

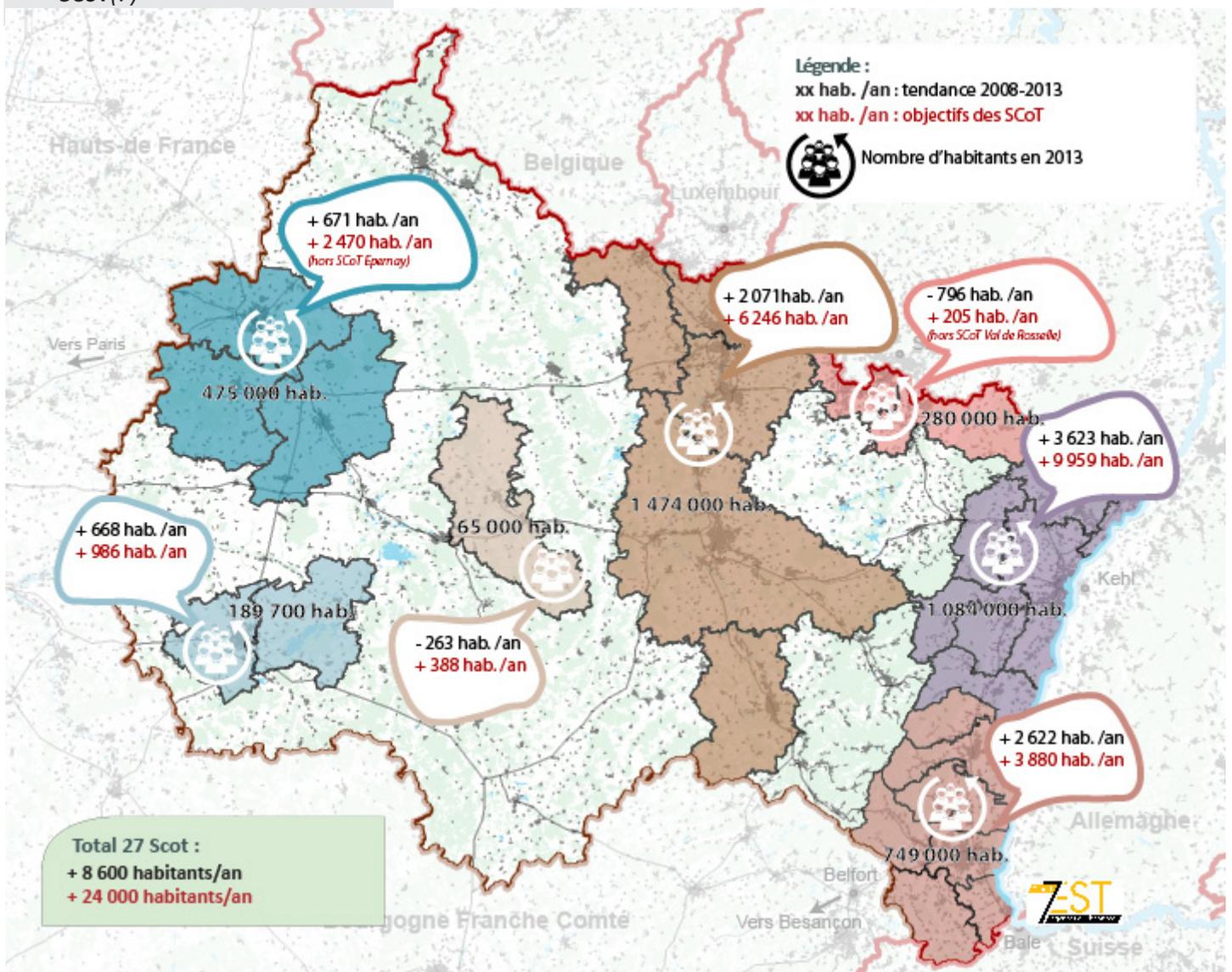
NOVEMBRE 2017

### Rappels méthodologiques

- 27 SCoT analysés (SCoT approuvés ou en révision et PADD débattu au 1er janvier 2017) qui regroupent **4 316 800 habitants** (77% de la Région Grand Est)
- Présentation par **groupe de SCoT(7)**

### Une volonté affirmée d'accueil de populations nouvelles...

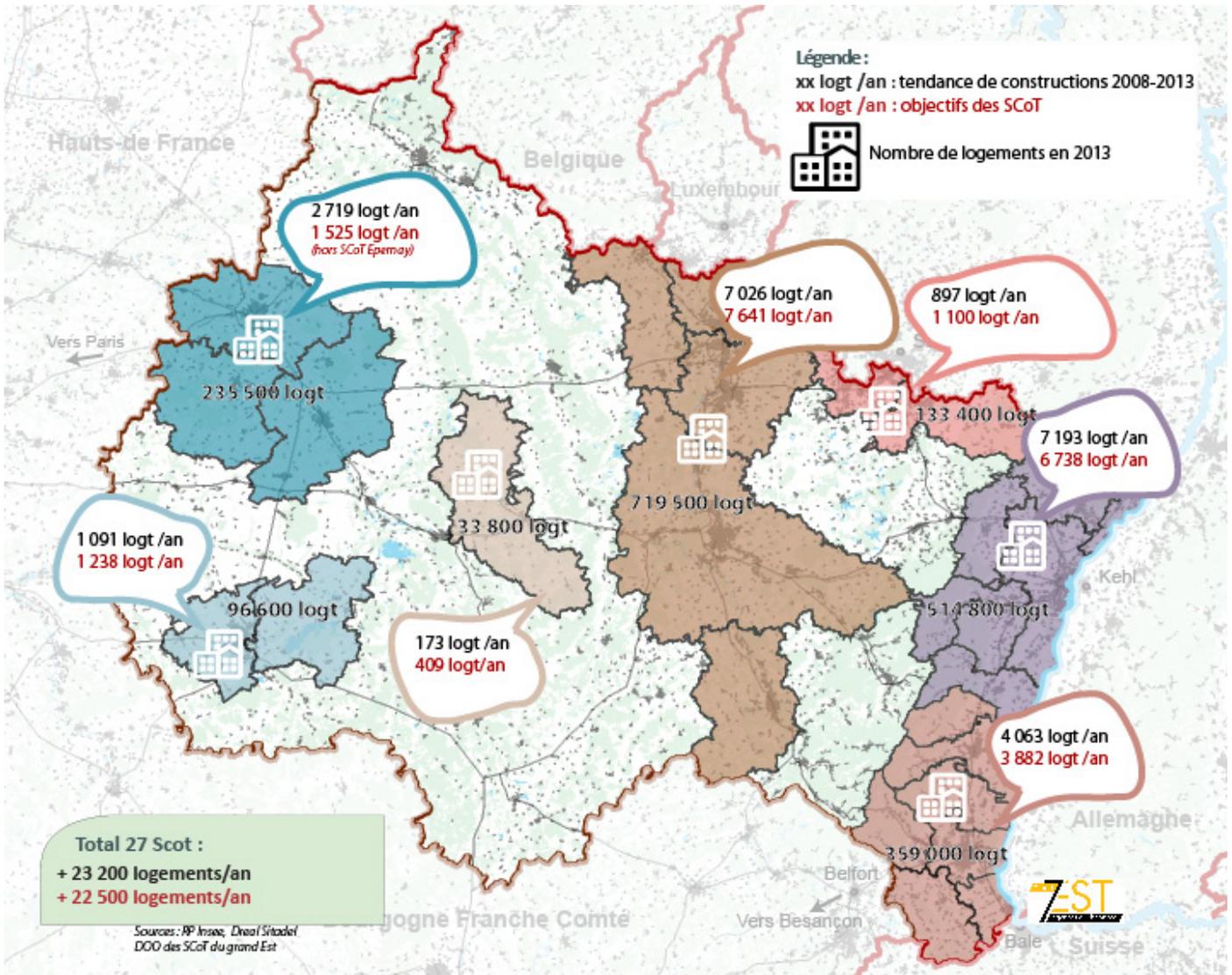
Les objectifs de croissance de la population dans les SCoT sont 3 fois plus élevés que la tendance observée. L'objectif de tous les SCoT est d'être **résidentiellement attractif**. Parce qu'attirer des habitants, c'est créer des emplois, faire vivre l'économie, les services, les équipements... Par rapport à cette ambition, les SCoT se différencient. Il y a ceux qui veulent « inverser la tendance », il y a les « réalistes » qui collent aux tendances et aux projections données par les modèles statistiques. Il y a les « débordés » qui tentent de maîtriser leur attractivité dans les SCoT mais peuvent parfois subir une réalité qui les rattrapent.



Les regroupements par groupe de SCoT cachent des dynamiques qui peuvent être très divergentes d'un SCoT à l'autre comme à l'intérieur de grands SCoT (SCoTAM/Sud 54/etc.)

## ... tout en maîtrisant la production de logements associée

**Pour accueillir de nouveaux habitants, il faut se donner les capacités de les loger.** Les objectifs affichés des SCoT en termes de nombre de logements à produire sont très légèrement inférieurs à la tendance observée. Dans un contexte immobilier difficile depuis quelques années et les freins à la construction de logements neufs, ce phénomène pourrait trouver une explication dans la plus forte mobilisation du parc existant (transformation d'usage, remise sur le marché de logements vacants, etc.). La question de la diversité et la qualité du parc résidentiel se pose également dans les SCoT.

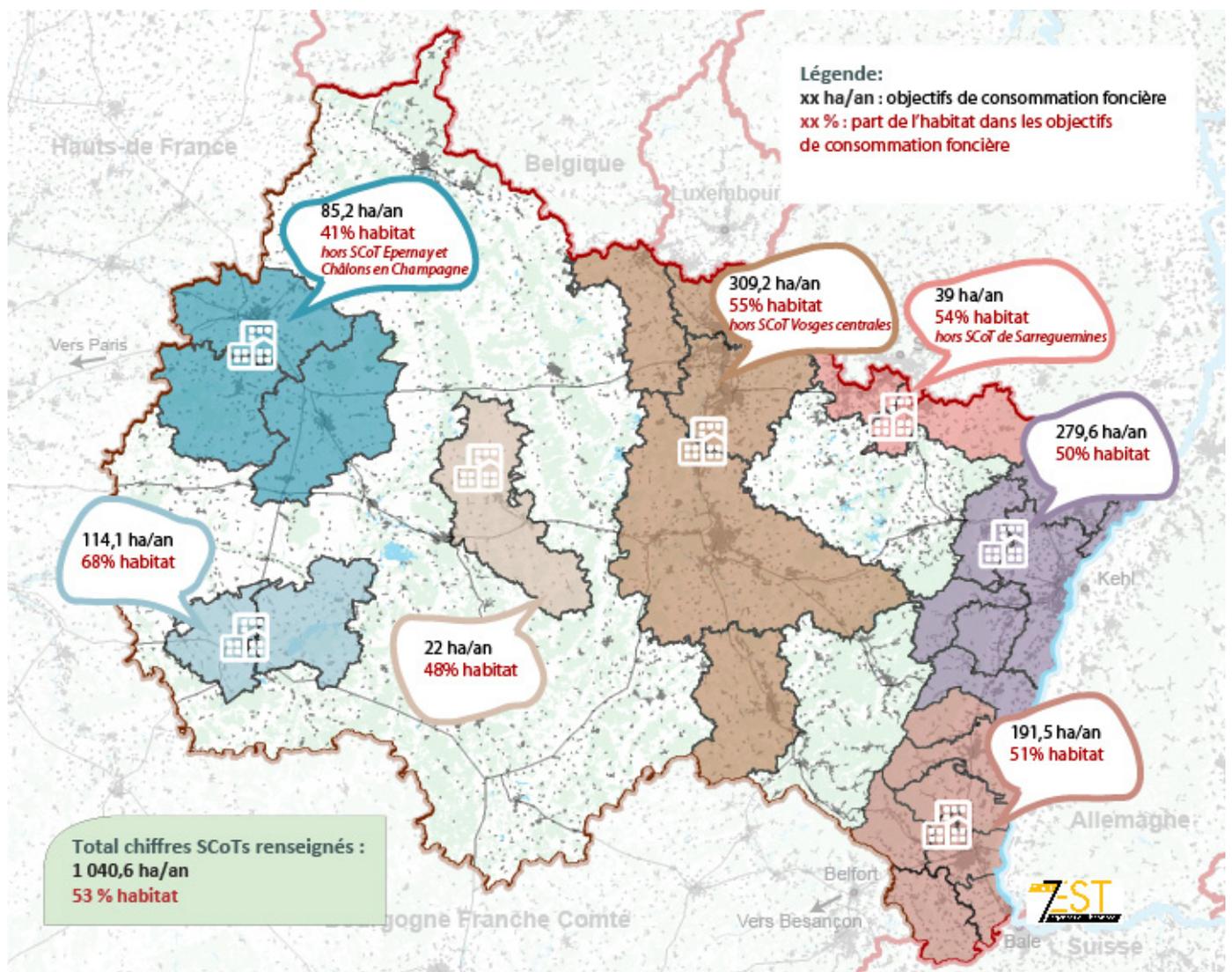


La méthodologie utilisée pour estimer les besoins en logements est liée à l'évolution des tendances démographiques. Elle est complexe (point mort, projections INSEE à partir des projections de ménages, choix politiques...) et peut être différente d'un SCoT à l'autre. Par ailleurs, dans l'enveloppe globale de production de logements, certains SCoT n'identifient que des objectifs de construction de logements neufs, d'autres comprennent des objectifs de remise sur le marché de logements vacants, certains n'évoquent que la production en extension, d'autres comprennent la production de logements en densification et le renouvellement urbain... Les approches ne sont ainsi pas uniformes d'un projet de territoire à un autre.

## 550 hectares / an dévolus au développement résidentiel

**Pour permettre de loger de nouveaux habitants et tenir compte du desserrement des ménages, la moitié de la consommation foncière projetée dans les 27 SCoT est consacrée au développement résidentiel. Ces 550 ha/ an correspondent à 550 terrains de football urbanisés par an !**

Les évolutions sociétales du XXe siècle ont impulsé le développement d'un urbanisme en extension. Les facteurs de l'étalement urbain sont de deux ordres : conjoncturels et financiers. D'une part, l'hégémonie de la voiture et la préférence accrue pour l'habitat individuel ont conduit à son développement. D'autre part, la tension foncière constatée en milieu urbain avec une raréfaction des terrains disponibles, a entraîné une hausse importante des prix et un report de la demande en périphérie où le foncier est disponible à moindre coût. La question de l'efficacité foncière se pose : pour combien d'habitants supplémentaires les SCoT consomment-ils ce foncier ? La réponse se trouve en partie dans la densité des espaces à urbaniser. Ces niveaux de densité, dépendent de contextes propres à chaque territoire (ruraux, urbains, ...). La densité est fonction des spécificités territoriales et de l'armature urbaine des SCoT. Lors de l'analyse, 6 niveaux ont été identifiés allant de 40 à 100 logements/ha pour les communes les plus structurantes et 10 à 30 logements/ha pour les villages.

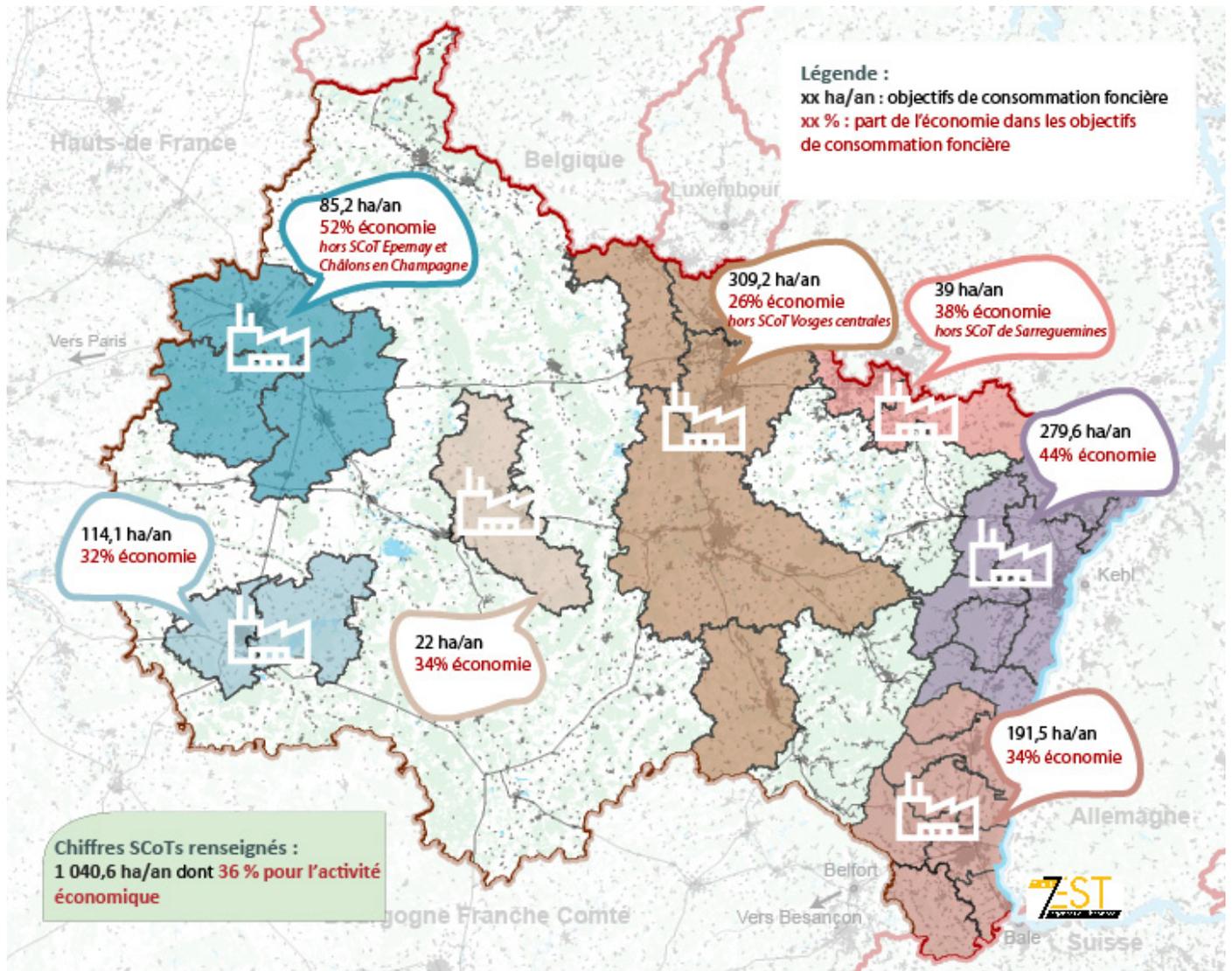


Les chiffres affichés sur la carte indiquent le foncier identifié pour le développement résidentiel mais peuvent comprendre des surfaces destinées à des équipements. De manière générale, l'habitat représente environ 50% des objectifs de consommation foncière pour l'ensemble des SCoT. Les variations dépendent de contextes locaux propres à chaque SCoT (rural/urbain)

## Près de 400 ha/an dévolus au développement économique ainsi qu'un considérable potentiel de reconversion de friches

Le développement de l'emploi et l'attractivité économique des territoires, sont des enjeux majeurs des SCoT qui se traduisent en terme de foncier disponible pour l'activité économique ou plus rarement dans les projets de SCoT, d'objectifs d'emplois.

**Par ailleurs, la reconversion des friches est un enjeu majeur, support de développement, d'attractivité, et de mise en valeur du savoir faire local (EPF/bailleurs...), qui ne constitue pas de la consommation foncière à proprement parler. Seuls quelques SCoT ont identifié leurs friches. On compte ainsi plus de 2500 ha de friches potentiellement reconvertibles (répartis notamment sur 3 sites : les portes de l'Orne, le plateau de Frescaty et le Val de Rosselle.)**



Les méthodes de quantification sont très hétérogènes d'un SCoT à un autre. La consommation foncière peu s'entendre en extension et en densification ou uniquement en extension. Les chiffres affichés sur la carte peuvent comprendre des surfaces destinées à des équipements. Ces biais montrent la nécessité de se doter à l'échelle régionale de méthodes et d'outils d'analyse communs.

L'analyse des 27 Scot a permis d'identifier des enjeux territoriaux majeurs pour la région Grand Est et notamment la **question transfrontalière** (sous l'angle de l'économie, de la santé, de l'enseignement), **l'accessibilité régionale et internationale** ainsi que **le tourisme**. La place des SCoT dans le développement territorial est également posée. De plus en plus de SCoT épousent aujourd'hui les périmètres des agglomérations. **Quelles sont les conséquences d'avoir sur un même périmètre une communauté d'agglomération, un SCoT et demain un PLU(i)?** Avec les évolutions de périmètres, quel sera le **statut du SCoT par rapport à celui d'un PLU(i)** ? Entre un SRADDET et des PLU(i) qui montent en puissance, quel est **l'avenir des « petits » SCoT** ? **Le SCoT ne risque-t-il pas à terme d'être considéré comme un document politique et non plus comme un document de planification ?**

Etude intégrée aux programmes partenariaux des 7 agences d'urbanisme du Grand Est