Syndicat mixte du SCOT du Dijonnais

Octobre 2015 - n° 9

Actu' SCoT

Evaluation du SCoT

Population et logements

Répondre à l'accueil de nouvelles populations...

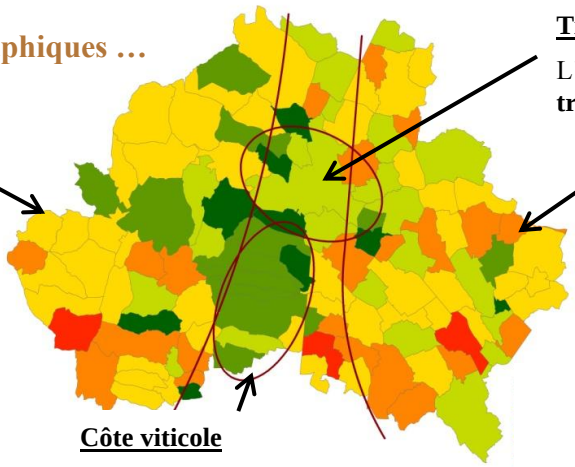
Accueillir 25 000 habitants supplémentaires sur la période 1999-2020

à l'échelle du SCoT ...

- les **objectifs du SCoT** semblent **difficilement réalisables** d'ici 2020
- le phénomène de **périurbanisation se poursuit**
- **peu de recul** pour observer les effets du SCoT

	Population à accueillir en 2020 (PADD)	Population accueillie 1999-2012	Population restant à accueillir d'ici 2020
Pôle métropolitain	16 000	2 863	13 137
SCoT hors pôle métropolitain	9 000	7 673	1 327
SCoT du Dijonnais	25 000	10 536	14 464

à l'échelle des entités géographiques ...



Tissu urbain de l'agglomération

L'évolution de la population est **très variable** selon les communes

Plateaux boisés et naturels de l'Ouest

Une **augmentation** de la population moins soutenue (1 505 des 7 673 habitants hors pôle métropolitain)

Raisons :
- topographie accidentée
- foncier plus rare
- accès plus difficile

Est Dijonnais

Une **augmentation forte** de la population (6 454 des 7 673 habitants hors pôle métropolitain)

Raisons :
- facilité d'accès (infrastructures de transport)
- coût du foncier favorable

Côte viticole

Une population qui **diminue** (- 238 habitants)

Raison :
- foncier cher et rare

à l'échelle de l'armature territoriale ...

Sur le **pôle métropolitain augmentation** de la **population** surtout sur Dijon.

Les **communes plus rurales** ont connu la plus **forte croissance** démographique.

Nombre d'habitants supplémentaires sur la période 1999-2012

Pôle métropolitain	2 863
Cœur urbain	2 449
1ère couronne	- 243
2ème couronne	657
SCoT hors pôle métropolitain	7 673
Pôles relais	133
Pôles de proximité	1 045
Autres communes	6 495
SCoT du Dijonnais	10 536

Objectifs du SCoT

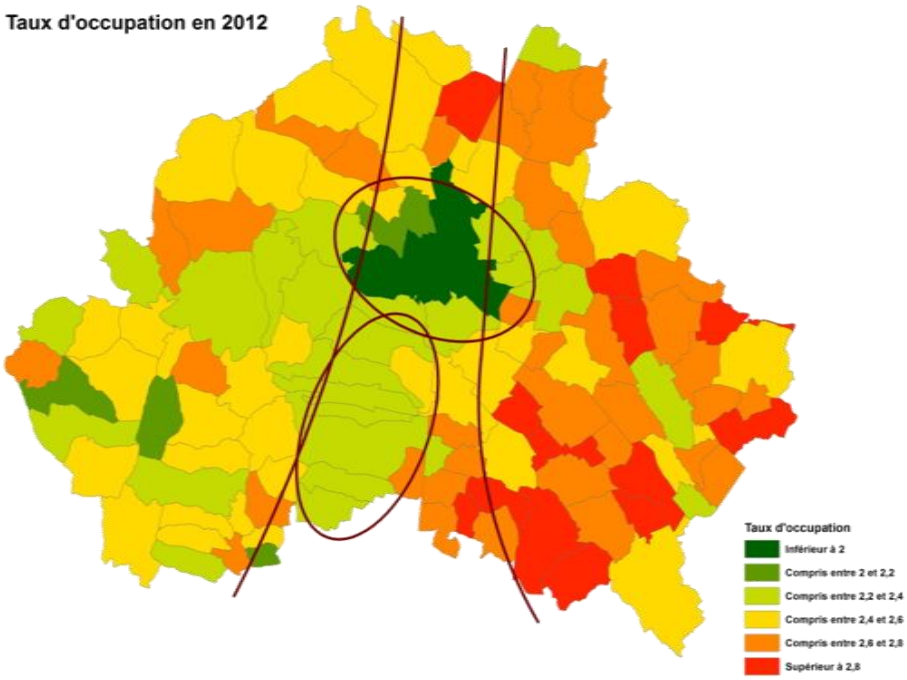
- Constituer une organisation territoriale plus équilibrée
- Renforcer le pôle métropolitain et organiser un territoire multipolaire
- Conforter le rôle des pôles relais et de proximité
- Réaliser des économies d'échelle et éviter les concurrences territoriales
- Attirer de nouveaux actifs pour répondre au vieillissement de la population

Ménages et taux d'occupation en 2012

Depuis 1999, **18 733 ménages supplémentaires** ont été accueillis sur le territoire du SCoT du Dijonnais, dont :

- **14 007 ménages** sur le **pôle métropolitain**
- **4 725 ménages** sur le **SCoT hors pôle métropolitain**

A l'échelle du SCoT, le **taux d'occupation** est passé de 2,29 en 1999 à **2,07** en **2012**, ce qui révèle le **phénomène de desserrement des ménages**, de **décohabitation des habitants** et la **hausse des familles monoparentales**.



Pôle métropolitain

Cœur urbain : **+ 9 189 ménages**, taux d'occupation de **1,81**

➔ Ce sont essentiellement des **ménages de 1 ou 2 personnes** (étudiants, couples sans enfant, familles monoparentales, personnes âgées…). Les familles avec enfants sont peu représentées.

1ère couronne : **+ 3 922 ménages**, taux d'occupation de **2,23**

2ème couronne : **+ 657 ménages**, taux d'occupation de **2,57**

➔ Plus on s'éloigne du cœur urbain, plus le taux d'occupation se rapproche de celui du SCoT hors pôle métropolitain. Ces taux d'occupation indiquent principalement la présence de **familles avec enfants**.

SCoT hors pôle métropolitain

Pôle relais : **+ 363 ménages**, taux d'occupation de **2,32**

Pôle de proximité : **+ 896 ménages**, taux d'occupation de **2,53**

Communes rurales : **+ 3 467 ménages**, taux d'occupation de **2,62**

➔ Ce qui révèle la présence en grande majorité de **familles avec enfants**.

La typologie des logements diffère selon les territoires et influence le type de ménage qui sera accueilli.

Objectifs démographiques dans les documents d'urbanisme

Les **23 PLU compatibles** avec le SCoT prévoient l'**accueil** d'environ **10 400 habitants** d'ici **2020 à 2025**, dont :
- 6 450 habitants sur le pôle métropolitain
- 3 950 habitants hors pôle métropolitain.

Ces **projections** s'avèrent **bien supérieures aux objectifs** affichés **dans le SCoT**, notamment en dehors du pôle métropolitain, d'autant plus que la population a augmenté de 8 175 habitants entre 1999 et 2010 sur le territoire du SCoT.

Les orientations du SCoT affichées par niveau territorial ne sont donc pas assez précises pour permettre une bonne appréciation de la compatibilité des objectifs démographiques fixés par chaque commune dans le cadre de la révision de leur document d'urbanisme.

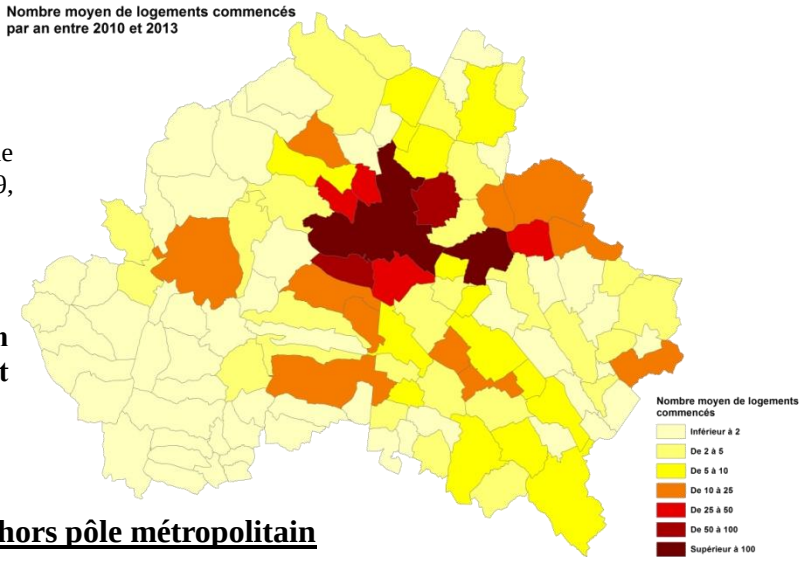
Produire 28 000 logements sur la période 2010-2020

- Produire des logements pour répondre à l'accueil et au desserrement des ménages
- Avoir une répartition équilibrée de ces logements sur la base de l'armature territoriale (70 % sur le pôle métropolitain et 30 % sur le reste du territoire)

Objectifs du SCoT

Logements attendus entre 2010-2020	
Cœur urbain (Dijon)	10 000
Pôle métropolitain sans Dijon	9 000
Pôles relais	2 500
Pôles de proximité	3 500
Autres communes	3 000

Analyse des logements commencés sur la période 2010-2013



Pôle métropolitain

La production de logements par an a connu une augmentation comparé à la période 1999-2009, résultat de la mise en place du PLH

1 457 logements commencés par an (1 169 sur la période 1999-2009), essentiellement dans le cœur urbain de Dijon pour 856 logements d'entre eux et également sur la première couronne à hauteur de 486 logements.

SCoT hors pôle métropolitain

Le nombre de logements supplémentaires a diminué quel que soit le niveau de l'armature territoriale.

302 logements commencés par an (368 sur la période 1999-2009)

Le développement sur les pôles de proximité devrait s'accentuer dans les années à venir car il est prévu 1 700 logements supplémentaires dans les PLU approuvés ou en cours de révision.

Au regard des objectifs du SCoT

	Logements à produire par an	Logements produits par an sur 2010-2013	Taux de réalisation (%)
Pôle métropolitain	1 900	1 457	77
Cœur urbain	1 000	856	86
Pôle métropolitain sans Dijon	900	601	67
SCoT hors pôle métropolitain	900	302	34
Pôles relais	250	23	9
Pôles de proximité	350	57	16
Autres communes	300	222	74
SCoT du Dijonnais	2 800	1 760	63

Sur la période 2010-2013 :

- à l'échelle du SCoT, **1 760 logements par an** ont été **commencés**, chiffre en deçà des objectifs du SCoT de 2 800 logements par an.
- **83 %** ont été produits sur le **pôle métropolitain** et **17 % en dehors** alors que le SCoT prevoit un rééquilibrage de l'offre à hauteur de 70 % / 30 %.
- hors pôle métropolitain, l'**urbanisation** s'est **réalisée** surtout **sur les communes rurales**. Les pôles relais et de proximité ne se distinguent pas.

Les résultats doivent être lus avec prudence car ils n'incluent pas la remise sur le marché de logements déjà existants même si cette dernière reste faible alors que les objectifs du SCoT les intègrent.

Diversifier l'offre de logements

Produire des logements de différentes tailles, typologies et statuts d'occupation ainsi que des logements aidés, en accession et en location

Taille et typologie des logements

SCoT du Dijonnais
2010 - 2013

69 % de logements collectifs | **27 % de logements individuels**

Etat des lieux en 2010

- une **offre diversifiée** sur le **pôle métropolitain**
- un **parc peu diversifié**, composé principalement de logements **individuels** de **5 pièces et plus** sur la **seconde couronne** de l'agglomération, les **pôles de proximité** et les **communes les plus rurales**

Entre 2010 et 2013

- un **effort de diversification** réalisé sur la **seconde couronne**
- **hors pôle métropolitain**, les **tendances observées** en 2010 **restent les mêmes**

Statut d'occupation

En 2010, à l'échelle du SCoT, **52 %** des habitants sont **propriétaires** et **43 %** sont **locataires**.

Sur le **pôle métropolitain**, on trouve **autant de propriétaires que de locataires** mais plus on **s'éloigne du cœur urbain** de Dijon, plus la **part des propriétaires augmente**.

83 % de propriétaires sur la seconde couronne de l'agglomération et 86 % sur les communes les plus rurales.

Exception sur les **pôles relais** où la **répartition est plus équilibrée**

Logements aidés

Etat des lieux en 2010

14 % des résidences principales seraient **des logements à loyer modéré** (LLM) sur le territoire du SCoT, concentrés essentiellement sur **Dijon** et la **première couronne** de l'agglomération (données INSEE)

Entre 2010 et 2013 (source Sitadel)

Cœur urbain : 28 % des logements commencés sont des logements aidés
➔ mais les nombreux **programmes d'habitat à venir augmenteront** assurément et considérablement **cette part** pour atteindre les objectifs du SCoT

Première et seconde couronne : 31 et 32 %
➔ **objectifs** du SCoT **respectés**

Pôles relais : 43 %
➔ **objectifs** du SCoT **respectés**

Pôles de proximité et communes les plus rurales : environ 4 %
➔ cette faible part est sûrement liée à la **difficulté à mobiliser les bailleurs sociaux** en dehors du pôle métropolitain

Objectifs du SCoT

- Permettre l'accès à un logement adapté pour l'ensemble de la population
- Mieux répondre à la taille des ménages et à la diversité des demandes
- Proposer davantage de solutions adaptées aux capacités financières des jeunes et des personnes isolées
- Faciliter la mobilité résidentielle des ménages pour contribuer au renouvellement de la population des communes et quartiers
- Eviter la spécialisation socio-démographique des communes, avec un parc aujourd'hui majoritairement composé de maisons individuelles occupées par des propriétaires

Part des logements aidés dans la production nouvelle (%)	
Cœur urbain	50
Pôle métropolitain (Grand Dijon - Dijon)	30
Pôles relais	20
Pôles de proximité	20
Autres communes	10

Produire de manière économe

Objectifs du SCoT

- Prioriser et privilégier le renouvellement urbain, la requalification des friches, l'utilisation des espaces interstitiels et dents creuses
- Favoriser la réhabilitation des logements vétustes et inadaptés
- Développer un habitat plus dense mais de qualité

Favoriser le renouvellement et le renforcement des secteurs déjà urbanisés

Part de la production de logements consacrée au renouvellement urbain (%)	
Cœur urbain	70
Sur le reste du territoire	20

L'analyse porte sur les **logements produits au sein du tissu bâti** sur la période 2010-2013, à l'échelle de **94 communes** excluant les 17 communes soumises au RNU et les 5 communes qui n'ont pas eu de constructions nouvelles sur la période 2010-2013.

La **part des logements dans le tissu urbain** varie fortement d'une commune à l'autre (**80 à 100 %** pour **51 communes** et **moins de 20 %** pour **16 communes**). Ainsi, **16 communes ne répondent pas à l'objectif** du SCoT (11 communes rurales et 4 de la seconde couronne).

Pourquoi ?

- Des **disponibilités foncières inférieures** aux objectifs du SCoT
- Des **capacités foncières peu mobilisables**
- Une **priorisation des extensions urbaines**

Entre 2010 et 2013, à l'échelle des 94 communes, 79 % des nouveaux logements ont été réalisés au sein des secteurs urbains, soit 4 logements sur 5. !

Fixer des normes de densité

Pôle métropolitain

- Dijon : **78 logements à l'ha**
- Première couronne : **de 66 à 85 logements à l'ha**
- Seconde couronne : **de 20 à 33 logements à l'ha**

SCoT hors pôle métropolitain

- Pôles relais : **50 logements à l'ha**
- Pôles de proximité : **de 15 à 28 logements à l'ha**
- Communes rurales : **de 4 à 20 logements à l'ha**

Densité brute minimale (en logements à l'ha)	
Cœur urbain	70
Première couronne	50
Seconde couronne	30
Pôles relais	40
Pôles de proximité	25
Communes les plus rurales	12

Les densités montrent des variations importantes selon les communes

L'**effort** demandé sur les **pôles de proximité** et les communes de la **seconde couronne** s'avère **plus important** (passant de **20** à **29 logements à l'ha**) que celui des **communes rurales** (passant de **10** à **12 logements à l'ha**). Certaines **opérations** délivrées sur la **seconde couronne** et les **pôles de proximité ne respectent pas les densités** affichées dans le SCoT, cela concerne des opérations de moins de 5 000 m² de surface de plancher dans des PLU non compatibles.

Rappel

Toute **opération** d'aménagement **de plus de 5 000 m²** de surface de plancher a une **obligation de compatibilité directe avec le SCoT**, même si le PLU n'est pas compatible.

La nécessaire mise en compatibilité des PLU

L'analyse des **23 PLU compatibles** avec le SCoT montre que :

- une réflexion a été menée pour identifier les potentialités présentes au sein du tissu urbain existant
- les densités fixées dans le DOG sur les secteurs ouverts à l'urbanisation ont été respectées. Des dispositions ont été prises dans ce sens y compris sur les petites opérations.

Ce qu'il faut retenir . . .

- Des **objectifs** affichés dans le **SCoT** qui semblent **difficilement atteignables**
- Une **périurbanisation** qui **se poursuit**
- Sur le pôle métropolitain, une **dynamique confortée** par la **ville centre**
- Des **pôles relais** et de **proximité** qui **peinent à émerger**
- Une **taille des ménages** qui **diminue**, résultat d'un desserrement important
- Une **croissance démographique** qui connaît une **baisse** sur la période **2007-2012**
- Des **objectifs démographiques** affichés dans les **PLU** qui sont globalement **supérieurs** à ceux fixés dans le **SCoT**, favorisant ainsi la périurbanisation

Accueillir 25 000 habitants supplémentaires sur la période 1999-2020

- Une **production de logements en deçà des objectifs du SCoT**, surtout sur les pôles relais et de proximité
- Un **PLH** qui a permis de **maintenir**, voire renforcer l'**effort de construction** sur le pôle métropolitain
- Inversement une production de **logements en diminution** en **dehors du pôle métropolitain**
- Des **projets** qui **se font attendre** sur les **pôles relais et de proximité**
- Un **développement** qui se fait **au fil de l'eau** en **dehors du pôle métropolitain**, au gré des opportunités, sans réelle logique avec l'organisation territoriale inscrite dans le SCoT
- Un **SCoT** dont les **effets** sont **peu perceptibles**, du fait du peu de recul

Produire 28 000 logements sur la période 2010-2020

- Un **parc** relativement **diversifié** sur **Dijon** et sa **première couronne** et sur les **pôles relais**
- Un parc dominé par les **logements de grande taille** occupés par des propriétaires sur les **pôles de proximité**, la **seconde couronne** de l'agglomération et les **communes les plus rurales**
- Des **logements aidés** qui se concentrent sur **Dijon** et sa **première couronne**
- Une **diversification du parc** sur la **seconde couronne** qui semble être amorcée grâce au **PLH**
- Une **difficulté à produire** du **logement aidé** sur les **communes les plus rurales**
- Un **SCoT** dont les **effets** ne sont **pas mesurables** du fait du peu de documents compatibles

Diversifier l'offre de logements

Favoriser le renouvellement et le renforcement des secteurs déjà urbanisés

- Des **taux de renouvellement** qui **varient** énormément **selon les capacités** des communes et le développement qu'elles portent mais qui **vont dans le sens des objectifs** fixés par le SCoT et qu'il convient de **poursuivre**

- Des **opérations d'aménagement plus vertueuses** en matière d'économie de l'espace
- Des **densités** qui ont **augmenté** à la suite de l'entrée en vigueur du SCoT
- Un **SCoT** qui **influence directement les opérations d'aménagement** et qui joue donc un rôle important dans la hausse des densités
- Des **densités** bien **prises en compte** dans le cadre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme
- Une **mise en compatibilité à poursuivre** pour que l'ensemble des opérations s'engage dans une gestion plus économe du foncier

Fixer des normes de densité

Syndicat mixte du SCoT du Dijonnais

40 avenue du Drapeau
BP 17510
21075 DIJON cedex

Tél : 03 80 50 37 02 – Fax : 03 80 50 13 36
scotdudijonnais@grand-dijon.fr
http://www.grand-dijon.fr