

Contexte territorial

- Le sud 54 enregistre une **perte de population** mais un **nombre de ménages en hausse**, par ailleurs de plus en plus petits (en témoigne le nombre de personnes seules +42% en 10 ans) : **le phénomène de desserrement des ménages s'accroît**.

560 231 HABITANTS

en 2019



260 220 MÉNAGES

en 2020

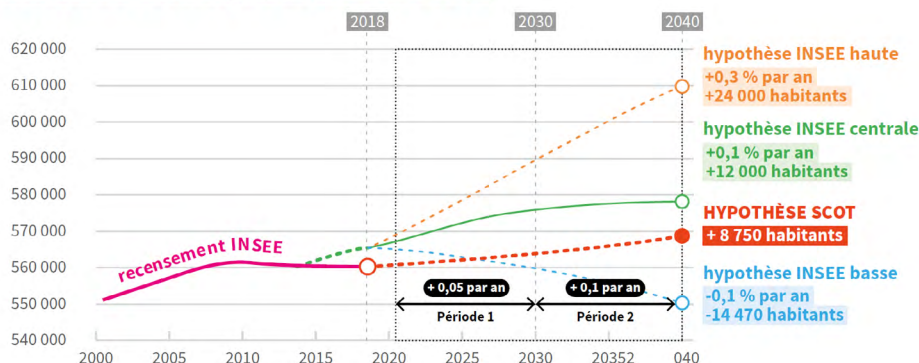


+ 14 793 entre 2008 et 2019

- 1 006 habitants entre 2008 et 2019

- Par ailleurs, un **vieillessement de la population** est observé, lié à un solde naturel qui tend à diminuer et à un déficit migratoire.
- Néanmoins, en affirmant la volonté de s'inscrire dans un nouveau mode de développement équilibré fondé sur les transitions au service de l'attractivité et de la qualité de vie, le SCoT Sud54 vise une croissance démographique raisonnée par l'accueil et le maintien des ménages actifs et des familles.
- Ainsi, le scénario retenu par le SCoT présente les perspectives/ambitions démographiques suivantes : +0,05 % d'habitants d'ici 2030, puis +0,1 % entre 2031 et 2040 (soit 8 750 nouveaux habitants pour le Sud 54 ; p.39 du PAS).

Perspectives démographiques 2018-2040



L'enjeu est alors de mieux prendre en compte cette diminution du nombre de personnes par logement, liée aux mutations des ménages (décohabitation) et aux parcours de vie (vieillessement), mais également le nécessaire renouvellement du parc et l'accueil de nouveaux ménages, pour répondre aux besoins en logements.

Combien ? Où ?

Les objectifs pour le Sud 54

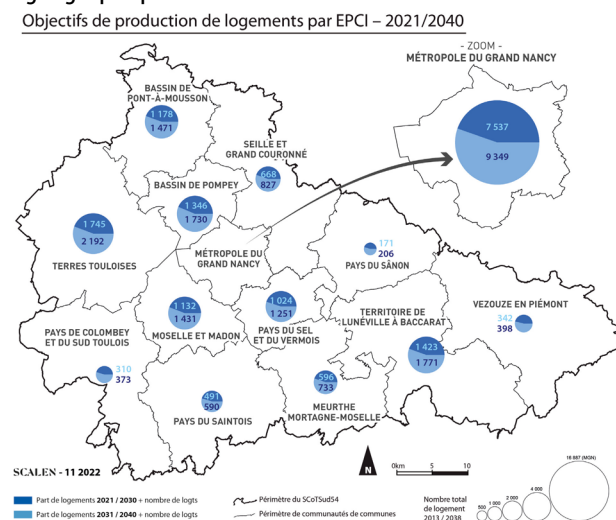
Puisqu'au moins 80 % du parc de logements de 2040 est déjà construit (p.28 du D00), le SCoT prévoit ainsi la **production de 40 288 logements**, répartis dans le temps (p.29 du D00) :

- 2021 – 2030 : 17 965 logements ;
- 2031 – 2040 : 22 323 logements.

Remarque : il est nécessaire de distinguer production de logements neufs et réponse aux besoins en logements (remise sur le marché de biens vacants...).

Ces objectifs sont également répartis géographiquement à l'échelle des intercommunalités (p.22 et 42 du D00) :

- ▶ Cette répartition vise à consolider l'armature territoriale et renforcer les polarités dans leurs fonctions d'équipements et de services, afin de maintenir les équilibres démographiques existants sur le territoire et limiter le phénomène de concurrence intra-territoriale.



Dans un principe de compatibilité, les intercommunalités pourront adapter les objectifs chiffrés de production et de répartition de logements en s'appuyant sur des données plus précises pour tenir compte des spécificités locales. Ceci leur permettant de répondre à leurs besoins de maintien et d'accueil de population équivalente aux perspectives démographiques du SCoT.

Point important

- ❗ En cas d'absence de stratégie intercommunale en matière d'habitat, les objectifs chiffrés et principes de répartition ne peuvent pas être modulés ou affinés et sont répartis au prorata du poids de population de chacune des communes de l'EPCI (p.16 du D00).

Pourquoi ? Pour qui ?

Répondre au desserrement des ménages

Il s'agit du **premier facteur à l'origine des besoins croissants en matière de logements**.

Décohabitation

La décohabitation caractérise le processus par lequel un individu quitte le logement qu'il partageait avec d'autres personnes. Plus communément, il s'agit de la décohabitation parentale, c'est-à-dire lorsque les jeunes partent du domicile de leurs parents. Le nombre de séparations (et divorces) croissant est également un facteur explicatif de la diminution du nombre d'habitants au sein d'un logement / de la taille des ménages.

Vieillesse

Le temps avançant, les individus, souvent des parents dont les logements sont devenus surdimensionnés, développent de nouveaux besoins, leurs domiciles devenant inadaptés (accessibilité, typologie, entretien...).

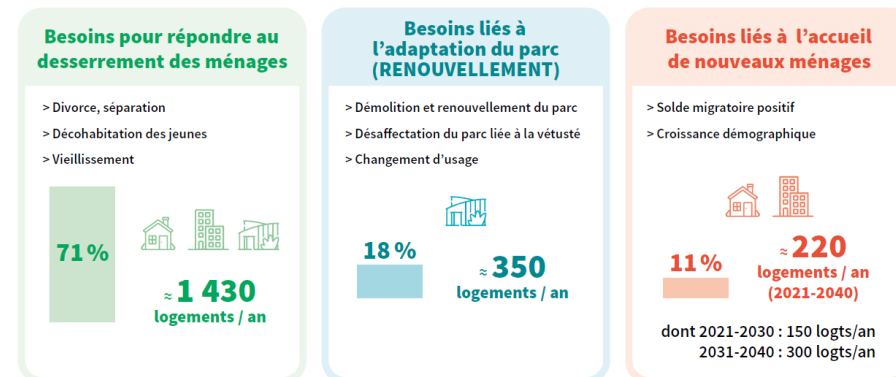
Pourtant, les personnes âgées ont une mobilité résidentielle plus faible que la moyenne ce qui limite la rotation du parc de logements et augmente ainsi le besoin de construction de logements neufs en capacité d'accueillir de jeunes familles.

Renouveler le parc existant

Une part du parc existant devra faire l'objet d'un **renouvellement**, compte tenu de son **vieillesse** progressif, de la **dégradation** avancée de certains logements, de leur **changement d'usage**, etc.

Accueillir de nouveaux ménages

Enfin, les perspectives démographiques visant à accueillir **8 750 nouveaux habitants** à l'horizon 2040 impliquent des besoins estimés à environ **220 logements par an** (p.19 du D00).



Comment ?

Mobiliser les potentialités locales

Prioriser le développement résidentiel en s'appuyant sur le parc existant et par la mobilisation des potentialités locales au sein de l'enveloppe urbaine (vacance, friches, densification, mutation...).

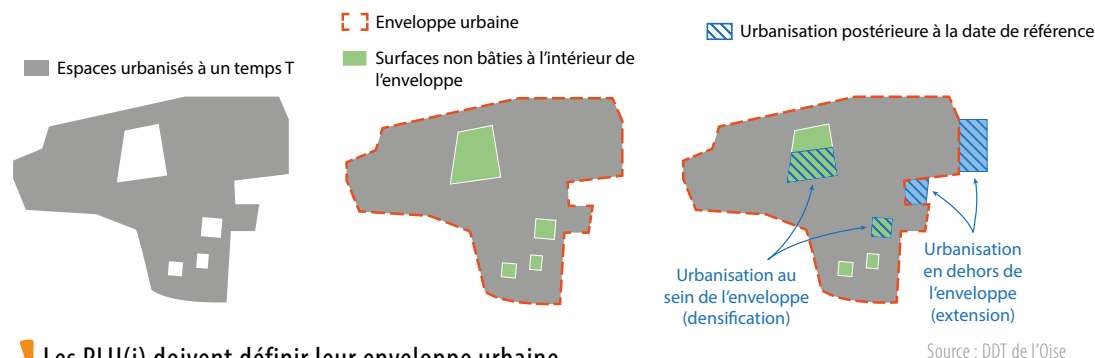
Le SCoT précise que **70 % minimum du développement de l'offre de logements devra se faire au sein des enveloppes urbaines** (p.21 du D00), en s'appuyant sur les potentialités présentes dans le parc existant par la mobilisation de la vacance, du renouvellement urbain et de la densification.

L'enveloppe urbaine

Peut s'entendre comme le périmètre/tracé continu d'un seul tenant autour de tous les espaces contigus, bâtis ou artificialisés. Les espaces non bâtis à l'intérieur de ce périmètre font partie de l'enveloppe urbaine. En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines. Le périmètre peut inclure une zone tampon de +/- 10 mètres de recul autour du front bâti (nécessaire à la circulation et correspondant à l'espace vécu).

Remarques :

- L'enveloppe urbaine ne correspond ni aux limites des parcelles cadastrales, ni aux zones U des PLU(i).
- La consommation foncière (ou l'artificialisation) peut être observée au sein de l'enveloppe urbaine.



! Les PLU(i) doivent définir leur enveloppe urbaine

Réhabiliter le parc de logements existant et résorber la vacance

Vacance résidentielle : Désigne le retrait ou l'abandon, provisoire ou définitif, des propriétaires ou occupants du logement.

La **vacance de « courte durée »** (< 6 mois), dite « frictionnelle » ou « conjoncturelle », relève de la rotation des ménages dans le parc privé et l'entretien des logements. Celle-ci est nécessaire à la fluidité du marché de l'immobilier. Il s'agit donc de logements proposés à la vente ou la location, ou déjà attribués et en attente d'occupation.

Remarque : une **vacance « intermédiaire »**, dite « de projet » pourrait être considérée, correspondant au temps de réflexion et de mise en place d'un projet de location, d'occupation, de vente, de rénovation, de mise aux normes ou encore de démolition. Elle peut aussi être liée à un changement d'affectation du bâti.

► La **vacance de « longue durée »**, dite « structurelle », relève d'un logement :

- En attente de règlement de succession ;
- Gardé vacant par le propriétaire et sans affectation précise ;
- Obsolète, dévalorisé, vétuste ou inadapté à la demande ;
- En travaux de longue date ;
- En indivision ;
- Dont le propriétaire est en maison de retraite ;
- Dont les héritiers sont désintéressés d'un point de vue économique et ne souhaitent pas s'en occuper, l'entretenir ;
- En rétention spéculative ;

► **7 400** C'est le nombre de **logements vacants à reconquérir** visé par le SCoT pour atteindre un taux de vacance de 7% (p.25 du D00).



Prioriser la remise sur le marché des logements qui peuvent l'être, avant d'envisager la construction neuve en extension, en particulier dans les secteurs du territoire où une part significative du parc de logements est concernée par la vacance structurelle (supérieure à 2 ans).

Les PLU(i) devront donc **définir une stratégie locale de reconquête de la vacance** (diagnostic, objectifs, actions), afin d'approfondir la connaissance du parc vacant sur leur territoire. Ainsi, **les secteurs en extension devront être dimensionnés au regard des besoins en logements et en tenant compte du potentiel mobilisable de logements vacants** (p.26 du D00).

Point important

- ! A défaut de stratégie locale de reconquête de la vacance, les PLU(i) concernés par un taux de vacance supérieur à 7 % ne pourront créer ou étendre leurs zones à urbaniser (p.26 du D00).

Dans une logique de renforcement de l'attractivité des centralités où se concentre la vacance, il paraît primordial d'associer aux opérations d'amélioration de l'habitat des projets d'**amélioration de la qualité urbaine** et fonctionnelle de ces centralités (reconfiguration des espaces publics, îlots de fraîcheur, nature en ville, relocalisation de services et d'équipements).

Néanmoins, la résorption de la vacance peut prendre diverses formes face à la diversité des cas :

1. Accompagner les propriétaires pour remettre leurs biens en usage
2. Contraindre les propriétaires à agir
3. Acquérir par la puissance publique et engager un projet

Pour plus d'informations quant à la mobilisation des biens vacants, la Multipole a réalisé une [synthèse de sa démarche « habitat et sobriété foncière »](#), et la DREAL Grand Est a publié un [guide](#).

► Mobiliser le foncier vacant :

- **Friches** : espaces bâtis ou non, terrains ou locaux, autrefois occupés par une activité et désormais en voie de dégradation à la suite d'un abandon total ou partiel de ces derniers.
- **Dents creuses** : parcelles ou groupes de parcelles non bâties situées entre deux parcelles bâties dans l'enveloppe urbaine et disposant d'un accès à la voirie. Une dent creuse peut également être créée par division parcellaire.
- **Interstices urbains** : espaces résiduels non bâtis de l'aménagement, sans fonction d'usage formelle, formant des discontinuités dans le tissu urbain.

Remarque : tous les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine ne se valent pas, certains présentant un intérêt nécessitant d'être préservés pour des enjeux liés à la nature en ville, la fonctionnalité écologique des sols et celle des espaces bâtis, ou la maîtrise des îlots de chaleur urbain.

Finalement, la vacance foncière au sein de l'enveloppe urbaine peut représenter un potentiel de densification.

Densifier

Densité résidentielle

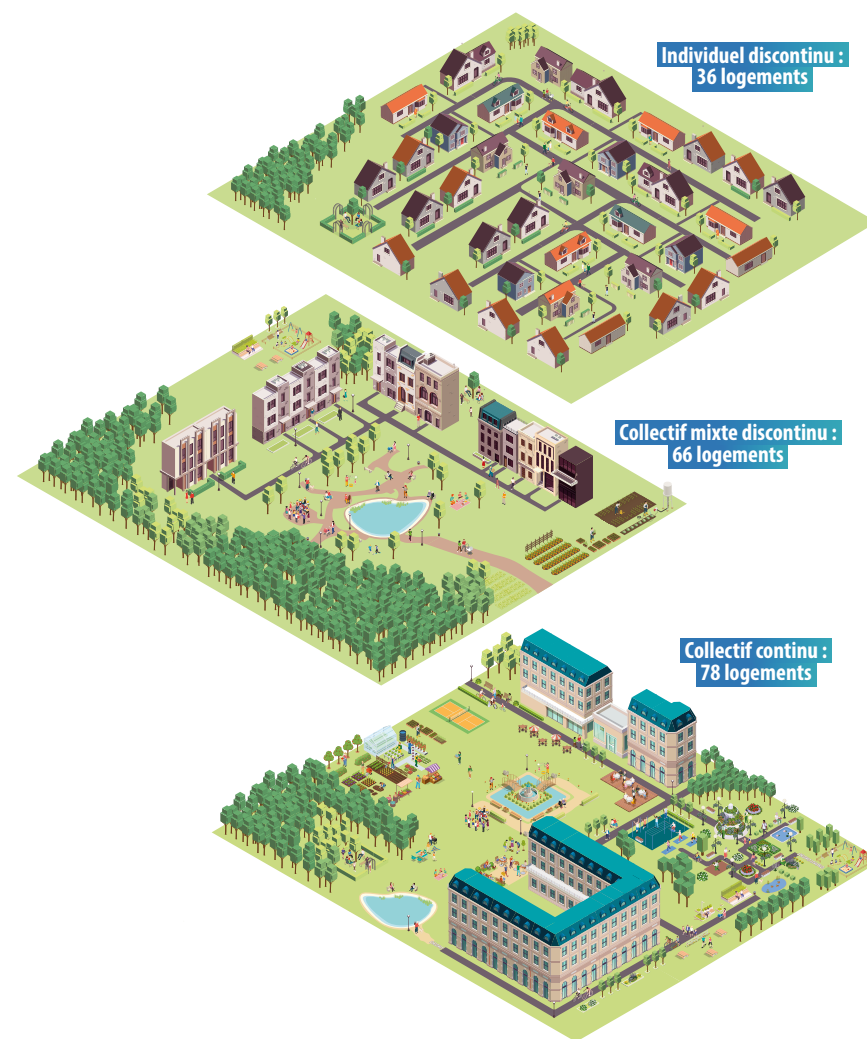
Rapport entre le nombre de logements et la superficie de la parcelle aménagée (peut être exprimé en logements/ha).

Pour une opération d'aménagement : $\text{densité} = \text{nombre de logements prévus} / \text{surface propre de l'opération}^*$.

* Surfaces propres de l'opération = surfaces cessibles + espaces publics (hors voiries primaires, équipements publics, bassins de rétention, aménagements prévus pour la prise en compte des risques, corridors et écologiques).

Remarque : la densité s'entend plutôt à l'échelle communale qu'à l'échelle du projet, afin d'adapter le calcul au contexte local (espaces publics et équipements, nature en ville, contraintes, etc. ; p.30 du DOO).

Néanmoins, un véritable écart peut exister entre la densité mesurée et celle ressentie, dépendant de la qualité des aménagements urbains, de l'architecture, de la place occupée par les espaces « naturels », etc.



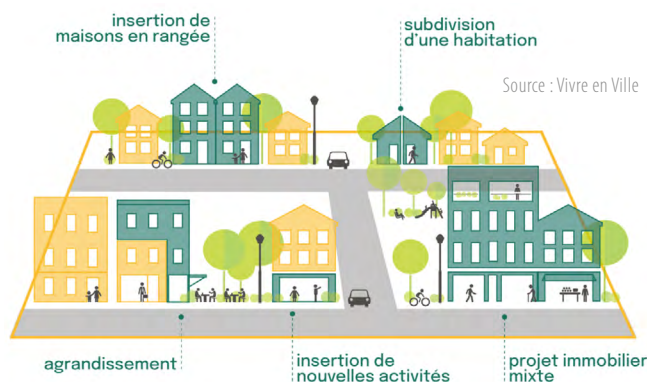
Il existe une très grande diversité de formes urbaines et résidentielles, selon la densité, qui peuvent ainsi se décliner et se mixer de manière quasi illimitée (cf [cahier n°3 du SCoTAM](#)).

Densification

Augmenter le nombre de logements ou d'activités dans les milieux déjà urbanisés, au sein de l'enveloppe urbaine, plutôt que d'étendre la ville sur des terres non artificialisées (extension). Elle peut prendre des formes très variées en fonction du cadre bâti environnant et des besoins locaux. Il peut s'agir d'un moyen de consolider les polarités/centralités établies, en y favorisant la vitalité des services et la fréquentation des équipements existants, tout en renforçant l'accessibilité en transports collectifs et mobilités actives.

Le SCoT, en faveur d'un développement maîtrisé de l'urbanisation, établit également des **objectifs de densités minimales pour les opérations d'habitat** (p.33 du D00).

Ceux-ci dépendent de la place de la commune dans l'armature territoriale et l'attraction qu'exercent sur elle les pôles urbains, afin de favoriser le renforcement des fonctions des pôles structurants tout en garantissant l'équilibre de l'armature territoriale.



❗ **Comme rappelé dans la fiche pratique n°1 « Sobriété foncière », toute nouvelle ouverture à l'urbanisation d'ENAF dans un document d'urbanisme doit obligatoirement être justifiée au travers d'une étude de densification.**

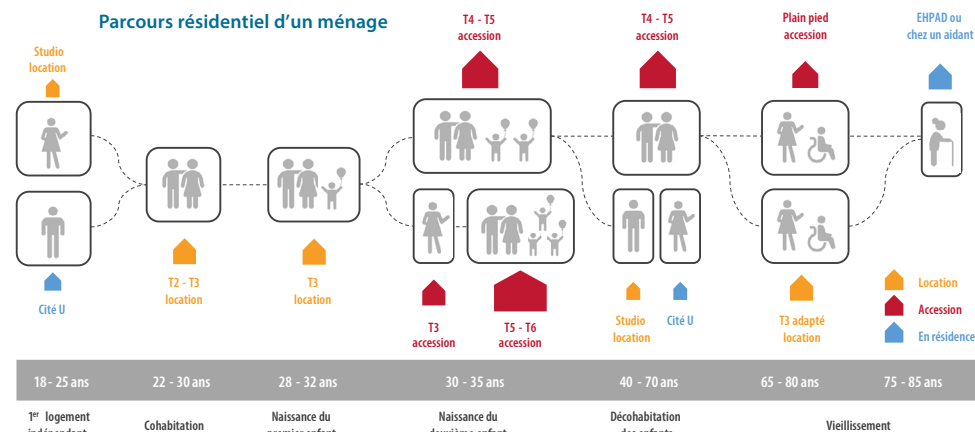
Rappel : trois ans après que leur PLH ait été rendu exécutoire, les EPCI doivent mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier (article [L302-1](#) du code de la construction et de l'habitation), à propos duquel la DREAL Grand Est a publié un [guide](#).

Développer une offre diversifiée

L'adaptation aux parcours résidentiels actuels et futurs, est un élément central de la stratégie territoriale en matière d'habitat. Ainsi, une plus large typologie des logements s'impose (taille du logement, type d'habitat, formes urbaines...) pour **répondre davantage à la multiplicité des besoins et demandes**.

Parcours résidentiel

(p.30 du diagnostic territorial du SCOT)



Ce qui passe notamment par un renforcement de la proportion de petits logements (T1, T2) et de taille moyenne (T3) en dehors des polarités urbaines, en particulier dans les bourgs-centres, les pôles de proximité et les autres communes, tandis que le pôle métropolitain et les polarités urbaines nécessitent un accroissement de la proportion de logements de taille moyenne et grande (T3, T4, T5 et plus).

Il en est de même pour les statuts d'occupation (p.22 du D00), notamment avec le développement des offres locatives (locatif aidé, locatif libre, accession, accession aidée) dans ces territoires, sans perdre de vue l'offre en accession abordable ou libre dans les zones tendues, à destination des ménages à revenus moyens.

Ce rééquilibrage des offres entre les territoires doit permettre de faciliter tous les parcours résidentiels (et de vie), allant des étudiants, aux jeunes actifs et familles jusqu'aux seniors. D'ailleurs cette diversification doit répondre aux besoins d'inclusivité et au vieillissement de la population, favorisant le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie (p.27 du D00). Il s'agit également d'un outil en faveur de la mixité sociale et générationnelle.

Par ailleurs, la diversification des bâtis et espaces à vocation résidentielle est un levier d'optimisation foncière.

En effet, la **mixité fonctionnelle** constitue une approche de l'aménagement urbain, alternative au modèle traditionnel de spécialisation et zonage des espaces, qui se veut bénéfique en réduisant les distances de déplacement, les inégalités socio-spatiales au regard des services proposés par la ville, améliorant finalement le bien-être des habitants tout en favorisant la densité.

Enfin, il paraît important de développer la **réversibilité des espaces**, leur faculté à évoluer dans le temps pour **s'adapter aux usages**, impliquant une **anticipation des besoins de reconversion**. Ce qui s'intègre alors à une réflexion des projets à long terme pour valoriser l'existant.

Améliorer la sobriété énergétique et l'adaptation au changement climatique du parc existant

Évidemment, **le parc existant nécessite d'être entretenu et amélioré du point de vue du confort et de la sobriété**, pour répondre aux enjeux d'adaptation au changement climatique et au coût croissant de l'énergie.

Le SCoT vise une réhabilitation énergétique de 40 % du parc à l'horizon 2030 et 100 % à l'horizon 2050, soit 117 000 logements rénovés en 2030 et 11 700 logements / an. Ces efforts doivent se concentrer en priorité sur les logements énergivores dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est classé E, F, ou G.

Les PLU(i) devront donc **définir des objectifs chiffrés et les modalités de réhabilitation des logements existants**, favorisant des solutions énergétiques sobres et efficaces, dans le respect du patrimoine architectural et paysager (p.28 du DOO).

Points importants

- Les documents d'urbanisme locaux doivent :
- **Fixer l'objectif de production de logements** et le justifier au regard des objectifs, périodes et principes du SCoT, en intégrant les logements produits depuis 2020.
- **Préciser les modalités de production** de cette offre, notamment en précisant la part de logements prévus en renouvellement urbain.
- **Respecter les objectifs de densité.**

Schéma de synthèse

Exemple pour une commune de 2 000 habitants et 800 logements

En s'appuyant sur les objectifs du SCoT affinés et déclinés dans le PLU(i) :

1 600 logements à produire à l'échelle de l'EPCI
(28 000 habitants) pour la période 2026 - 2038

$(2\,000 \times 1\,600) / 28\,000$

Soit 114 logements à produire sur la commune

