

JEUDI 1^{ER} DECEMBRE 2016 à Briare

COMITE TECHNIQUE (COTEC) N°2

THEMATIQUES « POPULATION ET LOGEMENTS »

Propos introductifs

La réunion a pour objet de présenter les premiers retours du diagnostic territorial sur la population et l'habitat.

Mme CHELLY introduit la réunion de COTEC et en fixe les objectifs. Elle effectue un rappel sur le droit de réserve :

L'attention des participants est attirée sur la notion de prise illégale d'intérêt. En effet, en règle générale, un élu intéressé à l'affaire doit se retirer au moment du vote. Sinon cela pourrait entraîner de graves conséquences, aussi bien pour la légalité de la procédure de PLUI que pour l'élu qui peut se trouver accusé de prise illégale d'intérêt, ainsi que le Président qui pourrait se trouver accusé de complicité.

Aussi, il est demandé en ouverture de la réunion que tout élu qui s'estime intéressé à l'affaire le signale aussitôt, afin d'établir la conduite à tenir (sortir de la salle, etc.) et en tout état de cause s'abstenir de participer au vote.

Qu'est-ce qu'être intéressé à l'affaire ? Au sens du Code pénal, c'est « prendre, recevoir ou conserver, directement ou indirectement, un intérêt quelconque dans une entreprise ou dans une opération dont la personne a, au moment de l'acte, en tout ou partie, la charge d'assurer la surveillance, l'administration, la liquidation ou le paiement.

Géomexpert précise en préambule que le diagnostic s'appuie en partie sur des données statistiques fournies par l'INSEE. La majorité de ces données ne permettent pas de saisir les évolutions postérieures à 2013. L'objectif de la réunion est également que les communes puissent s'exprimer sur les évolutions plus récentes connues par le territoire et qu'elles nuancent les éléments en retour de mail.

- La présentation s'appuie sur un support projeté, annexé au présent compte-rendu.

Au cours de la présentation, les remarques suivantes ont été émises :

1. Population

- Concernant la délimitation du bassin de vie, la commune d'Ousson-sur-Loire s'interroge sur le nombre de 50 communes utilisés dans les références statistiques. Géomexpert indique qu'il s'agit de la notion de bassin de vie. Il s'agit d'un grand territoire défini par l'INSEE visant à délimiter un territoire cohérent dans son fonctionnement. Le bassin de vie de Gien regroupe ainsi la CCBLP, la Communauté des Communes Giennoises et la Communauté de Communes du Sullias (Sully sur Loire), soit un ensemble de 50 communes.

- Concernant le départ des ménages de Briare vers des communes voisines, Mme CHELLY indique que le foncier sur la commune de Briare est très élevé par rapport aux communes périphériques. De ce fait les jeunes ménages ont tendances à quitter la ville-centre au profit des communes comme Ousson-sur-Loire lors de leur accession à la propriété. La commune de Cernoy-en-Berry confirme qu'effectivement les jeunes couples préfèrent s'installer dans les hameaux des petites communes rurales où l'habitat existant est moins cher ce qui explique ce solde migratoire positif. Il est également précisé que le prix du foncier est plus important à Châtillon-sur-Loire que sur la commune de Briare. Par conséquent, le facteur du prix du foncier sur Briare n'est pas le seul facteur en cause dans le choix de localisation des primo-accédant.
- Mme LEFEVRE précise que non seulement la population connaît un vieillissement certain mais que ce phénomène est ancré historiquement, ce qui est une particularité propre au territoire.
- Pour les élus, le nombre de décès sur les communes Bonny-sur-Loire et Châtillon-sur-Loire est à nuancer du fait de la présence des maisons de retraite. Géomexpert précise que ce point est à relativiser. En effet, les analyses sont effectuées sur une population sans double-compte (population municipale) et que suivant le statut de la maison de retraite, sa population est intégrée ou non dans cette population municipale. Lorsqu'il s'agit d'équipement public ce n'est pas le cas contrairement aux résidences seniors privées.
- Mme CHELLY observe que certaines communes compensent le solde naturel par le solde migratoire alors que d'autres communes non. Il est intéressant de s'interroger sur les origines de ces phénomènes différents. Ainsi Briare cumule les handicaps d'un solde naturel négatif et d'un solde migratoire négatif.
- Concernant la vacance et la difficulté à trouver des acquéreurs pour certains logements, les élus s'accordent sur le fait que les dynamiques résidentielles sont indissociables des évolutions de l'emploi. Par exemple, la commune Bonny-sur-Loire indique que l'ensemble des lots de son lotissement ne sont pas vendus notamment parce les actifs ne trouvent pas de travail à proximité.
- Mme BAZIN demande des précisions sur la définition des ménages au sens de l'INSEE et notamment de savoir si une personne seule constitue un ménage. Géomexpert précise que la notion de « ménage » se rapproche de la référence fiscale : « *un ménage, au sens statistique du terme, 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, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne* ». L'INSEE dissocie les personnes vivants seules des autres ménages par la notion de famille qui intègre les couples (avec ou sans enfants) et les familles monoparentales.
- LogemLoiret précise qu'il existe sur le territoire une certaine inadéquation entre l'offre des logements et les besoins des familles. Du fait des familles qui ont de moins en moins d'enfants, les logements (sociaux notamment) apparaissent plutôt grands. Cela s'explique par l'ancienneté du

parc. Il ajoute que la problématique porte surtout sur le bâti existant plutôt que sur les nouvelles constructions qui sont adaptées. La modification de la taille du bâti ancien est souvent complexe et ne répond pas nécessairement aux exigences des ménages (division de logement). Dans le bâti neuf, il est également observé que les ménages sont très demandeurs de balcon et de terrasses.

- Mme CHELLY évoque de nouveau la problématique des logements sociaux dans les centres bourgs éloignés des pôles d'emploi. Les ménages modestes se trouvent alors isolés ce qui peut engendrer des problèmes de déplacements vers l'emploi, d'insertion professionnelle et d'enclavement social. Le parc locatif social dans les communes les plus éloignées des zones d'emploi est le plus confronté à la problématique de la vacance. LogemLoiret indique qu'effectivement la vacance s'installe de façon durable sur des communes, comme à Ouzouer-sur-Trézée par exemple, mais précise que cette vacance peut aussi être liée à la typologie des logements (maisons de bourg).
- M. BERTRAND indique que le territoire a dû mal à trouver une main d'œuvre qualifiée pour les entreprises qui sont pourtant dans le besoin. Cette information est à mettre en corrélation avec le niveau de formation assez faible sur le territoire. Mme CHELLY indique que l'éloignement des centres universitaires accroît ce phénomène puisqu'une fois que les étudiants migrent vers les pôles d'enseignements supérieurs mais ne reviennent pas nécessairement.

2. Logements

- Le référent de Briare demande la définition du logement : il s'agit d'une unité où les gens habitent. Au sens de l'INSEE, un logement est défini du point de vue de son utilisation.
- M. BERTRAND précise que des logements sociaux ont été construits ce qui explique la croissance positive du nombre de logements entre 1999 et 2013. Géomexpert précise que les opérations d'aménagement de type lotissement sont les principaux facteurs de la croissance importante sur cette courte période.
- Mme le Maire de Batilly indique qu'elle n'est pas nécessairement d'accord avec les données sur les logements concernant son territoire.
- Géomexpert indique que les chiffres de la vacance sont à nuancer puisque lors du recensement, des opérations de destruction / reconstruction des logements sociaux étaient en cours. Cette partie du parc était vacante dans l'attente de sa démolition.
- Concernant la vacance des logements sociaux situés dans les villages, plusieurs facteurs sont mis en cause par les personnes : l'accessibilité des stationnements, l'alignement aux emprises publiques parfois perçue de manière négative, l'éloignement des équipements publics et des pôles d'emploi, etc...

- Concernant la vacance dans les centres anciens, M. BERTRAND indique que la vétusté des logements nécessite un coût de travaux de réhabilitation important. Il est précisé que ce surcoût à l'acquisition ralentit les ventes, les ménages calculant à la fois le coût d'achat et le coût de réhabilitation. La commune de Beaulieu-sur-Loire indique aussi que les contraintes, financières et techniques, d'effectuer des travaux dans un périmètre soumis à avis de l'ABF¹ (périmètre de protection des abords de monument historique, AVAP² ou ZPPAUP³) a tendance à décourager certain ménages.
- Un débat d'ensuit sur les notions de « confort » des logements qui se basent sur le relevé fiscal. Geomexpert et M. BERTAND rappelle que les références de classement peuvent être revues par les communes en coordination avec les services des impôts.
- Il est confirmé que le PALULOS (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et d'Occupation Sociale) n'existe plus. Géomexpert maintien sa mention dans ses chiffres afin de mettre en évidences son utilisation passée.
- LogemLoiret explique que les différents types de financement du parc social renvoient aux différents niveaux de ressource des locataires futurs. Les aides de financement de l'Etat (aide à la pierre) sont modulées au regard de la vocation social du logement (plus un logement s'adressera à une population défavorisée plus les aides financières seront importantes). Le choix du PLAI⁴ et du PLUS⁵ se fait en fonction de l'équilibre budgétaire de l'opération et de la population visée.
- La DDT indique que généralement les logements en PLAI sont privilégiés sur des secteurs où il existe des équipements afin d'éviter l'augmentation de la précarité des populations. M. BERTRAND regrette que les collectivités ne soient pas plus associées à la définition du type de logements puisque dans sa commune des PLAI sont présents alors que son territoire est peu adapté pour ce type de population.
- Mme CHELLY rappelle que les garanties des logements sociaux sont portées à 50% par les communes et le département. A ce titre, il serait important que les communes soient plus associées dans le travail de programmation des opérations.
- Elle indique également que les fonctionnaires peuvent bénéficier du logement social et qu'il est important que les communes sachent qu'elles peuvent favoriser la mixité sociale au sein même des opérations de logements sociaux entre autre grâce à ce type de population.

¹ ABF : Architecte des Bâtiment de France

² AVAP : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

³ ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ex-AVAP)

⁴ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration, réservés aux personnes en situation de grande précarité.

⁵ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social, correspondent aux HLM traditionnelles.

- De la même manière, des opérations mixtes, avec une part de propriétaires et une part de locataires de logement sociaux, peuvent être envisagés pour assurer la mixité. La DDT indique que des études ont été menées et éclairent sur les seuils propriétaires occupants / Propriétaires bailleurs à prendre en compte afin que la mixité soit bien vécue (notamment afin d'éviter une dégradation de la copropriété).
- Mme CHELLY indique que sur Briare un certains nombres de logements collectifs ont été détruits au profit de petits logements individuels. Le taux de logement social sur la commune est de 24% en 2016. Elle soulève également les problèmes du relogement lors des opérations de réhabilitation / rénovation : des populations bénéficiant d'un très faible loyer ont vu leur loyer augmenter de manière importante lors du déménagement.
- LogemeLoiret revient sur plusieurs opérations récentes sur le territoire : à Ouzouer-sur-Trézée un certain nombre de logements a été réhabilité en social et un lotissement avec une part de locatif social a vu le jour. A Faverelles précise qu'il possède une dizaine de logements sociaux construits en entrée de bourg (route de Bléneau). Certains sont vacants.
- Les chiffres du recensement du logement social sont corrigés par LogemeLoiret. Les données utilisées sont issues de l'USH (Union Sociale de l'Habitat de la Région Centre), Géomexpert vérifiera la date exacte des données et éventuellement une réactualisation possible. Il interrogera l'USH sur les modalités du recensement : une moyenne à l'année, une comptabilité exacte à l'année, etc... Des tableaux à jour seront transmis par le bailleur au bureau d'études.
- Il précise qu'il est compliqué de restructurer les logements existants et qu'il est donc privilégier une action de démolition -reconstruction. Entre 45% et 43% des logements sont occupés par des personnes isolées (2.2 à 2.3 personnes par logement). La typologie des logements influe sur la vacance : les grands logements en individuel sont facilement loués. Ce qui n'est pas le cas des grands logements en collectif.
- M. BERTRAND indique qu'il serait intéressant de réfléchir aux logements non permanents. Une demande en la matière est en effet ressentie sur le territoire notamment à destination des médecins internes, des stagiaires, des apprentis, des consultants occasionnels et des ouvriers des centrales, etc... Mme CHELLY indique qu'une étude a été menée par une société privée et cette dernière en a déduit qu'il n'était pas nécessaire de créer une organisation centralisatrice car chacun s'arrange avec le privé. Géomexpert indique qu'ils occupent notamment les gîtes. De ce fait, la disponibilité en hébergement touristique s'en retrouve réduite ce qui est préjudiciable pour la fréquentation du territoire et la plus-value économique qu'elle génère.
- Les élus regrettent que lors de l'élaboration du SCoT, les effets qu'implique le classement en pôle relais n'aient pas été pris dans toute leur mesure notamment en ce qui concerne les objectifs de construction de logements sociaux. Ces objectifs devront trouver une traduction juridique au sein du PLUi.

- Concernant l'hébergement des personnes âgées, Mme CHELLY indique que les logements-foyers Myosotis ont du mal à se remplir car les gens préfèrent rester chez eux. Certains bénéficient des aides de l'Etat dans le financement de l'aide individualisée à la personne.
- LogemLoiret est propriétaire de la pension de famille « Le Moulin à Vent ». Mme CHELLY indique que cette population n'est pas autonome et est en insertion avec des éducateurs.
- La commune de Pierrefitte-ès-Bois informe qu'elle accueille 46 migrants temporaires qui sont logés au sein de l'ancienne colonie de vacances (ministère de l'environnement), dont la capacité est estimée à une centaine de personnes environ.

Prochaine réunion : jeudi 8 décembre 2016

Objet : Environnement