



# Ateliers du PAS - Guide des débats

## 1# L'évolution démographique et le développement résidentiel

### PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

Le SCoT de 2013	Vous-vous êtes fixés comme objectif	Les objectifs cadres (nationaux et régionaux)	Vous avez exprimé	Le diagnostic à mis en lumière	Des propositions d'objectifs ont été formulées	Ce qui reste à arbitrer/préciser
<b>Ce que disait le SCoT de 2013</b>	<b>Les objectifs inscrits dans la délibération de révision</b>	<b>SRADDET, Code de l'urbanisme, lois</b>	<b>Expressions issues du CS, des ateliers, des rencontres EPCI...</b>	<b>Les points clés et enjeux du diagnostic sur le sujet</b>	<b>Ce que nous avons restitué sous forme de pré-orientation</b>	<b>Les points à aborder pour enrichir la rédaction du PAS</b>
<p>L'ambition s'inscrivait dans une perspective de croissance démographique liée à une attractivité retrouvée ;</p> <p>+ 60 000 habitants + 25 000 emplois d'ici 2038 =&gt; croissance moyenne +0,4% par an</p>	<p>Réévaluer l'ambition démographique dans un contexte de stabilité</p>	<p><b>Code de l'urbanisme :</b></p> <p>Le Projet d'Aménagement Stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire <u>à un horizon de vingt ans.</u></p>	<p><b>Organiser et réguler le développement, en priorisant une approche qualitative plutôt que quantitative</b></p> <p>Vers une approche du développement qualitative plutôt que quantitative.</p>	<p><b>Trajectoire démographique globale du territoire : stabilité, mais importante évolution de la structure de la population</b></p> <p>Evolution population INSEE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 2006-2016 : +3000 hab.</li> <li>➢ 2011-2016 : -900 hab.</li> <li>➢ 2013-2018 : +30 hab.</li> </ul> <p>Evolution de la structure démographique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Vieillessement qui s'accélère ;</li> <li>➢ Un solde naturel qui ne compense plus les migrations et le vieillissement ;</li> <li>➢ Une baisse du nombre de jeunes.</li> <li>➢ Un desserrement des ménages qui s'accroît</li> </ul> <p><b>Projections démographiques, perspective de stabilité voir de décroissance :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Scénario central de l'INSEE tablant sur une population en faible progression (+0,1%/an) ;</li> <li>➢ Décorrélation entre scénario central envisagé (point de départ en 2013) et dernières tendances constatées.</li> </ul>	<p><b>Répondre aux besoins des habitants en s'appuyant sur l'armature territoriale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Répondre aux besoins en logements de la population actuelle et à venir (quelles perspectives démographiques ?)</li> </ul>	<p>Le SCoT doit définir des objectifs de développement à 20 ans. Afin de pouvoir définir sa stratégie de développement, il est nécessaire de s'inscrire dans un scénario démographique. Ce dernier n'est pas un objectif à atteindre mais une perspective, résultante du projet d'aménagement.</p> <p>Cette perspective démographique est l'une des composantes de la définition des futurs besoins en logements.</p> <p>L'évolution démographique envisagée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stabilisation du niveau de population du territoire voire une baisse à partir de 2035 ;</li> <li>- Poursuite du vieillissement ;</li> <li>- Baisse du solde naturel</li> </ul> <p>Au-delà de l'évolution du stock c'est surtout dans sa structure que la population va évoluer, avec moins de jeunes et plus de personnes âgées.</p> <p><b>La perspective de développement démographique à retenir d'ici 2040</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Une perspective de stabilité démographique, conforme à ce que laissent deviner les tendances actuelles ?</li> <li>➢ Une perspective décroissante, semblable au scénario bas de l'INSEE (-0,1%/an soit -11 000hab d'ici 2040)</li> <li>➢ Une perspective de légère croissance sur la base du scénario central de l'INSEE (+0,1% an soit + 11 000 hab d'ici 2040), décalé des tendances observées mais qui laisse des marges de manœuvre ?</li> </ul>



# Ateliers du PAS - Guide des débats

## 1 # L'évolution démographique et le développement résidentiel

### DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Le SCoT de 2013	Vous-vous êtes fixés comme objectif	Les objectifs cadres (nationaux et régionaux)	Vous avez exprimé	Le diagnostic à mis en lumière	Des propositions d'objectifs ont été formulées	Ce qui reste à arbitrer/préciser
<b>Ce que disait le SCoT de 2013</b>	<b>Les objectifs inscrits dans la délibération de révision</b>	<b>SRADDET, Code de l'urbanisme, lois...</b>	<b>Expressions issues du CS, des ateliers, des rencontres EPCI...</b>	<b>Les points clés et enjeux du diagnostic sur le sujet</b>	<b>Ce que nous avons restitué sous forme de pré-orientation</b>	<b>Les points à aborder pour enrichir la rédaction du PAS</b>
<p><u>Accueillir de façon équilibrée des populations nouvelles</u> sur l'ensemble du territoire dans une logique de mutualisation de services et d'équipements.</p> <p>Proposer une gamme de logements variée (typologie, statuts d'occupation et forme urbaine), adaptée à tous les types de ménages pour accompagner les mutations socio-démographiques et les besoins des ménages à chaque âge de la vie.</p> <p>Maintenir une production de logements accessibles socialement, répondre aux besoins très sociaux y compris ceux des gens du voyage, rééquilibrer la typologie des logements au regard des besoins identifiés aux différents niveaux de l'armature (augmentation du nombre de logements pour les jeunes ménages et la population étudiante).</p>	<p><u>Consolider l'armature territoriale multipolaire du territoire</u> et les fonctions des pôles structurants et leur accessibilité, en assurant l'équilibre de développement entre ces différents pôles et les solidarités territoriales</p>	<p><b>Code de l'urbanisme:</b></p> <p>Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) doit définir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <u>Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis</u>, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;</li> <li>➢ Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;</li> </ul>	<p><b>Reconnaître et valoriser les complémentarités territoriales.</b></p> <p>L'intercommunalité reste le périmètre de réflexion de base, les objectifs de développement devant être modulés selon les spécificités et l'antériorité de chaque territoire.</p> <p>L'ensemble des territoires doit disposer d'un socle de base pour se développer dans chaque domaine.</p> <p>En matière de services et d'habitat, le développement doit être plus fortement priorisé dans les polarités afin qu'elles conservent leur attractivité.</p>	<p><b>Un ralentissement global du développement résidentiel.</b></p> <p><b>Des parcours résidentiels qui s'expliquent par la spécialisation géographique des résidences principales.</b></p> <p><b>Des territoires interdépendants et concurrents : les gains de population de certains se font au détriment d'autres.</b></p> <p>La construction neuve n'a ainsi jamais retrouvé les niveaux d'avant 2011 et la tendance est à la baisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 50 % de cette production a permis de répondre au desserrement des ménages (ménages tendanciellement plus petits nécessitant donc plus de logements à population stable) ;</li> <li>➢ 11 % à la croissance démographique ;</li> <li>➢ 36 % de ces logements réalisés ont engendré de la vacance en déclassant une partie du parc existant.</li> </ul>	<p><b>Répondre aux besoins des habitants en s'appuyant sur l'armature territoriale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Répondre aux besoins en logements de la population actuelle et à venir</li> </ul>	<p><b>Les besoins en logements</b></p> <p><i>Les besoins liés à la décohabitation</i></p> <p>Les ménages étant de plus en plus petits, à effectif de population égal les besoins en logements augmentent.</p> <p><u>Hypothèse d'évolution modélisée sur les tendances constatées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- -0,1 personnes par ménage tous les 10 ans, soit 2 pers/ménages en 2030 et 1,9 en 2040</li> <li>- Un taux de renouvellement du parc de logement de 0,12%/an (moyenne nationale).</li> </ul> <p><u>Besoins estimés en logements liés à la décohabitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1433/an pour la période 2018-2030</li> <li>- 1594/an pour la période 2018-2040</li> </ul> <p>A titre de comparaison, sur le Sud54 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1655 logements/an ont été construits entre 2008 et 2018 ;</li> <li>- 14 000 logements sont structurellement vacants</li> </ul> <p><i>Les besoins liés à la croissance démographique</i></p> <p>Les besoins liés à la croissance démo sont liés à l'accueil de populations nouvelles et posent les questions de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Quels types de ménages souhaite-t-on accueillir et retenir ?</li> <li>➢ Quels moyens mettre en œuvre pour accueillir une nouvelle population ?</li> </ul> <p><u>Les besoins selon les scénarios</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <b>Scénario stabilité démographique</b> : env. 1500 lgts/an (uniquement répondre à la décohabitation)</li> <li>➢ <b>Scénario décroissant</b> (-11 000 hab.) : env. 1200 logts/an</li> <li>➢ <b>Scénario légère croissance</b> (+11 000 hab.) : env. 1800 logts/an (1500 décohabitations + 300 pour croissance demo)</li> </ul>

# Ateliers du PAS - Guide des débats

## 1 #L'évolution démographique et le développement résidentiel

### DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL (suite)

Le SCoT de 2013	Vous-vous êtes fixés comme objectif	Les objectifs cadres (nationaux et régionaux)	Vous avez exprimé	Le diagnostic à mis en lumière	Des propositions d'objectifs ont été formulées	Ce qui reste à arbitrer/préciser
<b>Ce que disait le SCoT de 2013</b>	<b>Les objectifs inscrits dans la délibération de révision</b>	<b>SRADDET, Code de l'urbanisme, lois</b>	<b>Expressions issues du CS, des ateliers, des rencontres EPCI...</b>	<b>Les points clés et enjeux du diagnostic sur le sujet</b>	<b>Ce que nous avons restitué sous forme de pré-orientation</b>	<b>Les points à aborder pour enrichir la rédaction du PAS</b>
<p>Rééquilibrer le développement résidentiel et demandait à certains territoires d'améliorer leur attractivité et à d'autres de fixer des limites à un développement trop important.</p> <p>L'objectif de croissance conduisait à <u>une répartition équilibrée de ces objectifs entre les EPCI composant le territoire.</u></p> <p>A une échelle plus fine la répartition des objectifs de développement (au-delà des constructions nécessaires à la stabilité démographique) est laissée à l'appréciation de chaque EPCI selon les spécificités locales et en respectant les principes fondamentaux du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conforter les centralités ;</li> <li>➤ Proximité de l'habitat et de l'emploi ;</li> <li>➤ Articulation de l'urbanisation et de la desserte en transports.</li> </ul>	<p><u>Consolider l'armature territoriale multipolaire du territoire</u> et les fonctions des pôles structurants et leur accessibilité, en assurant l'équilibre de développement entre ces différents pôles et les solidarités territoriales</p>	<p>Code de l'urbanisme:</p> <p>Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) doit définir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <u>Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis</u>, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;</li> <li>➤ Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;</li> </ul>	<p>Reconnaître et valoriser les complémentarités territoriales.</p> <p>L'intercommunalité reste le périmètre de réflexion de base, les objectifs de développement devant être modulés selon les spécificités et l'antériorité de chaque territoire.</p> <p>L'ensemble des territoires doit disposer d'un socle de base pour se développer dans chaque domaine.</p> <p>En matière de services et d'habitat, le développement doit être plus fortement priorisé dans les polarités afin qu'elles conservent leur attractivité.</p>	<p><b>Un ralentissement global du développement résidentiel.</b></p> <p><b>Des parcours résidentiels qui s'expliquent par la spécialisation géographique des résidences principales.</b></p> <p><b>Des territoires interdépendants et concurrents : les gains de population de certains se font au détriment d'autres.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le parc de logement a poursuivi un développement plus rapide hors des polarités, avec un développement proportionnellement plus fort dans les espaces périurbains de part et d'autre du sillon mosellan et en périphérie de Toul et Lunéville.</li> <li>➤ <u>Les déséquilibres de développement restent donc ancrés</u>, entre des centralités urbaines et rurales de moins en moins attractives d'un point de vue résidentiel et des espaces relativement dynamiques répondant à une demande sociale de logement individuel accessible dans un cadre moins urbain mais proche des services.</li> <li>➤ Ainsi entre 2006 et 2016, <u>le taux de vacance des logements du Sud54 a augmenté presque partout</u> mais la vacance structurelle se concentre dans les polarités urbaines et sur les secteurs les plus ruraux du territoire.</li> </ul>	<p><b>Répondre aux besoins des habitants en s'appuyant sur l'armature territoriale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réaffirmer le rôle de l'armature territoriale en tant que modèle d'organisation et de structuration du territoire garant des équilibres et des proximités</li> <li>➤ Rééquilibrer les dynamiques démographiques vers les polarités, améliorer l'attractivité résidentielle des centres</li> <li>➤ Répartir la production de logement en s'appuyant sur l'armature urbaine et en évitant les concurrences</li> <li>➤ Favoriser la reconquête urbaine par la requalification du parc de logement</li> </ul>	<p><b>La répartition du développement résidentiel</b></p> <p><u>Quelle échelle de répartition ?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Echelle des EPCI avec ventilation entre 13 EPCI</li> <li>➤ Echelle de l'armature urbaine</li> <li>➤ Les deux ?</li> </ul> <p><u>Quelle clé de répartition privilégier ?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sur des critères mathématiques (poids de population, nombre de ménages...)?</li> <li>➤ Selon une volonté de rééquilibrage du développement résidentiel, en lien avec les capacités d'accueil, de mobilisation des potentiels de renouvellement, de la vacance l'offre en équipement et en service, les transports et le niveau de desserte ?</li> </ul> <p><b>Les principes de localisation des besoins en logements</b></p> <p>Le SCoT de 2013 orientait le développement résidentiel vers un rééquilibrage au profit des polarités, à l'intérieur des enveloppes urbaines et au plus proche de l'offre de service et en articulation avec la desserte en transport.</p> <p>Depuis, les polarités ont continué à perdre en attractivité résidentielle, la vacance a augmenté.</p> <p>Comment le SCoT doit renforcer ces objectifs ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Monter le niveau d'ambition par rapport au SCoT de 2013 sur les objectifs de reconquête de la vacance, de localisation préférentielle du développement dans l'enveloppe urbaine etc...</li> <li>➤ Concentrer les moyens et efforts sur la reconquête des centralités (dispositifs d'aide à la revitalisation), en contrepartie d'une stricte limitation des possibilités d'extension.</li> </ul>



# Ateliers du PAS - Guide des débats

## 1 #L'évolution démographique et le développement résidentiel

Points abordés	Ce qui fait consensus	Ce qui fait encore débat
<b>La perspective de développement démographique à retenir d'ici 2040</b>	<p>Retenir une ambition d'accueil réaliste et raisonnée par rapport à celle du SCoTactuel.</p> <p>Deux perspectives distinctes pour chaque atelier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A minima, maintenir la population à son niveau actuel → scénario zéro croissance.</li> <li>- Retenir une ambition qui laisse des marges de manœuvre =&gt; scénario +0,1% an.</li> </ul> <p>Prévoir une petite marge de manœuvre en cas de changement de conjoncture : tendances récentes constatées localement, pas encore mesurées par le recensement (effet déconfinement, essor du télétravail), arrivée d'une nouvelle population, etc.</p>	<p>Marge de manœuvre à définir : entre + 0% et +0,1% de croissance démographique annuelle.</p> <p>+0,05 % / an ?</p>
<b>Les besoins en logements</b>	<p><u>Besoins liés à la population présente et à la décohabitation</u></p> <p>Répondre aux besoins liés au vieillissement de la population (petits logements adaptés). Mise en adéquation de l'offre et de la demande, schématiquement : davantage de petits logements en milieu rural et de grands logements en ville.</p> <p>Un réponse logement pour la décohabitation à trouver plutôt dans l'existant, prioritairement au sein du potentiel de logements vacants puis des dents creuses et des friches.</p> <p>Ne plus être sur un parcours résidentiel subi, chaque territoire doit pouvoir offrir un parcours résidentiel complet</p> <p><u>Conditions d'accueil d'une nouvelle population :</u> <b>Qui ?</b> Les étudiants / jeunes diplômés et les familles. <b>Comment ?</b> La démographie est indissociable de l'emploi (moteur de la croissance démographique) et des services (décisif pour les familles), il faut proposer une stratégie territoriale cohérente pour répondre au mieux à toutes les attentes ; proposer une offre résidentielle permettant de répondre aux besoins des ménages de chaque territoire afin d'éviter les parcours résidentiels subis tout en s'appuyant sur les complémentarités territoriales.</p> <p>Attractivité : améliorer l'image de marque du territoire : modernité (écologie, ENR), valorisation du cadre de vie, intérêt commun du rayonnement nancéien, etc.</p>	<p>Les emplois garantissent l'implantation des jeunes et des familles mais les employeurs ont également besoin d'effectifs pour s'implanter.</p> <p>Attention à la concurrence foncière entre habitat et développement commercial.</p> <p>La question des outils d'accompagnement des territoires pour mobiliser les potentiels (vacance et dents creuse).</p>
<b>La répartition du développement résidentiel</b>	<p><u>Principe de territorialisation :</u> Validation du principe actuel : attribution d'une enveloppe de logements par EPCI + objectif de renforcement des polarités à décliner dans les PLUi / PLH.</p> <p>Les territoires peuvent préciser l'armature SCoT en identifiant des polarités locales.</p> <p><u>Clé de répartition :</u> Répartition mathématique au prorata la population des EPCI + ajustements (lesquels ?) à la marge pour les besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants.</p> <p>Ne pas raisonner à l'envers : les capacités de développement ne définissent pas le besoin de logements.</p>	<p>Attention à la définition des polarités : ne pas systématiquement opposer la ville-centre aux communes de première couronne des agglomérations.</p> <p>Arbitrages politiques nécessaires mais délicats : Prise en compte de l'antériorité, ajustement selon la dynamique d'accueil, selon les services existants ? Réduction des possibilités d'urbanisation des communes rurales, corollaire au renforcement des polarités.</p>
<b>Les principes de localisation des besoins en logements ?</b>	<p>Validation des principes de localisation de 2013 : priorité aux parités, au développement au sein de l'enveloppe urbaine (mobilisation des logements vacants, friches et dents creuses) et localisation au plus près des services.</p>	

