

PLU LE MALESHERBOIS

07 septembre 2018 – Le Malesherbois

COTECH : démographie, habitat et foncier

Ordre du jour :

COTECH sur la démographie, l'habitat et le foncier du Plan Local d'Urbanisme de la Commune nouvelle Le Malesherbois.

Participants : voir liste jointe

Documents annexés : support de présentation de la réunion et glossaire sur le logement aidé

Introduction par Mme le Maire qui remercie les personnes présentes.

1. Démographie

Le Bureau d'études précise que les chiffres proviennent de l'INSEE et sont de 2015.

Mme DAUVILLIERS indique que la ligne de RER (la première) est arrivée dans les années 70 et 80.

ECMO précise que l'arrivée du RER a favorisé l'apport de population puis dès 1990, on observe une stagnation de la croissance portée par le seul solde naturel.

Mme DAUVILLIERS indique que depuis 2-3 ans, la tendance sur le logement de la commune déléguée se renverse avec une arrivée de familles monoparentales avec 3-4 enfants et des familles recomposées qui ont besoin de grands logements. Par conséquent, la commune déléguée ne peut pas répondre à cette demande spécifique tandis qu'elle pouvait répondre aux demandes des T2-T3 dans les années précédentes.

Mme DAUVILLIERS corrobore le manque de formation des jeunes et une baisse de la fréquentation des établissements supérieurs avec un niveau de formation assez faible. De la même manière, elle confirme une population jeune qui compense, en nombre, la population âgée.

Les mouvements de population arrivent de l'Île de France. Une nouvelle couronne parisienne a été créée dans le Nord Loiret. La population accueillie a des problèmes d'accès au logement en Île de France et donc s'éloigne sur des territoires où la pression foncière est moins importante.

Un des enjeux de la commune du Malesherbois est de pourvoir en logements des grands logements accessibles sur le plan financier aux familles recomposées ou mono parentales avec enfants.

La question principale est de savoir si ce phénomène est passager ou va perdurer dans le temps et si oui ou non il faudra adapter les équipements à cette tendance.

2. Logement

Rappel du PLH et des OPAH qui sont lancés à l'échelle de la Communauté de Communes. Un travail sur la vacance est en train d'être mis en place.

Mme DAUVILLIERS indique qu'il existe une forte demande sur les logements aidés que le territoire ne peut satisfaire. Le parc social ne possède pas de vacance. Elle précise que

beaucoup de maisons ont été divisé en appartement créant des copropriétés parfois précaires. Afin de réguler cela, le permis de diviser et de louer a été instauré sur le territoire.

Elle précise que ce territoire possède des emplois saisonniers importants. Néanmoins, comme il existe une carence de logements pour ce type de population, un report s'est réalisé en direction des hébergements de type AirB&B, pénalisant ainsi les touristes potentiellement intéressés.

Mme FAUTRAT s'interroge sur comment répondre à la fois au besoin des touristes et à la fois au besoin des saisonniers. Mme DAUVILLIERS indique les bailleurs sociaux sont en train de revoir leur offre avec le développement des logements meublés. La population arrivante et ayant besoin de grands logements refuse de quitter le Malesherbois au profit d'autres communes car elle est captive de l'emploi occupé en Ile de France et dépendante des transports collectifs (pas de voiture).

Mme DAUVILLIERS précise que la précarité énergétique est une vraie problématique pour la population actuelle.

Elle indique que l'arrivée des logements aidés correspond à l'arrivée de la zone industrielle avec le besoin de main d'œuvre qui avait besoin de se loger et qui arrivait déjà d'Ile de France à l'époque.

Elle ajoute que le *turn-over* des logements sociaux permet justement de répondre aux demandes constantes de logements. Certes donc, il existe une bonne adéquation mais qui est révélatrice du manque de stabilité de la population.

Un aparté est effectué concernant la mise en place d'une politique d'aménagement du Malesherbois qui ne peut se faire sans être connecté à Pithiviers. Mme DAUVILLIERS appelle donc à un travail commun. Des échanges autour de groupes de travail permettraient d'asseoir dans le temps le Nord du Loiret dont le développement ne peut se faire sans le Malesherbois, porte d'entrée de la population. Elle rappelle que l'économie locale peut offrir les emplois en corrélation avec la catégorie sociale et professionnelle des populations arrivantes. Or la question de la mobilité doit être prise en compte au sein du PLU afin de maintenir cette population du Nord Loiret.

Mme DAUVILLIERS indique que bien que le Malesherbois n'ait pas d'obligation en matière des gens du voyage, elle n'est pas opposée (à l'échelle de la commune déléguée de Malesherbes) à réaliser une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage. En effet, la commune souhaite pouvoir répondre à la demande éventuelle de certaines familles existantes sur le territoire, si elles souhaitent se fixer sur le territoire,

Le bureau d'études précise que toutes les conclusions des COTEC, celui de ce jour sur la population et le logement mais également ceux à venir sur l'économie par exemple, connaissent un point de corrélation commun et essentiel : la mobilité. Ce sera l'enjeu n°1 du PLU.

Mme DAUVILLIERS précise qu'un des enjeux forts du logement est le logement des jeunes qui viennent de quitter la cellule familiale tout en restant sur le territoire du Malesherbois. Il existe une demande en petit locatif qui ne possède pas d'offre.

3. Les objectifs du SCOT

Le débat s'instaure sur l'écriture du SCOT entre la commune déléguée Le Malesherbois et les autres communes déléguées. Le SCOT a classé la commune déléguée comme pôle urbain et les autres communes déléguées en tant que communes rurales.

Tels que sont rédigés les objectifs du SCOT aujourd'hui, ces derniers ne permettent pas la mutualisation des quotas de surface entre les communes dites rurales représentées par les communes déléguées et le pôle urbain de Malesherbes. Ainsi la compatibilité du SCOT et du PLU se posera, notamment pour les communes où des projets sont en cours mais qui ne sont éventuellement pas comptabilisés, notamment pour l'écoquartier de la commune déléguée de Coudray. La première phase ayant démarrée se posera la question pour la seconde phase qui ne peut être suspendue au regard de la stabilité et la viabilité économique de l'ensemble du projet. La tranche 2 est conditionnée par la tranche 1.

Mme DAUVILLIERS insiste également sur le fait que certaines communes dites « rurales » accueillent des groupes scolaires rénovés ou agrandis, qu'un apport de population permettra de maintenir dans le temps.

Un courrier a été envoyé au PETR courant juillet afin que soit revue la répartition initiale des surfaces allouées par commune. La commune nouvelle du Malesherbois devant être considérée comme une entité unique. Une harmonisation et des compléments pourraient être apportés par le PETR.

Objet de la prochaine réunion :

21 septembre 2018 – 9h00 – COTECH Paysage, Patrimoine, Environnement