

Depuis 2 ans maintenant nous contestons le calcul d'évolution de la population présenté dans le PLU. Malgré nos démonstrations sur le problème de calcul de ce point mort (voir CR du CM du 2 mars 2006) les chiffres du rapport ont été maintenus. Dans ce même conseil nous avons demandé une l'explication du « point mort de 146 ». Sa justification n'est apparue que dans ce nouveau rapport de présentation.

Elle n'est pas satisfaisante comme nous l'avons fait remarqué au Conseil du 6 novembre 2006, le CR de ce conseil ayant très mal rendu compte de mon explication, il faut consulter le CR du 20 décembre 2006 (page 4 – un extrait de ce CR a été remis à l'enquêteur) où cette explication est mieux rendue. Un peu plus bas dans cette même page, M. le Maire fait préciser qu'il estime que la population culminerait à 32000 au terme de toutes les opérations.

En début d'année 2007, L'INSEE a transmis son estimation qui est de 32200 habitants au début 2005 et invalide donc l'étude fait dans le rapport de présentation du PLU. **Cette étude est pourtant primordiale pour une projection correcte de la vie des Châtillonnais dans les années à venir.**

A. Calcul de l'évolution de la population

Ce premier chapitre concerne les calculs que nous avons présentés à la précédente enquête publique et au Conseil du 2 mars 2006

Comme dans le rapport de présentation du PLU, nos chiffres de référence sont évidemment ceux des 2 derniers recensements.

	1990	1999
Nombre d'habitants à Châtillon	26.410	28.592
Nombre de logements (résidence principale)	10.828	12.450
Taux d'occupation des logements (taille des ménages)	2,44	2,30

Calcul sur la période 1999-2004

Le rapport de présentation fournit les hypothèses de calcul pour évaluer l'augmentation de population entre 1999 et 2004 :

1. Evaluation du point mort pour maintenir la population compte tenu du **desserrement des ménages**

Extrait du rapport de présentation : « *Le point mort calculé au chapitre 4 relatif au parc de logements de 1990 à 1999, est égal à 145, c'est à dire qu'il aurait fallu, pendant cette période construire en moyenne 145 logements par an pour maintenir la population de la ville à son niveau de 1990* »

D'où vient cette valeur de 145 ?

Le calcul à partir du tableau ci-dessus donne :

Nombre d'habitants en moins, dans les logements existant déjà, en raison du desserrement des ménages : $10.828 \text{ logements} \times (2,3 - 2,44) = - 1.516 \text{ habitants}$

Nouveaux logements ayant servi à maintenir ces habitants à Châtillon : $1516 / 2,3 = 660$.

Il y a eu 9 ans entre les 2 recensements, soit un **point mort de 73 logements par an et non de 145.**

2. **Le nombre de logements construits pendant 6 ans est de 1710 (moyenne de 285 logements par an).**

Enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon (2007),
contribution de Geneviève CHAMBONNET,
Conseillère Municipale du groupe Les Verts- Châtillon Écologie

A partir de ces 2 valeurs, nous évaluons l'augmentation de la population année après année de la façon suivante :

Nombre réel de logements à la fin de l'année précédente

- nombre de logements nécessaire au desserrement des ménages
- + nombre de logements construits dans l'année (valeur moyenne de 285)

Ce nombre « corrigé du taux de desserrement » est ensuite multiplié par la taille des ménages de l'année précédente pour arriver au nombre d'habitants en fin d'année courante.

Ce nouveau nombre d'habitants divisé par le nombre réel de logements en fin d'année détermine la nouvelle estimation de la taille des ménages et permet le calcul de l'année suivante.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
nouveaux logements		285	285	285	285	285	285
point mort		73	73	73	73	73	73
appartement pour nouveaux habitants		212	212	212	212	212	212
habitants	28592	29123	29607	30089	30569	31046	31520
nombre réel de logements	12450	12735	13020	13305	13590	13875	14160
taux d'occupation	2,3	2,29	2,27	2,26	2,25	2,24	2,23

Le recensement ayant eu lieu début 1999, ces chiffres sont à considérer pour le début de l'année.

L'hypothèse de point mort à 73 logements pour le desserrement des ménages conduit à une valeur un peu trop faible du taux d'occupation (taille des ménages) : 2,23 en 2005.

En effet, dans le rapport de présentation, il est écrit « *Ce point mort qui tient compte du phénomène de desserrement des ménages... commence à ralentir depuis quelques années. De plus la taille des ménages de Châtillon est déjà inférieure à la moyenne nationale (2,3 contre 2,4).* »

La valeur de 32000 habitants en 2005 nous semblait donc très probable.

Nous sommes heureux de voir que L'INSEE confirme notre estimation et donne même un chiffre légèrement supérieur puisque que la dernière estimation est de 32200 habitants pour début 2005.

Pour obtenir le chiffre de l'INSEE, il faut même employer un point mort de 26. Ce qui confirme l'analyse comme quoi le taux de desserrement des ménages doit diminuer et le fait qu'une politique de construction de grands appartements commence à Châtillon qui connaît de plus de fort taux de natalité ces dernières années.

B. Calcul effectué maintenant avec le point mort déduit du chiffre de l'INSEE

Période 2005-2007 (calcul effectué avec un point mort de 26)

Un nombre de logements en cours de construction ou à construire d'environ 900 (valeur donnée dans le rapport de présentation) sur 3 ans. Avec un point mort qui demeure stable et conduit d'ailleurs à une taille de ménages de plus en plus faible.

Notre évaluation reste identique avec **une moyenne de 300 logements construits par an.**

	2005	2006	2007	2008
nouveaux logements	285	300	300	300
point mort	26	26	26	26

appartement pour nouveaux habitants	259	274	274	274
habitants	32192	32814	33436	34057
nombre réel de logements	14160	14460	14760	15060
taux d'occupation	2,27	2,27	2,27	2,26

Ces chiffres sont à considérer pour le début de chaque l'année.

Le chiffre de **34050 habitants** est à comparer à l'estimation de **31500 habitants** du rapport de présentation.

Période 2008-2018

Nous prenons une hypothèse de 300 logements par an, hypothèse égale à ce qui s'est fait ces dernières années à Châtillon et à ce qui est prévu jusqu'à fin 2007.

Sachant d'autre part que les projets en cours conduisent à environ 1000 logements supplémentaires qui devraient être construits d'ici 3 ans : Cœur de ville, ZAC aérospatiale + logements sociaux sur B6, Immeuble à côté du château d'eau : rue de Fontenay, Carrefour du général de Gaulle, Marbrerie du Bd de Vanves, 21 maisons de ville : rue des Roissys, avenue Brossolette, avenue de la Paix . Cette hypothèse pourrait même être sous-estimée. Elle est en partie due à l'abandon du COS dans les zones UA et UDc.

Avec, l'hypothèse de point mort stable de 26, le taux d'occupation des ménages est d'environ 2,26 en 2008 et passerait à 2,22 en 2020. Nous avons donc fait un simple calcul global avec une taille des ménages à 2,23. **Elle nous conduit à (34050hab+300log*9ans*2,23)= 40070 habitants en 2017, soit un accroissement de 25% de la population par rapport à 2005, date à laquelle a été élaboré ce PLU. On ne peut plus dire que c'est une évolution de population qui ne nécessite pas de prévoir des équipements publics en conséquence, surtout lorsque aucune étude sur leur capacité d'accueil par rapport à la population actuelle n'a été menée.**

C. Remarques générales et conclusion

Ce PLU va faire augmenter de manière très significative la population (8000/32000 = 25% d'habitants en plus d'ici 2017). Néanmoins, pratiquement rien n'est prévu dans ce plan pour tenir compte de ce fait, mise à part une réserve autour de l'école Arc en ciel où une extension est déjà en cours, une réserve autour de l'école Marcel Doret pour la future ZAC aérospatiale, déjà programmée, une réserve pour quelques terrains de tennis et une réserve pour un futur bâtiment administratif. On peut aussi constater qu'aucune simulation sur la charge des équipements publics n'est présentée dans ce rapport de présentation.

Le plan souligne que l'activité doit être maintenue. Rien n'est prévu pour l'encourager. La seule mesure prise sur la zone industrielle, c.à.d. le passage en zone UB, va au contraire accélérer sa disparition. **A moins d'être indifférent à la transformation de Châtillon en ville-dortoir où les problèmes de manque d'équipements (crèches, lycées, terrains de sport, poste ..) deviendront encore plus critiques, cette mesure qui confie en partie l'avenir de la commune aux choix et intérêts de certains propriétaires et promoteurs est irresponsable.**

Ce Plan Local d'Urbanisme ne présente aucun projet d'intérêt général pour Châtillon, il se limite à une simple détermination de zonage, sans étude des conséquences sur l'équilibre habitat-activités, sans simulation de la charge des équipements.

Enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon (2007),
contribution de Geneviève CHAMBONNET,
Conseillère Municipale du groupe Les Verts- Châtillon Écologie

De plus, il est basé sur une étude démographique totalement fautive, comme l'atteste la dernière estimation de l'INSEE, or cette étude est pourtant primordiale pour une projection correcte de la vie des Châtillonnais dans les années à venir.

Ce PLU n'est pas acceptable.