



PLU intercommunal de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé

Atelier 1: Démographie, Habitat, Foncier

2 mars 2016

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



Sommaire



HABITAT DEMOGRAPHIE

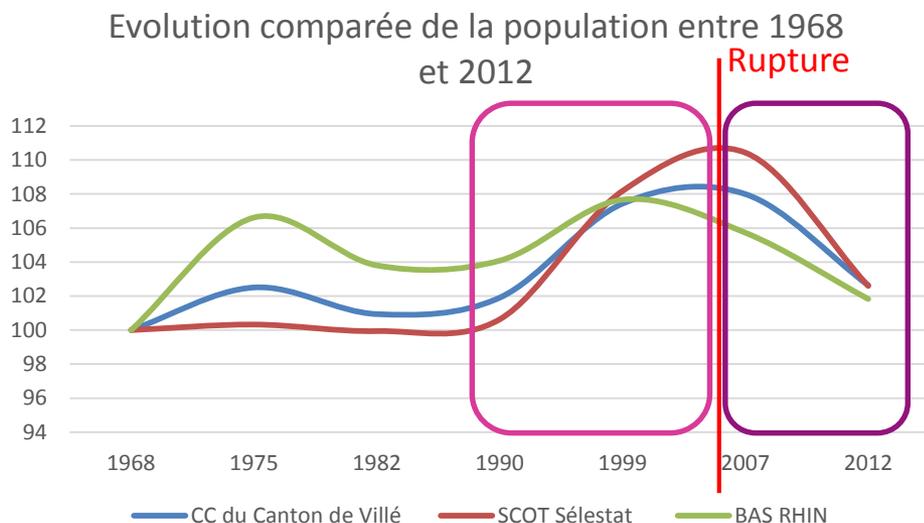
- ❖ CONTEXTE : LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE VILLÉ, C'EST...
- ❖ PORTRAIT
- ❖ BESOINS
- ❖ OFFRE POTENTIELLE





La communauté de communes de la Vallée de Villé, c'est ...

■ **+2204** habitants supplémentaires depuis 1968



Ralentissement démographique
Equilibre solde migratoire et solde naturel

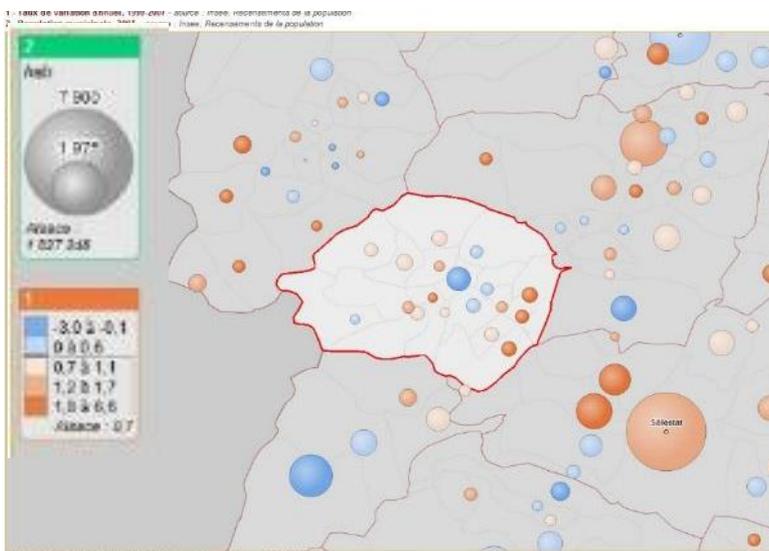
Forte croissance démographique
Apport solde migratoire

Un **décrochage** dans les années 1990

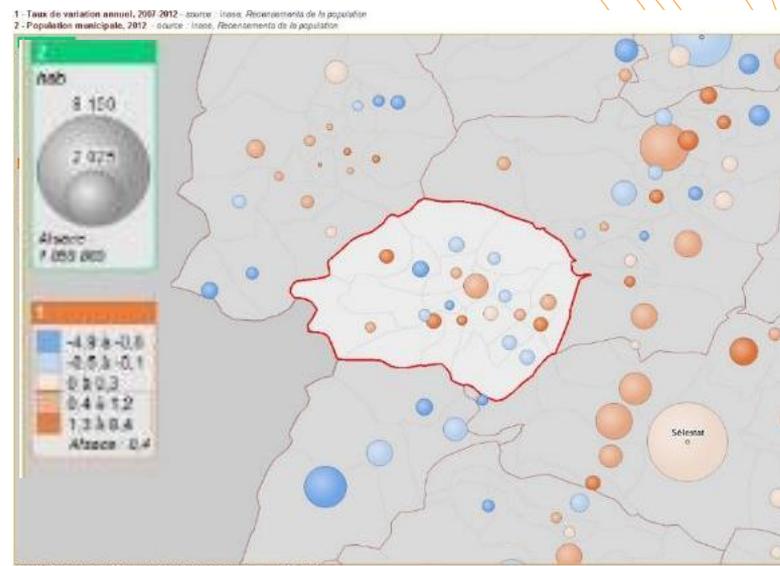
Un **taux de croissance plus important** que la croissance bas-rhinoise depuis 1999

La communauté de communes de la Vallée de Villé, c'est ...

■ 10827 habitants en 2012, soit 14% de la population du SCOT



Répartition de la population entre 1999 et 2007 et volumes 2007



Répartition de la population entre 2007 et 2012 et volumes 2012

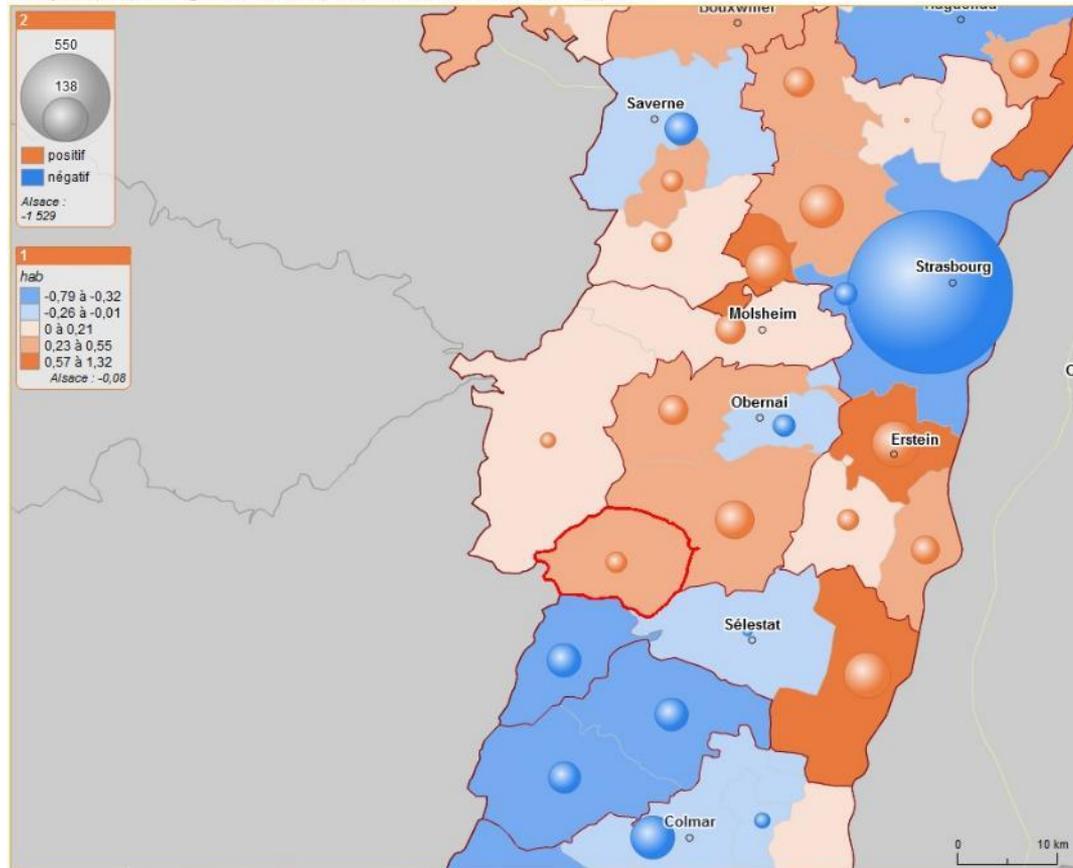
■ Une dynamique de peuplement inversée entre 2 périodes

Un retour vers la centralité Villé, une déprise des villages

La communauté de communes de la Vallée de Villé, c'est ...

Un territoire qui reste attractif pour les non résidents

1 - Population - Taux de variation annuel dû au solde migratoire, 2007-2012 - source : Insee, Recensements de la population
2 - Population - Solde migratoire, 2007-2012 - source : Insee, Recensements de la population



+ 145 habitants supplémentaires en 5 ans, soit +29 habitants par an en moyenne

8,5% des ménages en 2012 ont emménagé récemment (moins de deux ans)

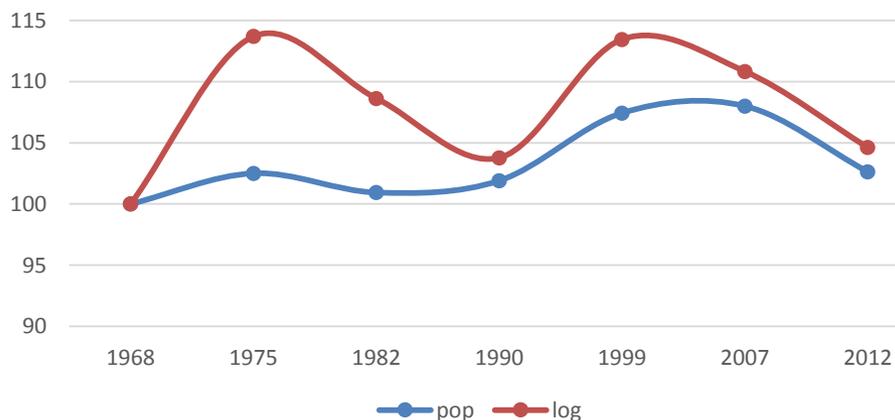




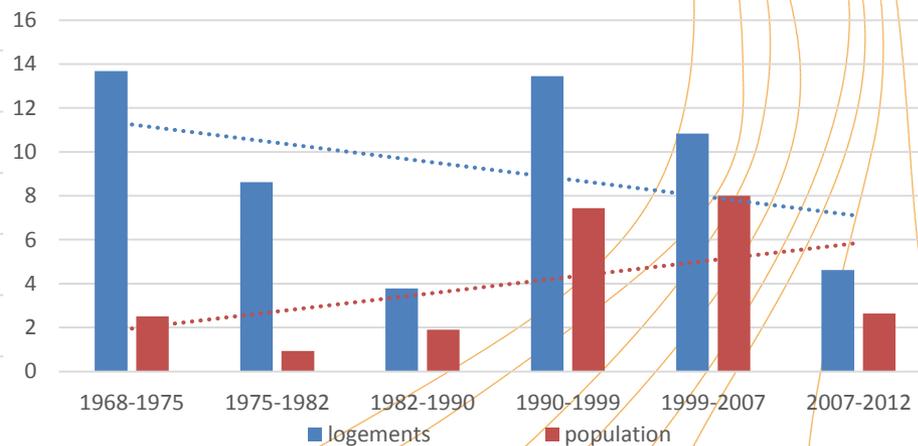
La communauté de communes de la Vallée de Villé, c'est ...

■ Un parc de logements qui augmente plus vite que la population

Evolution comparée de la population et des logements



Variation de la population et des logements



■ 5604 logements en 2012

■ Des besoins qui restent importants

Une offre de logements spécialisée...

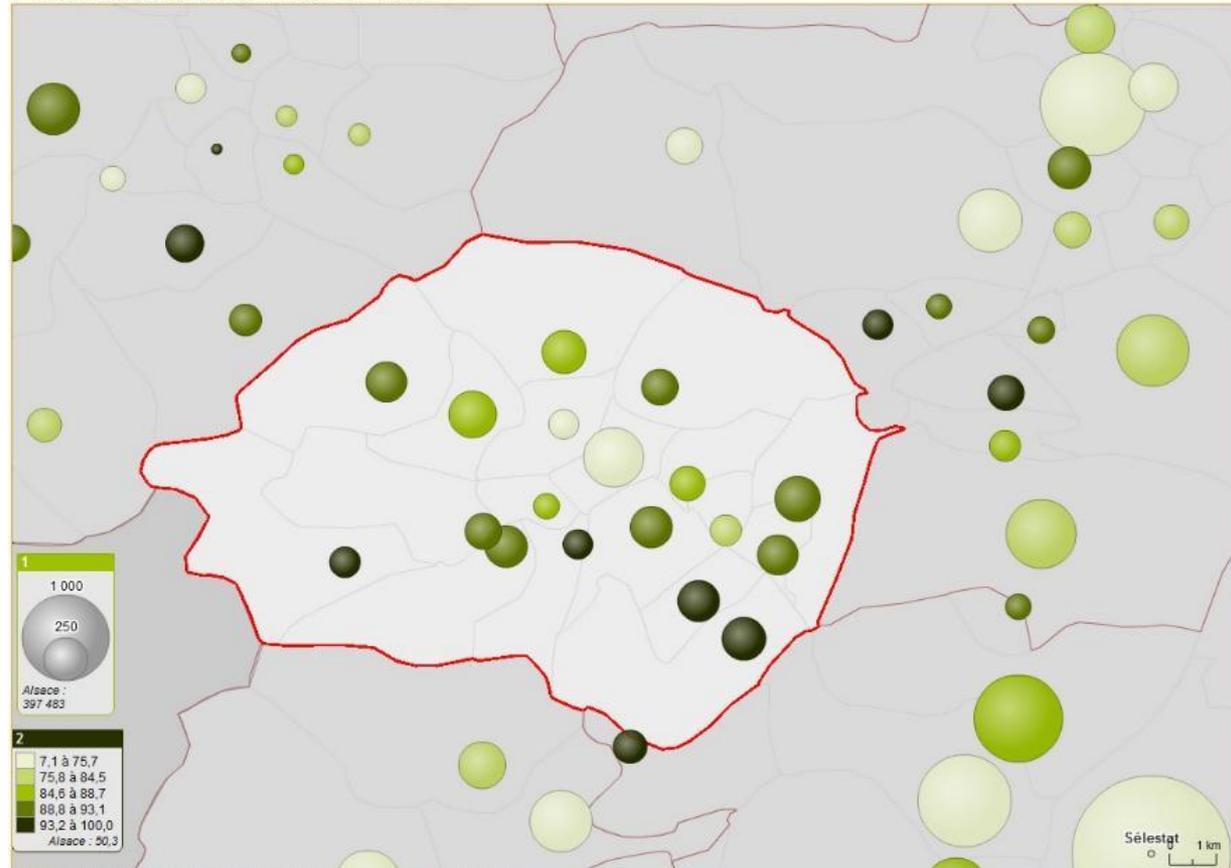
■ De l'individuel 4628 maisons en 2012 et peu d'offre en collectif

83%

17%



1 - Résidences principales de type maison, 2012 - source : ...
2 - Type de résidences principales %, Maison, 2012 - source : ...



Une offre de logements spécialisée...

De l'accession **3557** logements occupés par des propriétaires en 2012



82%

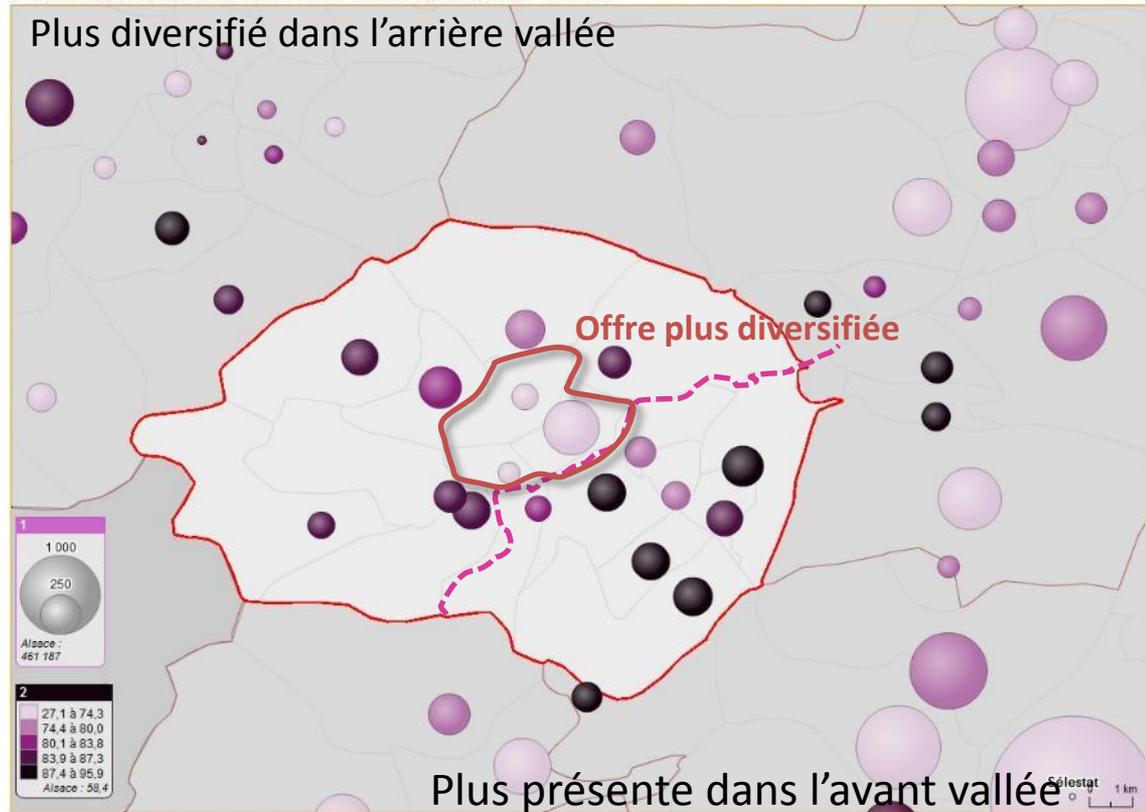
Peu d'offre locative

20,2% de locatif dans les résidences principales

14,6% de locatif privé

2% de locatif social

1 - Statut d'occupation du logement, Propriétaire, 2012 - source : ...
2 - Habitat - Statut d'occupation du logement en %, Part des propriétaires, 2012 - source : ...

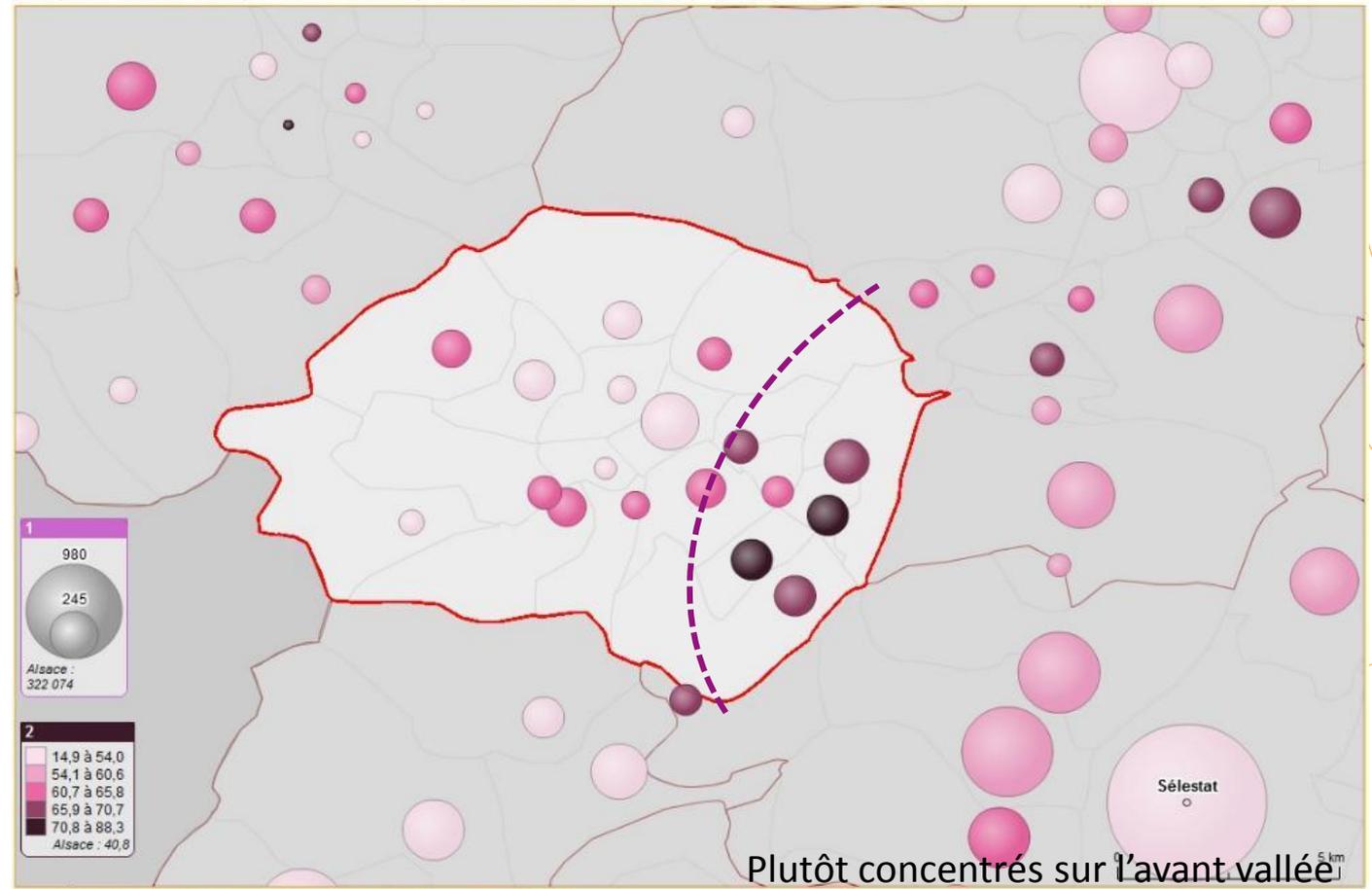




Une offre de logements spécialisée...

■ De grands logements 2675 sont des 5 pièces et +, soit 60% des RP en 2012 et peu d'offre en petits logements

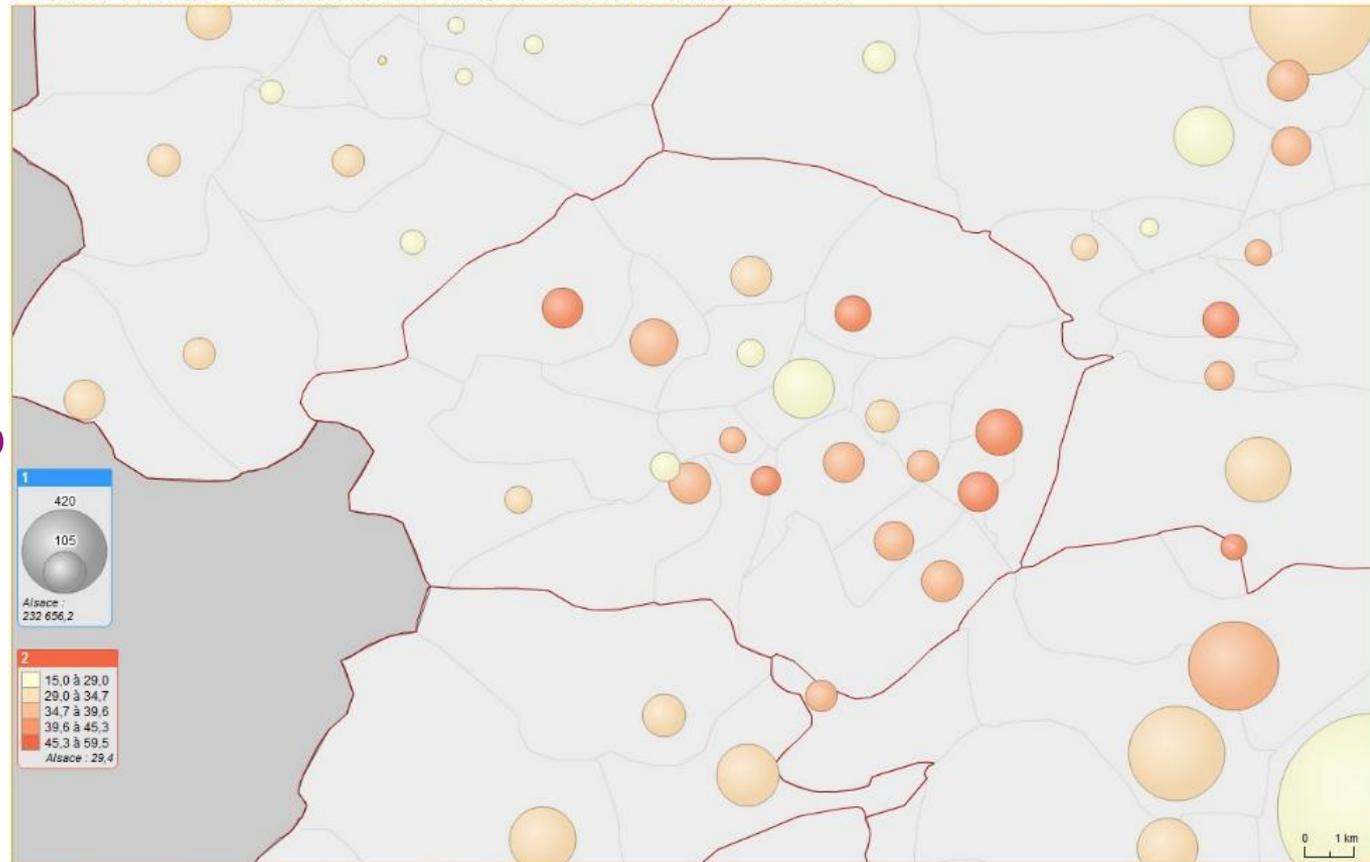
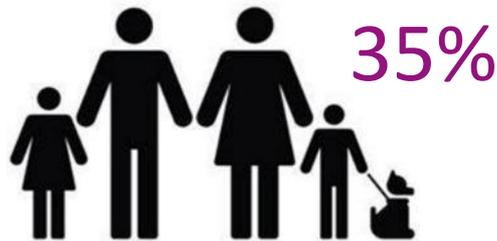
1 - Nombre de pièces de résidences principales, 5 pièces et +, 2012 - source : ...
2 - Répartition du nombre de pièces des résidences principales en %, 5 pièces et +, 2012 - source : ...



...qui explique la structure de la population

Un territoire de familles

1 - Type de ménage regroupé, - dont Couple avec enfant(s), 2012 - source : INSEE, RP (comp)
2 - Population - Part des type de ménages dans l'ensemble des ménages %, - dont Couple avec enfant(s), 2012 - source : ...



IGN - GéoFLA 2014 / EUROGEOgraphics 2014 - Alsace par commune — EPCI 2015

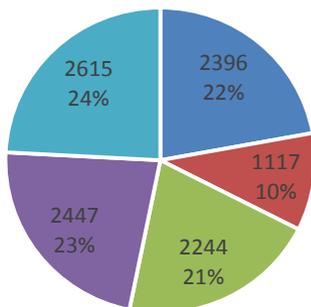
...qui explique la structure de la population



■ Une population vieillissante, mais une progression des classes d'âge les plus jeunes

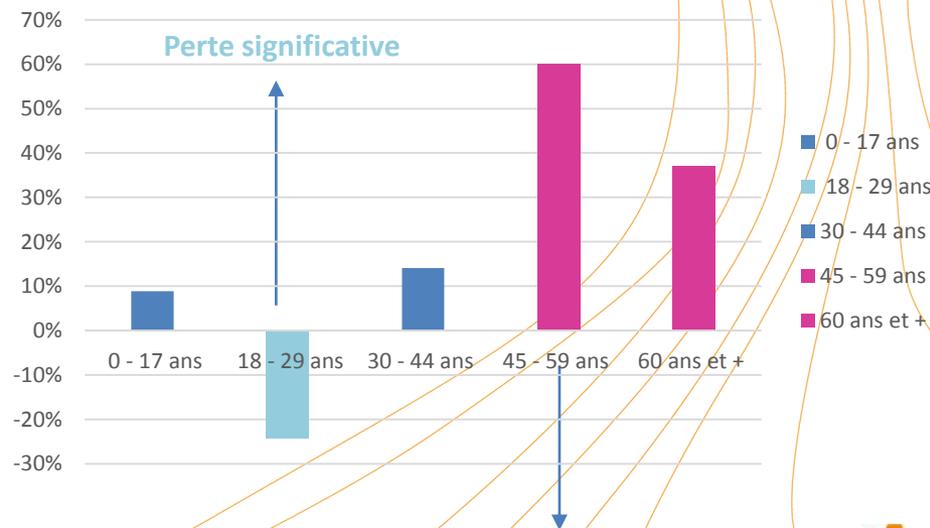
Une population constituée majoritairement de 60 ans et +

Répartition des grands groupes d'âge en 2011



■ 0 - 17 ans ■ 18 - 29 ans ■ 30 - 44 ans ■ 45 - 59 ans ■ 60 ans et +

Variation des grands groupes d'âge entre 1990 et 2011



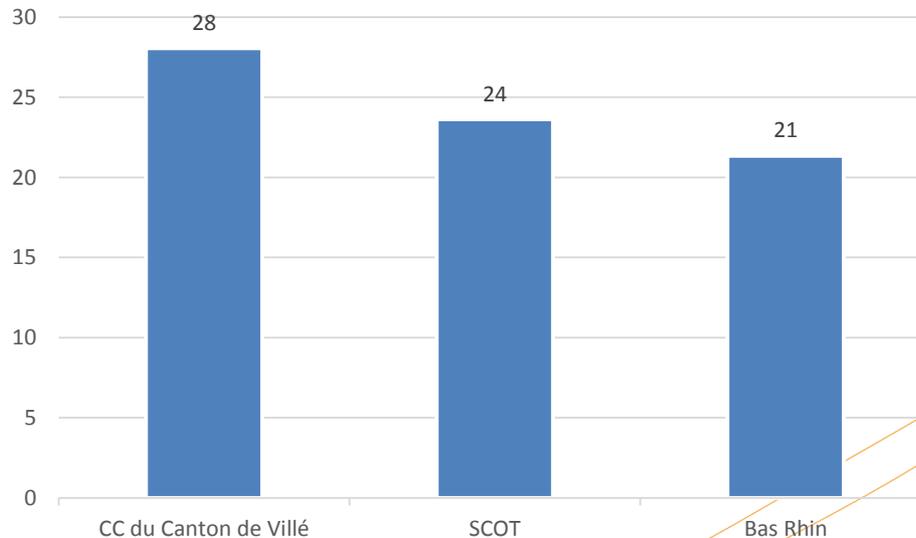
Une forte progression des classes d'âge les plus âgées

Un équilibre favorisé par l'arrivée de jeunes couples avec des enfants en bas âge

...qui explique la structure de la population



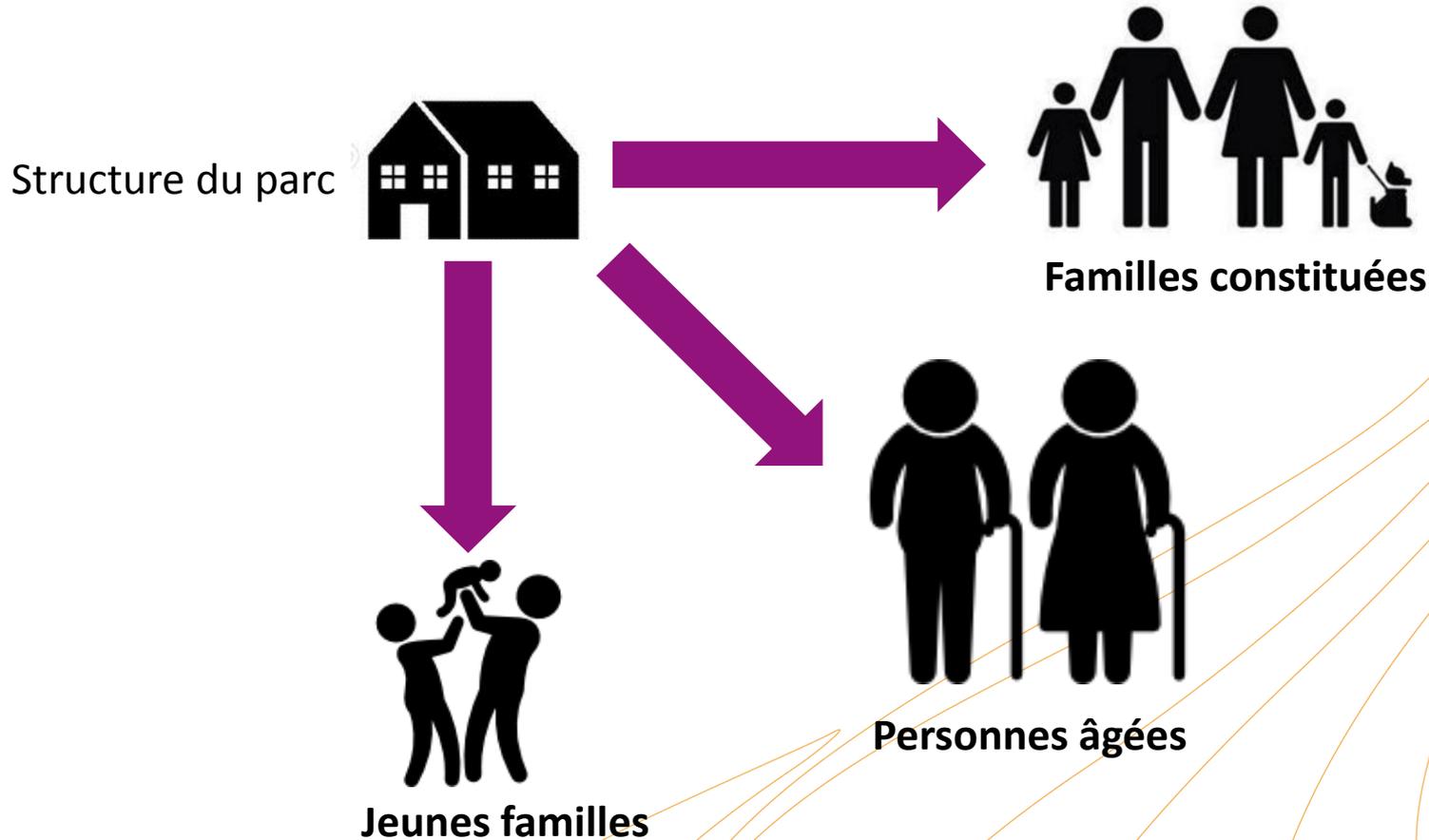
■ Une population ancrée : 28 % installée depuis plus de 30 ans



...qui explique la structure de la population



■ Synthèse : Typologie du territoire selon la structure par âge



Un desserrement à prendre en compte

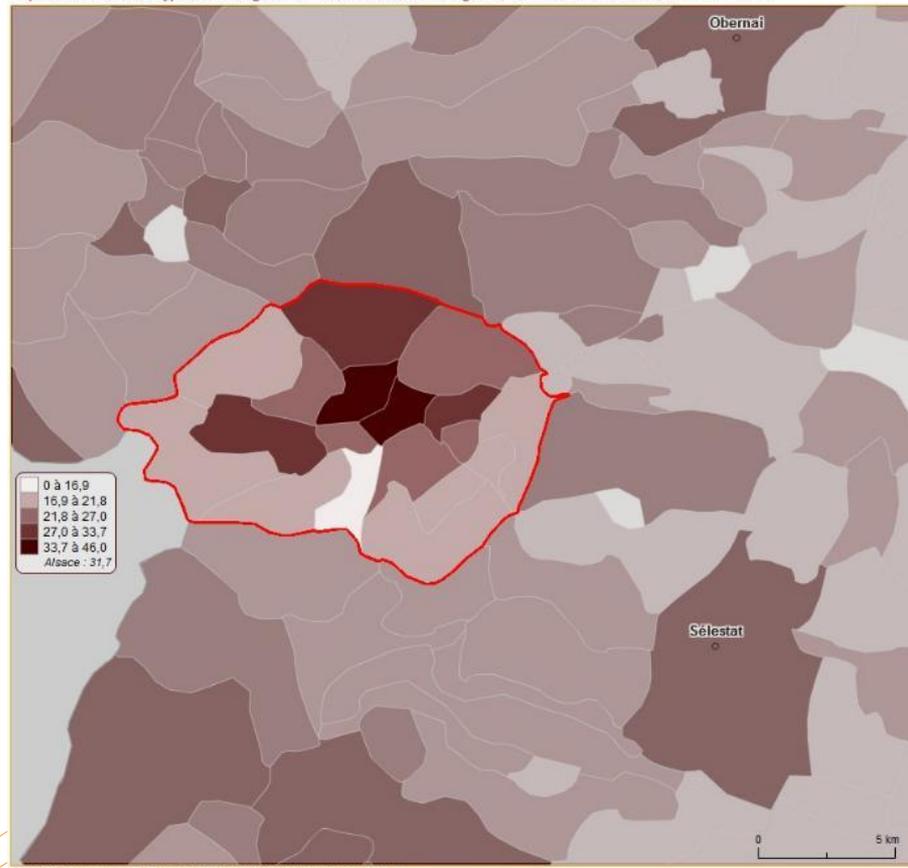
1/4 des ménages sont des personnes seules

Une forte progression : +40% entre 1999 et 2012

Population - Part des type de ménages dans l'ensemble des ménages %, - dont Personne seule, 1999 - source : ...



Population - Part des type de ménages dans l'ensemble des ménages %, - dont Personne seule, 2012 - source : ...



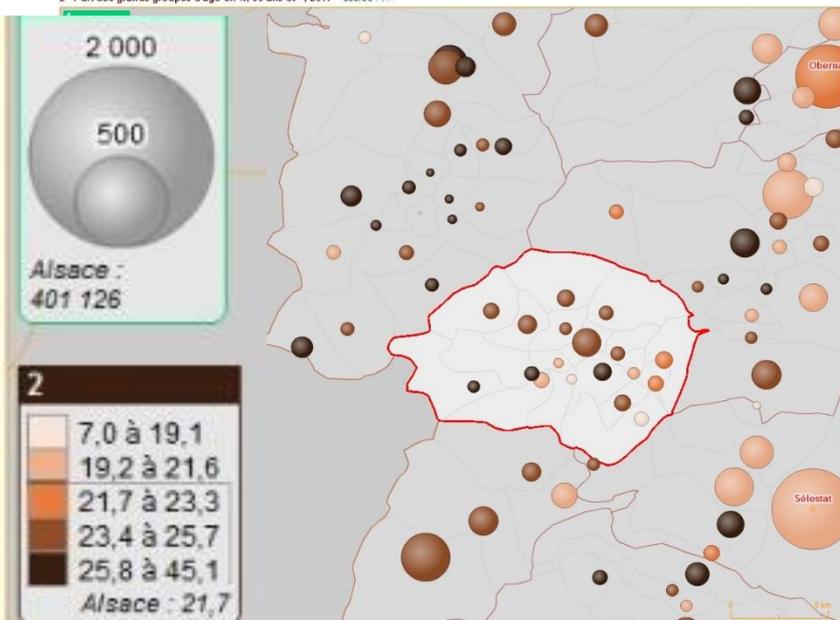
Les ménages constitués de personnes seules se concentrent dans la centralité Villé en 2012 (tendance inversée)

Un desserrement à prendre en compte

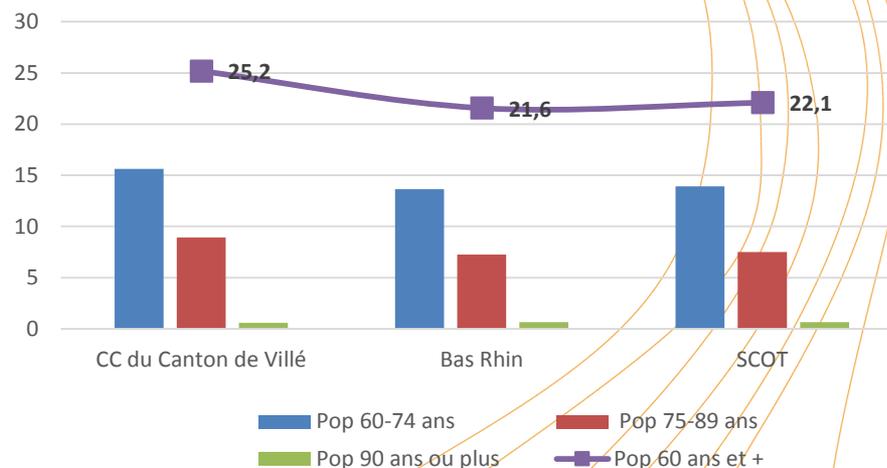
■ Le vieillissement de la population : $\frac{1}{4}$ de la population âgée de 60 ans et +

Répartition en volume et part des 60 ans et + en 2012

1 - Grands groupes d'âge, 60 ans et +, 2011 - source : ...
2 - Part des grands groupes d'âge en %, 60 ans et +, 2011 - source : ...



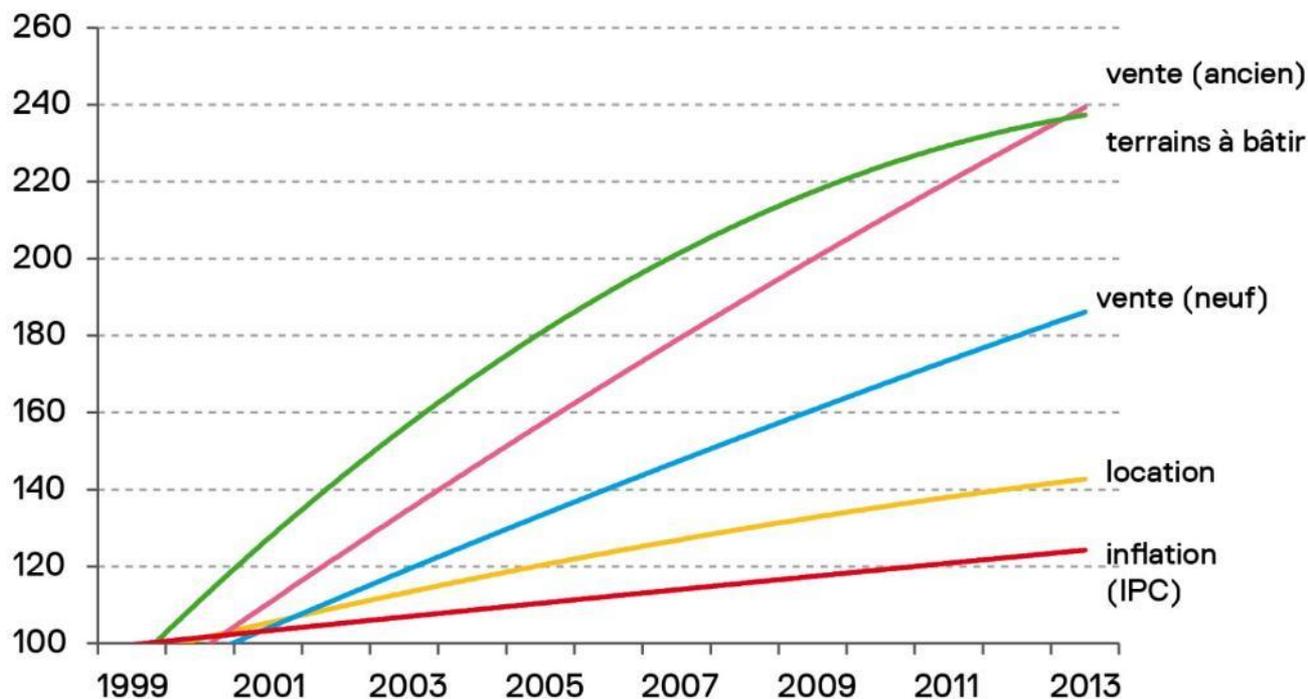
Part des classes d'âge âgées en 2012



Des « 70 ans et + » qui souhaitent rester aujourd'hui dans leur domicile et adapter leurs logements
Un travail sur le maintien à domicile

Une précarisation des ménages

Des ménages de moins en moins solvables



Augmentation concomitante des prix des biens immobiliers
Repousse l'accès à la propriété + rupture des parcours résidentiels

Des mutations à anticiper, qui génèrent des besoins en logements

■ Les personnes seules

+



■ Les familles monoparentales



Ou



+

■ Les 60 et +, les 75 ans et +



➔ 2,4 personnes /ménages

■ La précarisation des ménages

➔ Quels nouveaux besoins en logements?



Un potentiel d'offre diversifié

■ Une offre sociale répartie de façon équilibrée

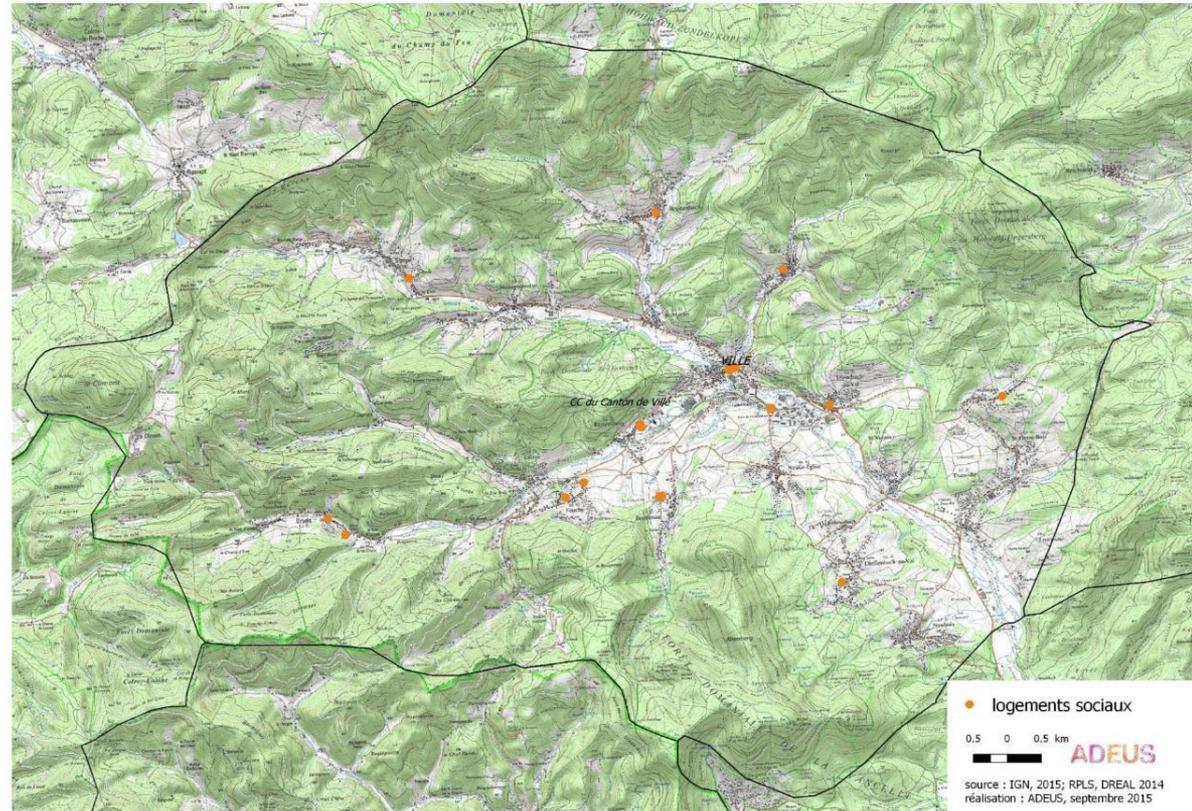
105 logements locatifs sociaux
en 2014

Répartition des logements locatifs sociaux en 2014

- 40% sur Villé (cohérence SCOT)
- 11 communes sur 18



Opération de LLS à Urbeis



Un potentiel d'offre diversifié

Un taux de vacance acceptable

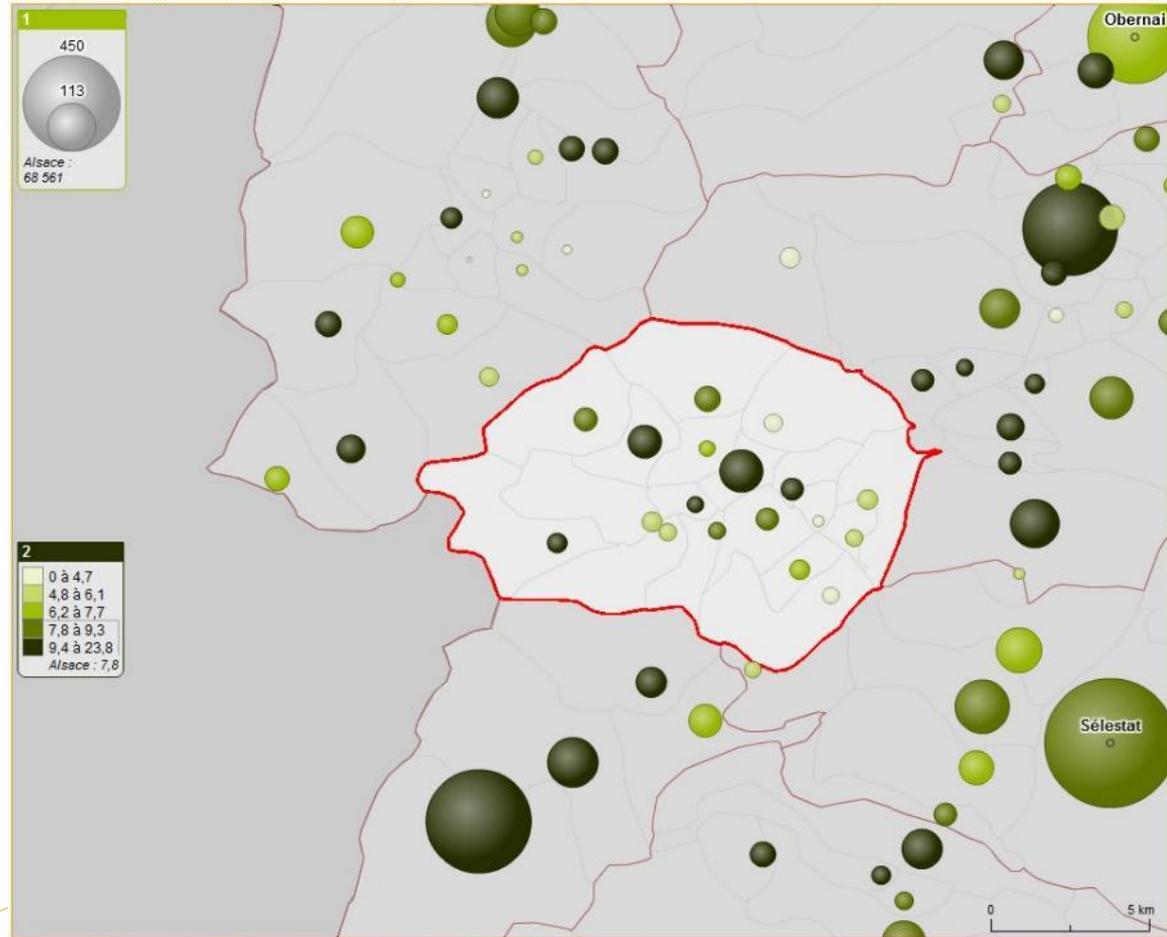
429 logements vacants en 2012,
soit 7,6% du parc

Une vacance acceptable qui
reste un potentiel disponible

Quelles causes?

- Qualité du bâti?
- Inadaptation des logements face aux besoins?
- Vacance structurelle?
Conjoncturelle?

1 - Nombre de logements vacants, 2012 - source : Insee, RP exploitation principale
2 - Catégorie de logement %, Logements vacants, 2012 - source : ...



IGN - GéoFLA 2014 / EUROGEographics 2014 - Alsace par commune — EPCI 2015

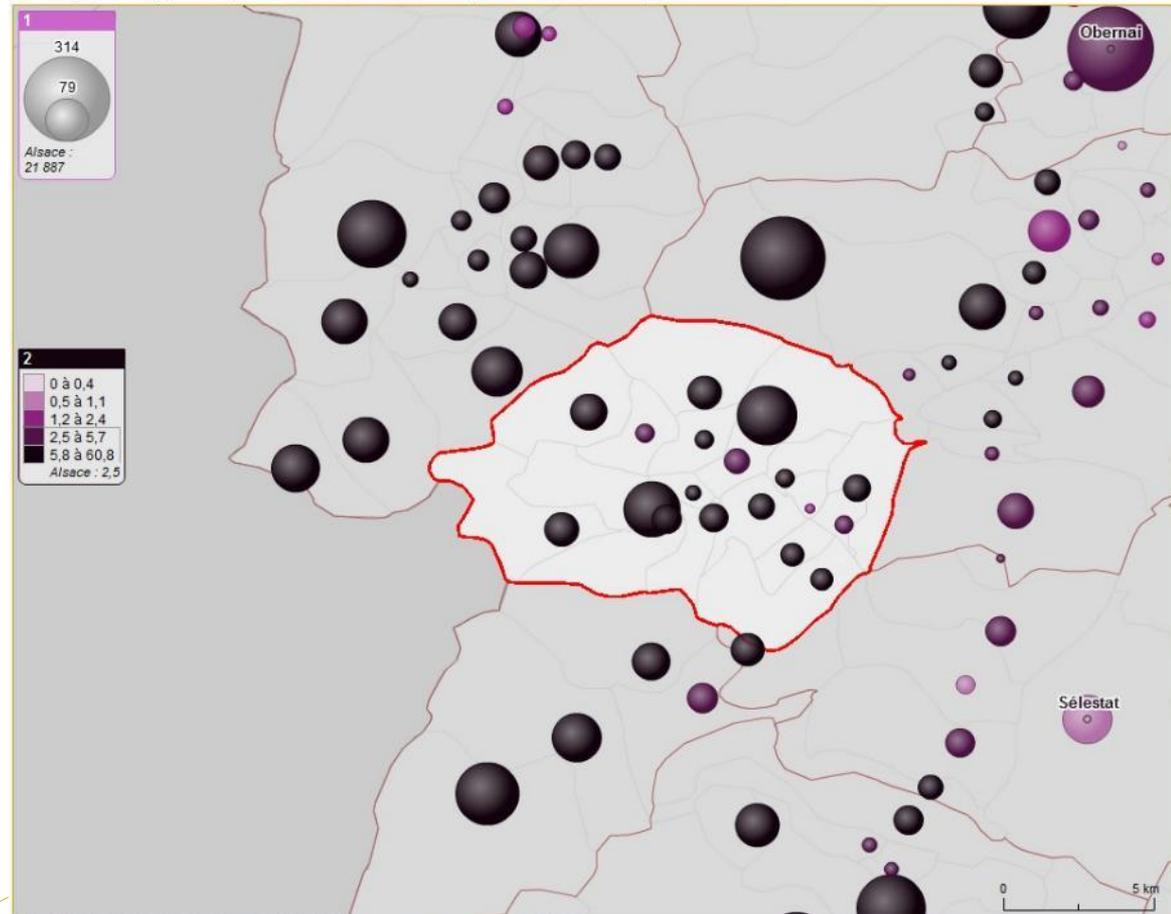
Un potentiel d'offre diversifié

■ Un fort taux de résidences secondaires

722 résidences secondaires
en 2012, soit 13% du parc

- Un fort taux de résidences secondaires, qui conforte une vitalité touristique
- Marché de personnes aisées et retraitées
- Quel avenir des résidences secondaires? Quelle mutabilité?

1 - Résidences secondaires et logements occasionnels, 2012 - source : Insee, RP exploitation principale
2 - Catégorie de logement %, Résidences secondaires et logements occasionnels, 2012 - source : ...

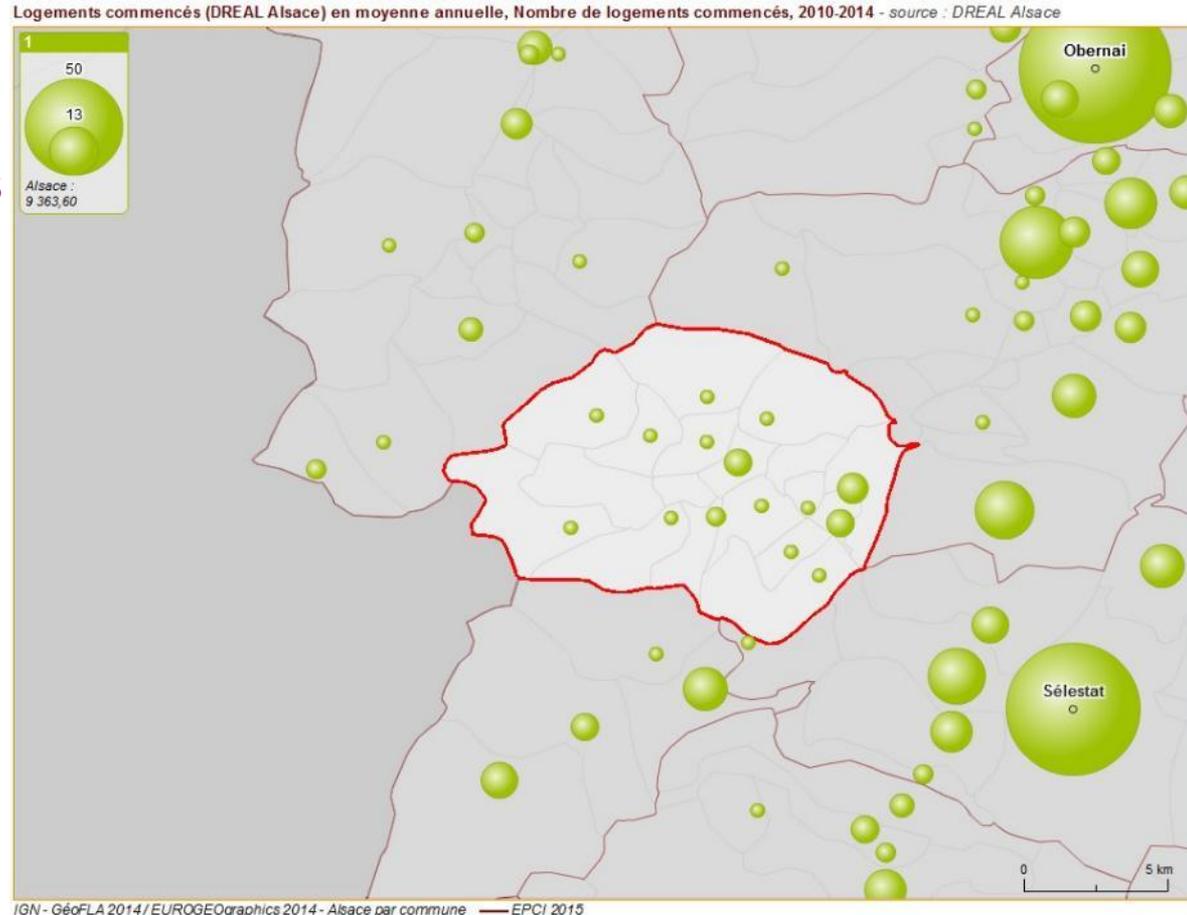


Un potentiel d'offre diversifié

■ La construction neuve

+ 137 logements édifiés entre 2010 et 2014, soit 55 logements construits par an

- Une construction neuve diffuse
- Solution communément privilégiée pour la production de logements
- Un nombre de logements produits plus importants sur l'avant vallée



Sommaire



FONCIER

- ❖ NATURE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET EVOLUTION
- ❖ MODE DE CONSOMMATION FONCIERE ET EVOLUTION
- ❖ DENSITES PRODUITES PAR LES LOGEMENTS CREES
- ❖ REPERAGE DU POTENTIEL DISPONIBLE

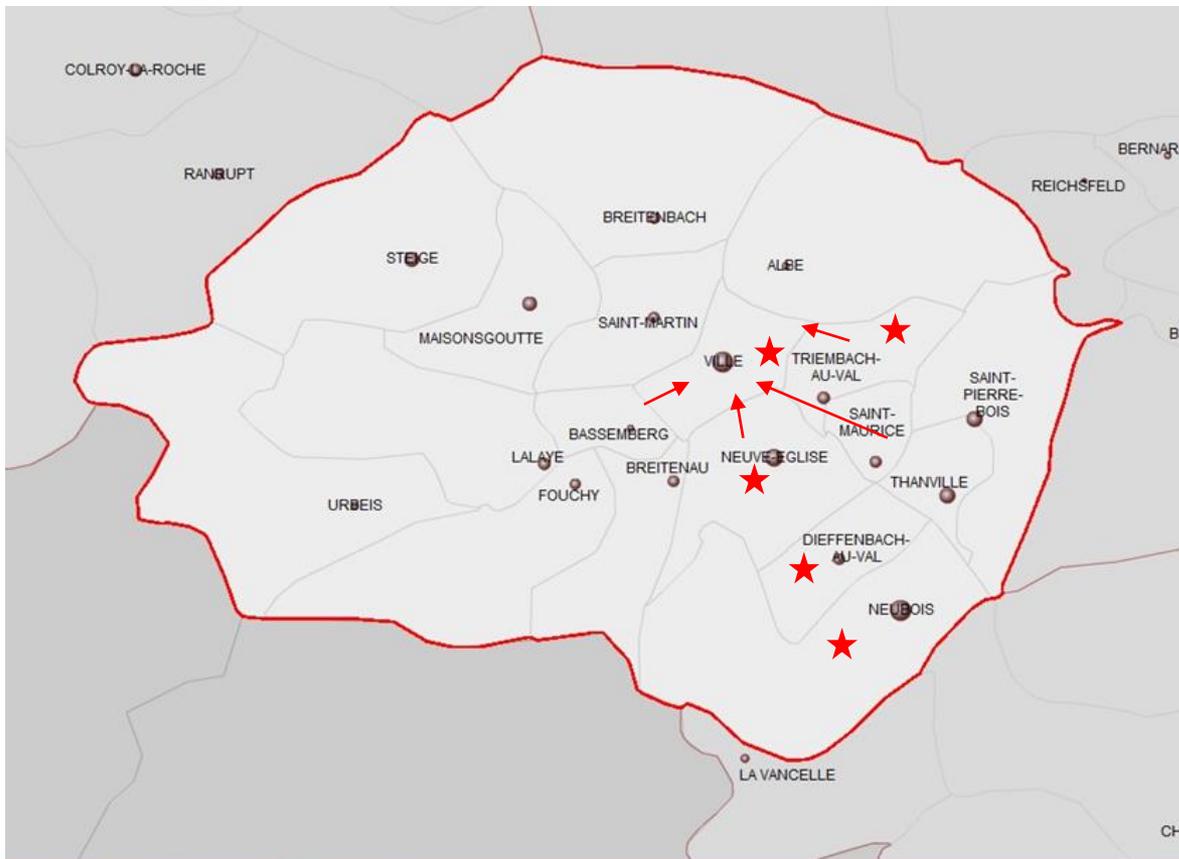




Un foncier consommé destiné à l'habitat

Une consommation foncière diffuse

Evolution annuelle moyenne de la consommation foncière entre 2003-2012



graphics 2014 - Bas-Rhin par commune — EPCI 2015

58 hectares consommés depuis 2003, répartis de façon équilibrée

Surtout destinés à **l'habitat** **+46** hectares sur la période, soit **77%** du total consommé

Une consommation foncière **économique** concentrée sur l'avant vallée **★**

+12,04 hectares sur la période, soit **23%** du total



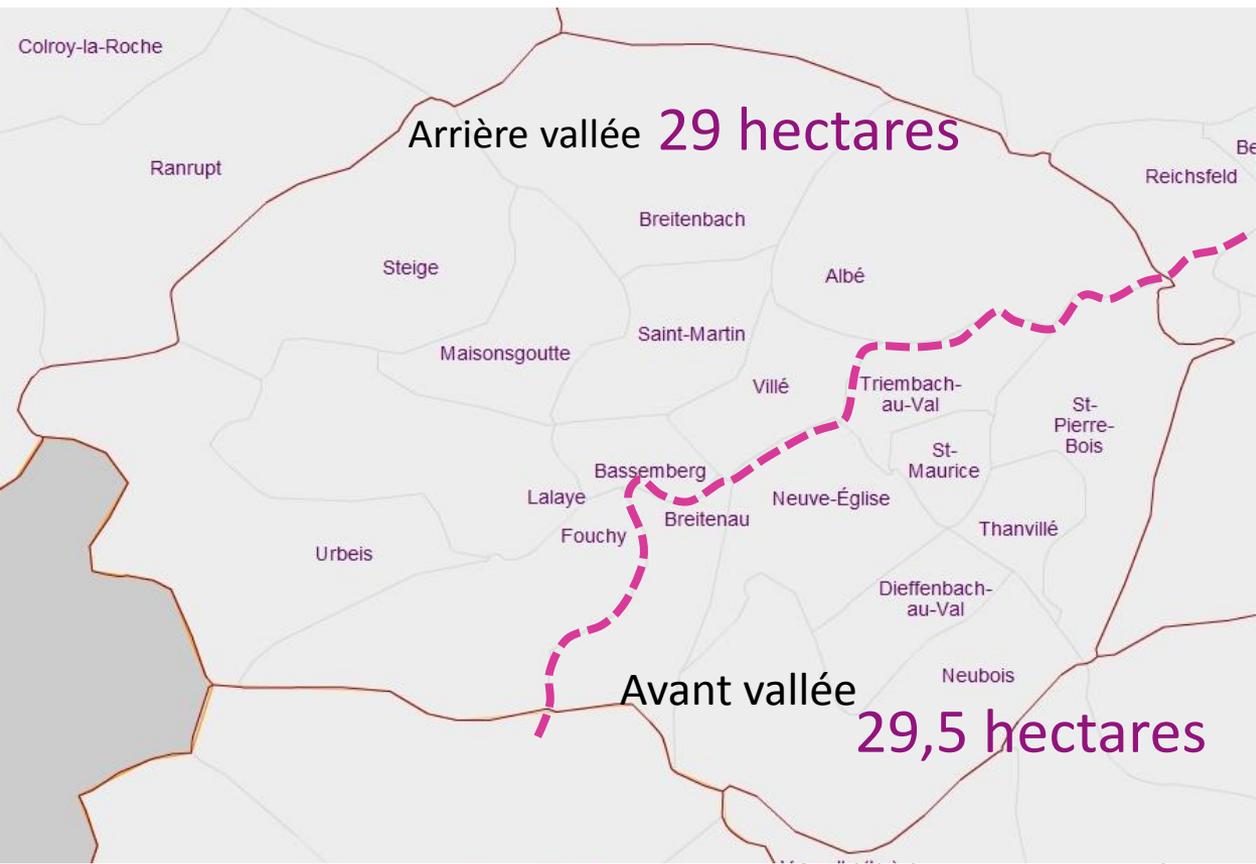
Neubois (+0,76 hectares par an)/Villé (+0,75 hectares par an)/Neuve-Eglise (+0,53 hectares par an) **COM COM +0,16 hectares par an**

Cohérence SCOT : « conforter le pôle économique de Villé »



Un équilibre avant vallée et arrière vallée

■ Une consommation foncière plutôt équilibrée



29 hectares consommés depuis 2003 pour l'avant vallée

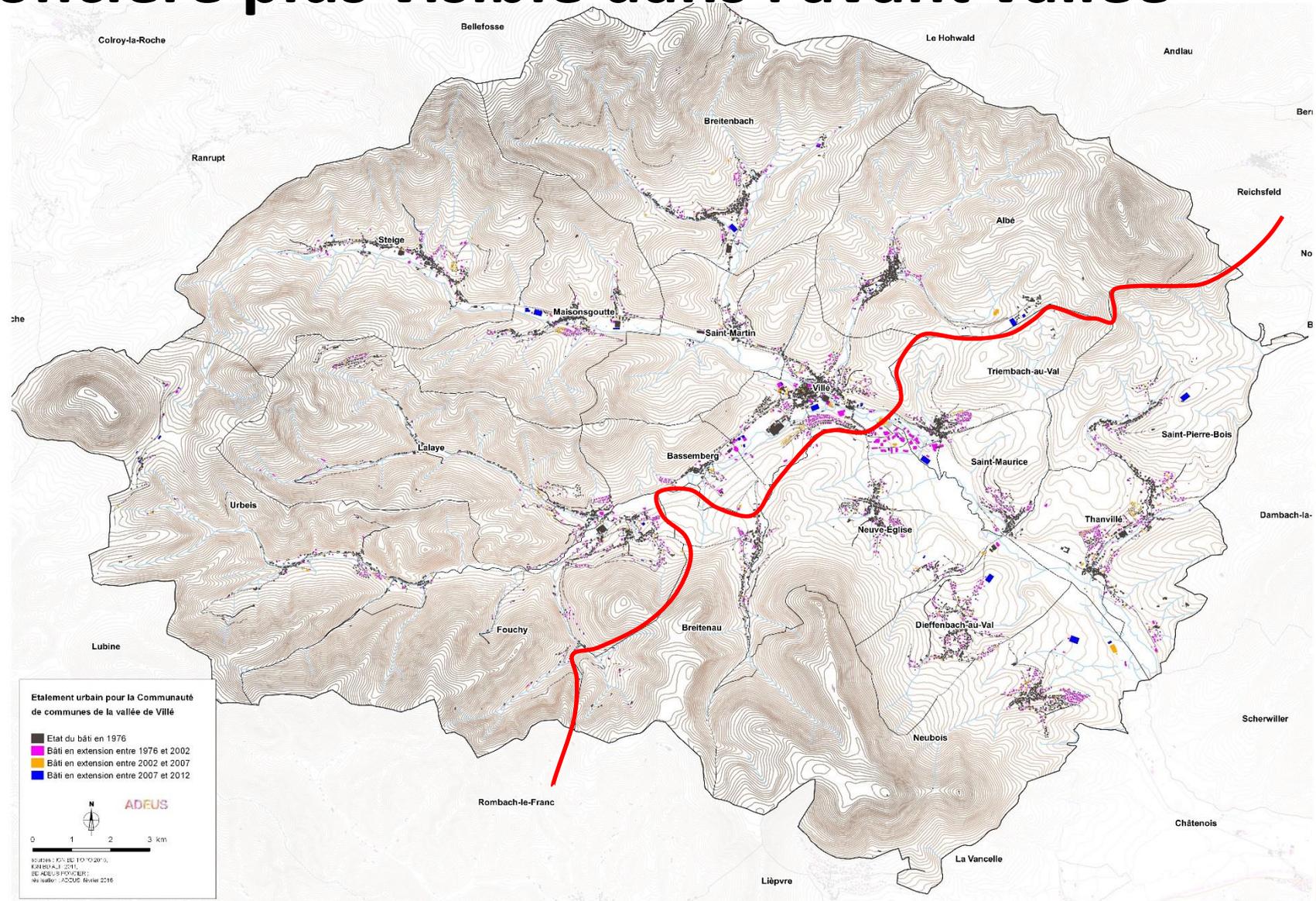
29,5 hectares consommés depuis 2003 pour l'arrière vallée

Consommation foncière en hectares

	2003_2006	2007-2013	Total général
avant vallée	10,6	18,5	29
arrière vallée	11,7	17,6	29,5



Une développement de la consommation foncière plus visible dans l'avant vallée



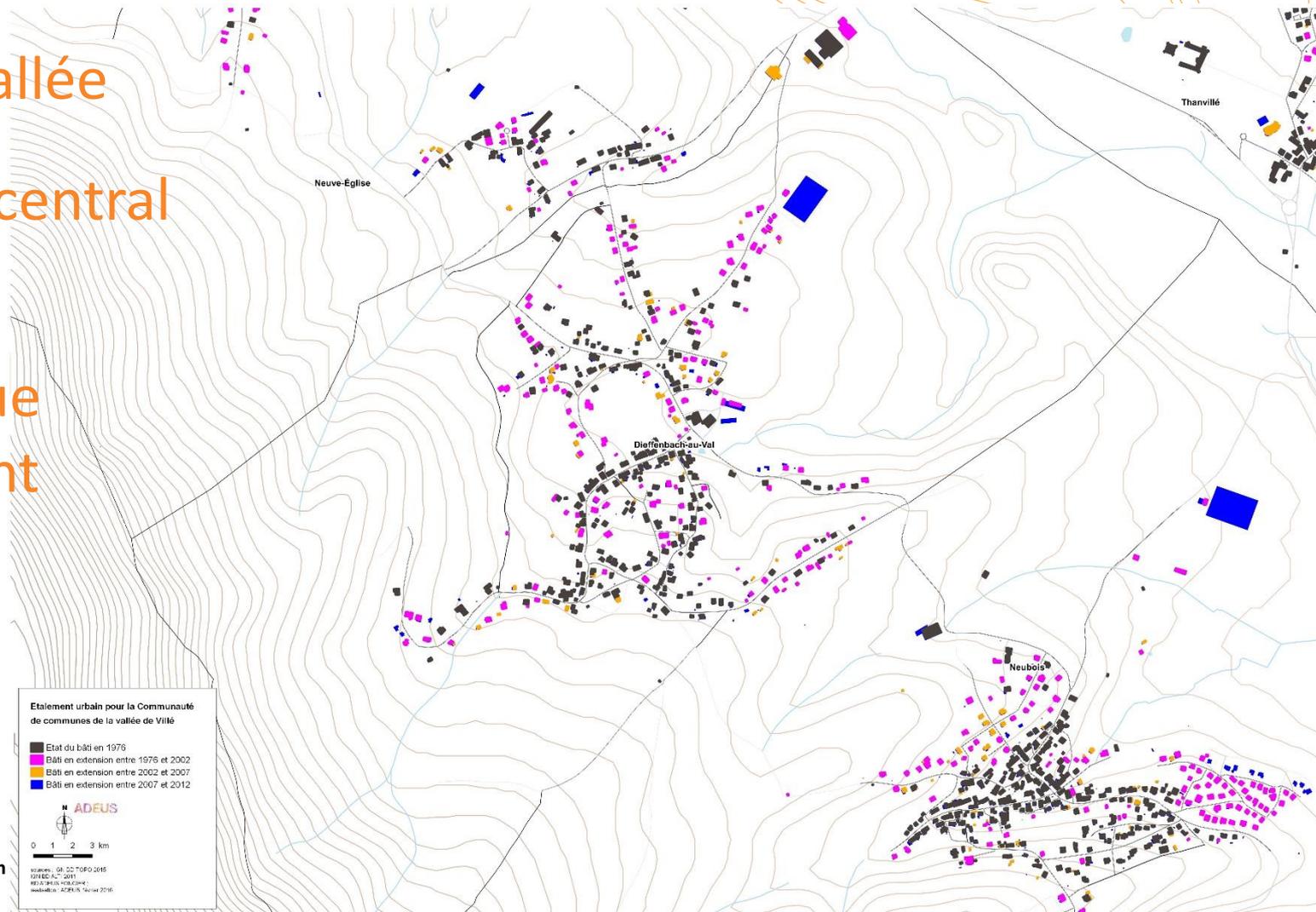
Une logique d'extension différenciée



■ Avant vallée

Un noyau central compact

Une logique d'étalement

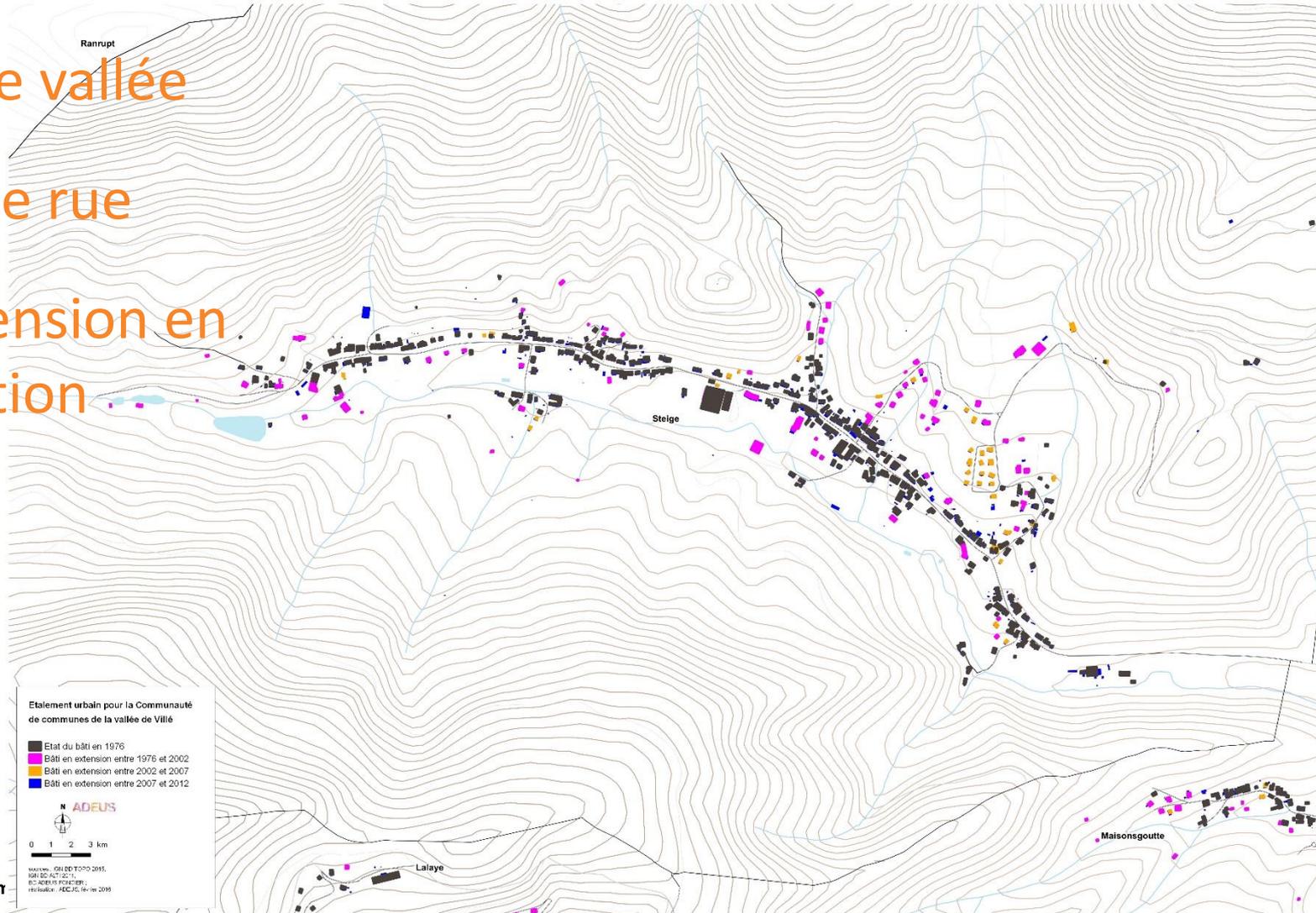


Une logique d'extension différenciée

■ Arrière vallée

Un village rue

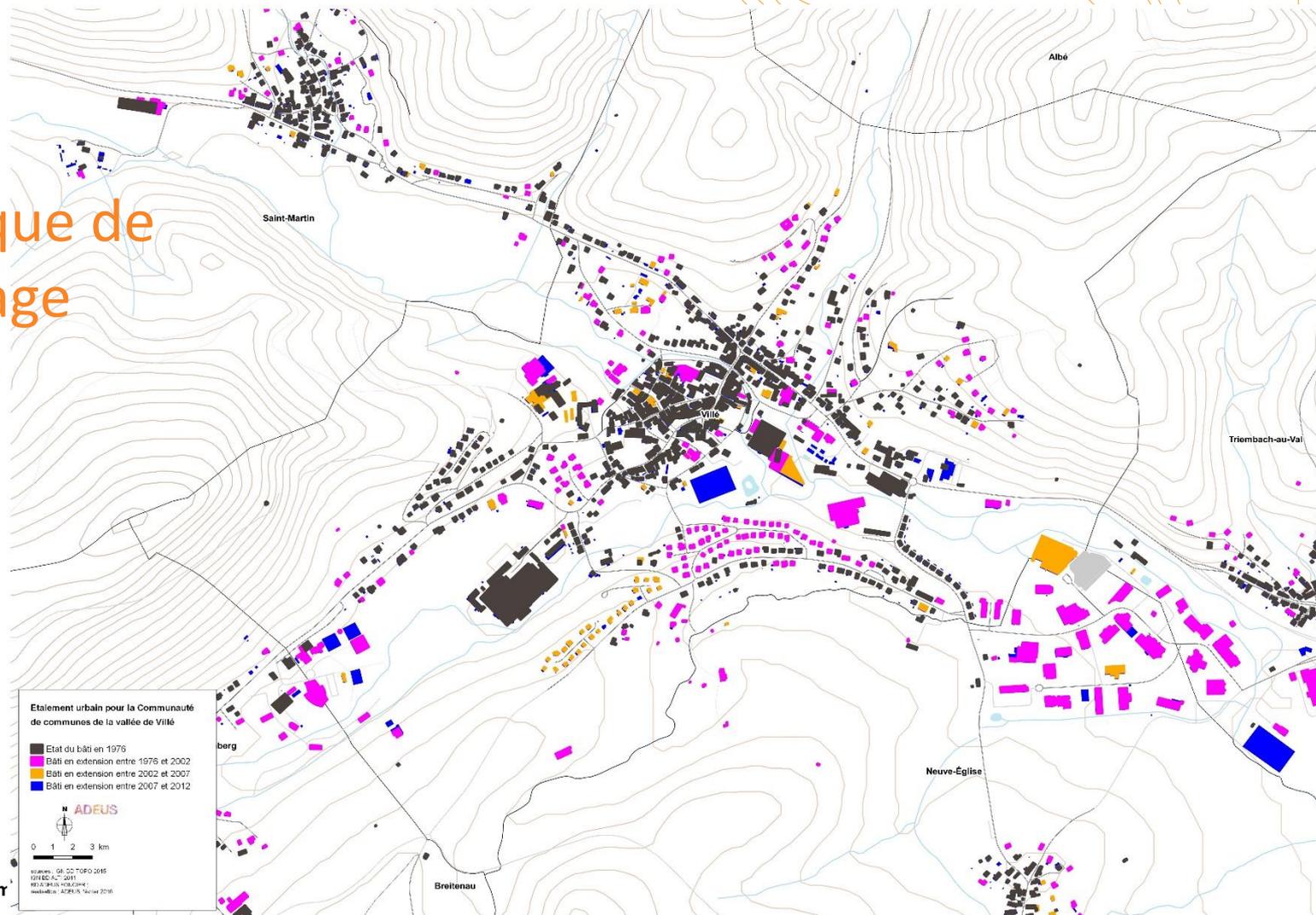
Une extension en ramification



Une logique d'extension différenciée

■ Villé

Une logique de remplissage

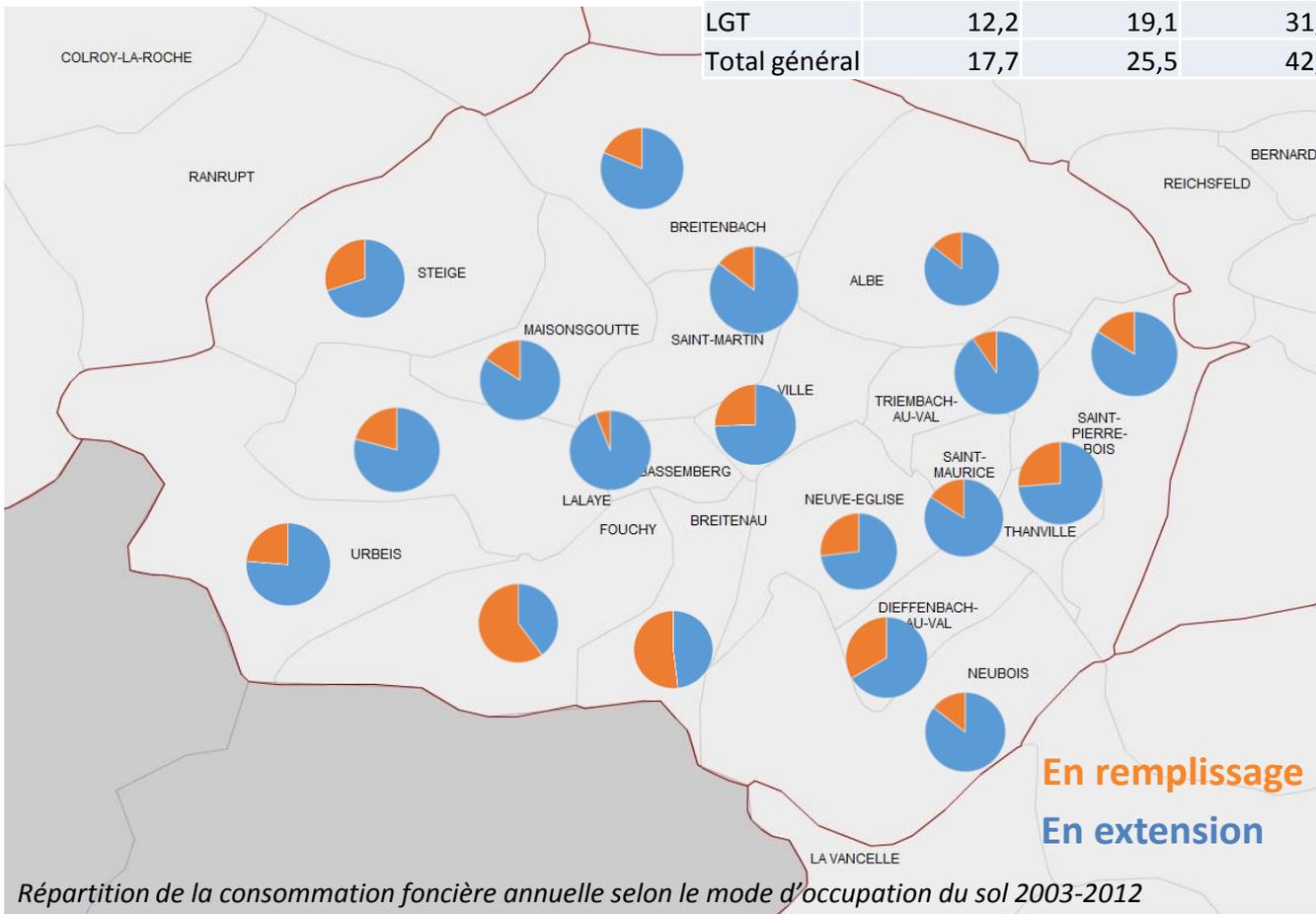


Une consommation foncière en extension



77% du foncier consommé principalement en extension

	2003_2006	2007-2013	Total général
ECO	5,0	6,1	11,1
LGT	12,2	19,1	31,2
Total général	17,7	25,5	42,3



42 hectares en extension = 77% du foncier consommé

16 hectares dans l'existant = 23% du foncier consommé

Répartition de la consommation foncière annuelle selon le mode d'occupation du sol 2003-2012

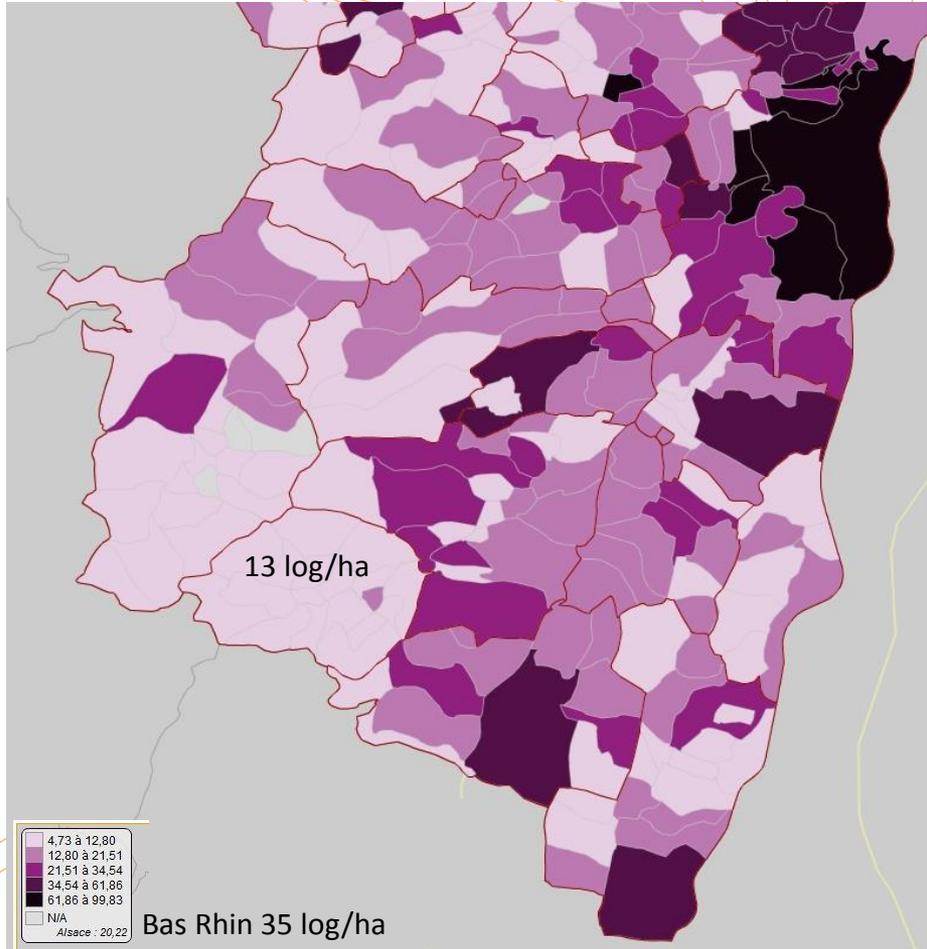
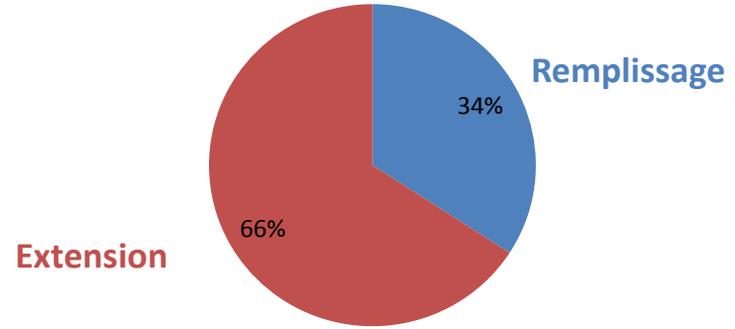


Habitat : une faible densité des logements produits entre 2007 et 2013

Un indice de performance de 13 logements produits à l'hectare

Densités produites pour les logements créés 2007-2013

Répartition du mode de consommation foncière pour la production de logements 2007-2013



EPCI 2015

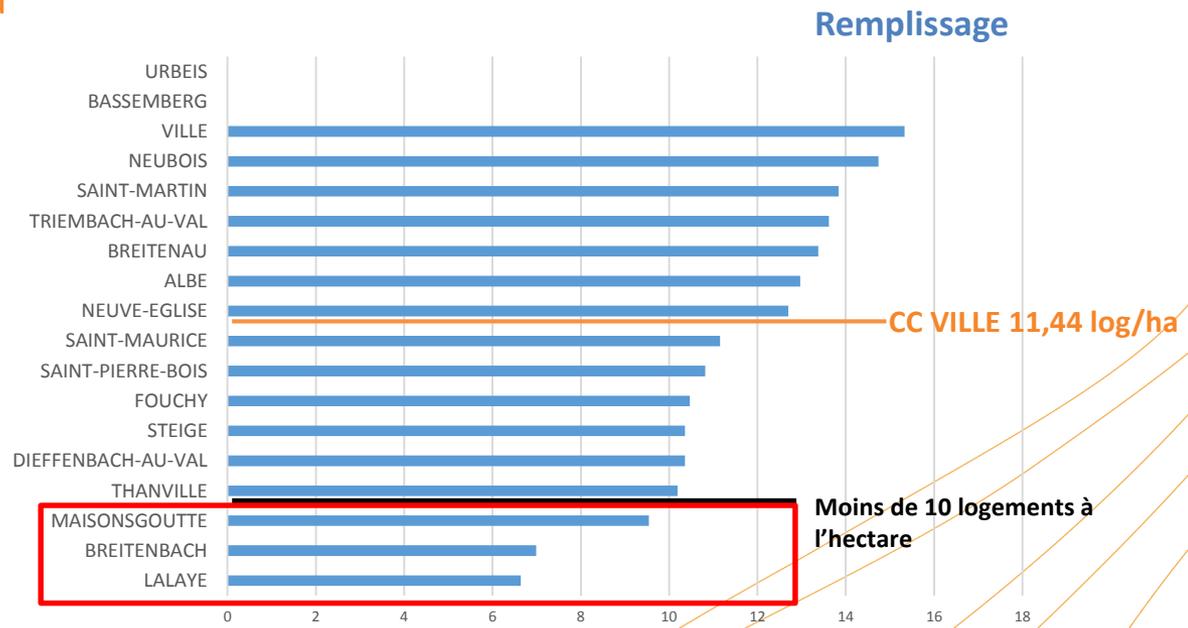


Habitat : une faible densité des logements produits entre 2007 et 2013

Tant en remplissage...

11 logements à l'hectare en remplissage

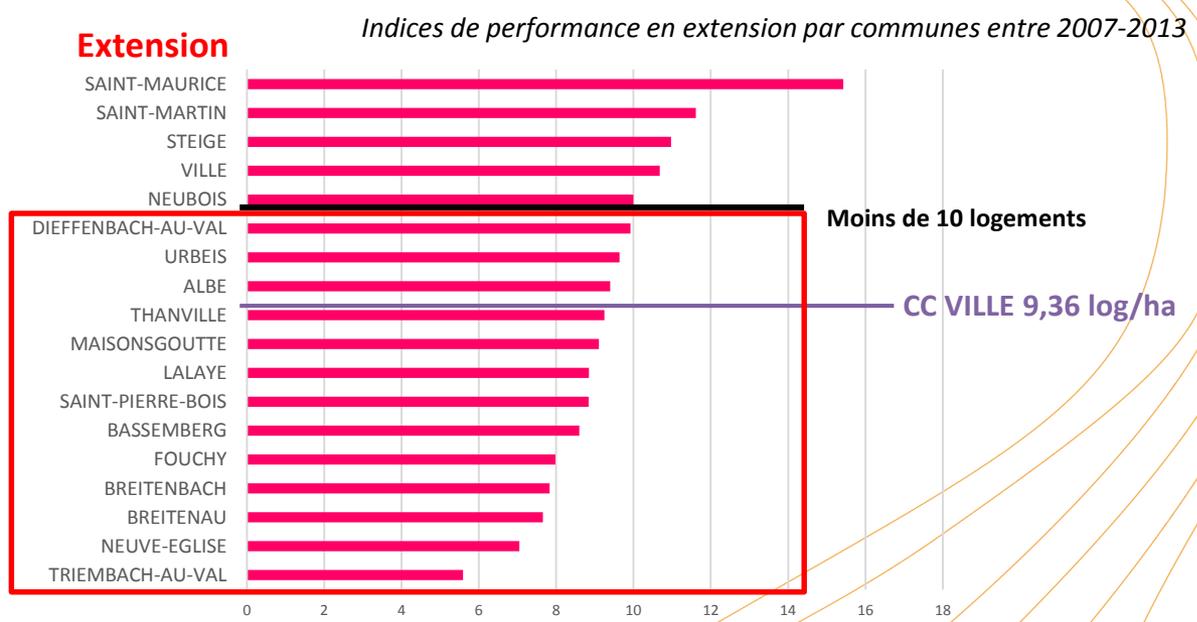
Indices de performance en remplissage par communes entre 2007-2013



Habitat : une faible densité des logements produits entre 2007 et 2013

...Qu'en extension

9 logements à l'hectare en extension



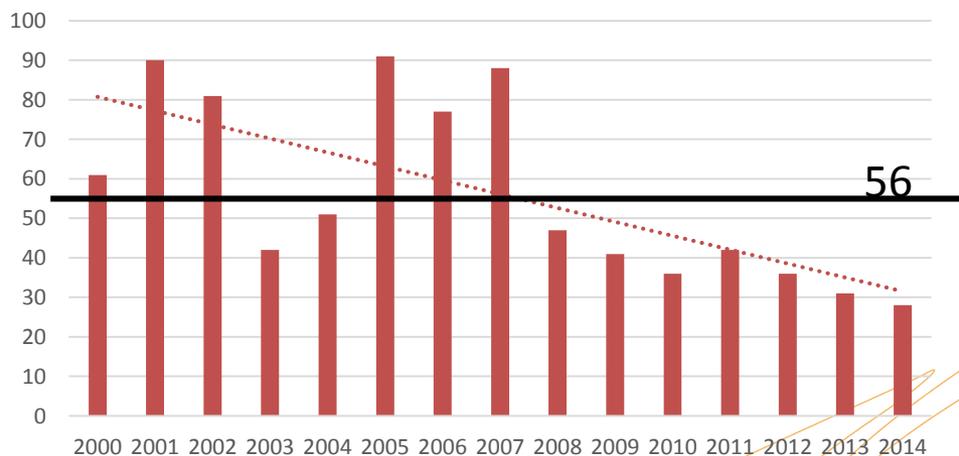
Une baisse de la production de logements

■ Une augmentation du foncier consommé...

	2003-2006	2007-2013	Total 2003-2013
Logements	12,2	19,1	31,2

■ ...mais une baisse de la production de logements

56 logements commencés en moyenne annuelle entre 2000 et 2014





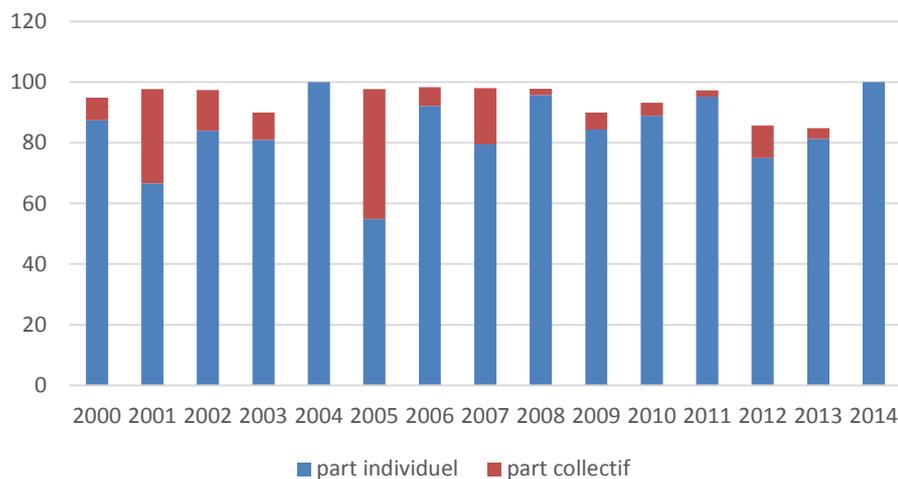
Une baisse de la production de logements

Des formes urbaines de plus en plus consommatrices d'espace ?

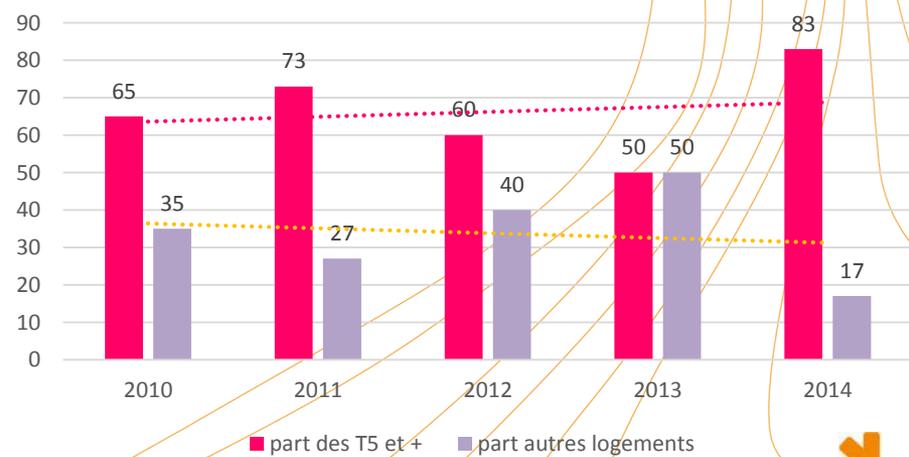
De plus en plus d'individuel
100% en 2014

8 logements commencés sur 10 sont
des 5 pièces et + en 2014

Part du collectif et de l'individuel dans la construction neuve



Part des T5 dans la construction neuve

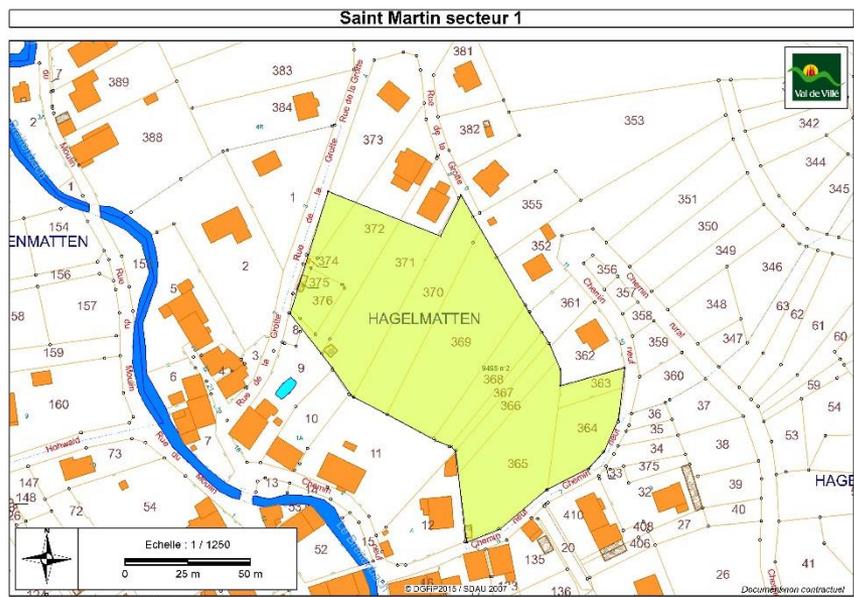


REPERAGE DU POTENTIEL DISPONIBLE

Les secteurs de développement futur faisant l'objet d'une étude naturaliste

- ❖ 44 secteurs d'une surface supérieure à 0,5 ha choisis dans ou hors de l'enveloppe urbaine de référence du SCOT de Sélestat
- ❖ De taille variable allant de 0,46 ha à 6,47 ha, et représentant presque 67 ha
- ❖ 0,32 ha ont pour vocation les équipements, une dizaine d'hectares les activités économiques, le reste des zones étant plus porté vers des zones mixtes à dominante d'habitat
- ❖ En fonction de leur sensibilité environnementale, un certain nombre seront sélectionnés et feront l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Commune	N° de secteur	Surface (ha)	SCOT-Ext hors enveloppe (ha)
Albé	1	0,83	3
	2	0,93	
Bassemberg	1	1,05	1
	2	0,46	
	3	0,49	
Breitenau	0	0	2
Breitenbach	0	0	4
Dieffenbach	0	0	5
Fouchy	1	4,5	5
Lalaye	1	0,78	3
	1	0,32	3
	2	1,25	
	3	0,55	
	4	1,47	
Maisongoutte	5	0,28	
	1	1	3
	2	0,56	
	3	0,76	
	4	1,15	
Neubois	5	1,65	
	1	1,28	4
	2	0,84	
	3	1,47	
	4	6,47	
St Martin	1	0,95	2
	0	0	2
	1	0,92	5
	2	0,63	
Steige	3	3,15	
	4	3,27	
	5	1,5	
	6	2,27	
	1	1,54	4
	1	1,06	3
Thanvillé	2	0,89	
	3	2,55	
	1	2,11	3
Triembach	2	0,54	
	1	0,83	3
Urbeis	2	1,66	
	3	0,67	
	4	0,73	
	1	5,75	9
Villé	2	2,96	
	3	0,67	
	4	1,27	
	5	2,81	
	TOTAL	44	66,82



Les enjeux



Principaux enjeux du volet Habitat et Démographie

- **Un enjeu de diversification de l'offre en logements face aux évolutions sociétales**
 - * Par la diffusion d'une offre sociale
 - * Par la favorisation d'une offre en logements de taille plus réduite = agir sur la typologie
 - * Par une diversification des formes urbaines : vers un habitat intermédiaire?
 - * Quels logements pour quel type de population? Comment assurer le parcours résidentiel des ménages?
 - * Quels besoins quantitatifs?

- **Un enjeu d'adaptation des logements existants et de réhabilitation**
 - * En réponse au vieillissement de la population qui souhaite le maintien à domicile
 - * Face à la précarité énergétique

- **Un enjeu de renouvellement et d'attractivité de la population** pour limiter le vieillissement et maintenir l'offre en équipements

- **Un enjeu d'anticipation de conflits d'usages** liés au potentiel touristique

- **Un enjeu de répartition cohérente et équilibrée en termes de production de logements et d'équipements**
 - * Où construire?
 - * Quelles priorités?



Principaux enjeux du volet foncier

- **Un enjeu d'utilisation économe du foncier, une optimisation de la consommation foncière**
 - * Par la favorisation d'une consommation foncière limitée en production de logements dans l'accueil des familles et l'intégration architecturale et urbaine des nouvelles constructions tant dans les dents creuses des villages (identité villageoise) qu'en extension
 - * Par une réflexion sur la faisabilité de formes urbaines moins consommatrices pour la construction neuve
 - * Quelle acceptation de la densité? (limiter également l'impact paysager)
 - * Par la préservation des espaces naturels en frange d'urbanisation
 - * Par la limitation des risques liés à l'imperméabilisation des sols : gestion de l'eau et prévention des risques naturels
 - * Par le développement d'un tourisme vert
 - * Par la mutualisation des stationnements
 - * Pour les besoins d'une agriculture dynamique et de proximité
 - * Par la mise en conformité au code de l'urbanisme (objectif majeur : modération de la consommation foncière – art, L101-2), au SCOT de Sélestat (quotas hors enveloppe urbaine) et à la Loi Montagne pour 11 communes

- **Un enjeu de densification**
 - * Par le renforcement du maillage urbain et des centralités pour rentabiliser les réseaux existants
 - * Par l'identification du potentiel de construction dans l'enveloppe urbaine du SCOT (foncier mobilisable)
 - * Et pour les entreprises?

- **Un enjeu de prise en compte des fonctions urbaines définies par le SCOT**

- **Un enjeu d'élaboration d'une stratégie foncière territorialisée**
 - * Quelle hiérarchie?
 - * Phasage possible?
 - * Distinction basse vallée, arrière vallée?
 - * Concentration de la consommation foncière?
 - * Distinction habitat/économie?
 - * Et pour les entreprises?



www.adeus.org

Merci de votre attention

Equipe projet :

Myriam JEANNIARD (chef de projet), Caroline BUADES (démonstration-habitat-foncier), Mathilde DELAHAYE (économie), Fabienne COMMESSIE (patrimoine et aménagement), Timothée KOLMER (mobilité), Stéphane MARTIN (géomatique), Bruno WINCKEL et Stéphane HAMM (environnement), Maryline ROUSSETTE et Estelle MEYER (assistantes de projet)

PTP 2016 – Projet n°3.1.8.1

ADEUS – Janvier 2016

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
su le site de l'ADEUS www.adeus.org

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

The logo for ADEUS, where each letter is filled with a different pattern of lines or dots in various colors (red, purple, yellow, orange, blue).

ADEUS