

# SCHEMA TERRITORIAL DE L'HABITAT DU PAYS DE BEAUCE

## Atelier de concertation des communes du CANTON DE JANVILLE

14 septembre 2011

### Compte-rendu

Présents	
M. CHEVALLIER Martial	Président du Pays de Beauce, Maire du Puiset
M. BAUDRON Jean-Louis	Maire de Janville, Président de la CCBJ
Mme DECORTE Marie-Madeleine	Maire d'Allaines-Mervilliers
M. MESLAND Benoît	Maire de Guilleville
M. BELVAL André	Maire de Baudreville
M. GORON Yves	Adjoint au Maire de Mérouville
M. DOUSSET François	Maire de Levesville-la-Chenard
M. BESNARD Francis	Maire de Fresnay-l'Evêque
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 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.

Au total, 13 communes sur les 19 que compte le canton ont répondu aux différentes thématiques proposées : urbanisme, questions foncières et production de logements neufs, vacance et état du parc de logements existants, aspect social, besoins en logements, atouts et contraintes des communes, puis attentes des élus en matière d'habitat.

Le canton est composé à 80% de communes de moins de 400 habitants (15 sur 19). En matière d'urbanisme, toutes les communes disposent d'un document approuvé ou en cours d'élaboration. Les objectifs d'évolution démographique pour les 6 années qui viennent, prévoient une croissance moyenne de 0,6% par an, soit à hauteur de ce qui a été observé de 1999 à 2008.

M. BAUDRON signale que les communes de la Communauté de Communes ont engagé une réflexion intéressante, mais pas toujours facile à mener (désaccords avec les partenaires), en matière d'urbanisme et d'habitat, en lançant une démarche PLU sous forme de commande groupée. La CC ayant pris la compétence « cœur de village », un recensement de l'habitat disponible et des possibilités d'aménagement d'espace public a été réalisé, en complément de la réflexion sur les PLU. Des réunions et des visites d'éco quartiers dans d'autres régions ont notamment été organisées.

M. CHEVALLIER confirme que les opérations cœurs de village sont particulièrement bien adaptées aux villages.

Mme MECHIN constate que les surfaces disponibles à l'habitat indiquées dans les questionnaires sont faibles en zone U (0,6 ha) et importantes avec 34 ha, dans les zones AU, ce qui correspond à un potentiel de construction de plus de 400 logements au total.

Les communes du canton se sont principalement dotées des outils suivants : DPU, PVR et TLE, mais 2 communes restent encore sans aucun outil d'urbanisme et foncier (parmi les 12 communes ayant répondu). Par ailleurs, 2 communes font figurer dans les PLU des emplacements réservés pour l'habitat avec affectation de pourcentages aux différentes catégories de logement dans l'objectif de mixité sociale et Janville a mis en place la taxe « places de parking ».

Au total, peu de communes indiquent procéder à des acquisitions de foncier pour réaliser des opérations d'habitat, en raison des faibles disponibilités existantes sur le marché, de la concurrence avec le monde agricole et des négociations difficiles avec les propriétaires fonciers, des contraintes financières que cela représente pour les communes et des limitations imposées par l'Etat liées aux problèmes de pollution.

Les projets à maîtrise communale, au nombre de 3 (parmi les 8 communes ayant répondu), sont localisés dans les communes les plus importantes du canton, à savoir Janville et Toury. Rouvray-Saint-Denis a également un projet sur une superficie de 2 à 3 hectares.

Actuellement, 90 lots sont prévus dans les opérations d'habitat en cours de commercialisation (parmi les 17 communes ayant répondu au questionnaire). Ils sont destinés uniquement à de l'accession à la propriété, voire du locatif privé. Aucune opération locative sociale n'est en cours de réalisation. En revanche, 30 logements locatifs sociaux sont prévus dans les 6 ans à venir. L'accession à la propriété reste tout de même majoritaire avec près de 100 logements envisagés, pour une surface moyenne des parcelles de 600 m<sup>2</sup> environ.

M. BAUDRON précise que dans les opérations nouvelles, les lots de 1000 m<sup>2</sup> sont les derniers à être vendus. Les ménages préfèrent des terrains de plus petite taille, moins onéreux et moins contraignants à entretenir.

En matière de parc existant, Mme MECHIN indique qu'une cinquantaine de logements vacants dégradés ou vétustes ont été comptabilisés par les élus. Selon l'INSEE, la vacance représente 7% des logements en 2008 dans le canton. Il reste probablement quelques potentialités d'amélioration, de réhabilitation ou de transformation de bâtiments existants en logements : ont été identifiés une trentaine de logements occupés dégradés, une douzaine de bâtiments agricoles ainsi qu'un bâtiment public (ancienne poste de Janville) susceptibles d'être transformés en logement.

Une trentaine de ménages en difficultés, a été repérée sur le territoire par les élus des 10 communes ayant répondu au questionnaire. Ce sont le plus souvent des familles avec enfants et de jeunes ménages. Leurs principales difficultés sont liées à des problèmes familiaux (séparations), ou financiers (pouvant être liés au manque de travail). Ils sont plus fréquemment locataires que propriétaires.

A la question concernant l'occupation sociale du parc locatif public, M. BAUDRON répond que sur la totalité du parc HLM, 95% des locataires ne posent aucune difficulté. En fait, il n'y a pas plus de problèmes dans le parc public que dans le parc privé.

Mme DECORTE apporte l'exemple, dans sa commune, d'une ancienne ferme réhabilitée par des propriétaires qui sont des bailleurs privés, mais dont ce fut un échec en raison de la mauvaise qualité de la réhabilitation. L'architecture n'a pas été préservée, aucun syndic ne s'occupe de gérer les différents logements, les possibilités de stationnement ne sont pas en rapport avec le nombre de logements produits, les locataires ne savent pas comment s'organiser et les litiges entre voisins sont fréquents.

M. CHEVALLIER ajoute que lorsque ces opérations sont menées par des bailleurs sociaux publics, ce sont des réussites. L'exemple d'une commune localisée en région parisienne (Guilleville) en est la preuve : architecture préservée, habitat bien organisé, satisfaction des locataires. Ce type de réhabilitation, qui ne doit concerner que les anciennes fermes de bourg, avec de préférence un minimum de commerces et de services à proximité, pourrait devenir un exemple dans le Pays. L'office HLM Habitat Eurélien s'est d'ores-et-déjà dit intéressé pour réaliser ce type d'opérations. Le bref inventaire réalisé auprès des élus présents, conclut à un potentiel d'environ 10 cours de ferme qui pourraient être réhabilitées en logements sociaux, ce qui présage d'un bon potentiel pour le canton et probablement pour le Pays. Ce type d'intervention pourrait constituer une action phare du Pays.

En matière de besoins en logements identifiés par les communes, Mme MECHIN précise que les personnes âgées et les personnes handicapées, au travers de l'adaptation des logements, constituent la priorité des élus (à préciser cependant que peu de communes ont répondu à cette question).

M. BESNARD insiste sur le fait qu'il est également nécessaire de créer des logements pour les personnes âgées qui vivent parfois très modestement sans pour autant se sentir en difficultés. Une solution est notamment la construction de petits pavillons de plain-pied à loyer modeste, comme à Janville où cette offre a été développée. Le T3 est le plus demandé. Il correspond d'ailleurs aux besoins de beaucoup de ménages, tels que les jeunes, les familles monoparentales, les personnes âgées.

Pour finir, Mme MECHIN citent les principaux atouts décrits par les communes : le faible prix du foncier en comparaison à ceux des franges franciliennes et de l'agglomération chartraine, la proximité de l'autoroute et de la gare pour Janville, Toury et Le Puiset, ainsi que d'une manière globale le calme et la tranquillité.

En revanche, l'assainissement reste individuel dans beaucoup de communes du canton et les problèmes d'eau persistent parfois. L'éloignement des pôles urbains se fait ressentir, tout comme le manque de commerces et de services pour certaines. L'acquisition du foncier reste problématique parfois ainsi que la mauvaise image du logement social.

M. ???? précise que l'assainissement dans les petits villages est un réel problème. L'assainissement collectif ne pouvant être développé car trop coûteux, le risque est grand de voir les logements des centres bourgs, pour lesquels il n'est pas possible de réaliser d'assainissement individuel, se délabrer dans les 10/15 ans qui viennent.

Mme MECHIN ajoute que les attentes en matière de politique de l'habitat des élus sont tournées vers le développement durable, l'urbanisme, le foncier, la réduction du nombre des logements vacants, les réponses aux besoins des différentes catégories de population, ainsi que l'observation et la connaissance des évolutions démographiques et liées à l'habitat. La question de l'observation est primordiale, la connaissance de la population et de son évolution permet de déterminer quelle politique de l'habitat mettre en place et quelle conduite adopter en matière de services et d'équipements scolaires par exemple.

Il est précisé qu'une journée Habitat sera organisée le 21 octobre prochain. Elle interviendra à l'issue du diagnostic et rassemblera un grand nombre d'acteurs (élus, bailleurs, techniciens, spécialistes du logement sur le territoire du Pays de Beauce) qui échangeront sur les principaux éléments du constat et sur les possibilités d'intervention à mettre en œuvre à l'avenir.