



**PAYS DE BEAUCE**

# SCHEMA TERRITORIAL DE L'HABITAT

## Phase 2 : ORIENTATIONS / SCENARIOS / PISTES D' ACTIONS

Janvier 2012



Après l'élaboration du diagnostic, la deuxième phase de l'étude du schéma territorial de l'habitat, consiste à déterminer les **orientations, le cadre de développement et les implications en terme de construction de logements (scénarios) et les pistes d'actions pour l'avenir**. Les scénarios, élaborés dans un premier temps à l'échelle du Pays, sont déclinés au niveau de chaque communauté de communes, afin d'assurer la cohérence générale d'ensemble du schéma.

Le 30 novembre 2011, une présentation a été faite en comité de pilotage, puis des ateliers ont été organisés dans chaque canton en janvier 2012, pour que les élus, à leur niveau, prennent connaissance de ces éléments et se prononcent sur le type de développement souhaité : quelle maîtrise de l'accueil de population, quels secteurs privilégier... et plus globalement quelle politique de l'habitat mettre en œuvre pour améliorer la situation actuelle et préparer l'avenir ?

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 se substituer aux communes, ni de prendre la compétence en matière d'urbanisme et d'habitat, mais de dialoguer à partir des propositions du bureau d'études 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 un domaine d'intervention transversal qui a des répercussions sur un grand nombre de secteurs 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 flux résidentiels : population venant de l'extérieur et 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 à l'intérieur d'une commune et 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 de l'activité économique, il peut en bloquer l'essor, par l'absence d'une offre de logements suffisamment nombreuse et adaptée aux différentes catégories de personnel (cadres, employés, ouvriers). Dans le Pays, les projets comme celui de la zone d'activités d'Artenay/Poupry auront un impact sur le marché de l'habitat.
  - Conforter et développer l'emploi existant, grâce aux nouveaux ménages qui s'installent et à l'activité « induite ». Par ailleurs, le rapprochement de l'emploi et de l'habitat est une préoccupation de plus en plus forte (Grenelle 2).
- **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. Les quatre communautés de communes sont attachées au développement des services à la population : accueil péri scolaire, maison des services publics, maison de santé, piscine, 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.

## **1. CINQ GRANDS PRINCIPES PROPOSES POUR LE PAYS :**

Le Pays bénéficie d'apports de population provenant d'Ile de France, des agglomérations Chartraine et Orléanaise principalement. Le développement, initialement concentré sur le secteur d'Auneau, s'est aujourd'hui diffusé aux trois autres cantons. La question du rythme de développement et de son organisation se pose : veut-on que la population s'accroisse plus 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 ?

- **1<sup>er</sup> principe** : Il s'agit 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.
- **2<sup>ème</sup> principe** : **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 les domaines foncier et énergétique. Cela signifie de favoriser : une réduction de la taille des parcelles des lotissements, des formes d'habitat plus respectueuses de la trame urbaine, une utilisation du bâti existant en le renouvelant lorsqu'il est vacant ou en mauvais état, un respect des espaces agricoles...
- **3<sup>ème</sup> principe** : L'accueil de familles a entraîné une certaine pression sur les équipements liés à la petite enfance, l'enfance, l'adolescence. Une partie de ces

jeunes cherchent un premier logement lorsqu'ils quittent le domicile familial. Le secteur d'Auneau est concerné par ce phénomène de décohabitation depuis plus longtemps que 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 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 (logements de petite et moyenne taille), mais aussi de tous les ménages ayant des ressources faibles et modérées qui habitent le territoire.

- ➔ **4<sup>ème</sup> principe** : 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 **faciliter la 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<sup>ème</sup> principe** : 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**.

## 2. CONSTAT, ORIENTATIONS ET PISTES D' ACTIONS

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

CONSTAT	ORIENTATIONS	PISTES D' ACTIONS
Malgré un accroissement des prix, le marché immobilier reste attractif auprès des jeunes ménages primo-accédants venant de l'Ile-de-France et des agglomérations chartraine et orléanaise	<b>A - Diversifier l'offre de logements</b>	<b>1 - Améliorer les conditions d'accueil des primo accédants</b> : <u>INTEGRATION D'ELEMENTS DE DEVELOPPEMENT DURABLE</u> , opérations publiques, anticipation foncière
Le renouvellement de la population favorise son rajeunissement, mais le parc locatif est assez faiblement développé. La population est particulièrement jeune dans la CC de la Beauce Alnéloise		<b>2 - Elargir l'offre locative sociale et très sociale</b> dans les bourgs équipés, plus ponctuellement dans les autres communes
Poids des ménages éligibles au parc locatif social assez élevé, surtout dans le sud du Pays, mais parc locatif à très faible loyer peu développé		<b>3 - Développer le parc adapté aux personnes âgées et handicapées</b> . Adapter les logements existants : volet OPAH. Réaliser de nouveaux produits appropriés aux personnes âgées, "Les Euréliales"
Population relativement âgée dans les CC d'Orgères-en-Beauce, Voves et Janville		

Documents d'urbanisme relativement répandus (sauf CCBA), mais réserves foncières concentrées dans quelques communes et peu de maîtrise des opérations réalisées	<b>B - Maîtriser et organiser</b>	<b>4 - Renforcer la maîtrise du développement</b> : documents d'urbanisme et OAP, DPU, prêts GAIA, opérations publiques, emplacements réservés, surfaces des parcelles
Absence de terrain d'accueil adapté aux gens du voyage qui stationnent dans des endroits inappropriés		<b>5 - Etudier la possibilité de réaliser une aire d'accueil pour gens du voyage</b> dans le Pays
Noyau de logements de médiocre qualité principalement dans les CC d'Orgères-en-Beauce, Voves et Janville. Problème d'assainissement, de qualité d'eau, de précarité énergétique	<b>C - Restaurer le bâti existant</b>	<b>6 - Réhabiliter et transformer.</b> Réhabiliter le parc de logements existant : <u>OPAH AVEC VOLETS</u> , <u>PRECARITE ENERGETIQUE</u> , <u>ASSAINISSEMENT</u> , <u>ADAPTATION AU HANDICAP</u>
Présence de bâtis agricoles spécifiques à la région et de bâtiments publics qui n'ont plus de fonction		<u>FAVORISER LA TRANSFORMATION EN LOGEMENTS DES ENSEMBLES INUTILISES</u> : corps de ferme et bâtiments publics
Règles et outils de l'habitat et de l'urbanisme en évolution constante difficilement appropriables par les élus	<b>D - Renforcer la connaissance et accompagner</b>	<b>7 - Informer</b> : dispositifs et outils de réhabilitation, d'accession à la propriété, éco habitat, formes urbaines, législation, possibilités de financement...
Politique concertée peu développée dans le Pays		<b>Accompagner les élus</b> : urbanisme, montage des dossiers... <b>Observer</b> : évolutions démographiques et habitat

## 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.
- Ces apports de ménages venant de l'extérieur entraînent un **rajeunissement et un renouvellement importants de la population**. Aussi, le potentiel de décohabitation (jeunes quittant le domicile familial) est élevé (27,5% de la population du Pays 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 : 20,1% des résidences principales du Pays, 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 surtout dans le sud du Pays (25% à 40% des ménages du Pays ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM), mais le poids du parc locatif social (taux HLM 2010 du Pays : 7,9%), s'il n'est pas négligeable (Pays de Beauce : 7,9%, Eure-et-Loir : 16,9%), reste encore aujourd'hui modeste.

- 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 (peut être possibilité de répondre à un appel à projet avec le Département). 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, personnes âgées, familles monoparentales qui sont de plus en plus nombreuses, 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 : l'adaptation des logements par le biais d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et la réalisation ponctuelle dans le parc social de nouveaux produits type « Les Euréliales » tel que le 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 dans les communautés de communes de la Beauce de Janville, d'Orgères et de Voves, ils ne le sont pas dans celle d'Auneau. Au total, 65 communes du Pays sont couvertes par des PLU, POS ou cartes communales approuvées ou en cours d'élaboration. Parallèlement, les entretiens et les questionnaires (menés dans le cadre du diagnostic) ont permis de constater que peu de communes effectuent des acquisitions foncières (réserves foncières) dans l'objectif de réaliser des opérations d'habitat, alors que cela permet

d'anticiper et d'organiser les opérations à engager et d'avoir un impact sur le niveau des prix du foncier.

- Par ailleurs, l'accueil des gens du voyage est insuffisamment organisé et l'aire d'accueil de Voves est peu fréquentée. Aujourd'hui, 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 des documents d'urbanisme en généralisant davantage l'utilisation d'outils existants tels que :
  - o le Droit de Préemption Urbain qui permet de réaliser des acquisitions foncières,
  - o 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...
  - o les Prêts Gaïa dispensés par la Caisse des Dépôts et Consignations destinés notamment à 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. Le choix de sa localisation doit notamment prendre en compte les capacités d'accueil des écoles de façon à pouvoir assurer la scolarisation des enfants. L'étude relative à la révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage est en cours dans le département.

## Le bâti existant

Eléments de constat :

- La qualité du parc de logements existants 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 matière d'isolation, voire qui relèvent de la précarité énergétique entraînant des factures de gaz et d'électricité très élevées pour les occupants. Aucune Opération d'Amélioration de l'Habitat n'a été engagée sur le Pays par le passé. Par ailleurs, subsistent des problèmes d'assainissement, de qualité d'eau dans le Pays (25 communes du Pays ont fait part de ce type de difficultés), le canton de Voves et d'Auneau sont particulièrement concernés.
- Une spécificité de la Beauce est la présence sur le territoire de bâtis agricoles importants qui ne sont plus utilisés. Certaines communes disposent également de bâtiments publics qui n'ont plus de fonction. Un potentiel existe dans au moins 28 communes du Pays. Aujourd'hui, des particuliers et des promoteurs privés réalisent dans d'anciennes fermes des opérations locatives qui sont souvent mal conçues,



créant toutes sortes de difficultés (stationnement, promiscuité, intégration, assainissement...).

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 adjoind, principalement dans la CCBV. Ce dispositif devra être articulé avec le programme Habiter Mieux en Eure-et-Loir qui vise à aider les propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes en situation de précarité énergétique à financer les travaux de rénovation thermique.

**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, de 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. Une opération, à l'image de celle qui a été présentée lors de la journée habitat<sup>1</sup>, pourrait être réalisée par un bailleur public, à titre expérimental et l'expérience pourrait être éventuellement étendue par la suite à chaque communauté de communes. Les avantages sont nombreux : création de logements locatifs publics à loyer modéré, bonne intégration dans les villages, valorisation du patrimoine architectural spécifique existant.

## 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 en la matière, d'autant plus que le Conseil Général

---

<sup>1</sup> Opération de transformation d'une ancienne ferme en logements locatifs sociaux, réalisée dans la commune de Guerville (78), présentée par Monsieur Hecquard, architecte, lors de la « journée habitat » organisée le 21 octobre 2011



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** des élus.

Pistes d'actions :

7. Informer, accompagner les élus et observer. Cette action, qui concerne l'ensemble du territoire, doit comporter 3 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 également chaque communauté de communes.

## Récapitulatif du potentiel d'intervention selon les EPCI

Projet de schéma territorial de l'habitat 2012-2017 du Pays de Beauce - Pistes d'actions EPCI : potentiel d'intervention plus ou moins fort	CC Beauce Alnéloise	CC Beauce de Janville	CC Beauce Vovéenne	CC Beauce d'Orgères
<b>1 - Améliorer les conditions d'accueil des primo accédants :</b> Opération expérimentale d'éco quartier, opérations publiques, anticipation foncière	+++	+++	+++	+++
<b>2 – Elargir l'offre locative sociale et très sociale</b> dans les bourgs équipés, plus ponctuellement dans les autres communes	+++	++	++	+
<b>3 – Développer le parc adapté aux personnes âgées.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter les logements existants (volet OPAH).</li> <li>• Réaliser de nouveaux produits appropriés aux personnes âgées : « Les Euréliales »</li> </ul>	++	+++	+++	+++
<b>4 – Renforcer la maîtrise du développement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Documents d'urbanisme et OAP</li> <li>• DPU, prêts GAIA, opérations publiques, emplacements réservés, surfaces des parcelles...</li> </ul>	+++ +++	+ +++	+ +++	+ +++
<b>5 – Etudier la possibilité de réaliser une aire d'accueil pour gens du voyage</b> dans le Pays	+++			
<b>6 – Réhabiliter et transformer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OPAH avec volets précarité énergétique, assainissement, adaptation au handicap</li> <li>• Transformation en logements des ensembles inutilisés : corps de ferme et bâtiments publics</li> </ul>	+ ++	++ +++	++ ++	+++ +
<b>7 – Informer :</b> dispositifs et outils de réhabilitation, d'accession à la propriété, éco habitat, formes urbaines... <b>Accompagner les élus :</b> urbanisme, montage des dossiers... <b>Observer :</b> évolutions démographiques et habitat	+++			

Le tableau ci dessus permet, en fonction des caractéristiques de chaque canton, de résumer 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.

### 3. PERSPECTIVES D'EVOLUTION : TROIS SCENARIOS 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 et dans lequel pourront s'inscrire les actions qui seront retenues. 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 chaque canton<sup>2</sup>.

- **Scénario n°1 : « stabilisation » de la croissance de la population.** Il 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 : « ralentissement » de la croissance de la population.** Ce scénario de moindre croissance 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 foncier.
- **Scénario n°3 : « accélération » de la croissance de la population** par rapport à 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, ce qui signifie aussi plus de difficultés pour canaliser le développement urbain.

#### 3.1 Hypothèses chiffrées

##### 3.1.1 A l'échelle du Pays de Beauce :

PAYS DE BEAUCE	1990-1998 (9 ans)	1999-2007 (9 ans)	2008-2017 H1 : « Stabilisation »	2008-2017 H2 : « Ralentissement »	2008-2017 H3 : « Accélération »
Variation de la population municipale par an	+218	+318	+348	+242	+428
Taux d'évolution annuel de la population	0,63%	0,86%	0,9%	+0,6%	+1,1%

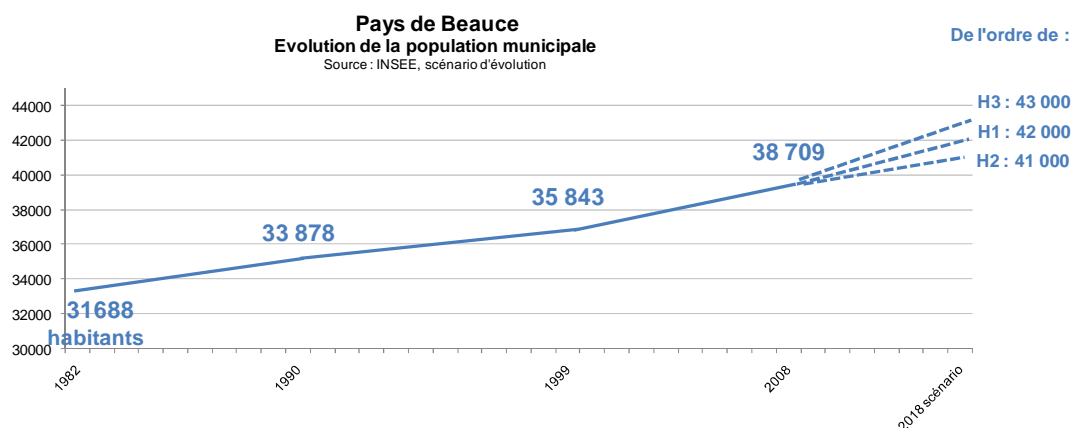
PAYS DE BEAUCE	1999	2008	2018 H1	2018 H2	2018 H3
Taille moyenne des ménages	2,61	2,54	2,45	2,44	2,46
Taux de résidences secondaires	11,9%	8,6%	6,2%	6,3%	6,1%
Taux de logements vacants	6,6%	6,9%	6,3%	6,5%	6,1%

<sup>2</sup> Compte tenu de la réforme de l'intercommunalité, l'échelon du canton a été retenu hormis 2 communes dans le canton d'Auneau : Houville la Branche et Champseru qui devraient intégrer les EPCI voisins.

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 :**

- Scénario n°1 de stabilisation : les hypothèses s'apparentent à celles de la période précédente 1999-2007 : de l'ordre de 350 habitants en plus par an, pour un taux de 0,9% par an. En 2018, la population serait de 42 000 habitants.
- Scénario n°2 de ralentissement : les hypothèses démographiques sont proches de celles de la période 1990-1998 : de l'ordre de 240 habitants en plus par an, pour un taux de croissance annuel de 0,6%. En 2018, le territoire compterait alors de l'ordre de 41 000 habitants.
- Scénario n°3 d'accélération : les hypothèses font état d'un taux de croissance en hausse : 1,1% par an, soit 430 habitants en plus chaque année. Dans cette hypothèse, la population serait de l'ordre de 43 000 habitants en 2018.



- **La taille moyenne des ménages** (ou nombre moyen d'occupants par résidence principale) : plus elle diminue, plus la décohabitation est importante et les besoins en logements élevés. Dans le Pays de Beauce, 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 modulation 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<sup>3</sup>** a beaucoup diminué, de nombreuses résidences secondaires sont transformées en résidences principales (par des ménages retraités qui veulent se rapprocher des services par exemple). 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** du Pays de 6,9%, est un taux moyen, très légèrement supérieur à la moyenne nationale (6,6%). Mais, sur un territoire attractif comme celui-ci, il est possible qu'il diminue encore, sachant qu'un taux inférieur à 5% signifie une forte pression sur le marché et des difficultés de rotation au sein du parc.

<sup>3</sup> Rappel : le parc de logements comprend les résidences principales + les logements vacants (totalement inoccupés) + les résidences secondaires (logements partiellement occupés : durant les week-ends, les vacances...)

Un potentiel de logements vacants à transformer en résidences principales peut encore être récupéré, ce qui permettrait 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).

### 3.1.2 A l'échelle des cantons

En première approche, le bureau d'études retient comme **principe que les scénarios élaborés à l'échelle du Pays peuvent se décliner avec la même intensité à l'échelon des cantons**. Le choix des élus conduira dans un deuxième temps à moduler les scénarios et à faire évaluer le cadre général à l'échelle du Pays.

- Canton de Janville :

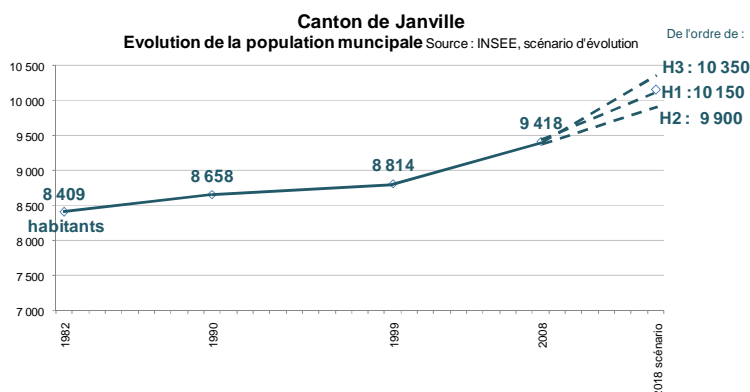
CANTON DE JANVILLE	1990-1998 (9 ans)	1999-2007 (9 ans)
Variation de la population municipale par an	17	67
Taux d'évolution annuel de la population	0,20%	0,74%

Hypothèses			Moyenne des objectifs démographiques mentionnés dans les documents d'urbanisme des communes pour les 6 ans à venir
2008-2017 H1 : « Stabilisation »	2008-2017 H2 : « Ralentissement »	2008-2017 H3 : « Accélération »	
73	48	93	0,4% (Taux de réponse : 15 / 19 communes)
0,7%	+0,5%	+1,0%	

CANTON DE JANVILLE	1999	2008
Taille moyenne des ménages	2,53	2,48
Taux de résidences secondaires	7,9%	6,6%
Taux de logements vacants	7,3%	7,2%

2018 H1	2018 H2	2018 H3
2,41	2,40	2,42
5,4%	5,5%	5,3%
6,6%	6,7%	6,4%

Le premier scénario du canton de Janville est basé sur une augmentation de 73 habitants par an, avec un taux de croissance annuel de 0,7%, soit de l'ordre de grandeur de la période précédente. Le deuxième est moins ambitieux avec près de 50 habitants par an (0,5% par an), et le troisième atteint un peu plus de 90 habitants par an (1,0% par an). La concrétisation des projets dans le domaine économique comme le déploiement de la zone d'activités d'Artenay/Poupry, ainsi que l'extension de celle du Puiset, devrait avoir une influence sur le territoire. Ainsi, ces hypothèses correspondent à une **population de 9 900 habitants à près de 10 400, en 2018**.



L'objectif d'évolution démographique moyen, affiché dans les documents d'urbanisme des communes du canton de Janville (ayant répondu au questionnaire), de l'ordre de 0,4% par an, correspond au scénario le plus modéré.

Le taux de résidences secondaires (6,6%) est plus faible qu'en moyenne sur le Pays et le taux de logements vacants (7,2%) légèrement plus élevé. Un potentiel de diminution existe encore.

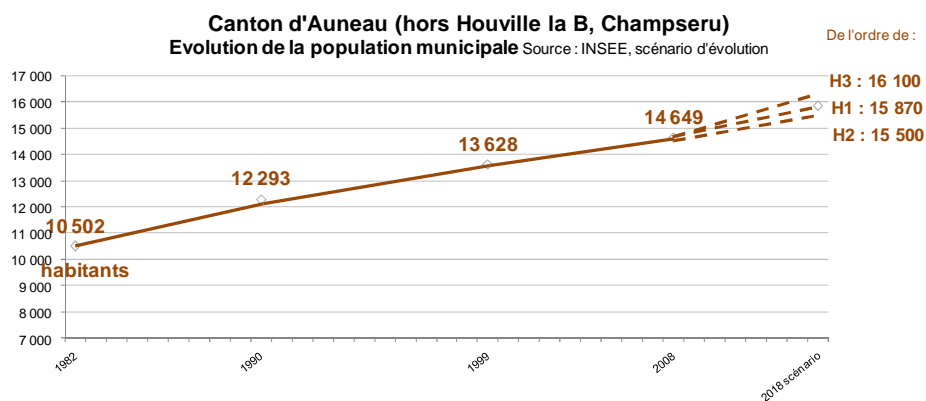
- Canton d'Auneau :

CANTON D'AUNEAU (hors Houville la Branche et Champseru)	1990-1998 (9 ans)	1999-2007 (9 ans)	Hypothèses			Moyenne des objectifs démographiques mentionnés dans les documents d'urbanisme des communes pour les 6 ans à venir
			2008-2017 H1 : « Stabilisation »	2008-2017 H2 : « Ralentissement »	2008-2017 H3 : « Accélération »	
Variation de la population municipale par an	148	113	122	82	153	1,5% <i>(Taux de réponse : 17 / 22 communes)</i>
Taux d'évolution annuel de la population	1,15%	0,81%	0,8%	+0,6%	+1,0%	

CANTON D'AUNEAU (hors Houville la B et Champseru)	1999	2008	2018 H1	2018 H2	2018 H3
Taille moyenne des ménages	2,75	2,63	2,50	2,49	2,51
Taux de résidences secondaires	9,2%	6,6%	4,5%	4,6%	4,4%
Taux de logements vacants	5,9%	6,3%	5,7%	5,9%	5,6%

Pour le canton d'Auneau, le premier scénario, de l'ordre de grandeur de celui de la période précédente, est basé sur une augmentation de 122 habitants par an, avec un taux de croissance annuel de 0,8%. Le deuxième est moins ambitieux avec environ 80 habitants par an (0,6% par an), et le troisième atteint un peu plus de 150 habitants par an (1,0% par an). Les projets dans le domaine économique notamment (zone d'activités en limite de l'île de France, extension de la base logistique d'Intermarché sur la commune de Garancières-en-Beauce, amélioration de la ligne ferroviaire entre Dourdan et Auneau) pourraient avoir une certaine influence sur l'apport de populations extérieures et les besoins en logements qui en découlent. Ainsi, ces hypothèses correspondent à une **population comprise entre 15 500 habitants et un peu plus de 16 000, en 2018.**



L'objectif démographique moyen affiché dans les documents d'urbanisme des communes du secteur d'Auneau (ayant répondu au questionnaire), de l'ordre de 1,5% par an, est supérieur au scénario le plus fort.

Les taux de résidences secondaires (6,6%) et de logements vacants (6,3%) sont un peu plus faibles qu'en moyenne sur le Pays et les plus faibles des cantons, mais la pression est la plus ancienne sur le territoire et devrait se poursuivre. Les hypothèses envisagent une légère diminution.

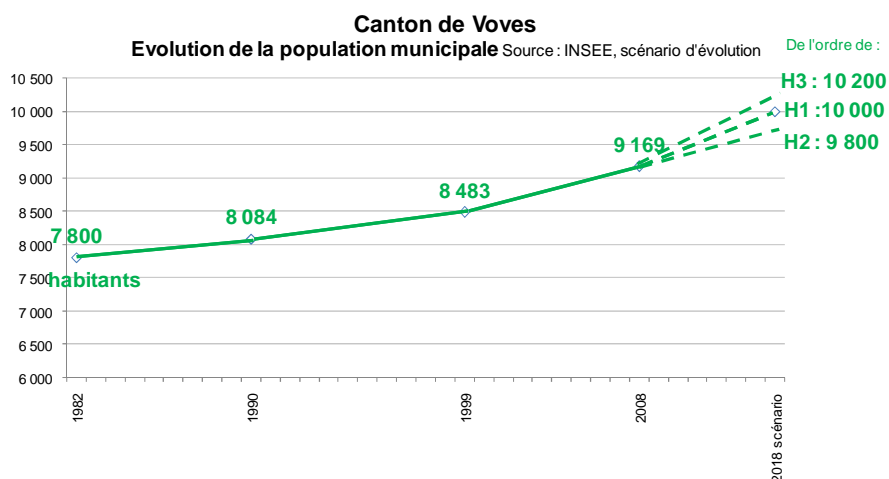
- Canton de Voves :

CANTON DE VOVES	1990-1998 (9 ans)	1999-2007 (9 ans)	Hypothèses			Moyenne des objectifs démographiques mentionnés dans les documents d'urbanisme des communes pour les 6 ans à venir  <b>1,6%</b> <i>(Taux de réponse : 16 / 22 communes)</i>
			2008-2017 H1 : « Stabilisation »	2008-2017 H2 : « Ralentissement »	2008-2017 H3 : « Accélération »	
Variation de la population municipale par an	44	76	<b>83</b>	<b>58</b>	<b>103</b>	
Taux d'évolution annuel de la population	0,54%	0,87%	<b>0,9%</b>	<b>+0,6%</b>	<b>+1,1%</b>	

CANTON DE VOVES	1999	2008	2018 H1	2018 H2	2018 H3
Taille moyenne des ménages	2,55	2,46	<b>2,35</b>	<b>2,34</b>	<b>2,36</b>
Taux de résidences secondaires	15,0%	10,0%	<b>6,8%</b>	<b>6,9%</b>	<b>6,7%</b>
Taux de logements vacants	6,2%	6,9%	<b>6,2%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,0%</b>

Pour le canton de Voves, le premier scénario est basé sur une augmentation de 83 habitants par an, avec un taux de croissance annuel de 0,9%, à l'image de la période précédente. Le deuxième est plus modéré avec 58 habitants par an (0,6% par an), et le troisième atteint un peu plus de 100 habitants par an (1,1% par an). L'amélioration de la desserte ferroviaire avec la réouverture de la ligne Chartres – Voves prévue en 2014 est un atout et sera un élément attractif pour le territoire. Ainsi, ces hypothèses correspondent à une **population de 9 800 habitants à près de 10 200, en 2018**.





L'objectif d'évolution démographique moyen affiché dans les documents d'urbanisme des communes du canton de Voves (ayant répondu au questionnaire) est de l'ordre de 1,6% par an en moyenne, ce qui est supérieur au scénario le plus fort et ce qui correspond presque au double de ce qui a été observé entre 1999 et 2008.

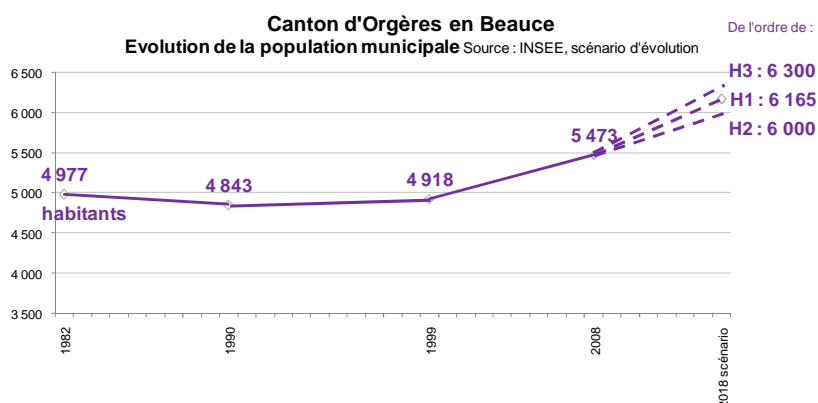
Le taux de logements vacants (6,9%) est équivalent à celui du Pays et le taux de résidences secondaires (10,0%) est légèrement plus élevé. Un potentiel de récupération de ces logements inoccupés ou peu occupés existe.

- Canton d'Orgères-en-Beauce :

CANTON D'ORGERES EN BEAUCE	1990-1998 (9 ans)	1999-2007 (9 ans)	Hypothèses			Moyenne des objectifs démographiques mentionnés dans les documents d'urbanisme des communes pour les 6 ans à venir
			2008-2017 H1 : « Stabilisation »	2008-2017 H2 : « Ralentissement »	2008-2017 H3 : « Accélération »	
Variation de la population municipale par an	8	62	69	54	79	<b>0,9%</b> (Taux de réponse : 14 / 17 communes)
Taux d'évolution annuel de la population	0,17%	1,20%	<b>1,20%</b>	<b>+0,94%</b>	<b>+1,35%</b>	

CANTON D'ORGERES EN BEAUCE	1999	2008	2018 H1	2018 H2	2018 H3
Taille moyenne des ménages	2,49	2,54	<b>2,56</b>	<b>2,55</b>	<b>2,57</b>
Taux de résidences secondaires	19,1%	14,0%	<b>10,4%</b>	<b>10,5%</b>	<b>10,3%</b>
Taux de logements vacants	7,8%	8,1%	<b>7,3%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,0%</b>

Le canton d'Orgères-en-Beauce est celui qui compte le moins d'habitants au sein du Pays et sur lequel la pression est la plus récente. Selon les scénarios, les hypothèses de croissance de population sont de 69 habitants en plus par an (taux d'évolution annuel de 1,2%), de 54 habitants par an (0,9%), de près de 80 habitants par an (1,3%). Les projets de développement économique qui sont en cours dans le secteur : déploiement de la zone d'activités d'Artenay/Poupry de 180 hectares et l'accroissement des effectifs à la base aérienne de Bricy, vont avoir un impact sur la croissance de population et les besoins en logement futurs. En 2018, **la population pourrait compter de 6000 à 6300 habitants** selon les scénarios.



L'objectif démographique moyen affiché dans les documents d'urbanisme des communes de la CCBO (14 communes sur 17 ont répondu au questionnaire) est de l'ordre de 0,9% par an en moyenne. Cela correspond au scénario de ralentissement, ce qui demeure néanmoins un rythme de croissance élevé.

Le potentiel de récupération de résidences secondaires et de logements vacants est le plus élevé des cantons du Pays avec des taux de 14,0% et de 8,1% en 2008.

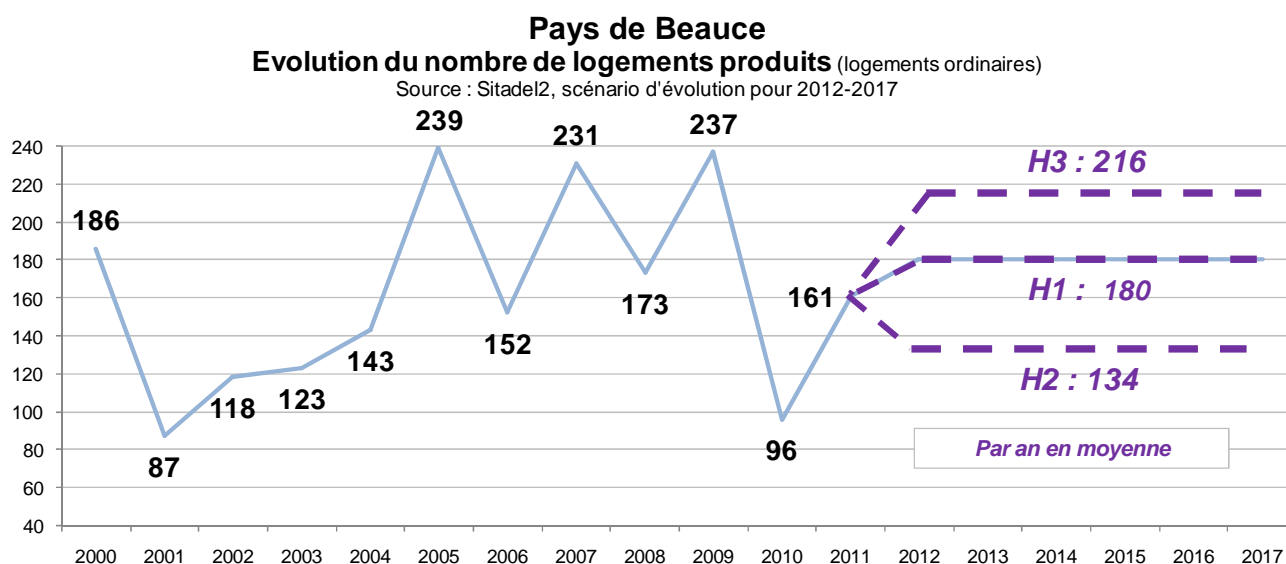
### 3.2 Conséquences en matière de production de logements neufs

#### 3.2.1 A l'échelle du Pays de Beauce :

Construction neuve (en nombre de logements par an)	Logements livrés (Source Sitadel2)		Hypothèses 2012-2017			Potentiel : projets envisagés et diffus*	
	1999-2007	2008-2011	H1 : « Stabilisation »	H2 : « Ralentissement »	H3 : « Accélération »	Dans les opérations d'habitat envisagées	Dans le diffus
<b>PAYS DE BEAUCE</b>	160	167	<b>180</b>	<b>134</b>	<b>216</b>	130 à 140	80

\*\* Nombre moyen de logements susceptibles d'être produits par an de 2012 à 2017 Source : 61 communes sur 83 qui ont répondu au questionnaire adressé en mai 2011 - Données incomplètes

La production qui était de 160 logements neufs par an, entre 1999 et 2007, a très légèrement augmenté lors de la période suivante. 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 neuve montre la forte activité enregistrée durant les années 2005 à 2009, le ralentissement en 2010 et 2011, puis le niveau moyen des différents scénarios.

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 comme prévu, et d'environ 80 logements par an dans le diffus. **Soit un total d'environ 220 logements par an, qui correspond au scénario le plus élevé.**

### 3.2.1 A l'échelle des cantons :

Construction neuve (en nombre de logements par an)	Logements livrés 1999-2011 (Source Sitadel2)	Hypothèses 2012-2017			Potentiel : projets envisagés et diffus**	
		H1 : « Stabilisation »	H2 : « Ralentissement »	H3 : « Accélération »	Dans les opérations d'habitat envisagées	Dans le diffus
<b>Canton de Janville</b>	38	<b>41</b>	<b>29</b>	<b>49</b>	<b>36</b>	<b>18</b>
<b>Canton d'Auneau*</b>	65	<b>76</b>	<b>60</b>	<b>92</b>	<b>43</b>	<b>36</b>
<b>Canton de Voves</b>	37	<b>42</b>	<b>30</b>	<b>51</b>	<b>46</b>	<b>17</b>
<b>Canton d'Orgères-en-B.</b>	16	<b>21</b>	<b>16</b>	<b>24</b>	<b>8</b>	<b>12</b>

\* Canton d'Auneau sauf les communes d'Houville-la-Branche et Champseru

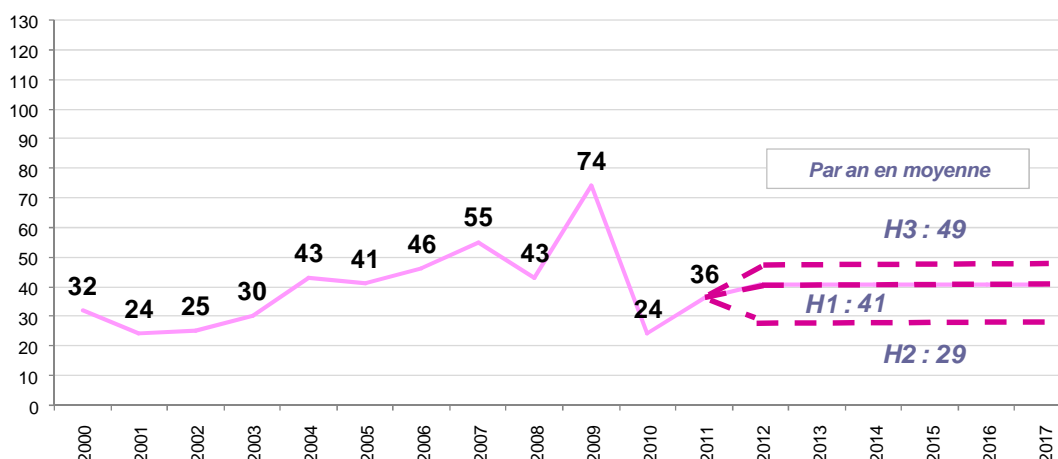
\*\* Nombre moyen de logements susceptibles d'être produits par an de 2012 à 2017 Source : 61 communes sur 83 qui ont répondu au questionnaire adressé en mai 2011 - Données incomplètes

- Canton de Janville :

De 1999 à 2011, la production neuve est de 38 logements par an. Les hypothèses formulées impliquent une production de 41, 29, et 49 logements par an, selon les scénarios.

Les opérations envisagées recensées dans les questionnaires, essentiellement localisées à Janville, Toury et Fresnay-L'Evêque, et le diffus potentiel pourraient totaliser une production de l'ordre de 54 logements par an, ce qui est légèrement supérieur à l'hypothèse la plus haute, alors que les objectifs démographiques signalés dans les documents d'urbanisme visent un développement plutôt modéré.

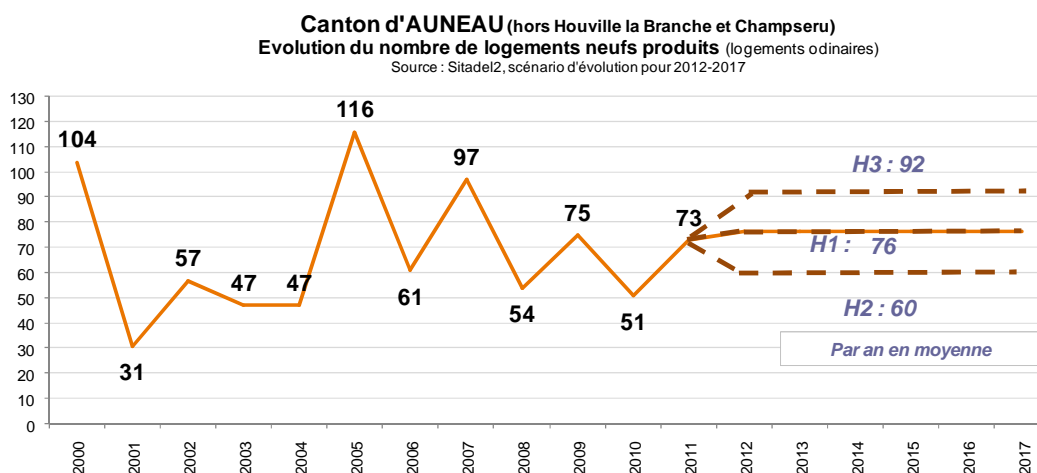
**Canton de JANVILLE Evolution du nombre de logements neufs produits** (logements ordinaires) Source : Sitadel2, scénarios d'évolution pour 2012-2017



- Canton d'Auneau :

De 1999 à 2011, la production neuve est de 65 logements par an. Les hypothèses formulées impliquent une production de 76, 60, et 92 logements par an, selon les scénarios.

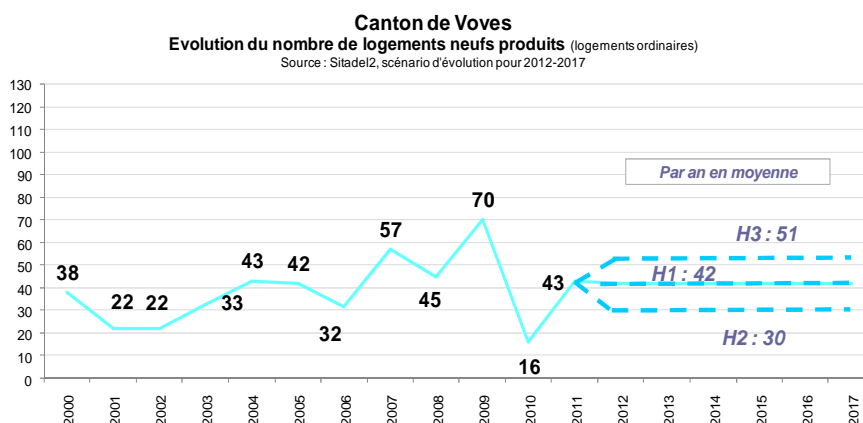
Les opérations recensées dans les questionnaires, localisées à Auneau, Aunay-sous-Auneau, Béville-le-Comte, Denonville, Garancières-en-Beauce, Sainville, Francourville et Vierville, et le diffus potentiel pourraient totaliser une production annuelle moyenne d'environ 80 logements, ce qui correspond à l'hypothèse de « stabilisation », alors que l'objectif démographique affiché dans les documents d'urbanisme est plus ambitieux (objectif supérieur à l'hypothèse la plus haute).



- Canton de Voves :

De 1999 à 2011, la production neuve est de 37 logements par an. Les hypothèses formulées impliquent une production de 42, 30, et 51 logements par an, selon les scénarios.

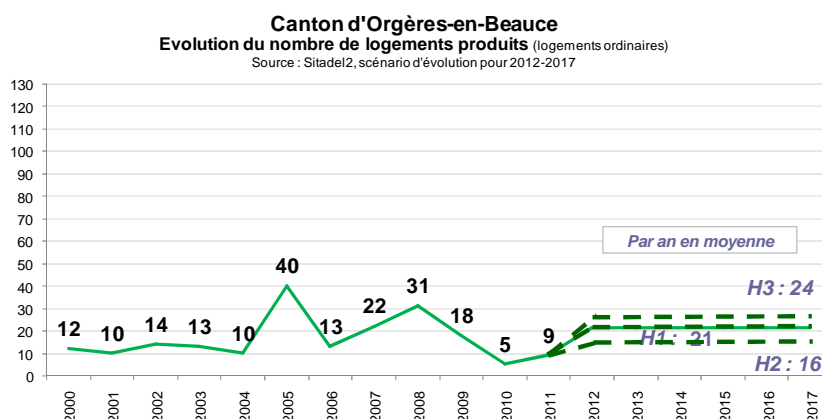
Les opérations en cours et envisagées recensées dans les questionnaires (localisées à Ouarville, Theuville, Viabon, Beauvilliers, et surtout à Voves) et le diffus potentiel pourraient totaliser une production moyenne de l'ordre de 63 logements par an, ce qui est supérieur à l'hypothèse la plus haute, comme le sont les objectifs démographiques affichés dans les documents d'urbanisme.



- Canton d'Orgères-en-Beauce

De 1999 à 2011, la production neuve est de 16 logements par an en moyenne. Les hypothèses formulées impliquent une production de 21, 16 et 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 (hors le projet « Les Euréiales », ce qui correspond à l'hypothèse de stabilisation. Alors que l'objectif démographique affiché dans les documents d'urbanisme est plus proche de l'hypothèse de ralentissement.



### 3.3 Conséquences en matière de production de logements locatifs sociaux

#### 3.3.1 A l'échelle du Pays de Beauce :

PAYS DE BEAUCE Parc locatif social public	01/01/2010 (Source : EPLS)	Hypothèses		
		2018 H1 : « Stabilisation »	2018 H2 : « Ralentissement »	2018 H3 : « Accélération »
<b>Nombre</b>	1253	<b>1466</b>	<b>1419</b>	<b>1500</b>
<b>Taux</b>	8,1%	<b>8,6%</b>	<b>8,5%</b>	<b>8,7%</b>

PAYS DE BEAUCE Parc locatif social public (en nombre de logements par an)	2002-2010 Financement (Source : DDT)	Hypothèses			Projets *
		2012-2018 H1 : « Stabilisation »	2012-2018 H2 : « Ralentissement »	2012-2018 H3 : « Accélération »	
<b>Production locative sociale</b>	15	<b>29</b>	<b>21</b>	<b>35</b>	15 (hors « Les Euréiales »)
dont en neuf	9 (58%)	14 (50%)	10 (50%)	17 (50%)	
dont en acquisition amélioration	6 (42%)	14 (50%)	10 (50%)	17 (50%)	

\* Nombre moyen de logements locatifs sociaux susceptibles d'être produits par an dans les opérations d'habitat projetées 2012-2017. (Source : questionnaires remplis par 61 communes sur 83 en mai 2011. Données incomplètes)

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. La politique de l'Etat est désormais de donner la priorité aux secteurs tendus. Hors le Pays est de plus en plus sous influence des agglomérations voisines et principalement de la région parisienne, comme l'indiquent les taux d'évolution démographique et le découpage 2010 en Aires Urbaines de l'INSEE. Celui-ci classe désormais 48% des communes des 4 cantons dans l'Aire Urbaine de Paris, 15% dans celle de Chartres, 9% dans celle d'Orléans, alors que 26% sont multipolarisées.

Une partie de la production (de l'ordre de la moitié) peut être réalisée dans le neuf et une partie en amélioration acquisition (ce qui permettra de répondre aux enjeux du développement durable et de valoriser le patrimoine bâti), comme cela se pratique avec les opérations « cœur de village » (à voir lorsque la Région aura déterminé sa nouvelle politique). Une partie des interventions pourra être réalisée dans les fermes et bâtiments publics tel que préconisé dans les pistes d'actions.

### 3.3.2 A l'échelle des cantons

Parc locatif social public Nombre et taux	01/01/2010 (Source : EPLS)	Hypothèses		
		2018 H1 : « Stabilisation »	2018 H2 : « Ralentissement »	2018 H3 : « Accélération »
<b>Canton de Janville</b>	368 9,7%	<b>415</b> <b>10,0%</b>	<b>404</b> <b>9,9%</b>	<b>426</b> <b>10,1%</b>
<b>Canton d'Auneau</b>	544 9,6%	<b>637</b> <b>10,1%</b>	<b>615</b> <b>10,0%</b>	<b>653</b> <b>10,2%</b>
<b>Canton de Voves</b>	235 6,2%	<b>295</b> <b>7,0%</b>	<b>285</b> <b>6,9%</b>	<b>300</b> <b>7,0%</b>
<b>Canton d'Orgères en Beauce</b>	106 4,9%	<b>119</b> <b>5,0%</b>	<b>115</b> <b>4,9%</b>	<b>123</b> <b>5,1%</b>

Parc locatif social public – Production en nombre de logements par an	2002-2010 financement (Source : DDT)	Hypothèses			Projets *
		2012-18 H1 : « Stabilisation »	2012-18 H2 : « Ralentissement »	2012-18 H3 : « Accélération »	
<b>Canton de Janville</b>	5	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	5
<b>Canton d'Auneau</b>	3	<b>14</b>	<b>10</b>	<b>17</b>	4
<b>Canton de Voves</b>	6	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	6
<b>Canton d'Orgères</b>	1	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	0 (hors « Les Euréaliennes »)

\* Nombre moyen de logements locatifs sociaux susceptibles d'être produits par an dans les opérations d'habitat projetées 2012-2017. (Source : questionnaires remplis par 61 communes sur 83 en mai 2011. Données incomplètes)

Les projets signalés par les communes en matière de production de logements locatifs sociaux sont à hauteur des financements qui ont été attribués lors de la période 2002-2010. Selon les scénarios, les propositions sont du même ordre de grandeur, sauf pour le canton d'Auneau qui subit la pression de l'Île de France depuis plus longtemps que le reste du Pays. Dans l'hypothèse d'un scénario de « stabilisation » ou « d'accélération », il conviendra alors d'envisager de nouveaux programmes locatifs sociaux, notamment neufs qui pourraient être intégrés dans les futurs lotissements.