



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 20 SEPTEMBRE 2010

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :
le 14 septembre 2010

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :
le 27 septembre 2010

BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
AU REGARD DE LA SATISFACTION DES
BESOINS EN LOGEMENTS

Accusé de réception de la préfecture en date du mardi
28 septembre 2010

Présidente :

Mme Geneviève GAILLARD, Maire de Niort

Présents :

Adjoints :

M. Pascal DUFORESTEL - M. Amaury BREUILLE - M. Jacques TAPIN - M. Jean-Claude SUREAU - M. Christophe POIRIER - M. Nicolas MARJAULT - M. Jean-Louis SIMON - M. Frank MICHEL - Mme Nathalie SEGUIN - Mme Josiane METAYER - Mme Anne LABBE - Mme Nicole GRAVAT - Mme Chantal BARRE - Mme Pilar BAUDIN -

Conseillers :

M. Bernard JOURDAIN - M. Patrick DELAUNAY - M. Michel GENDREAU - M. Denis THOMMEROT - M. Hüseyin YILDIZ - M. Jean-Pierre GAILLARD - M. Frédéric GIRAUD - M. Gérard ZABATTA - M. Alain BAUDIN - M. Marc THEBAULT - M. Jérôme BALOGÉ - M. Guillaume JUIN - M. Michel PAILLEY - M. Aurélien MANSART - Mme Annick DEFAYE - Mme Nicole IZORE - Mme Julie BIRET - Mme Gaëlle MANGIN - Mme Sylvette RIMBAUD - Mme Dominique BOUTIN-GARCIA - Mme Elisabeth BEAUVAIS - Mme Elsie COLAS - Mme Maryvonne ARDOUIN - Mme Rose-Marie NIETO - Mme Virginie LEONARD -

Secrétaire de séance : Mme Annick DEFAYE -

Excusés ayant donné pouvoir :

- Alain PIVETEAU donne pouvoir à Christophe POIRIER
- Delphine PAGE donne pouvoir à Jean-Claude SUREAU
- Annie COUTUREAU donne pouvoir à Josiane METAYER
- Blanche BAMANA donne pouvoir à Aurélien MANSART
- Jacqueline LEFEBVRE donne pouvoir à Elisabeth BEAUVAIS

URBANISME ET FONCIER

BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) AU REGARD DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Monsieur Frank MICHEL Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Madame le Maire

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Niort a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 21 septembre 2007.

Il a depuis été modifié les 14/04/2008, 16/02/2009, 28/09/2009, 12/10/2009 (modification simplifiée) et 31/05/2010.

En application de l'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme, un débat portant sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements doit être organisé.

Conformément à cet article, le Conseil municipal doit délibérer sur l'opportunité de faire évoluer ce document, que ce soit en engageant un processus de révision ou en adoptant de nouvelles mesures.

A – Les objectifs du PLU en matière de logements

Le projet porté par le PLU est marqué par la volonté de Niort de réinscrire la ville dans une dynamique de croissance répondant aux besoins en logements et foncier.

Un scénario de croissance démographique mesurée, fixant à 62 000 habitants la population de Niort en 2020, a été retenu (population de Niort en 1999 = 56 663 / habitants- Source INSEE – RPG 1999).

Ce scénario de croissance modérée (+0,43% par an) a été arrêté en tenant compte des différents phénomènes démographiques observés :

- population en légère hausse entre 1999 et 2005 mais un solde naturel qui ralentit,
- vieillissement de la population,
- renouvellement des habitants plus important,
- baisse de la taille des ménages.

L'objectif est double pour la commune : permettre à sa population de se maintenir sur place (parcours résidentiel) et constituer une offre permettant l'accueil de nouveaux ménages et notamment des familles.

Le scénario démographique retenu en 2007 correspond à la création de 2965 logements d'ici à 2020 (5337 nouveaux habitants en considérant que la taille des ménages sera de 1,8 personne par ménage).

Outre la quantité de logements à produire, l'objectif de population supplémentaire repose sur la qualité de ces logements et notamment la diversification de l'offre nécessaire à l'accueil des ménages avec enfants.

En effet en 2007, 48 % des ménages étaient constitués d'une personne vivant seule. La lutte contre le vieillissement de la population et l'optimisation des équipements publics nécessitent l'accueil de nouvelles familles sur la commune.

B – Les mesures en faveur du logement dans le P.L.U.

1 – Mesures en faveur du renouvellement du tissu existant.

La commune a souhaité favoriser la création de logements en préservant ses espaces naturels et sans porter atteinte à son environnement, garant de son cadre de vie.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU intègre et entretient cette capacité de la Ville à se renouveler sur elle-même.

1-1 Maîtrise des extensions urbaines :

- extensions en continuité du bâti existant afin d'éviter le mitage urbain.
- extensions limitées au strict besoin lié aux 2965 logements nouveaux : ouverture de 170 hectares de zones à urbaniser et de 50 hectares de réserves foncières ;
- élaboration d'orientations d'aménagement sur les secteurs à urbaniser qui permettront à la commune de poser des principes d'aménagements (voiries, espaces verts, liaisons piétonnes, protection des espaces ...)
- règlement particulier sur la zone ORU du Clou Bouchet – Tour Chabot – Gavacherie afin de favoriser la production de logements destinés aux familles.

1-2 Mesures en faveur de la densification du tissu urbain :

- règlement permettant la densification du bâti existant et notamment en centre ville : règles de hauteur, de constructibilité en cœur d'îlot, suppression des limitations de l'emprise au sol pour permettre les opérations sur des micro-parcelles.
- Ciblage des dents creuses et des cœurs d'îlots en zone à urbaniser et mise en place d'emplacements réservés nécessaires à leur désenclavement.
- Incitation à la résorption de la vacance par la reconquête du parc ancien et en appui de l'OPAH-RU en cours : la 5^{ème} modification du PLU, approuvée le 31/05/10, a modifié l'article 12 relatif au stationnement, en secteur ancien, pour tenir compte de la piétonisation et des contraintes liées à la réhabilitation des logements vacants dans un secteur où les parkings publics existent en nombre.

2- Mesures en faveur de la diversification du parc de logements

Il s'agit d'accompagner l'évolution de la population en reconnaissant une diversité des situations et des âges et en garantissant la mixité sociale et le maintien de la proportion de logements sociaux :

- création d'emplacements réservés imposant un nombre ou un pourcentage de logements sociaux dans une opération d'aménagement (parcelles situées rue Lenôtre et chemin du Chant des Alouettes),
- la prise en compte de l'opération de renouvellement urbain pour permettre la création de logements privés de type maison de ville dans les quartiers occupés en majorité par des immeubles collectifs,
- Incitation à la création d'immeubles collectifs dans les quartiers au tissu urbain plus lâche, par règlement adapté (emprise au sol, COS, gabarits ...),
- Ouverture de nouvelles zones à urbaniser dans les cœurs d'îlots.

Le maintien de 22 % de logements sociaux représente 652 logements sociaux sur les 2965 logements à créer.

C- Résultats de ces mesures et application des objectifs du PLU

Les résultats sont élaborés à partir des données du dernier recensement INSEE (RP 2007, données de juillet 2010) et des données logements du service urbanisme (traitement des autorisations du droit des sols) arrêtées à mi-juillet 2010.

1- Données chiffrées

1.1 Sur la maîtrise des extensions urbaines :

Entre le 1^{er} octobre 2007 et le 31 août 2010, 1683 logements ont été autorisés à Niort. La répartition en est la suivante :

Années	Nb de logements autorisés / an	Surfaces consommées en zone AUM en ha	Surfaces en zone urbanisée (UM) en ha	Superficie moyenne de terrain/logement
2007*	216	3.0	10.0	601m ²
2008	747	12.6	11.7	327m ²
2009	473	1.5	3.2	104m ²
2010	247	4.4	6.2	427m ²
<i>Total</i>	<i>1683</i>	<i>21.5</i>	<i>31.1</i>	<i>197m²</i>

* Nombre total de logements autorisés en 2007 : 749

Les projets de constructions sur ces dernières années se sont donc réalisés à parité dans les zones ouvertes à l'urbanisation et en zone urbanisée. Cela démontre que les mesures mises en place pour inciter à la densification fonctionnent correctement.

La population de Niort en 2007 était de 58 576 habitants et en 2010 de 60 856 habitants, soit + 2280 habitants. 42 % de l'objectif de croissance de la population Niortaise prévu à l'horizon 2020 au PLU ont été réalisés en 3 ans. Le nombre de logements construits représente 56% de l'objectif 2020. La taille des ménages est donc inférieure à ce qui était projeté (1.4 par ménage contre 1.8) dans les logements réalisés depuis 2007.

Dans le même temps, seulement 12.6 % des zones à urbaniser prévues au PLU ont été consommées.

On peut donc considérer que les objectifs de densification ont été remplis et que le processus de reconquête des logements vacants porte ses fruits.

Si on regarde la superficie moyenne de terrain par logement on constate qu'elle se maintient à un niveau relativement faible (197 m²) au regard de ce qui était prévu au PLU : 20 logements / hectare soit 500m² par logement.

Ceci s'explique aussi par la réalisation de logements collectifs en nombre et notamment des réhabilitations et opérations résidentielles de centre ville.

Année	Total logements autorisés		
	Collectifs	Individuels	Total
2008	509	238	747
2009	322	151	473
2010	125	122	247

1-2 Sur la diversification du parc de logements :

La multiplication des opérations de logements collectifs est caractérisée par 2 phénomènes :

* La réalisation de résidences plutôt qualitatives en centre ville proposant des logements 3 et 4 pièces voire plus grands. Il s'agit soit d'opérations neuves soit d'opérations de réhabilitation dans le centre ancien, favorisées par les aides liées à l'OPAH-RU (une centaine de logements à ce jour).

* La réalisation d'opérations liées à la défiscalisation et produisant essentiellement du petit logement (type 2) destiné à des jeunes actifs en couple sans enfants.

Ce type de produit permet de ramener sur Niort une population de jeunes à qui il convient d'offrir ensuite des produits correspondants à la suite de leur parcours résidentiel.

La production de logements sociaux quant à elle diminue en proportion en 2007 et 2008 années exceptionnelles de production de logements privés.

Année	Total logements autorisés	Logements sociaux autorisés	% Logements sociaux
2007	749	155	20.6%
2008	747	127	17.0%
2009	473	120	26.6%
2010	247	78	31.4%
<i>Total</i>	<i>2216</i>	<i>480</i>	<i>21.6%</i>

Les démolitions liées à l'ORU sont au nombre de 188. Le solde net est donc de 292 logements sociaux supplémentaires depuis 2007. Le pourcentage au regard du nombre de logements privés autorisés sur la période est de 13 %.

Le seuil de 20% de logements sociaux pourrait donc se maintenir (alors que le PLU prévoyait de maintenir les 22% atteints en 2007), si la production de logements privés se stabilise aux alentours de 500 par an (le PLH prévoit 428) et la production de logements sociaux à 150 par an (prévision du PLH).

Le PLU, lui, sollicite la création de 1540 logement sociaux à l'horizon 2020 pour conforter le pourcentage de 22 % voire passer au dessus. Cela correspond à une production de 67 logements par an de (2007 à 2020), ce qui a été réalisé jusqu'à présent, mais en grande partie dans le cadre de reconstruction ORU, donc en nombre insuffisant au regard de la production privée.

D - Conclusions et évaluations envisageables du PLU au regard de ce bilan

Les objectifs du PLU approuvé le 21 septembre 2007, au regard de la production de logements sont remplis :

- La population augmente et dans des proportions plus élevées que celles envisagées malgré une année 2009 médiocre en production de logements et ceci consécutivement à la crise financière mondiale.
- La production de logement correspondante incite à considérer que le nombre de personne par ménage diminue, si on considère que le nombre de ménages composés d'une personne continue d'augmenter : 39.8% en 1999 / 45,2% en 2007 (source : INSEE, RP1999 et RP 2007 exploitations complémentaires).
- La production de logement social est restée stable jusqu'en 2009, elle sera certainement faible en 2010 alors même que la production de logements privés repart à la hausse (305 dossiers de permis de logement déposés mi-juillet 2010).
- Les objectifs de reconquête du logement vacant ne sont pas totalement atteints mais restent cependant très encourageants et la dynamique sera maintenue dans les 3 années à venir par les opérations de requalification urbaine en cours, la poursuite de l'OPAH-RU et la mise en place d'opérations de restauration immobilière et d'aménagement en centre ancien, en 2010.

Les objectifs de densification sont largement atteints :

- une grande partie des opérations de logements réalisées en 2008 et 2009 l'ont été en zone urbaine et notamment dans le centre ancien (cf carte jointe en annexe).
- La production de logements collectifs ou individuels groupés est largement majoritaire depuis 2007.
- La consommation de zones ouvertes à l'urbanisation a été maîtrisée : 21 ha entre octobre 2007 et juillet 2010 soit 11.7% des zones prévues par le PLU. De fait 28ha sont repassés en zone AU lors de la 4ème modification du PLU.

L'enjeu principal aujourd'hui est d'inciter à la production de logements adaptés à l'accueil de familles et d'accompagner une baisse de production des petits logements type T2 en nombre suffisant sur le marché niortais.

Afin de maintenir la production de logements sociaux au niveau souhaité, le PLU pourrait faire l'objet d'une modification permettant une application plus large du code de l'urbanisme (art. L.123-1-16^e) qui permet de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de logements sociaux doit être réalisé.

Le PLU ne comporte que deux secteurs de ce genre, rue Lenôtre et chemin du chant des alouettes, le 2^{ème} ayant été mis en place lors de la 5^{ème} modification du PLU approuvée le 31/05/2010.

Cette mesure pourrait être étendue notamment sur des secteurs en zone urbaine destinés à être réhabilités, afin de maintenir la mixité sociale dans le centre ville requalifié.

Le bilan du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements est positif sur le plan quantitatif.

La dynamique de production s'est faite surtout sur du petit logement (T2 et T3), aussi il convient maintenant d'intégrer dans le PLU des mesures permettant d'atteindre les objectifs souhaités d'offre diversifiée répondant au parcours résidentiel des familles avec enfants.

Par ailleurs, la loi dite « Grenelle 2 », adoptée le 12 juillet 2010, modifie le code de l'urbanisme afin d'intégrer dans les PLU des mesures permettant de favoriser l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre. Le PLU doit en outre inciter à la production d'énergies renouvelables ou encore à la mise en œuvre de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales. Cette loi nécessite plus qu'une simple modification du document d'urbanisme pour être prise en compte.

Ensuite, les objectifs démographiques fixés par le PLU semblent n'être pas compatibles avec ceux du SCOT et du PLH en cours d'élaboration au niveau intercommunal.

Enfin, l'équipe municipale s'est fixée des objectifs plus ambitieux que les « lois Grenelle » pour mener les politiques publiques dans le sens de l'intérêt général, notamment en termes de densité et de types d'habitats, de mixité sociale, d'environnement (trames bleues et vertes) et d'équipements ou services collectifs.

Toutes ces raisons, entre autres, nécessitent de mettre le PLU en révision dès 2011.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- Prendre acte du bilan du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement ;
- Décider de la nécessité d'engager une révision d'ensemble du PLU.

LE CONSEIL ADOPTE

Pour :	40
Contre :	0
Abstention :	5
Non participé :	0
Excusé :	0

Pour Madame le Maire de Niort
Geneviève GAILLARD
L'Adjoint délégué

Signé

Frank MICHEL