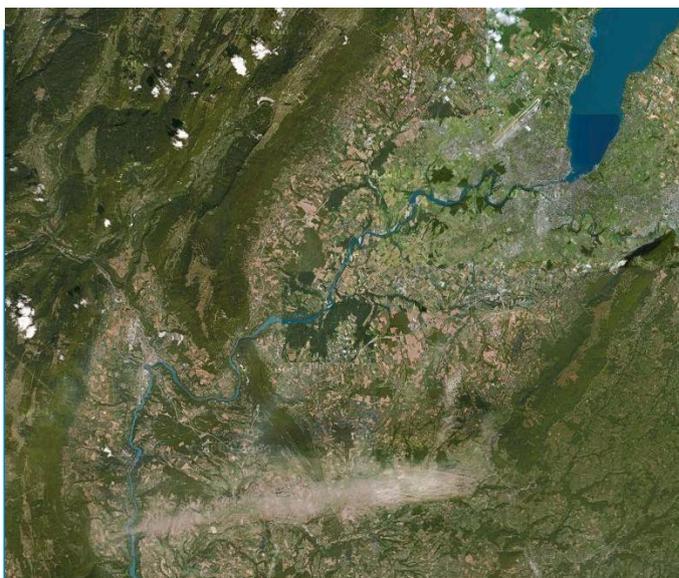


Cahier n°110-2

PACA
Bellegarde

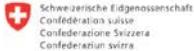
Projet d'agglomération franco-valdo-genevoise



Jonzier-Epagny

Etude prospective relative à
l'évolution structurelle de la
commune à horizon 2030

NOVEMBRE 2012





.....

Cahier n°110-2

.....

Jonzier-Epagny

Etude prospective relative à l'évolution structurelle de la commune à horizon 2030

Auteurs :

Aurélie BOUGRAIN – Passagers des villes

Pilotage :

Laetitia ZAGHOUANE - Equipe projet d'agglo

Frédéric BESSAT - Equipe projet d'agglo

Avec l'appui de :

L'Équipe du Projet d'agglomération, le Comité de Projet et les partenaires





Table des matières

| | |
|--|-----------|
| 1 Mission d'étude prospective relative à l'évolution de la commune de Jonzier-Epagny (74) à horizon 2030..... | 7 |
| 1.1 Les objectifs de la mission | 7 |
| 1.2 Les acteurs de la mission..... | 8 |
| 2 Jonzier-Epagny : données de cadrage..... | 9 |
| 2.1 Planification des sols à Jonzier-Epagny..... | 9 |
| 2.2 Les 3 questions clefs à Jonzier-Epagny..... | 11 |
| 2.2.1 Typologie de logements construits..... | 11 |
| 2.2.2 Rythme d'accueil de la croissance | 12 |
| 2.2.3 Effets de seuil | 12 |
| 3 Protocoles d'étude | 13 |
| 3.1 Une commune qui ne construit pas perd des habitants..... | 13 |
| 3.2 Objectifs et méthode..... | 15 |
| 4 Tests | 18 |
| 4.1 Scénario « zero construction »..... | 18 |
| 4.2 Scénario + 0,5% dit «projet d'agglomération» en 18 ans | 20 |
| 4.3 Scénario + 1,5 % en 18 ans | 22 |
| 4.4 Scénario + 2,5 % en 18 ans | 24 |
| 4.5 + 1,5 % en 8 ans | 26 |
| 5 Conclusion | 28 |





1 Mission d'étude prospective relative à l'évolution de la commune de Jonzier-Epagny (74) à horizon 2030

1.1 Les objectifs de la mission

Lancée en janvier 2012 et achevée en octobre de la même année, la présente mission d'étude prospective fait suite à l'étude du PACA Bellegarde (voir cahier n°110-1) conduite de mai 2011 à septembre 2011 sur un territoire comprenant la partie sud du Pays de Gex, la partie ouest de la communauté de communes du Genevois, le pays Bellegardien et le sud-ouest du canton de Genève.

Cette mission d'étude prospective sur la commune de Jonzier-Epagny (74) est destinée à mettre en œuvre une des recommandations fortes formulées dans le cadre de l'étude du PACA Bellegarde : celle de « *temporiser et maîtriser absolument la croissance dans les emprises construites aujourd'hui et de gérer l'animation des villes et des villages (commerces, équipements, services, culture et leur accès) de manière solidaire et mutualisée à l'échelle du périmètre PACA* ».

Le village de Jonzier-Epagny (730 habitants) fait parti de la communauté de communes du Genevois en Haute-Savoie. Il est représentatif de la situation des villages du PACA. C'est la raison pour laquelle il a été choisi à valeur d'exemple pour tester les effets de la croissance sur les finances communales.

L'étude s'est employée à :

- analyser l'évolution structurelle de la commune (habitants, logements, surfaces consommées) selon 3 hypothèses de développement :

- * croissance + 0,5% (objectifs du projet d'agglomération)
- * croissance + 1,5 %
- * croissance + 2,5 % (rythme actuel)



- analyser les effets de ces 3 hypothèses de développement et d'un scénario « zéro construction » sur la gestion de la commune en terme d'impacts :

- * financiers (recettes, dépenses...)
- * sociaux (profils de population, équipements, services....)
- * urbains (formes urbaines et architecturales, densités....)

Cette étude a été conduite en collaboration avec Stratorial Finances, cabinet de conseil en finances et fiscalité locale.

1.2 Les acteurs de la mission

Le pilotage de l'étude s'est organisé autour d'un groupe de travail volontairement resserré pour favoriser dans la proximité le dynamisme des échanges.

Composition du groupe de travail :

Bernard GAUD, président de l'ARC, président de la CCG

Michel MERMIN, vice-président de la CCG en charge de l'habitat, Maire de Jonzier - Epagny

Julie LUCAS, CCG

Laetitia ZAGHOUANE, projet d'agglomération

Frédéric BESSAT, projet d'agglomération



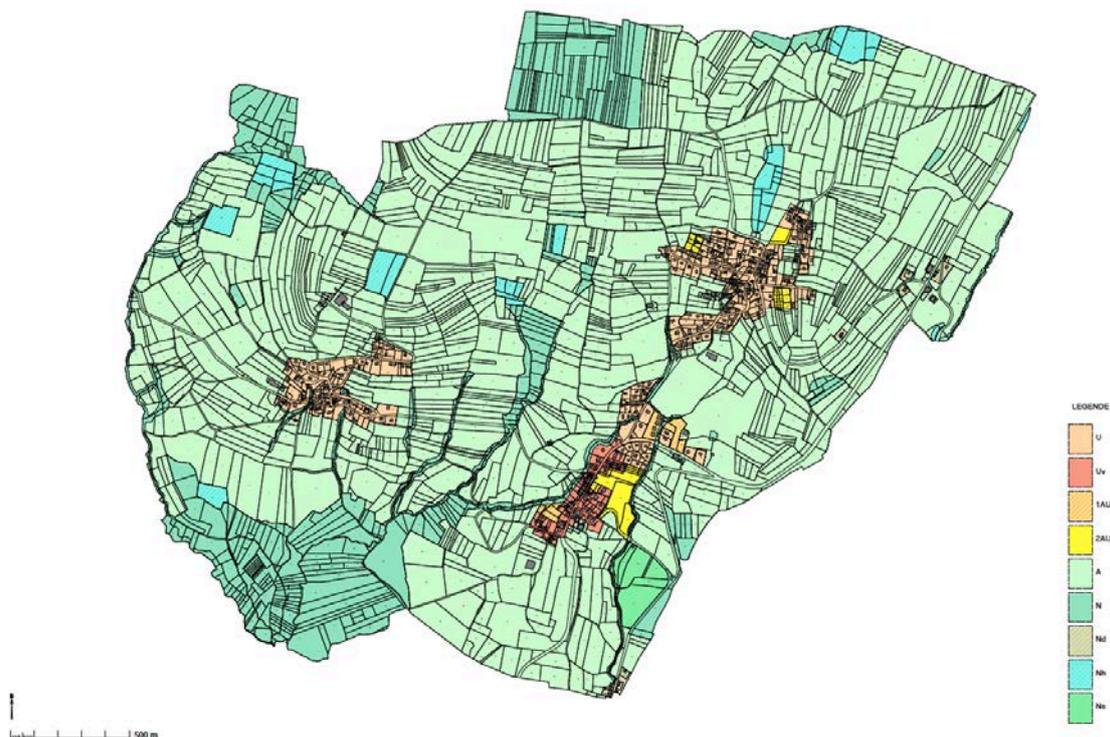
2 Jonzier-Epagny : données de cadrage

En guise de préambule, quelques éléments de cadrage sur la commune de Jonzier-Epagny sont nécessaires à la compréhension du déroulé de la mission.

2.1 Planification des sols à Jonzier-Epagny

Jonzier-Epagny aujourd'hui c'est :

- 730 habitants en 2012 contre 515 habitants en 1999
- un taux de croissance entre 1999 et 2011 de + 2,53% par an
- 5,2 ha urbanisables au PLU (1,9 ha classés en 1AU, 3,3 ha classés en 2AU)





- une moyenne d'occupation des logements de 2,7 habitants/logement (contre 2,2 habitants/logement à l'échelle nationale)
- une densité de 25 logements par hectare proposée dans le SCOT (contre 2 logements/ha actuellement)

A titre illustratif, différentes formes architecturales permettent d'envisager autrement la densité à Jonzier :

| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| <p>INDIVIDUEL DISCONTINU</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Densité de logements : 10 à 20 logts/ha • Densité de population : de 20 à 40 hab./ha • Niveaux : R+1 <p>Tissu pavillonnaire</p> | |
| <p>INDIVIDUEL CONTINU*</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Densité de logements : 30 à 50 logts/ha • Densité de population : de 60 à 110 hab./ha • Niveaux : R+1 <p>Maisons accolées</p> | |
| <p>INTERMEDIAIRE*</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Densité de logements : 50 à 70 logts/ha • Densité de population : de 110 à 160 hab/ha • Niveaux : R+2 <p>Petits collectifs avec entrées privées</p> | |

*part logement social et adaptés à intégrer

Sur la base d'une densité de 20 logements/hectare, sur 5,2 hectares urbanisables au PLU, il est possible de construire 100 logements, donc d'accueillir 220 habitants supplémentaires.

Sur la base d'une densité de 50 logements/hectare, sur 5,2 hectares urbanisables au PLU, il est possible de construire 260 logements, donc d'accueillir 570 habitants supplémentaires.

Sur la base d'une densité de 70 logements/hectare, sur 5,2 hectares urbanisables au PLU, il est possible de construire 360 logements, donc d'accueillir 790 habitants supplémentaires.



En raisonnant cette fois ci en nombre d'habitants générés par un taux de croissance donné pour la commune, il est possible d'extrapoler pour une densité donnée (25 logements/ha - densité proposée dans le SCOT) la surface de terrain urbanisables nécessaire à l'accueil de ces nouveaux habitants :

Scénario + 0,5 % = + 60 habitants, 30 logements (pour un ratio de 2,2 habitants/logement)

Scénario + 1,5 % = + 200 habitants, 90 logements (pour un ratio de 2,2 habitants/logement)

Scénario + 2,5 % = + 350 habitants, 160 logements (pour un ratio de 2,2 habitants/logement)

Donc :

Pour 30 logements à une densité de 25 logements/ha, la commune devra urbaniser 1,5 ha

Pour 90 logements à une densité de 25 logements/ha, la commune devra urbaniser 3,5 ha

Pour 160 logements à une densité de 25 logements/ha, la commune devra urbaniser 6,4 ha

Ces exercices permettent de montrer que la commune possède suffisamment de terrains urbanisables dans son PLU pour absorber une croissance entre 0,5 et 1,5 % à une densité de 25 logement/ha. Au delà des chiffres bruts, l'accueil de nouveaux habitants nécessite une augmentation des capacités des services publics (école, crèche, garderie...), des équipements (santé, culture, sport...), des commerces, des services communaux, du transports et des déplacements, des infrastructures (eau, assainissement...).

2.2 Les 3 questions clés à Jonzier-Epagny

2.2.1 *Typologie de logements construits*

En premier lieu, l'une des questions clés est celle de la typologie de logements construits car en fonction de la surface (T1-T2-T3...) et en fonction du type de logement (accession sociale, aidée...), les impacts de la croissance sur les charges financières de la commune ne sont pas les mêmes.

A titre d'exemple, un logement social est exonéré de charges foncières mais peut nécessiter une place en crèche ou à l'école. A l'inverse, dans une maison où les enfants ont quitté l'enseignement secondaire, les besoins pourront se porter sur un commerce multiservices de proximité ou une ligne TAD pour rejoindre les pôles urbains sans prendre la voiture.



2.2.2 Rythme d'accueil de la croissance

La seconde interrogation porte sur le rythme d'accueil de la croissance. Les opérations d'aménagement se font rarement logement par logement, un à un, de manière régulière et lisse d'année en année, aussi la question de la croissance à Jonzier appelle celle du rythme auquel on accueille de nouveaux habitants et les capacités de financement de la commune en conséquence.

En d'autres termes, les opérations d'aménagement nécessitent des financements importants qui peuvent avoir une incidence sur l'équilibre des budgets de la commune car les efforts financiers sont importants et à fournir par à coup.

2.2.3 Effets de seuil

Enfin la question des seuils que la croissance de population permet d'atteindre en terme organisationnel au sein du territoire est au cœur de la réflexion. Quel est le point d'équilibre pour « rentabiliser » l'investissement dans les équipements ? Mais aussi l'animation du village et le quotidien des habitants : quel seuil de population permet l'ouverture et la viabilité d'un commerce ? la rentabilité d'une desserte TC ? ...

Plus clairement, Quels efforts de mutualisation appellent des seuils de croissance différenciés ? Quels transferts de compétences envisager à l'échelle de l'EPCI ? Quels efforts de moyens concéder ?

In fine, ces questions trouveront réponse dans les choix de la commune, ses aspirations, les objectifs et priorités qu'elle se fixe pour les années à venir:

- préserver la physionomie du village ?
- ouvrir un commerce de proximité ?
- garder une école ouverte ?

...

En ce sens, les tests des impacts de différents taux de croissance sur les finances et l'urbanisme local constituent des aides à la décision.



3 Protocoles d'étude

Ce chapitre est dédié à la présentation du protocole d'étude ainsi qu'à la définition de quelques points de vocabulaire fiscal pour une bonne compréhension des bases de l'étude.

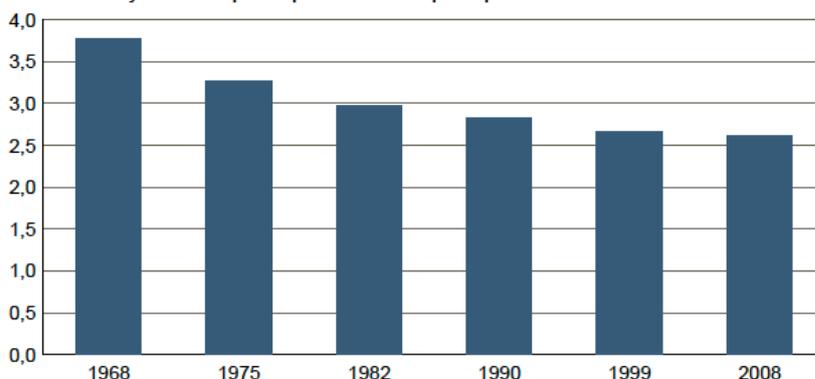
3.1 Une commune qui ne construit pas perd des habitants

En préambule, aujourd'hui 730 habitants vivent à Jonzier dans 266 logements soit une moyenne d'occupation des logements de 2,7 habitant/logement.

En 2030, si la commune ne construit aucun logement, bloque tout projet public ou privé d'aménagement, du fait du desserrement des ménages, de la décohabitation et du vieillissement généralisé de la population française, elle perdra naturellement des habitants. Ci-dessous un graphique de l'INSEE montrant la progressive diminution du nombre moyen d'occupant/logement entre 1968 et 2008 à Jonzier.

Aussi, si l'on applique le taux d'occupation / logement national (2,2 habitants/logement) pour Jonzier Epagny en 2030, pour un même volume de logements qu'en 2012 (266 logements), le village ne comptera plus que 585 habitants.

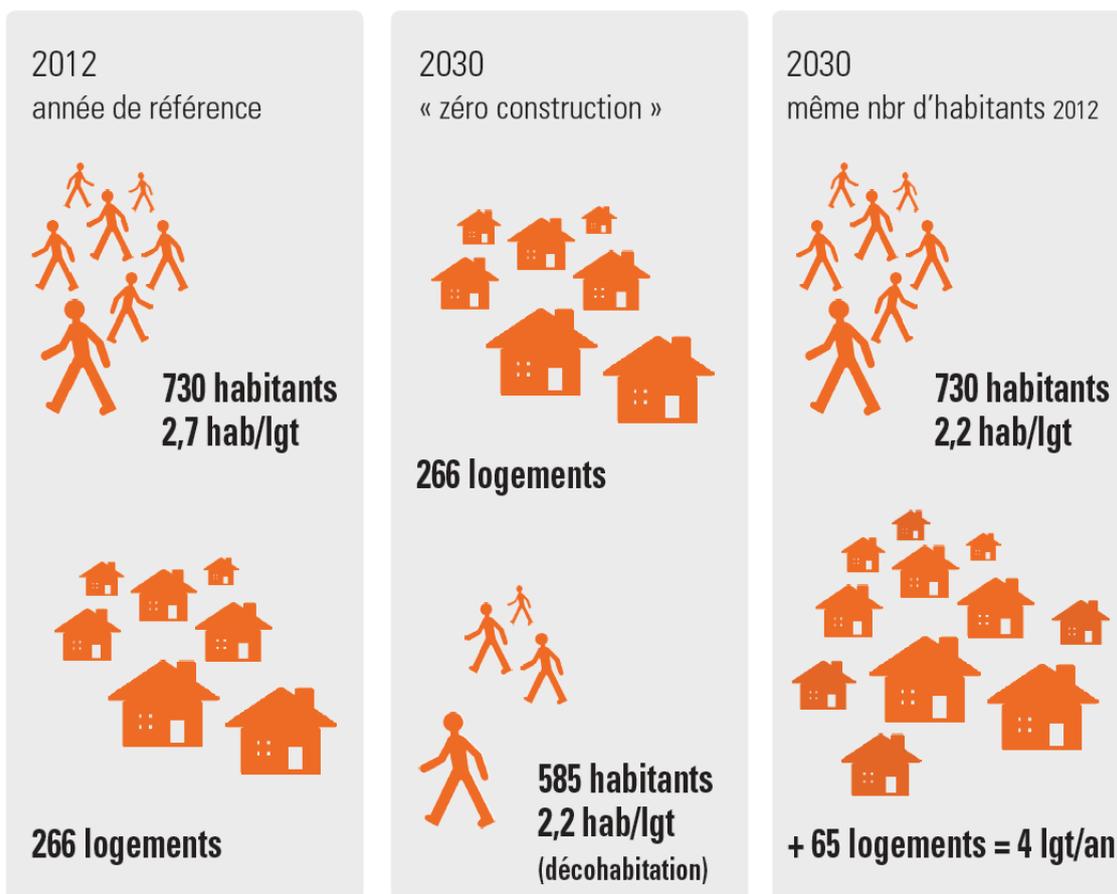
Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements -
RP1999 et RP2008 exploitations principales.



Si Jonzier veut conserver le même nombre d'habitants en 2030 qu'aujourd'hui en 2012, la commune devra construire 65 logements d'ici à cette date, soit 4 logements / an. C'est ce qu'illustre schématiquement les dessins suivants présentés au COPIL de restitution le 19 octobre 2012 (annexe 1. Support de présentation de séance du 19/10/12).



Il faut compter par ailleurs qu'au sein de la commune en 2012, à peu près 2 ha de foncier sont mobilisables dans les dents creuses pour construire de nouveaux logements, ce qui représente à une densité de 25 logements / hectare la possibilité de construire 50 logements.

A cela s'ajoute une dizaine de fermes sur la commune qui apparaissent potentiellement optimisables, c'est à dire qu'il serait possible de les découper en plusieurs logements. A raison d'une moyenne de 3 logements / ferme, cette opportunité représente une constructibilité d'environ 30 logements.

Soit au total un potentiel de 80 logements (50+30) constructibles sans mobiliser le foncier urbanisable zoné au PLU. Ainsi, pour conserver sa population actuelle en 2030 (+65 logements à construire), la commune n'a donc pas besoin d'urbaniser davantage (+50 logements à construire en dent creuse et + 30 logements à renouveler).



3.2 Objectifs et méthode

L'exposé précédent ne tient pas compte de la typologie de logement construit comme le soulignait le chapitre 2.2 relatif aux questions clefs à Jonzier particulièrement le point 2.2.1.

Aujourd'hui près de 90 % (88% exactement) des logements à Jonzier sont composés de 4 pièces et plus. Ce sont principalement des logements individuels qui, s'ils répondent à des besoins spécifiques à un certain moment de la vie (par exemple des chambres pour chaque enfants), ne satisfont plus des familles dont les enfants ont quitté le foyer familial (logement trop grand) ou des couples qui vieillissent (accessibilité du logement). Pour autant, ces personnes aspireraient à rester à Jonzier et d'autres à venir s'y installer mais elles n'en ont pas les moyens faute d'offre. En effet sur la commune, les logements d'une à deux pièces constituent moins de 7 % du parc et les 3 pièces 11 %.

Aussi le protocole d'étude est le suivant : l'objectif fixé à 2030 pour la commune est de concourir à un rééquilibrage de la typologie de logements par une action sur la proportion des différentes typologies de logements à construire. Pour atteindre cet objectif, l'étude prend le parti :

- d'une part de définir une typologie d'occupation des logements afin de pouvoir estimer la proportion d'adultes et d'enfants dans la commune à horizon 2030 :

- * T1 : 1 adulte
- * T2 : 1 adulte + 1 enfant
- * T3 : 2 adultes + 1 enfant
- * T4 : 2 adultes + 2 enfants
- * T5 : 2 adultes + 3 enfants

- d'autre part de définir une proportion de logements nouvellement construits en fonction de leur type au profit d'une plus grande offre de petits et moyens logements :

- * T1 : 20 % (1,2 % du le parc actuel)
- * T2 : 30 % (5,3 % du le parc actuel)
- * T3 : 30 % (11 % du le parc actuel)
- * T4 : 10 % (22 % du le parc actuel)
- * T5 : 10 % (66 % du le parc actuel)

Le schéma ci-contre illustre le protocole.



| Protocole d'étude | | | 2009 | 2030 |
|---|---|-----------|---------------------|-------------------------|
| | | | logements existants | nouvelles constructions |
| Objectif 2030 : rééquilibrage typologie de logements <ul style="list-style-type: none"> • Définition d'une typologie d'occupation des logements • Définition d'une proportion de logements |  | T1 | 1,2 % | 20 % |
| |  | T2 | 5,3 % | 30 % |
| |  | T3 | 11 % | 30 % |
| |  | T4 | 22 % | 10 % |
| |  | T5 | 66 % | 10 % |

Pour mémoire, les tests conduits dans le cadre de l'étude portent sur l'analyse de l'évolution structurelle de la commune (habitants, logements, surfaces consommées) selon 5 hypothèses de développement différentes à 2030 en fonction de la répartition des typologies de logements nouvellement construits telle que décrite ci-dessus. Outre les impacts sociaux et urbains, les impacts financiers sont analysés selon les critères suivants :

Recettes

* **Fiscalité** : elle a été calculée en fonction des hypothèses de nombre de logements

* **Dotations** : en fonction d'hypothèses d'évolution globale des dotations au niveau national et en fonction de la population pour la dotation forfaitaire

* **Fonds genevois** : stabilité en cas de croissance de la population et réduction au prorata de l'évolution de la population en cas de décroissance (scenari 0 et 1,5 accéléré à compter de 2021). Le fondement de ces hypothèses est le suivant : le risque pèse sur le niveau et la répartition future des fonds genevois compte tenu des débats actuels entre les différents acteurs.



Charges

- * **Charges fixes** (personnel + charges générales actuelles+ FNGIR + intérêts) : ces charges sont identiques selon les 4 scenario. Elles correspondent à la structure municipale actuelle (avec ses équipements et son personnel) Elles évoluent de 2% par an.
- * **Etoffement de la structure** : il est appliqué un montant forfaitaire en 2015 correspondant à la nécessité d'augmenter la structure (bâtiments, personnel administratif et technique) pour faire face au développement à venir.
- * **Subventions et cotisations calculées en fonction de la population** : ces charges qui correspondent aux contributions syndicales et aux subventions à la MJC évoluent proportionnellement à la population dans la simulation.
- * **Etoffement et diversification des services** (*par exemple vieillissement*) : Il est appliqué un montant forfaitaire à compter de 2020 qui correspond au fait que la commune aura à faire face à des charges correspondant à des services non encore rendus compte tenu des évolutions socio-démographiques, du désengagement d'autres collectivités ou organisations publiques. Ce montant varie en fonction des hypothèses de variation de la population.

Sur la base de ce protocole d'étude, 5 tests ont donc été réalisés :

- scénario zéro construction à horizon 2030
- scénario 0,5 % de croissance à horizon 2030
- scénario 1,5 % de croissance à horizon 2030
- scénario 1,5 % de croissance à horizon 2020
- scénario 2,5 % de croissance à horizon 2030.

Les résultats de ces tests font l'objet du 4^e chapitre du document.



4 Tests

Ce chapitre est dédié à la présentation des 5 tests et à l'analyse comparative des résultats de chacun d'entre eux.

Pour chacun des tests, un calcul de la valorisation des recettes et des dépenses a été réalisé entre 2012 année de référence et 2030. Une traduction spatiale de l'emprise au sol du nombre de logements à construire au regard des zones urbanisables au PLU (parcelles détournées en rouge sur le plan ci-dessous) a été produite.



4.1 Scénario « zero construction »

Dans le cas où la commune gèlerait son développement jusqu'en 2030, l'étude constate :

- fiscalement : que les recettes s'amenuisent (**692 K€ en 2012 / 654 K€ en 2030**) et que la population diminue (**730 habitants en 2012 / 585 habitants en 2030**).

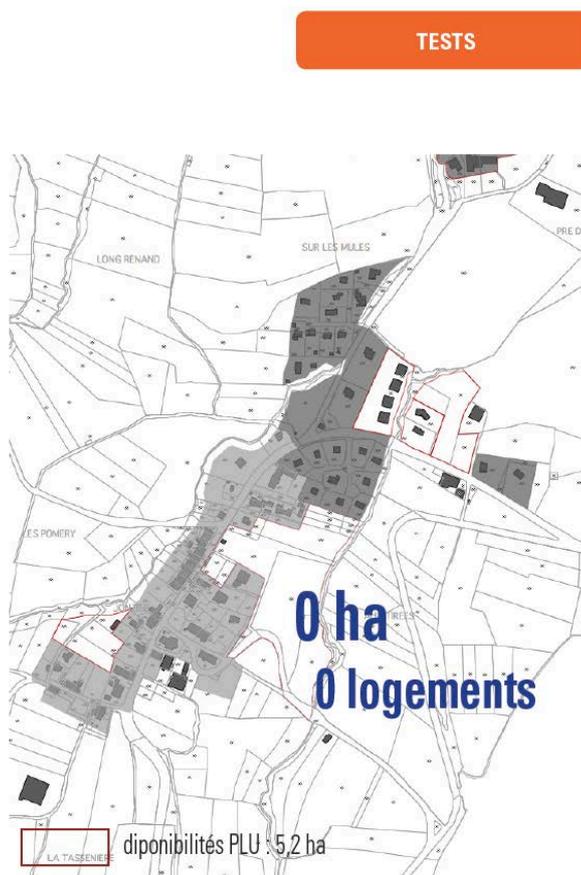
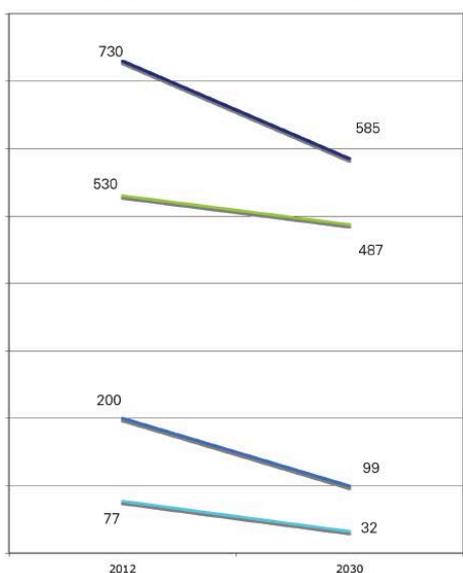


A contrario, les charges liées à la population existante continuent d'augmenter (**416 K€ en 2012 / 585 K€ en 2030**) car la population vieillit et a besoin de nouveaux services que la commune ne finance pas aujourd'hui.

Le risque étant qu'après 2030, les courbes recettes / charges se croisent et que le budget de la commune ne soit plus à l'équilibre. En effet, aujourd'hui le solde entre les charges et les recettes s'élève à 275 K€ contre 95 K€ en 2030 (avec les fonds Genevois) voire 70 K€ (sans les fonds Genevois).

- au niveau démographique : la population décroît et passe de **530 adultes en 2012 à 487 en 2030** et de **200 enfants en 2012 à 99 en 2030** dont **32 scolarisés (contre 77 aujourd'hui)**.

- en terme de consommation du sol : zéro m2 de foncier consommé.





4.2 Scénario + 0,5% dit « projet d'agglomération » en 18 ans

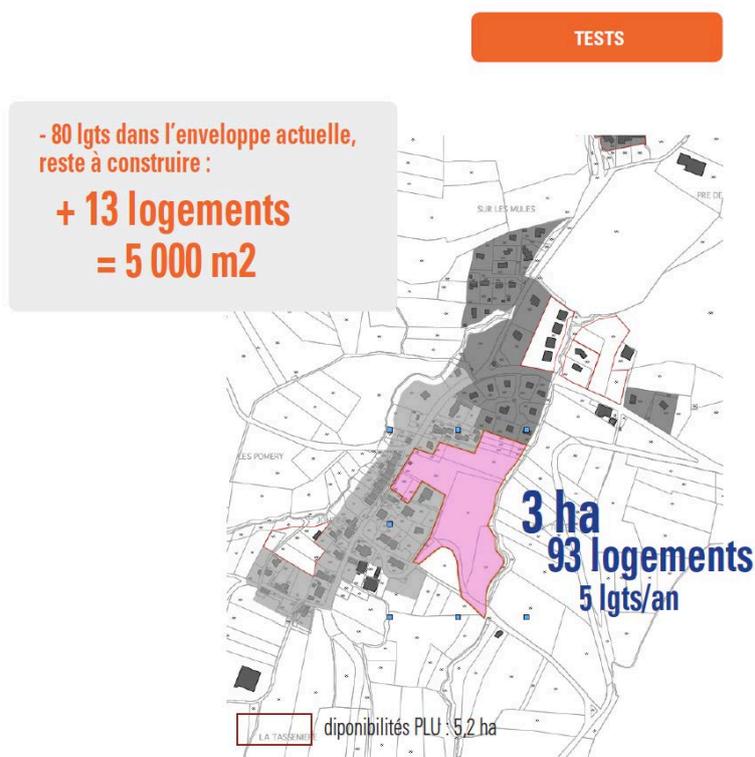
Dans le cas où la commune suivrait les recommandations de développement du projet d'agglomération, à savoir une croissance de 0,5 % par an, il faudrait en plus des 65 logements à construire pour maintenir la population existante (voir chapitre 3 - section 3.1) construire 28 logements supplémentaires, donc un total de 93 logements à construire à horizon 2030

- soit pour une densité de 25 logements / ha : 3,7 ha à urbaniser (sur les 5,2 ha du PLU)

- ou pour une densité de 31 logements / ha : 3,1 ha à urbaniser (sur les 5,2 ha du PLU)

Toutefois, si l'on soustrait à ces 93 logements à construire, les 80 logements potentiellement constructibles dans l'enveloppe existante (voir chapitre 3 - section 3.1), il ne reste plus en réalité que 13 logements à construire d'ici 2030 en extension soit 5 000 m² à urbaniser (pour une densité de 25 logement / ha).

En somme, il s'agit d'un scénario qui présente l'avantage de préserver les terres agricoles, ainsi qu'une animation du centre village mais ne permet toutefois pas un rééquilibrage des typologies de logements.



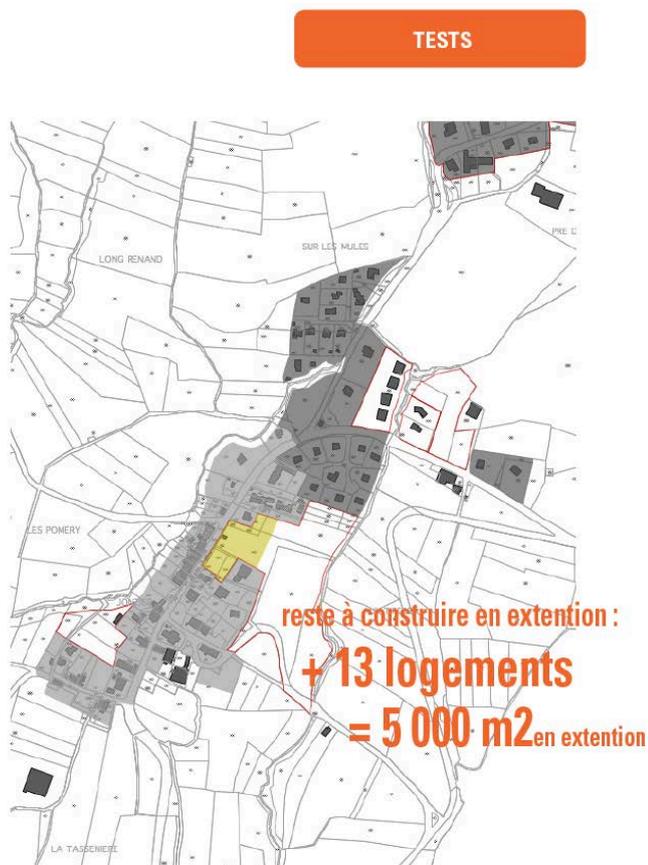
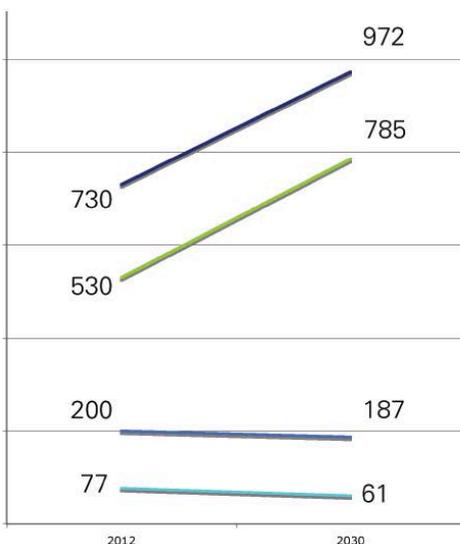


Outre la surface à urbaniser en réalité beaucoup plus modeste si l'on tient compte du potentiel d'optimisation foncière et de renouvellement urbain, l'étude constate :

- fiscalement : que les recettes augmentent (692 K€ en 2012 / 849 K€ en 2030) dans la mesure où la population augmente elle aussi (730 habitants en 2012 / 972 habitants en 2030), tout comme les charges liées à la population (416 K€ en 2012 / 695 K€ en 2030) qui elles sont directement indexées sur le nombre d'habitants.

Ainsi, si en 2012, le solde entre les charges et les recettes s'élève à 275 K€, en 2030 il plafonnera à 230 K€ avec les fonds Genevois ou 120 K€ sans les fonds Genevois. Avec une croissance annuelle de +0,5 %, la commune s'appauvrit financièrement.

- au niveau démographique : la population adulte augmente et passe de 530 adultes en 2012 à 785. En revanche, le nombre d'enfants passe de 200 en 2012 à 187 en 2030. Aussi cette augmentation sensible de population ne permet pas de maintenir l'effectif scolaire actuel qui chute de 77 enfants scolarisés en 2012 à 61 en 2030.





4.3 Scénario + 1,5 % en 18 ans

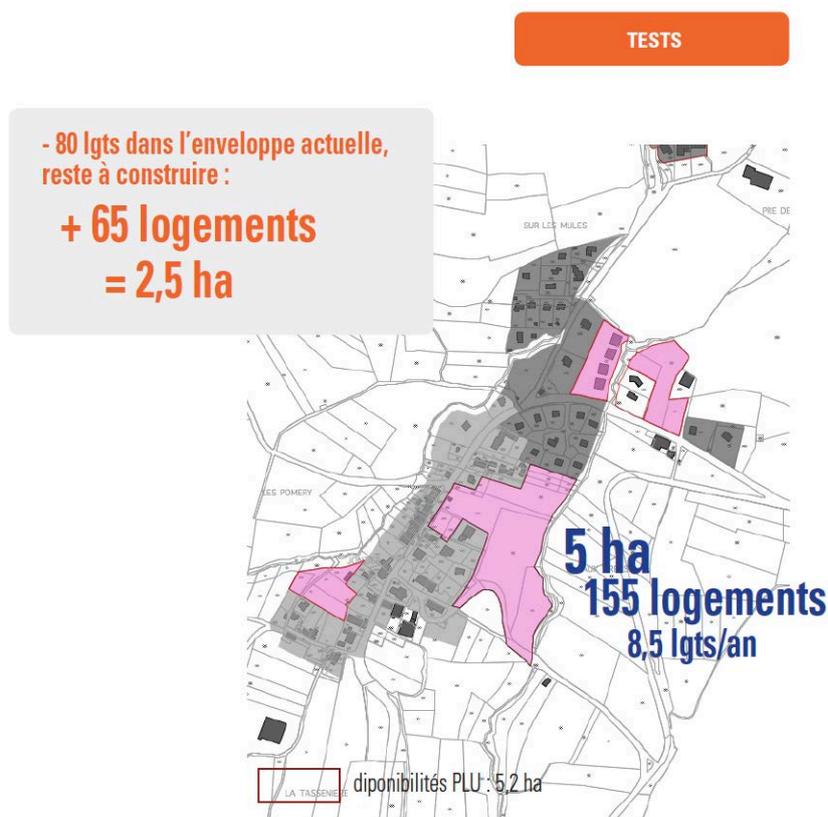
Dans le cas où la commune se développerait à hauteur de 1,5 % de croissance par an, il faudrait en plus des 65 logements à construire pour maintenir la population existante (voir chapitre 3 - section 3.1) construire 90 logements supplémentaires, donc un total de 155 logements à construire à horizon 2030.

- soit pour une densité de 25 logements / ha : 6,2 ha à urbaniser (quand le PLU en prévoit 5,2)

- ou pour une densité de 31 logements / ha : 5 ha à urbaniser (sur les 5,2 ha du PLU)

Toutefois, si l'on soustrait à ces 155 logements à construire, les 80 logements potentiellement constructibles dans l'enveloppe existante (voir chapitre 3 - section 3.1), il ne reste plus en réalité que 65 logements à construire d'ici 2030 en extension soit 2,5 ha à urbaniser (pour une densité de 25 logement / ha).

En somme, ce scénario permet de rééquilibrer les typologies de logements en même temps que de garantir une animation au centre village par un poids de population suffisant au maintien de commerces de proximité. A contrario, ce scénario nécessite de consommer 2,5 hectares de terres agricoles.



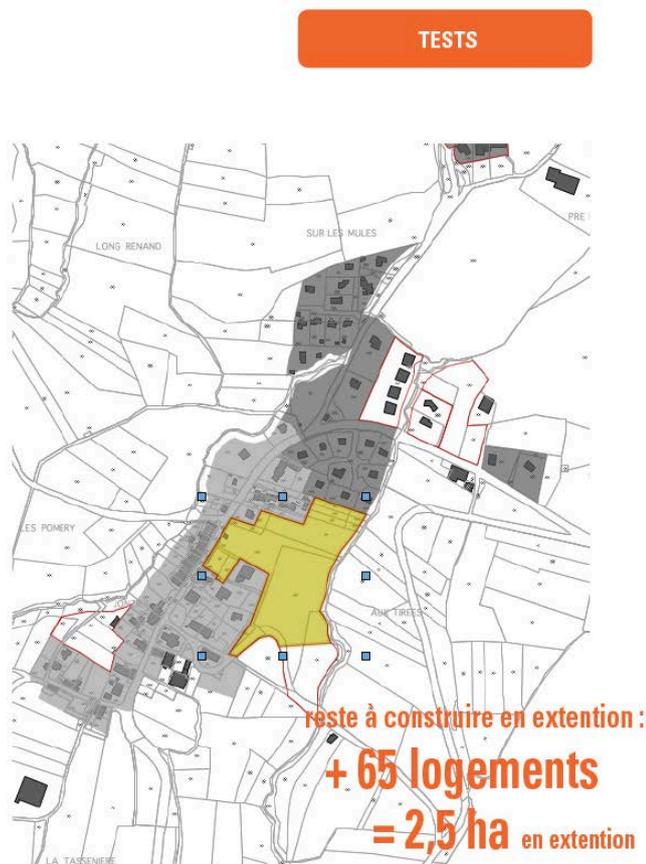


A l'étude des données chiffrées, la démonstration prouve que :

- fiscalement : les recettes augmentent (**692 K€ en 2012 / 901 K€ en 2030**), la population également (**730 habitants en 2012 / 1 133 habitants en 2030**) et avec elle les charges directement indexées sur la population (**416 K€ en 2012 / 782 K€ en 2030**).

Ainsi si en 2012, le solde entre les charges et les recettes s'élève à 275 K€, en 2030 avec 1,5% de croissance annuelle il est plus favorable et se chiffre à 290 K€ avec les fonds Genevois. Avec une croissance de 1,5%/an, la commune s'enrichit davantage qu'avec une croissance à 0,5%.

- au niveau démographique : la population adulte augmente et passe de **530 adultes en 2012 à 788**, de la même manière que le nombre d'enfants qui passe de **200 en 2012 à 345 en 2030**. Une augmentation qui permet toutefois de tout juste maintenir l'effectif scolaire actuel autour de **79 enfants**.





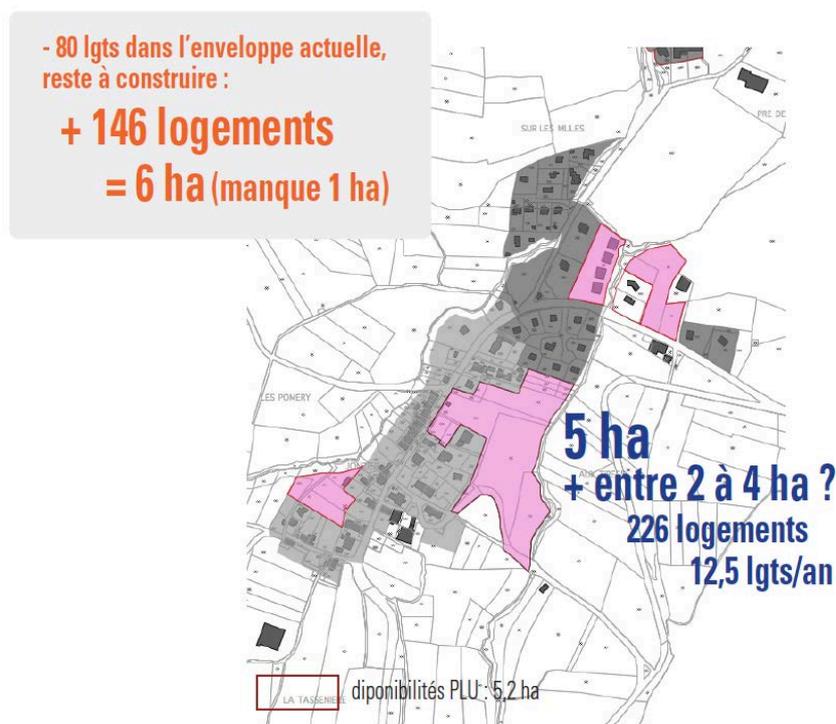
4.4 Scénario + 2,5 % en 18 ans

En prolongeant le rythme actuel de croissance de 2,5 % par an (rythme des 13 dernières années à Jonzier), il faudrait en plus des 65 logements à construire pour maintenir la population existante (voir chapitre 3 - section 3.1) construire 161 logements supplémentaires, donc un total de 226 logements à construire à horizon 2030.

- soit pour une densité de 25 logements / ha : 9 ha à urbaniser (quand le PLU en prévoit 5,2)
- ou pour une densité de 31 logements / ha : 7 ha à urbaniser (quand le PLU en prévoit 5,2)

Toutefois, si l'on soustrait à ces 226 logements à construire, les 80 logements potentiellement constructibles dans l'enveloppe existante (voir chapitre 3 - section 3.1), il reste 146 logements à construire d'ici 2030 en extension soit 6 ha à urbaniser (pour une densité de 25 logement / ha). En conséquence de quoi, il manquerait quasi 1 ha constructible au PLU.

Si ce rythme de croissance permet de rééquilibrer les typologies de logements, en même temps que de garantir une animation au centre village, il surconsomme les terres agricoles de la commune de manière trop importante.





Outre la surconsommation foncière, l'étude des données chiffrées permet de mettre en évidence que :

- fiscalement : les recettes augmentent (**692 K€ en 2012 / 960 K€ en 2030**), la population aussi (**730 habitants en 2012 / 1 317 habitants en 2030**) et les charges, indexée sur la population sont quasiment multipliées par deux (**416 K€ en 2012 / 873 K€ en 2030**).

On ne constate plus qu'un solde entre les charges et les recettes de 275 K€, le même qu'en 2012 mais avec 590 habitants supplémentaires à charge de la commune. Sans les fonds Genevois ce solde s'élève à 15 K€.

Ainsi le rythme de croissance actuel n'est pas viable, si la commune poursuit ce rythme de développement, elle risque de mettre en danger son équilibre financier.

- au niveau démographique : la population adulte augmente et passe de **530 adultes en 2012 à 902**, idem pour le nombre d'enfants qui passe de **200 en 2012 à 415 en 2030**. Une augmentation qui fait grimper le nombre d'enfants scolarisés de **77 enfants en 2012 à 102 en 2030** et nécessiterait l'ouverture d'une nouvelle classe.



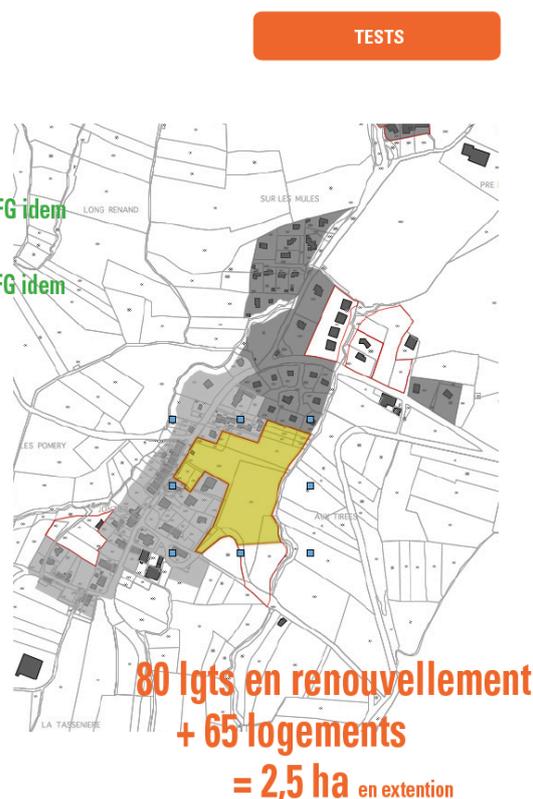
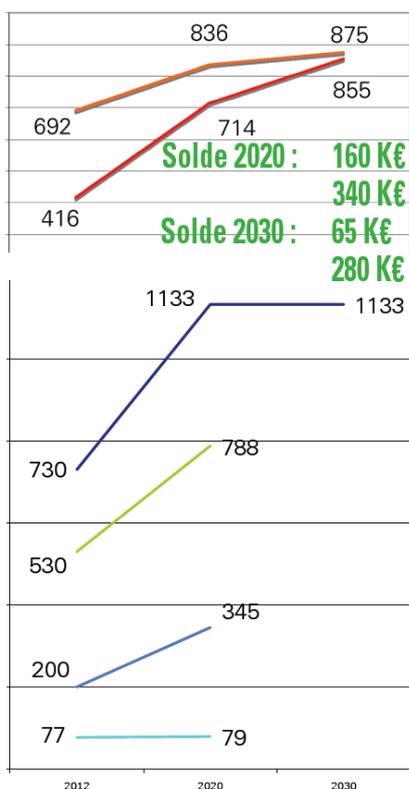


4.5 + 1,5 % en 8 ans

Ces trois tests (0,5%, 1,5%, 2,5% de croissance annuelle) ont été réalisés selon une croissance linéaire et progressive ne correspondant pas à des réalités opérationnelles (voir chapitre 2 section 2.2).

Quand un tènement foncier tel que celui de 3 ha à l'est de la commune part à l'urbanisation, en général, l'opération se fait en une fois, phasée sur une dizaine d'années. Ainsi les conséquences sur l'équilibre financier de la commune sont lourdes. D'où l'opportunité d'étudier le scénario du remplissage des disponibilités de l'actuel PLU à horizon 2020, scénario qui correspond à celui d'une croissance annuelle de 1,5% pendant 18 ans, mais dans ce cas précis sur 8 ans.

Et les conséquences sur les implications financières pour la commune surtout entre 2020 et 2030 ne sont pas les mêmes. Alors qu'entre 2012 et 2020, tous les marqueurs augmentent. Dans la période 2020-2030, les recettes continuent d'augmenter mais de manière beaucoup moins forte qu'entre 2012 et 2020, les charges aussi mais dans une plus grande proportion que les recettes (dans la mesure où elles sont indexées sur le poids de population). Aussi la commune s'appauvrit-elle entre 2020 et 2030. Le solde entre les charges et les recettes qui plafonnait à 340 K€ en 2020, descend à 280 K€ en 2030 avec les fonds Genevois.





Les questions qui se posent ensuite au village sont les suivantes :

- que se passe-t-il entre 2020 et 2030 ? la commune n'autorise plus aucune construction ? ou juste le nécessaire pour ne pas perdre d'habitants ?
- comment la commune peut-elle s'équilibrer ? en terme d'équipements, de déplacements...
quelles conséquences financières, sociétales ?

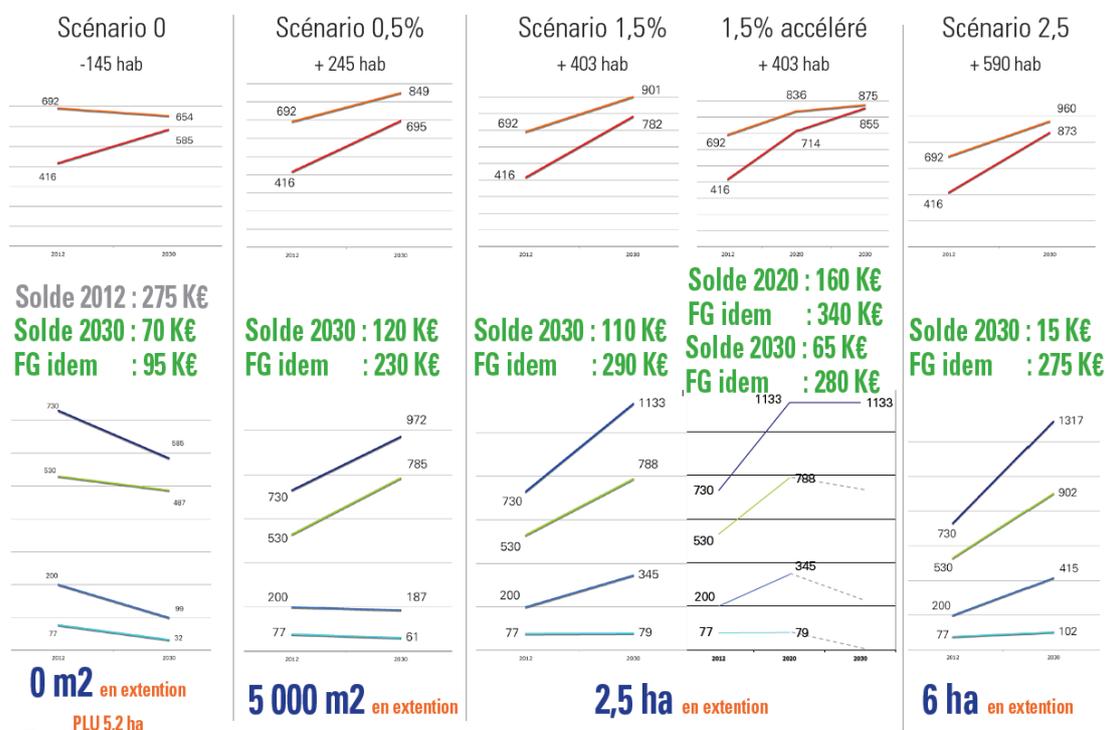




5 Conclusion

En synthèse, ci dessous le récapitulatif des différents tests de croissance, ce que le village de Jonzier gagne et perd comparativement :

- * en recettes et charges
- * en nombre d'habitants
- * en nombre d'adultes
- * en nombre d'enfants
- * en nombre d'enfants scolarisés
- * en surfaces consommées.





A l'issu de la démonstration, on observe que :

- plus le village grandit, plus il a de besoins et moins il a de moyens par habitants. Aussi, faut-il ralentir ? mutualiser ? parier sur l'avenir ? les questions restent ouvertes et nécessiterait une réflexion à plus grande échelle.
- dans tous les cas, le point d'équilibre n'est pas atteint pour l'offre commerciale, les services, les TC. Quelle solidarité territoriale peut être mise en œuvre (voir chapitre 2 – section 2.2) ? la réflexion mériterait de ce point de vue d'être également menée à l'échelle de l'EPCI.
- la maîtrise du rythme et des typologies de logements est cruciale par la mise en œuvre d'outils réglementaires et/ou de maîtrise foncière ajustés.
- la question des critères pour juger de la réussite du développement communal à 2030 n'est pas la même d'un village à un autre. Le nombre de classe, la capacité d'investissement, la préservation des terres agricoles, la mise en place d'une offre TC adaptée, la diversification des services à la population ... sont autant d'éléments recevables pour discuter la réussite d'un développement à horizon 2030.





Annexes

Annexe 1 : support de présentation au COPIL de restitution du 19 octobre 2012





R

RENDU FINAL

Jonzier - Epagny

Étude prospective relative à l'évolution structurelle de la commune
à horizon 2030

COPIL 19 octobre 2012





RAPPEL

- > **06 mai 2011**
Lancement étude PACA Bellegarde
- > **02 décembre 2011**
COPIL final étude PACA Bellegarde
- > **05 janvier 2012**
Rencontre n°1 Mairie de Jonzier
- > **23 mai 2012**
Rencontre n°2 Mairie de Jonzier
- > **10 juillet 2012**
Rencontre n°3 Mairie de Jonzier
- > **19 septembre 2012**
Finalisation étude
- > **10 octobre 2012**
Préparation COPIL
- > **19 octobre 2012**
COPIL suites étude PACA Bellegarde

Objectifs de la mission :

- > **Analyse de l'évolution structurelle de la commune (habitants, logements, surfaces consommées) selon 3 hypothèses de développement différenciées :**
 - croissance + 0,5%
 - croissance + 1,5 %
 - croissance + 2,5 % (rythme actuel)
- > **Analyse des effets des 3 hypothèses de développement différenciées + scénario «zéro construction» sur la gestion de la commune en terme de :**
 - impacts financiers (recettes, dépenses...)
 - impacts sociaux (profils de population, équipements, services...)
 - impacts urbains (formes urbaines et architecturales, densités...)
- > **In fine, faire du cas de Jonzier une «référence-test» qui puisse servir de modèle pour expliquer les effets de la croissance aux autres villages de l'agglomération franco-genevoise dans une réflexion à grande échelle.**



Passage des Villes EAGD + Stratégial Finances

COPIL - 19 octobre 2012

Jonzier Epagny - suite PACA Bellegarde



PREAMBULE

Jonzier :

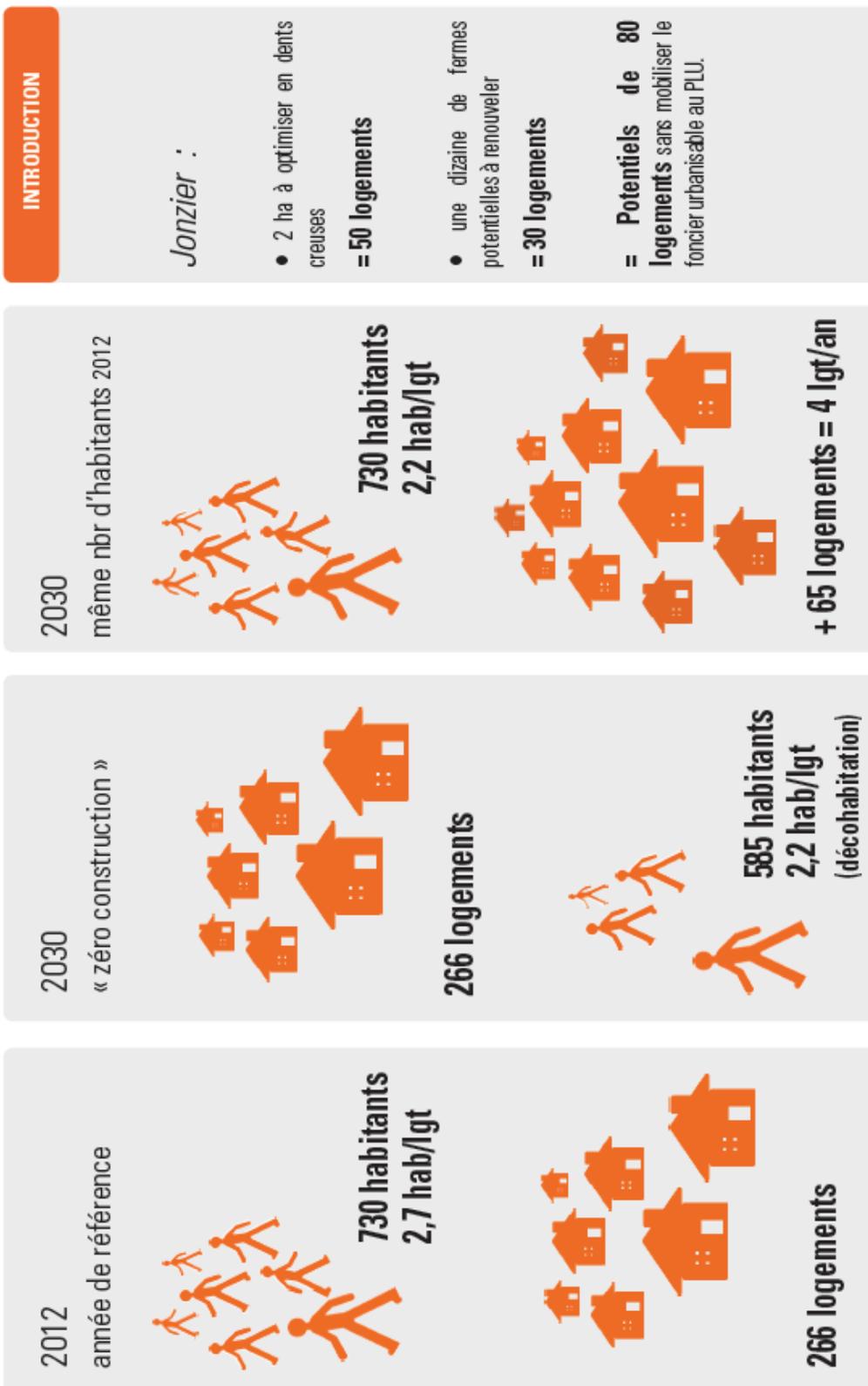
- **730 habitants**
Population 2012
- **5,2 ha urbanisables**
Foncier zoné au PLU (2AU+1AU)
- **+ 2,53 %**
Taux de croissance entre 1999 et 2011
- **2,7 habitants/logement**
Moyenne sur Jonzier
(Moyenne nationale : 2,2 hab./lgt)
- **25 logements/ha**
Densité moyenne proposée dans le SCOT

Les trois questions-clefs qui se posent à Jonzier :

- > **la typologie de logements construits ? en fonction de la surface (T1-T2-T3...) et du type (accession sociale, aidée...)**
et leurs impacts sur les charges de la commune (fiscalité...)
- > **le rythme pour accueillir la croissance ?**
et les capacités de financement de la commune (équilibre des budgets...)
- > **les seuils que la croissance permet d'atteindre ?**
et les conséquences organisationnelles ? (mutualisation, transfert de compétences...)
et les conséquences sur le quotidien des habitants ? (création de commerces ? accès TC ?)

in fine pour quels choix de la commune ?

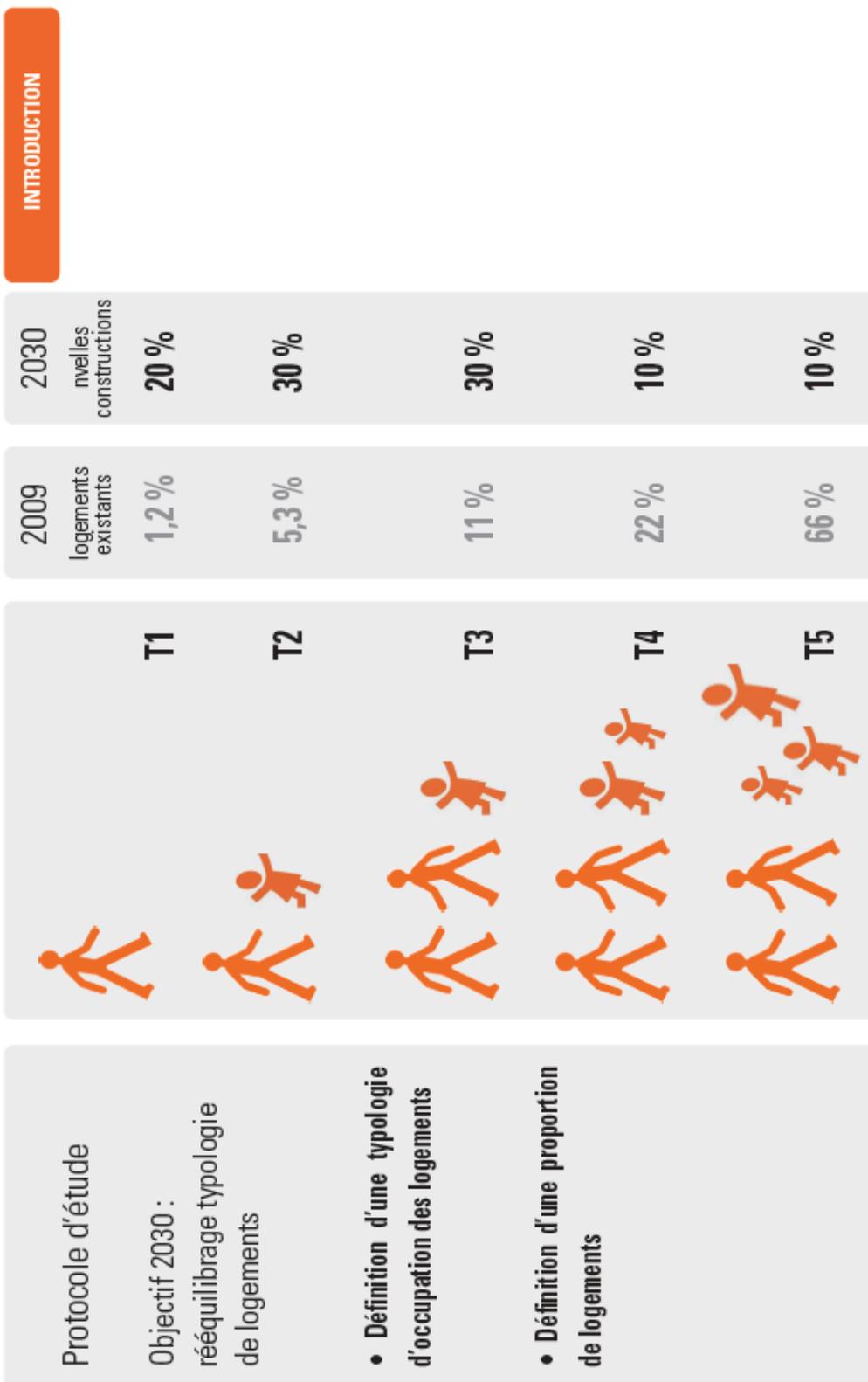




Passagers des Villes EAGD+ Stratortial Finances

COPIL - 19 octobre 2012

Jonzier Epagny - suite PACA Bellegarde





INTRODUCTION

Protocole d'étude

Recettes

- Fiscalité
- Dotations
- Fonds genevois

- > En fonction des hypothèses de nombre de logements
- > En fonction d'hypothèses d'évolution globale des dotations au niveau national + en fonction de la population pour la dotation forfaitaire
- > Stabilité en cas de croissance de la population et réduction au prorata de l'évolution de la population en cas de décroissance (scenari 0 et 1,5 accéléré à compter de 2021). Le fondement de ces hypothèses est le suivant : le risque pèse sur le niveau et la répartition future des fonds genevois compte tenu des débats actuels entre les différents acteurs.





INTRODUCTION

Protocole d'étude

Charges

- **Charges fixes (personnel + charges générales actuelles+ FNGIR+intérêts)**
- **Etoffement de la structure**
- **Subventions et cotisations calculées en fonction de la population**
- **Etoffement et diversification des services (p.e vieillissement)**

> Ces charges sont identiques selon les 4 scénario. Elles correspondent à la structure municipale actuelle (avec ses équipements et son personnel) Elles évoluent de 2% par an.

> Il est appliqué un montant forfaitaire en 2015 correspondant à la nécessité d'augmenter la structure (bâtiments, personnel administratif et technique) pour faire face au développement à venir.

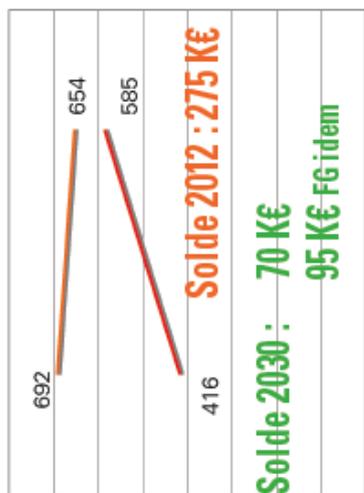
> Ces charges qui correspondent aux contributions syndicales et aux subventions à la MJC évoluent proportionnellement à la population dans la simulation.

> Il est appliqué un montant forfaitaire à compter de 2020 qui correspond au fait que la commune aura à faire face à des charges correspondant à des services non encore rendus compte tenu des évolutions socio-démographiques, du désengagement d'autres collectivités ou organisations publiques. Ce montant varie en fonction des hypothèses de variation de la population.





TESTS



Test «Zéro construction»

- des recettes qui s'amenuisent
- une population qui décroît
- des charges qui continuent d'augmenter (vieillesse de la population)

> des courbes recettes/charges qui se croiseront en 2030.

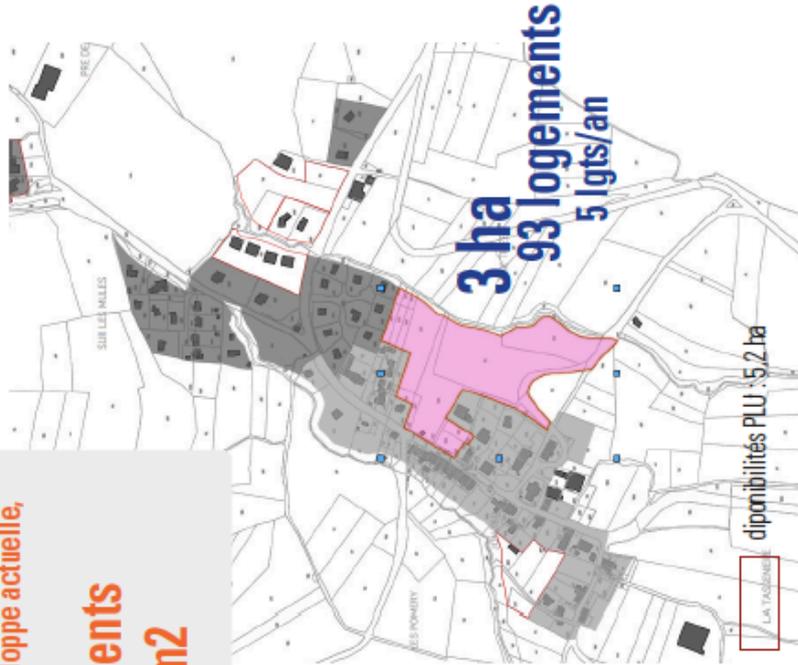
- total recettes
- Total charges
- total pop communale
- effectifs adultes population communale
- effectifs enfants pop communale
- effectifs enfants scolarisés pop communale





TESTS

- 80 lgts dans l'enveloppe actuelle,
reste à construire :
+ 13 logements
= 5 000 m²



Scénario + 0,5 %
dit «projet d'agglo»

- 65 logements pour maintenir la population
- **28 logements** pour gagner des habitants
- 3ha (pour 31 lgts/ha)
- 3,7ha (pour 25 lgt/ha)

Avantages :

- préservation terres agricoles
- animation du centre-village

Inconvénients :

- faible rééquilibrage des typologies de logements



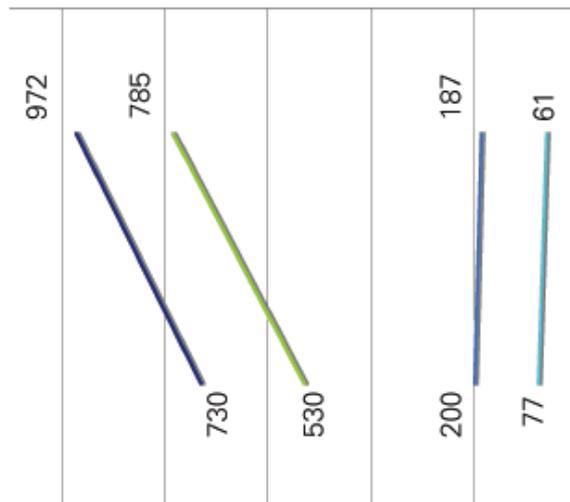
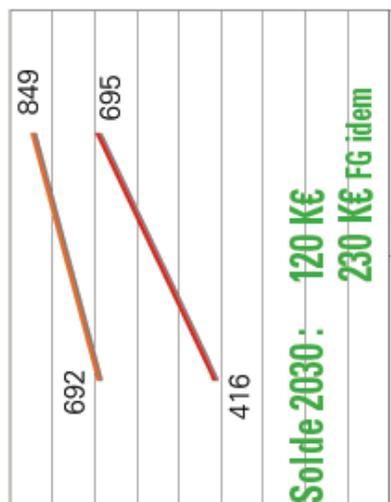
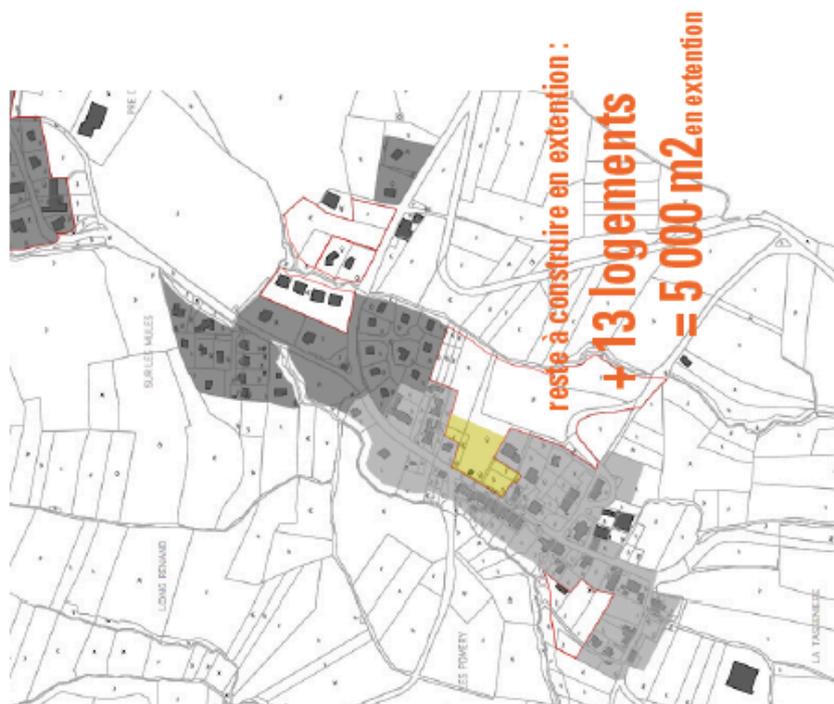
Paragons des Villes EAGD - Stratégie Finances

COPIL - 19 octobre 2012

Jonzier Epagny - suite PACA Bellegarde



TESTS



Scénario + 0,5 %
dit «projet d'agglow»

- une hausse de la population, des recettes et des charges
- une baisse de la part des enfants et des enfants scolarisés dans la population

> un scénario qui ne permet pas de maintenir l'effectif scolaire actuel

- total recettes
- Total charges
- total pop communale
- effectifs adultes population communale
- effectifs enfants pop communale
- effectifs enfants scolarisés pop communale



Passagers des Villes EAGD+ Stratorial Finances

COPIL - 19 octobre 2012

Jonzier Epagny- suite PACA Bellegarde



TESTS

- 80 lgts dans l'enveloppe actuelle,
reste à construire :
+ 65 logements
= 2,5 ha



Scénario + 1,5 %

- 65 logements pour maintenir la population
- 90 logements pour gagner des habitants
- 5 ha (pour 31 lgts/ha)
- 6,2 ha (pour 25 lgts/ha)

Avantages :

- animation du centre-village
- rééquilibrage des typologies de logements

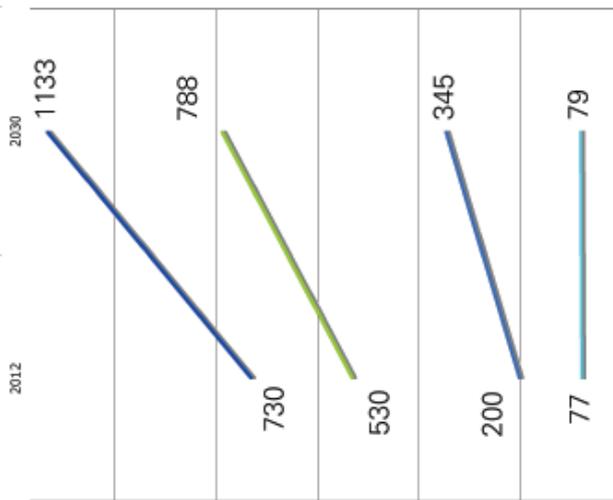
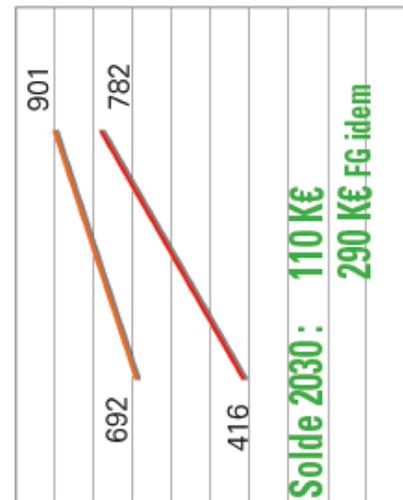
Inconvénients :

- consommation terres agricoles





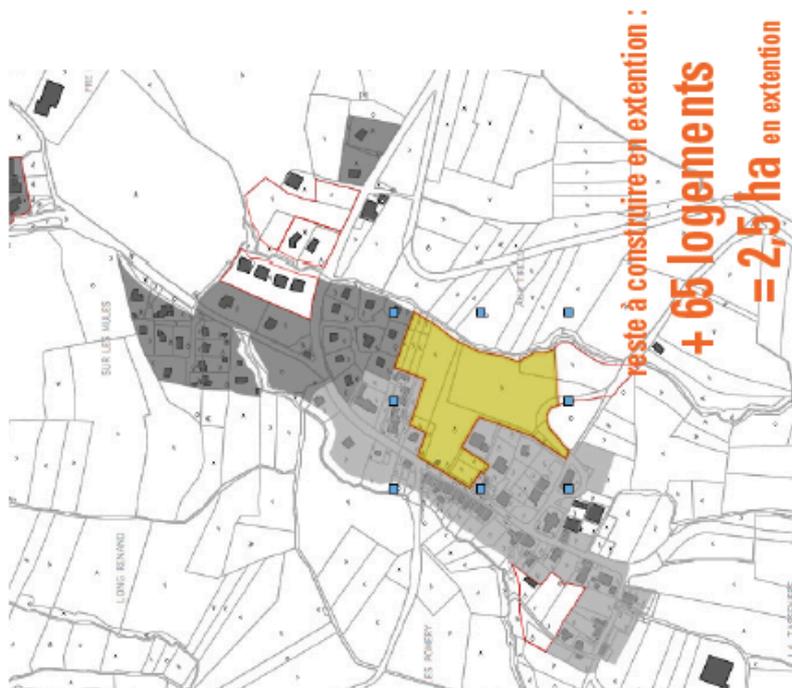
TESTS



Scénario + 1,5 %

- une hausse de la population, des recettes et des charges
- > un scénario qui permet tout juste le maintien des effectifs scolaires actuels
- > solde recettes de fonctionnement et charges moins favorable que le scénario 0,5%.

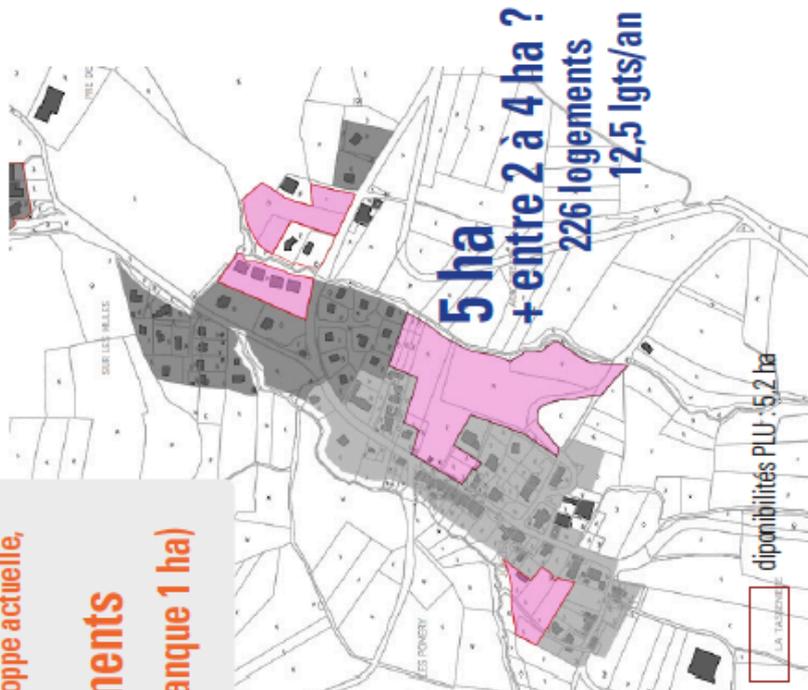
- total recettes
- Total charges
- total pop communale
- effectifs adultes population communale
- effectifs enfants pop communale
- effectifs enfants scolarisés pop communale





TESTS

- 80 lgts dans l'enveloppe actuelle,
reste à construire :
+ 146 logements
= 6 ha (manque 1 ha)



Scénario + 2,5 %

- 65 logements pour maintenir la population
- **161 logements** pour gagner des habitants
- 7 ha (pour 31 lgts/ha)
- 9 ha (pour 25 lgt/ha)

Avantages :

- animation du centre-village
- rééquilibrage des typologies de logements

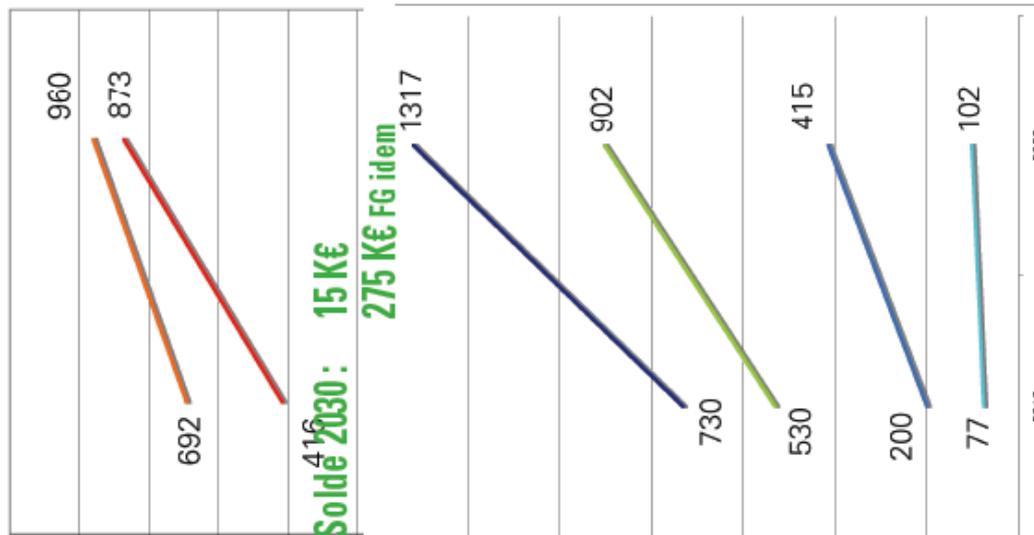
Inconvénients :

- sur-consommation de terres agricoles



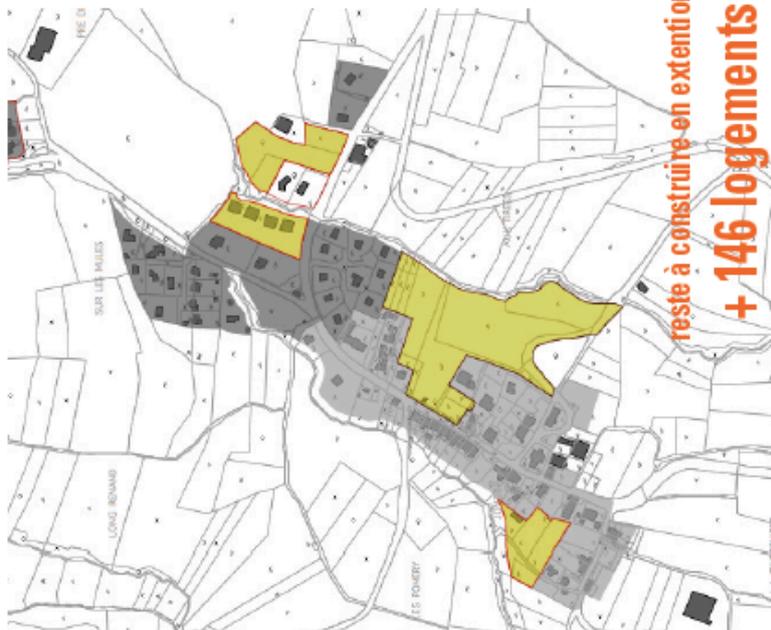


TESTS



Scénario + 2,5 %

- hausse de tous les marqueurs
- > le PLU actuel ne permet pas la réalisation du scénario
- > doublement enfants
- > solde recettes de fonctionnement / charges moins favorable que le scénario 1,5%.



reste à construire en extension :
+ 146 logements
= 6 ha en extension

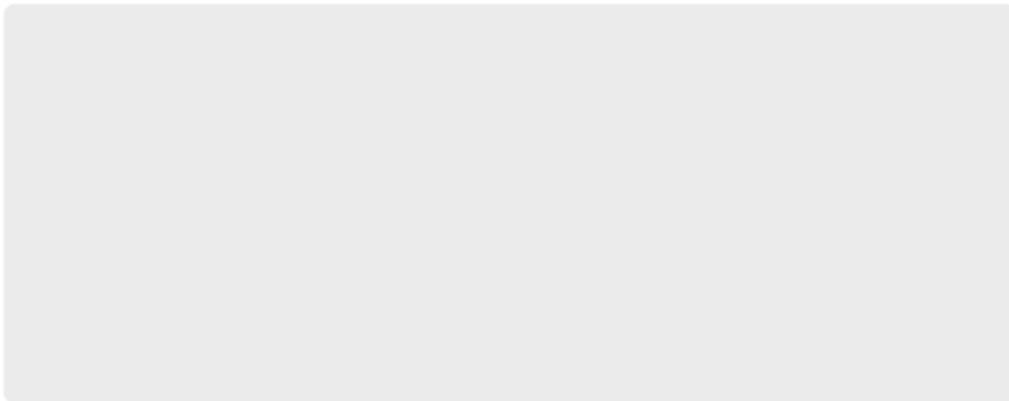




CONCLUSION TESTS

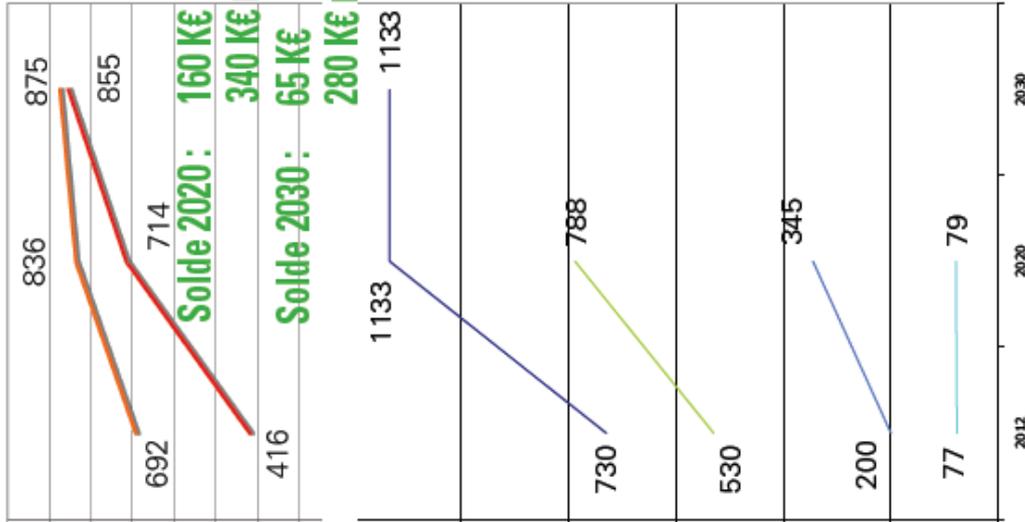
Conclusion provisoire :

- > Les trois tests ont été réalisés selon un croissance linéaire et progressive ne correspondant pas à des réalités opérationnelles.
- > Opportunité d'étudier le scénario du remplissage des disponibilités de l'actuel PLU à horizon 2020 (correspondant au scénario 1,5 %).
 - que se passe-t-il entre 2020 et 2030 ? scénario zéro ?
 - comment la commune s'équilibre-t-elle ? (équipements, finances, population, déplacements...)





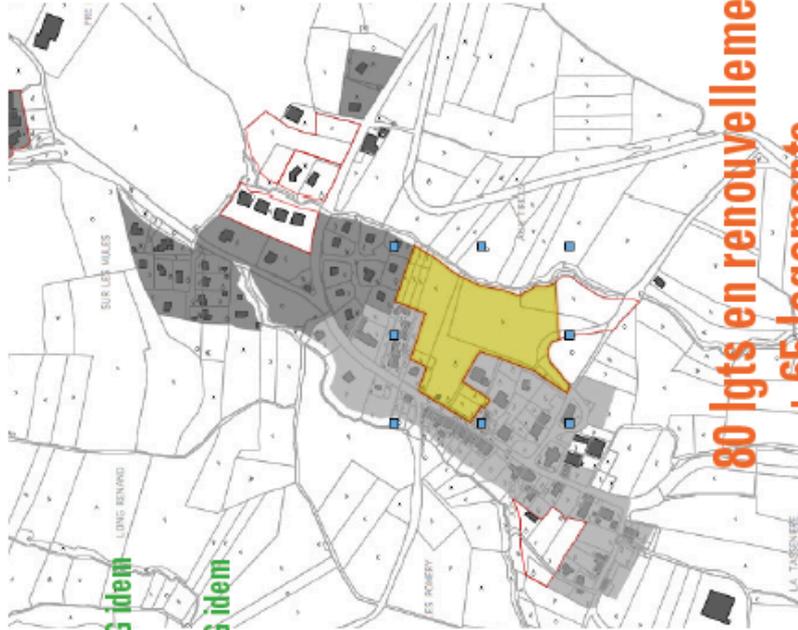
TESTS



Urbanisation 2,5 ha entre 2012 et 2020

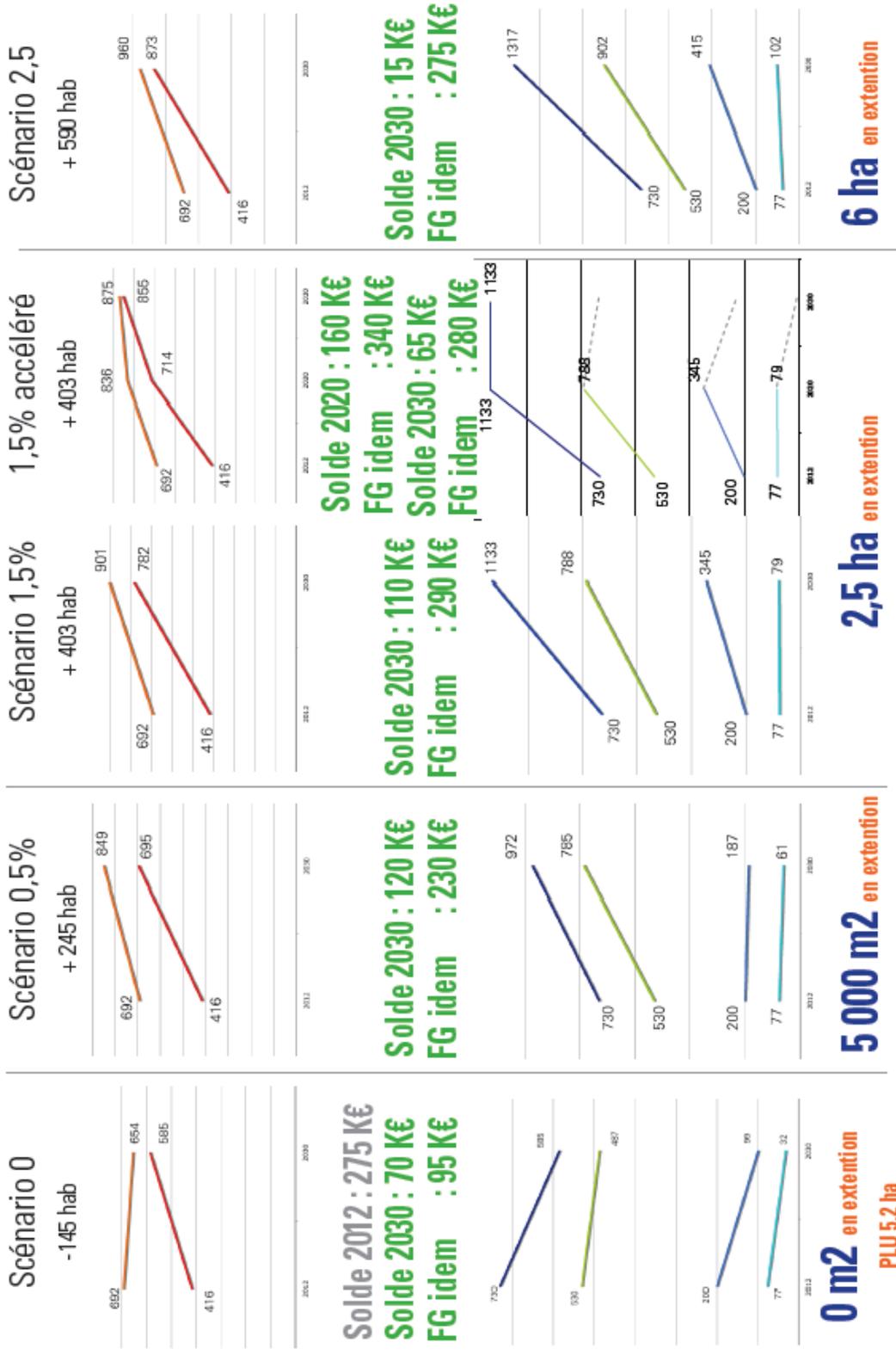
- hausse rapide de tous les marqueurs entre 2012 et 2020
- > **solde recettes de fonctionnement / charges très faible en 2030.** Appauvrissement progressif de la commune entre 2020 et 2030.

- total recettes
- Total charges
- total pop communale
- effectifs adultes population communale
- effectifs enfants pop communale
- effectifs enfants scolarisés pop communale



80 lgts en renouvellement + 65 logements = 2,5 ha en extension





Jonzier Epagny - suite PACA Bellegarde

COPIL - 19 octobre 2012

Passagers des Villes EAGD + Stratofinal Finances



SYNTHÈSE

La question d'origine : Jonzier en 2030 un village stable, équilibré et équitable ...

On observe que :

plus on grandit plus on a de besoins et moins on a de moyens par habitants.

On ralentit, on mutualise et coordonne, on parie sur l'avenir?

le point d'équilibre n'est pas atteint pour l'offre commerciale, les services, les TC.
quelle solidarité territoriale?

la maîtrise du rythme et des typologies de logements est cruciale
quels outils réglementaires ou de maîtrise foncière ?

quels sont les critères pour juger de la réussite du développement communal à 2030 :
le nombre de classes, la capacité d'investissement, la préservation des terres agricoles, la mise en place d'une offre TC adaptée, la diversification des services à la population ...?

