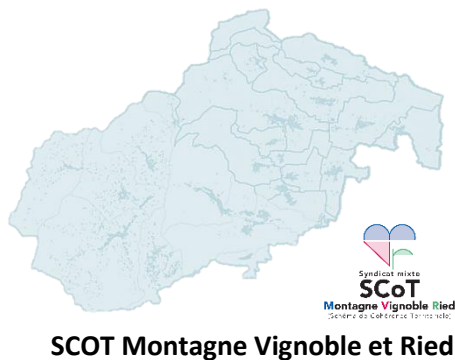
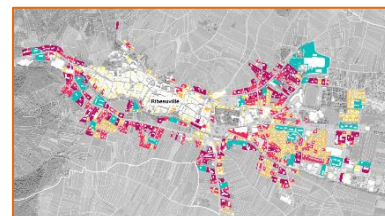




SCOT Montagne Vignoble et Ried

Fiche Portrait de Territoire - DENSIFICATION DOUCE

*Quel potentiel de densification douce BIMBY et BUNTI
dans les 11 000 parcelles habitées du territoire du SCoT,
et à l'échelle de la commune de Zellenberg ?*



SOMMAIRE

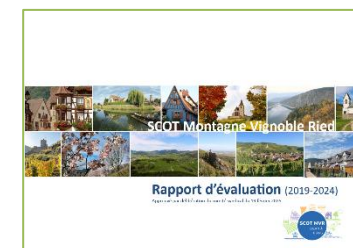
Avant-propos.....	1
Introduction.....	2
 1. Quelles sont les caractéristiques des 1 100 logements construits les 8 dernières années ?.....	4
Les filières de production à l'échelle du SCoT.....	
Les filières de production à l'échelle de la commune.....	7
 2. Quelles sont les caractéristiques du parc des 11 000 parcelles habitées ?.....	8
Surface résiduelle des unités foncières à l'échelle du territoire du SCoT.....	
Surface résiduelle des unités foncières à l'échelle de la commune.....	9
Âges des propriétaires à l'échelle du territoire du SCoT.....	10
Âges des propriétaires à l'échelle de la commune.....	11
Volume et durée de la vacance dans le parc de logement à l'échelle du territoire du SCoT.....	12
Volume et durée de la vacance dans le parc de logement à l'échelle de la commune.....	13
 3. Quel potentiel brut de densification du parc habité en BIMBY et en BUNTI ?.....	14
Potentiel brut BIMBY, méthodologie.....	
A l'échelle du territoire du SCoT.....	15
Potentiel brut BUNTI, méthodologie.....	16
A l'échelle du territoire du SCoT.....	17
Approche ciblée par profils.....	18

AVANT - PROPOS

Le Schéma de Cohérence Territoriale Montagne Vignoble et Ried (SCOT MVR) a été approuvé le 6 mars 2019.



Le Syndicat Mixte a réalisé le bilan de sa mise en œuvre en février 2025, 6 ans après son approbation, comme le prévoit le code de l'urbanisme. Ce dernier est disponible sur le site internet du SCOT.



Au-delà de l'association formelle, le Syndicat mixte désire se positionner en tant que partenaire des communes à travers la mise en place d'actions d'accompagnement et de sensibilisation, en apportant un appui méthodologique et en développant des outils pédagogiques.

C'est dans cet objectif que se place la réalisation de fiches thématiques et personnalisées pour les 24 communes du territoire du SCOT.

Plusieurs fiches ont été réalisées au fil des années, sur différentes thématiques : **habitat, démographie, consommation d'espaces, espaces naturels agricoles et forestiers, paysages, etc.**

En 2024, le syndicat mixte a diffusé les fiches « Portrait de territoire » produites en 2023 :

Habitat – volet 2 : données

- Fiches « Portrait de territoire » Habitat – volet 2 : données permis 2008-2022
- Fiches « Portrait de territoire » consommation d'espaces : données permis 2008-2022



INTRODUCTION

Outre le bilan de la mise en œuvre du SCoT, l'année 2025 est marqué par la mise en place du **dispositif d'accompagnement « densification douce » BIMBY-BUNTI** à l'échelle du territoire du SCoT.

Cette opération a pour objectif d'aider les propriétaires et futurs propriétaires de biens situés dans les 24 communes des deux communautés de communes à réaliser leur projet de création de logements neufs (BIMBY) ou de réhabilitation et de reconfiguration de biens immobiliers existants (BUNTI), afin de créer une offre de logements bien situés, abordables et sans étalement urbain.

Face à la crise du logement et aux objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), BIMBY-BUNTI propose aux habitants de devenir les acteurs de la dynamisation du territoire et de la transformation de leur cadre de vie, une maison à la fois.

L'objectif : en 5 ans, faire aboutir 200 projets de logements en densification douce BIMBY et BUNTI.

Dans ce cadre, une étude pré opérationnelle avait été réalisée l'année précédente, afin de dresser un diagnostic à l'échelle du territoire et identifier le potentiel de densification de chaque commune :

Quel potentiel de densification douce BIMBY et BUNTI dans les 11 000 parcelles habitées du territoire du SCoT Montagne Vignoble et Ried ?

1. Quelles sont les caractéristiques des 1 100 logements construits les 8 dernières années ? Quels enseignements pouvons-nous en tirer ?
2. Quelles sont les caractéristiques du parc des 11 000 parcelles habitées ?
3. Quel potentiel brut de densification du parc habité en BIMBY et BUNTI ?
4. Quel potentiel activable chaque année avec la mise en place d'une ingénierie dédiée ?



Cette étude a été restituée lors de la séance du Comité syndical de février 2024, et les conclusions ont été partagées lors d'autres séances de Comité syndical, mais n'a pas fait l'objet de diffusion particulière en commune.

La présente fiche a pour objet de présenter les principaux éléments de l'étude à l'échelle du territoire du SCoT, et d'en détailler certains à l'échelle communale.

BIMBY pour « Beauty in My Back Yard »

Produire chaque année des maisons sans étalement urbain, harmonieusement intégrées dans leur environnement et connectées aux infrastructures existantes.

Construire dans son jardin et contribuer à un renouvellement urbain « villageois ». Organiser une densification douce et diffuse des espaces bâtis, à l'initiative des habitants, dans le cadre d'opérations animées par la collectivité, en filière courte, en faisant monter en compétence les professionnels locaux de la construction.



BIMBY

Construire une nouvelle maison dans mon jardin

[Voici quelques exemples de projets BIMBY que je peux faire](#)

Diviser mon terrain pour le vendre	Construire un logement de plain-pied dans mon jardin pour mes vieux jours	Construire un studio au fond du jardin pour accueillir Mamie
Aider son enfant à construire en lui cédant un morceau de terrain	Construire un logement à louer dans mon jardin	Acheter une parcelle BIMBY bien placée pour construire ma maison

[...et bien plus encore](#)



BUNTI

Rénover-transformer un bâti existant

[Voici quelques exemples de projets BUNTI que je peux faire](#)

Transformer un bâtiment vacant en habitat	Adapter mon bien à l'âge ou au handicap	Améliorer les performances énergétiques
Agrandir ou ajouter un étage	Aménager des combles, des annexes	Réagencer mon intérieur, reconfigurer un bâtiment
Créer des espaces extérieurs, une place de stationnement	Réaliser un investissement locatif intelligent	Valoriser une partie inexploitée de ma maison pour la mettre en location

[...et bien plus encore](#)

BUNTY : « tisser » en hindi, mais aussi de l'anglo-normand « bonté »

Reconfigurer chaque année des logements avec un effet levier de 10€ d'investissement privé pour 1€ d'investissement public.

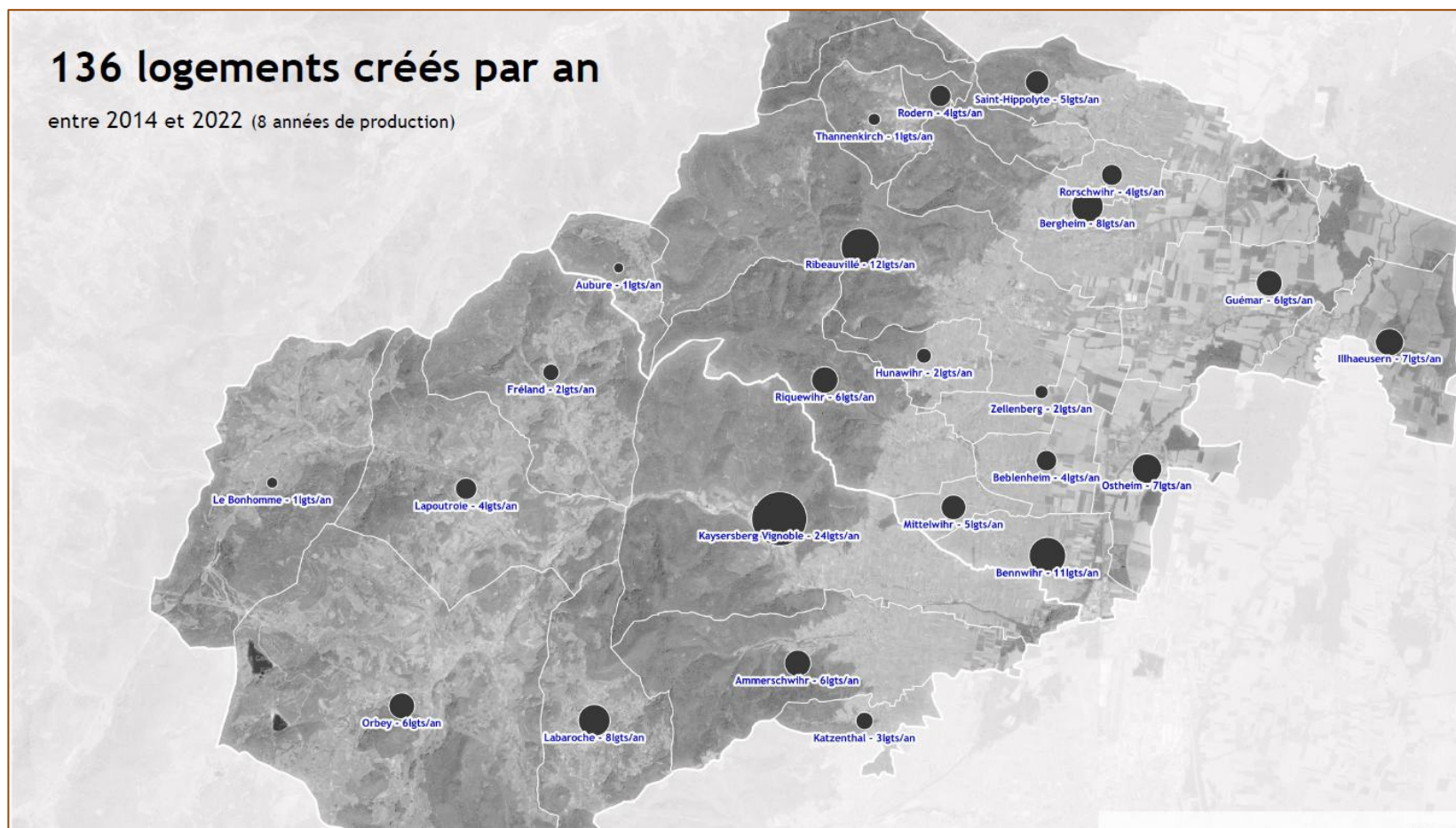
Déclencher et financer la transformation du patrimoine bâti grâce à une puissante modélisation architecturale et immobilière injectant, à la racine, compréhension fine des segments de la demande, créativité agile, intelligence patrimoniale, protection sensée, bienveillance sincère et enthousiasme contagieux.



1. Quelles sont les caractéristiques des 1 100 logements construits les 8 dernières années ?

Les filières de production du logement à l'échelle du territoire du SCoT ...

A l'échelle du territoire du SCoT, près de 1 100 logements ont été créés entre 2014 et 2022 (soit sur une durée de 8 ans). Ceci correspond à une moyenne de 136 logements par an. La répartition géographique par commune est représentée sur la carte ci-dessous.



Ces 1 100 logements ont été majoritairement produits via de « l'habitat diffus » (à hauteur de 36%), et dans du bâti ancien (à hauteur de 40%), cf. catégories représentées en jaune et en rose ci-dessous. 20% de ces logements ont été créés via des opérations portées par des promoteurs, cf. catégorie représentée en bleu.

136 logements par an

entre 2014 et 2022

(8 années de production)

PROMOTION

27 logements / an 20%

MICRO-PROMOTION

6 / an 4%

MAISON INDIVIDUELLE GROUPÉE

3%

LOTISSEMENT

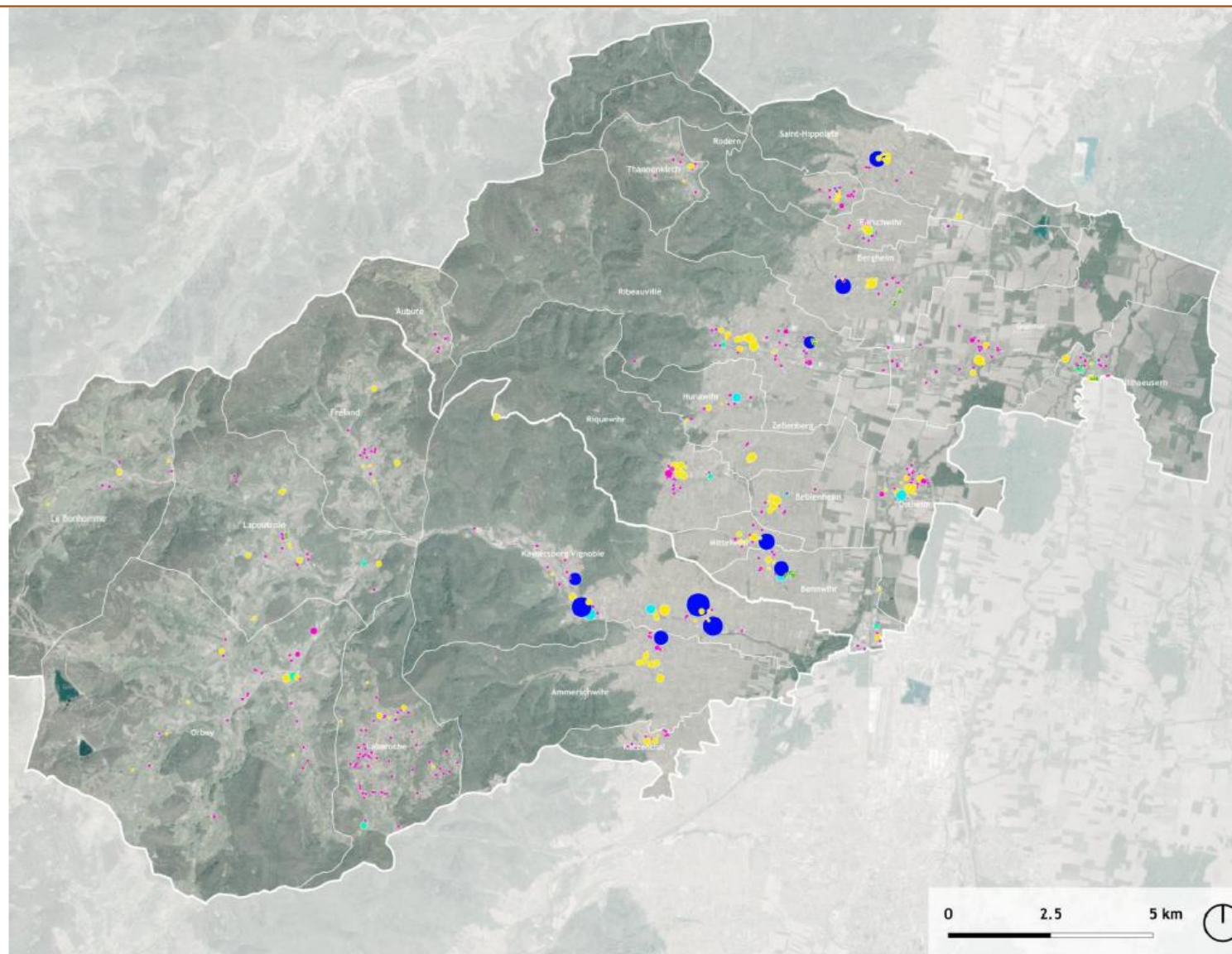
10 / an 7%

DIFFUS

49 logements / an 36%

CRÉATION DANS L'ANCIEN

40 logements / an 30%

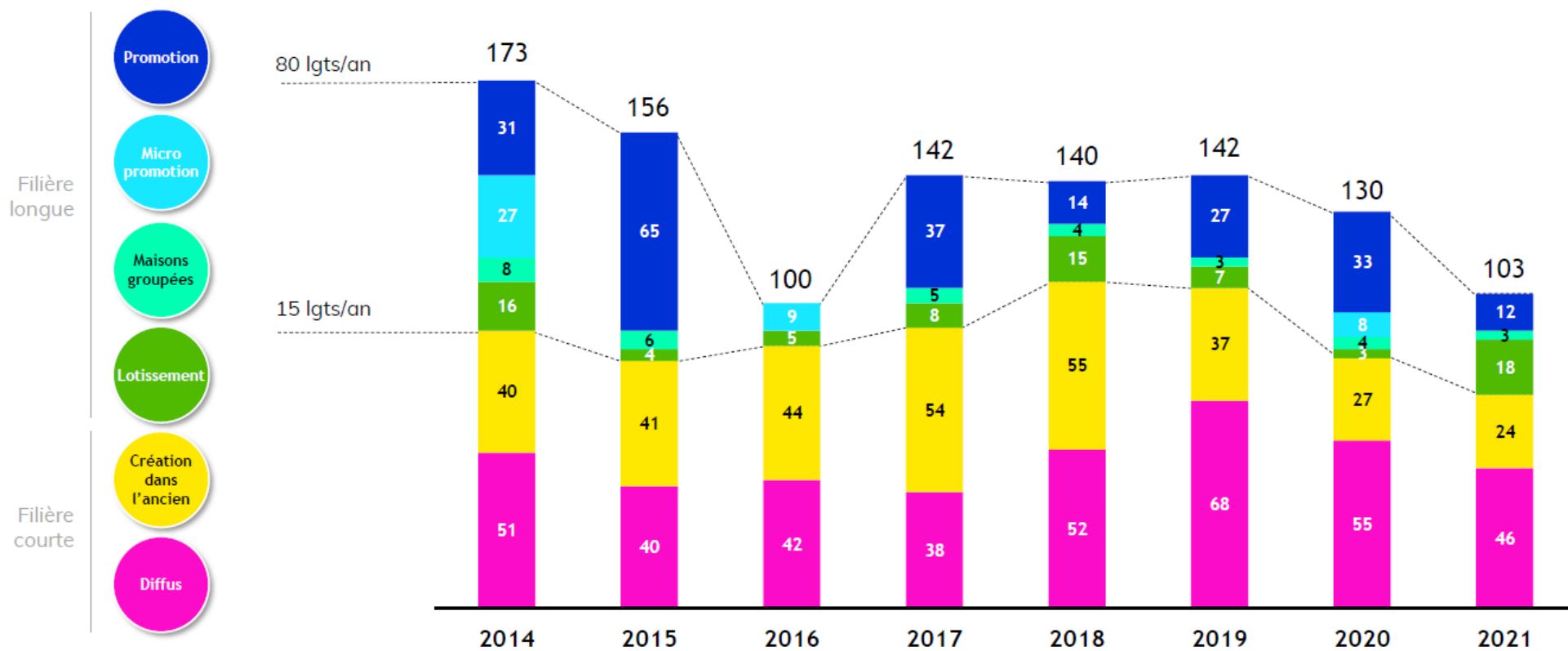


Source : Fichiers Fonciers 2022

Les différentes filières de production sont détaillées ci-dessous par année selon les mêmes catégories.

Le **diffus** et la **création dans l'ancien** forment le socle de la production

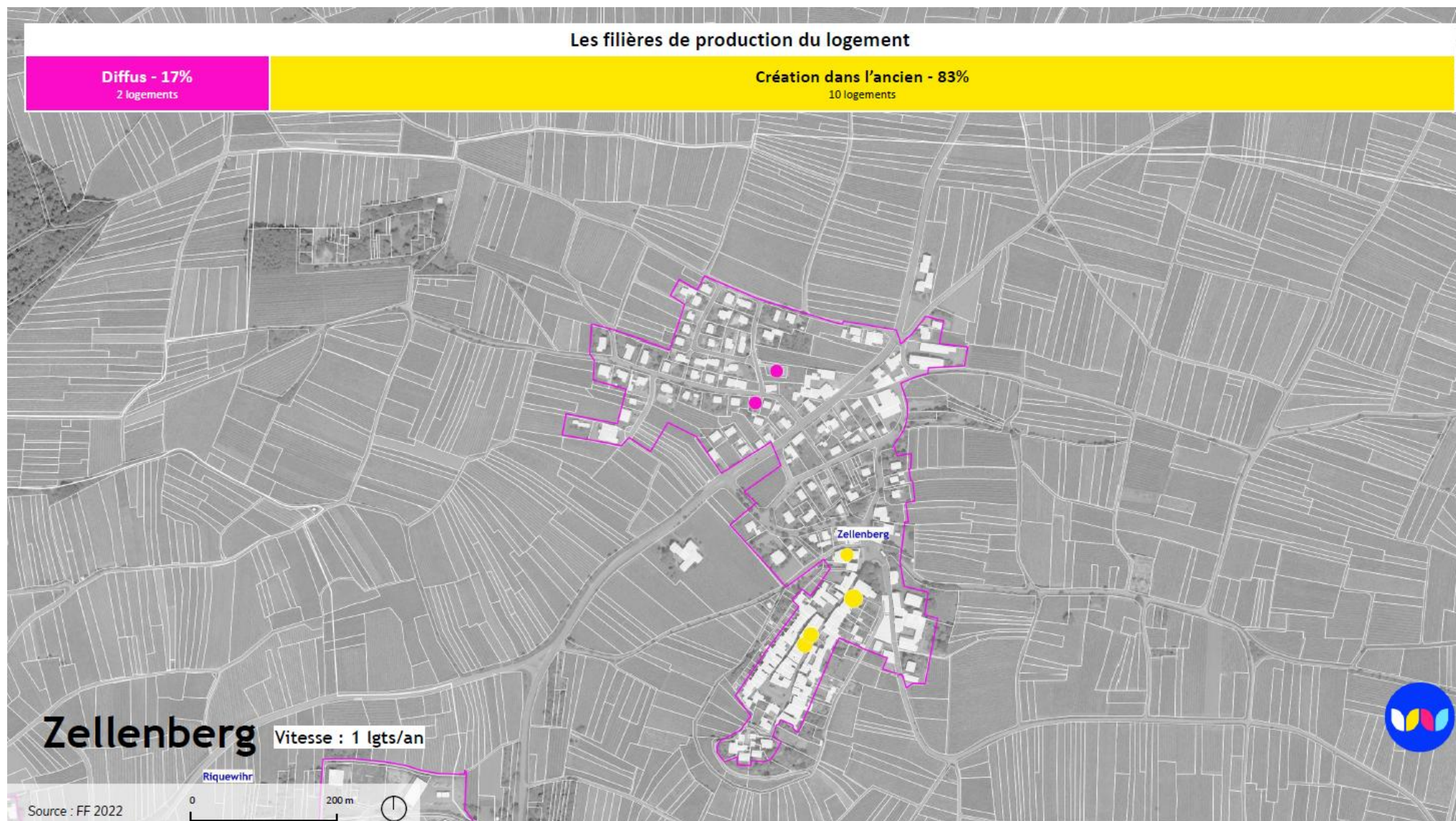
136 logements par an entre 2014 et 2022



Source : Fichiers Fonciers 2022

Les filières de production du logement à l'échelle de Zellenberg...

Les différentes filières de production sont détaillées et localisées ci-dessous à l'échelle de la commune de Zellenberg.

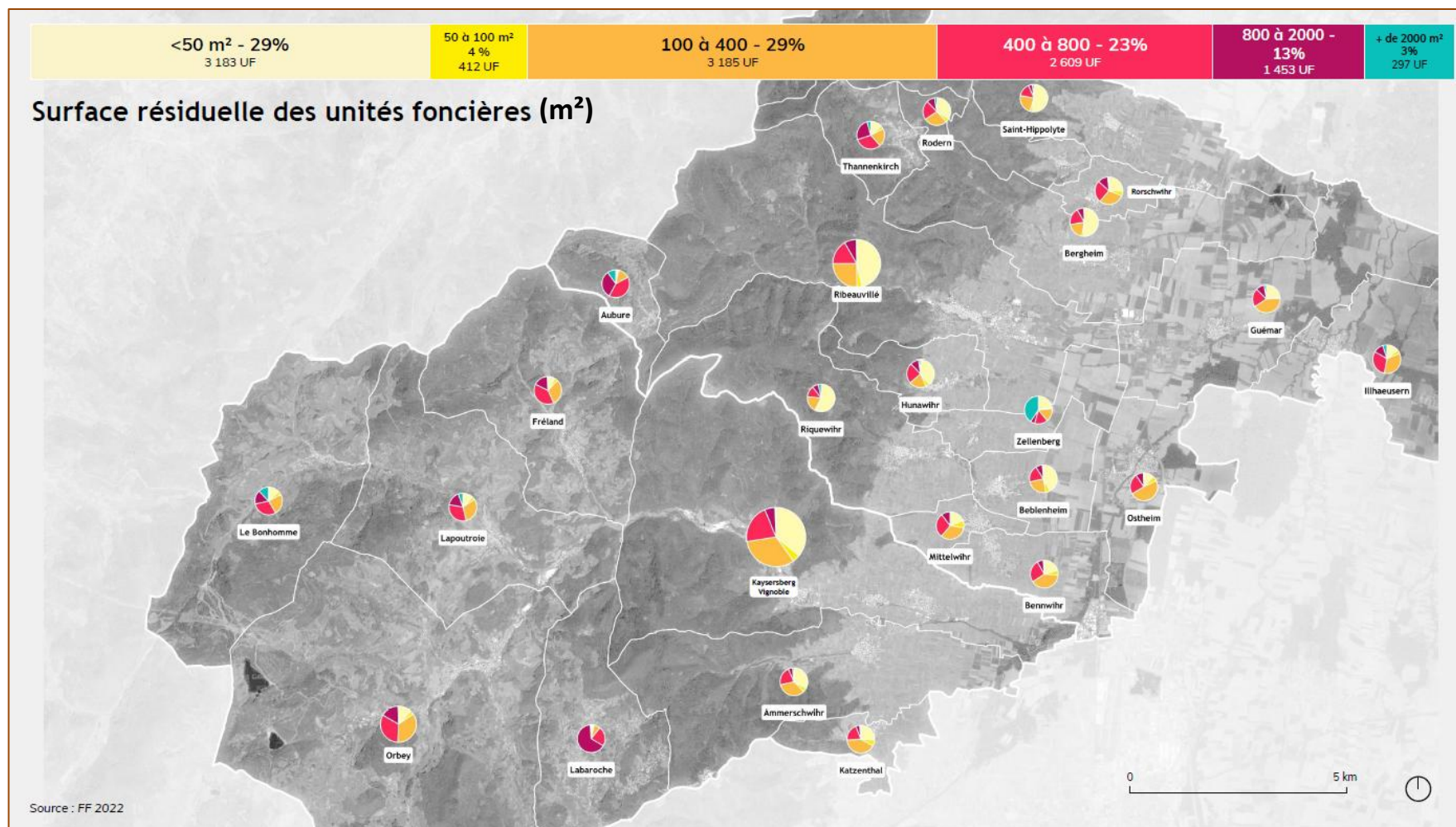


2. Quelles sont les caractéristiques du parc des 11 000 parcelles habitées ?

Surface résiduelle des unités foncières à l'échelle du territoire du SCOT ...

A l'échelle du territoire du SCOT, près de 11 000 parcelles sont habitées. En prenant en compte les unités foncières, c'est-à-dire les îlots d'un seul tenant composés d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire (ou à la même indivision), l'étude des fichiers fonciers permet d'observer que :

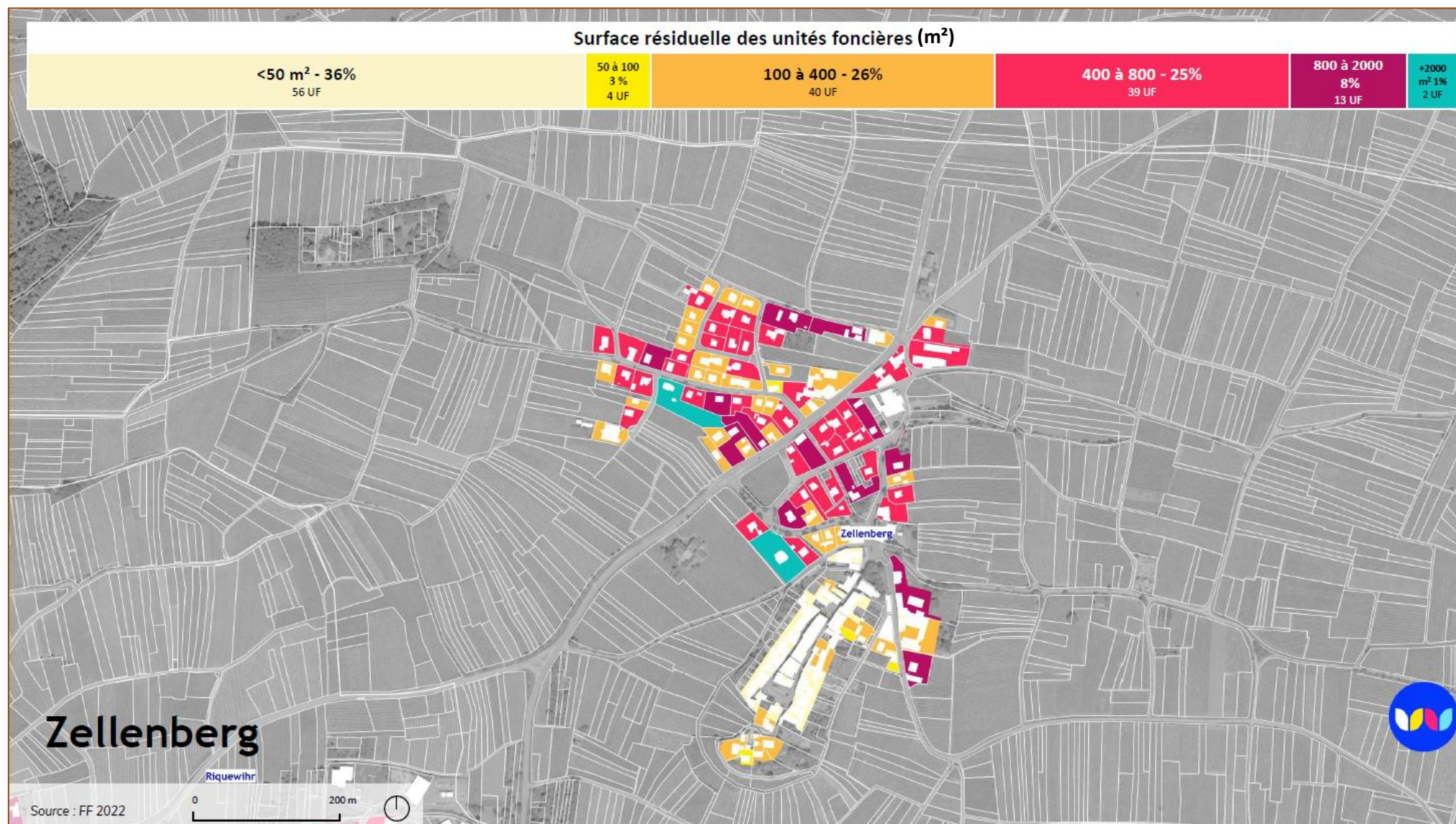
- 29% des unités foncières du territoire présentent une surface résiduelle (non utilisée) de 100 à 400 m²
- 39 % présentent une surface résiduelle supérieure à 400 m²



Surface résiduelle des unités foncières à l'échelle de Zellenberg...

A l'échelle de la commune de Zellenberg,

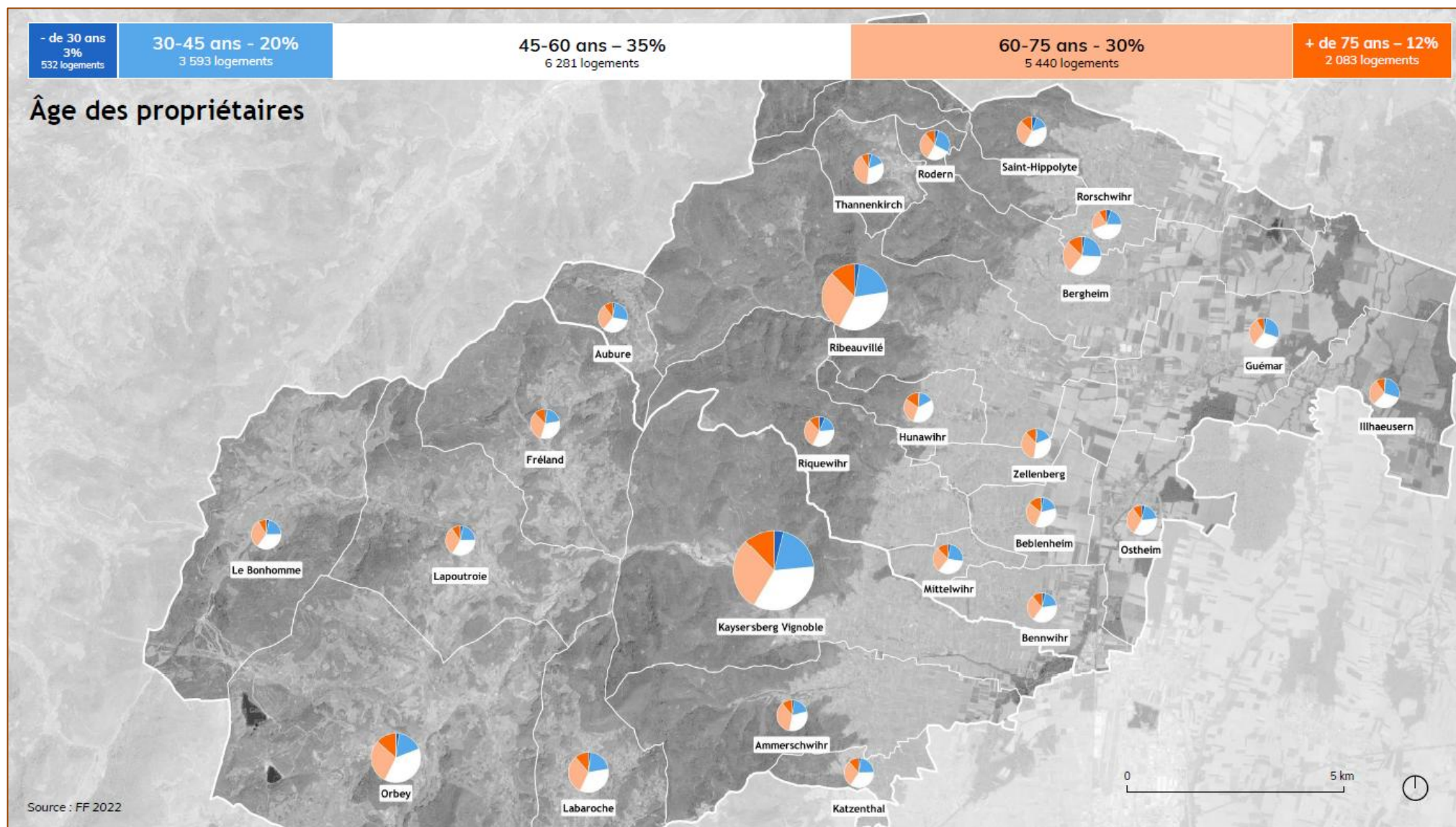
- 26 % des unités foncières présentent une surface résiduelle de 100 à 400 m², soit 40 unités foncières
- 34 % présentent une surface résiduelle supérieure à 400 m², soit 54 unités foncières



Ages des propriétaires à l'échelle du territoire du SCOT ...

A l'échelle du territoire du SCOT, l'étude des fichiers fonciers permet d'observer que :

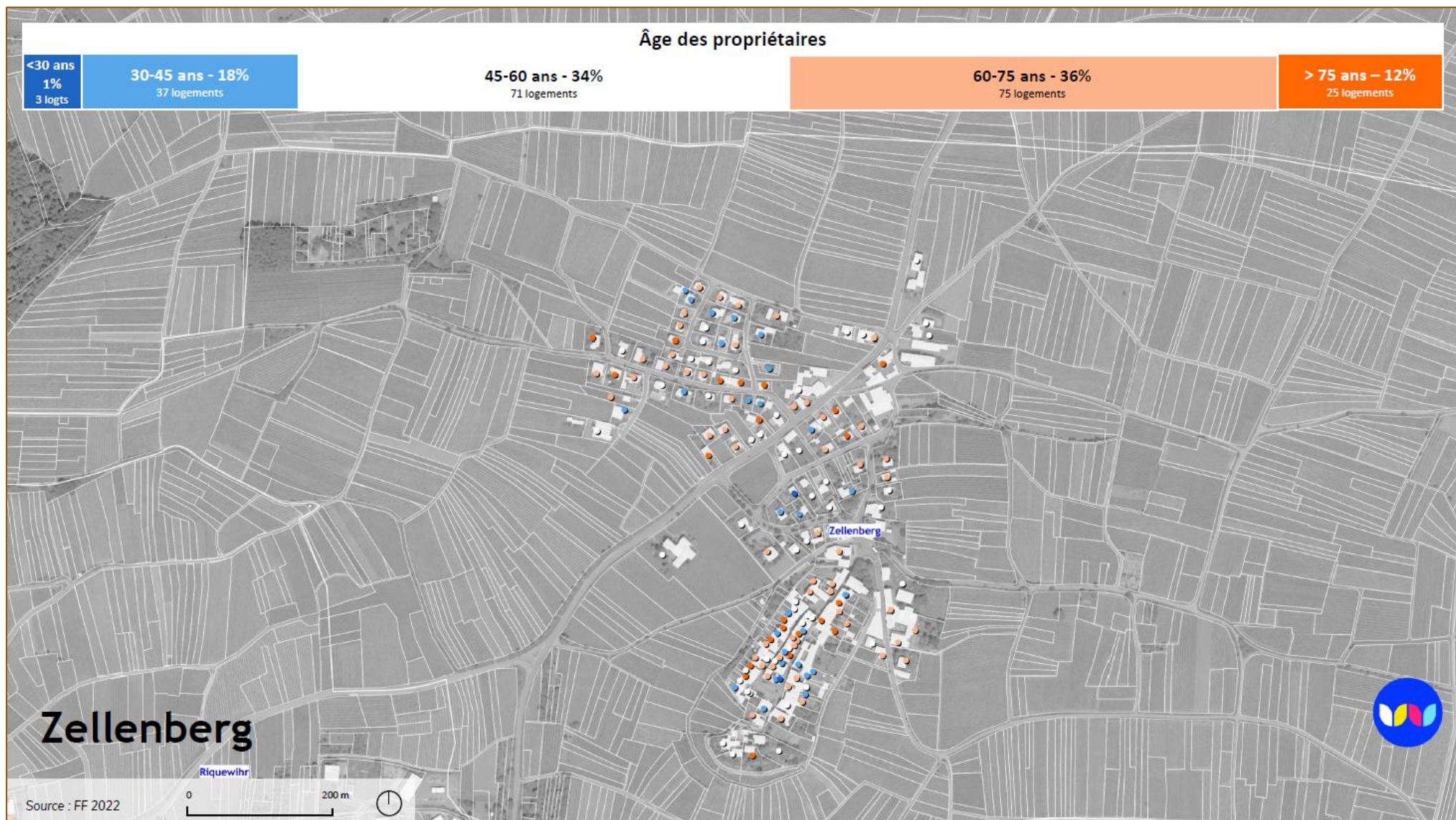
- 35 % des propriétaires de logements ont entre 45 et 60 ans (soit 6281 logements concernés)
- 42% des propriétaires de logements ont plus de 60 ans (7523 logements concerné), dont 12% de propriétaires de plus de 75 ans



Ages des propriétaires à l'échelle de Zellenberg...

A l'échelle de la commune de Zellenberg,

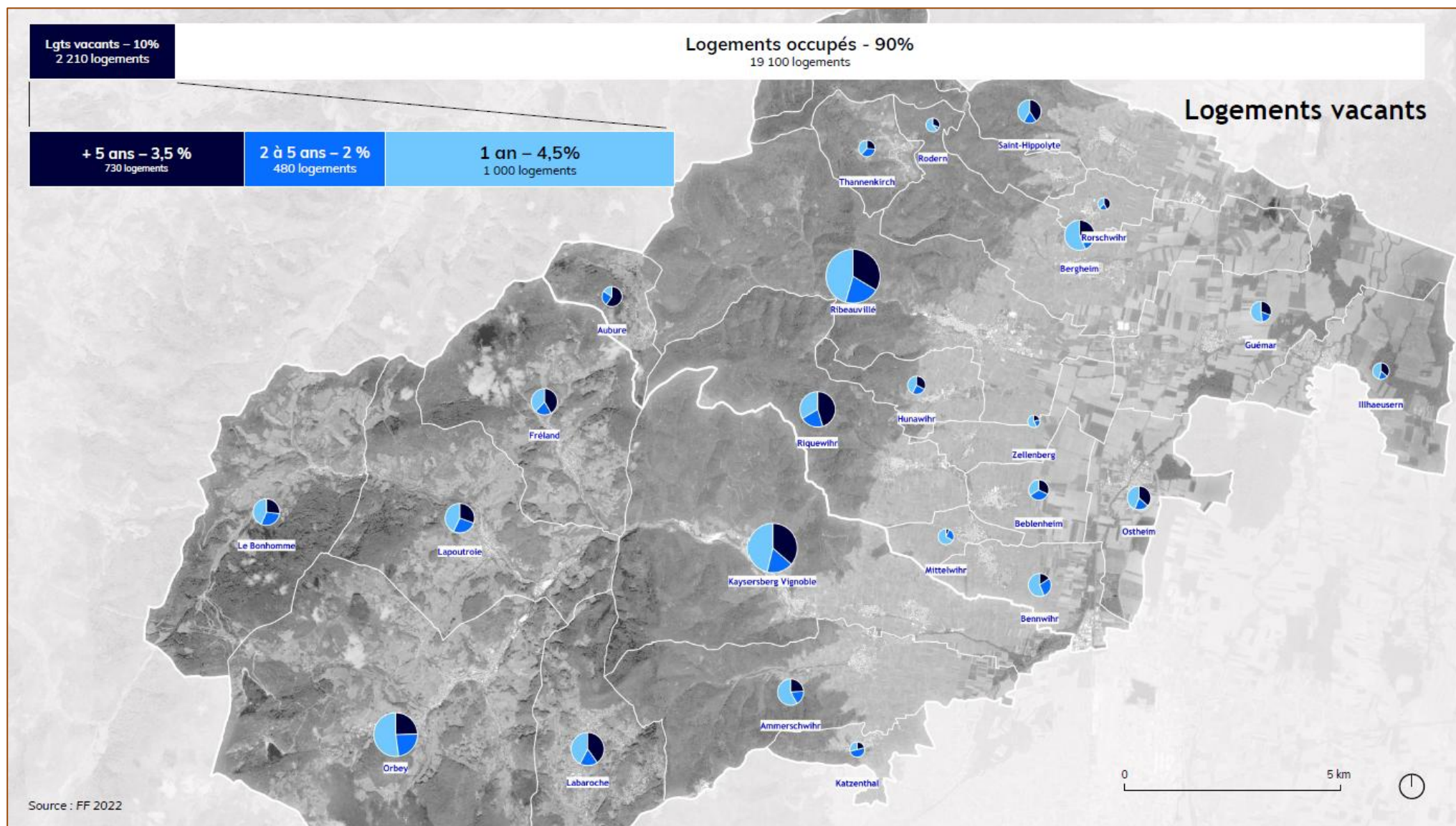
- 34 % des propriétaires de logements ont entre 45 et 60 ans (soit 71 logements concernés)
- 48 % des propriétaires de logements ont plus de 60 ans (100 logements concerné), dont 12 % de propriétaires de plus de 75 ans



Volume et durée de la vacance dans le parc de logement à l'échelle du territoire du SCoT ...

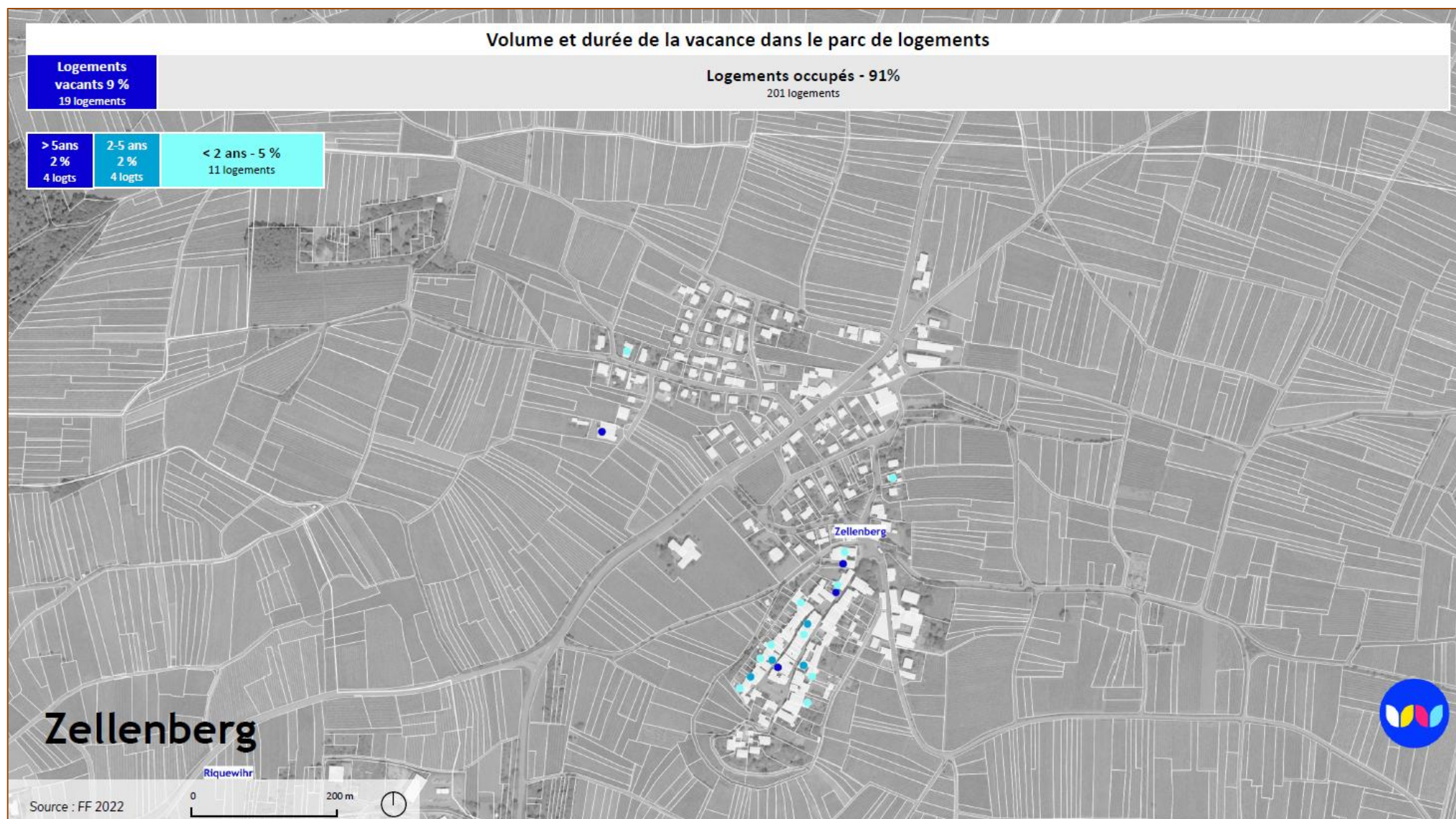
A l'échelle du territoire du SCoT, l'étude des fichiers fonciers permet d'observer que 10 % * des logements sont vacants (soit 2 210 logements), dont 3.5 % vacants depuis plus de 5 ans (soit 730 logements).

* Ce résultat est à nuancer : lors des phases d'élaboration de PLU/PLUi, le travail de recensement à l'échelle communale mène bien souvent à un nombre plus faible de logements réellement vacants.

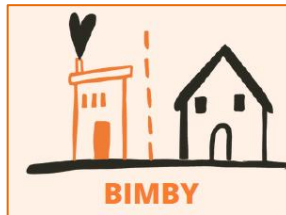


Volume et durée de la vacance dans le parc de logement à l'échelle de Zellenberg...

A l'échelle de la commune de Zellenberg, 9 % des logements sont vacants (soit 19 logements), dont 2 % vacants depuis plus de 5 ans (soit 4 logements).



3. Quel potentiel brut de densification du parc habité en BIMBY et en BUNTI ?



Potentiel BRUT BIMBY

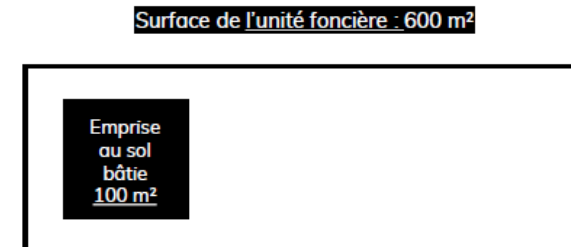
Méthodologie

Le potentiel brut en BIMBY correspond au potentiel non bâti des parcelles, théoriquement mobilisable pour d'autres projets.

Pour l'identifier, le travail de « sélection » ci-contre est réalisé : ne sont retenues que les unités foncières dont la surface « divisible » est supérieure à 250 m².

Lorsque la surface divisible est supérieure à 250 m², il est alors admis que le terrain peut théoriquement accueillir un nouveau projet. Cette sélection repose uniquement sur le critère de surface, et ne prend pas en compte les règles d'urbanisme et autres questions de faisabilité.

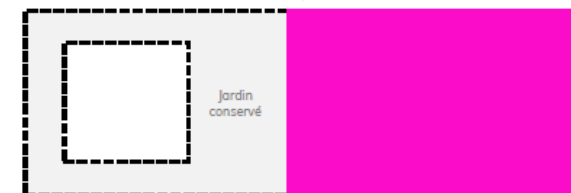
Le résultat de cette sélection permet d'identifier le potentiel brut (BIMBY) d'un territoire.



On déduit la surface bâtie
Surface résiduelle : 500 m²



On conserve 200 m² de jardin pour la maison existante
Surface divisible : 300 m²



Est-ce que la surface divisible mesure plus de 250 m² ?

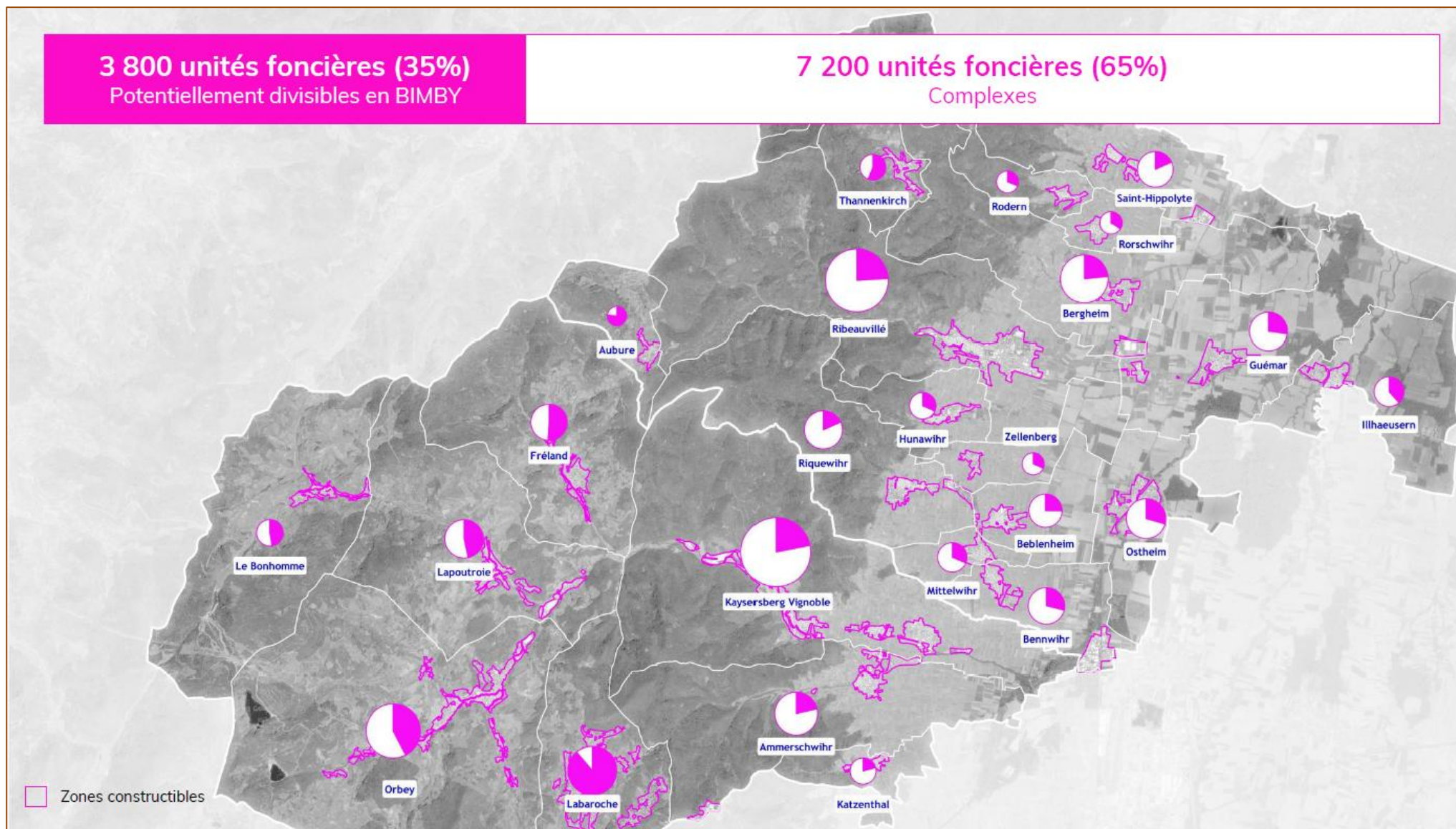


Si oui, la parcelle peut accueillir un projet BIMBY

Potentiel BIMBY à l'échelle du territoire du SCoT ...

A l'échelle du territoire du SCoT, l'application de la méthode ci-avant permet de définir que 35% des unités foncières du territoire sont potentiellement divisibles pour accueillir un projet BIMBY, soit un total de 3 800 unités foncières.

Certaines communes comportent un potentiel plus important que d'autres, cf. diagrammes représentés sur la carte ci-dessous.





Potentiel BRUT BUNTI

Méthodologie

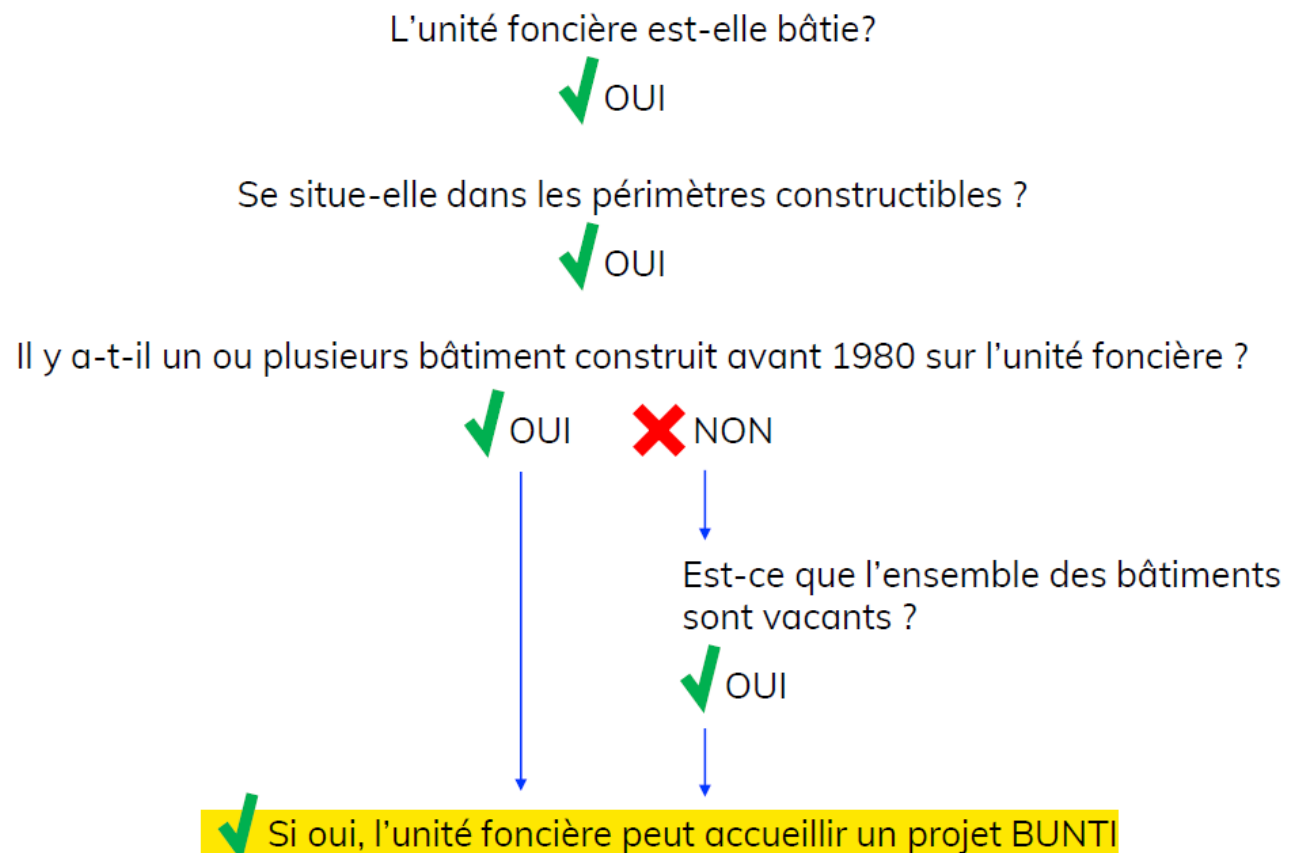
Le potentiel brut en BUNTI correspond au potentiel du bâti existant, mobilisable pour d'autres projets.

Pour l'identifier, le travail de « sélection » ci-contre est réalisé : ne sont retenues que les unités foncières bâties situées en zone constructible, comportant un ou plusieurs bâtiment(s) construit(s) avant 1980 ou comprenant un ou plusieurs bâtiment(s) vacant(s).

Dans ces cas, il est alors admis que la parcelle peut théoriquement accueillir un nouveau projet.

Cette sélection repose uniquement sur les critères ci-dessus, et ne prend pas en compte les règles d'urbanisme et autres questions de faisabilité.

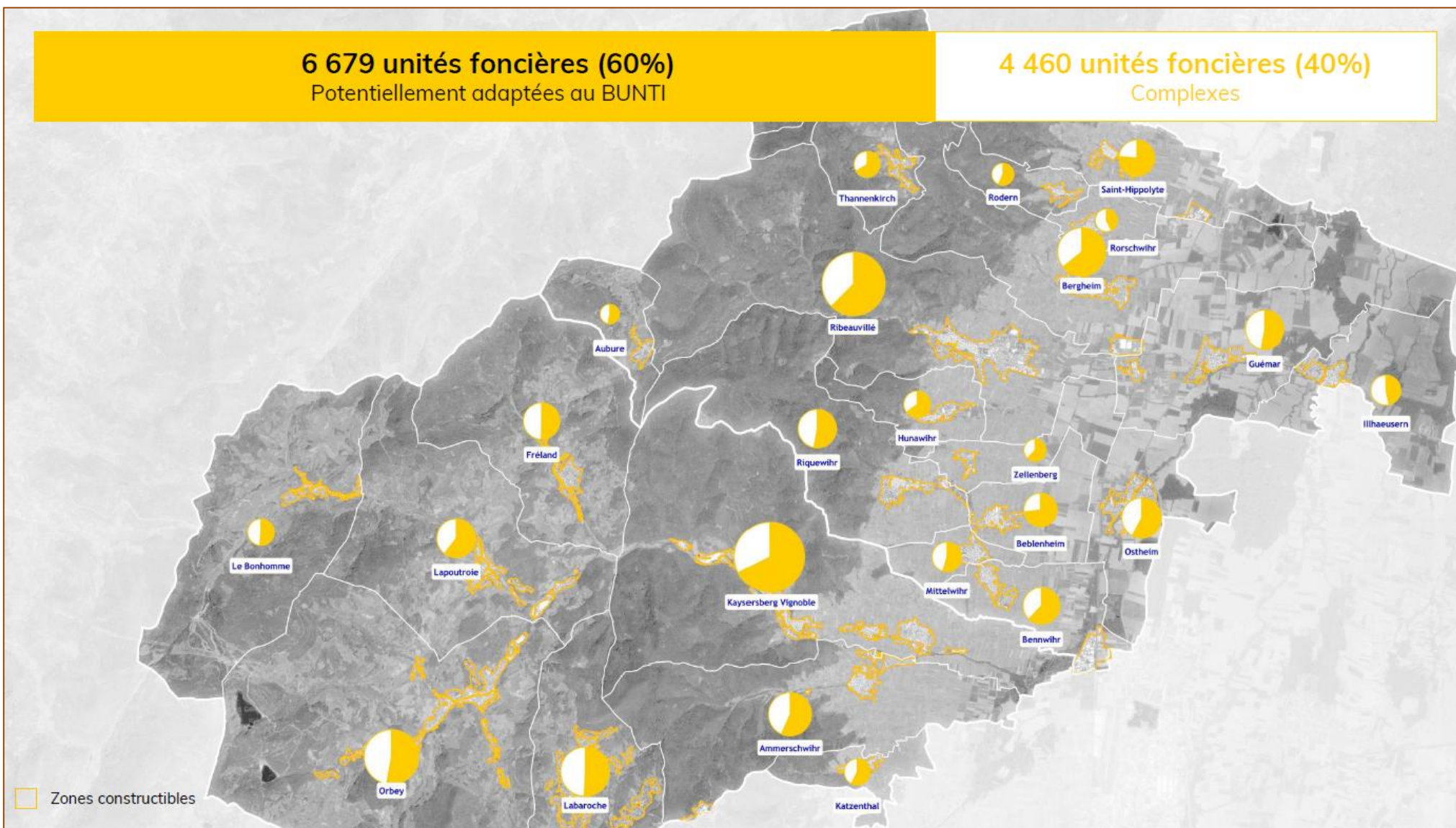
Le résultat de cette sélection permet d'identifier le potentiel brut « BUNTI » d'un territoire.



Potentiel BUNTI à l'échelle du territoire du SCoT ...

A l'échelle du territoire du SCoT, l'application de la méthode ci-avant permet de définir que 60% des unités foncières du territoire sont potentiellement adaptables pour accueillir un projet BUNTI, soit un total de 6 679 unités foncières.

Certaines communes comportent un potentiel plus important que d'autres, cf. diagrammes représentés sur la carte ci-dessous.



Approche ciblée par profils ...

Les « potentiels BIMBY » et les « potentiels BUNTI » présentés ci-avant peuvent être affinés, via une approche selon des profils de propriétaires. Plusieurs exemples sont présentés ci-après :

Profils de propriétaires

Potentiel à l'échelle du SCoT

Profil 1

Propriétaire occupant, âgé de plus de 70 ans,
Dont la maison comporte des étages,
Dont la parcelle dépasse 1 000 m²

**Potentiel BIMBY
de 815 maisons**



Profil 2

Propriétaire occupant, âgé de plus de 70 ans,
Dont la maison comporte des étages,
Dont le logement dépasse 120 m²

**Potentiel BUNTI
de 1 201 maisons**



Profil 4

Propriétaire âgé,
Dont le logement est une résidence
secondaire

**Potentiel BUNTI
de 508 maisons**



Profil 7

Propriétaires en indivision,
Dont le nombre de propriétaires en indivision
est supérieur ou égal à 4

**Potentiel BUNTI ou BIMBY
de 938 logements**



Pour tout renseignement, contactez-nous !

Syndicat mixte du SCOT Montagne Vignoble & Ried
1 rue Pierre de Coubertin – 68150 Ribeauvillé
Tel : 03 89 73 27 21 – www.scot-mvr.org
Anne Urbain : anne.urbain@paysderibeauville.fr
Eyyub Dikbas : eyyub.dikbas@paysderibeauville.fr