

Accueil de population

Le document 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

Le PADD du SCoT envisage l'accueil de **25 000 habitants** supplémentaires sur la période **1999-2020** :

- 16 000 habitants supplémentaires pour le pôle métropolitain
- 9 000 pour le reste du territoire

Résultats de l'analyse

	Population à accueillir en 2020	Population accueillie 1999-2013	Population restant à accueillir sur la période 2013-2020
Pôle métropolitain	16 000	4 406	11 594
SCoT hors pôle métropolitain	9 000	8 164	836
SCoT du Dijonnais	25 000	12 570	12 430

Si les taux de croissance annuels se maintiennent jusqu'en 2020, alors :

- le pôle métropolitain accueillerait sur la période 1999-2020, 7 157 nouveaux habitants et non 16 000
- le reste du territoire en accueillerait plus que prévu : 13 751 et non 9 000

Les objectifs du SCoT semblent difficilement atteignables d'ici 2020

Le phénomène de périurbanisation se poursuit

Objectifs démographiques dans les documents d'urbanisme

Les 28 PLU compatibles avec le SCoT prévoient l'accueil d'environ 11 750 habitants d'ici 2020 à 2025, dont :

- 7 500 habitants sur le pôle métropolitain (8 PLU)
- 4 250 habitants hors pôle métropolitain (20 PLU)

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 et avoir une vision d'ensemble.

Des objectifs affichés dans le SCoT qui semblent difficilement atteignables

Sur le pôle métropolitain, une dynamique confortée par la ville centre

Des pôles relais et de proximité qui peinent à émerger

Une croissance démographique qui connaît une baisse sur la période 2008-2013, excepté sur le pôle métropolitain

Des objectifs démographiques affichés dans les PLU qui sont globalement supérieurs à ceux fixés dans le SCoT, favorisant ainsi la périurbanisation

Production de logements

Le document du SCoT

- 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)

Le SCoT envisage la production de 28 000 logements sur la période 2010-2020.

Résultats de l'analyse

Entre 2010 et 2014

- **A l'échelle du SCoT, 1 689 logements par an ont été commencés**, chiffre en deçà des objectifs du SCoT de 2 800 logements par an.

Le pôle métropolitain répond à hauteur de 74 % aux objectifs de production de logements. Cette production se concentre surtout sur le cœur urbain et est le résultat de la mise en œuvre du second PLH du Grand Dijon.

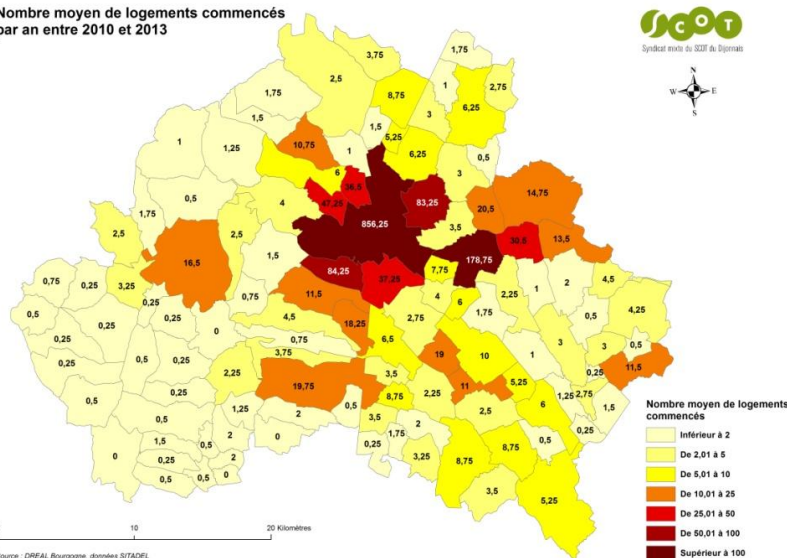
En dehors du pôle métropolitain, l'urbanisation s'est réalisée essentiellement sur les communes rurales. Les pôles relais et de proximité ne se distinguent pas.

- **83 % de ces logements commencés ont été produits sur le pôle métropolitain et 17 % sur le reste du territoire**, alors que le SCoT prévoit un rééquilibrage de cette production, à hauteur de 70 % sur le pôle métropolitain et 30 % sur le reste du territoire.

Toutefois ces résultats doivent être lus avec prudence. En effet, l'analyse n'inclut pas la remise sur le marché de logements déjà existants qui, même si elle reste faible, est difficile à apprécier alors que les objectifs du SCoT l'intègrent.

Logements attendus	
Cœur urbain	10 000
Pôle métropolitain sans Dijon	9 000
Pôles relais	2 500
Pôles de proximité	3 500
Autres communes	3 000

Nombre moyen de logements commencés par an entre 2010 et 2013



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

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

Taille et typologie des logements

Le document 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
- Faciliter la mobilité résidentielle des ménages pour contribuer au renouvellement de la population des communes et quartiers

Résultats de l'analyse

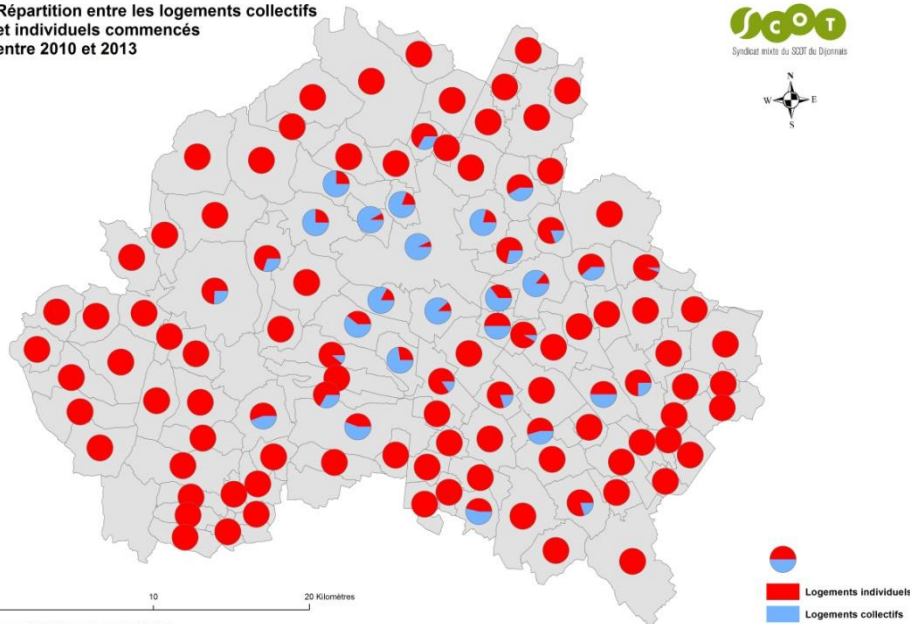
Etat des lieux en 2010

- une offre diversifiée sur le pôle métropolitain

Plus on s'éloigne du cœur urbain, plus la part de logements individuels et la taille des logements augmentent

- 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
- Sur le SCoT hors pôle métropolitain, les pôles relais font exception puisqu'ils bénéficient d'un parc de logements plus diversifié.

Répartition entre les logements collectifs et individuels commencés entre 2010 et 2013



Entre 2010 et 2014

- A l'échelle du SCoT, sur les 8 444 logements commencés 70 % sont des logements collectifs et 26 % des logements individuels
- un effort de diversification a été réalisé sur la seconde couronne, sous l'effet du PLH qui demande a minima 1/3 de logements collectifs-intermédiaires
- hors pôle métropolitain, les tendances observées en 2010 restent les mêmes (habitat individuel et de grande taille)

Un parc relativement diversifié sur Dijon et sa 1^{ère} couronne et sur les pôles relais

Un parc dominé par les logements individuels et de grande taille occupés par des propriétaires sur les pôles de proximité, la seconde couronne de l'agglomération et les communes les plus rurales

Une diversification qui se met en place sur la seconde couronne, amorcée grâce au PLH

Statut d'occupation

Le document du SCoT

- Mieux répondre à la diversité des demandes
- Eviter la spécialisation socio-démographique des communes, avec un parc aujourd'hui majoritairement composé de maisons individuelles occupées par des propriétaires

Résultats de l'analyse

En 2010, à l'échelle du SCoT, 55 % des résidences principales sont occupés par des propriétaires et 43 % par des locataires.

Sur le pôle métropolitain, le parc est relativement bien équilibré :

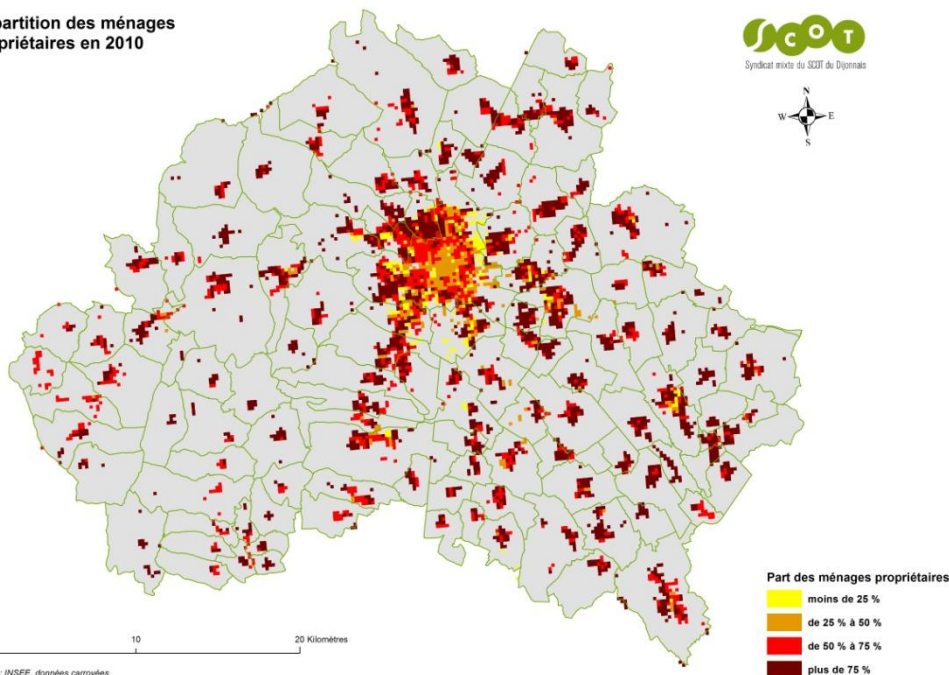
49 % des résidences sont occupés par des propriétaires et 48 % par des locataires

Plus on s'éloigne du cœur urbain de Dijon, plus la part des propriétaires augmente, par exemple 83 % sur la seconde couronne de l'agglomération ou bien 86 % sur les communes les plus rurales.

Une exception sur les pôles relais où la répartition est plus équilibrée :

57 % de propriétaires et 41 % de locataires

Répartition des ménages propriétaires en 2010



Sur la période 1999-2010, les résidences occupées par des propriétaires ont eu une croissance plus importante que celles des locataires.

L'analyse n'a pas pu être réalisée sur la période 2010 - 2014 en raison d'un manque de données.

Un parc relativement diversifié sur Dijon et sa 1^{ère} 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

Logement aidé

- Permettre l'accès à un logement adapté pour l'ensemble de la population
- Proposer davantage de solutions adaptées aux capacités financières des jeunes et des personnes isolées

Le SCoT a défini des objectifs en matière de production de logements aidés

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

Résultats de l'analyse

Entre 2010 et 2014

Sur le cœur urbain, on constate que 26 % des logements commencés sont des logements aidés. Toutefois, ce pourcentage ne tient pas compte des nombreux programmes d'habitat prévus sur Dijon dans un avenir très proche et qui permettront assurément d'atteindre les objectifs du SCoT.

La 1^{ère} et la seconde couronne de l'agglomération totalisent 31 et 29 % de logements aidés dans la production nouvelle, ce qui correspond aux objectifs du SCoT.

Quant aux pôles relais, ils respectent également les objectifs du SCoT puisqu'ils ont réalisé 31 % de logements aidés dans la production nouvelle.

Pour les pôles de proximité et les communes les plus rurales, les logements aidés représentent seulement 4 et 3 % de la production nouvelle. Cette faible part est liée à la faible mobilisation des bailleurs sociaux en dehors du pôle métropolitain, à l'absence de foncier public et au zonage créé dans le cadre du dispositif d'investissement locatif (zone C).

Selon les niveaux territoriaux, la production de logements aidés respecte ou ne respecte pas les objectifs du SCoT en matière de logements aidés.

Entre 2010 et 2014, 3 789 logements locatifs aidés ont été financés sur le territoire du SCoT. Dijon concentre les 2/3 de ces logements.

Sur le SCoT hors pôle métropolitain, les logements locatifs aidés financés restent peu nombreux. Toutefois, la mise en place d'un Plan Départemental de l'Habitat devrait à terme favoriser le financement de ces logements.

Des logements aidés qui se concentrent sur Dijon et sa 1^{ère} 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 et les pôles de proximité

Renouvellement urbain

Le document 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

Le SCoT préconise que le développement s'effectue en priorité au sein du tissu existant avant d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation

Part de la production de logements consacrée au renouvellement urbain (%)

Cœur urbain	70
Sur le reste du territoire	20

Résultats de l'analyse

L'analyse porte sur les logements produits au sein du tissu bâti sur la période 2010-2014, à l'échelle de 96 communes excluant les 16 communes soumises au RNU et les 4 communes qui n'ont pas eu de constructions nouvelles sur cette période.

A l'échelle des 96 communes analysées sur la période 2010-2014, 76 % des nouveaux logements ont été réalisés au sein des secteurs urbains (81 % des constructions sur le pôle métropolitain et 55 % sur le reste du territoire), soit 3 logements sur 4.

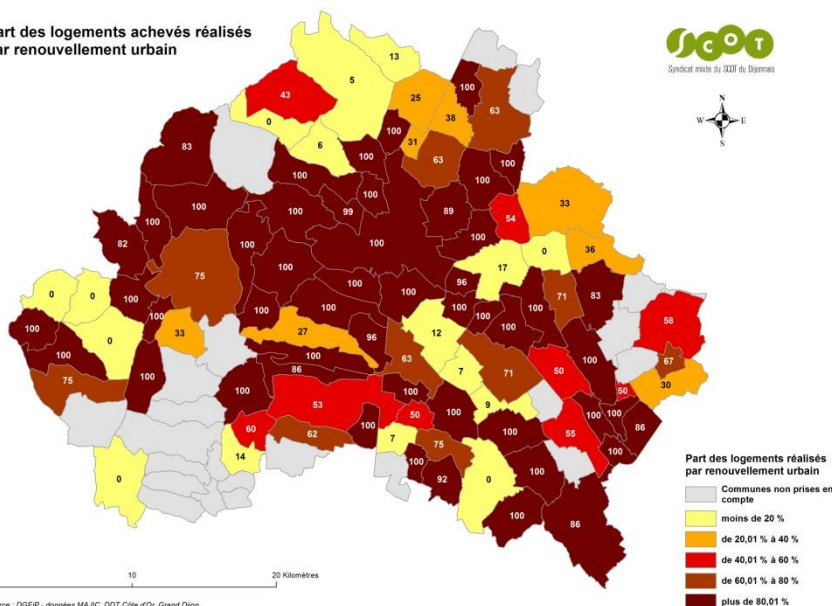
La part des logements dans le tissu urbain varie fortement d'une commune à l'autre :

- 11 communes ont un taux de renouvellement inférieur à 20 %
- 9 communes entre 20 à 40 %
- 6 communes entre 40 à 60 %
- 15 communes entre 60 à 80 %
- 33 communes entre 80 à 100 %

Le fait que certaines communes présentent un taux de renouvellement faible peut s'expliquer par :

- l'absence de disponibilités foncières
- la présence de capacités foncières difficilement mobilisables

Part des logements achevés réalisés par renouvellement urbain



Ces premiers résultats s'inscrivent pleinement dans les orientations du SCoT. Ils montrent que le renouvellement urbain peut représenter une part importante du développement des communes et qu'une analyse des disponibilités foncières dans le tissu urbain est nécessaire.

Des taux de renouvellement urbain 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

Densité

- Développer un habitat plus dense mais de qualité

Des densités brutes moyennes minimales ont été définies en fonction de l'armature territoriale

Densité brute minimale (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

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.

Résultats de l'analyse

Depuis 2011

La densité brute moyenne au sein des opérations d'aménagement à l'échelle du SCoT a connu une hausse, passant de 23 logements à l'ha en 2010 à 41 logements à l'ha.

Pôle métropolitain

- Dijon : 70 logements à l'ha
- 1^{ère} 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

Les densités montrent des variations importantes selon les communes

L'effort demandé sur les communes de la seconde couronne s'avère important (passant en moyenne de 20 à 30 logements à l'ha) en comparaison à celui demandé sur les communes rurales (passant en moyenne de 10 à 12 logements à l'ha) alors que les communes de la seconde couronne avait jusqu'en 2010 un profil proche de celui des communes rurales. Certaines opérations délivrées sur 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 autorisé sur des communes dont les PLU ne sont pas compatibles.

Les 28 PLU compatibles ont pris des dispositions permettant de respecter les densités fixées dans le DOG sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

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