

SCHEMA TERRITORIAL DE L'HABITAT DU PAYS DE BEAUCE

Atelier de concertation des communes du CANTON D'AUNEAU

14 septembre 2011

Compte-rendu

Présents	
Mme FOUQUET Monique	Vice-Présidente du Pays de Beauce, Maire de Châtenay
M. LEBLOND Dominique	Président de la CCBA, Maire de Béville-le-Comte
M. SCICLUNA Michel	Maire d'Auneau
M. WEIBEL Jacques	Maire d'Aunay-sous-Auneau
M. CINTRAT Maurice	Maire de Saint-Léger des Aubées
M. LAYA Pascal	Maire de Le Gué de Longroi
Mme PICHARD Mylène	Maire de Voise
M. BESNIER Alain	Maire de Denonville
M. CHERON Daniel	Conseiller Mairie de Sainville
M. DUPRE Jean-Marc	Conseiller Mairie de Sainville
Mme DUCLOS Marjolaine	Maire de Francourville
Mme LAMOURRE Isabelle	CDC Beauce Anéloise
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.

Mme FOUQUET 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 de l'atelier de concertation. Le diagnostic visant à comprendre les problématiques liées à l'habitat, est bien avancé, et l'atelier de concertation, qui consiste à présenter la **synthèse des questionnaires qui ont été retournés par les communes**, servira à l'enrichir et à échanger sur les attentes et les souhaits des élus. Les éléments présentés synthétisent donc les réponses fournies par les 17 communes qui ont répondu au questionnaire sur les 25 que compte le canton. Les thématiques proposées sont liées à l'urbanisme, au foncier et à la production de logements neufs, à l'état du parc de logements existants, aux aspects sociaux, aux atouts et aux contraintes des communes, ainsi qu'aux attentes des élus en matière d'habitat.

A côté des 3 pôles structurés (Auneau, Aunay-sous-Auneau, Béville-le-Comte), les 2/3 des communes du canton comprennent moins de 400 habitants.

Au total, 7 communes n'ont encore engagé aucune réflexion en matière de document d'urbanisme. Dans les POS et PLU existants, les objectifs annoncés montrent une volonté de croissance significative, de l'ordre de 1,9% par an en moyenne, ce qui représente le double de ce qui a été observé entre 1999 et 2008.

Pour répondre à cela, les communes du canton d'Auneau disposent d'un fort potentiel de surface disponible à la réalisation d'opérations d'habitat, avec 28,7 ha en zone U et 55,5 ha en zone AU, soit un potentiel de 300 à 400 et de 600 à 800 logements.

Les projets à maîtrise communale, au nombre de 10 (parmi les 12 communes ayant répondu), sont principalement menés dans les communes les plus importantes. Dans les autres, le développement des logements neufs est plutôt réalisé dans les « dents creuses ».

Seules Béville-le-Comte, Francouville et Garancières-en-Beauce pratiquent une politique d'acquisition foncière. Des difficultés liées à la faiblesse du foncier disponible, aux négociations avec les propriétaires fonciers, au prix du foncier jugé parfois excessif et au coût que les acquisitions représentent, sont mises en avant par Francouville, Garancières-en-Beauce et Roinville-sous-Auneau.

Onze communes appliquent la PVR et la TLE. Une commune a mis en place des emplacements réservés pour l'habitat avec affectation de pourcentages aux différentes catégories de logements dans le respect de la mixité sociale. A noter que le DPU est encore très peu utilisé, alors que c'est un dispositif très utile, facile à mettre en œuvre et couramment mis en pratique dans d'autres secteurs, et que 4 communes restent encore sans aucun outil foncier (parmi les 16 communes ayant répondu).

M. SCICLUNA évoque la problématique foncière et les conditions du développement de l'habitat. Avec le Grenelle notamment, des outils sont proposés (révision des PLU, augmentation des COS...) pour lutter contre la consommation foncière, auxquels n'ont pas accès les communes qui ne disposent pas de PLU.

A Auneau, peu d'opérations d'habitat ont été réalisées ces dernières années en raison des problèmes d'eau potable, qui sont aujourd'hui résolus. Un fort développement du chef lieu de

canton est donc envisagé après le retard pris durant les 10-15 dernières années. Dans le canton le problème de l'eau potable est quasi résolu, mais pas celui de l'assainissement.

Pour mettre en place des projets communaux, il faut que les communes soient habituées à effectuer ce type d'opérations, ce qui n'est pas le cas à l'heure actuelle. De plus, le prix des terrains à construire est beaucoup plus élevé que celui des terres agricoles. Les caractéristiques des cantons est un élément à prendre en compte dans le cadre du Schéma Territorial de l'Habitat, le développement entre le Nord et le Sud du Pays est hétérogène, le territoire n'évolue pas de la même façon d'Auneau à Orgères-en-Beauce. Le Pays doit distinguer plusieurs types de politiques.

Mme MECHIN précise que l'analyse de l'existant se fait au niveau du Pays, mais que les scénarios d'évolution pour l'avenir seront déclinés à l'échelle de l'EPCI qui sera l'échelon approprié pour mettre en œuvre les politiques de l'habitat.

M. BESNIER souhaiterait qu'une structure intercommunale qui puisse porter conseil aux habitants dans leurs projets de construction et le montage des dossiers soit développée.

M. LEBLOND indique que les services de la DDT sont débordés et que le CAUE de l'Eure-et-Loir est un outil de conseil et d'informations destiné aux communes, il n'instruit pas les dossiers de permis de construire des particuliers.

Mme MECHIN poursuit en évoquant les opérations d'habitat actuellement en cours qui comprennent 37 lots pour de l'accession à la propriété ou du locatif privé et 14 logements locatifs sociaux (parmi les 17 communes ayant répondu au questionnaire). Pour l'avenir, près de 160 lots sont prévus pour de l'accession à la propriété ou du locatif privé, avec une surface moyenne de 500 m², et très peu de locatif social : seuls 4 logements HLM sont envisagés à Garancières-en-Beauce.

Mme FOUQUET insiste sur le fait qu'il est nécessaire de créer du logement social dans le Pays, notamment pour les jeunes qui partent du domicile familial, et qui ne trouvent pas de logement dans leur village.

M. LEBLOND précise que le logement social doit d'abord être construit ou réhabilité pour les jeunes du canton qui doivent être logés en priorité. Les logements sociaux sont donc utiles même dans les villages de Beauce.

Mme MECHIN cite les données de l'INSEE, qui indiquent que 5,9% des logements sont vacants en 2008 dans le canton. Les potentialités de récupération de la vacance sont donc faibles. Le parc de logements est de construction plus récente que celui des cantons du Sud du Pays. Par ailleurs, les élus ont noté qu'une douzaine de bâtiment agricoles et que 8 bâtiments publics sont susceptibles d'être transformés en logement.

M. BESNIER précise que les ménages qui réalisent eux-mêmes les travaux de réhabilitation sont pénalisés, l'Anah ne finançant que les travaux réalisés par des entreprises.

Mme JOUSSET ajoute que des obligations restent à tenir, notamment au niveau des objectifs de performance énergétique pour bénéficier des aides de la Région. Il faut pouvoir évaluer le retour sur investissement pour comprendre l'intérêt de ces aides.

Mme MECHIN aborde la question des ménages en difficultés. Entre 20 et 30 ménages ont été repérés par les 10 communes ayant répondu au questionnaire. Ce sont en majorité des

familles avec enfants et des jeunes ménages qui sont en difficultés d'ordre familial (séparation) et financier (absence d'emploi notamment).

Les besoins en logement identifiés par les communes concernent les jeunes ménages et les familles avec enfants. Certaines communes notent également des besoins en matière d'adaptation des logements des personnes âgées et des personnes handicapées.

Pour conclure, les principaux atouts cités par les élus tiennent, au prix du foncier et du marché de l'habitat plus faible que dans les franges franciliennes, à la proximité de l'agglomération de Chartres et de l'Île de France, au cadre de vie, à la présence des commerces, services et écoles à Auneau, Bévill-le-Comte et dans les villages les plus importants.

En revanche, l'absence de l'assainissement dans la plupart des communes constitue une contrainte sérieuse. La forte empreinte agricole, le manque de commerces, de services et de transports en commun dans les petites communes apparaissent comme des obstacles au développement de l'habitat.

Comme principales attentes par rapport au Schéma Territorial de l'Habitat, les communes évoquent un soutien en matière d'urbanisme, la question du développement durable, les réponses aux besoins en logement des différentes catégories de population ainsi que l'observation et la connaissance des évolutions démographiques et liées à l'habitat.

M. GILLE termine en expliquant qu'une journée Habitat sera organisée le 21 octobre prochain. Elle réunira élus, bailleurs, techniciens, et autres acteurs du logement sur le territoire du Pays de Beauce. Elle a pour but de présenter les principaux éléments de constat, d'échanger sur les différents thèmes qui seront proposés et d'aborder les pistes d'actions pour l'avenir.