

SCHEMA TERRITORIAL DE L'HABITAT DU PAYS DE BEAUCE

Atelier de concertation des communes du CANTON D'ORGERES-EN-BEAUCE

23 septembre 2011

Compte-rendu

Présents	
M. CHEVALLIER Martial	Président du Pays de Beauce, Maire du Puiset
M. BOUCHER Bernard	Maire de Dambron
M. COME Benoît	Maire de Tillay-le-Péneux
M. GAUJARD Philippe	Maire de Fontenay-sur-Conie
M. PELLEGRIN Benoît	Maire de Terminiers
M. ROBERT Hugues	Maire de Loigny-la-Bataille
M. TARAN Christian	Maire de Péronville
M. TESSIER Jacky	Maire de Nottonville
M. VANIER Jean-Pierre	Maire de Varize
M. MORIN Jean-Louis	Directeur de la CCBO
Mme JOUSSET Stéphanie	Pays de Beauce
M. GILLE Guillaume	Pays de Beauce
Mme MECHIN Christèle	Bureau d'études G.T.C.
Mme PAGE Amélie	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 : à côté des éléments statistiques analysés dans le diagnostic, connaître le

point de vue des élus sur leur territoire, leurs attentes et souhaits en matière d'habitat. C'est pourquoi un questionnaire a été envoyé à chaque commune du Pays sur les thèmes suivants : urbanisme, questions foncières et production de logements neufs, état du parc de logements existants, aspect social, besoins en logements, atouts et contraintes des communes, et enfin attentes des élus. La réunion permet donc de partager la synthèse sur l'état des lieux du territoire à partir des questionnaires retournés par 13 communes sur les 17 que compte le canton.

En matière d'urbanisme, 4 communes n'ont encore engagé aucune démarche en matière de document de planification.

Les objectifs d'évolution démographique affichés dans les documents d'urbanisme existants (des communes qui ont répondu) transcrivent une volonté de croissance démographique à hauteur du rythme observé ces dernières années : au total 1,4% de taux de croissance moyenne annuel, c'était 1,3% entre 1999 et 2008.

Le potentiel en foncier disponible est relativement important : 6,9 ha en zone U, soit un potentiel de 70 à 100 logements et 27,8 en zone AU, soit un potentiel largement supérieur de 300 à 400 logements.

Peu de communes acquièrent du foncier en vue de réaliser des opérations d'habitat : seules Orgères-en-Beauce, Fontenay-sur-Conie et Terminiers le font. Les difficultés rencontrées en matière de maîtrise foncière sont selon, Orgères-en-Beauce, Terminiers et Tillay-le-Péneux liées aux réticences des propriétaires fonciers et aux prix estimés comme étant anormalement élevés. Sept opérations à maîtrise communale (parmi les 9 communes ayant répondu) sont en cours de réalisation ou projetées.

Les 11 communes qui ont répondu au questionnaire sont dotées d'un outil foncier. Néanmoins, elles n'en utilisent le plus souvent qu'un ou deux. 6 communes ont opté pour la PVR et la TLE. Il est à noter que la Taxe d'Aménagement remplacera la TLE début 2012. Orgères-en-Beauce et Tillay-le-Péneux ont mis en place la taxe sur les logements vacants depuis plus de 5 ans, pour encourager les propriétaires à louer ou à vendre leurs biens et éviter qu'ils restent à l'abandon. Poupry a choisi d'inscrire des emplacements réservés dans son PLU avec affectation de pourcentage selon les différentes catégories de logements.

M. CHEVALLIER signale que, face à l'ampleur des travaux à réaliser, les acheteurs peuvent occuper les maisons en les laissant en l'état. La location est une meilleure solution, les bailleurs HLM mènent des réhabilitations de bonne qualité.

Mme MECHIN reprend sur les opérations d'habitat. Quatre programmes sont actuellement en cours de réalisation totalisant 32 lots qui sont destinés à l'accession à la propriété (voire au locatif privé). Les parcelles d'environ 800 m² se vendent autour de 70€ / m² à Orgères-en-Beauce.

Une opération Cœur de Village de 20 logements est prévue à Orgères-en-Beauce. Et une opération de logements neufs est projetée à Terminiers. Ce programme de 20 lots propose des terrains de 800 m² en moyenne, à 45€ / m². A titre de comparaison, les terrains se vendent dans l'agglomération d'Orléans entre 150 et 300€/m², autour de 100 à 150€/m² dans celle de Chartres, et de 80€ à 90€ / m² à Auneau.

Selon l'INSEE, c'est dans le canton d'Orgères-en-Beauce que la vacance est la plus développée du Pays avec un taux de 8,1% en 2008. Ce résultat s'explique par la présence

d'un bâti ancien plus abondant que dans le reste du territoire : 64% du parc date d'avant 1949, c'est 38% dans le canton d'Auneau. Il est souvent difficile de remettre sur le marché une partie de ces logements qui nécessitent parfois de lourdes réhabilitations. Au total, 24 logements dégradés et occupés ont été recensés par les communes, ainsi que 6 bâtiments agricoles et 2 bâtiments publics susceptibles d'être transformés en logements.

M. CHEVALLIER intervient sur les potentialités des anciennes fermes des centres bourgs qu'il serait intéressant de transformer en logements. Tous les villages en ont, qui sont ou qui vont être inoccupées. Les bailleurs HLM sont intéressés par ces opérations de réhabilitation qu'ils peuvent mener avec plus de soins que ne le font les bailleurs privés. Ce type d'action pourrait constituer une intervention phare du Pays.

Un autre point à soulever concerne l'accueil des gens du voyage. Ils sont aujourd'hui rejetés d'une commune à l'autre, faute de terrain d'accueil adapté. Une ~~ou plusieurs~~ aires pourraient être réalisées sur le territoire du Pays pour répondre à ce besoin.

M. GAUJARD précise qu'un petit espace leur est réservé sur sa commune et qu'ils ne posent jamais de souci. Des solutions sont possibles sur le territoire.

Mme MECHIN poursuit sur les ménages en difficultés, qui sont une vingtaine à la connaissance des 5 communes ayant répondu au questionnaire, la moitié habitant le chef lieu du canton. Ce sont des familles avec enfants le plus souvent. Les besoins en logement identifiés par les communes concernent justement les familles avec enfants et les jeunes ménages, dans une moindre mesure, les personnes âgées et les personnes handicapées.

M. CHEVALLIER ajoute que la problématique du logement et de l'hébergement des personnes âgées et des personnes handicapées sera prise en compte par le Conseil Général.

M. TARAN ajoute que le territoire a besoin de logements spécifiques aux personnes âgées. A Péronville notamment, les demandes sont fréquentes. Les personnes âgées préfèrent rester dans leur territoire d'origine plutôt que de s'expatrier dans les grandes villes. De plus, l'accès en maison de retraite est parfois long. Le logement « intermédiaire » pourrait ainsi servir aux personnes âgées qui ne sont pas encore dépendantes. Le T3 de plain pied peut être une solution.

M. PELLEGRIN indique que les communes sont devenues des « villages-dortoirs ». Lorsque les associations organisent des événements, les habitants ne participent pas toujours. De plus, beaucoup de militaires (de la base de Bricy) s'installent sur le secteur et la rotation est rapide. Des logements locatifs seraient peut-être nécessaires pour ces ménages.

Mme MECHIN reprend les principaux atouts mis en avant par les communes : le prix du foncier est plus faible que dans l'orléanais ou l'Il de France. La proximité de l'agglomération d'Orléans pour les communes du sud du canton, la future zone d'activités Artenay-Poupriy et le cadre de vie favorable sont également des éléments attractifs.

En revanche, l'éloignement des pôles urbains et la nécessité d'avoir 2 voitures par ménage, le coût des déplacements, le manque de commerces et d'emplois sont des éléments contraignants.

Six communes ont fait part de leurs attentes quant au Schéma Territorial de l'Habitat. Elles concernent le développement durable, le soutien en matière d'urbanisme, la réduction de la vacance, les besoins en logements des différentes catégories de population et l'observation. Ce dernier point est important, il permet de mettre en œuvre des actions en matière de politique de l'habitat après avoir pris connaissance des évolutions démographiques du territoire. Certaines communes ont, par ailleurs, précisé qu'il conviendrait de maintenir le prix du foncier à un niveau le moins élevé possible, d'entretenir le patrimoine communal pour garder le Pays attractif.

M. GILLE informe de l'organisation d'une journée Habitat le 21 octobre prochain. Cette réunion vise à partager les éléments du diagnostic qui seront présentés, et surtout à créer des échanges entre élus et professionnels, spécialistes du logement sur le Pays de Beauce, et à aborder les premières pistes d'orientation pour l'avenir du territoire.