

# SCHEMA TERRITORIAL DE L'HABITAT DU PAYS DE BEAUCE

## 2<sup>ème</sup> atelier de concertation des communes du CANTON D'ORGERES –EN-BEAUCE

### Orientations / Pistes d'actions / Scénario

24 janvier 2012

### Compte-rendu

Présents	
M. CHEVALLIER Martial	Président du Pays de Beauce
M. BOUCHER Bernard	Maire de Dambron
M. BRONSART Philippe	Bureau d'études Guy Taïeb Conseil
M. CÔME Benoît	Maire de Tillay-le-Péneux
M. GILLE Guillaume	Pays de Beauce
Mme JOUSSET Stéphanie	Pays de Beauce
Mme MECHIN Christèle	Bureau d'études Guy Taïeb Conseil
M. PELLEGRIN Benoît	Maire de Terminiers
M. POPOT Jean-Claude	Maire de Baigneaux
M. ROBERT Hugues	Maire de Loigny-la-Bataille
M. TESSIER Jacky	Maire de Nottonville
Excusés	
M. CROSNIER Gilles	Maire d'Orgères-en-Beauce
M. LEGRAND Jean-Luc	Maire de Cormainville
M. VANIER Jean-Pierre	Maire de Varize

Après l'élaboration du diagnostic, l'étude du schéma territorial de l'habitat, lancée à l'initiative du Pays, entre dans sa deuxième phase : celle des **orientations, des scénarios et des pistes d'actions**. Le 30 novembre 2011, une présentation a été faite en comité de pilotage, c'est maintenant au tour des différents territoires de prendre connaissance de ces éléments qui sont déclinés au niveau de chaque communauté de communes. Ces consultations

constituent les dernières étapes de concertation dans les cantons. Il s'agit aujourd'hui, pour chaque EPCI de se déterminer sur le type de développement souhaité : quelle maîtrise de l'accueil de population, quels secteurs privilégier... et plus globalement quelle politique de l'habitat est-il préférable de mettre en œuvre pour améliorer la situation actuelle et préparer les années à venir ?

La concertation avec les EPCI est nécessaire pour prendre en compte les volontés des responsables de chaque territoire, et pour construire un projet cohérent au niveau du Pays. Il ne s'agit pas pour les communautés de communes de prendre les compétences en matière d'urbanisme et d'habitat qui relèvent aujourd'hui des communes, mais de se concerter et de se prononcer sur les orientations, les scénarios et les pistes d'actions proposés, sachant que certaines actions ne peuvent être réalisées au niveau communal, mais à l'échelon de la communauté de communes, voire du Pays.

### L'habitat : un levier de développement et d'aménagement essentiel en milieu rural

L'habitat est une problématique transversale qui a des répercussions sur un grand nombre de domaines et constitue un levier de développement et d'aménagement fondamental en milieu rural. Si sa vocation essentielle est de répondre aux besoins des différentes catégories de population, son rôle est déterminant en de nombreux domaines :

- **L'évolution et les équilibres sociaux-démographiques**, car il permet :
  - D'adapter l'offre de logements aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain. Face aux différentes catégories de population, les besoins sont variés : décohabitants (jeunes quittant le domicile familial), jeunes vivant seuls ou en couple, ménages avec enfants, familles mono-parentales, personnes âgées, ménages à faibles voire très faibles ressources...
  - D'intervenir sur les mouvements d'accueil de population venant de l'extérieur et de fixation des habitants susceptibles de quitter le territoire en l'absence d'offre adaptée de logements.
- **L'aménagement de l'espace**, car il permet :
  - D'agir sur d'éventuels rééquilibres par le choix de localisation des opérations de logements sur le territoire.
  - De s'inscrire dans un espace naturel et bâti, dont il conforte ou non la qualité urbaine et paysagère et agit sur le cadre de vie.
- **Le développement économique**, car il peut :
  - Accompagner les actions d'accueil et de développement des entreprises. Si l'habitat n'est pas un élément de création d'activité économique, il peut en bloquer l'essor, par l'absence d'une offre de logements adaptés aux différentes catégories de personnel (cadres, employés, ouvriers). Dans le secteur, vont avoir un impact sur les besoins en logement, les projets de développement économique qui sont en cours :

- déploiement de la zone d'activités d'Artenay/Poupry, qui doit accueillir des entreprises de logistique, de services et des activités artisanales, sur environ 180 hectares.
- accroissement des effectifs à la base aérienne de Bricy.
- Conforter et développer l'emploi existant, grâce aux nouveaux ménages qui s'installent et qui consomment. Par ailleurs, le rapprochement de l'emploi et de l'habitat est une préoccupation de plus en plus forte.
- **L'offre de services et d'équipements**, car l'habitat participe à la revitalisation des cœurs de village par des actions d'accompagnement sur les services, les espaces publics, les équipements, les infrastructures. Dépourvu de collège et de supérette, le canton d'Orgères-en-Beauce pâtit d'une insuffisance de services. Mais des efforts sont réalisés pour améliorer la réponse aux besoins des habitants en la matière : maison de santé, maison de services publics, accueil péri scolaire, Relais d'Assistante Maternelle, ALSH...
- **La valorisation du patrimoine**, car il permet :
  - D'agir sur le patrimoine bâti existant traditionnel en le réhabilitant et en le valorisant.
  - D'accroître le patrimoine communal ou intercommunal.
  - D'augmenter les ressources fiscales.

### Cinq grands principes déterminés pour le Pays :

Le bureau d'études a déterminé cinq grands principes pour le Pays :

1. Le Pays bénéficie d'apports de population provenant d'Île de France, des agglomérations Chartraine et Orléanaise principalement. Précédemment, c'était surtout le secteur d'Auneau qui connaissait un fort développement, celui-ci s'est aujourd'hui diffusé aux autres cantons, et le plus récemment à celui d'Orgères-en-Beauce. La question du rythme de développement et de son organisation se pose : veut-on que la population continue de s'accroître rapidement, maintenir le rythme actuel d'évolution, le ralentir ? Quelle cohérence entre le développement démographique et la structuration du territoire en matière d'équipements, de commerces et de services ? Le principe proposé est de créer les conditions d'un prolongement du **développement démographique de manière relativement « homogène » à l'ensemble du territoire, tout en favorisant les communes pôles**, c'est-à-dire celles qui disposent d'un tissu de commerces et de services à la population.
2. **Ce développement pourrait également être un peu plus « raisonné »** que par le passé, pour favoriser la préservation de l'environnement, ce qui implique des économies dans le domaine foncier et dans le domaine énergétique. Cela signifie une évolution de la taille des parcelles des lotissements, des formes d'habitat, une utilisation du bâti existant en le renouvelant lorsqu'il est vacant ou en mauvais état, un respect des espaces agricoles ...
3. L'accueil de familles a entraîné une certaine pression sur les équipements liés à la petite enfance, l'enfance, l'adolescence. Puis au moment de quitter le domicile familial, une

partie de ces jeunes cherchant un premier logement, arrive sur le marché de l'habitat du territoire. Le secteur d'Auneau est concerné par la décohabitation depuis quelques années déjà, la question commence à se poser et va se poser dans les autres cantons. Aujourd'hui, le parc de logements, qui est composé de propriétaires occupants (78% des résidences principales du Pays), répond mal à ces besoins. Il convient donc de développer une offre locative qui soit dédiée à ces jeunes : type 2, voire type 3, à loyers peu élevés, avant qu'ils puissent se lancer dans un projet d'accession. La fixation de cette population est un enjeu fort pour le Pays. Si l'emploi est déterminant en la matière, l'habitat est également un élément primordial. **Le développement de l'offre locative** permettra de répondre dans de bonnes conditions aux besoins de ces jeunes, mais aussi de tous les ménages ayant des ressources faibles et modérées qui habitent le territoire.

4. Aujourd'hui, les décisions en matière d'urbanisme et d'habitat se prennent à l'échelon communal, peu de concertation existe entre les communes et entre les communautés de communes. Il s'agit de multiplier les échanges, de **développer une coordination à l'échelle du Pays, et d'accroître l'implication des différentes collectivités**. Le but est de mutualiser les moyens pour une plus grande efficacité, en menant des actions communes lorsque l'échelle s'y prête (exemple : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).
5. Quelques actions bien ciblées pourraient être à la base de la politique de l'habitat. Parmi elles, trois en particulier pourraient être considérées comme des interventions phare, **des actions symboles du Pays**.

### **Constat, orientations et pistes d'actions qui en découlent**

Des éléments de constat mis en évidence lors de la phase diagnostic, découlent quatre grandes orientations déterminant sept pistes d'actions :

#### **Les besoins des populations**

##### Eléments de constat :

- Malgré un accroissement des prix, **le territoire du Pays reste toujours très attractif auprès des jeunes ménages primo accédants**, grâce à un marché immobilier beaucoup plus abordable que dans les agglomérations orléanaise et chartraine et surtout qu'en région parisienne. Les ménages achètent des biens jusqu'à 150.000€ au maximum dans le canton d'Orgères-en-Beauce, lorsque leurs budgets sont plus conséquents, ils s'orientent vers d'autres territoires. Ainsi, ce sont des ménages relativement fragiles qui s'installent et qui se trouvent rapidement en difficulté en cas de perte d'emploi par exemple.
- Ces apports de ménages venant de l'extérieur entraînent un **rajeunissement et un renouvellement importants de la population**. Aussi, le potentiel de décohabitation : les jeunes quittant le domicile familial, est élevé (27,2% de la population du canton a moins de 20 ans, la moyenne nationale est de 24,6%). L'enjeu est donc de pouvoir offrir un logement aux jeunes qui souhaitent s'installer sur le territoire, alors qu'aujourd'hui, le parc locatif, première étape du parcours résidentiel, est faiblement développé (parc locatif : 17,6% des résidences principales du canton, moyenne nationale : 39,7%).

- Le poids des ménages, dont les jeunes, disposant de **ressources modérées à faibles**, c'est-à-dire ayant le potentiel d'accéder au parc locatif social est relativement important (avec 35% à 40% des ménages qui ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM, le canton d'Orgères-en-Beauce est celui du Pays qui compte proportionnellement le plus de ménages fragiles), mais **le parc locatif social** (taux HLM 2010 du canton : 4,7%, avec 72 logements à Orgères-en-Beauce et 34 à Terminiers), reste encore aujourd'hui faiblement développé. A Terminiers, le parc HLM est pleinement occupé et la demande est toujours importante, même si elle s'est un peu amoindrie par rapport à celle d'il y a 7 ou 8 ans.
- Comme d'une manière générale en France, la **population âgée** s'accroît de plus en plus. Il s'agit de faire en sorte qu'une offre adaptée soit développée pour permettre aux personnes âgées ou handicapées de vivre à domicile le plus longtemps possible, comme elles le souhaitent.

Orientation A : l'orientation qui découle de ces éléments de constat est : **diversifier l'offre de logements** qui existe sur le territoire, alors qu'elle est aujourd'hui très orientée vers les propriétaires occupants.

Pistes d'actions :

1. **Poursuivre l'accueil des populations**, notamment des primo accédants, en réalisant des opérations d'habitat **en phase avec la problématique du développement durable**. Selon le souhait des communes, une ou plusieurs opérations exemplaires dans l'esprit éco-quartier pourraient être réalisées. Et d'une manière générale, une attention particulière pourrait être apportée aux lotissements en intégrant des éléments de développement durable, plus respectueux de l'environnement, c'est-à-dire moins consommateurs d'espace et d'énergie : superficie des parcelles, traitement des eaux, tri des déchets, mixité sociale, continuité urbaine pour une bonne intégration dans les villages, noue paysagère, Bâtiments Basse Consommation...

Une plus forte maîtrise des opérations d'habitat par la réalisation d'opérations publiques en plus grand nombre et une plus grande anticipation foncière permettront plus facilement d'atteindre cet objectif et de peser sur les prix du marché.

2. **Continuer de développer l'offre locative sociale**. Son rôle auprès des ménages (décohabitants, jeunes couples, familles monoparentales, personnes âgées,...) à ressources faibles et modérées est primordial.
3. **Développer le parc adapté aux personnes âgées et aux personnes handicapées**. Deux pistes peuvent être envisagées :
  - o l'adaptation des logements occupés par les personnes par le biais d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat,
  - o la réalisation ponctuelle dans le parc social de nouveaux produits type « Les Euréliales » tel que les conçoit le Conseil Général dans le cadre de sa nouvelle politique de l'habitat. Un projet est en cours dans la commune d'Orgères-en-Beauce.

## L'urbanisme et la maîtrise urbaine

### Eléments de constat :

- Si les documents d'urbanisme sont quasiment généralisés sur la communauté de communes d'Orgères-en-Beauce, ils ne le sont pas dans tous les cantons. Les entretiens et les questionnaires (menés dans le cadre du diagnostic) ont, par ailleurs, permis de constater que peu de communes effectuent des acquisitions foncières (réserves foncières) dans l'objectif de réaliser des opérations d'habitat.
- Par ailleurs, l'accueil des gens du voyage est insuffisamment organisé, alors que le Pays constitue un lieu de passage pour les familles qui stationnent en des lieux le plus souvent inappropriés.

Orientation B: il s'agit donc de tendre vers une **meilleure maîtrise et une meilleure organisation du territoire**.

### Pistes d'action :

- 4. Renforcer la maîtrise du développement** au travers notamment des documents d'urbanisme, en généralisant davantage l'utilisation d'outils existants tels que :
  - le Droit de Préemption Urbain qui permet de réaliser des acquisitions foncières,
  - les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettent d'orienter plus ou moins fortement les programmes de logements : organisation et aménagement du terrain, implantation des constructions, nature des réalisations, part de logements publics...
  - les Prêts Gaïa dispensés par la Caisse des Dépôts qui permettent de financer le portage foncier pour les opérations comprenant 25% (de la SHON) de locatif social.
- 5. Etudier la possibilité de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage dans le Pays** qui pourrait répondre, au moins en partie, aux besoins du territoire. L'idéal serait aussi que la Préfecture s'engage pour contraindre les familles à stationner sur cet éventuel futur terrain.

## Le bâti existant

### Eléments de constat :

- La qualité du parc existant est améliorée petit à petit par les nouveaux ménages qui achètent et restaurent. Mais, il reste un noyau de logements en mauvais état, avec de médiocres performances en termes d'isolation, voire qui relèvent de la précarité énergétique entraînant des factures très élevées pour les occupants. Par ailleurs, subsistent des problèmes d'assainissement, de qualité d'eau dans certaines communes (6 communes de la CCBO ont fait part de ce type de difficultés).
- Une spécificité de la Beauce est la présence de bâtis agricoles importants qui ne sont plus utilisés. Certaines communes disposent également de bâtis publics qui n'ont plus de fonction. Un potentiel existe dans au moins 5 communes de la CCBO. Aujourd'hui, des particuliers et des promoteurs privés réalisent des opérations mal structurées qui posent des difficultés par la suite.

Orientation C : l'enjeu est de **restaurer le bâti existant** pour améliorer les conditions de vie des occupants et de tirer parti du potentiel sous utilisé.

Pistes d'actions : deux actions symboles pourraient être mises en œuvre :

- 6. Réhabiliter le parc privé existant, grâce à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** comprenant des volets précarité énergétique, adaptation au handicap et à la perte de mobilité qui correspondent aux priorités actuelles de l'Etat. Un volet assainissement pourrait y être adjoint.

**Transformer en logements les bâtiments agricoles et les bâtiments publics inutilisés.** Il s'agit, dans un premier temps, d'établir un inventaire à l'échelle du Pays pour identifier les corps de ferme, repérer les possibilités, les bâtis devant répondre à un certain nombre de critères (localisation en centre bourg, proximité des commerces et services...) et d'engager une étude de faisabilité intégrant le montage financier. L'Architecte des Bâtiments de France peut assister les communes dans ce projet. Une opération pourrait être réalisée à titre expérimental par un bailleur public et l'expérience être étendue par la suite à chaque communauté de communes. Les avantages sont nombreux : réhabilitation de qualité, création de logements locatifs publics à loyer modéré, bonne intégration dans les villages, valorisation du patrimoine architectural spécifique existant. Pour les fermes situées dans les hameaux, qui risquent d'être abandonnées, il convient de réfléchir à une nouvelle utilisation avant qu'elles ne se dégradent.

## L'information et l'accompagnement des élus

Eléments de constat :

- Les règles et les dispositifs existants en matière d'habitat et d'urbanisme sont complexes et évoluent sans cesse. La lisibilité sur les possibilités de financement mis à disposition des communes n'est pas simple.
- En matière d'habitat, peu d'actions sont menées au niveau intercommunal, les CC du Pays de Beauce détiennent une compétence en matière de politique du logement et du cadre de vie, mais celle-ci est peu utilisée. Seules des opérations cœur de village ont été pilotées par les CCBJ, CCBO et CCBV. Sur la CCBA, les 4 communes qui ont mené ce type d'opération, ont traité directement avec la Région (les aides financières accordées par la Région sont plus importantes pour les EPCI que pour les communes). La CCBO détient également la compétence logement locatif social à partir du moment où l'opération compte 2 logements ou plus. Pourtant, l'intérêt de mener une politique de l'habitat à l'échelle intercommunale est de plus en plus fort. Une réflexion doit être menée, d'autant plus que le Conseil Général vient de définir le volet habitat / urbanisme comme un thème central, voire obligatoire, de sa contractualisation avec les territoires.

Orientation D : L'objectif est de **renforcer la connaissance et l'accompagnement**.

Piste d'action :

- 7. Informer, accompagner les élus et observer.** Cette action doit comporter trois volets :

- **un volet information** afin que les outils et les financements soient mieux expliqués aux communes, cela peut concerner la réalisation d'habitat plus durable, la législation et différentes réglementations... Le Pays est l'échelon adapté pour mener ce type d'action.
- **un volet accompagnement des élus** dans le domaine de l'urbanisme, du montage des dossiers, de la création d'opérations d'habitat...
- **un volet observation** pour bénéficier d'un suivi de l'évolution du territoire, afin que les élus puissent prendre les décisions en matière de politique de l'habitat et de développement des services en connaissance de cause. Cette observation doit permettre de situer l'évolution de chaque communauté de communes.

Le tableau récapitulatif permet, en fonction des caractéristiques de chaque canton, de préciser les sensibilités les plus fortes des communautés de communes aux différentes actions proposées, sachant que toutes les actions peuvent être conduites sur l'ensemble du Pays.

### Perspectives d'évolution : trois scénarios envisageables

Les orientations et pistes d'actions définies, l'étape suivante consiste à définir le rythme d'évolution démographique et de construction, qu'il est souhaitable d'envisager pour l'avenir. L'horizon choisi est début 2018. Trois scénarios, réalistes et plausibles, sont envisagés pour les 6 années à venir. Il s'agit de relier le développement de la population et les besoins en construction neuve, éléments caractéristiques de la pression qui pèse sur les communes et qui interviennent dans le choix des options d'aménagement. Les scénarios et les conséquences en matière de production de logements sont présentés pour l'ensemble du Pays, puis déclinés pour le canton de Voves.

- **Scénario n°1** : scénario de **stabilisation de la croissance démographique**, qui correspond à un prolongement de la tendance actuelle. On suppose que le Pays continue d'être attractif au regard des territoires voisins. Le développement résidentiel doit s'accompagner d'un développement économique : création d'emplois, d'équipements et de services.
- **Scénario n°2** : l'hypothèse retenue est celle d'un **ralentissement de la croissance de la population**. Cela est vraisemblable, compte tenu de la crise actuelle et de ses conséquences sur l'amointrissement des possibilités offertes aux ménages pour accéder à la propriété (accroissement du chômage, restriction des prêts destinés aux primo accédants...). Par ailleurs, l'hypothèse d'une augmentation du niveau des prix réduirait l'attractivité du Pays qui est liée au prix du marché immobilier et du foncier.
- **Scénario n°3** : **la croissance démographique est plus forte** que celle connue ces dernières années, en raison de la poursuite de l'accroissement des prix de l'immobilier en Ile-de-France. La pression sur le Pays est donc plus marquée avec des difficultés pour canaliser le développement urbain.



## Hypothèses chiffrées

### - A l'échelle du Pays :

Ces hypothèses d'évolution, mises en relation avec les périodes précédentes (1990-1998 et 1999-2007), sont élaborées à partir de différents éléments :

- La croissance du nombre d'habitants : selon les scénarios, elle est comprise entre 200 habitants par an et un peu plus de 400.
- La taille moyenne des ménages : l'arrivée de jeunes ménages avec enfants contrebalance la baisse de la taille moyenne des ménages de la population en place (liée aux départs des jeunes du domicile familial, aux séparations, au vieillissement...). Même une faible différence de la taille moyenne des ménages (ici 2,44 à 2,46), entraîne des conséquences importantes en matière de besoins en logements.
- Le taux de résidences secondaires a beaucoup diminué, de nombreuses résidences secondaires ayant été transformées en résidences principales. Tout incite aujourd'hui à ce que ce mouvement se poursuive encore un peu, avec notamment les nouvelles mesures gouvernementales qui taxent de plus en plus ces produits.
- Le taux de logements vacants, de 6,9% sur le Pays est un taux moyen, à peine supérieur à la moyenne nationale (6,6%). Mais sur un territoire attractif comme celui-ci, il est possible qu'il diminue encore un peu, sachant qu'un taux inférieur à 5% signifie une forte pression sur le marché et des difficultés de rotation au sein du parc. Un potentiel de logements vacants à transformer en résidences principales peut encore être récupéré, ce qui permet de limiter d'autant la production de logements neufs (l'OPAH proposée va dans ce sens, ce qui entre dans le cadre du développement durable).

### - A l'échelle du canton d'Orgères-en-Beauce :

Le bureau d'études a considéré que les scénarios du Pays peuvent se décliner avec les mêmes tendances à l'échelon des cantons.

- Pour le canton d'Orgères-en-Beauce, le premier scénario est basé sur une augmentation de 69 habitants par an, avec un taux de croissance annuel de 1,2%, soit de l'ordre de grandeur de la période précédente. Le deuxième est moins important avec 54 habitants par an (0,9% par an), et le troisième atteint un peu près de 80 habitants par an (1,3% par an).

Ainsi, ces hypothèses correspondent à une population de 6 000 habitants à 6 300, en 2018.

L'objectif d'évolution démographique moyen, affiché dans les documents d'urbanisme des communes de la CCBO (ayant répondu au questionnaire), est de l'ordre de 0,9% par an, soit un rythme correspondant à l'hypothèse de ralentissement de la croissance de population.

- Le taux de logements vacants (8,1%) est supérieur de 1,2 point à celui du Pays et le taux de résidences secondaires (14,0%) est le plus élevé des cantons. Un potentiel de récupération de ces logements inoccupés ou peu occupés existe donc encore. Pour encourager les propriétaires à vendre ou à louer leurs logements

vacants, certaines communes ont mis en place la taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 5 ans. Cet outil peut être plus largement utilisé.

## Conséquences en matière de production de logements

### - A l'échelle du Pays :

La production qui était de 160 logements neufs par an, entre 1999 et 2007, a très légèrement augmenté lors de la période suivante (167 par an). Les scénarios pour 2012-2017 indiquent des niveaux de construction de **180 logements par an dans le cas de la prolongation de tendance, de 134 dans le cas du ralentissement et de 216 dans l'hypothèse d'une accélération**. La courbe de la construction montre une forte activité durant les années 2005 à 2009, suivi d'un ralentissement en 2010 et 2011, puis les différentes inflexions selon les scénarios.

Le tableau précise que pour les 61 communes (sur 83) qui ont répondu au questionnaire (adressé en mai 2011), le **potentiel de production de logements** au sein des opérations d'habitat envisagées pour les années à venir est de l'ordre de 130 à 140 logements par an si elles se réalisent effectivement, et que le potentiel dans le diffus est d'environ 80 logements par an. Soit **un total d'environ 220 logements par an, ce qui correspond au scénario le plus élevé**.

### - A l'échelle du canton d'Orgères-en-Beauce :

De 1999 à 2011, la production neuve est de 16 logements par an. Les hypothèses formulées impliquent une production de 21, 16 ou 54 logements par an, selon les scénarios.

Les opérations en cours et envisagées recensées dans les questionnaires (localisées à Loigny-la-Bataille, Terminiers et Orgères-en-Beauce) et le diffus potentiel pourraient totaliser une production de l'ordre d'une vingtaine de logements par an, ce qui correspond à l'hypothèse de stabilisation.

## Conséquences en matière de production de logements locatifs sociaux

### - A l'échelle du Pays :

Selon l'Enquête sur le Parc Locatif Social, le nombre de logements locatifs sociaux du Pays est de 1253 début 2010, soit un taux de 8,1% par rapport aux résidences principales. Sans être très élevé, ce taux n'est pas négligeable, et des besoins existent. L'augmentation de 0,4 à 0,6 point du taux implique une production de 21 à 35 logements par an selon les scénarios, ce qui est supérieur aux 15 logements qui ont été financés annuellement de 2002 à 2010 et au potentiel aujourd'hui exprimé par les communes qui est d'environ 15 logements par an. La volonté des communes et les financements qui pourront leur être accordés sont des éléments qui conditionneront cette production. Une partie peut être réalisée dans le neuf et une partie en amélioration acquisition, comme cela s'est fait avec les opérations cœur de village (à voir lorsque la Région aura déterminé sa nouvelle politique), et comme cela pourra se faire dans les fermes et bâtiments publics tel que préconisé dans les pistes d'actions.

- **A l'échelle du canton d'Orgères-en-Beauce :**

Le parc locatif social du canton d'Orgères-en-Beauce compte 106 logements au 01/01/2010 (selon l'EPLS). Alors qu'un seul logement en moyenne par an a été financé ces 9 dernières années, les scénarios évoquent une production annuelle de 2 à 3 logements sur la période 2012-2017. Aujourd'hui, en dehors du projet « Les Euréliales », aucun logement locatif social n'est envisagé en l'état actuel des projets.

### **Déroulement de l'étude**

Il est **nécessaire que les communautés de communes se prononcent sur les scénarios, les orientations et les pistes d'actions qui sont proposés**, que les élus indiquent si ce projet correspond ou pas à leurs attentes et quelles sont leurs priorités. Ce travail doit être mené pour que le bureau d'études puisse poursuivre son intervention en approfondissant les éléments qui seront retenus, de façon à ce que ce schéma de territoire corresponde bien aux souhaits des acteurs locaux.

Aussi, les élus devront se réunir dans les jours à venir au sein de la communauté de communes pour échanger sur les scénarios et les pistes d'action, et réfléchir ensemble sur la stratégie qu'il convient d'adopter à l'échelle de la communauté de communes, afin que celle-ci puisse intervenir sur certaines actions.

A partir des réactions des communes et des communautés de communes, la troisième étape, qui pourrait intervenir en février – mars, sera celle de la formalisation du schéma territorial. Pour chaque action, il sera notamment précisé ce qui pourrait être pris en charge par le Pays et par les communautés de communes.