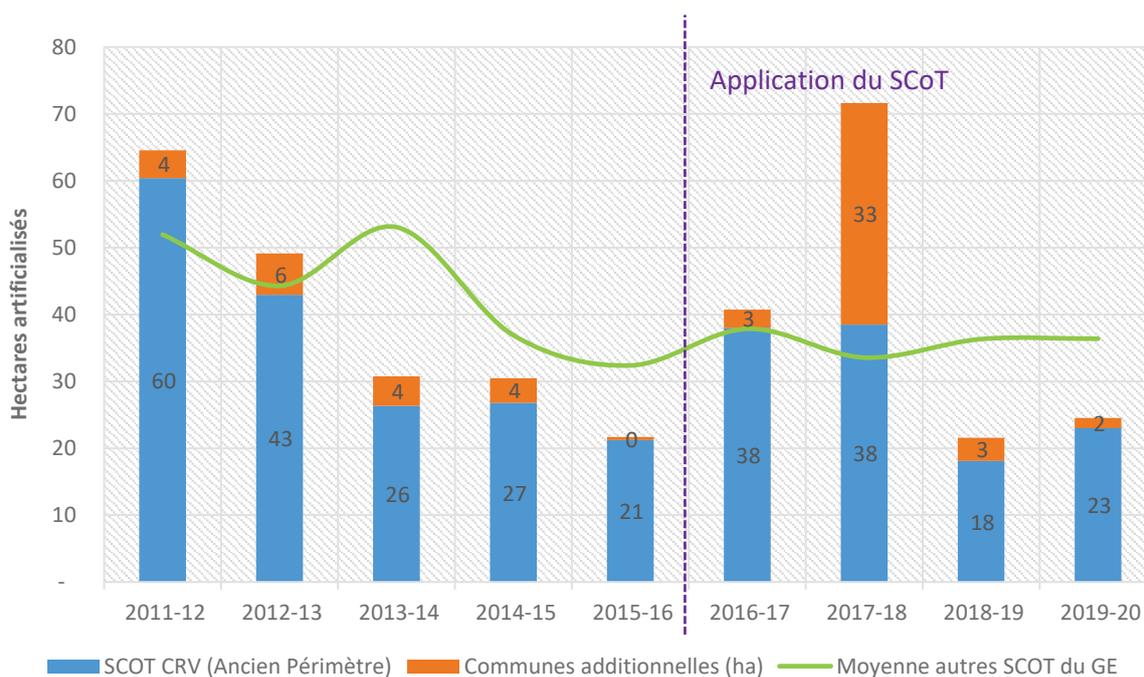
¹⁸ Différentes bases de données peuvent être utilisées, faisant varier les résultats. Si l'on se base sur les données du CEREMA, la consommation brute du SCOT s'établit à 355 ha depuis 2011, contre 478 ha selon l'OCS. Cela s'explique par la différence de nature des sources : photo-interprétation pour l'OCS, déclaratif d'origine fiscal pour le CEREMA. Pour plus de détails sur les résultats selon les bases de données et périmètres, se référer au tableau en annexe (fig. 18)

3. L'évolution du rythme de la consommation foncière

A la différence de l'OCS, les fichiers fonciers du CEREMA permettent d'appréhender la consommation foncière année après année, et non seulement entre deux millésimes éloignés dans le temps.

Le **rythme de la consommation foncière est en baisse depuis 2011**. Avec près de 29 ha/an depuis 2016 contre 33 ha/an depuis 2011, le rythme de disparition des ENAF sur le périmètre de révision du SCOT de Colmar-Rhin-Vosges s'estompe [fig 4]. Sur le périmètre actuel du SCOT, la consommation foncière est passée de 64ha sur l'année 2011-2012 à 25ha sur le millésime 2019-2020. La tendance à la baisse est donc significative.

Figure 4 : Évolution du rythme d'artificialisation entre 2011 et 2020.



Source : Fichiers Fonciers CEREMA (NP détaillé)

Si la base de données des fichiers fonciers traités par le CEREMA permet d'appréhender l'évolution annuelle de la consommation foncière, elle comporte cependant des biais. Ainsi, l'année 2017-2018 pointe une consommation forte dans la commune de Fessenheim de 31ha, ce qui, après analyse des photos aériennes et comparaison avec la base OCS, est une erreur d'interprétation de la base qui a considéré comme « artificialisée » une immense unité foncière suite à l'installation d'un équipement technique de petite taille (voir les annexes).

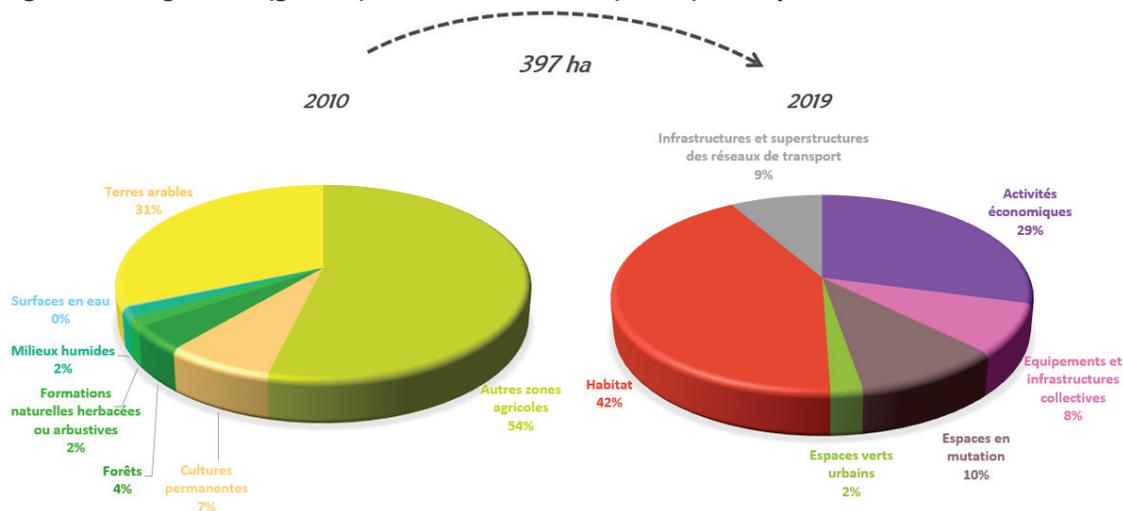
La consommation foncière d'ENAF est donc de moins en moins forte depuis 2010.

4. Origine, destination et localisation des ENAF consommés

Les plus de 400ha d'ENAF artificialisés depuis 2010 sur le périmètre de bilan (AP) du SCOT de Colmar-Rhin-Vosges **étaient majoritairement**, en amont de leur consommation, **des terres agricoles**, plus précisément classés en « autres zones agricoles » (prairies, friches et délaissés agricoles) et en terres arables.

En aval, une majeure partie des ENAF consommés sont **devenus de l'habitat** et des activités pour respectivement 40 % et 30 % d'entre eux selon l'OCS [fig 5].

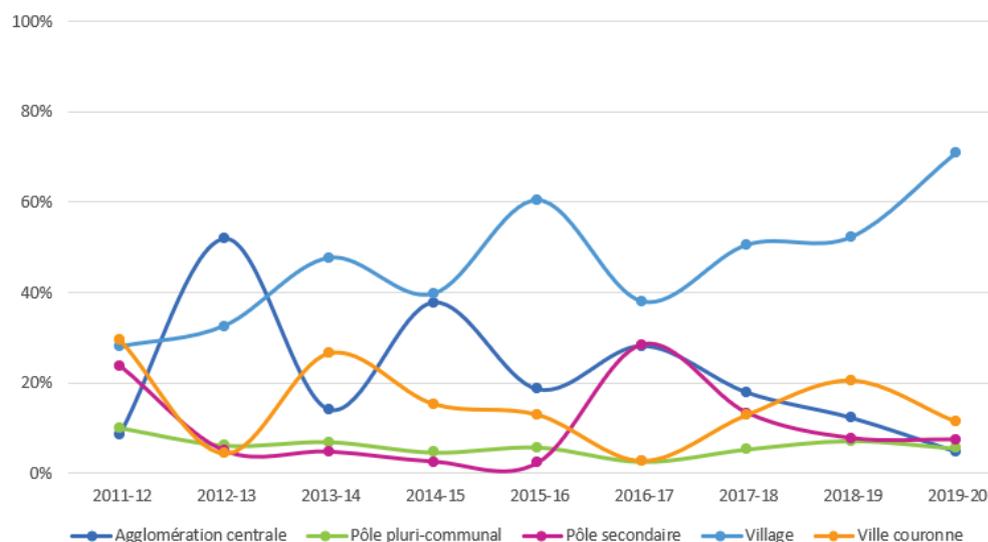
Figure 5 : Usage initial (gauche) et destination finale (droite) des espaces artificialisés entre 2010 et 2019.



Source : OCS (AP)

En termes de localisation, la consommation foncière **s'est concentrée, de façon croissante, dans les « villages »** définis dans l'armature urbaine, avec 43 % de la consommation qui s'y est réalisée, soit près de 126ha [fig 6]. Cependant, ce poids des villages dans la consommation peut être relativisé de deux façons. En termes de dynamique d'une part, les espaces artificialisés ont évolué plus vite dans les pôles secondaires (+6 %) que dans les villages (+4,5 %). Au regard de la superficie des espaces de l'armature urbaine d'autre part, la part de la surface des villes couronnées impactées (0,87 %) est plus importante que celle des villages (0,41 %).

Figure 6 : Évolution de la répartition de la consommation foncière selon l'armature entre 2011 et 2020.



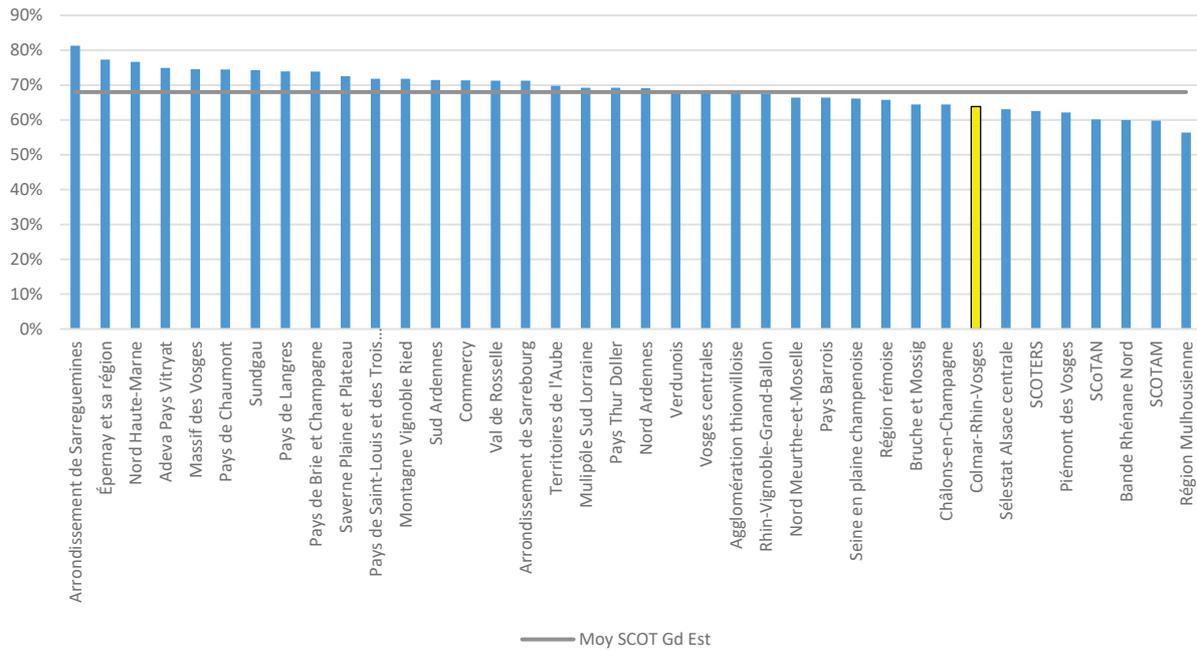
Source : Fichiers Fonciers CEREMA (AP)

5. Impact de la consommation foncière

La consommation d'ENAF représente 56 % des mutations observées entre 2010 et 2019 hors renouvellement d'ENAF, quand les « renaturations » n'en représentent que 10 %. Le poids de cette consommation étant important dans les mutations des sols, il convient de s'intéresser à la nature de cette consommation.

Les **sols consommés restent perméables¹⁹ à 64 %**, ce qui place le SCOT de Colmar-Rhin-Vosges dans la moyenne basse parmi les SCOT du Grand Est [fig 7].

Figure 7 : Degré de perméabilité des sols consommés depuis 2010 selon les SCOT du Grand Est.

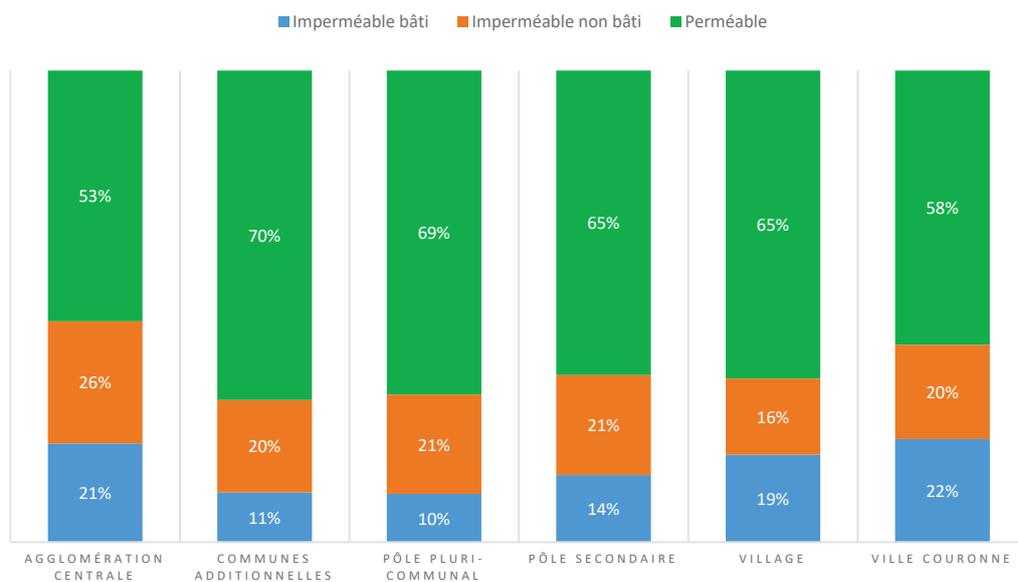


Source : OCS (NP)

Dans le détail, c'est dans l'agglomération centrale que le degré de perméabilité des sols consommés depuis 2010 est le plus faible (53 %), suivie de près par les villes couronnées (58 %). A l'inverse, c'est dans les communes additionnelles que la part de perméabilisation des sols consommés est la plus forte (70 %) [fig 8].

¹⁹ Le niveau 5 de l'OCS permet d'avoir ce degré d'information. Même si ce résultat peut être pris avec précaution, puisque basé sur de la photo-interprétation.

Figure 8 : Degré de perméabilité des sols consommés dans le SCOT CRV selon l'armature urbaine.



Source : OCS (NP)

VIII. QUELS RESULTATS INTERMEDIAIRES PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS DU SCOT ?

L'évolution de l'occupation des sols dans le SCoT s'est traduit par une consommation foncière en baisse continue sur les 10 dernières années. Son urbanisation s'est principalement réalisée au dépend des espaces agricoles et au profit de nouveaux espaces résidentiels, majoritairement localisée dans les « villages » de l'armature urbaine (même si ce poids peut être relativisé). Son impact sur les sols a été significatif avec une imperméabilisation de près de 36% des sols consommés.

Cette consommation en baisse a-t-elle été suffisante pour respecter les objectifs de cadrage foncier édictés dans le SCOT ?

1. Résultats globaux

Le SCOT Colmar-Rhin-Vosges a fixé une enveloppe globale de 478,4ha allouée au développement de l'habitat sur la période 2016-2036. Cela signifie, rapporté à l'année, une enveloppe moyenne de 24 ha/an.

Selon les données du CEREMA, 16ha/an ont été consommés à destination de l'habitat en moyenne depuis 2016 sur le périmètre de bilan du SCOT²⁰, soit 68 % du plafond annuel maximum. En 2020, seulement 14% de l'enveloppe foncière définie à l'échelle du SCOT Colmar-Rhin-Vosges sur la période 2016-2036 était consommé.

L'objectif de consommation résidentielle à l'échelle du SCOT est donc, à ce jour, respecté.

Résultats par « espaces de cohérences »

Les objectifs de consommation foncière sont également déclinés territorialement. Pour la période 2016-2036, une enveloppe de la consommation foncière à destination de l'habitat est ainsi prévue à l'échelle des « espaces de cohérences » du SCOT (Bande Rhénane, Colmar, Secteur Vallée et Villes Couronnes), et détaillée selon l'armature urbaine.

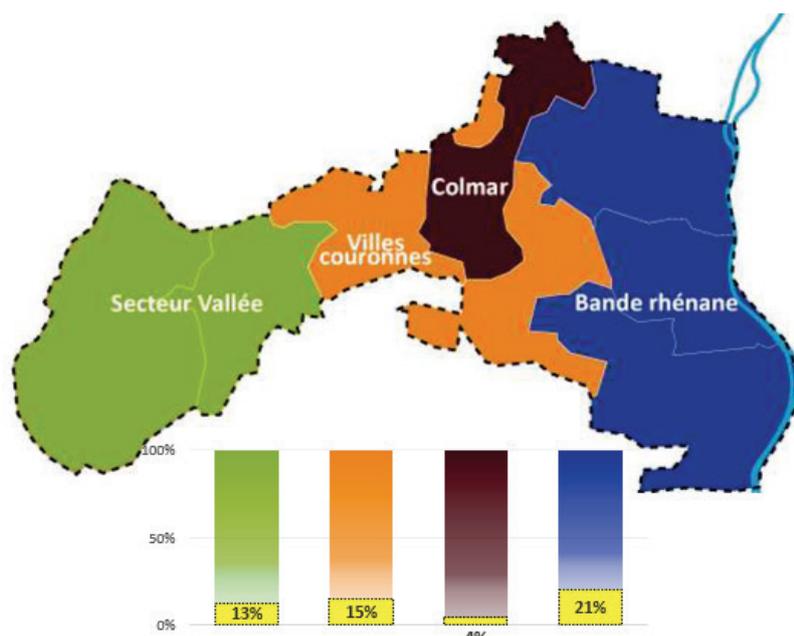
Les données des fichiers fonciers (source nationale : CEREMA) permettent d'observer la consommation résidentielle réalisée entre 2016 et 2020 et d'en tirer un premier bilan d'étape. Afin d'être en capacité de tenir à terme les objectifs fonciers définis pour la période 2016-2036, les consommations observées entre 2016 et 2020 ne devraient pas dépasser les 20 % de l'enveloppe allouée sur les 20 ans.

Au vu de cet objectif, on constate que **les 4 « espaces de cohérences » n'ont pas dépassé les plafonds définis par le DOO**. La Bande Rhénane est l'espace qui a le plus consommé son enveloppe foncière (21 %) tandis que Colmar a consommé seulement 4% de son enveloppe.

Dans le détail, un point de vigilance peut être mis en avant concernant les **villages de la Bande Rhénane**. 26 % de l'enveloppe allouée à ces derniers était déjà consommée en 2020, soit 28,5ha sur les 109ha planifiés d'ici 2036, symbolisant un étalement diffus et non conforme aux ambitions initiales du SCOT [fig 9].

²⁰ 18ha/an si l'on prend en compte le périmètre élargi du SCOT, et non celui du bilan.

Figure 9 : Consommation foncière résidentielle dans les espaces de cohérences entre 2016 et 2020.



	Enveloppe SCOT 2016-2036	Consommation habitat 2016-2020	Restant	Part de l'enveloppe consommée
Secteur Vallée	58,8	7,5	51,3	13%
Village	36,9	5,9	31,0	16%
Pôle pluri-communal	16,8	1,0	15,8	6%
Pôle secondaire de proximité	5,1	0,6	4,5	11%
Villes Couronnées	142,5	21,7	120,8	15%
Village	53,9	11,3	42,6	21%
Pôle secondaire de proximité	19,5	2,7	16,8	14%
Ville couronne	69,1	7,7	61,4	11%
Colmar	130,0	5,8	124,2	4%
Bande rhénane	147,1	30,2	116,9	21%
Village	108,8	28,5	80,3	26%
Pôle pluri-communal	32,2	1,1	31,1	3%
Pôle secondaire de proximité	6,1	0,6	5,5	9%
TOTAL	478	65	413	14%

Source : Fichiers Fonciers CEREMA (AP)

2. Résultats par EPCI

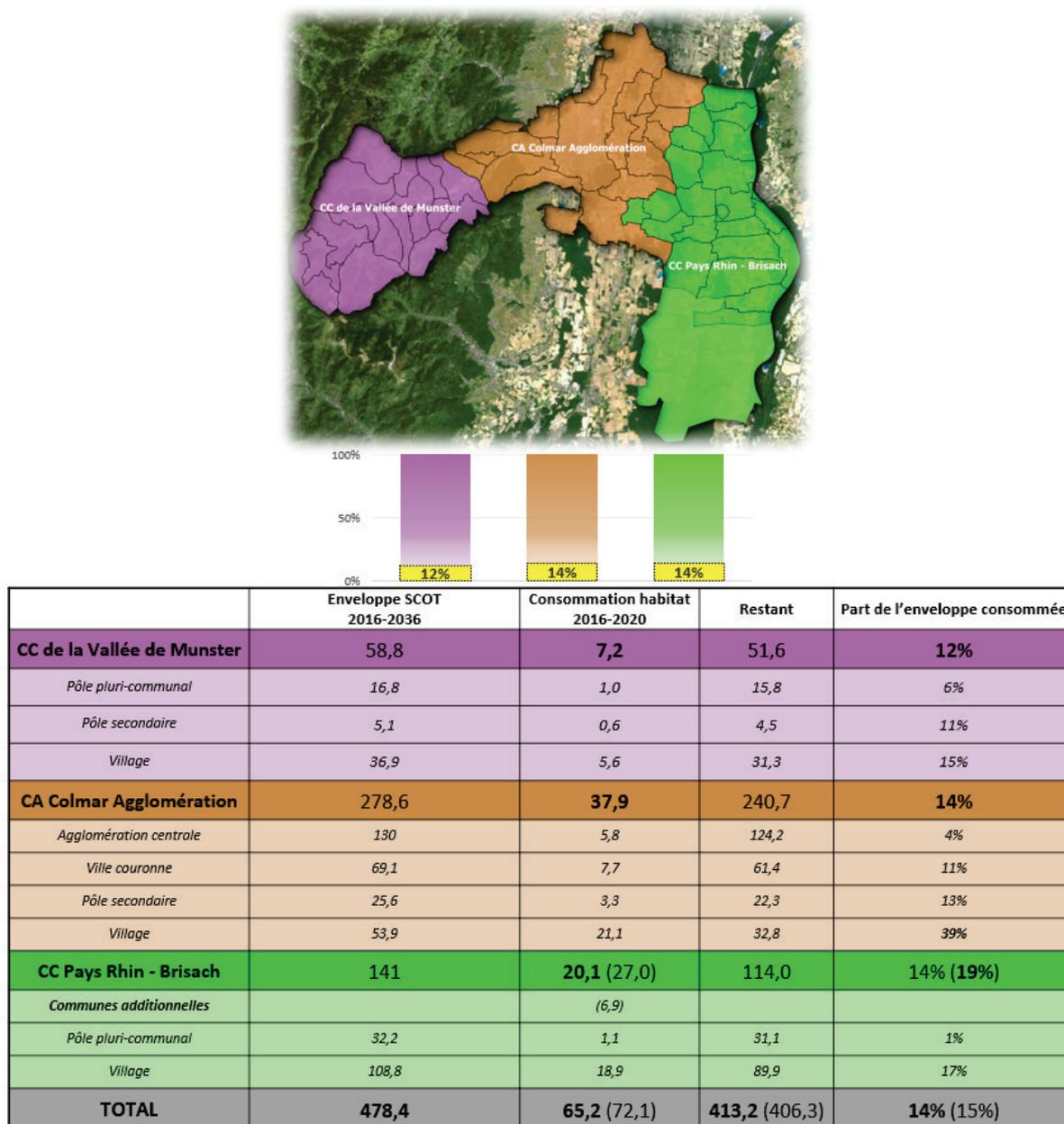
Les objectifs de consommation foncière ont également été déclinés pour les 3 intercommunalités présentes sur le SCOT : la CA de Colmar Agglomération, la CC du Pays Rhin-Brisach et la CC de la Vallée de Munster.

Comme pour les espaces de cohérences, il en ressort que **les 3 EPCI du SCOT de Colmar-Rhin-Vosges ont un rythme de consommation conforme aux objectifs édictés**, ayant « utilisés » entre 12 % (CC

Vallée de Munster) et 14% (CA Colmar Agglomération & CC Pays Rhin-Brisach²¹) de leur enveloppe foncière allouée jusqu'en 2036.

Dans le détail et en analysant les impacts sur l'armature urbaine, les « villages » de la CA de Colmar ont connu un rythme soutenu de consommation foncière à destination de l'habitat puisqu'ils ont déjà consommé 39% de l'enveloppe dédiée, soit 21ha sur 54ha prévus sur 20 ans [fig 10]. Cela est le signe probable d'une pression foncière importante en proche couronne du pôle urbain de Colmar.

Figure 10 : Consommation résidentielle dans les EPCI entre 2016 et 2020.



Source : Fichiers Fonciers CEREMA (NP détaillé)

²¹ En prenant en compte les communes additionnelles, c'est-à-dire les communes ayant été intégrées au périmètre du SCOT depuis 2016, la CC du Pays Rhin Brisach est proche de son plafond annuel, avec 19% de l'enveloppe allouée à la consommation foncière résidentielle, jusque 2036, utilisée en 2020.

IX. QUALIFIER LA CONSOMMATION FONCIERE PASSEE

Le zoom sur le rythme de consommation foncière entre 2016-2020 permet de conclure que le SCOT de Colmar-Rhin-Vosges est sur une trajectoire qui devrait lui permettre de tenir les objectifs de sa programmation foncière sur les prochaines années.

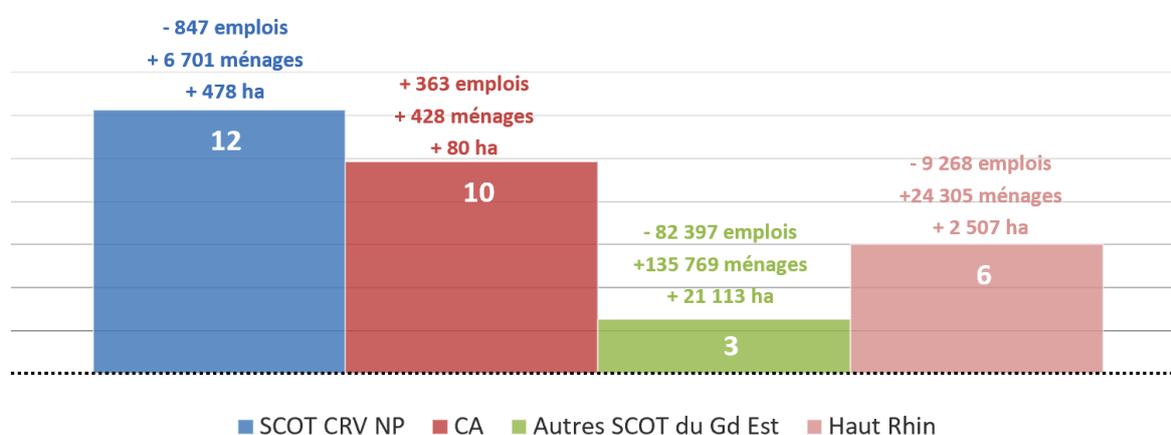
Les éléments suivant se concentrent sur l'usage du sol et son efficacité à produire du tissu urbain à vocation résidentielle en termes d'extension des enveloppes urbaines et de rapports de densité.

1. « Efficacité » de la consommation foncière

La consommation foncière s'inscrivant dans un contexte territorial, il apparaît opportun de la mettre en relief au regard des dynamiques du territoire du SCOT. L'évolution de la consommation d'ENAF²² et ici mise en parallèle avec les dynamiques démographiques (évolution du nombre d'habitants) et économiques (évolution du nombre d'emplois) sur une même période (2008-2018), afin d'analyser « l'efficacité » de la consommation foncière sur le territoire²³. En d'autres termes, la consommation foncière s'est-elle accompagnée d'un gain d'habitants ou d'emplois ?

Avec, pour chaque ha artificialisé, une moyenne de 12 ménages et emplois supplémentaires (« densité humaine »), **la consommation du SCOT a été relativement efficace au regard des dynamiques territoriales**. Ce ratio est effectivement plus élevé que celui du Haut Rhin ou encore celui des autres SCOT du Grand Est [fig 11].

Figure 11 : "Efficacité" de la consommation foncière entre 2008 et 2018 au regard de la « densité humaine » (M+E).



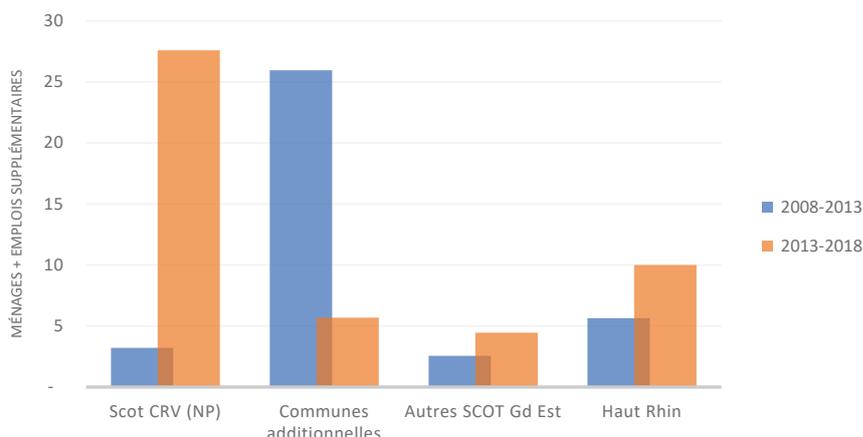
Sources : OCS & INSEE (NP détaillé)

La consommation foncière a été plus efficace entre 2013 et 2018 qu'avant 2013 [fig 12] en particulier dans l'agglomération centrale et les pôles secondaires.

²² ENAF : espaces naturels, agricoles et forestiers.

²³ On notera qu'il s'agit d'un ratio global. Nous n'avons pas isolé le nombre d'habitants/ménages/emplois supplémentaires localisés précisément sur chaque ha nouvellement artificialisé, mais mis en regard le nombre d'ha supplémentaires sur l'ensemble du territoire aux dynamiques territoriales, en ne descendant pas en dessous de l'échelle communale.

Figure 12 : Évolution de « l'efficacité » de la consommation foncière au regard de la densité humaine (M+E).

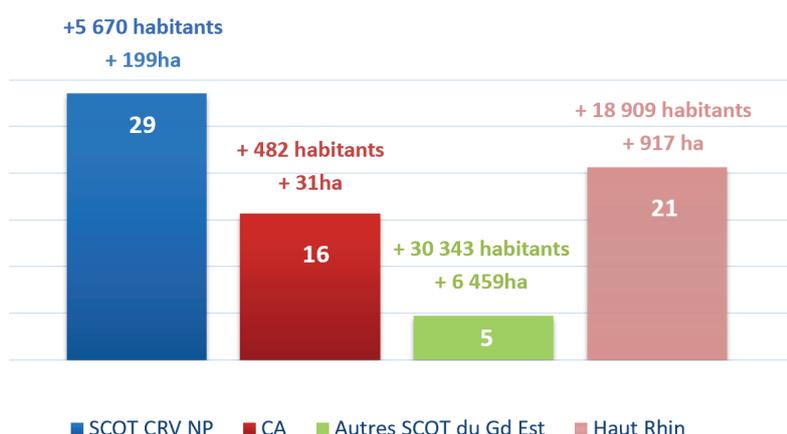


Sources: OCS & INSEE (NP détaillé)

Une donnée intéressante consiste à isoler la consommation foncière au regard des dynamiques résidentielles d'une part, et économiques d'autre part.

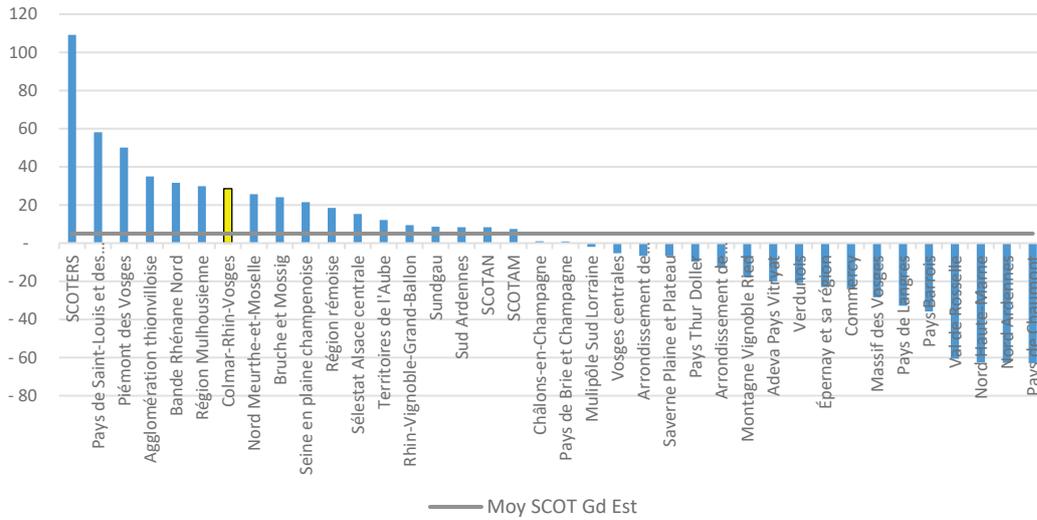
La **consommation à destination de l'habitat est « efficace » au regard de l'évolution démographique**, avec en moyenne 29 habitants supplémentaires pour chaque ha artificialisé à destination de l'habitat [fig 13]. C'est davantage que la moyenne haut rhinoise ou que celle des autres SCOT du Grand Est et place le SCOT de Colmar-Rhin-Vosges au 7^e rang des SCOT du Grand Est [fig 14]. Le nombre d'habitants supplémentaires par ha artificialisé à destination de l'habitat a été positif dans la CA de Colmar Agglomération (+45) et la CC du Pays de Rhin Brisach (+19) mais négative dans la CC de la vallée de Munster (-32). L'efficacité de la consommation résidentielle fut, par ailleurs, bien plus grande entre 2013 et 2018 qu'entre 2008 et 2013.

Figure 13 : « Efficacité » de la consommation résidentielle entre 2008 et 2018 (Gain de populations / ha artificialisés à destination de l'habitat).



Sources : OCS & INSEE (NP détaillé)

Figure 14 : « Efficacité » de la consommation résidentielle des SCOT du Grand Est entre 2008 et 2018 (Gains de population / ha artificialisés à destination de l’habitat).

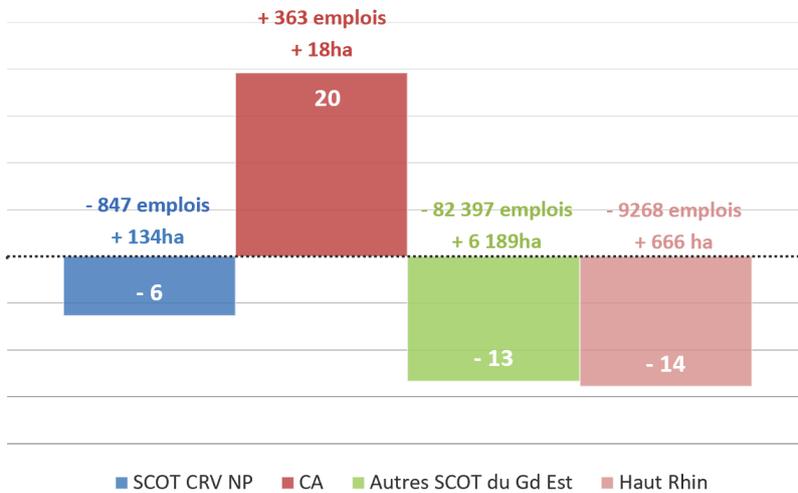


Sources : OCS et INSEE (NP)

En revanche, « l’efficacité » de la consommation à destination des activités économiques est « mathématiquement » plus mitigée. Avec une perte de 6 emplois en moyenne par ha artificialisés à destination de l’activité, la consommation foncière du point de vue économique ne peut pas vraiment être qualifiée « d’efficace » [fig 15]. Le SCOT de Colmar-Rhin-Vosges se classe 14ème parmi les 32 SCOT du Grand Est de ce point de vue, sa consommation économique demeurant cependant moins détériorée que la moyenne haut rhinoise (-14) [fig 16]. Ce ratio reste à relativiser car reflet de la mauvaise conjoncture économique passagère post crise de 2008. Si le ratio était négatif entre 2008 et 2013 (-21 emplois par ha artificialisés à destination de l’activité), il est redevenu positif entre 2013 et 2018 (+15). Voir les indicateurs relatifs à l’économie et à l’emploi.

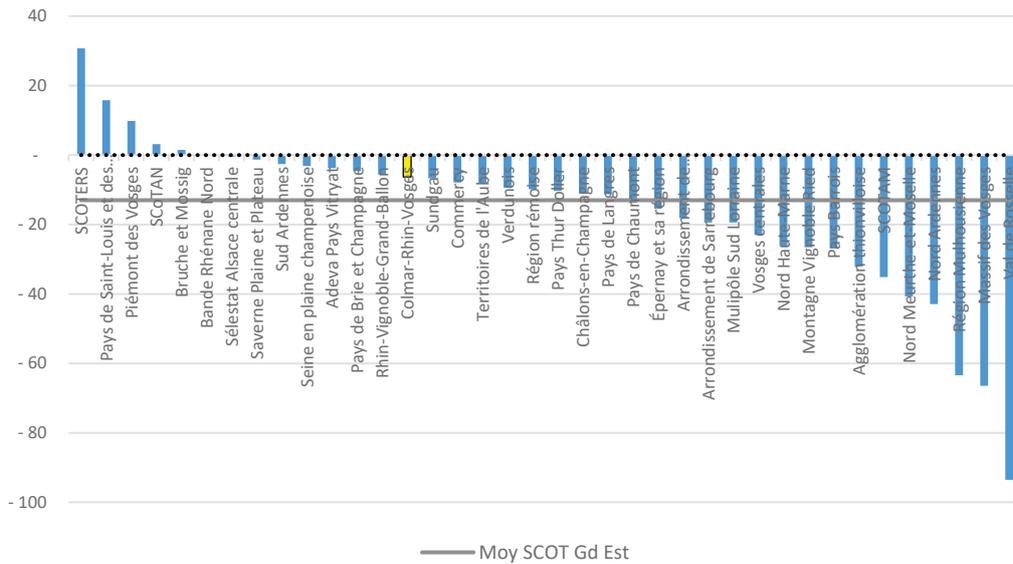
De même, chaque territoire n’a pas été impacté de la même manière. Au regard de l’armature, on notera que la consommation économique entre 2008 et 2018 est demeurée efficace dans l’agglomération centrale, les pôles secondaires et les communes additionnelles.

Figure 15 : Efficacité de la consommation économique entre 2008 et 2018 (Gains d’emplois / ha artificialisés à destination de l’activité).



Sources : OCS & INSEE (NP détaillé)

Figure 16 : Efficacité de la consommation économique des SCOT du Grand Est entre 2008 et 2018 (Gains d'emplois / ha artificialisés à destination de l'activité).

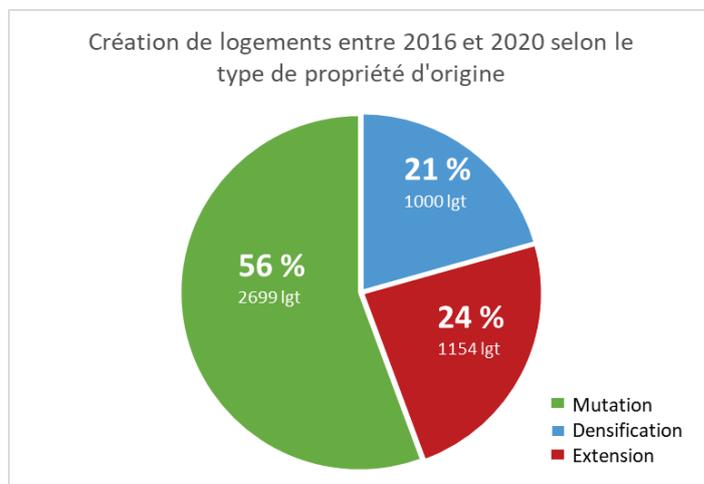


Sources : OCS et INSEE (NP)

2. Favoriser le renouvellement urbain, limiter l'étalement urbain

L'évolution des propriétés, analysée à partir des fichiers fiscaux²⁴ témoigne du rôle limité des extensions urbaines en matière de construction neuve. Sur plus de 4 800 logements créés entre 2016 et 2020, seulement 1 183 logements l'ont été hors de l'enveloppe bâtie. 1000 ont été créés sur des propriétés non-bâties au sein des tissus (densification) et plus de la moitié (2699 logements) ont été créés sur des propriétés déjà bâties (mutations). En d'autres termes, **les ¾ des logements neufs se sont localisés au sein des enveloppes bâties** du SCoT de Colmar Rhin Vosges. **Ce constat va dans le sens des orientations du SCoT visant à réduire l'étalement urbain et la consommation foncière.** Les objectifs ont donc été remplis de ce point de vue.

Figure 17 : Création de logements neufs sur 5 années (2016-2020) selon le type de propriété (UF, unités foncières).



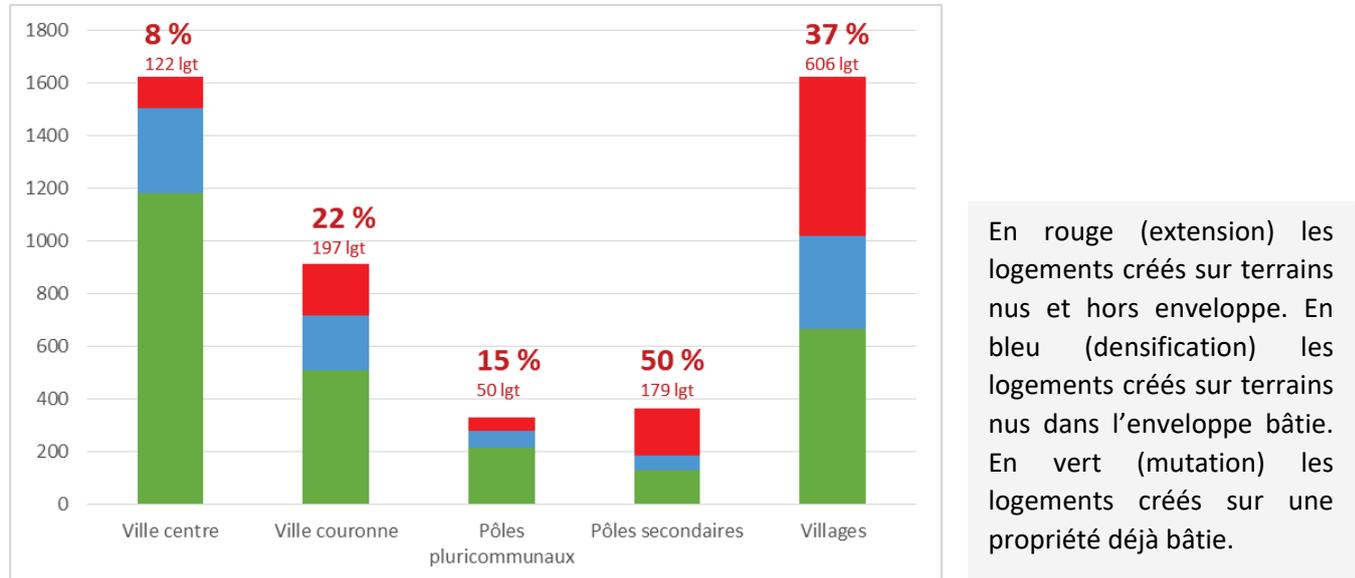
En rouge (extension) les logements créés sur terrains nus et hors enveloppe. En bleu (densification) les logements créés sur terrains nus dans l'enveloppe bâtie. En vert (mutation) les logements créés sur une propriété déjà bâtie.

²⁴ Fichiers MAJIC (mise à jour des informations cadastrales) traités par l'Observatoire du Foncier et de l'Evolution des Territoire (OFET) de l'ADEUS.

Source : OFET/ MAJIC 2022

Si l'on reporte cette analyse sur l'armature urbaine du SCoT, le bilan est plus nuancé.

Figure 18 : création de logements neufs sur 5 années (2016-2020) selon le type de propriétés (UF, unités foncières) et selon l'armature urbaine du SCoT.



Source : OFET/ MAJIC 2022

Les objectifs du SCoT sont très largement dépassés sur la ville centre de Colmar, où les logements en extension pèsent moins de 10% des logements créés, l'essentiel de cette construction s'étant opérée par mutation du tissu bâti (à 72% soit un peu moins de 1200 logements).

Dans les extensions restent très limitée dans les villes couronnées, les pôles pluri-communaux et les pôles secondaires, où elles représentent peu de logements même si, en proportion, la part des logements hors enveloppe bâtie peut sembler importante (50% pour les pôles secondaires mais en réalité moins de 200 logements en 5 ans).

Le poids des logements en extension **reste significatif dans les villages** (plus de 600 logements) où elle **continue de croître** (73 logements en 2016 contre 103 en 2020). La part des extensions représente cependant bien moins que la moitié des logements neufs créés.

3. Rechercher une optimisation de la consommation foncière

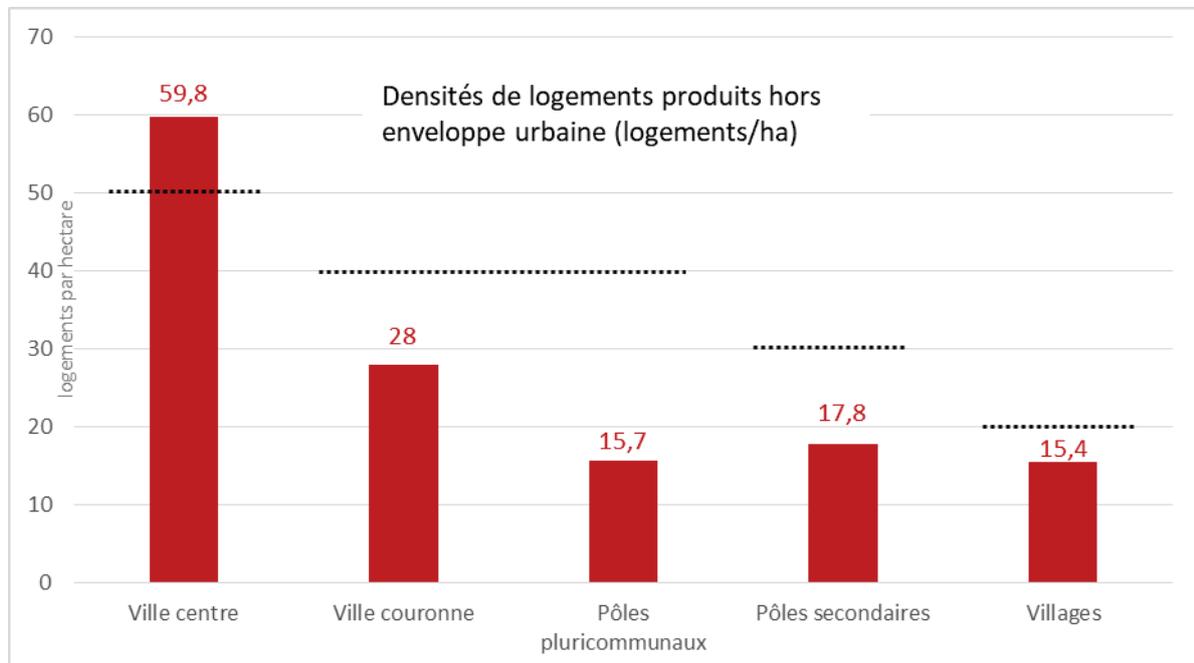
Lorsque l'on analyse l'usage qui a été fait du foncier consommé en extension du tissu bâti (toujours d'après les fichiers fiscaux, traités par l'OFET), le bilan s'avère très contrasté en fonction du niveau des communes dans l'armature du SCoT.

L'objectif de 50 logements à l'hectare est dépassé de 10 points pour la ville centre de Colmar (quasi 60 logements à l'hectare). Il s'explique par la tension du marché immobilier et le faible nombre de créations de logements (à peine plus de 150 unités), l'essentiel de la construction (92%) s'opérant dans l'enveloppe.

L'objectif de 20 logements à l'hectare est (presque) atteint dans les villages qui ont produit en moyenne 15 logements. On note cependant que la dynamique des densités stagne dans les villages qui produisaient en 2020 un logement à l'hectare de plus qu'en 2016. On note également que **les villages, par le nombre de communes, pèsent à eux seuls la moitié des logements en extension**. Il y a donc à leur niveau un réel levier d'optimisation du foncier pour répondre à la trajectoire du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, en particulier par rapport au premier pas de temps de 2030 visant la réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

En revanche, on observe un **décrochage des polarités intermédiaires**. Si les villes couronnées tendent à s'approcher de leur objectif de 40 logements à l'hectare, les pôles pluri-communaux et les pôles secondaires voient leurs densités plus proches des villages que des objectifs « plus urbains » assignés par le SCoT. Ce qui, du point de vue de la thématique du foncier, peut réinterroger leur rôle au sein de l'armature urbaine.

Figure 19 : Densités en logements par ha pour les logements créés en extension des enveloppes urbaines pour 5 années d'application du SCoT (entre 2016 et 2020).



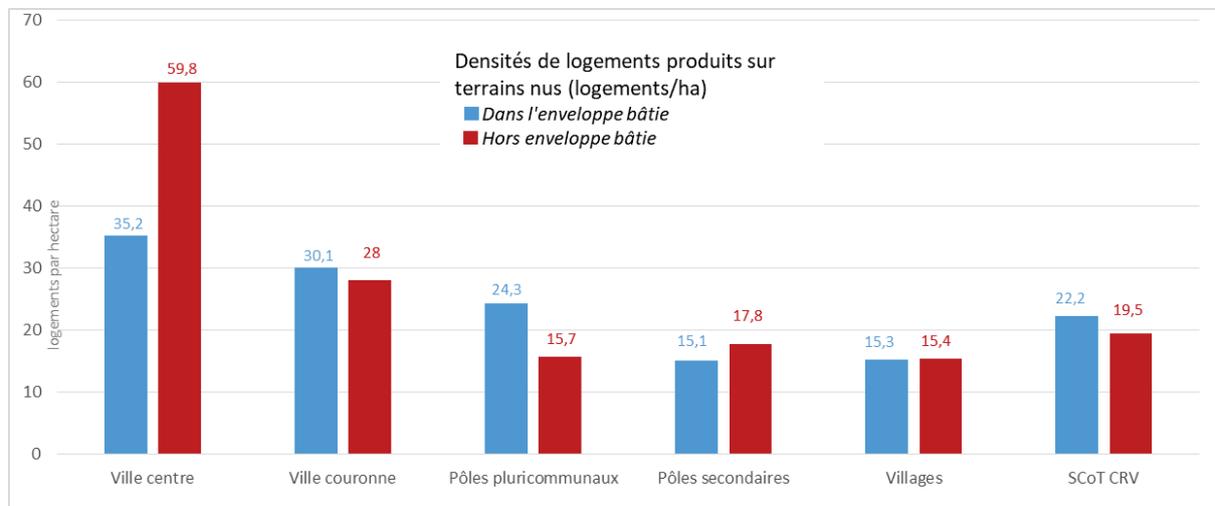
Source : OFET/ MAJIC 2022

L'analyse comparée des densités de logements créés sur terrains nus, hors enveloppe (extension) et dans l'enveloppe (densification) confirme les indicateurs de bilan évoqués ci-dessus. Les densités de logements produites dans le tissu sont généralement supérieures à celle des extensions. C'est le cas

dans les villes couronnes et les pôles pluri-communaux, en raison (le plus souvent) de la configuration des terrains et de la création de petits collectifs. On note cependant des exceptions caractéristiques au territoire du SCoT Colmar Rhin Vosges :

- La ville centre de Colmar voit la densité de ses extensions être presque le double des opérations dans le tissu, confirmant la rareté des opérations hors enveloppe et leur optimisation par rapport au marché immobilier tendu.
- Les villages, comme les pôles secondaires, ont des densités similaires entre les opérations dans l'enveloppe et hors enveloppe, témoignant du fait que la maison individuelle demeure l'essentiel de la production de logements sur ces territoires. L'enjeu d'optimisation du foncier se double d'un enjeu de diversification du parc de logements (voir le volet habitat).

Figure 20 : comparaison des densités (logements par ha) pour les logements créés dans l'enveloppe et hors enveloppe pour 5 années d'application du SCoT (entre 2016 et 2020).



Source : OFET/ MAJIC 2022

4. Synthèse

- Sur les 10 dernières années, bien qu'encore importante au regard de l'horizon ZAN, la consommation foncière a fortement diminué sur le territoire du SCOT de Colmar-Rhin-Vosges. Principalement au détriment des espaces agricoles et au profit de nouveaux espaces résidentiels, la consommation d'ENAF s'est surtout localisée dans les villages de l'armature urbaine.
- Les objectifs de consommation foncière édictés dans le SCOT de Colmar-Rhin-Vosges ont été respectés : que ce soit à l'échelle globale du SCOT, à celle des « espaces de cohérences » ou au niveau des EPCI, la consommation foncière résidentielle n'a pas dépassée les 20% de l'enveloppe fixée jusqu'à 2036, soit un rythme permettant d'envisager de tenir les objectifs à terme.
- Au-delà des résultats quantitatifs, cette consommation a été relativement « efficace » au regard de la dynamique démographique du territoire, un peu moins cependant par rapport à la dynamique économique. L'impact de la consommation d'ENAF sur les sols a été relativement mesuré, puisque la majorité des sols consommés sont restés perméables.
- La création de nouveaux logements s'est opérée aux $\frac{3}{4}$ dans les enveloppes bâties (mutation et densification). Les logements en extension représentent cependant une part importante de la production dans les villages et les pôles secondaires. D'où un enjeu à travailler pour inscrire ces territoires dans la trajectoire ZAN, notamment pour le premier pas à 2030.
- En matière de densité, seule la ville centre atteint les objectifs du SCOT, avec des densités en extension presque au double de celles réalisées dans le tissu (à relativiser toutefois au regard du faible nombre de logements créés en extension). Si les villages tendent à s'approcher de l'objectif du SCOT, le rôle des polarités intermédiaires est à réquisitionner dans la stratégie foncière au regard de densités faibles, qui les rapprochent davantage des villages, avec une densité en stagnation depuis 2016.

Indicateur dans le DOO	Orientation du DOO	Résultat	Degré d'atteinte
6	Travailler sur la densité	objectif atteint au plan global et par EPCI, mais pas selon le niveau d'armature urbaine	
6	Ville centre	objectif atteint et dépassé (60 log/ha)	
6	Villes couronnes et poles pluricommunaux	objectif non atteint (respectivement 28 et 15 log/ha pour un objectif de 40)	
6	Pôles secondaires	objectif non atteint (17,8 log/ha pour un objectif de 30)	
6	Villages	objectif presque atteint (15 log/ha pour un objectif de 20)	
6	limiter la consommation foncière	Les limites maximales de consommation foncière fixées par EPCI et par espaces de cohérence n'ont pas été atteintes ou dépassées. Le rythme de consommation a été conforme aux orientations du DOO.	
4	Donner la priorité au renouvellement urbain	objectif atteint. Les 3/4 des logements créés l'ont été dans les enveloppes bâties	
7	Maintenir des coupures d'urbanisation	objectif atteint. Voir volet environnement.	
12	Programmer une offre foncière adaptée aux besoins en logements	Les limites maximales de consommation foncière fixées par EPCI et par espaces de cohérence n'ont pas été atteintes ou dépassées. Le rythme de consommation a été conforme aux orientations du DOO.	