

SCHEMA TERRITORIAL DE L'HABITAT DU PAYS DE BEAUCE

Atelier de concertation des communes du CANTON DE VOVES

23 septembre 2011

Compte-rendu

Présents	
Martial CHEVALLIER	Président du Pays de Beauce, Maire du Puiset
Jean-Claude BAYARRI	Maire de Beauvilliers
Francis CHARTIER	Adjoint au Maire de Voves
Vincent FAUCHEUX	Adjoint au Maire de Fains-la-Folie
Alain JOSEPH	Adjoint au Maire de Germignonville
Claudine MOITET	Adjointe au Maire de Villeneuve-Saint-Nicolas
Philippe REAU	Maire de Boisville-la-Saint-Père, Directeur de l'office HLM la Roseraie
Marc VINCHON	Maire de Baignolet
Stéphanie JOUSSET	Pays de Beauce
Guillaume GILLE	Pays de Beauce
Christèle MECHIN	Bureau d'études G.T.C.
Amélie PAGE	Bureau d'études G.T.C.

M. CHEVALLIER introduit la réunion en rappelant le but de l'élaboration du Schéma Territorial de l'Habitat du Pays de Beauce.

Mme MECHIN présente les objectifs des ateliers de concertation menés au sein de chaque canton du Pays. Il s'agit, en complément des données statistiques analysées dans le

diagnostic, de connaître le point de vue des élus sur leur territoire, et d'échanger sur leurs attentes en matière d'habitat. Pour cela un questionnaire a été envoyé à chaque commune. La réunion permet donc de partager la synthèse sur l'état des lieux du territoire à partir des questionnaires retournés, 22 communes sur les 15 que compte le canton ayant répondu aux différentes thématiques proposées : urbanisme, questions foncières et production de logements neufs, état du parc de logements existants, aspect social, besoins en logements, atouts et contraintes des communes, puis attentes des élus en matière d'habitat.

A côté de Voves qui compte 2900 habitants, les autres communes sont de taille démographique beaucoup plus modeste. Au total, environ 80% des communes du canton comptent moins de 400 habitants.

L'ambition de croissance démographique affichée dans les documents d'urbanisme d'ici 2017, est très forte, sensiblement supérieure à ce qui a été observé entre 1999 et 2008 (2,4% par an en moyenne contre 0,9%). Elle concerne principalement la commune de Voves qui a plusieurs projets d'envergure en matière de développement de l'habitat. Néanmoins, avec 1,1 ha, la surface disponible destinée aux opérations d'habitat en zone U dans le canton est relativement faible. Le potentiel se situe davantage dans les zones à urbaniser qui comprennent 5,4 ha.

Seules Voves, Beauvilliers, Fains-la-Folie indiquent acheter du foncier au moment de réaliser les opérations d'habitat et Ouarville précise en acquérir régulièrement même si les projets d'habitat ne sont pas toujours identifiés. Les difficultés que rencontrent les communes pour maîtriser le foncier sont liées à la faiblesse du nombre de terrains mis en vente, aux négociations compliquées à mener avec les exploitants agricoles, et aux capacités financières limitées des communes.

M. CHEVALLIER souhaite intervenir sur l'accueil des gens du voyage dans le Pays, qui s'installent dans des secteurs inappropriés, comme c'est le cas actuellement, aucun terrain ne leur étant destiné. Les élus les encouragent à quitter les lieux rapidement, ce qui conduit les familles à s'installer dans les communes voisines. La loi stipule que « toutes les communes de plus de 5000 habitants doivent réaliser ou participer financièrement à la réalisation et à la gestion des aires d'accueil »¹. Aucune commune n'atteint ce seuil démographique dans le Pays. Toutefois, les communes de moins de 5000 habitants sont tenues « d'assurer la halte des résidences mobiles pendant un temps minimum sur des terrains situés sur leur territoire ». Même si aucune obligation légale n'oblige le territoire à réaliser une aire d'accueil, il serait intéressant que ~~chaque canton~~ le Pays, malgré les difficultés que cela comporte, dispose d'un terrain adapté.

M. REAU précise que parmi les réserves foncières existantes, certains terrains pourraient servir à l'accueil de ces personnes sur le territoire.

Mme MECHIN cite l'exemple de l'Angoumois et du département de la Charente où la question de l'accueil des gens du voyage est une préoccupation depuis de nombreuses années, et où beaucoup d'actions ont été menées tant au niveau de l'accueil des voyageurs qu'en matière de sédentarisation.

Mme MECHIN intervient sur les outils en matière d'urbanisme et de foncier. Si 12 communes ont la PVR et la TLE, seulement 5 communes disposent du DPU, alors que c'est un outil

¹ Source : Loi du 5 juillet 2000 - DGUHC

couramment utilisé dans d'autres territoires, car facile à mettre en œuvre et très utile pour mener à bien les opérations d'habitat et les projets d'équipements par exemple. Par ailleurs, Villeneuve-Saint-Nicolas a mis en place dans son PLU des emplacements réservés avec affectation de pourcentage aux différentes catégories de logement, Villars applique l'assujettissement à la Taxe d'Habitation des logements vacants de plus de 5 ans et Voves a mis en place la taxe sur les places de stationnement et celle sur la cession des terrains nus devenus constructibles depuis moins de 18 ans.

M. CHARTIER intervient sur le fait que la Taxe d'Aménagement vise à remplacer notamment la TLE. Les conseils municipaux ont jusqu'au 30 novembre prochain (peut-être un mois de plus), pour délibérer sur le taux de cette taxe, qui s'appliquera dès le 1^{er} janvier 2012. Peu d'informations ont été apportées sur le sujet, il serait bon d'en obtenir afin de comprendre son mode de calcul et ses principes.

M. FAUCHEUX explique que, comme dans d'autres communes, les possibilités de construire à Fains-la-Folie sont limitées en raison des problèmes liés à la qualité de l'eau, ce qui ne permet pas de délivrer les permis de construire. L'assainissement individuel freine également le développement de l'habitat. L'extension des villages pose question.

Mme MECHIN reprend sur les opérations à maîtrise communale, au nombre de 4 (parmi les 11 communes ayant répondu) qui se réalisent à Ouarville, Rouvray-Saint-Florentin et Voves.

Les opérations en cours de réalisation comprennent environ 110 lots (parmi les 15 communes ayant répondu au questionnaire) dont plus de 90 sont situés sur la commune de Voves. Ces lots sont destinés à de l'accession à la propriété et au locatif privé. Seuls 22 logements locatifs sociaux sont prévus à Voves et à Ouarville.

Seize autres locatifs sociaux publics à Voves, ainsi qu'environ 160 logements privés sur des parcelles d'environ 800 m² en moyenne, sont envisagés dans les opérations projetées à Beauvilliers, Villeneuve-Saint-Nicolas, et principalement Voves.

Les élus estiment que la surface moyenne actuelle est même inférieure et tourne plutôt autour de 650 m². Actuellement, les terrains se vendent aux alentours de 85 à 89€/m² sur Voves, soit 40 000€ à 60 000€ le terrain. C'est 10000€ de moins dans les communes plus rurales.

Dans le parc existant, les élus (10 communes ont répondu) ont repéré 22 logements vacants dégradés ou vétustes, dont la moitié à Ouarville. Les données de l'INSEE indiquent un taux de vacance de 6,9% en 2008, ce qui reste modéré. Par ailleurs, ce sont 2 à 3 bâtiments agricoles et 3 bâtiments publics (à Viabon, Pézy et Baignolet) qui sont susceptibles d'être transformés en logement.

M. FAUCHEUX indique qu'à Martainville une ferme isolée est en train d'être restaurée par un particulier pour réaliser 9 logements. Il suggère d'accorder une aide financière aux propriétaires qui se retourneraient vers un architecte pour que les réhabilitations soient de qualité, mais avec obligation d'appliquer les conseils.

M. CHEVALLIER insiste sur les potentialités de transformation d'anciennes fermes en logements. Tous les villages en ont au moins une abandonnée. Les bailleurs HLM pourraient être intéressés pour les reconverter en logement. Néanmoins, ces réhabilitations ne doivent

concerner que les anciennes fermes localisées dans les bourgs, avec de préférence un minimum de commerces et de services à proximité. Une attention particulière doit être portée à l'assainissement et à l'organisation des cours communes. Ce type d'intervention pourrait constituer une action phare du Pays.

Mme MECHIN poursuit sur les aspects sociaux. Assez peu de ménages en difficultés (une quinzaine) ont été repéré par les élus des 11 communes ayant répondu au questionnaire. Ce sont des familles avec enfants et parfois de jeunes ménages, qui sont confrontés à des difficultés d'ordre financier (emploi) ou familial (séparation). Les besoins en logements identifiés par les communes concernent justement les jeunes ménages et dans une moindre mesure les familles avec enfants et les personnes âgées. Rappelons que la faiblesse du parc locatif dans le Pays de Beauce qui est de 20%, alors qu'il est de 32% en Eure-et-Loir et de 40% en France, limite fortement les possibilités d'installation des jeunes. L'accès au logement locatif est un élément incontournable pour les jeunes qui, en début de parcours résidentiel, n'ont pas les capacités financières, ni forcément l'envie pour accéder à la propriété.

Les avantages du territoire sont liés aux prix du marché du logement et du foncier à bâtir, en comparaison à ceux des franges franciliennes et de l'agglomération chartraine. La commune de Voves dispose d'un tissu commercial, de services et d'équipements scolaire et périscolaire notamment satisfaisant. Le cadre de vie est également un atout, ainsi que le tissu associatif relativement dynamique dans certaines communes. En revanche, l'éloignement des pôles urbains et la nécessité d'avoir un moyen de transport reste problématique. L'assainissement est individuel dans beaucoup de communes et les problèmes d'eau persistent parfois.

Trois communes ont fait part de leurs attentes quant au Schéma Territorial de l'Habitat en évoquant l'observation et la connaissance des évolutions démographiques et liées à l'habitat. C'est un aspect essentiel, qui constitue un outil d'aide à la décision dans la détermination des politiques locales de l'habitat. Sont également cités les thèmes du développement durable, du parc locatif public et le développement des réponses aux besoins des différentes catégories de population.

M. GILLE termine en expliquant qu'une journée Habitat sera organisée le 21 octobre prochain. Seront conviés élus, et professionnels acteurs du domaine de l'habitat qui échangeront leurs différents points de vue, et aborderont les pistes d'action envisageables pour l'avenir.

M. CHEVALLIER remercie les participants à l'atelier et clôt la réunion.