P L U

Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

Commune nouvelle du Malesherbois

COMITÉ TECHNIQUE N°2

Démographie, Habitat et Foncier

Vendredi 07 septembre 2018

P L U

Démographie et Habitat
SOMMAIRE

1/ La dynamique démographique

2/ Les caractéristiques de l'habitat

3/ Objectifs du SCOT (opposable et en cours de révision) et potentiel foncier

01

La dynamique démographique

P L U

1. Répartition et évolution de la démographie

01

Poids démographique de la commune nouvelle Le Malesherbois

Source : SCOT du Pays Beauce Gatinais en Pithiverais

Le Malesherbois

- 8096 habitants

Département

- La population de la commune nouvelle Le Malesherbois représente 1.2 % de la population départementale.

Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

- Le Malesherbois représente 32% de la population intercommunale qui compte **32 communes pour 25740 habitants** (INSEE 2015).

Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais

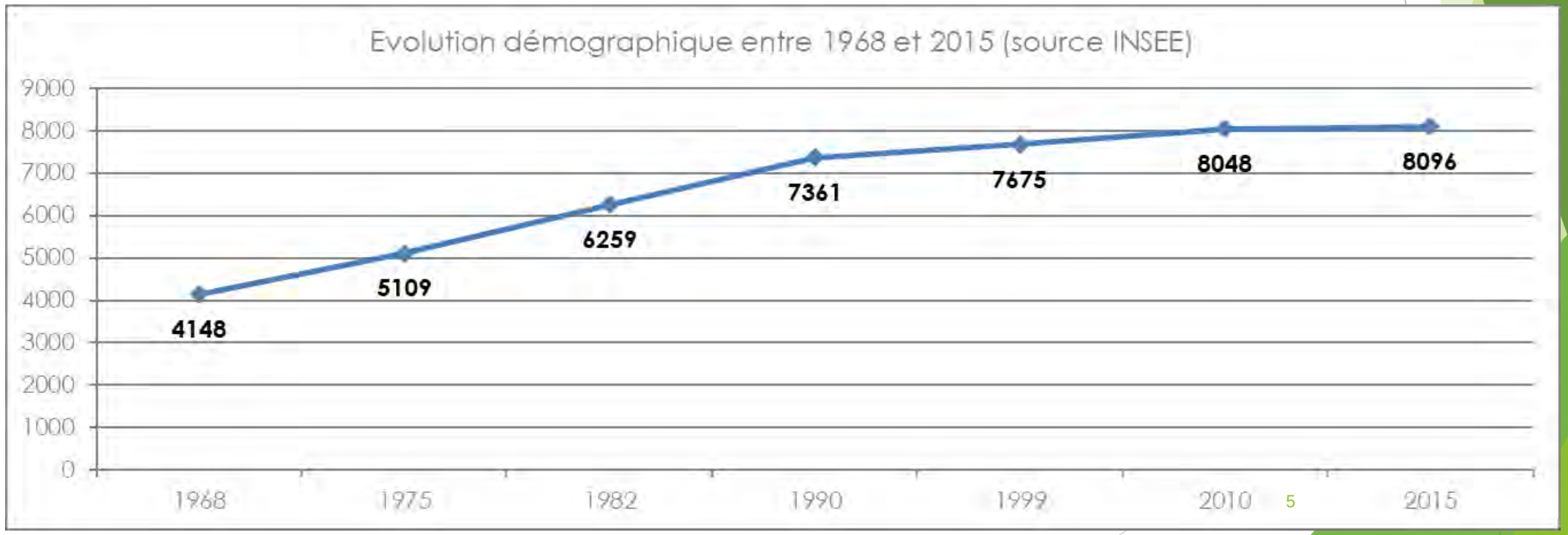
- A l'échelle du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais représente 12 % de la population du SCOT qui compte 96 communes pour plus de 69000 habitants (INSEE 2015).

1. Répartition et évolution de la démographie

01

Une évolution démographique constante

- Depuis 1968, la croissance globale a été de **+ 3948 habitants (+ 48 %) en 45 ans. A mettre en corrélation avec l'arrivée de la ligne RER.**
- Le Malesherbois n'a pas connu de période de décroissance démographique.
- Cette croissance a été particulièrement marquée entre 1968 et 1990.
- Une certaine stagnation depuis 1990 avec une croissance de **+ 1 % entre 2010 et 2015**.

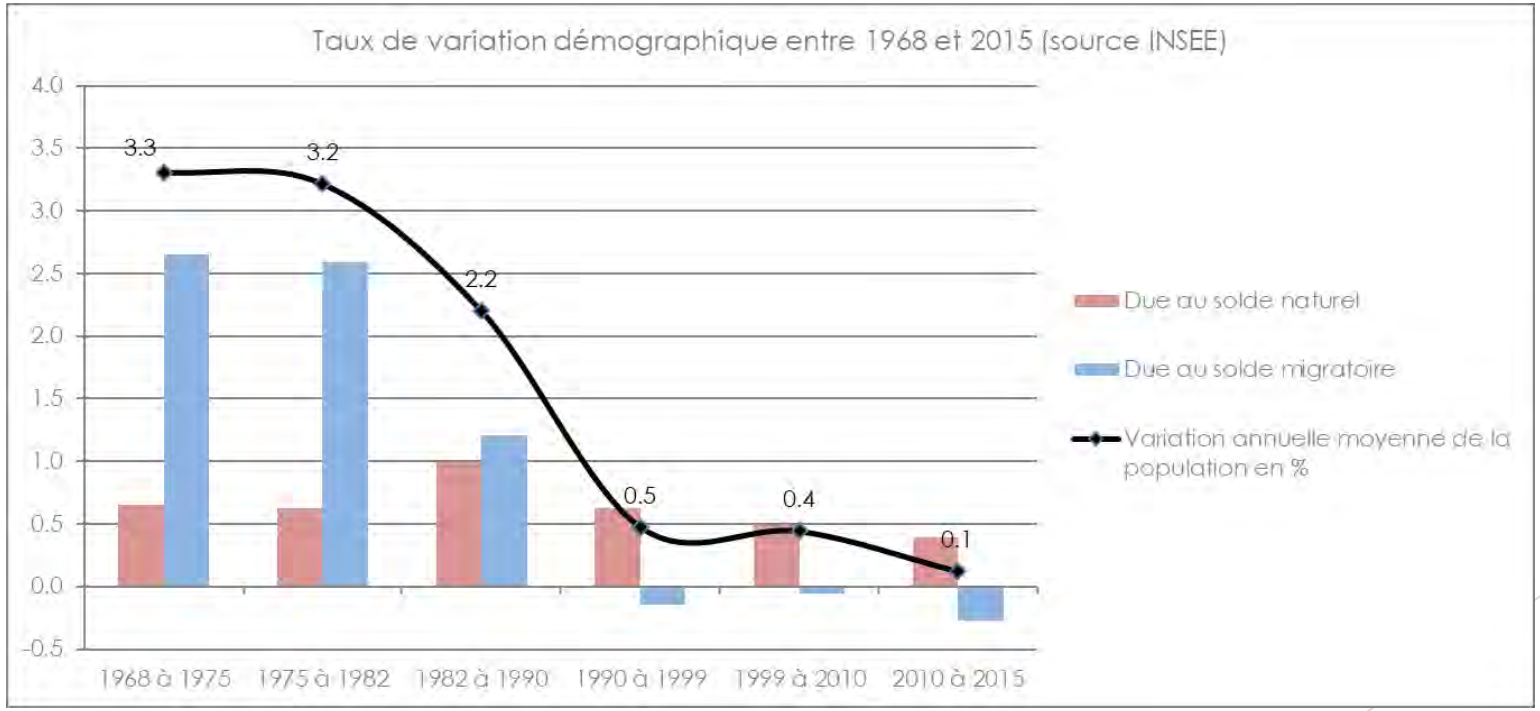


1. Répartition et évolution de la démographie

01

Facteurs de croissance – Solde migratoire

- Ces variations démographiques s'expliquent principalement par **les fluctuations assez importantes du solde migratoire**.
- Le territoire a connu une très forte attractivité pendant les années 60 et 80 avant de décliner après 1982 (forte période de constructions de logements sociaux).
- La population quitte le territoire, **mais le solde naturel permet une croissance positive de la population.**

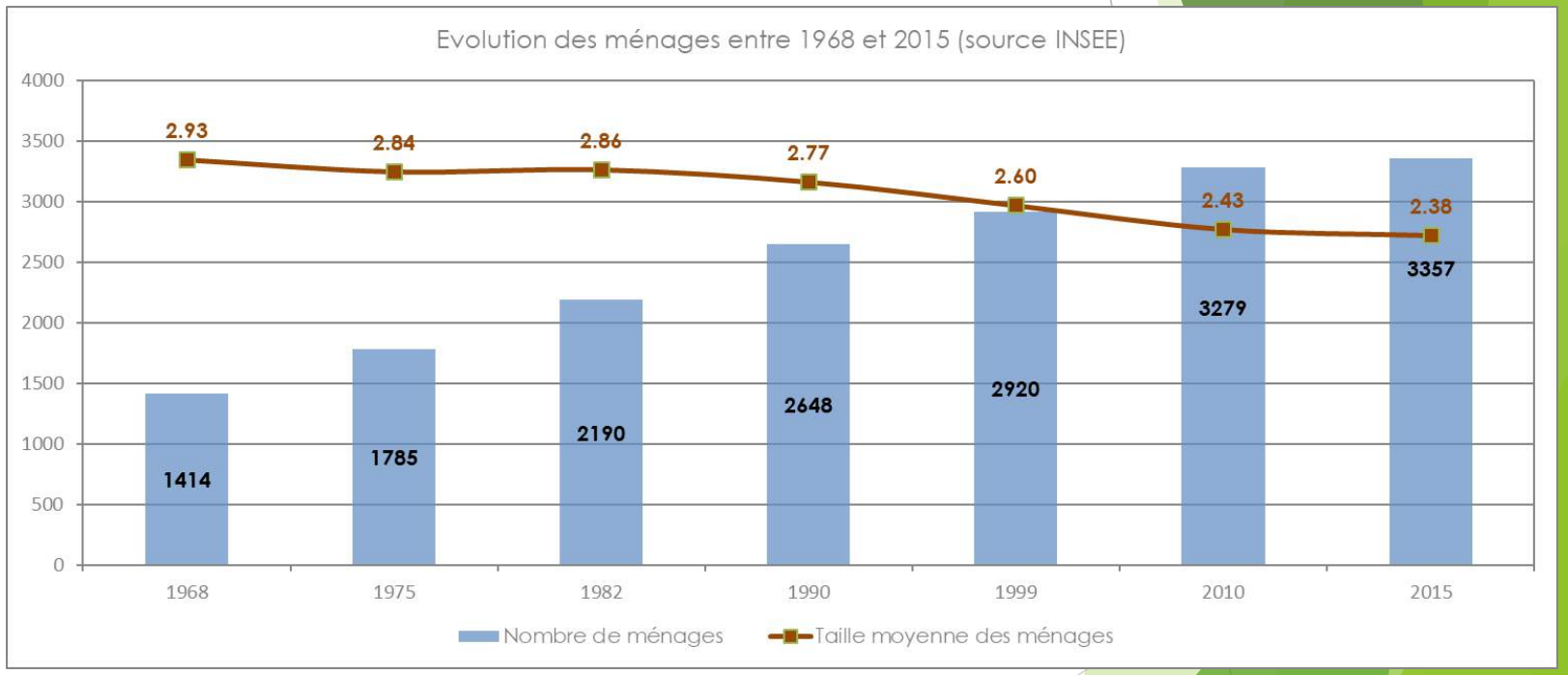


2. Les ménages du Malesherbois

01

Evolution des ménages (en nombre et taille)

- En 2015, Le Malesherbois accueille **3357 ménages**.
- L'évolution témoigne d'une croissance en constante hausse depuis 1968, avec un rythme plus ralenti depuis 2010.
- Une taille des ménages en baisse passant de 2,9 personnes en 1968, à 2,6 personnes en 1999 puis **2,38 personnes en 2015**.
- Un ménage de l'intercommunalité a ainsi perdu en moyenne 0,6 personnes en 40 ans.
- Cette dynamique impacte à la fois **les besoins en nombre de logements** (plus de logements pour moins de population) mais également **les attentes en matière de taille des logements**.
- La taille moyenne de 2,38 personnes par ménages se situe exactement **au niveau de la moyenne départementale** (2,3 personnes / ménages). *Moyenne nationale de 2.1 personnes par ménage.*



2. Les ménages du Malesherbois

01

Composition des ménages

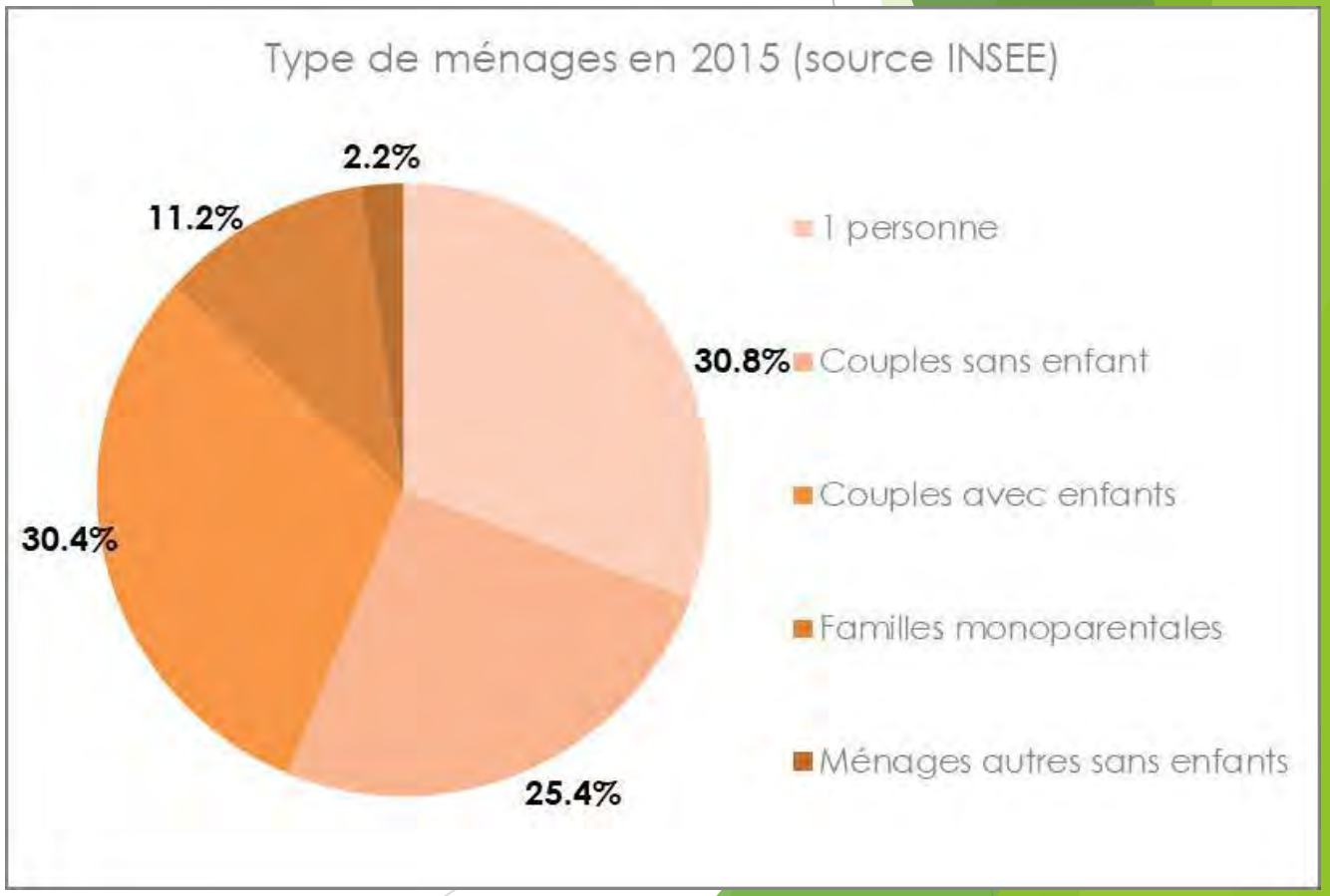
Un ménage** au sens statistique de l'INSEE, désigne **l'ensemble des occupants d'un même logement** sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, colocation, par exemple). **Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Les ménages du Malesherbois se constituent **en majorité de personnes seules (30.8%)et de couples avec enfants (30.4%).**

Le cas des **personnes vivants seules** dans leur logement est une tendance très marquée sur le territoire puisqu'elle concerne presque **1/3 des ménages (30.8 %)**.

Les **couples sans enfants** sont également fortement représentés avec un taux de 25%, leur évolution entre 2010 et 2015 va **vers une nette baisse - 8%.**

La part des **familles monoparentales** est de **11%**, on observe son **augmentation de plus de 35% entre 2010 et 2015**.



2. Les ménages du Malesherbois

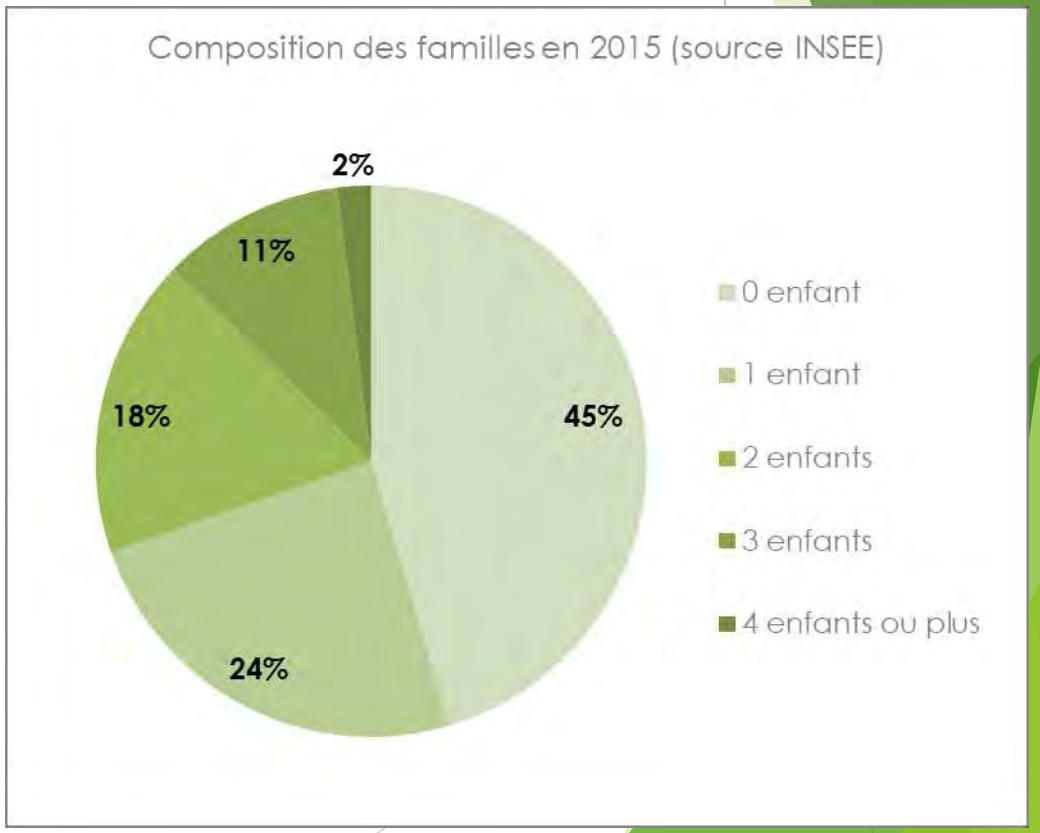
01

Composition des familles

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :
- *Soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage;*
- *Soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).*

2261 familles sont comptabilisées en 2015 :

- **Les familles sans enfants sont majoritaires,** 45 % des familles. Il peut être observé une légère hausse du nombre de famille sans enfant (+2 %).
- **24 % des familles ont un enfant (en diminution depuis 2010, - 7%)**
- **Les familles avec 2 enfants représentent 18% du total et sont en baisse depuis 2010 (- 8%)**
- Même si leur part reste moindre (11 % et 2 %), ce sont principalement **les familles avec 3 à 4 enfants ou plus qui sont en hausse depuis 2010 (+ 27 familles).**



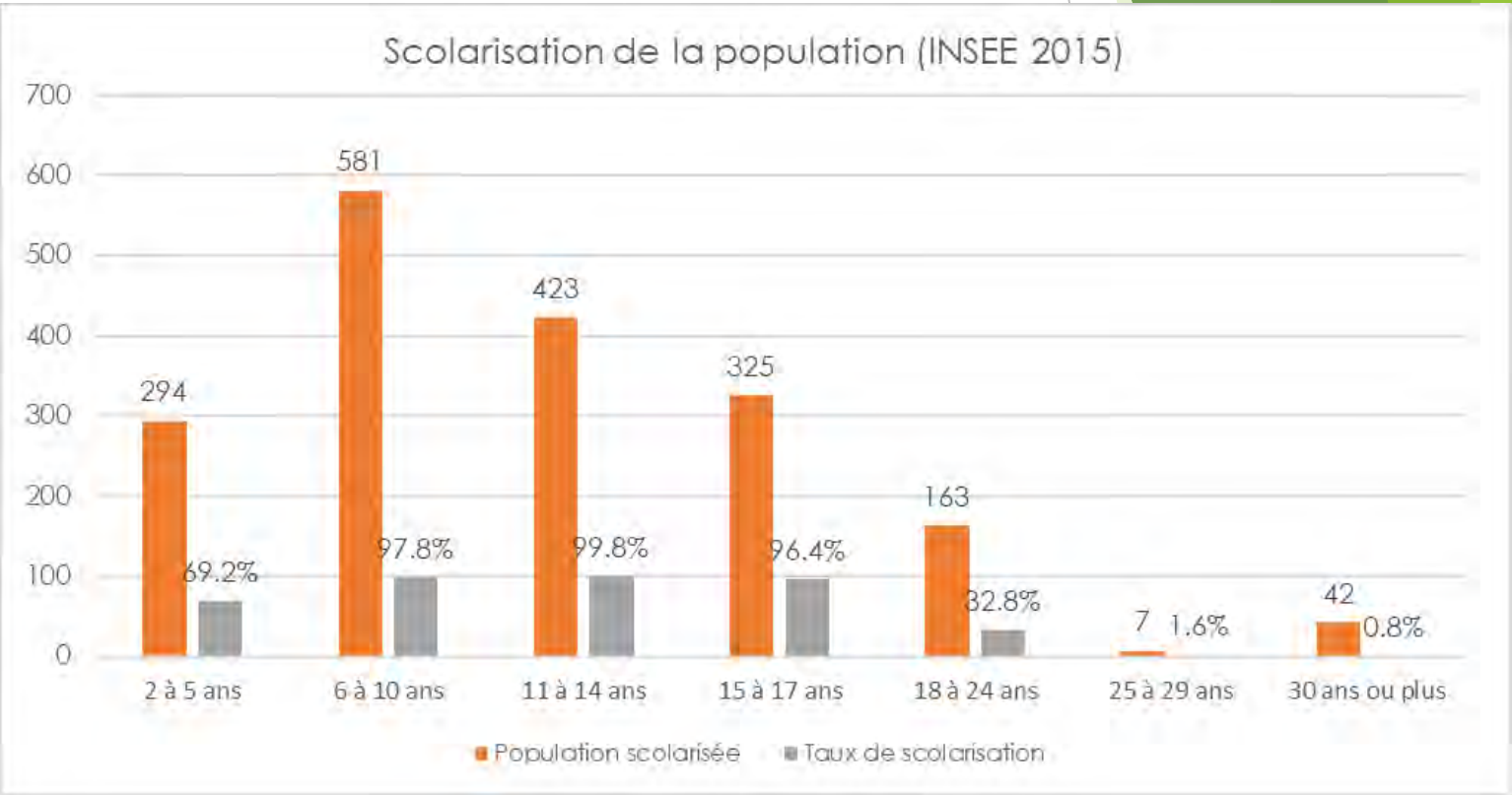
2. Les ménages du Malesherbois

01

Scolarité et formation

De la structure des âges dépend directement la fréquentation des établissements scolaires. **1835 habitants sont en cours de formation** :

- La majorité des 6-17 ans sont scolarisés (primaire, collège, lycée).
- Un décrochage scolaire est observé chez les 15-17 ans avec – 3.6 % des jeunes ne bénéficiant pas d'une formation en cours.
- Il est observé une faible part des 18-24 ans scolarisés. Celle-ci s'explique par les migrations effectuées par les jeunes vers les pôles d'enseignement supérieur proches. 67 % des jeunes de 18-24 ans restant sur le territoire ne bénéficient pas d'une formation en cours.
- 49 habitants de plus de 25 ans sont en formation : reprise des études, reconversion professionnelle, etc.



2. Les ménages du Malesherbois

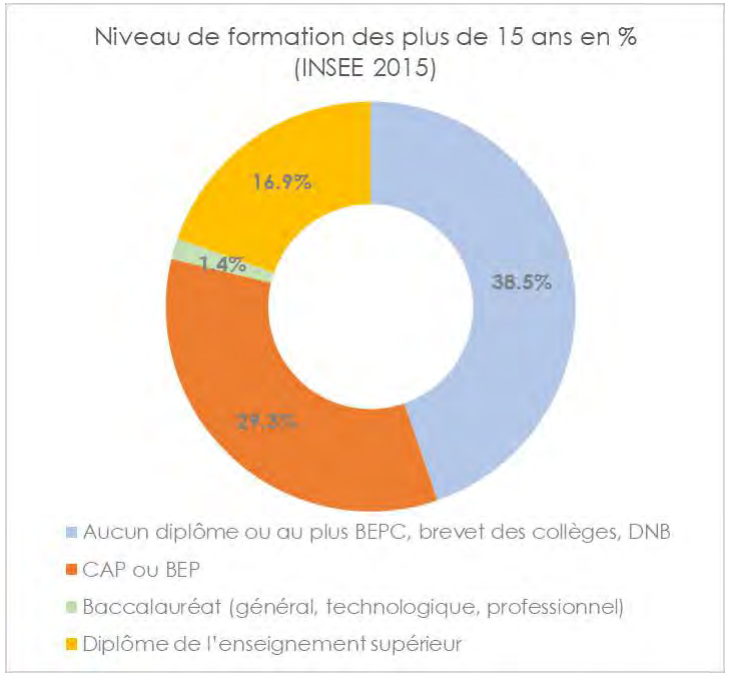
01

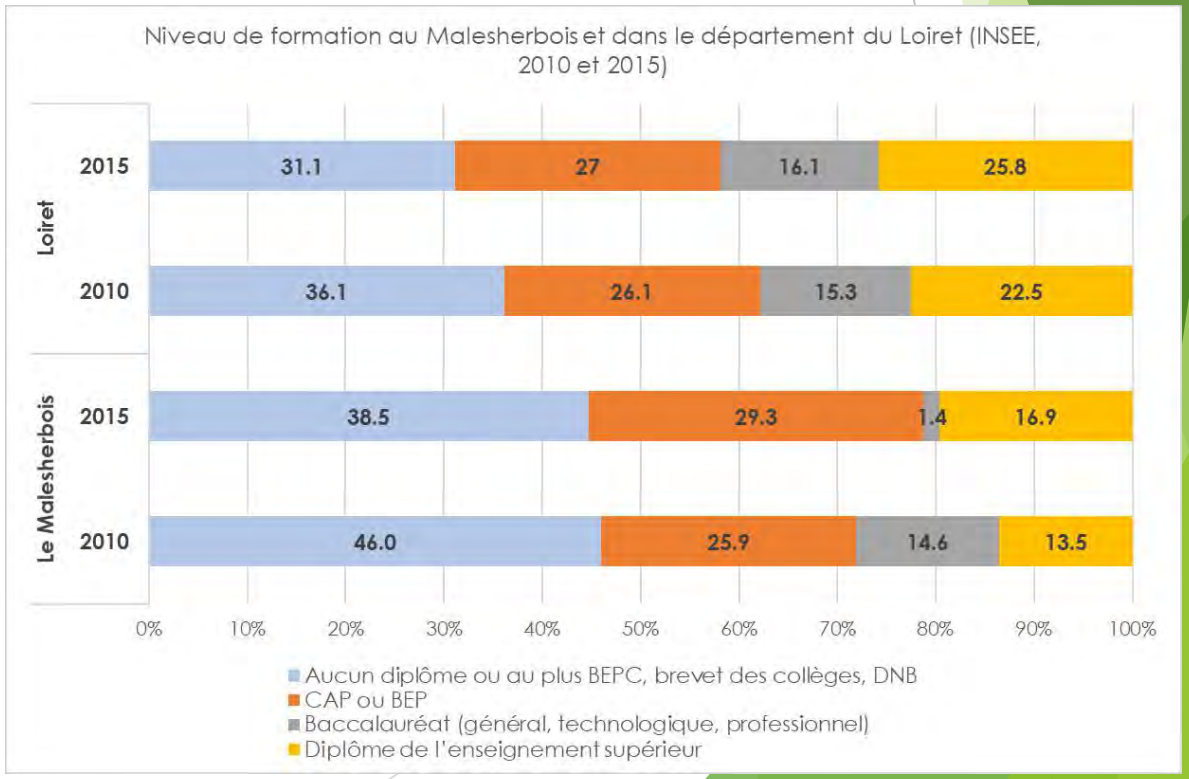
Niveau de formation

La population du Malesherbois de plus de 15 ans dispose d'un **niveau de formation inférieur à celui du Loiret** avec:

- Une **plus forte représentation des personnes sans diplôme**, Brevet ou BEPC (38.5 % contre 31% dans le Loiret) ou de niveau CAP-BEP (29 % contre 27% dans le Loiret),
- Une **représentation faible des niveaux BAC** (1.4 % contre 16% dans le Loiret), **avec une perte de 13 points entre 2010 et 2015**.
- Une **proportion de niveau post BAC plus faible que le Loiret** (17% contre 26%).

➢ Une **évolution entre 2010 et 2015 qui tend à l'augmentation général du niveau de formation**, et une **baisse nette de la catégorie « aucun diplômes ». Seul point négatif, la baisse importante des niveau BAC.**





3. Structure des âges

01

Indice de jeunesse

L'indice de jeunesse permet de synthétiser le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus sur le territoire.

En 2015 : 1.16

Le Malesherbois compte **un peu plus d'une personne de - de 20 ans pour 1 personne de plus de 60 ans** (indice supérieur à 1).

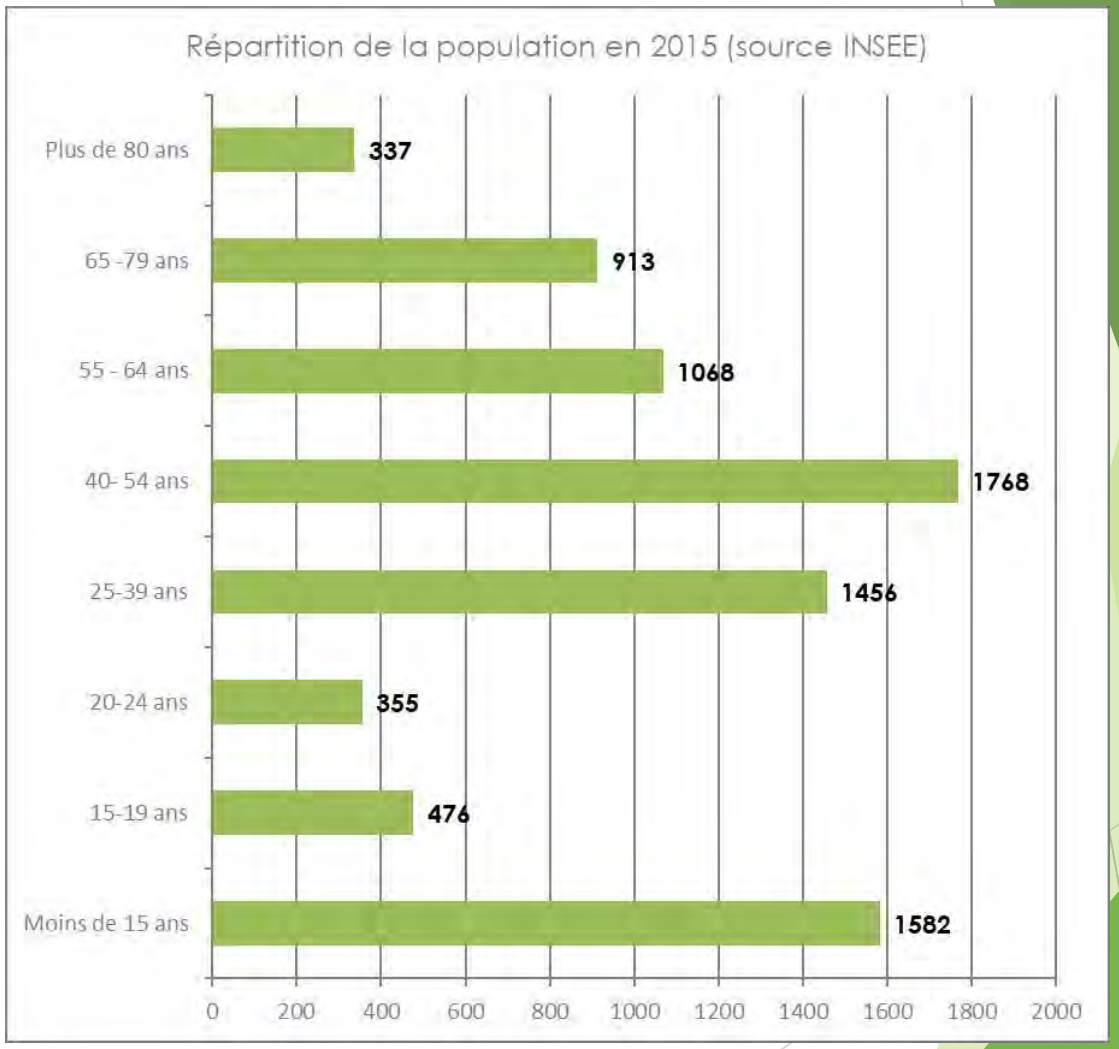
Cela signifie que la structure démographique endogène de la commune nouvelle est en mesure d'assurer son renouvellement naturel endogène (familles de plus de 3 et 4 enfants en augmentation).

3. Structure des âges

01

Pyramide des âges

- La **tranche d'âge dominante** est celle des **40-54 ans** qui représente **22 % de la population, expliqué par l'afflux de population dans les années 1970 et 1990**.
- 26 % des personnes ont moins de 20 ans, (sous-représentation des 20-24 ans, majoritairement en étude). **La population est relativement jeune**.
- La **population dite active** (en âge de travailler - entre 15 et 65 ans) représente **65 % de la population** (- 2.5 % depuis 2010).
- Les 25-39 ans représentent une part importante avec près de 18 %.



3. Structure des âges

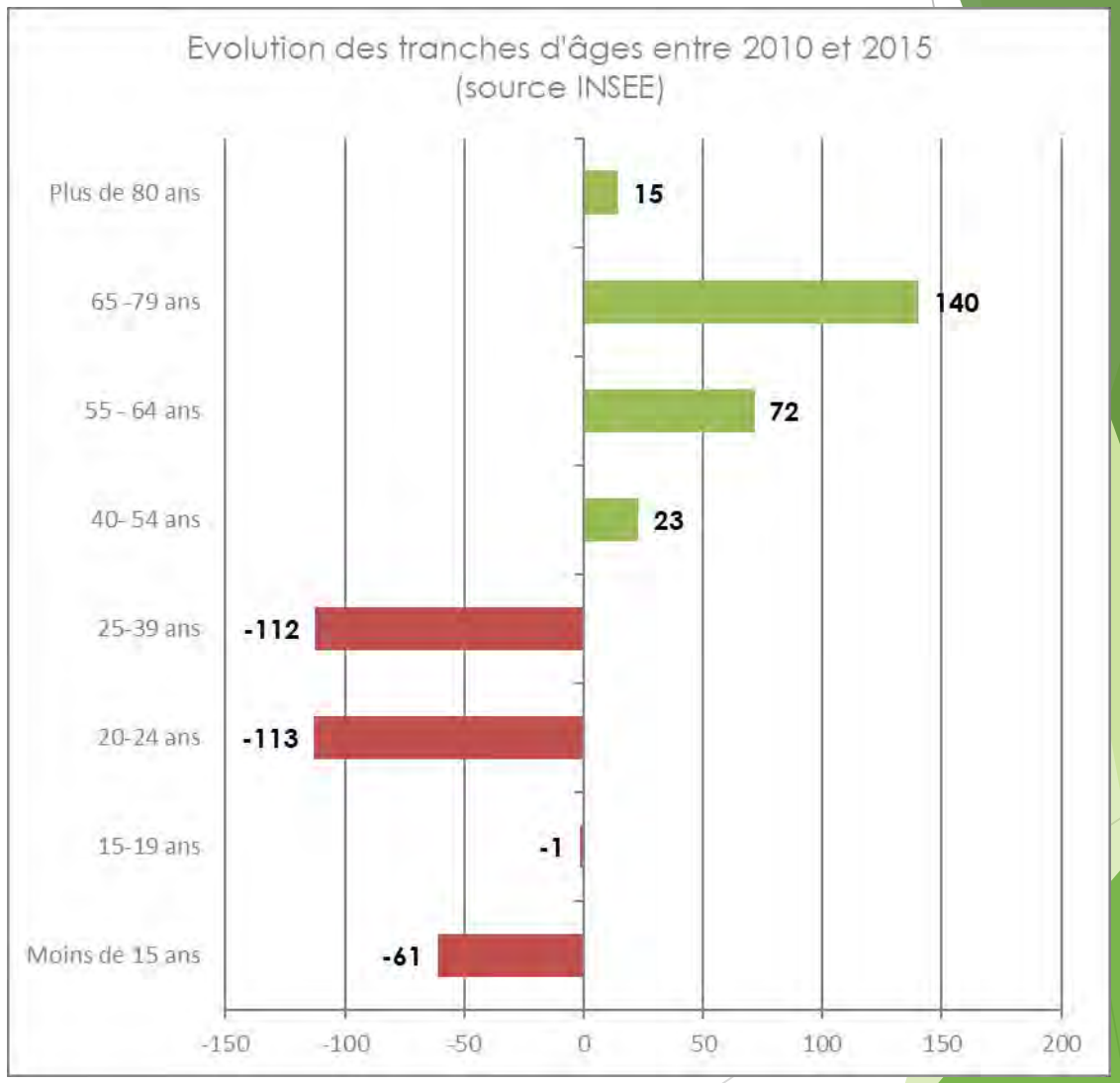
01

Vieillissement de la population

Le Malesherbois est confrontée à un **phénomène de vieillissement léger** de sa population qui se traduit ici par une **baisse des moins de 25-39 ans et des 20-24 ans (- 225 personnes) entre 2010 et 2015 :**

L'augmentation des tranches d'âges 65-79 ans et 55-64 ans (+ 212 personnes) alerte sur :

- l'augmentation future des personnes à la retraite.
- le besoin croissant en équipements et services d'accompagnement des personnes âgées.
- Besoin de restructurer les écoles existantes par des regroupements, …



Synthèse

01

Constats

- Une population en augmentation depuis 1968 dont la croissance a largement dominé depuis 25 ans.
- Un solde migratoire négatif depuis 1990 mais un solde naturel toujours positif depuis 1968.
- Des ménages majoritairement composés de personnes seules et de couples sans enfants.
- Une taille moyenne des ménages en baisse.
- Un vieillissement de la population à anticiper.

Besoins induits

- Le territoire doit permettre d'attirer une population nouvelle venue de l'extérieur tels que les jeunes qualifiés partis étudier ailleurs.
- L'offre résidentielle doit permettre de s'adapter aux besoins nouveaux des ménages (plus petits logements).
- Permettre le maintien et l'arrivée de jeunes ménages.
- Une offre de service à destination des séniors afin d'anticiper le vieillissement.
- Prendre en compte les objectifs du SCOT
- Restructuration des équipements scolaires.

Données clés

Le logement est une compétence intercommunale : OPAH, soutien à la rénovation énergétique, adaptation et réhabilitation (BRICOBUS), enregistrement des demandes de logements, positionnement sur les logements sociaux vacants, …

8096 habitants en 2015

- Un taux de croissance de + 0.3 / an depuis 1999.

31 % des ménages composés d'une personne seule.

Une taille moyenne des ménages de 2.38 personnes.

Une population relativement jeune – indice de jeunesse de 1.16

Une hausse des plus de 55 ans et une **baisse des moins de 39 ans** depuis 2010 .

02

Les caractéristiques de l'habitat

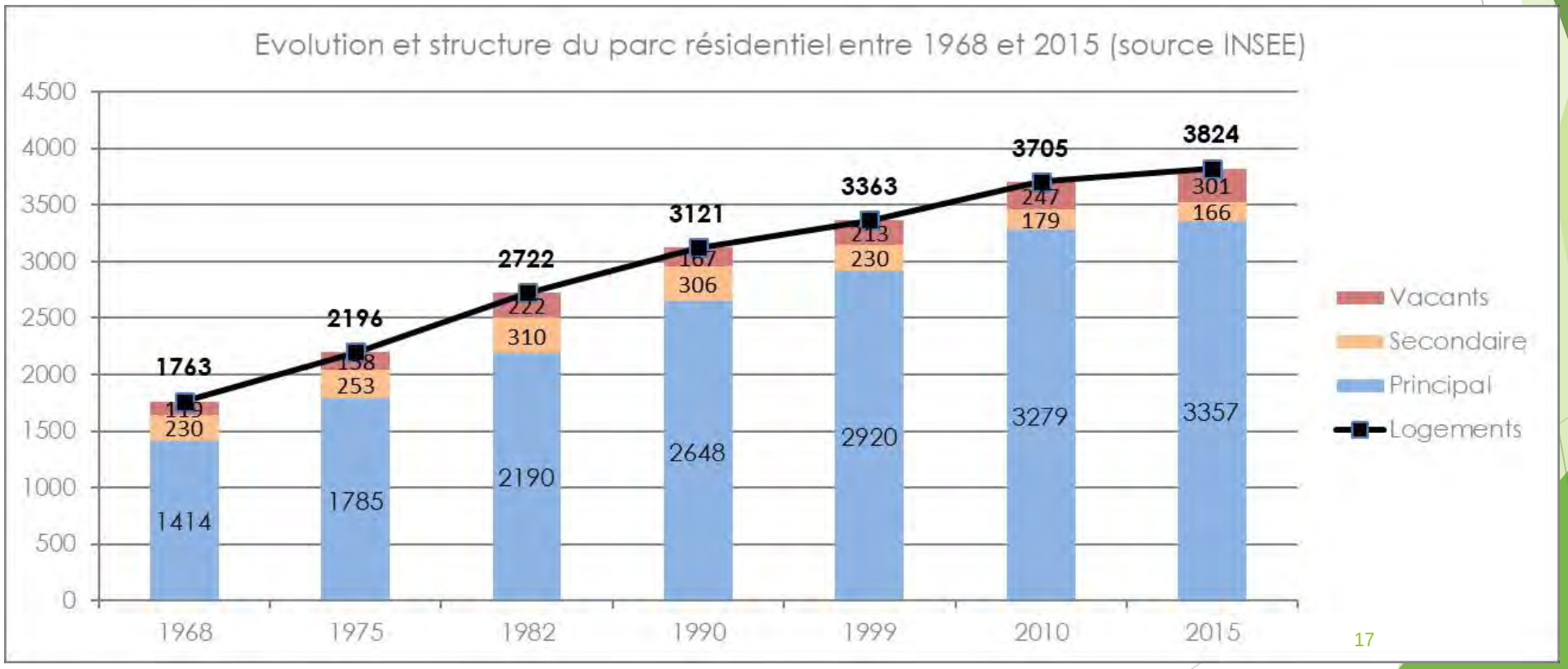
P L U

1. Evolution et occupation du parc de logements

02

Croissance du parc résidentiel

- Un parc résidentiel composé de **3824 logements** en 2015. Ce chiffre témoigne du dynamisme de la construction (**+ 461 logements** entre 1999 et 2015) ce qui correspond :
  - à une croissance régulière totale du parc de 14 % entre 1999 et 2015 soit + 30 logements par an.
- **Mais un rythme qui s'est fortement ralenti sur la dernière période 2010 – 2015 : + 3.2 %.**

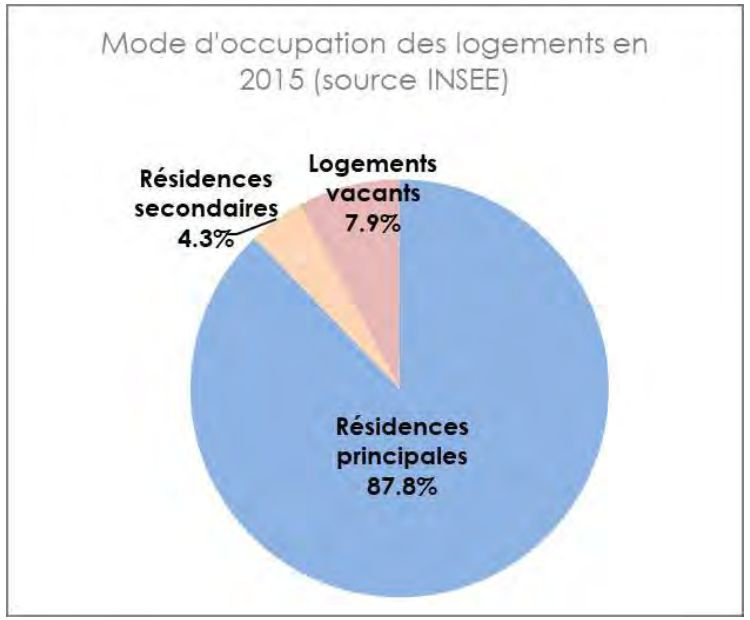


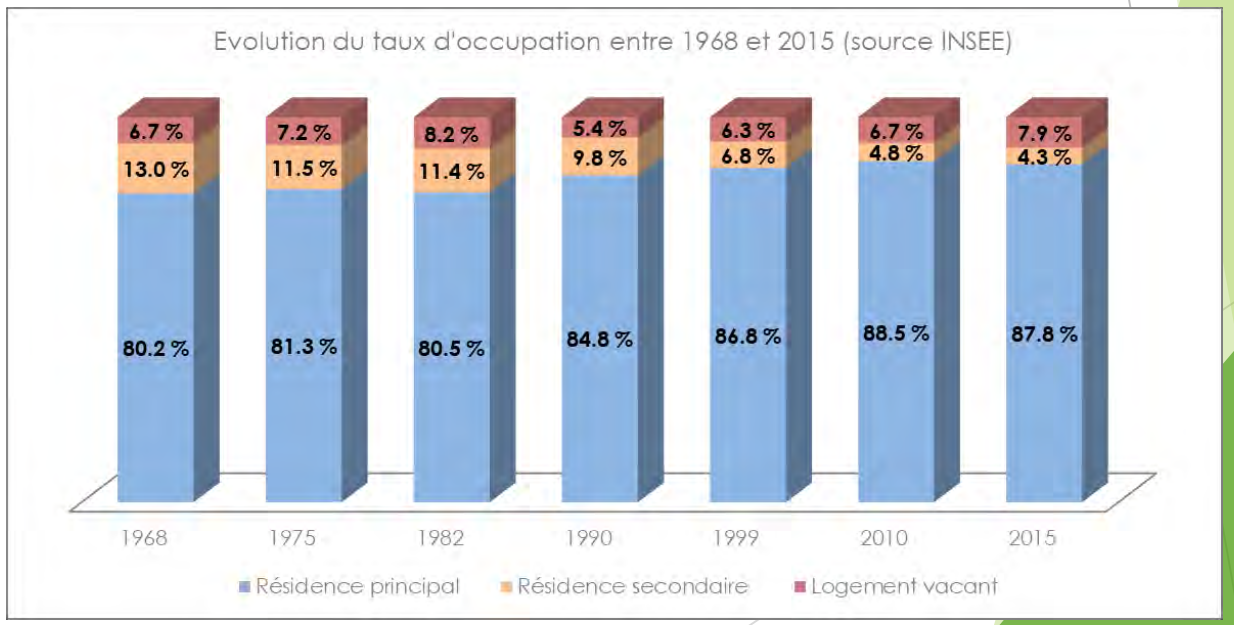
1. Evolution et occupation du parc de logements

02

Un parc dominé par les résidences principales

- **88 % du parc est utilisé en résidences principales (3357 logements)**.
- La vacance résidentielle concerne presque 8 % des logements (301 logements vacants). Il est généralement admis que 7 % de résidences vacantes est un taux dit « normal », lié à la fluidité du marché : mise en vente, problèmes de succession, travaux, … Cette vacance est en hausse depuis 1990.
- La commune possède 4 % de résidences secondaires (73 logements), en baisse depuis 1990.
- Au total, le parc « inactif » s'élève à **467 logements.**





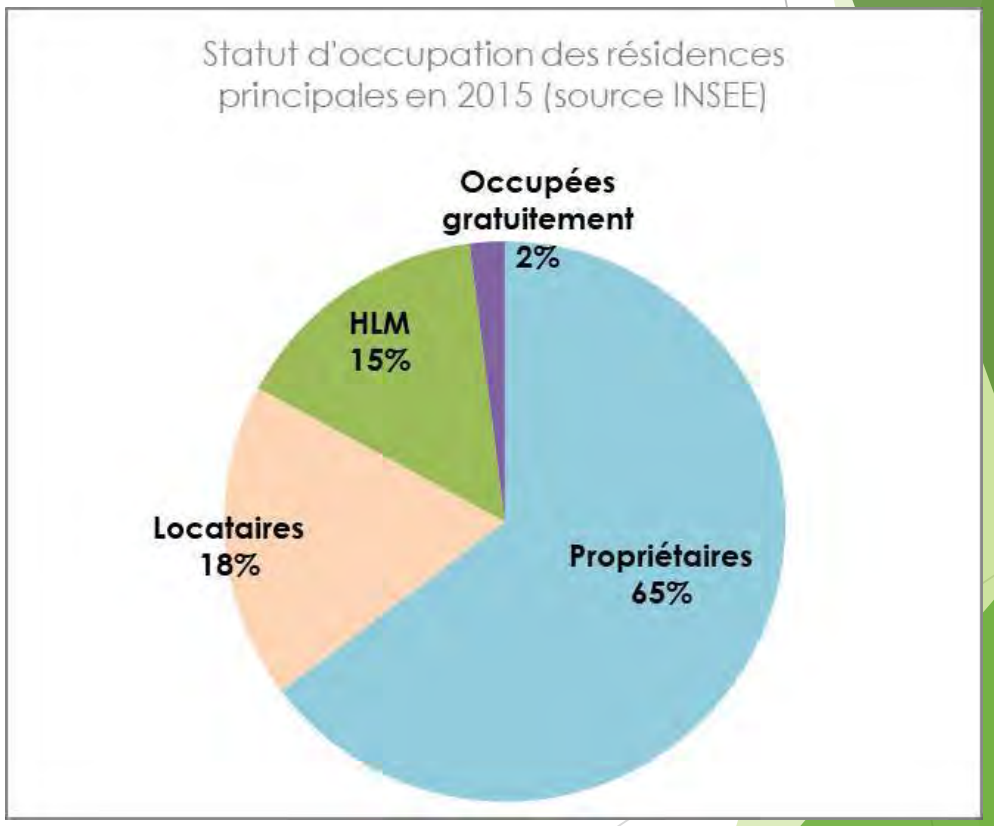
2. Caractéristiques du parc de logements

02

Mode d'occupation

- Pour les **3357 résidences principales** :
  - Une **majorité est occupée par ses propriétaires** (65 %),
  - Le locatif représente 33 % du parc résidentiel comprenant :
    - 18 % de locatif libre,
    - 15 % de logements aidés.
  - Les logements occupés gratuitement sont très minoritaires (2%).
  - La commune n'est pas astreinte au respect du taux issu de la Loi relative à la Solidarité au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

	Nombre de résidences principales	% du parc résidentiel
Propriétaires	2171	65%
Locataires	612	18%
Aidés	506	15%
Occupées gratuitement	68	2%
	3357	100%



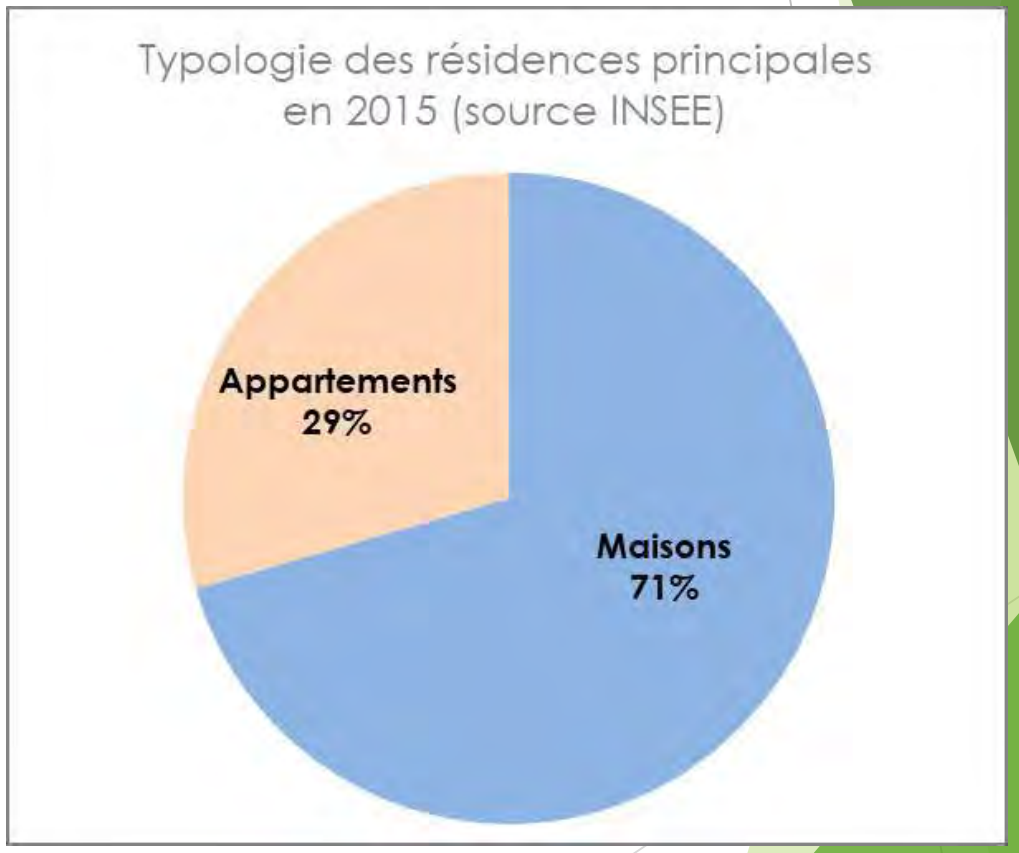
2. Caractéristiques du parc de logements

02

Typologie des logements

- Le parc est en majorité constitué de **maisons individuelles : 71 %** des résidences principales avec 2690 logements.
- **Les appartements sont relativement nombreux, 29 % des résidences principales** (1124 appartements), notamment les ensembles collectifs en centre-ville de la commune déléguée de Malesherbes.

	Nombre de logement	% du parc résidentiel
Maisons	2690	71%
Appartements	1124	29%
Total	3814	100%



2. Caractéristiques du parc de logements

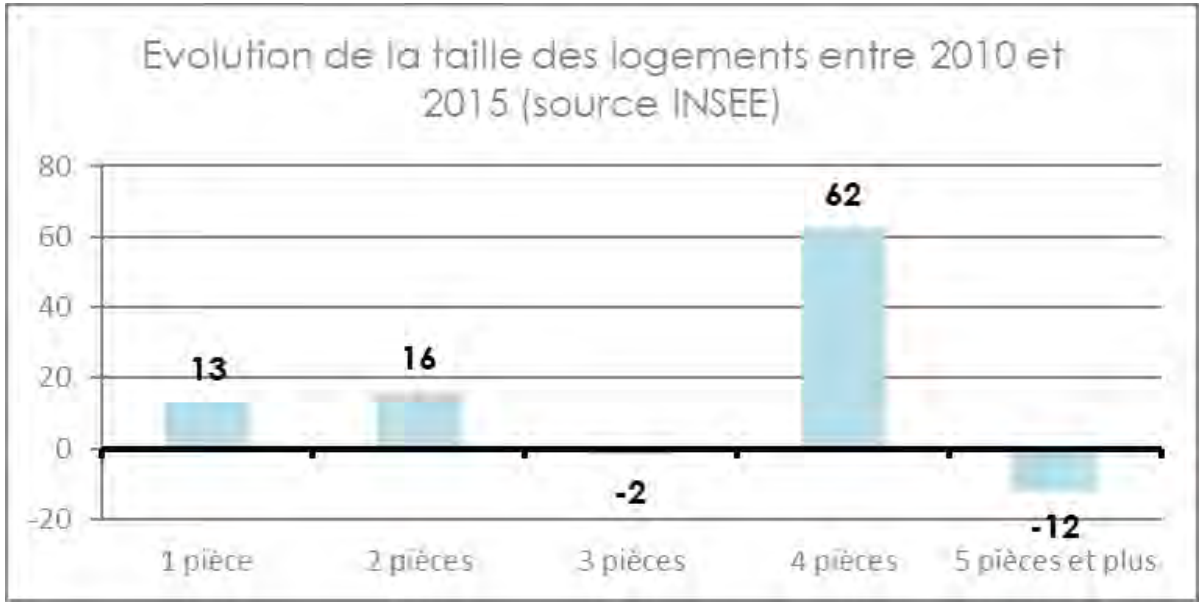
02

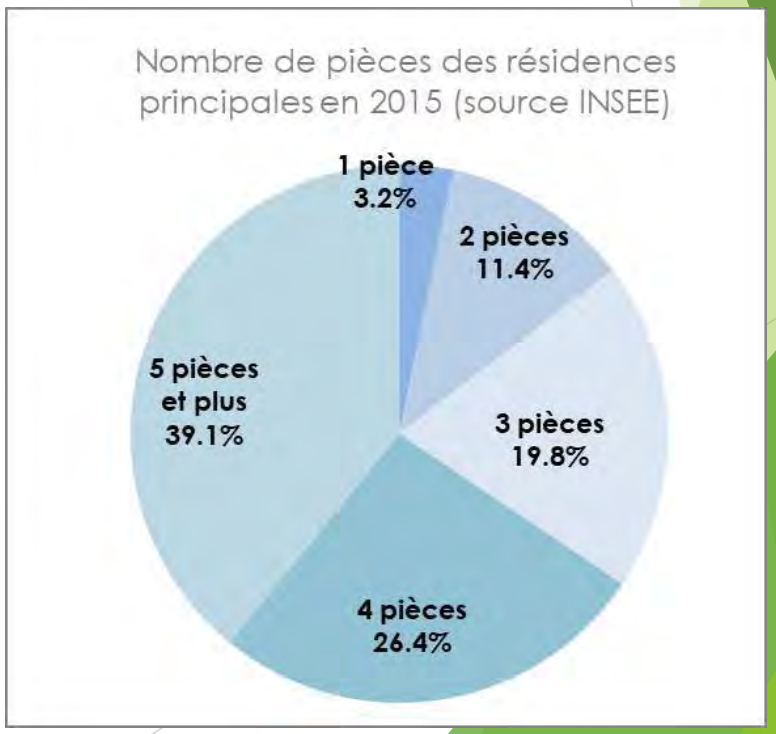
Taille des logements

- Le parc résidentiel est en grande majorité constitué de **logements de grande taille** : la classe dominante est représentée par les logements de 5 pièces ou plus (39 %) du parc suivi des T4 (26 %).

- **Les plus petits logements (de T1 à T3) sont relativement bien représentés avec 34 %** du parc.

- Entre 2010 et 2015, on observe **une concentration des constructions de T4 mais également sur les petits logements. En parallèle on observe une diminution des grandes constructions : T5 . Ce phénomène naturel est dû à la réduction de la taille des ménages.**



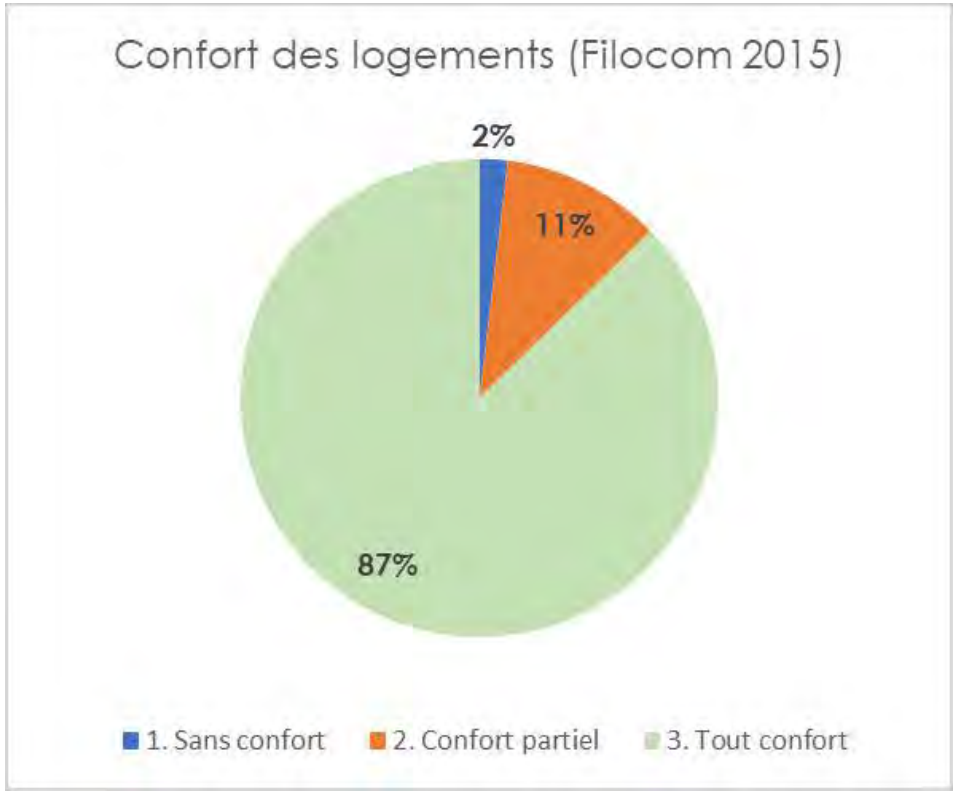


2. Caractéristiques du parc de logements

02

Confort des résidences principales

En 2015, **87% du parc des logements présentent tous les éléments de confort.** Dans la part restante sont identifiés des logements d'un confort partiel et sans confort (11% et 2% du parc total).



Définitions :

- ✓ Sans confort : ni baignoire, ni douche, ni WC *
- ✓ Tout confort : baignoire ou douche, WC * et chauffage central
- ✓ Confort partiel : les autres possibilités

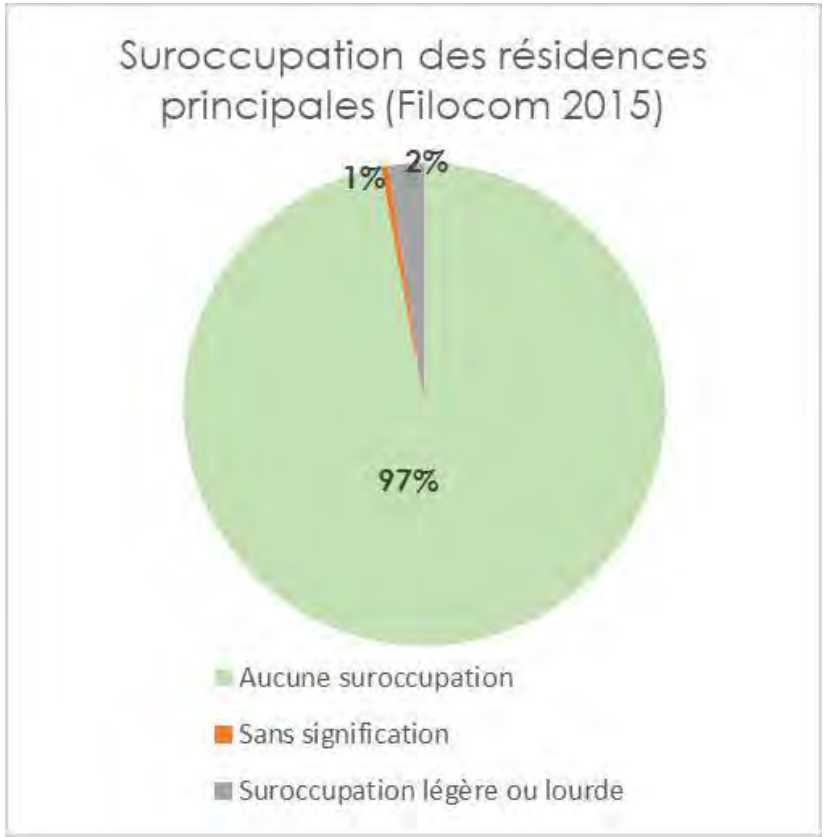
** WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle (les WC communs à plusieurs logements sont donc exclus).*

2. Caractéristiques du parc de logements

02

Suroccupation des résidences principales

En 2015, **seulement 2% des résidences principales présentent une suroccupation légère ou lourde : inadéquation entre la taille du ménage et la surface du logement.**



2. Caractéristiques du parc de logements

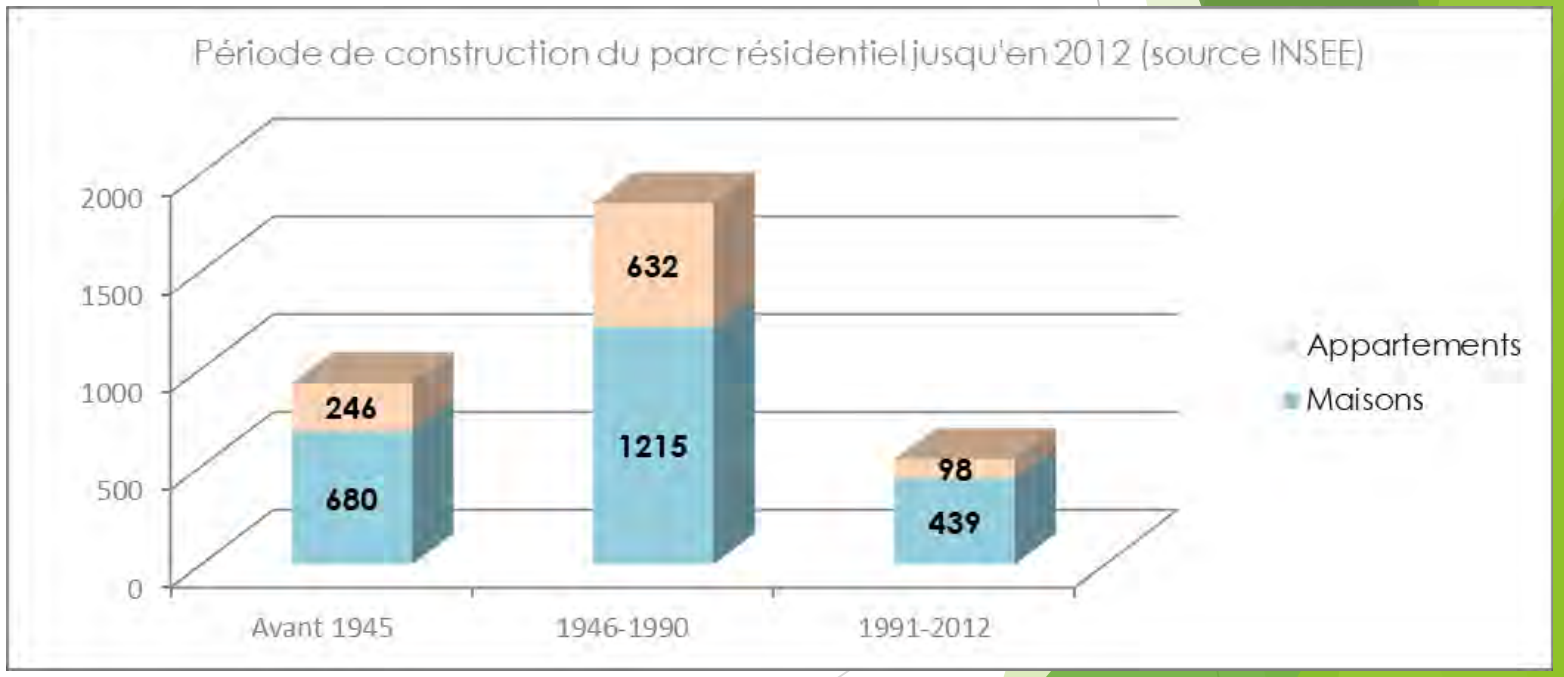
02

Confort énergétique des logements – ancienneté des logements

La situation énergétique du parc de logements peut être analysée à travers l'année de construction du logement. En effet, au niveau national, l'âge du logement ainsi que son type conditionnent en grande partie les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

- Sur le territoire, on constate **que la majorité des logements a été construite entre 1946 et 1990 (56%), qui coïncide avec l'afflux de population** *: les constructions d'après-guerre ne bénéficiant pas d'une isolation thermique de qualité.*

- Cette analyse à travers les années de constructions du logement doit être à nuancer car certaines constructions ont pu bénéficier de travaux de rénovation.

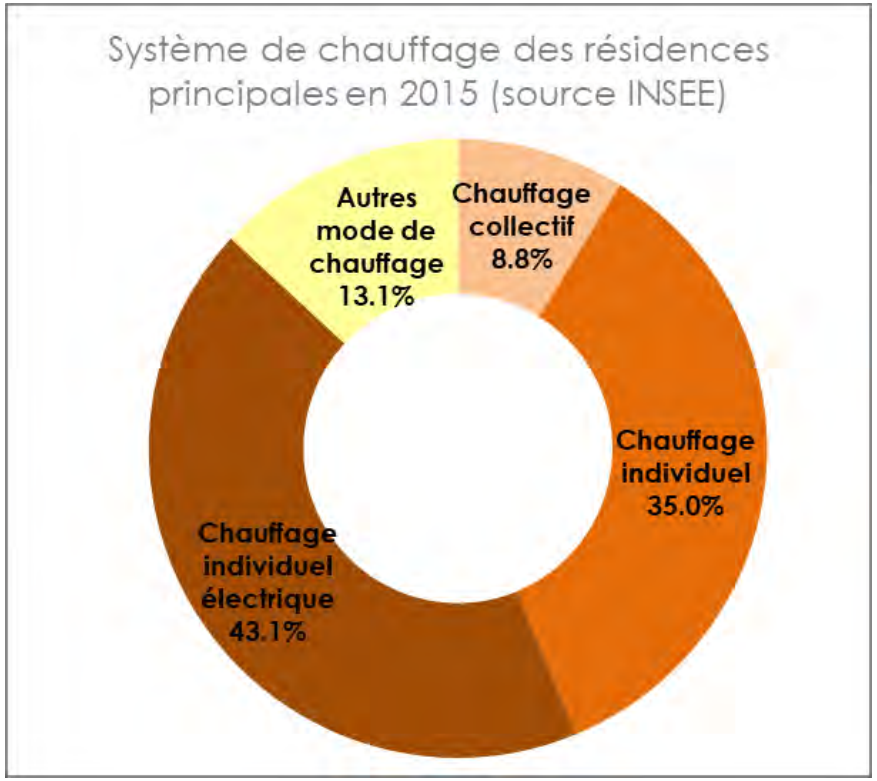


2. Caractéristiques du parc de logements

02

Confort énergétique des logements – Mode de chauffage

Sur-représentation des résidences principales avec un chauffage individuel électrique.

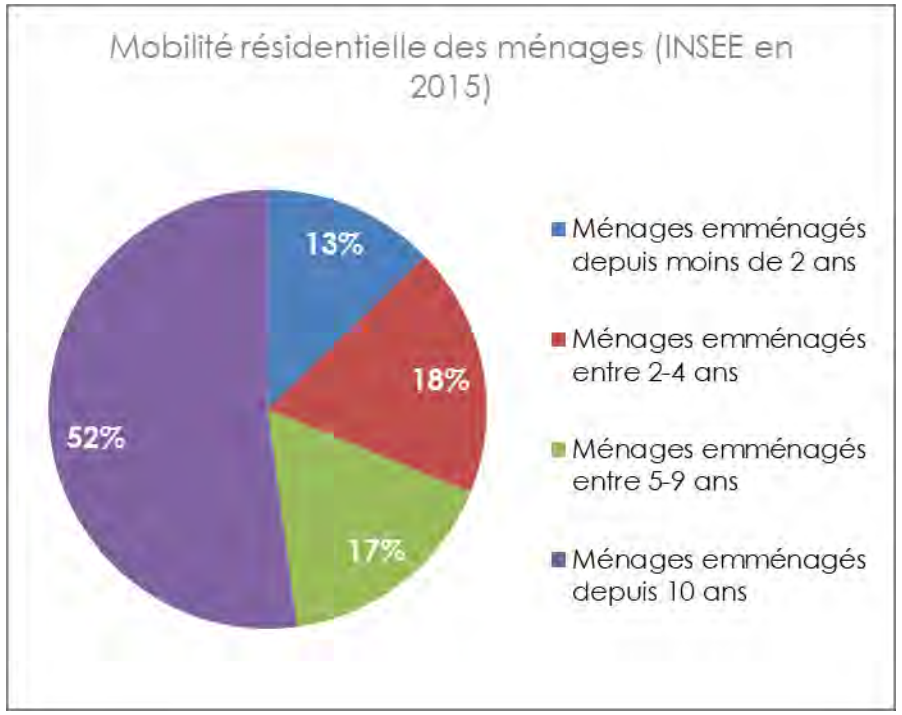


2. Typologies du parc de logements

02

Mobilité résidentielle

La Commune nouvelle Le Malesherbois se distingue par **une population relativement bien ancrée** puisque 52% des ménages résidaient déjà sur le territoire depuis 10 ans ou plus en 2015.



3. Zoom sur le logement aidé

02

Définition du logement social

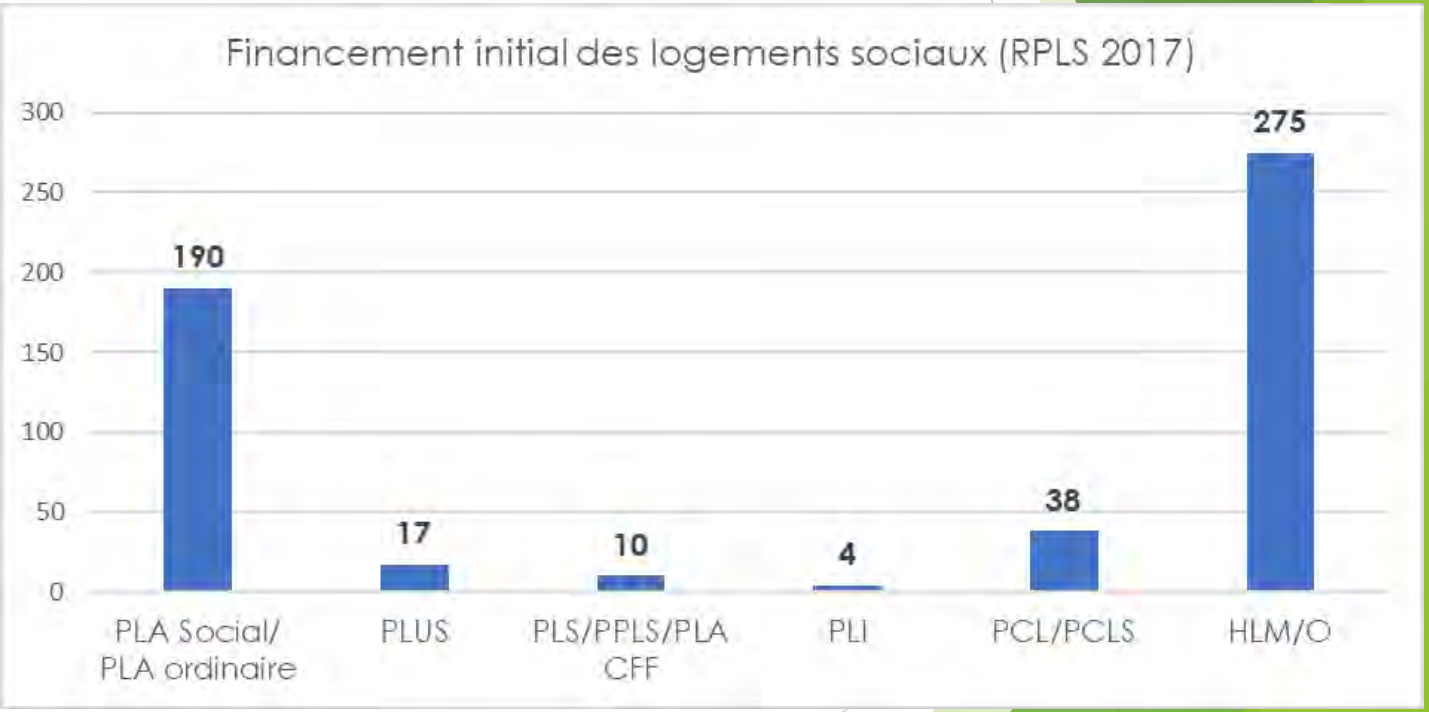
Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le type de financement déclarés lors de l'entrée d'un programme :

- **Habitation à loyer modéré ordinaire (HLM-O).**
- **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)**
- **Prêt Locatif Social (PLS)**
- **Prêt Locatif Aidé très social, (PLA)**
- **Prêt Locatif Intermédiaire**

Financement du logement social

Les logements sociaux peuvent être financés par :

- **L'État**
- **Les collectivités territoriales**
- **La Caisse des Dépôts et Consignations**
- **Action Logement**
- **Le bailleur lui-même sur ses fonds propres.**



3. Zoom sur le logement aidé

02

Obligations de la loi S.R.U.

Article 55 de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains) :

- Obligation pour les communes de plus de 3500 habitants (1500 en Ile-de-France) situées dans des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux dans les résidences principales.

Le Malesherbois ne relève pas de ces obligations.

3. Zoom sur le logement aidé

02

Intérêt du logement social dans le parcours résidentiel

Le logement social représente un intérêt certain pour les collectivités et notamment dans **le parcours résidentiel** des ménages :

- Premier logement pour les jeunes couples,
- Offre pour les familles qui déménagent et apport de nouveaux enfants pour les écoles,
- Offre pour les personnes âgées qui recherchent des logements plus petits et moins chers, une fois la retraite effective (revenus moins élevés).
- Aides pour les primo-accédants locataires car ils sont prioritaires lors de la vente des biens locatifs.

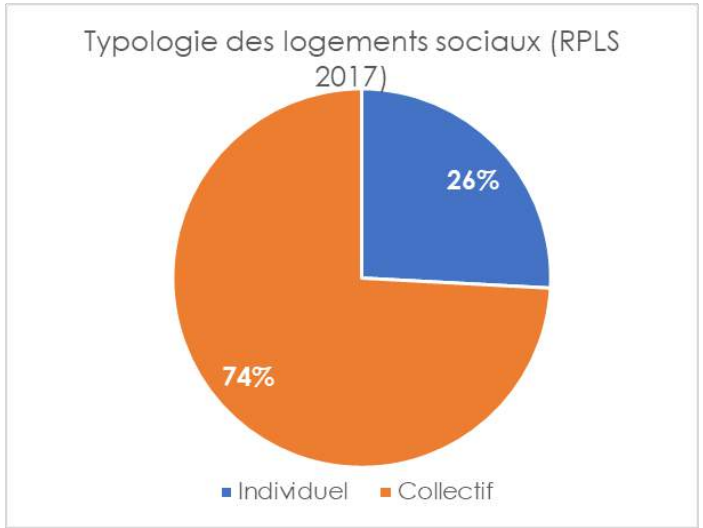
3. Zoom sur le logement aidé

02

Un parc social centré sur la commune déléguée de Malesherbes *(données RPLS*)*

- **534 logements en parc locatif social** au 1er janvier 2017 sur un total de *3824* logements (*INSEE 2015*).
- Une **majorité de financement de type HLM et PLA social et/ou ordinaire (prêt locatif).**
- **Logem Loiret, le SIAP et Vallogis** sont les bailleurs sociaux

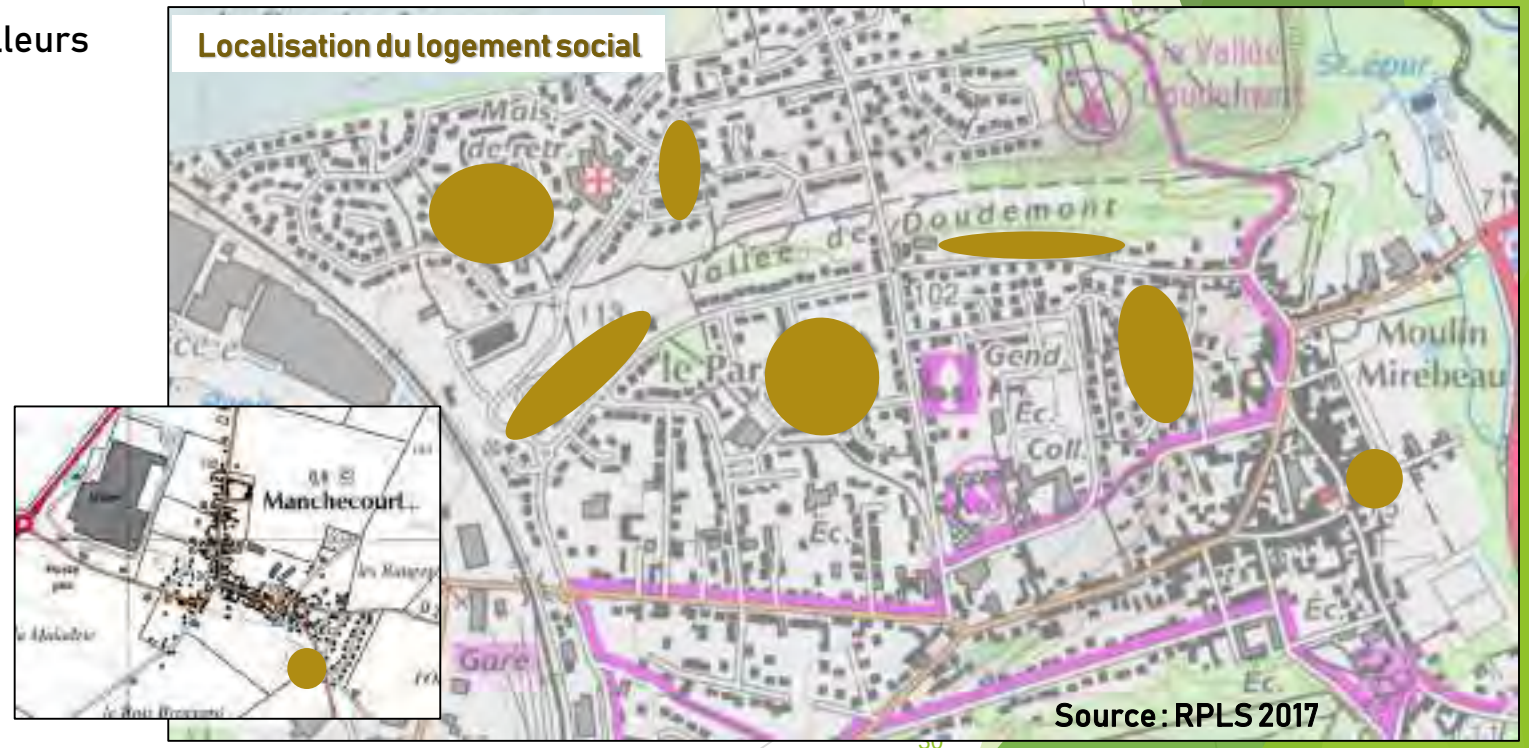
**Répertoire du Parc Locatif Social 2017*



Une majorité de logements collectifs :

- 74% soit 396 logements
- 26% de logements individuels soit 138 logements.

➢ **Des chiffres atypiques pour une commune de cette taille.**

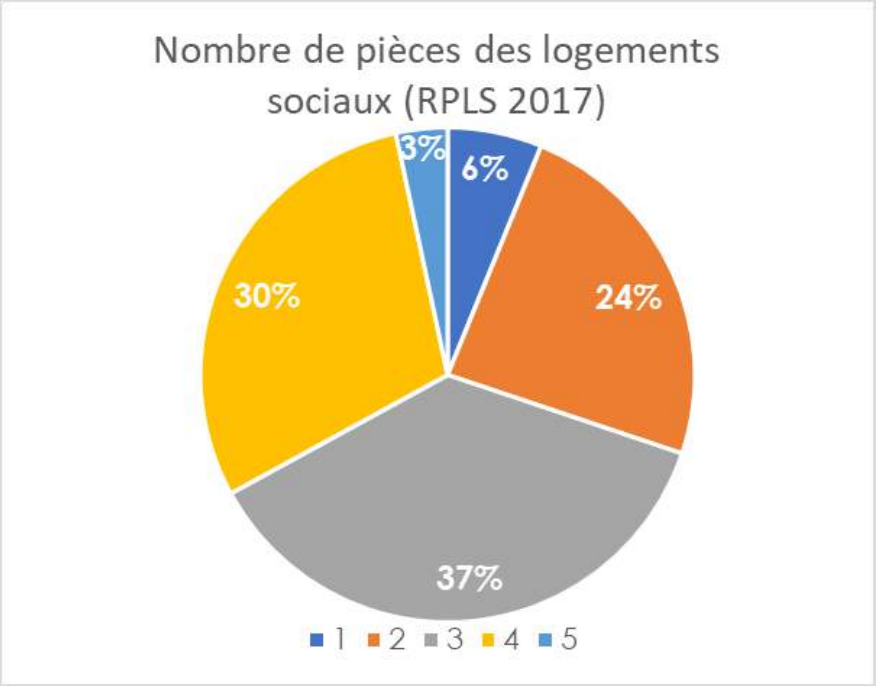


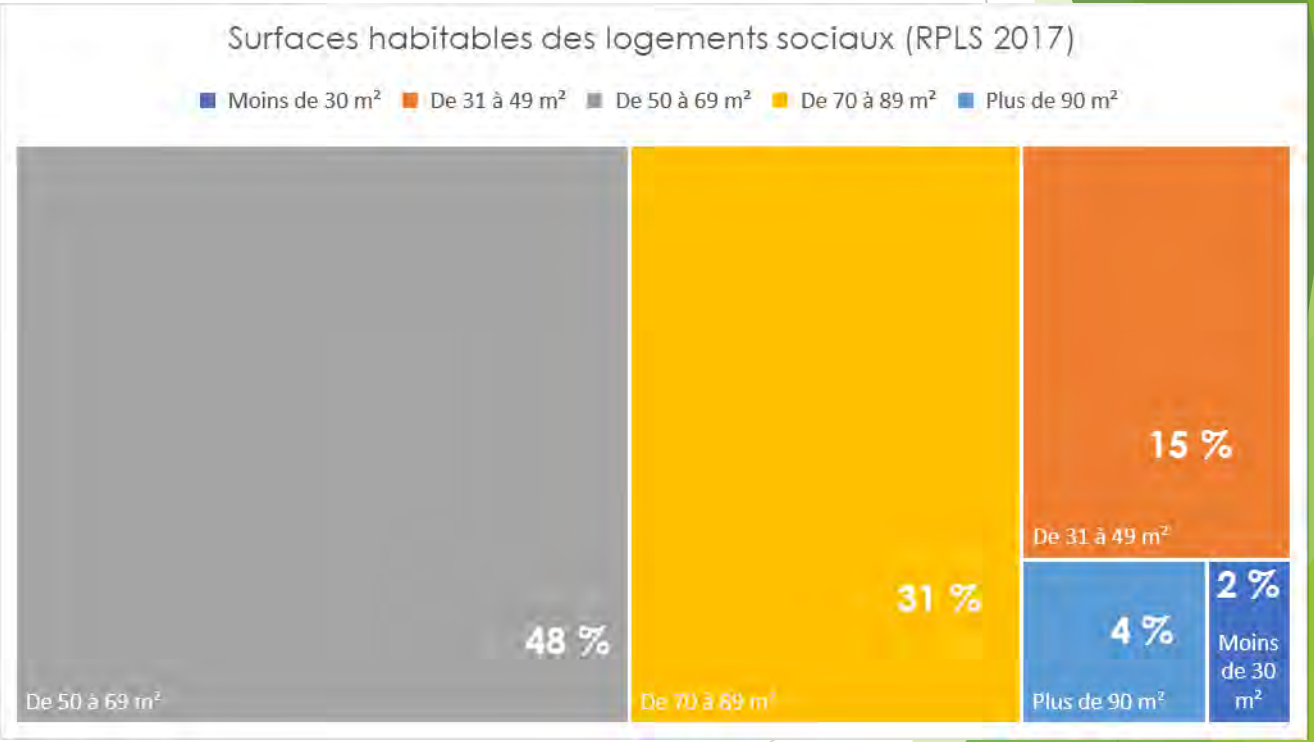
3. Zoom sur le logement aidé

02

Taille des logements

On constate que 91 % du parc de logements locatifs est constitué de petits logements de 2 à 4 pièces.
Les grands logements sont minoritaires avec une surface de plus de 70 m² (35 %).





3. Zoom sur le logement aidé

02

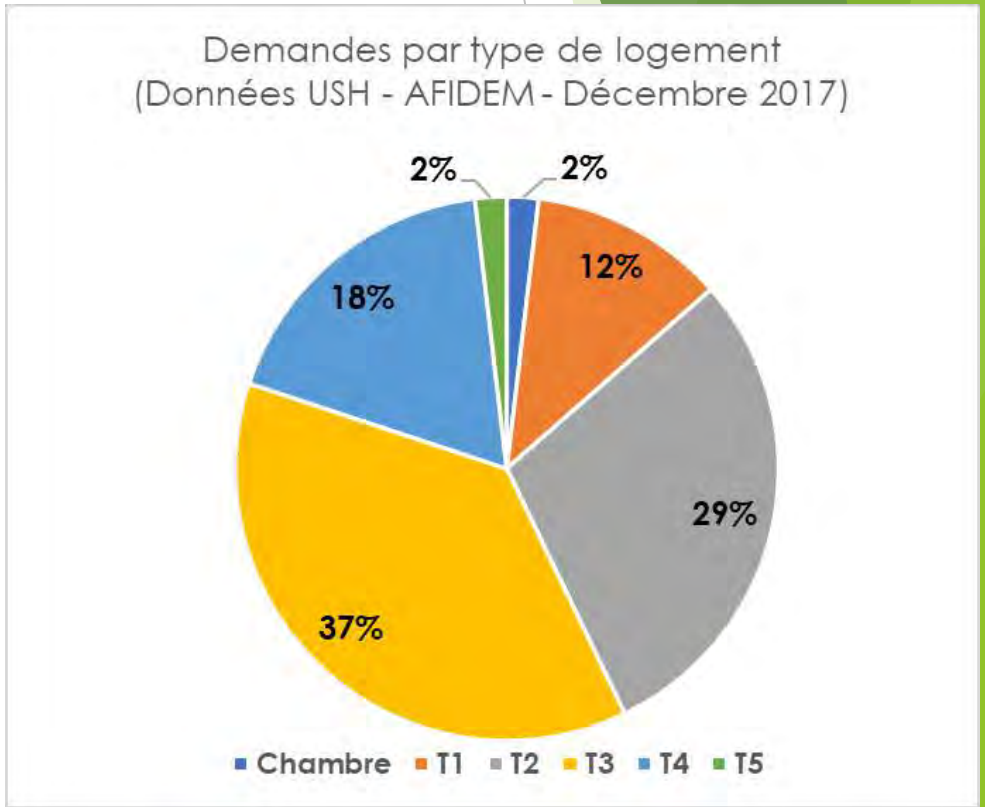
Demandes en logements sociaux – USH*/AFIDEM* Loiret

- En date du mois de Décembre 2017, Le Malesherbois a enregistré **266 demandes (soit 64% des demandes de la CC du Pithiverais Gâtinais)** en cours pour des logements sociaux avec **41 attributions**, soit un **taux de pression d'environ 6.5 demandes pour 1 offre.**

- A titre de comparaison, selon les statistiques de l'USH de la région Centre Val de Loire, **le taux de pression du Loiret était de 2,6 et était considéré comme faible. Le taux de pression identifié pour Le Malesherbois est important.**

- **L'ancienneté de la demande est à 66% de moins d'1 an.**

- La demande en logement social porte majoritairement sur des **T3 (37 %) et T2 (29%)** qui constituent plus de 66% des logements demandés.



*USH : Union Social pour l'Habitat
*AFIDEM : Association de gestion des Fichiers de la Demande (de logement social)

3. Zoom sur le logement aidé

02

Attributions de logements sociaux – USH*/ AFIDEM* Loiret

- Entre Janvier 2017 et Décembre 2017, Le Malesherbois dénombrait **41 logements sociaux attribués, surtout des T2, T3 et T4.**
- **54% des personnes sont recensées comme personne isolée.**
- **66% des nouveaux locataires avaient fait la demande il y a moins d'un an.**
- **46% sont en CDI ou issus de la fonction publique néanmoins leurs revenus sont relativement faibles.**

Situation professionnelle de l'attributaire	Nb attributions	Part
CDI (ou fonctionnaire)	19	46%
CDD, stage, intérim	8	20%
Chômage	2	5%
Retraité	4	10%
Autre	8	20%
Le Malesherbois	41	100%

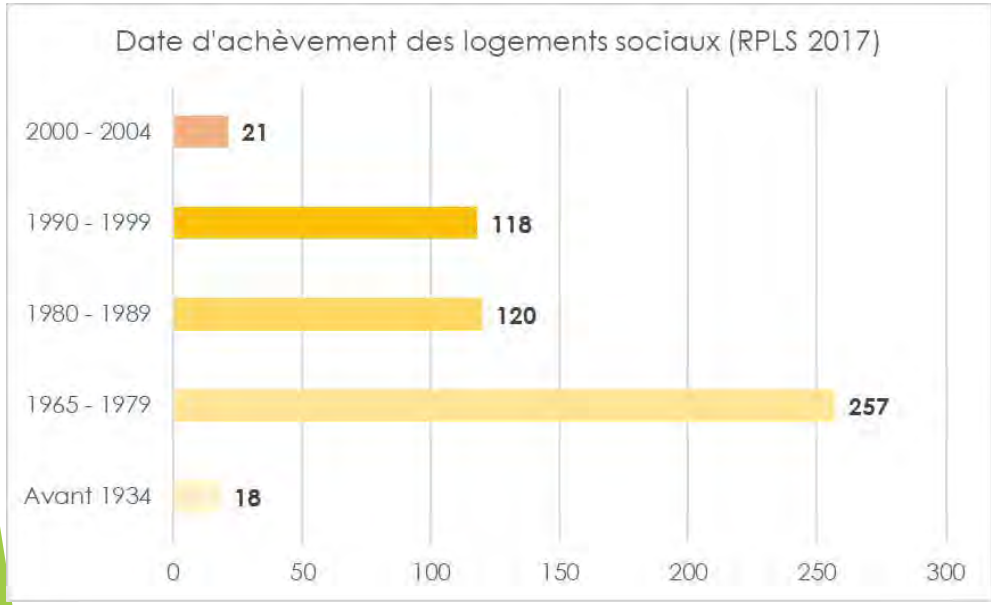
*USH : Union Social pour l'Habitat
*AFIDEM : Association de gestion des Fichiers de la Demande (de logement social)

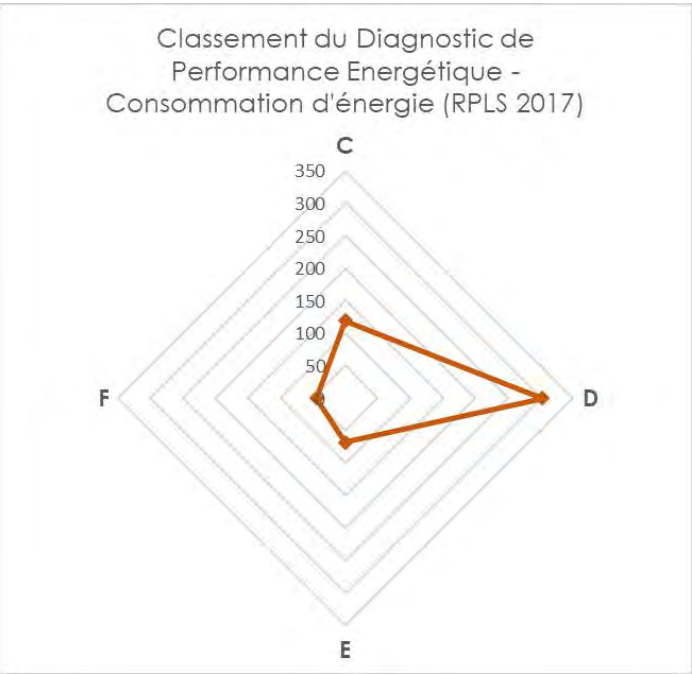
3. Zoom sur le logement aidé

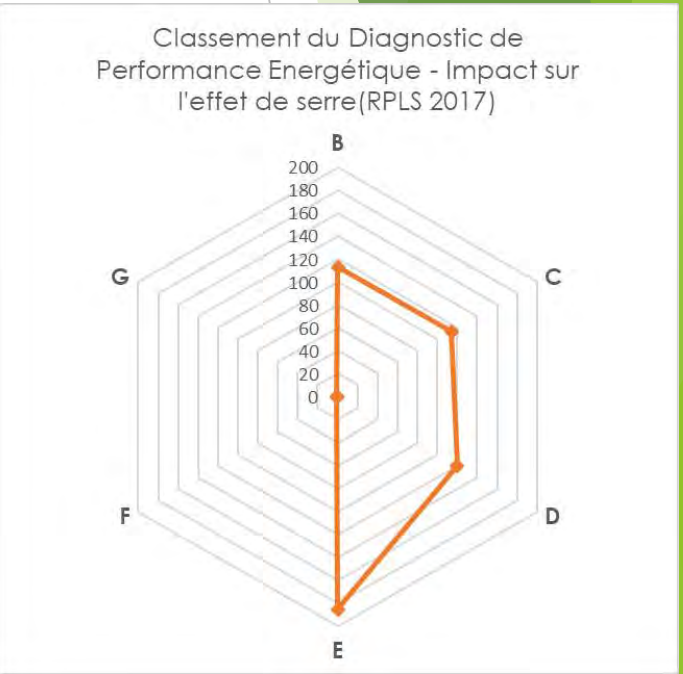
02

Date et classement énergétique des logements

On constate que le parc date majoritairement des années 1970, d'où l'importance des DPE* classés D pour la consommation d'énergie et E pour l'impact sur l'effet de serre.







*DPE : Diagnostic de Performance Energétique

3. Zoom sur le logement aidé

02

Priorités du Plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes Défavorisées du Loiret (PDALPD)

Le plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes défavorisées du Loiret intitulé « Plan Solidarité Logement 45 - 2014/2018 » énonce 5 objectifs déclinés en 8 actions présentées dans le tableau ci-dessous.

N° des actions	Libellé
Action n° 1	Conforter le dispositif partenarial d'observation du logement des personnes défavorisées
Action n° 2	Développer une offre permettant de répondre à la diversité des besoins des publics du Plan
Action n° 2-1	Identifier les différents types d'hébergement d'insertion au logement accompagné pour une meilleure mobilisation
Action n° 2-2	Favoriser la mise en place d'une stratégie de production dans le parc social
Action n° 2-3	Mobiliser le parc privé en faveur des publics du Plan
Action n° 3	Evaluer et articuler les dispositifs d'accès au logement pour les publics prioritaires du plan
Action n° 4	Mobiliser le Fonds Unifié Logement (FUL) pour l'accès et le maintien dans le logement des populations fragiles
Action n° 5	Lutter contre la précarité énergétique
Action n° 6	Renforcer les dispositifs de prévention des expulsions
Action n° 7	Poursuivre le partenariat et consolider les outils pour le repérage et le traitement de l'habitat indigne
Action n° 8	Animer et communiquer autour du Plan

4. Les autres modes d'hébergement

02

Accueil des personnes âgées et maintien à domicile

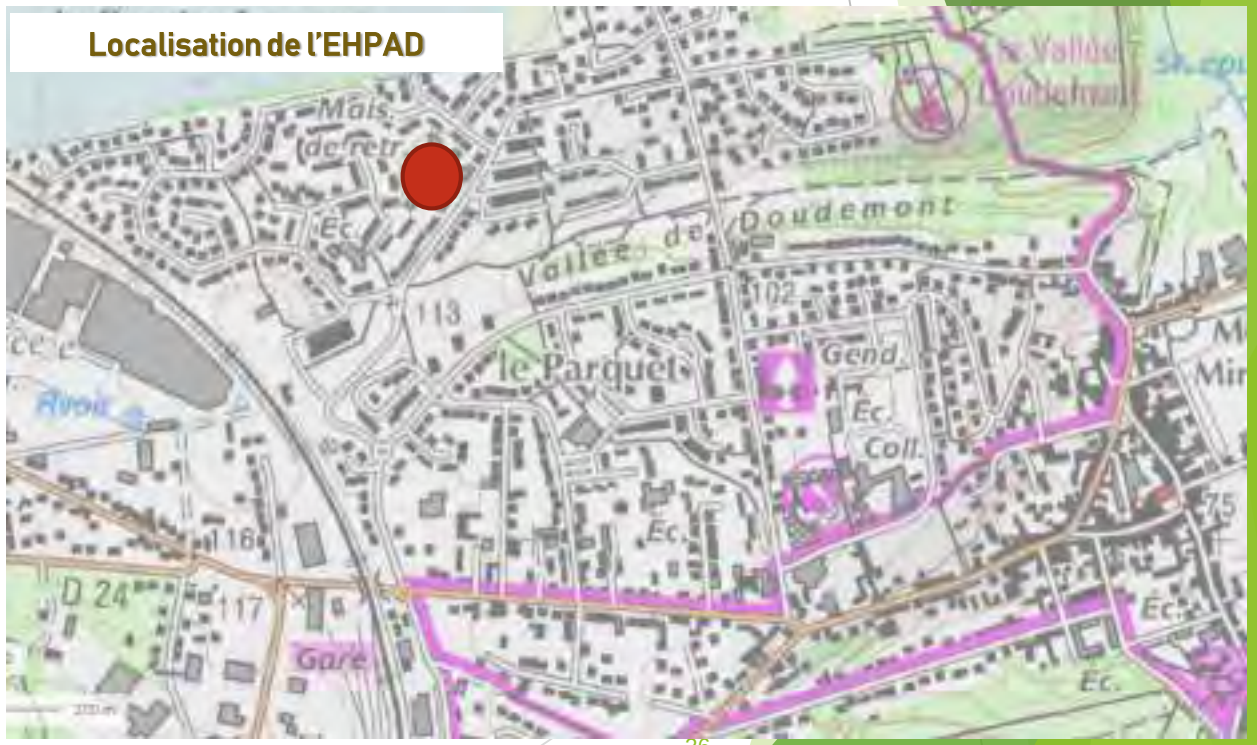
La Commune nouvelle du Malesherbois dispose d'un **Etablissements dédié à l'hébergement des personnes âgées (capacité de 80 places) : EHPAD Saint-Martin**

Organismes d'aide à domicile présents sur le territoire :
- Familles Rurales
- ADMR

Autres services d'aide sociale

Centre Communal d'Action sociale du Malesherbois

Foyer social, halte-garderie « Arc en Ciel », …



4. Les autres modes d'hébergement

02

Accueil des gens du voyage

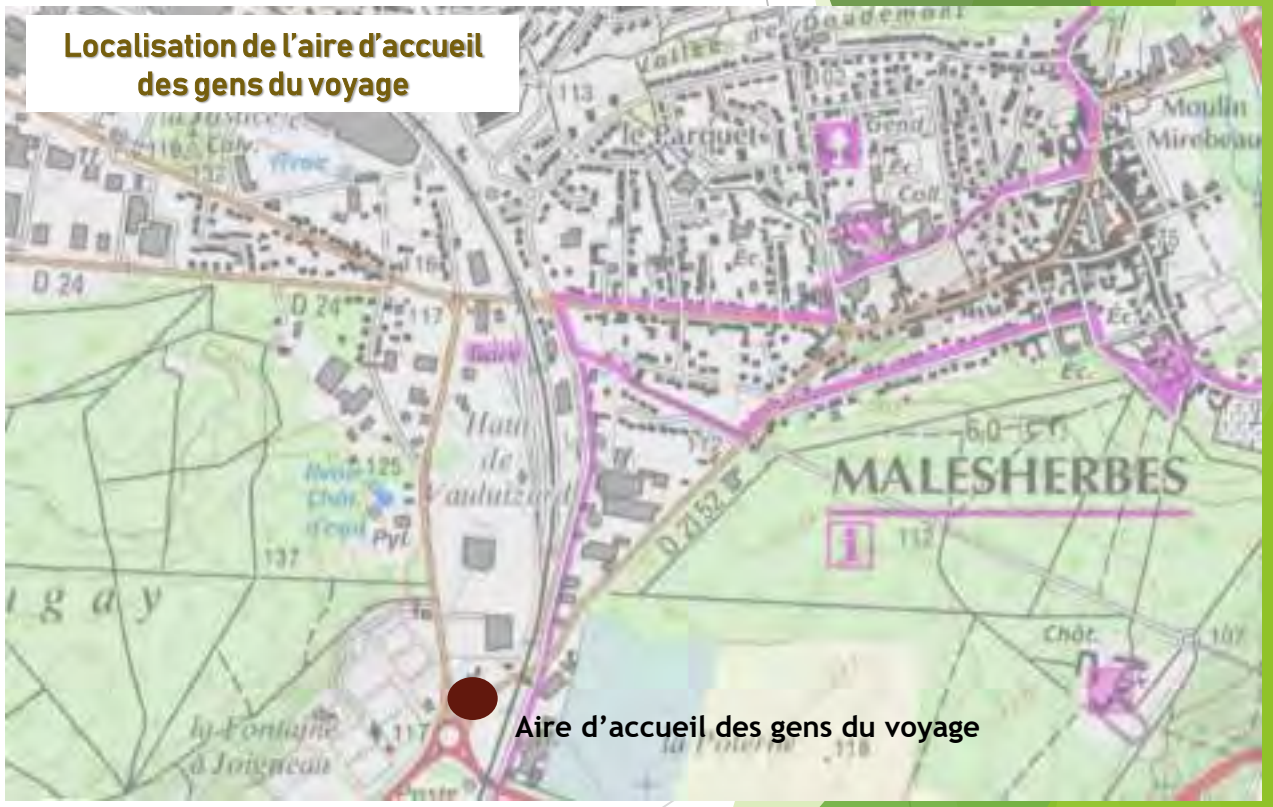
Les aires d'accueil

Le Malesherbois est actuellement pourvu **d'une** aire **d'accueil** de 12 places située au rond-point André Brun sur la commune déléguée de Malesherbes. Au regard du *Schéma départemental d'Accueil des gens du Voyage 2013-2019 (en cours de révision)*, la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais est reconnue comme avoir rempli ses obligations.

L'habitat adapté

Le diagnostic territorial réalisé en 2011 dans le cadre de l'élaboration du nouveau Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du Voyage (2013-2019), fait état **d'une** importante tendance à la sédentarisation des familles dans le Loiret.

Dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage 2013-2019, la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais **n'est** soumise à aucune obligation.



Synthèse

02

Constats

- Un parc de logements diversifié avec une part significative de logements collectifs, avec une concentration du logement locatif sur la commune déléguée de Malesherbes.
- Un taux de vacance de 8% et en augmentation depuis 2010.
- Un parc locatif social bien représenté et adapté à la taille moyenne des ménages.
- Risque de précarité énergétique des ménages à prendre en compte

Besoins induits

- Réinvestir le parc de logements vacants en lien avec les objectifs de renouvellement urbain et de reconquête dans l'enveloppe urbaine existante (OPAH, mutation des cœurs d'îlot etc…).
- Adapter le parc de logements aux besoins et aux évolutions de la population : petits logements, collectif et individuels groupés, logements et hébergements adaptés aux séniors.
- Maintenir et développer l'offre en logement social.
- Prendre en compte les objectifs du SCOT.

Données clés

3824 logements en 2015 dont :

- 88 % de résidences principales (soit 3357 logements),
- 4 % de résidences secondaires (166 logements),
- 8 % de logements vacants (301 logements).

3357 résidences principales en 2015 dont :

- 33 % de logements locatifs contre 65 % en propriétés.
- 29 % d'appartements contre 71% de maisons individuelles

Une vacance de + 88 logements par rapport à 2010.

Un parc locatif social essentiellement développé sur la commune déléguée de Malesherbes.

03

Objectifs du SCOT (opposable et en cours de révision) et potentiel foncier

P L U

Document d'Orientations Générales du SCOT opposable

03

SCOT OPPOSABLE

Objectif 3.1
offre nouvelle et consommation foncière pour l'habitat

	Rappel construction neuve 2000-2009 (nb. logts/an)	Objectifs-cible construction neuve 2010-2029 (nb. de logements)		Objectifs-cible consommation foncière en extension du tissu urbain 2010-2029 (ha)	
		2010-2029 (20 ans)	Moyenne annuelle	2010-2029 (20 ans)	Moyenne annuelle
Beauce et Gâtinais	49	1 390	70	119	6,0
Beaunois	42	1 450	73	124	6,2
Bellegardois	31	970	49	78	3,9
Coeur du Pithiverais	48	2 250	113	148	7,4
Malesherbois	25	840	42	62	3,1
Plaine du Nord Loiret	22	750	38	59	2,9
Plateau Beauceron	15	430	22	37	1,8
Terres Puisautines	30	610	31	50	2,5
Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais	261	8 690	435	677	33,8

Soit sur 10 ans

Répartition par secteurs de la consommation foncière en extension du tissu urbain	2011-2020	2021-2030
CC Beauce et Gâtinais	60 ha	60 ha
dt. communes rurales et pôles locaux	77%	
pôle structurant	23%	
CC du Beaunois	62 ha	62 ha
dt. communes rurales et pôles locaux	77%	
pôle structurant	23%	
CC du Bellegardois	39 ha	39 ha
dt. communes rurales et pôles locaux	59%	
pôles structurants	41%	
CC Coeur du Pithiverais	74 ha	74 ha
pôle structurant	100%	
CC du Malesherbois	31 ha	31 ha
dt. communes rurales et pôles locaux	32%	
pôle structurant	68%	
CC de la Plaine du Nord Loiret	30 ha	30 ha
dt. communes rurales et pôles locaux	49%	
pôle structurant	51%	
CC du Plateau Beauceron	19 ha	19 ha
dt. communes rurales et pôles locaux	71%	
pôles structurants	29%	
CC des Terres Puisautines	25 ha	25 ha
dt. communes rurales et pôles locaux	63%	
pôle structurant	37%	
Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais	339 ha	339 ha
dt. communes rurales et pôles locaux	50%	
pôles structurants	50%	

Document d'Orientations Générales du SCOT opposable

03

Objectif 3.3

Objectifs de constructions de logements locatifs aidés

SCOT OPPOSABLE

	Rappel %. logts. locatifs HLM 2007	Objectif % logts locatifs aidés 2020	Objectif offre nouvelle logts locatifs aidés 2010-2020
Beauce et Gâtinais	5,1%	6,0%	90
Beaunois	6,7%	8,6%	140
Bellegardois	12,4%	12,7%	70
Coeur du Pithiverais	31,2%	28,4%	105
Malesherbois	15,7%	16,1%	80
Plaine du Nord Loiret	5,0%	5,9%	45
Plateau Beauceron	5,0%	6,0%	30
Terres Puisautines	7,4%	7,9%	40
Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais	12,8%	13,0%	600

Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT en cours de révision

03

SCOT EN COURS DE REVISION

Objectif 2.3 Proposer une offre de logements en adéquation avec les capacités d'accueil et la demande des ménages

- **Scénario de croissance du SCOT – Accueil de populations nouvelles :**

  - Au maximum 40% pour les communes rurales
  - A minima 35% pour le pôle urbain Malesherbois

- **Besoin quantitatifs en logements selon deux tendances :**

  - Taille moyenne des ménages en 2039 : 2.4 pour les communes rurales et 1.86 pour le pôle urbain Malesherbois
  - Réinvestissement des résidences secondaires pour 2039 : 8% dans les communes rurales et 1.5% dans le pôle urbain Malesherbois

Répartition des communes déléguées en cours de discussion avec le SCOT

- **Le SCOT encourage la production de logements aidés mais aucun objectif précis n'est fixé. Si des objectifs quantitatifs sont prévus au sein des PLU, ils seront ajoutés au nombre de logements total à produire fixé par le SCOT.**

Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT en cours de révision

03

SCOT EN COURS DE REVISION

La consommation foncière projetée du SCOT en cours de révision est bien moindre que celle du SCOT opposable :
31 ha > 17 ha

Objectifs de consommation foncière pour les 10 prochaines années (SCoT p.43)

	SCOT		PLU	
	Logements sur 20 ans	Enveloppe foncière (ha/an)	Logements sur 10 ans	Enveloppe foncière pour 10 ans
Commune déléguée de Malesherbes	868	1.07	434	10.7
Autres communes déléguées	112	0.62	56	6.2
LE MALESHERBOIS	980	1.69	490	16.9

Répartition de l'enveloppe en cours de discussion avec le SCOT

03

Prescription 44 – Prise en compte des dents creuses (définition du SCOT)

SCOT EN COURS DE REVISION

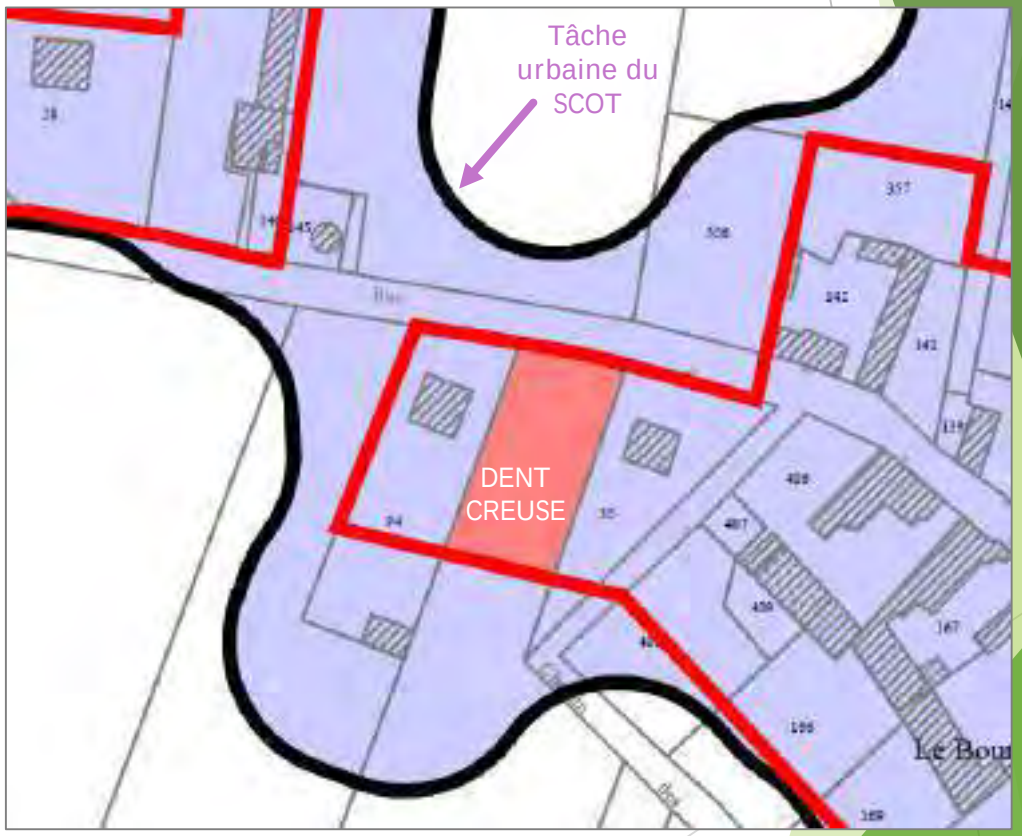
- Espace contigu non bâti, au sein de la tâche urbaine,
- Compris dans une zone urbanisée ou équipée,
- Libre d'aménagements (les jardins sont exclus),
- Accessible par une voie publique,
- Ne pouvant être jugée inconstructible (zone de risque, terrain trop pentu, mal configuré…)
- D'une taille supérieure à 200m² dans les pôles urbains/ 400m² pour les espaces ruraux.

*Un **coefficient de rétention foncière de 30%** pourra être appliqué pour estimer le potentiel constructif issu des dents creuses.*

- **La prise en compte du potentiel de construction en dents creuses ne peut réduire la surface autorisée de progression de la tache urbaine de plus de 50%.**

Exemple : une commune qui doit respecter une progression maximale de 4 ha de sa tache urbaine et qui a recensé un potentiel équivalent à 3 ha de dents creuses, ne déduira que 2 ha de son potentiel de progression de la tache urbaine.

Extrait du D.O.O du SCOT – P.42



Exemple : Commune déléguée de Labrosse

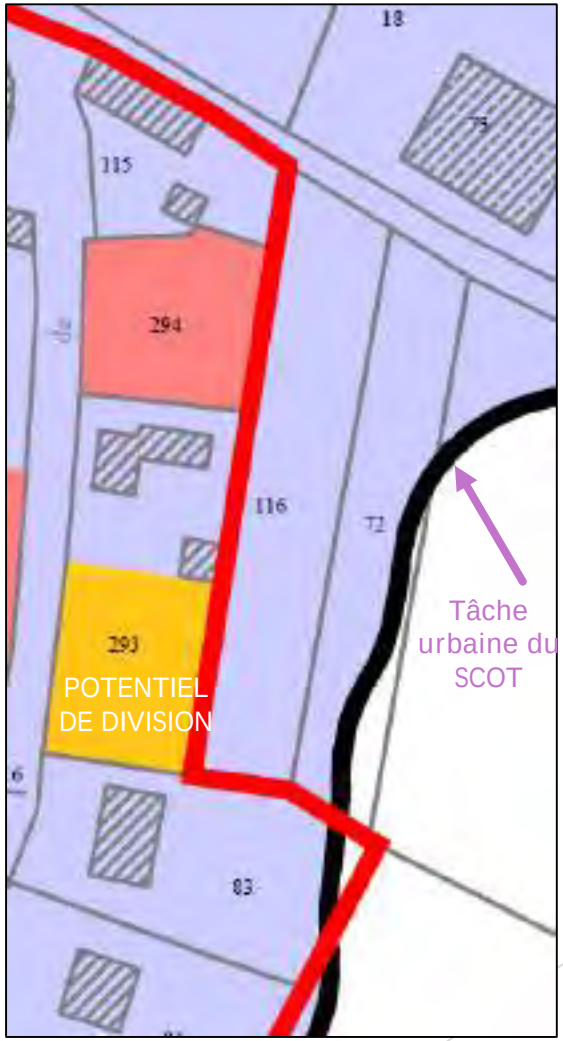
03

Prescription 46 – Prise en compte des divisions parcellaires

SCOT EN COURS DE REVISION

Le PLU doit « ***estimer et analyser le potentiel constructif issu des divisions parcellaires****, afin de l'encadrer. Ce potentiel devra être pris en compte dans la production de logements en extension (**déduit des besoins en logements**).* »

Un **coefficient de rétention foncière de 80% maximum** pourra être appliqué pour estimer le potentiel.



Exemple : Commune déléguée de Mainvilliers

Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT en cours de révision

SCOT EN COURS DE REVISION

			Superficie (ha)	Taux de rétention foncière	Superficie après rétention (ha)	Superficie totale du potentiel identifié (ha)	Rappel de l'enveloppe foncière pour 10 ans (ha)	Différence entre enveloppe foncière et potentiel identifié (ha)	*	Foncier disponible en extension
Commune déléguée de Malesherbes	Malesherbes	Dents creuses	7.3	30%	5.1	5.6	10.7	5.1	*5.4*	5.4
		Potentiel (division)	2.5	80%	0.5					
Autres communes déléguées	Coudray	Dents creuses	1.7	30%	1.2	5.2	6.2	1.0	*3.1*	3.1
		Potentiel (division)	0.5	80%	0.1					
	Manchecourt	Dents creuses	1.8	30%	1.2					
		Potentiel (division)	1.6	80%	0.3					
	Labrosse	Dents creuses	0.4	30%	0.3					
		Potentiel (division)	0.1	80%	0.0					
	Orveau-Bellesauve	Dents creuses	1.8	30%	1.3					
		Potentiel (division)	0.7	80%	0.1					
	Nangeville	Dents creuses	0.2	30%	0.1					
		Potentiel (division)	0.5	80%	0.1					
	Mainvilliers	Dents creuses	0.3	30%	0.2					
		Potentiel (division)	0.9	80%	0.2					
Le Malesherbois		Dents creuses	13.5	30%	9.4	10.8	16.9	6.1	*8.5*	8.5
		Potentiel (division)	6.7	80%	1.3					

*

Prescription n°44 du DOO du SCOT:

La prise en compte du potentiel de construction en dents creuses ne peut réduire la surface autorisée de progression de la tache urbaine de plus de 50%.

Exemple : une commune qui doit respecter une progression maximale de 4 ha de sa tache urbaine et qui a recensé un potentiel équivalent à 3 ha de dents creuses, ne déduira que 2 ha de son potentiel de progression de la tache urbaine.

Merci de votre attention