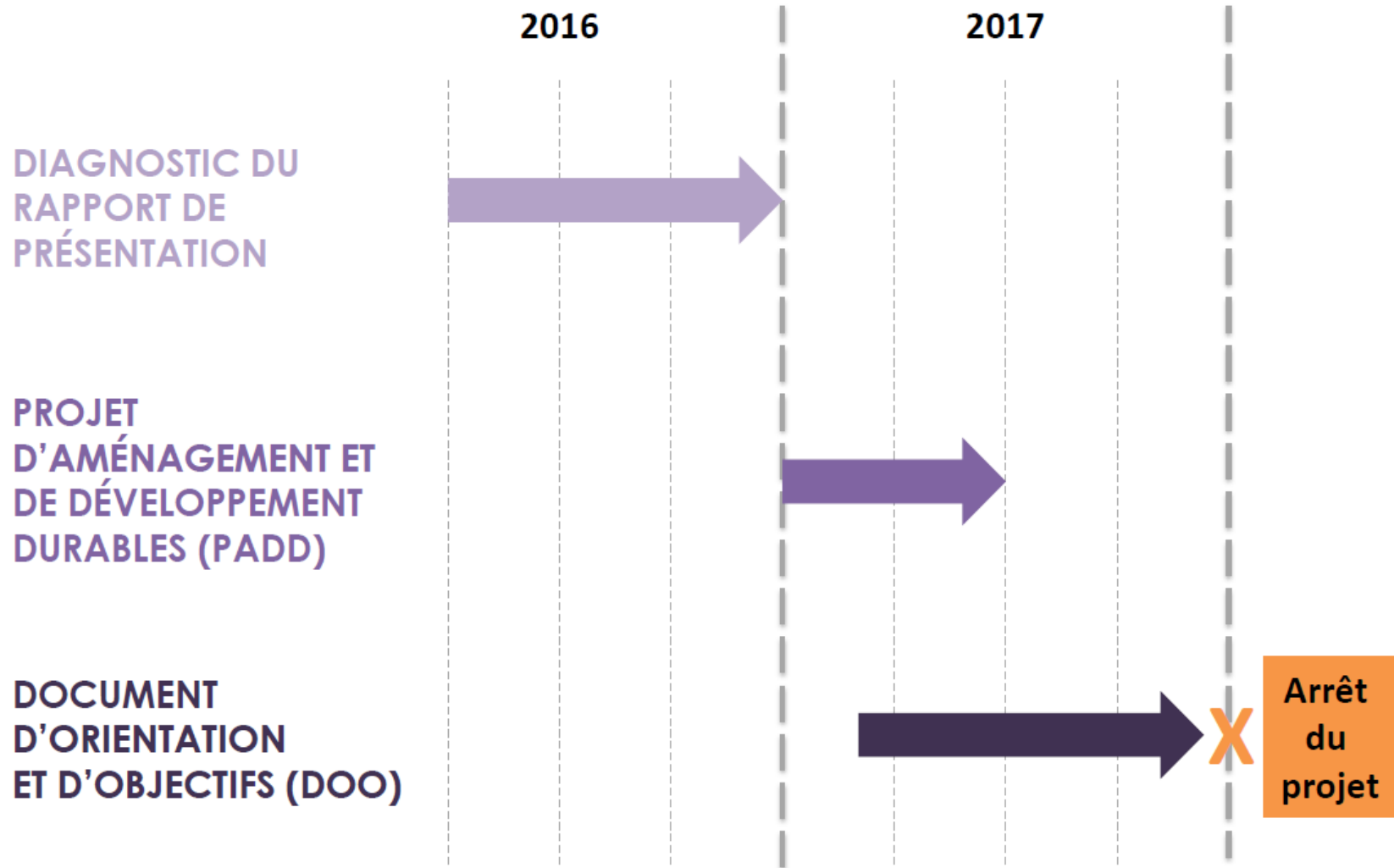


Diagnostic

SCoT Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais

Ateliers thématiques - Habitat

Le calendrier de la révision



OBJECTIF : SCoT approuvé au 1^{er} semestre 2018

Rappel : les grands enjeux de la révision du SCoT

- **Mettre à jour le SCoT en fonction de l'évaluation du SCoT et des données actualisées du diagnostic ;**
- **Compléter le SCoT au vu des nouvelles exigences législatives (Grenelle, ALUR, LAAAF...)** ;
- **Ajuster les règles en prenant en compte les retours sur expérience ;**
- **S'appuyer sur les piliers du SCoT actuel : « compléter et faire évoluer à la marge ».**

Prend en compte :

- les programmes d'équipement de l'Etat et des collectivités ;
- les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ;
- les plan climat-énergie territoriaux (PCET)

Est compatible avec :

- les directives de protection et de mise en valeur des paysages ;
- les chartes des parcs naturels régionaux et nationaux ;
- les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
- les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

Le SCoT : un document « intégrateur »

S'impose aux : (délai de 3 ans)

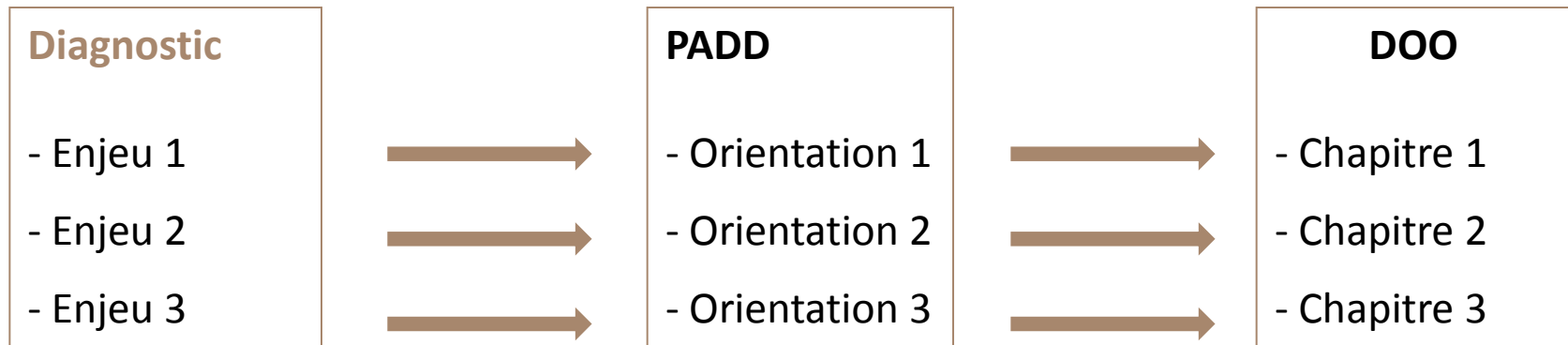
- programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- plans de déplacements urbains (PDU) ;
- schémas de développement commercial ;
- plans de sauvegarde et de mise en valeur ;

S'impose aux : (délai de 1 an)

- Documents d'urbanisme locaux (carte communale, POS, PLU/PLUi);

Rappel : les attendus du SCoT

- Chaque enjeu du diagnostic devra faire l'objet d'un objectif du PADD...
- ...et avoir une traduction opposable dans le DOO, sous forme de prescription, ou de recommandation.



Parallélisme des formes dans les pièces constitutives du SCoT

Exemples :

- **Diagnostic :** *Fragilisation des commerces et des services en milieu rural,*
- **PADD :** *Objectif de conforter les commerces de proximité,*
- **DOO :** *Orientations pour dynamiser les centralités de bourg, pour limiter les développements commerciaux hors des taches urbaines.*

La réforme territoriale : quel impact sur le SCoT ?

- Un impact sur le périmètre du SCoT avec le départ de la c.c. du Bellegardois ;
- A l'intérieur du nouveau périmètre, la seule incidence concerne les règles du SCoT: elles ne pourront plus être déclinées selon les anciennes c.c.
- Proposition : décliner les règles en s'appuyant sur
 - Sur l'armature territoriale
 - En les déclinant pour les nouvelles EPCI pour faciliter la mise en œuvre des PLUi.



Objectif des ateliers thématiques :

1. Révéler les nouveaux enjeux du SCoT, en tenant compte :

- de l'actualisation des données du diagnostic.
- des nouvelles exigences législatives (Grenelle, ALUR, LAAAF...).
- Des retours d'expérience et des nouveaux projets sur le territoire.

2. Vérifier thème par thème, si le PADD actuel est toujours en phase avec les enjeux du diagnostic actualisé.

NB : ces ateliers ne sont pas des ateliers de restitution, mais d'échange et de validation des enjeux à partir des données de cadrage présentées.

Programme des ateliers thématiques

- **Mardi 21 Juin 2016 :**
 - Armature territoriale/démographie/habitat,
 - Déplacements,
 - Economie/commerce.
- **Mercredi 22 Juin 2016 :**
 - Environnement,
 - Agriculture,
 - Consommation foncière.

Programme de l'atelier **ARMATURE TERRITORIALE ET HABITAT**

- **Armature territoriale**
 - Les capacités d'accueil du territoire
 - L'armature du SCoT initial
 - **Socio-démographie,**
 - **Habitat et logement**
 - Estimation des besoins de production en logements,
 - Adéquation entre l'offre et la demande en logements.
- ⇒ **Vos réactions sur les éléments présentés.**
- ⇒ **Vos expériences et votre vision.**

Les sources mobilisées

- **Travail de terrain,**
- **Les ateliers territoriaux,**
- **Le questionnaire transmis aux EPCI,**
- **La base documentaire fournie par le Pays,**
- **Le bilan du SCoT (juin 2015),**
- **Nos bases de données (INSEE, Sit@del),**
- **... ?**

Les attendus du SCoT par rapport à l'armature territoriale et l'habitat

Que demande le code ?

- décliner les politiques publiques par territoires (armature territoriale),
- définir les principes de la politique de l'habitat,
- préciser les objectifs d'offre de nouveaux logements,
- préciser les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant.

- **Armature territoriale,**
- **Socio-démographie,**
- **Logement / Habitat**

Armature territoriale : SCoT actuel

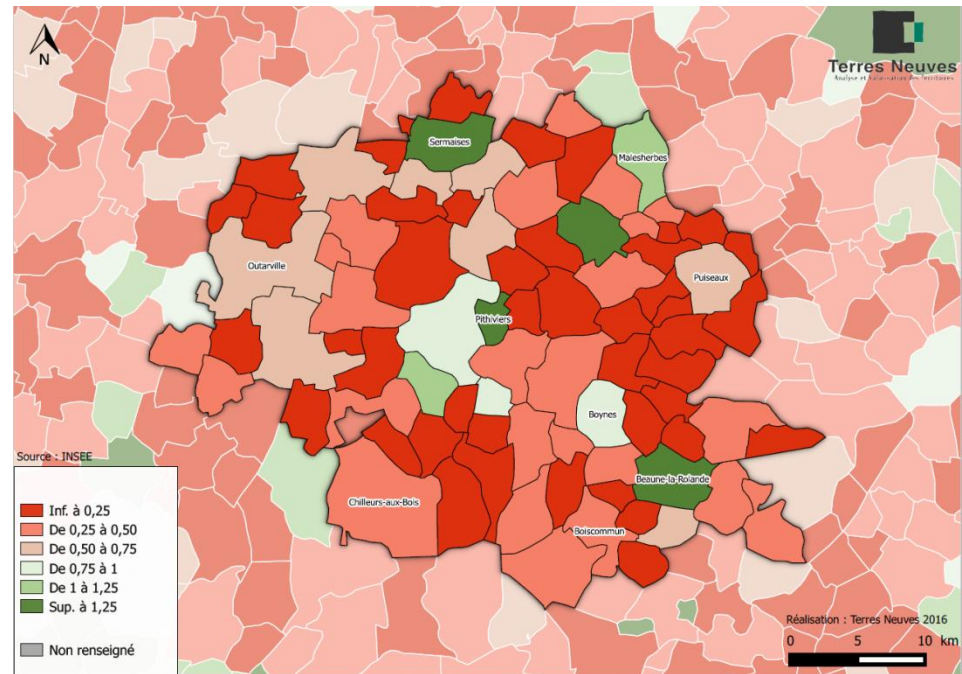
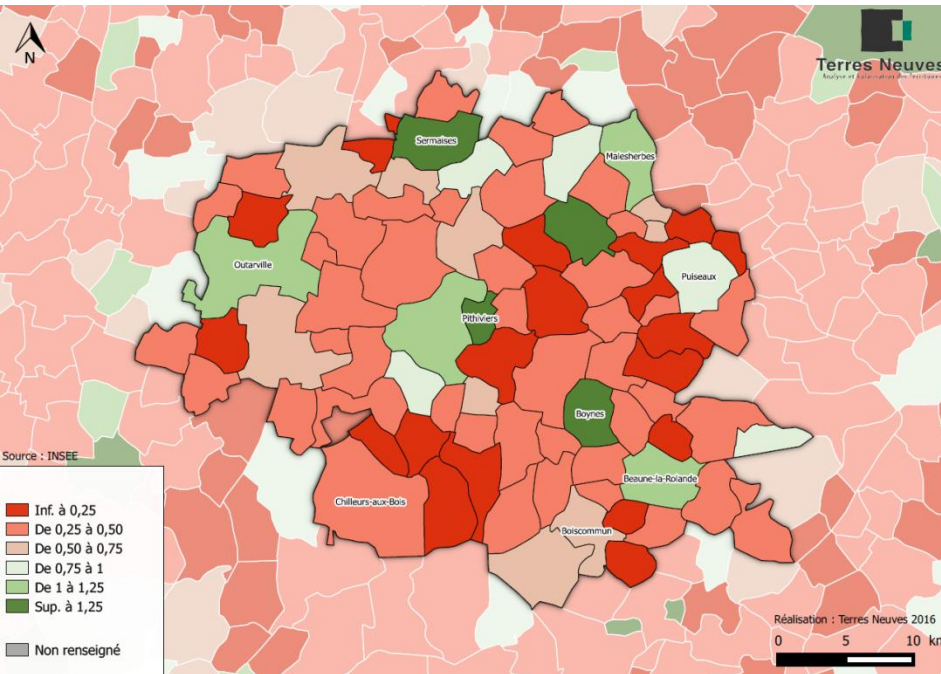


Armature territoriale – capacités d'accueil

Un ratio qui se dégrade et des inégalités territoriales qui se creusent

En 1999 (**0,83**)

En 2012 (**0,71**)

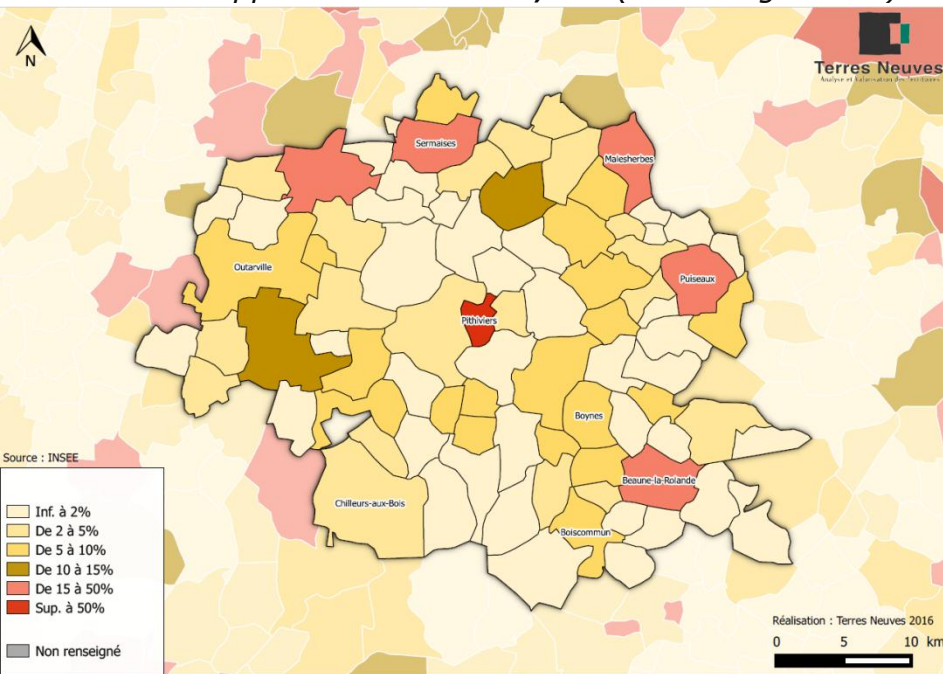


- Un indice de 0,71 sur le territoire, contre 0,87 dans le Loiret (2012),
- Une concentration de plus en plus forte des emplois sur les polarités,
- Sur Pithiviers :
 - en 1999, l'indice était de 1,45,
 - en 2012, il est de 1,52.

Une diversité du parc très limitée aux polarités

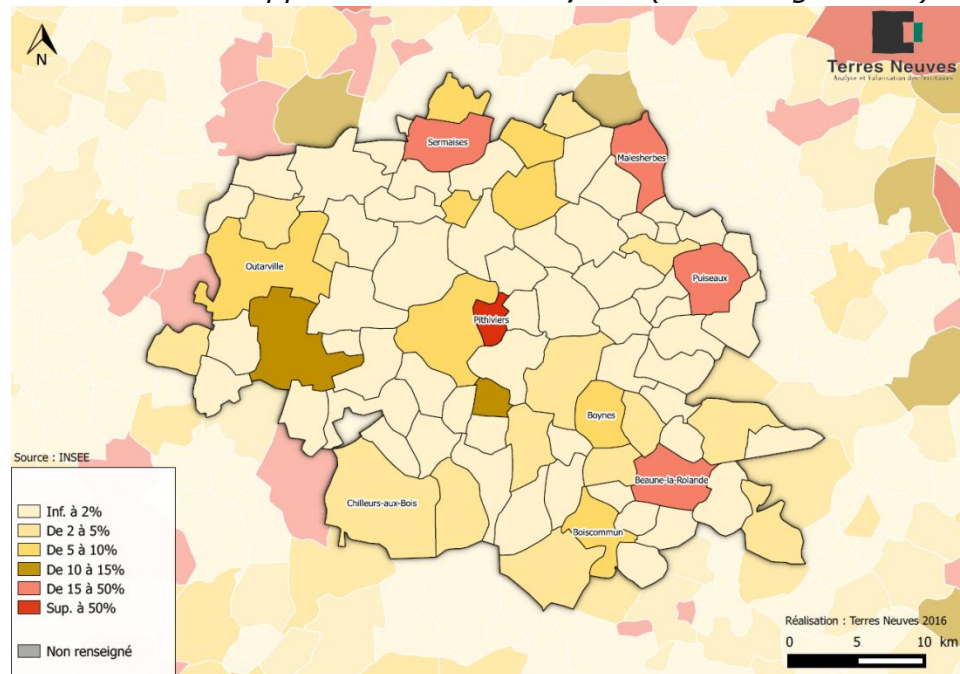
En 1999

Total : 4757 appartements soit **17,6%** (27008 logements)



En 2012

Total : 5188 appartements soit **17,1%** (30215 logements)

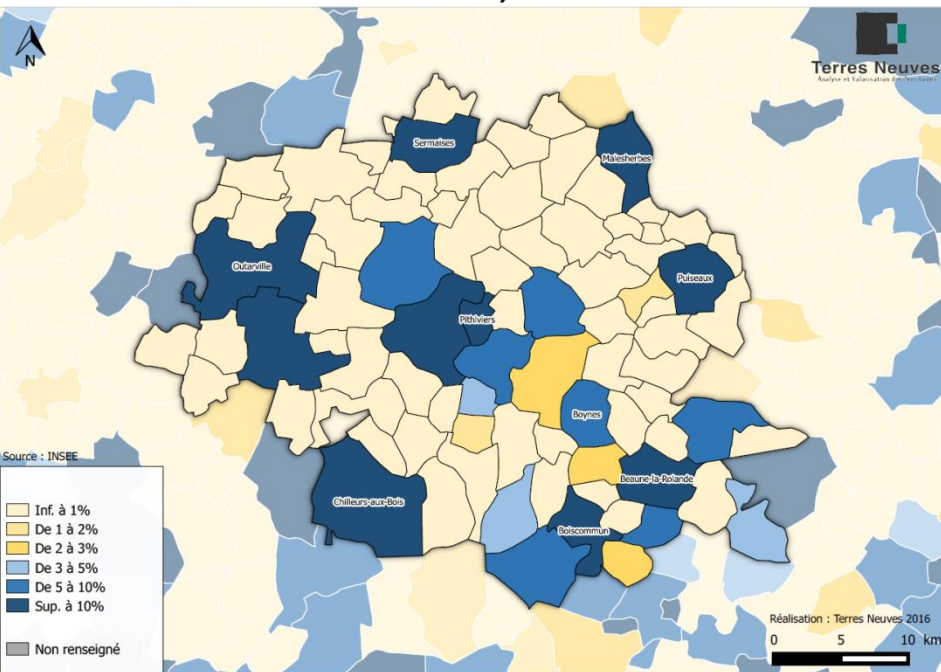


- Des polarités bien marquées,
- Sur le Pays, un nombre d'appartements qui augmente... mais une part en diminution.

Diminution de la part des logements sociaux

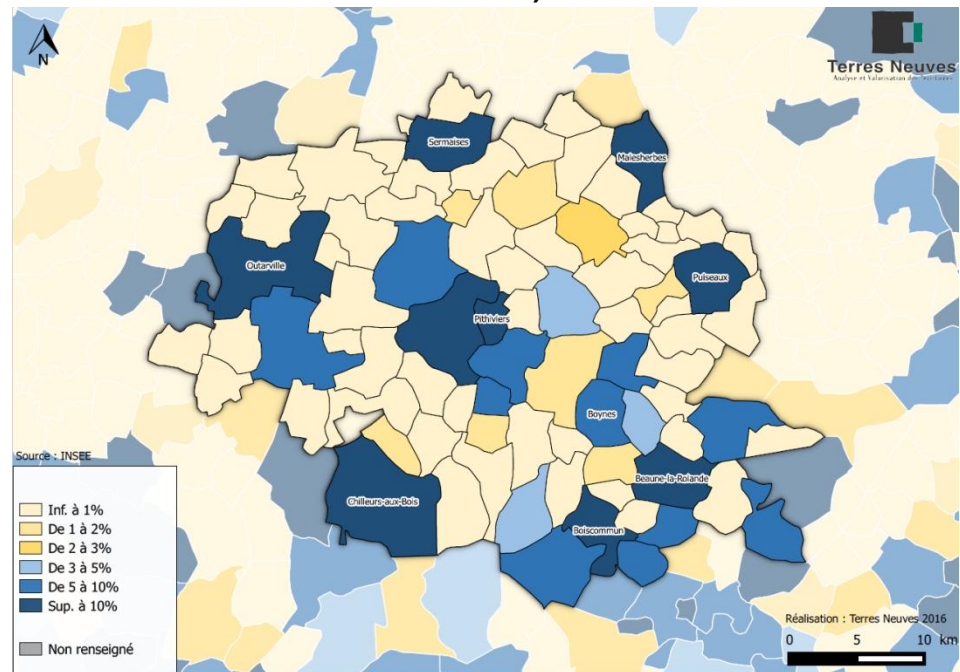
En 1999

Total : 13,3%



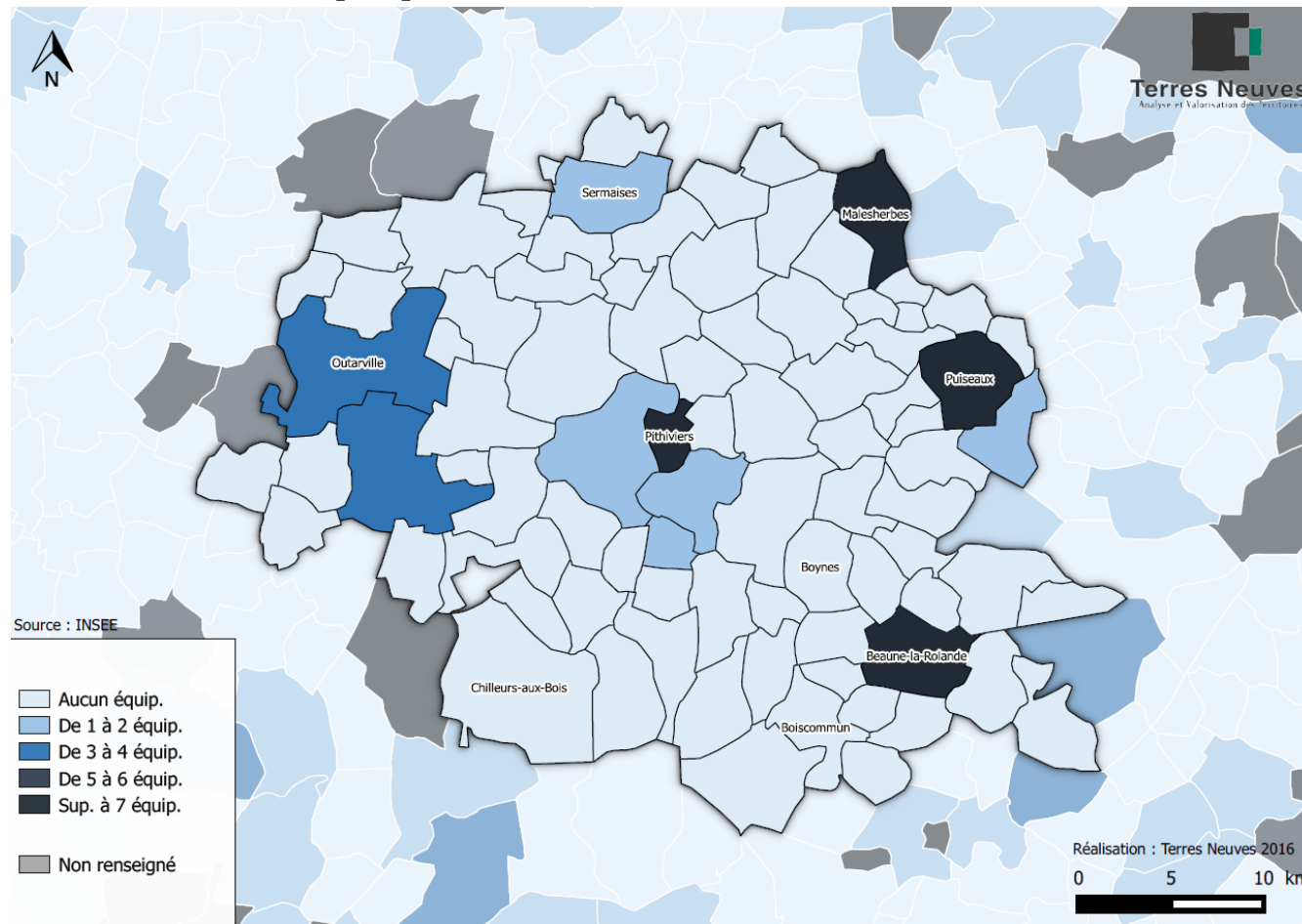
En 2012

Total : 11,8%



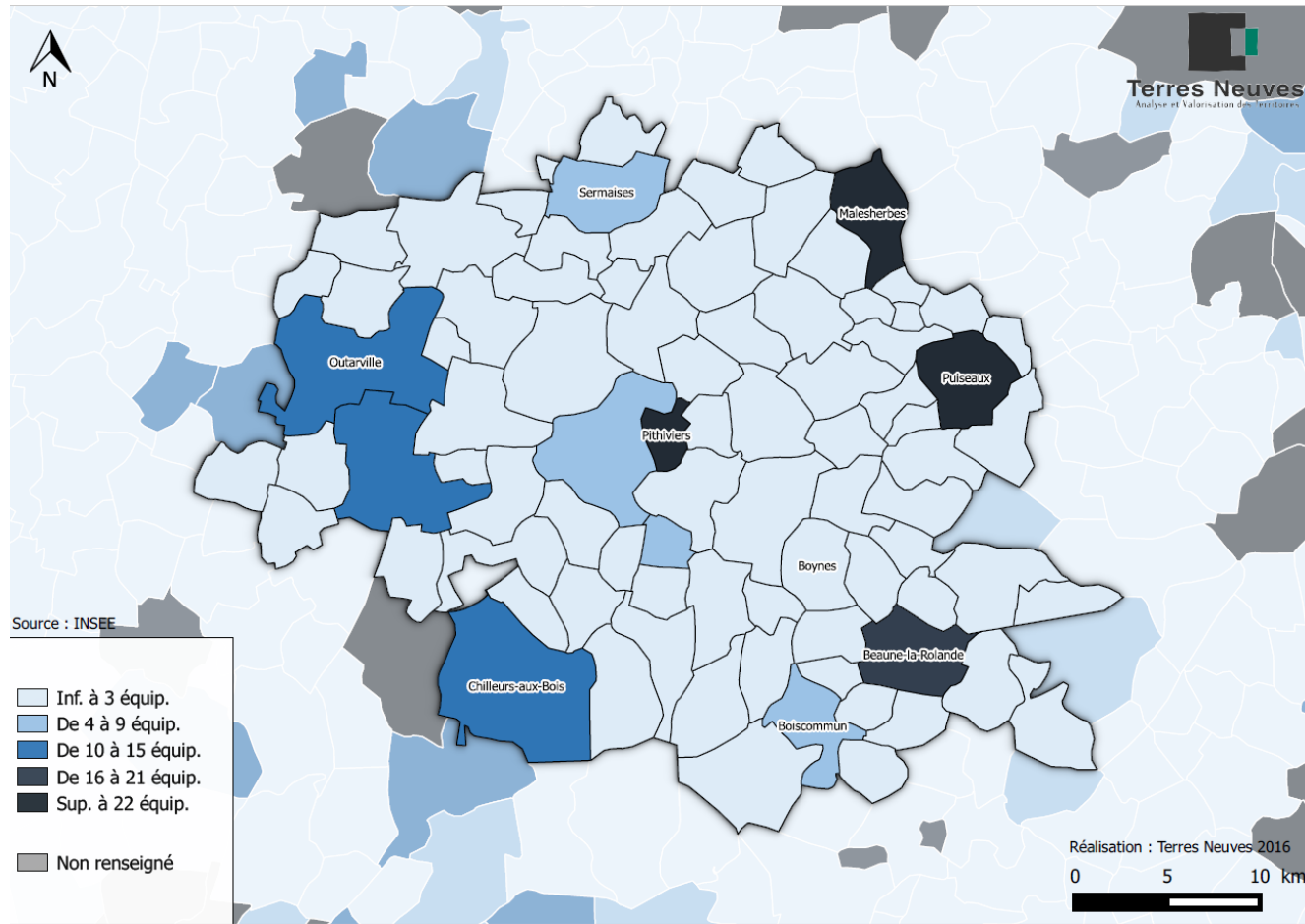
- Les polarités sont les plus marquées,
- Sur Pithiviers :
 - en 1999, l'indice était de 40,6%,
 - en 2012, il est de 36,3%.

Équipements intermédiaires



- 80 équipements intermédiaires... dont 29 dans le pôle urbain (26 à Pithiviers),
- Une fois de plus, des polarités bien marquées.

Équipements médicaux



- 237 équipements médicaux... dont 90 dans le pôle urbain (78 à Pithiviers),
- Une fois de plus, des polarités bien marquées.

Armature territoriale

Les mécanismes actuels du SCoT : une déclinaison par EPCI

	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
Beunois	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 Beauce	15	430	22	37	1,8
Terres Puisatines	30	610	31	50	2,5
Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais	261	8 690	435	677	33,8

- Objectif de départ de 400 logements supplémentaires chaque année (DOG, Décembre 2011)
- Production estimée par an : 280 (estimation *Terres Neuves* pour 2012, sans la C.C. du Bellegardois)
- Le découpage n'est aujourd'hui plus forcément opérationnel,
- Des objectifs par catégories de l'armature pour le SCoT révisé ?

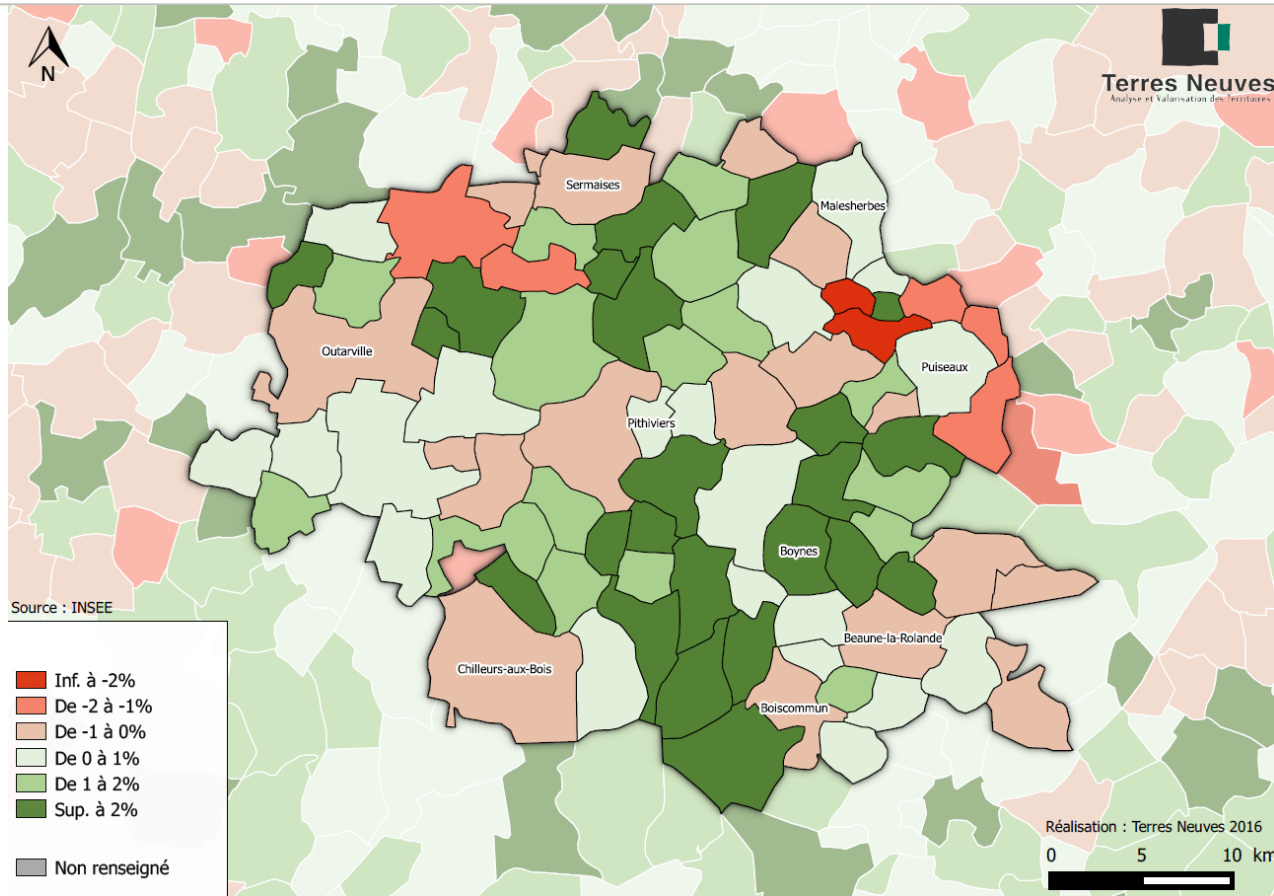
Armature territoriale : enjeux

- Un déséquilibre Est/Ouest en termes de polarisation autour des pôles structurants,
- Une armature clairement établie au vu de l'analyse des capacités d'accueil,
- Des polarités à conforter, notamment le pôle urbain (influences extérieures croissantes et déséquilibres internes),
- Des ajustements à effectuer pour affiner le projet politique ? (distinctions au sein du pôle urbain, périmètre du pôle urbain),
- Des mécanismes du SCoT à adapter ? (remettre l'armature au centre du projet...).

- **Armature territoriale,**
- **Socio-démographie,**
- **Logement / Habitat**

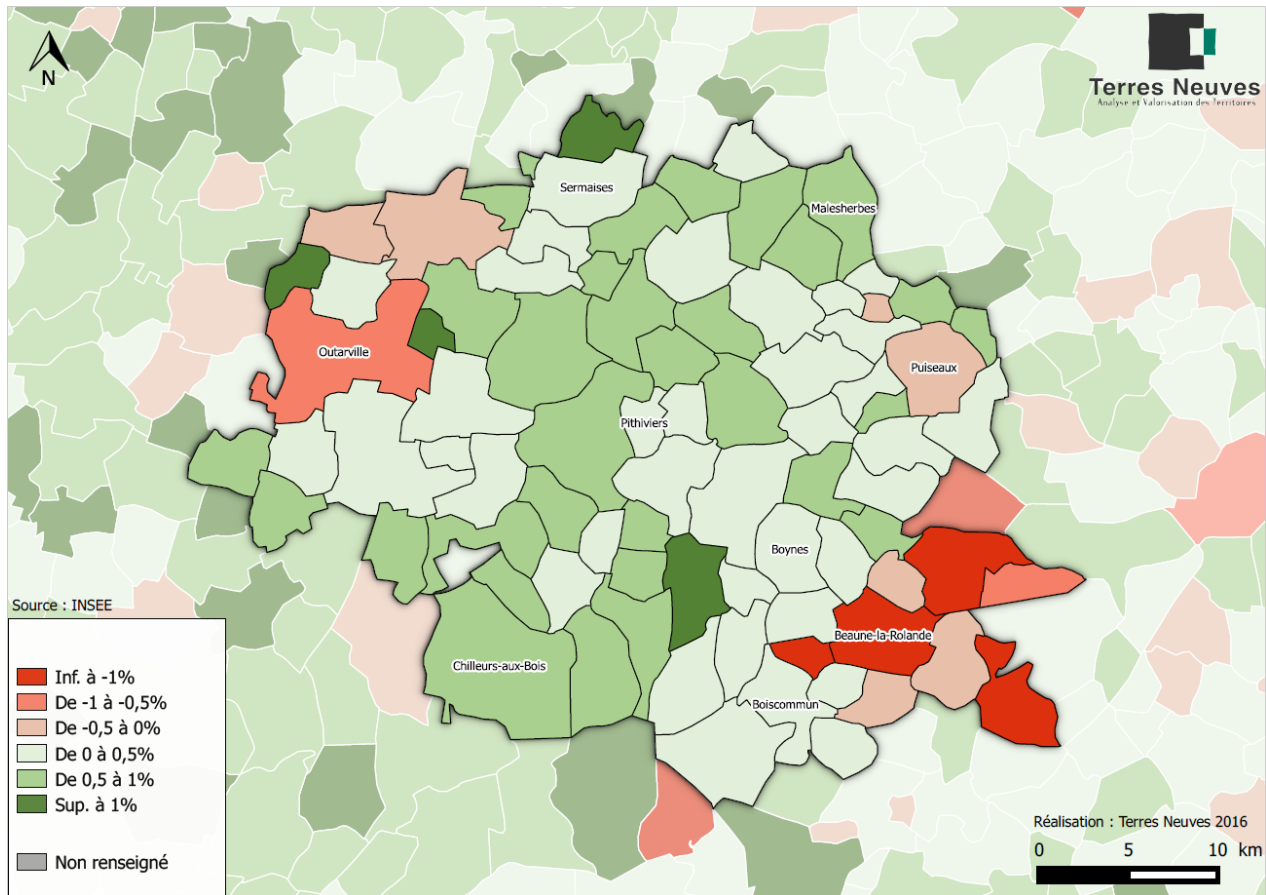
- **Rappel : les objectifs du SCoT :**
 - Une croissance moyenne de 0,9 % (extrapolation des objectifs initiaux),
 - Objectifs au sein de l'armature (PADD) :
 - Développer démographiquement le pôle urbain pour le structurer,
 - Conforter les pôles secondaires,
 - Assurer la vitalité des espaces ruraux.
 - Une répartition de la croissance au sein de l'armature difficilement lisible...
 - Pôle urbain : ? (un tiers des nouveaux habitants, soit 1,36% de croissance)
 - Pôles structurants : ?
 - Pôles structurants (à conforter/à développer) : ?
 - Pôles locaux : ?
 - Communes rurales : ?

Socio-démographie : taux de croissance 2006-2012



- Moyenne SCoT : 0,78%.
- La plupart des polarités sont en croissance négative,
- Dispersion de la population : taux de croissance plus importants sur les communes rurales,
- Une répartition hétérogène et surprenante : une attractivité plus forte au sud-est.

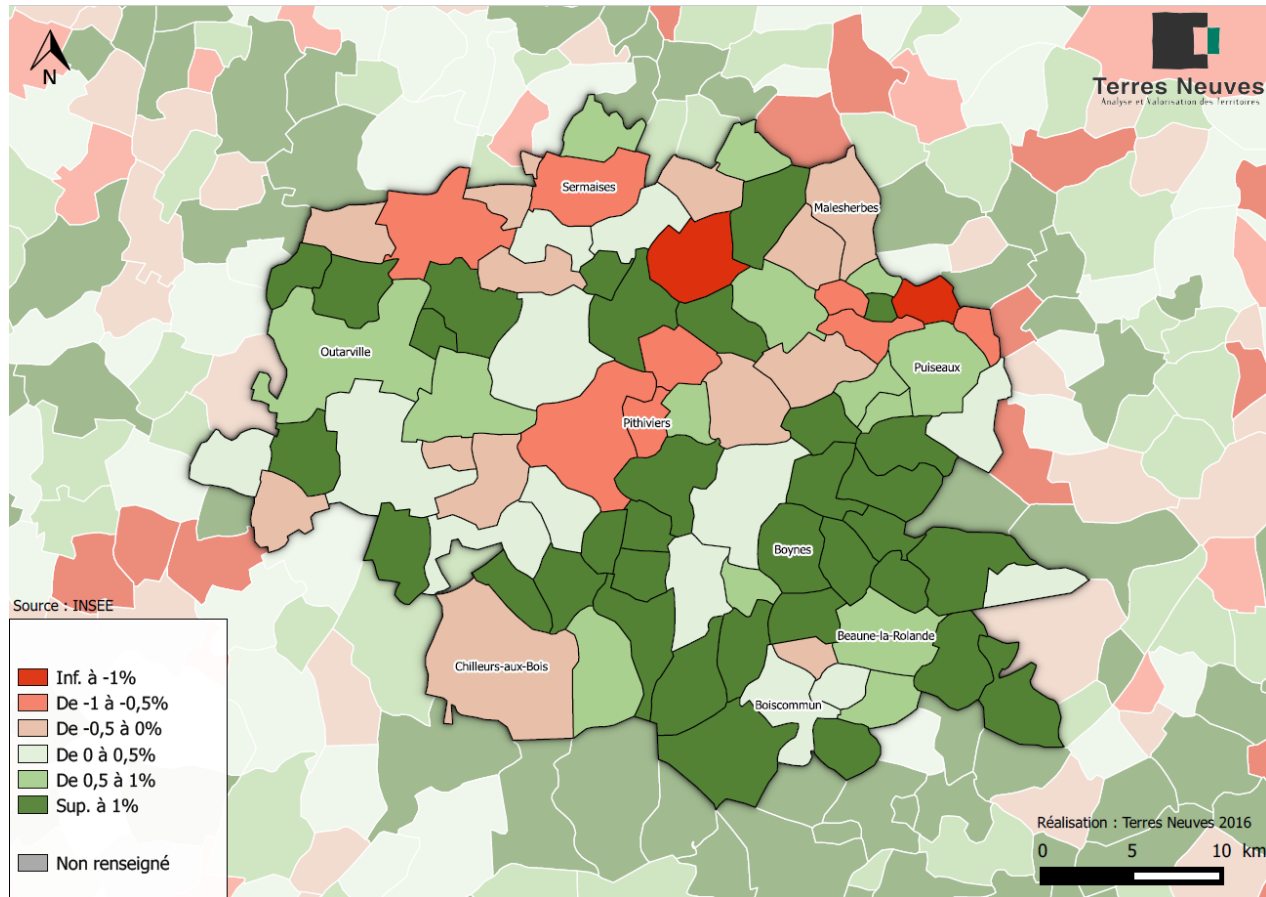
Solde naturel 1999-2012



- **Un solde naturel globalement positif mais inégal :**

- Solde négatif dans le Sud-Est

Solde migratoire 1999-2012



- **Un solde migratoire plutôt inégal :**

- Communes du Nord pas forcément très attractives (exemple de Malesherbes ou encore Césarville-Dossainville, Orville)
- Beaucoup d'arrivées en provenance de l'Essonne, dont certaines personnes qui ont du mal à s'adapter ayant du mal à s'adapter (isolement, charges financières...)

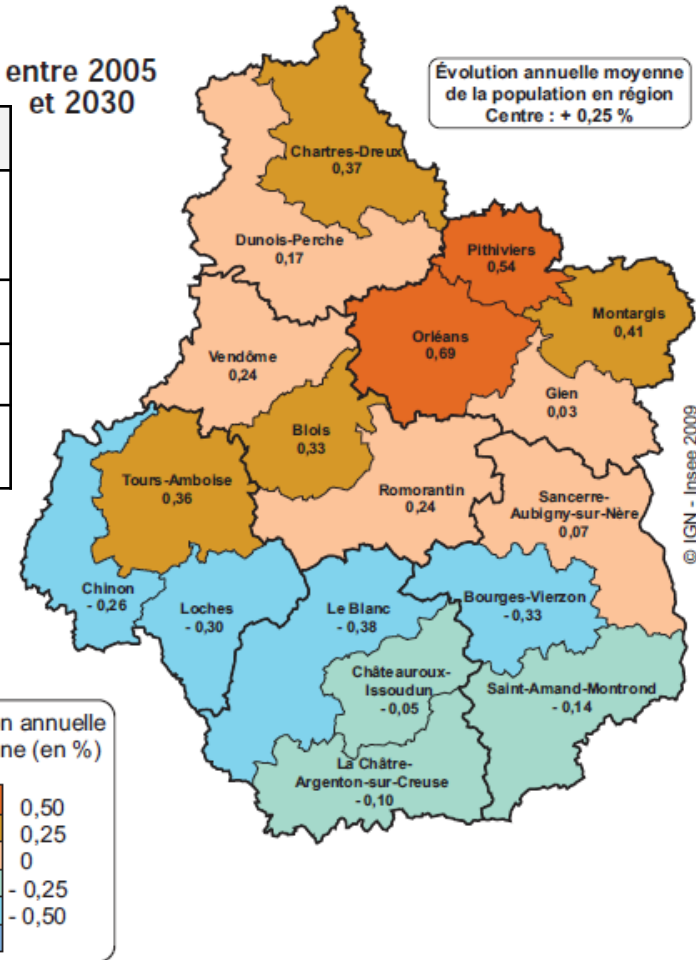
Tendances récentes d'évolutions démographiques

	Population totale (hab)	Part de la pop (%)	Evolution de la pop (hab)	Taux de croissance (%)	Part de la croissance récente (%)	Objectif du SCoT actuel
Communes rurales	17265	35,1%	2510	1,22	46,3%	?
Pôles locaux équipés	10511	17,2%	1638	1,31	30,2%	?
Pôles structurants	13370	21,8%	531	0,31	9,8%	?
Pôles structurants (à conforter/à développer)	6902	11,3%	460	0,53	8,5%	?
Pôle urbain	13226	21,6	288	0,17	5,3%	33 %
SCoT	61274	100%	5427	0,72	100%	100 %

- Une situation contrastée au sein du pôle urbain.
- Un objectif de confortement des polarités non atteint.

TCAM (taux de croissance annuel moyen)	1990-2005		Prévision 2005-2030	
	Bassin Pithiviers	Région Centre	Bassin Pithiviers	Région Centre
Solde naturel	0,20 %	0,20 %	0,09 %	0,05 %
Solde migratoire	0,44 %	0,13 %	0,46 %	0,20 %
Taux de croissance	0,64 %	0,33 %	0,55 %	0,25 %

entre 2005 et 2030

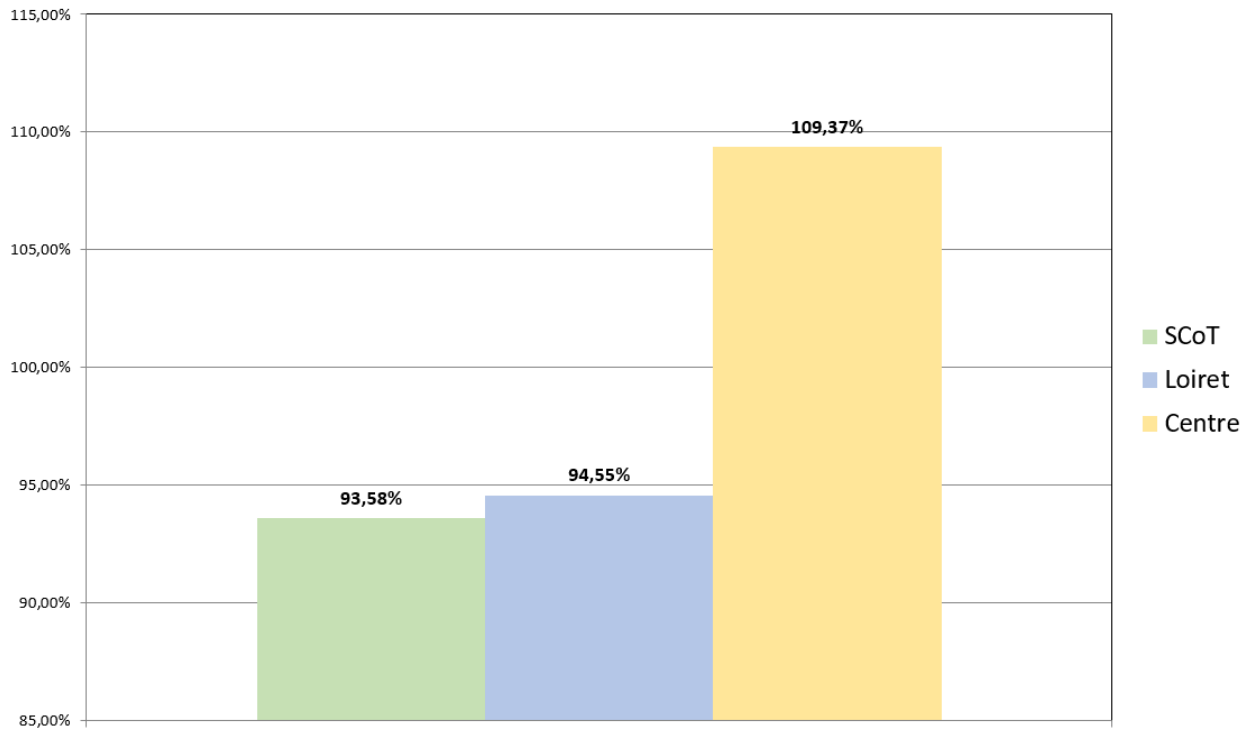


- Un scénario de l'INSEE élaboré en 2009, qui peut aujourd'hui être qualifié « d'optimiste » car il n'anticipait pas les effets de la crise.
- Un scénario qui prévoit une croissance de 0,54% sur le bassin de Pithiviers, soit l'une des plus fortes de la région,
- Un scénario largement en deçà des objectifs du SCoT (0,9%).

Enjeux à valider : croissance démographique

- Un objectif ambitieux au vu des prévisions sur le département,
- L'objectif de 0,9% de croissance est-il toujours réaliste ?
- Les retombées de croissance économique et démographique liées à l'A19 étaient-elle trop ambitieuses ?
- Comment développer autrement l'attractivité territoriale ?
- Des polarités à conforter démographiquement (objectif du SCoT actuel non atteint en matière de répartition)
- Un risque de « *dortoirisation* » sur certaines communes ?

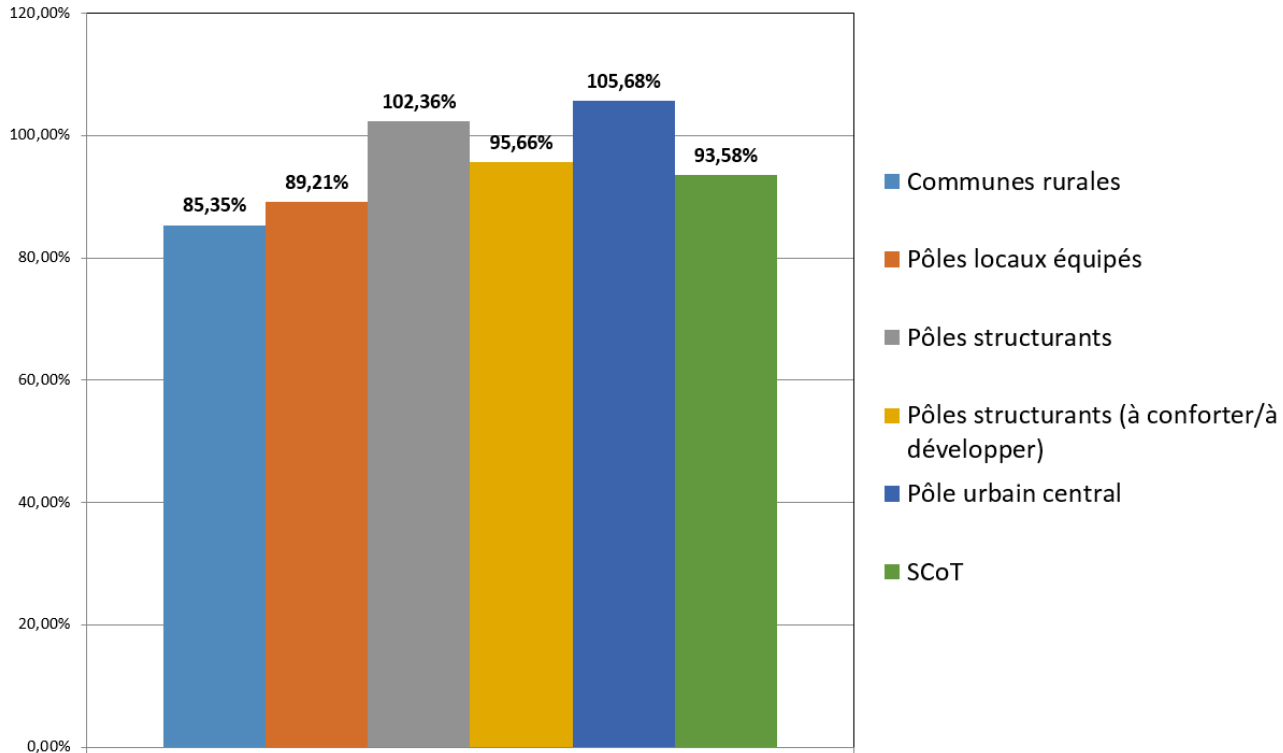
Une population légèrement plus jeune qu'au niveau régional



- ***L'indice de vieillissement*** est le rapport de la population des 60 ans et plus, à celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 60 ans ou plus et les moins de 20 ans sont présents dans les mêmes proportions. Plus l'indice est faible élevé, plus il est favorable aux personnes âgées.
 - SCoT : indice de 93,58%
- => Une population globalement plus jeune que sur l'ensemble de la région.

Tendances récentes d'évolutions socio-démographiques

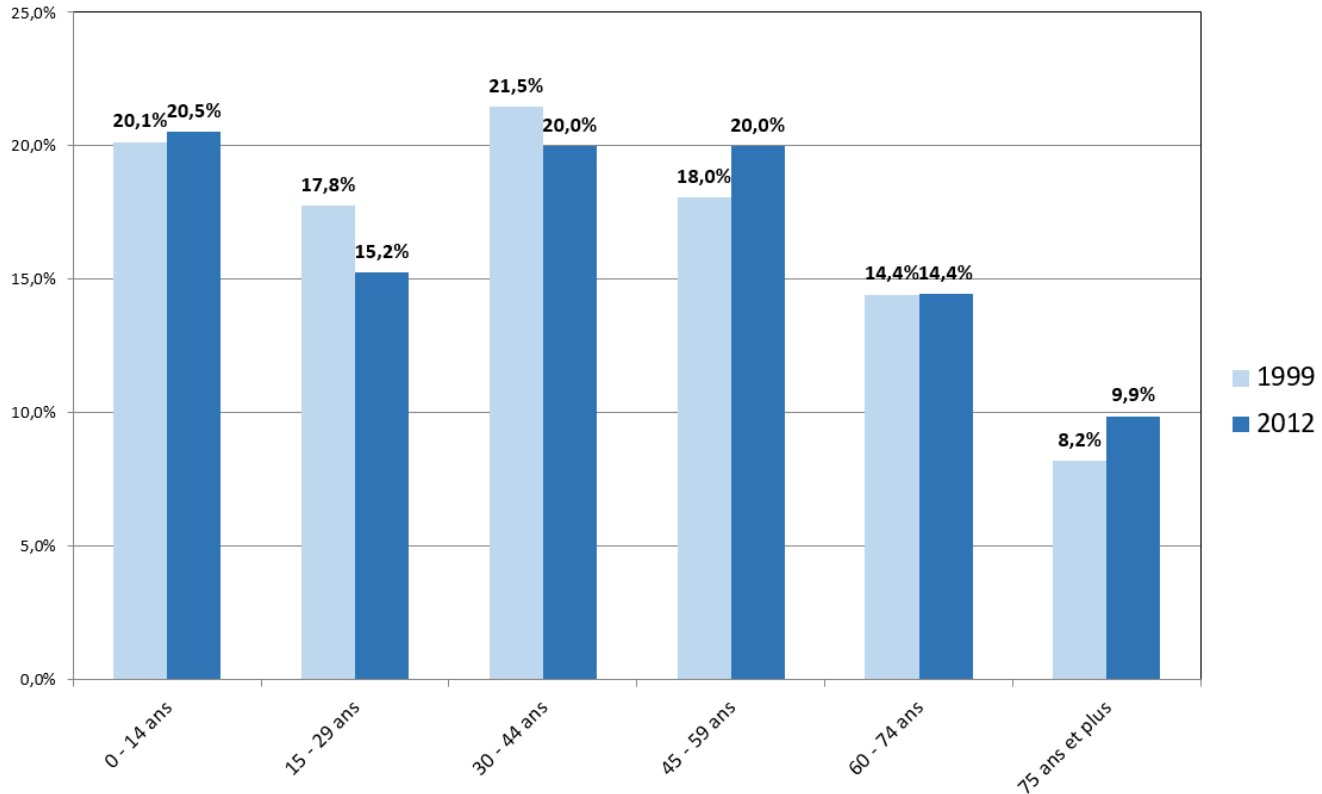
Une population âgée dans le pôle urbain, plus jeune dans les communes rurales



- **L'indice de vieillissement** est le rapport de la population des 60 ans et plus, à celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 60 ans ou plus et les moins de 20 ans sont présents dans les mêmes proportions. Plus l'indice est faible élevé, plus il est favorable aux personnes âgées.

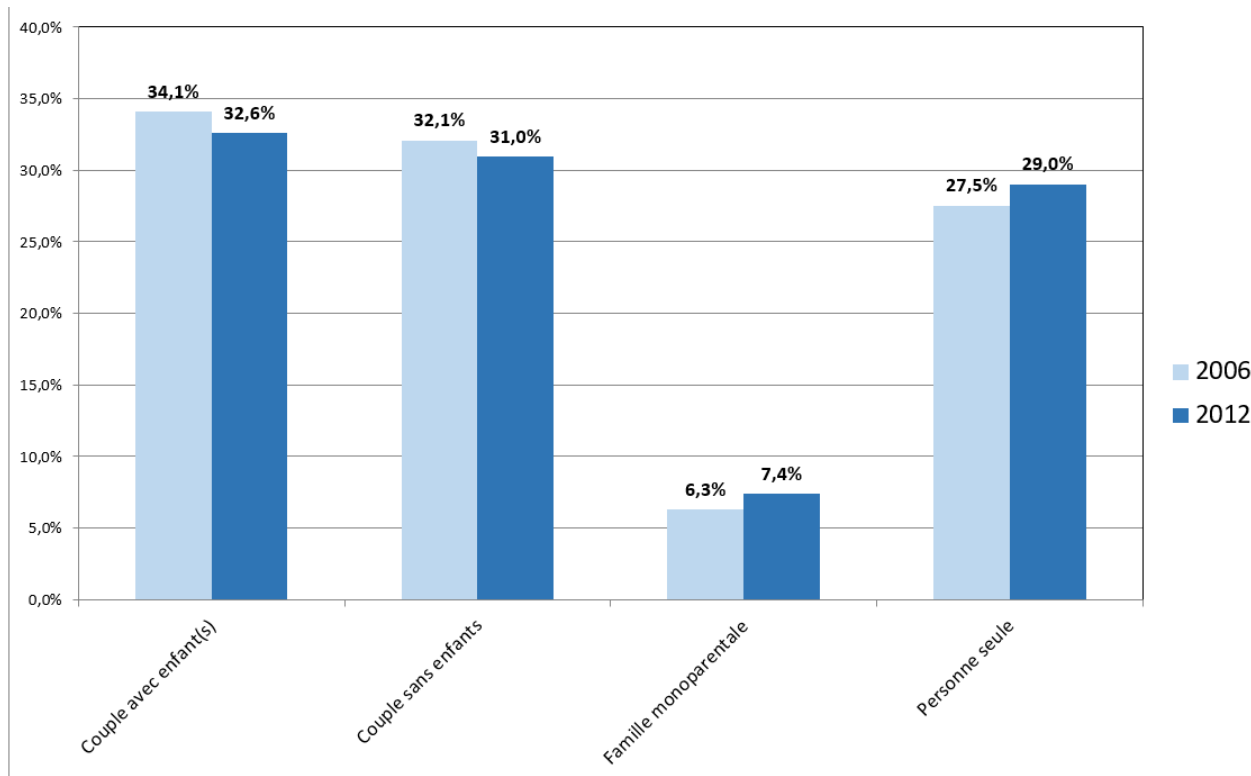
- Un indice qui devrait atteindre 143% en 2030 (source INSEE).

Structure par âge en 1999 et 2012



- D'une manière générale : moins de jeunes actifs,
- La part des 75 et + en progression

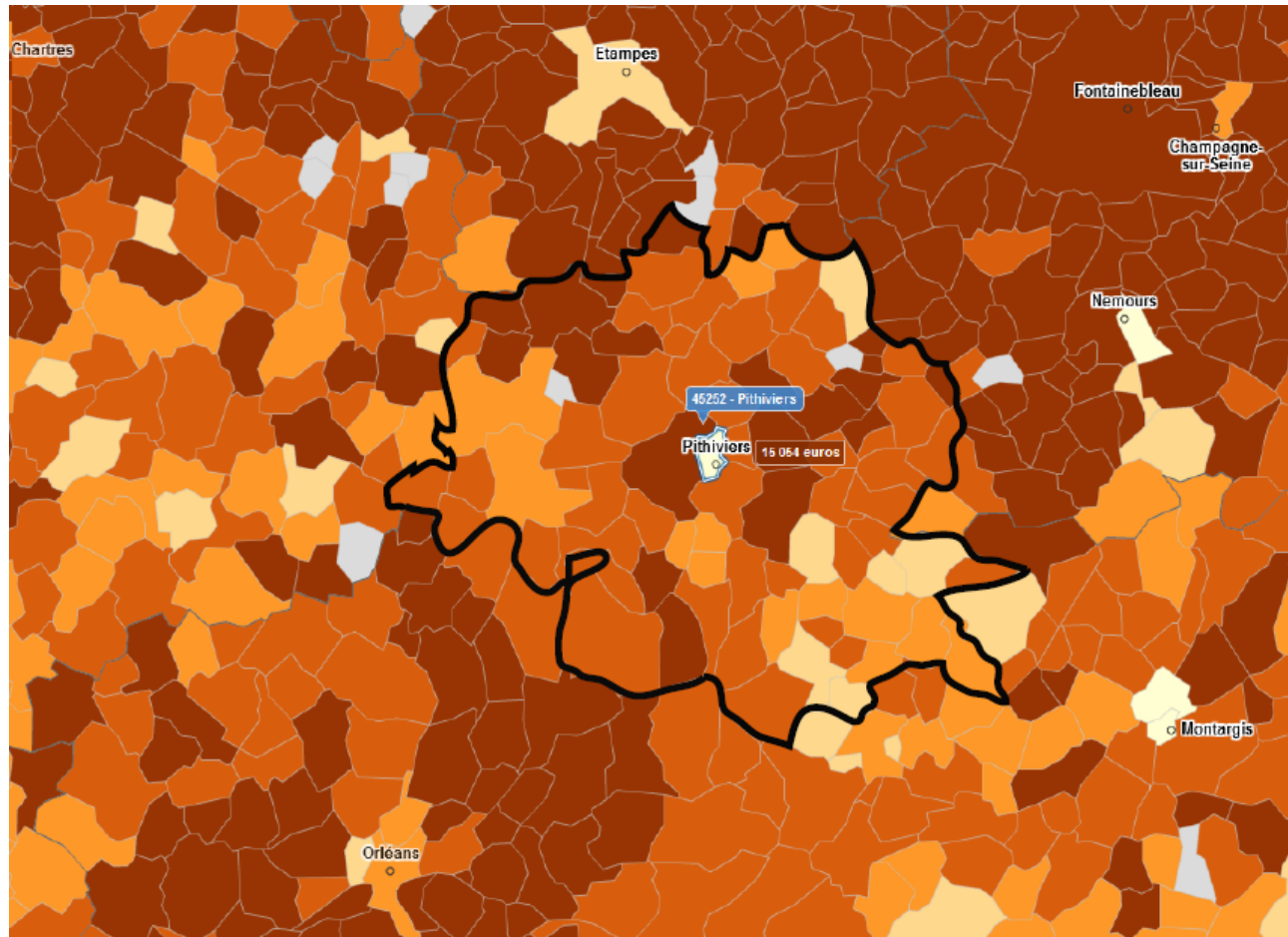
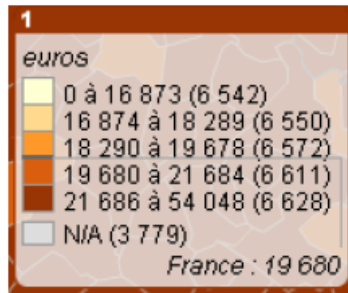
Taille moyenne des ménages : une diminution plus forte qu'attendu



Source INSEE 2012

- Personnes seules en 1999 : 26,2%
- Personnes seules en 2006 : 27,5%
- Personnes seules en 2012 : 29%

Revenus des ménages en 2012



- Des revenus globalement dans la moyenne départementale,
- Des inégalités qui se creusent entre les deux déciles extrêmes,
- Des inégalités qui se creusent entre les territoires (ex. vallée de l'Essonne).

Enjeux à valider : croissance démographique

- Un vieillissement de la population en cours... et qui va s'accélérer,
- Les besoins liés au vieillissement et à la dispersion de l'habitat à anticiper,
- Une taille moyenne des ménages en diminution (qui devrait se poursuivre),
- Des inégalités territoriales qui se creusent (âge de la population, revenus...).

- **Armature territoriale,**
- **Socio-démographie,**
- **Logement / Habitat**

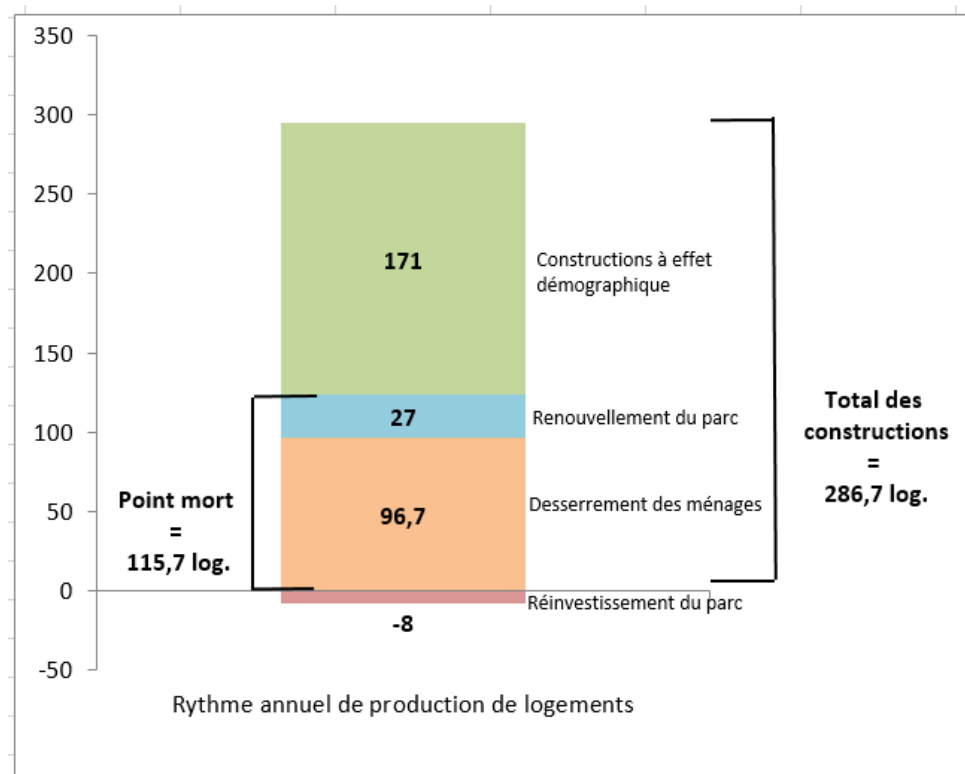
Estimation des besoins de production en logements

- **Le point mort de production dépend :**

- Du desserrement des ménages,
- De l'occupation du parc (vacances, résidences secondaires),
- Du renouvellement du parc.

- **Rythme annuel de production de logements : 286,7 logements**

- **115 log/an pour maintenir la population**



Zoom sur l'occupation du parc :

Logements vacants 1999 : 1748

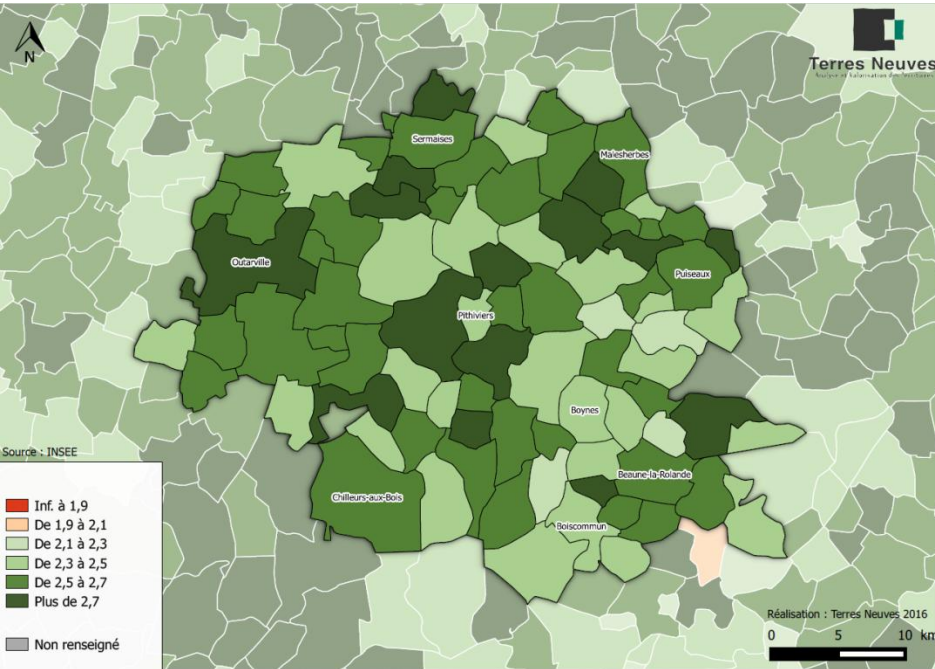
Logements vacants 2012 : 2578,37 (+830)

Résidences secondaires 1999 : 3460

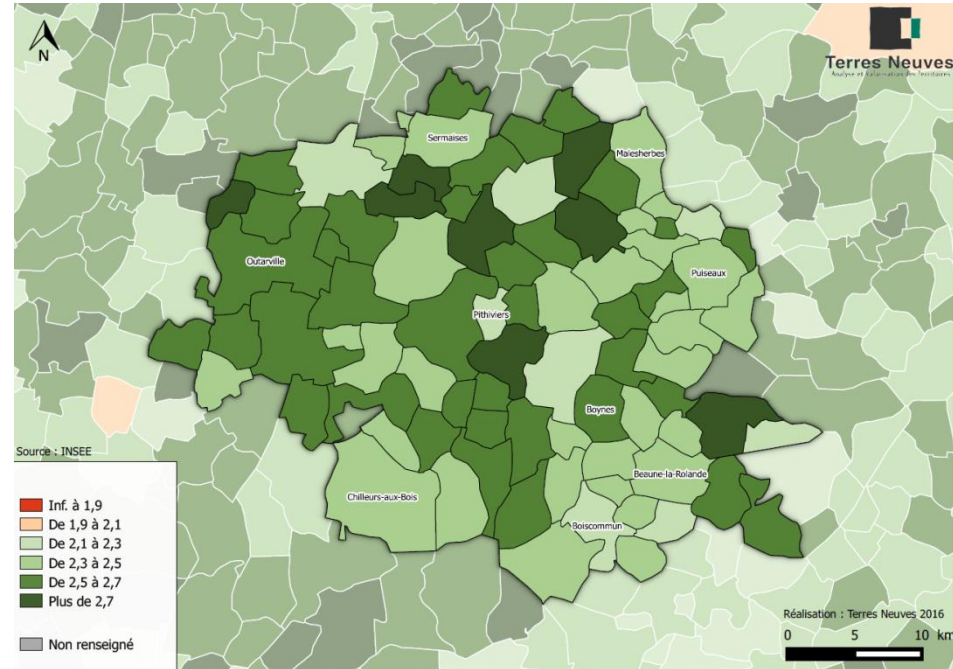
Résidences secondaires 2012 : 2520 (-920)

Une taille moyenne des ménages en baisse : 97 log/an

En 1999
Taille moyenne : **2,68**



En 2012
Taille moyenne : **2,44**

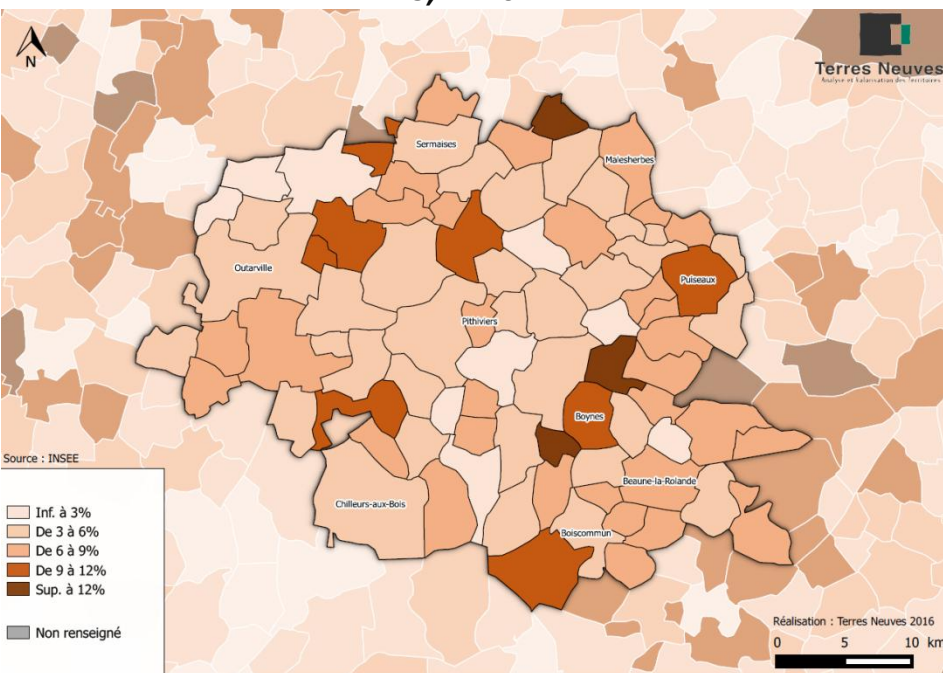


- Une taille moyenne des ménages encore élevée
- Une taille moyenne des ménages en forte baisse,
- Une baisse qui devrait se poursuivre, en lien avec le vieillissement de la population.

Une hausse de la vacance : 63 log/an

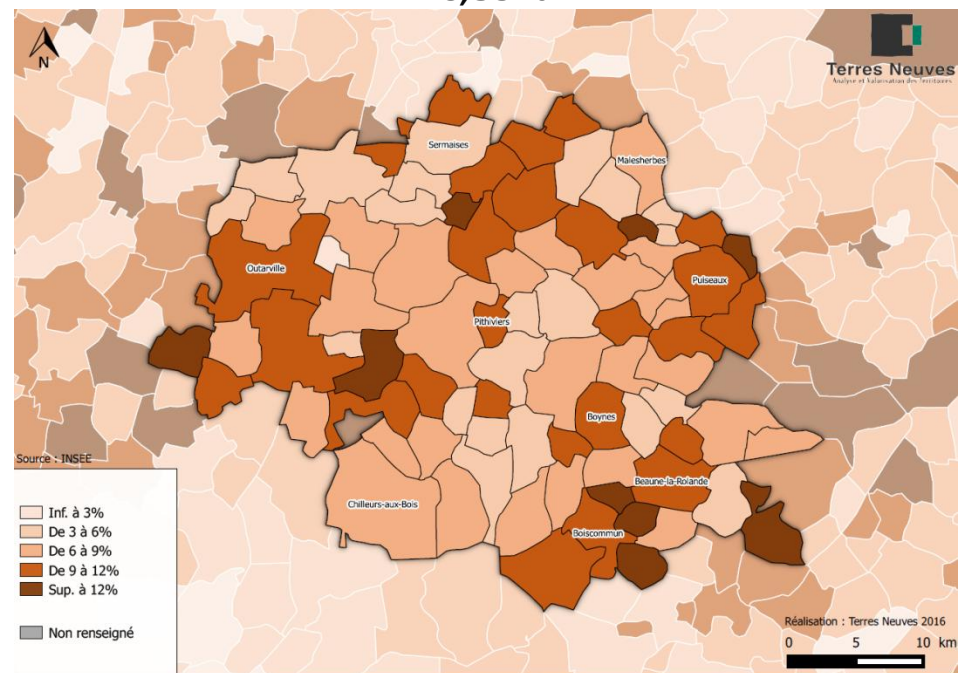
En 1999

6,47%



En 2012

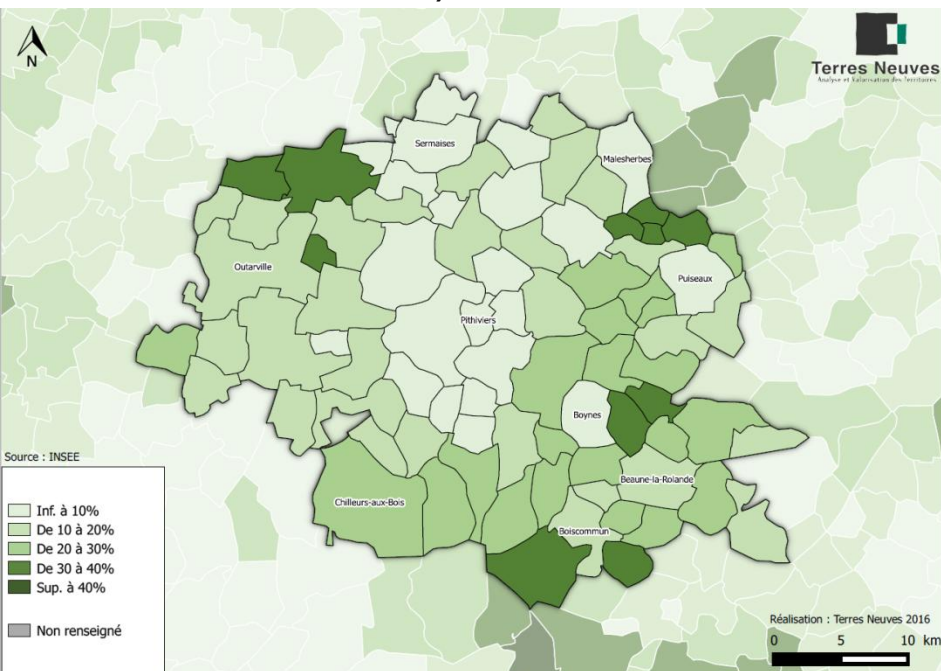
8,53%



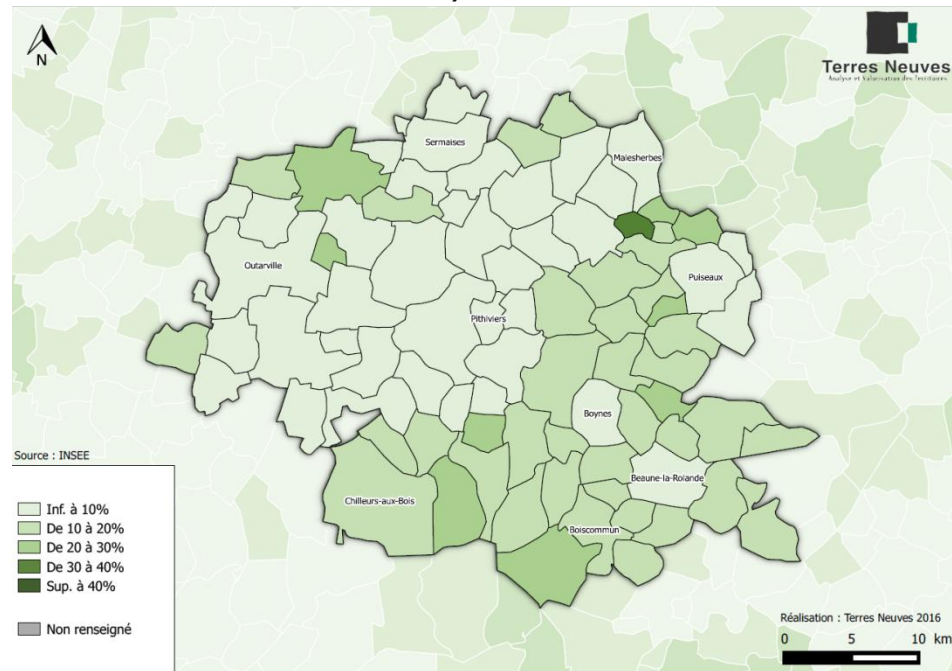
- Une forte progression de la vacance : +2,06 points (vacance structurelle plus que conjoncturelle)
- Sur Pithiviers :
 - En 1999 : 8,22% (351 logements vacants)
 - En 2012 : 10,37% (470 logements vacants)

Un réinvestissement des résidences secondaires : 71 log/an

En 1999
12,81%



En 2012
8,34%

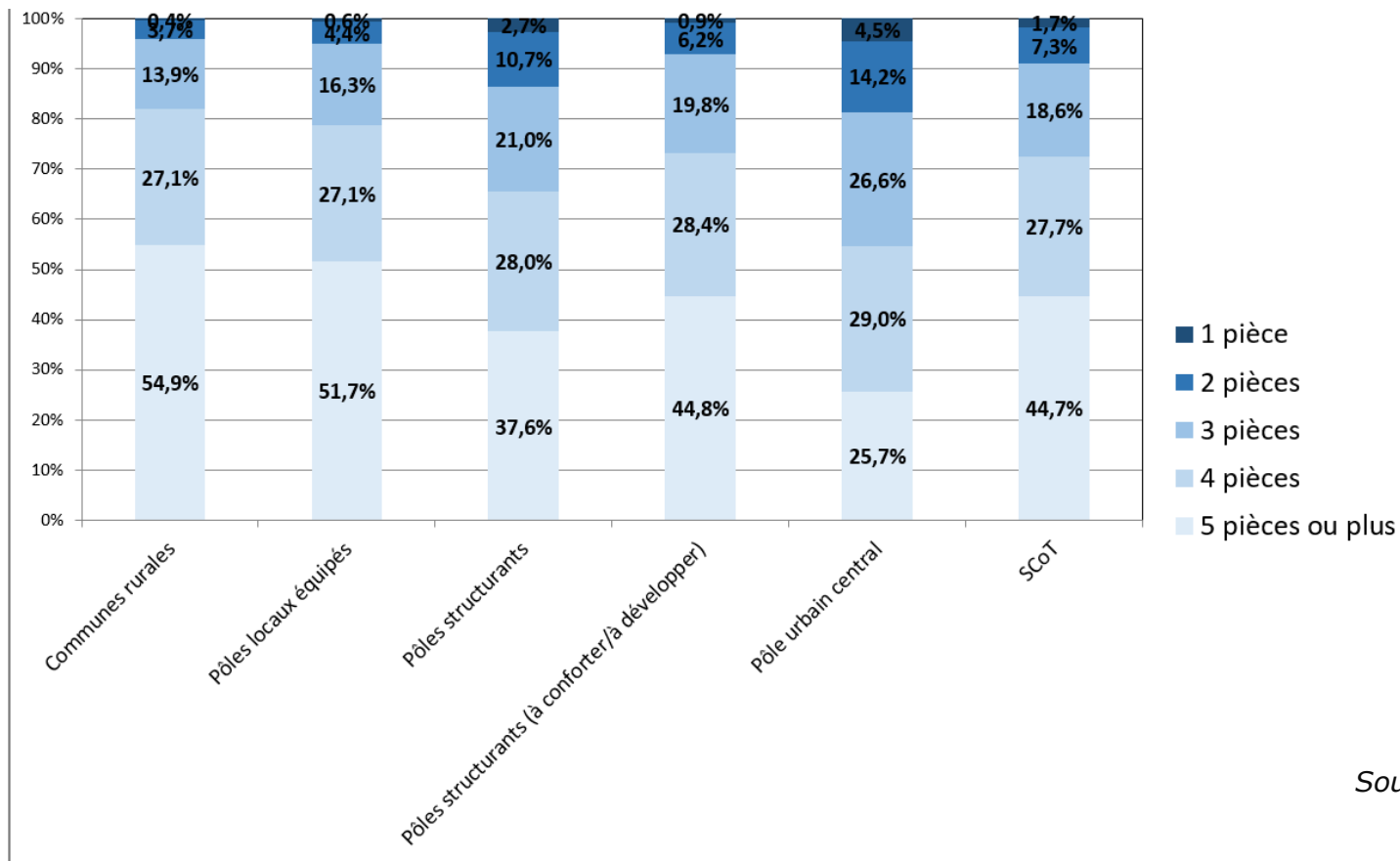


- Un réinvestissement des résidences secondaires qui compense la hausse de la vacance,
- Une dynamique qui amplifie la dispersion des populations hors des polarités,
- Une dynamique qui ne pourra pas se prolonger : comment palier ce manque ?

Les enjeux à valider...

- Un point mort important, avec une taille moyenne des ménages qui va continuer à diminuer,
- Une hausse de la vacance problématique,
- Des chiffres de l'occupation du parc trompeurs : la hausse de la vacance est compensée par le réinvestissement des résidences secondaires... mais cette tendance ne pourra pas se prolonger,
- Une croissance de population qui est « dopée » par le réinvestissement des résidences secondaires,
- 50 logements / an manquants pour atteindre l'objectif du SCoT actuel, sans compter le tarissement du réinvestissement des résidences secondaires.

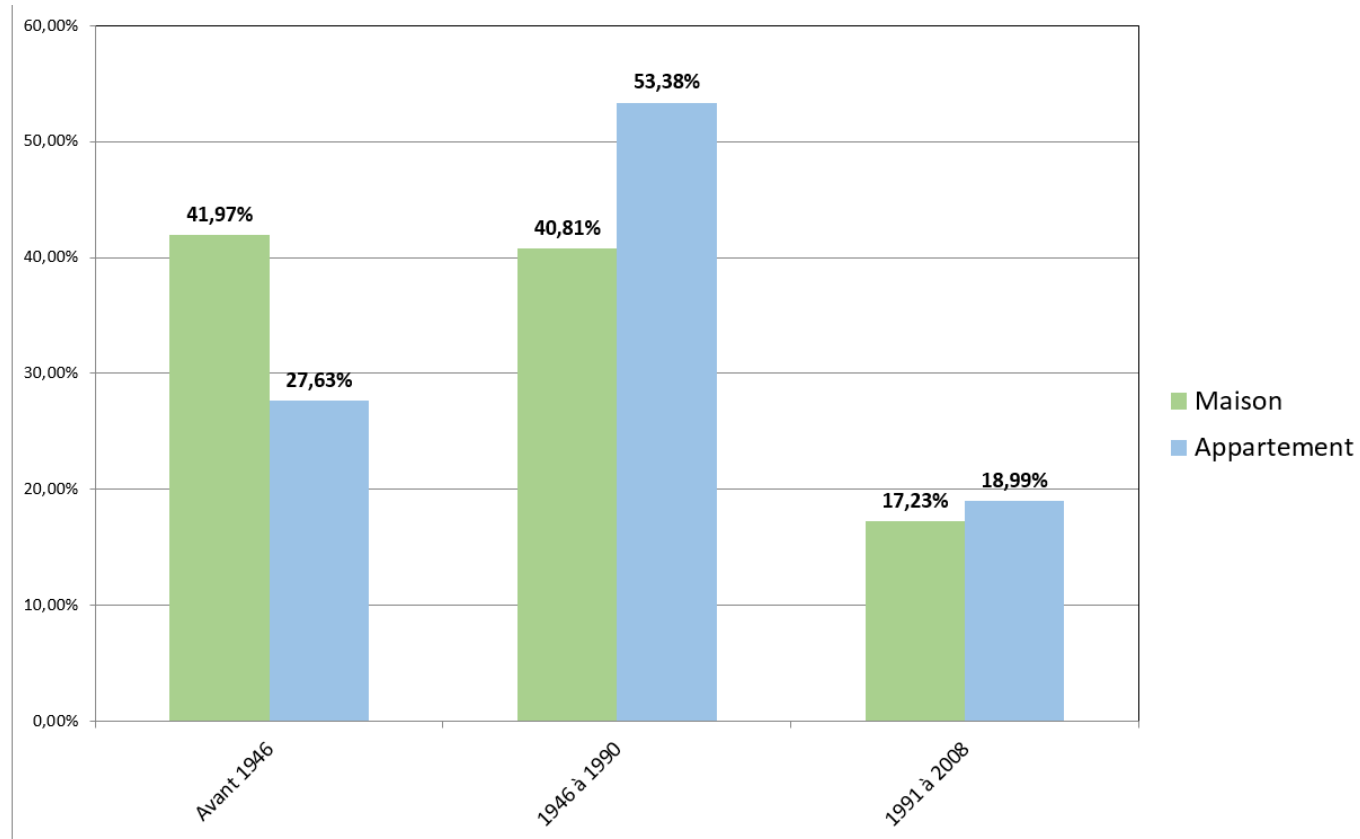
Résidences principales par nombre de pièces (%)



Source INSEE 2012

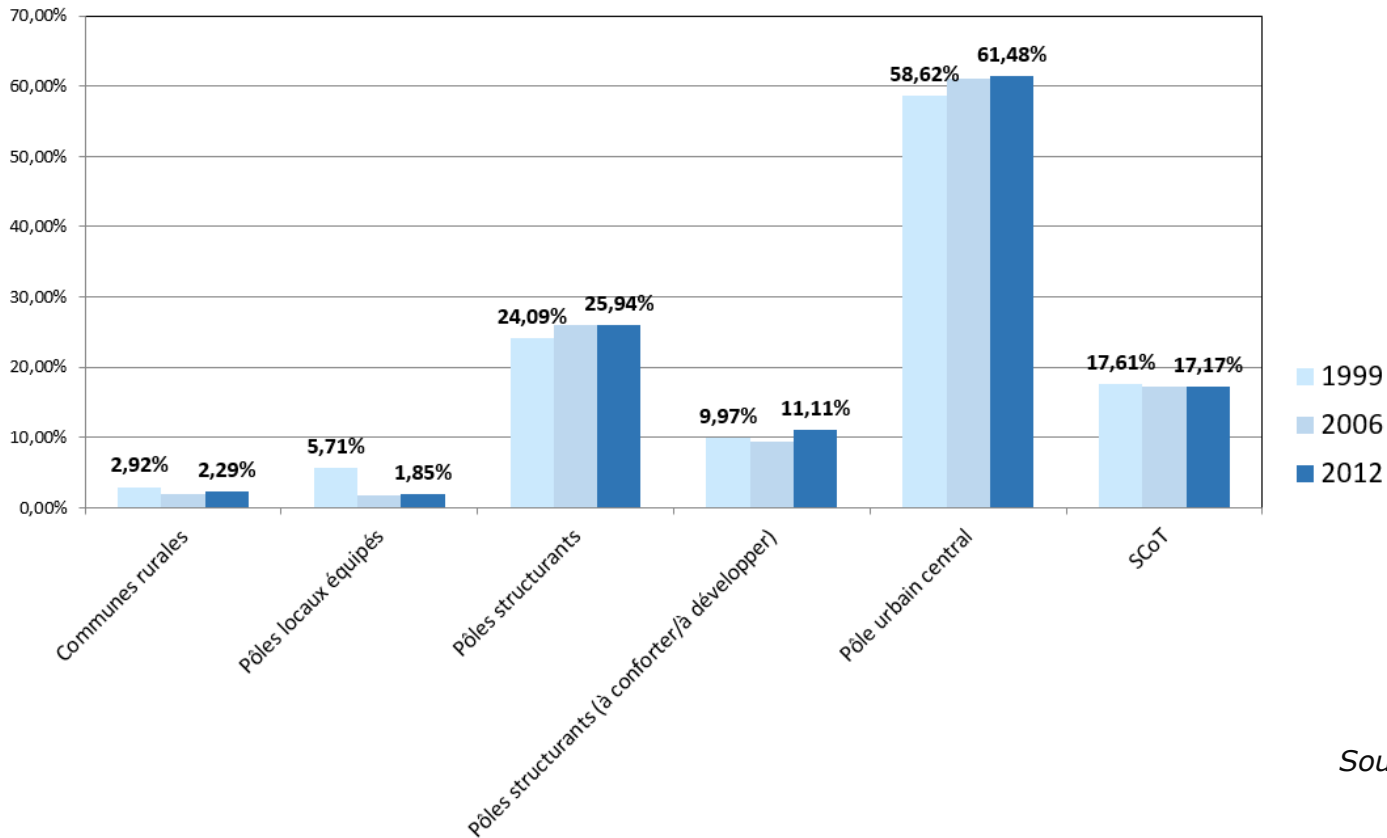
- Un parc toujours constitué de très grands logements (72,4% de T4-T5 en 2012)
- Une taille moyenne des logements en augmentation.

Un parc relativement ancien



- Un parc ancien, qui génère de la précarité énergétique et de la vacance,
 - Près de 42% des maisons datent d'avant 1946,
 - 27,63% des appartements datent d'avant 1946,
- Problématique liée au devenir des corps de ferme, souvent trop coûteuses à réhabiliter.

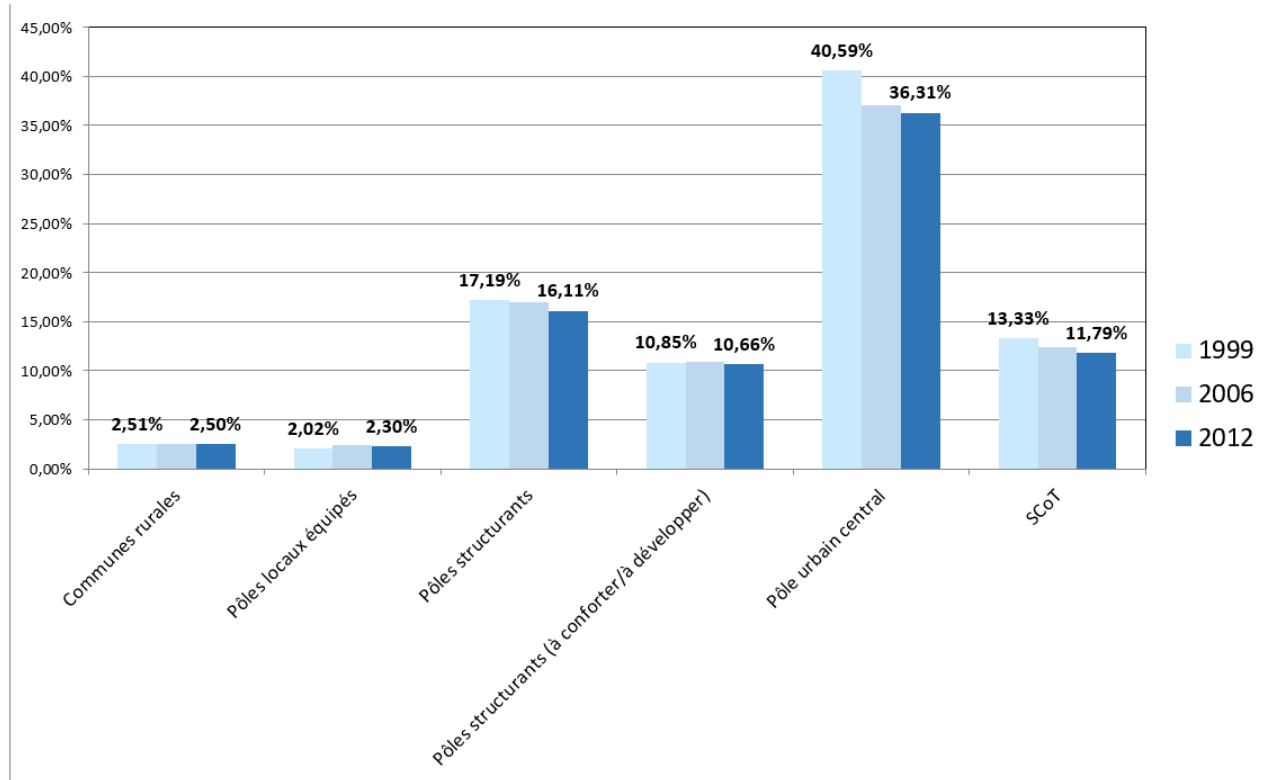
Une part d'appartement en légère baisse



Source INSEE 2012

- Une part d'appartements qui progresse toutefois sur le pôle urbain central (+2,86 points), mais aussi sur les pôles structurants

Une part de logements sociaux en diminution



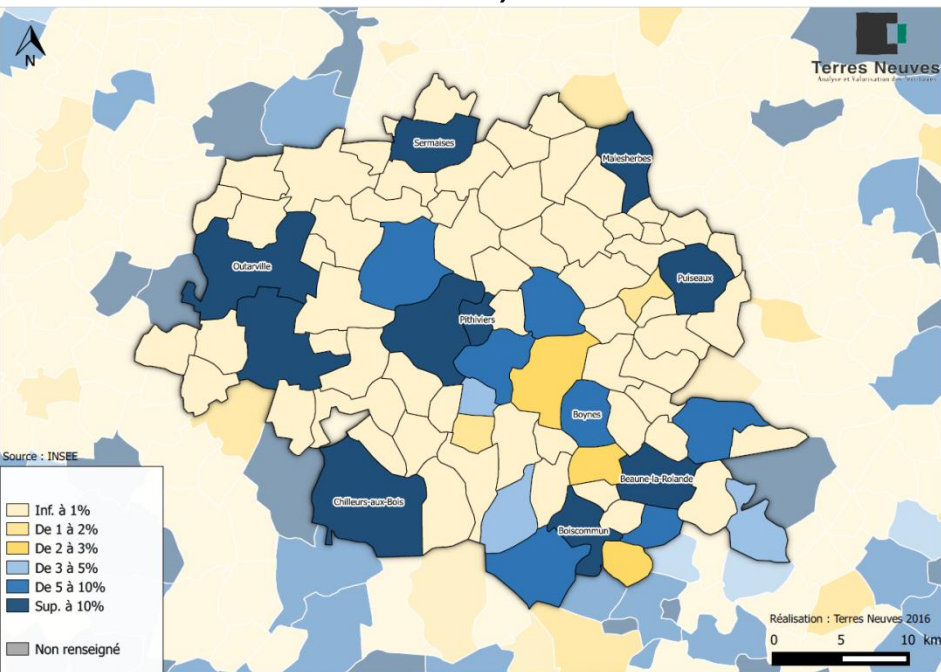
- **Des chiffres de production en-deçà des objectifs du SCoT (13% de logements sociaux dans la construction neuve) sur toutes les EPCI (hors Terres Puiseautines) :**

- Un financement qui se tarit,
- Une offre pas toujours adaptée à la demande (proximité des équipements, taille et type de logement).

Diminution de la part des logements sociaux

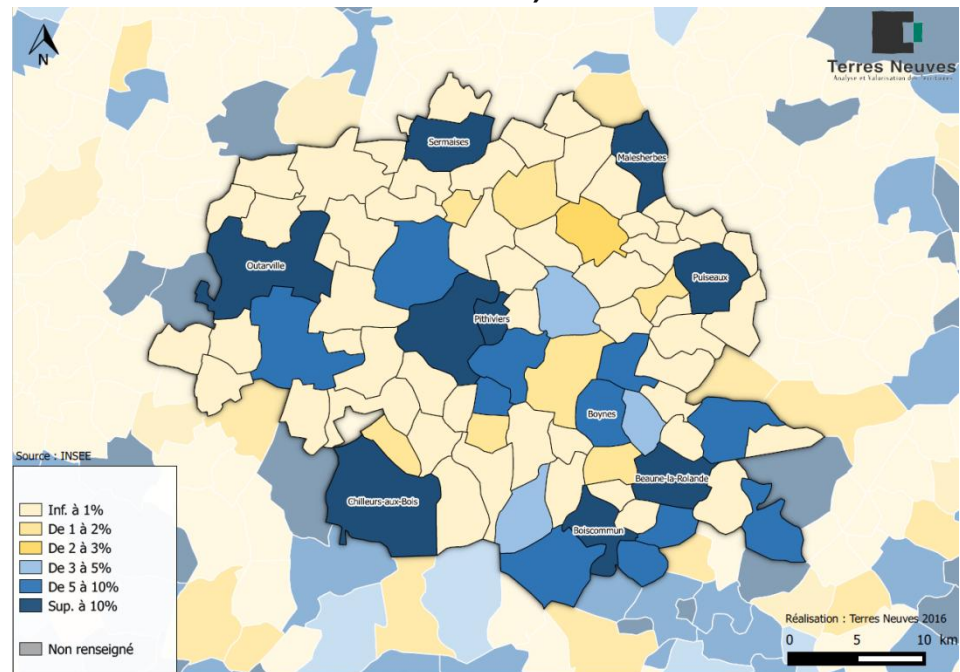
En 1999

Total : 13,3%



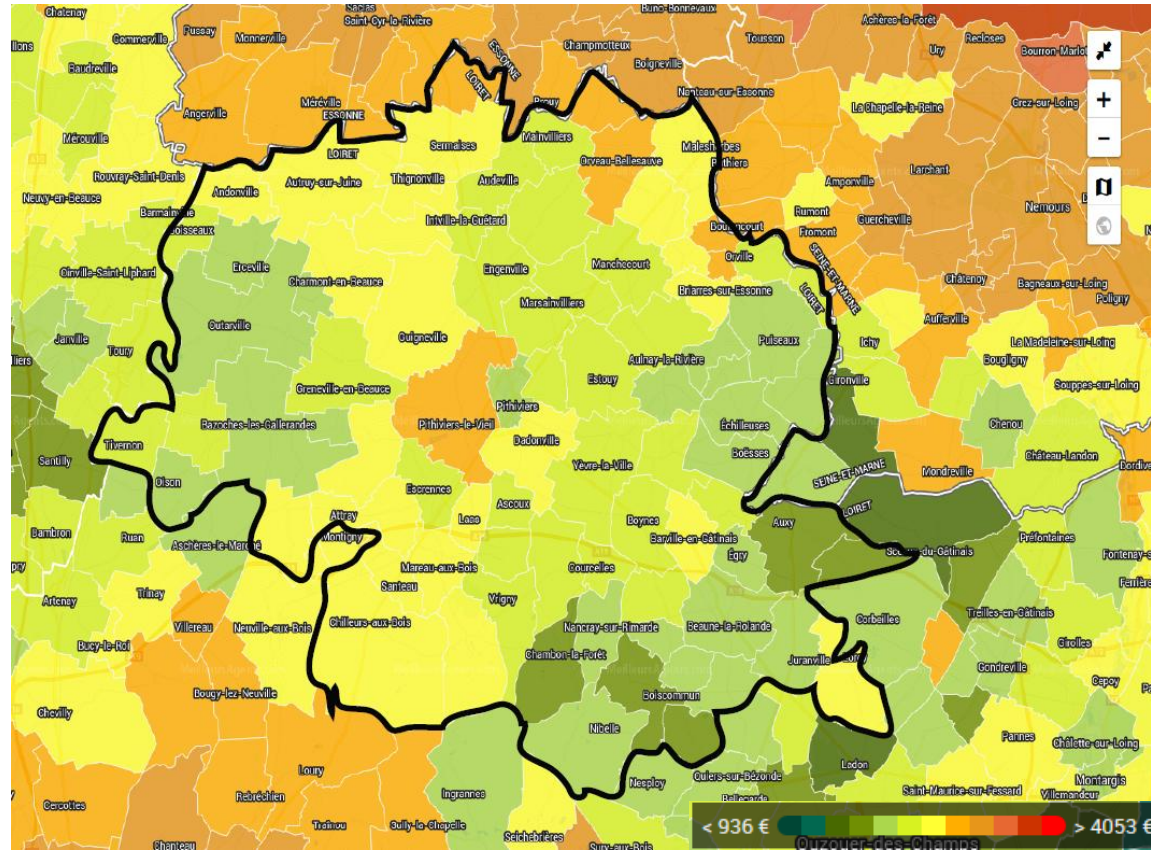
En 2012

Total : 11,8%



- Les polarités sont les plus marquées,
- Sur Pithiviers :
 - en 1999, l'indice était de 40,6%,
 - en 2012, il est de 36,3%.

Pression foncière – Prix au m²



Source : www.meilleursagents.com

- Une pression foncière qui gagne le Nord (région parisienne) et au Sud-Ouest du territoire (agglomération Orléanaise).

Les enjeux à valider pour l'habitat

- Une taille des logements insuffisamment adaptée à la taille des ménages ?
- Une diversification de l'offre qui se réduit et contraint les parcours résidentiels,
- Un vieillissement de la population à anticiper,
- Une vacance structurelle à maîtriser,
- Un parc relativement ancien qui pose la question de son renouvellement,
- Une production/réhabilitation de logements sociaux insuffisante en nombre, et en diversité.
- Maîtriser les effets de la pression foncière au nord et au sud du territoire.