

# ELABORATION DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE SULLY

Groupe de travail n°4 – Démographique - Logements  
31 janvier 2023 – Salle des fêtes, Les Bordes

## Participants

Cf. feuille d'émargement

## En annexe du compte rendu

- Support de présentation de la réunion

## ACCUEIL

Mme SAVROT explique que ce groupe de travail est le dernier qui est organisé en phase diagnostic. Il s'agit d'aborder les questions relatives à la démographie et au logement.

### 1<sup>ère</sup> PARTIE – Démographie

Un élu fait remarquer que les données qui sont présentées sont un peu datées : elles datent de 2019, sauf que des évolutions ont eu lieu depuis, et ne sont malheureusement pas pris en compte au regard de ces chiffres.

- La commune de Guilly fait savoir que le COVID a eu un effet qui n'est pas à sous-estimer, avec l'installation de nouveaux ménages, souvent assez jeunes.
- La commune de Saint-Florent nuance ce constat, en soulignant le fait que des ménages qui se sont installés depuis le COVID ont eu tendance à rester peu de temps sur le territoire et à déménager.
- Mme SAVROT en conclut que l'effet COVID n'est pas le même sur tout le territoire de la CCVDS.

La commune de Sully-sur-Loire demande si les données qui sont présentées vont être utilisées pour définir les zones à bâtir ?

- Mme SAVROT explique que le diagnostic est un élément nécessaire à l'établissement du projet politique (le PADD) et à l'élaboration des pièces règlementaires. Au regard du diagnostic, des dynamiques de chaque commune et de l'évolution globale de la CCVDS, il s'agira de proposer un développement qui soit adapté. En conséquence, d'une commune à une autre, les superficies à bâtir ne seront pas les mêmes, au regard d'une part des objectifs fixés par le SCoT, et d'autre part du bilan établi suite au diagnostic.

Un élu indique qu'il est difficile de régler les problèmes de répartition de la population. Si la population est avant tout concentré dans le Nord de la CCVDS, c'est parce que cette partie du territoire concentre les emplois et est plus facilement accessible. A titre d'exemple, une personne travaillant à la centrale de Dampierre-en-Burly est plus à même d'habiter à Ouzouer-sur-Loire qu'à Cerdon.

- Mme SAVROT rappelle que les questions liées à la répartition des emplois et à la mobilité ont été abordées lors des précédents groupes de travail. Il est ressorti effectivement du diagnostic, que l'offre d'emplois n'est pas également répartie sur le territoire : l'enjeu du PLUi sera donc d'essayer de rééquilibrer cette offre, en renforçant l'offre de commerces de proximité, en dynamisant les zones d'activités, etc. Concernant les problèmes de mobilité, comme évoqué précédemment, il faudra prendre attache auprès de la Région Centre-Val de Loire afin d'évoquer les points bloquants, notamment la desserte en transports en commun, dans une perspective de désenclaver les communes isolées, notamment les communes solognotes.

Le SCoT interroge les élus présents, pour savoir si les enjeux démographiques et la volonté d'inverser la tendance générale qui est remarquée, à savoir le vieillissement de la population, sont des points sur lesquels ils veulent travailler dans le cadre du PLUi ?

- La commune de Sully-sur-Loire estime que toutes les communes ont à cœur de faire évoluer leur population. Mais il est parfois difficile d'œuvrer en faveur du rajeunissement de la population.

- La commune de Bonnée fait remarquer que les enjeux démographiques identifiés par Terr&Am sont les mêmes que ceux qui ont été identifiés lors de l'élaboration du projet de territoire.
- Mme SAVROT rappelle aux membres du COPIL que tous les enjeux qui sont identifiés, par thématique, seront repris lors de la phase scénarios en prévision du travail du PADD. Les élus devront déterminer quels sont les points sur lesquels ils souhaitent agir, quels sont les objectifs qui sont attendus, et quels sont les moyens qui sont mis à disposition. Bien entendu, les enjeux démographiques sont parmi les plus importants, car ils viennent structurer l'évolution globale d'un territoire, aussi bien en offre de logements, d'équipements, de commerces, de mobilité, etc.

## 2<sup>ème</sup> PARTIE – Les logements

La DDT complète les éléments qui ont été présentés concernant les logements vacants. Ces dernières années, les logements vacants de plus de 2 ans ont augmenté de plus de 5%.

- La commune de Gully indique que SOLIAH a communiqué récemment des données, faisant état d'une forte concentration des logements de plus de 2 ans à Dampierre-en-Burly et Saint-Benoît-sur-Loire.
- Mme SAVROT explique que les données, issus de la base LOVAC, ont été transmis très récemment à Terr&Am. En conséquence, l'analyse des logements vacants qui a été faite sur la base des données INSEE sera affinée au regard des données LOVAC. Cela permettra notamment de définir un profil plus précis du type de vacances par commune. Pour rappel, une vacance de courte durée, est un indicateur d'un marché immobilier dynamique, avec un territoire qui est attractif ; à l'inverse, une vacance structurelle (+ 2 ans) traduit un problème de fond, sur le dynamisme général du territoire et sur l'état du parc de logements.

La commune de Neuvy-en-Sullias fait remarquer que les bailleurs sociaux ont aujourd'hui une politique de privatisation de leur parc, avec la mise en vente de plusieurs de leurs biens. Cela conduit de facto à une raréfaction de l'offre de logements sociaux sur terrains territoriaux.

- La commune de Saint-Benoît-sur-Loire ne partage pas ce point de vue, puisque LogemLoiret vient de réaliser un nouveau programme sur son territoire. Par ailleurs, les bailleurs sont à la recherche de terrains disponibles pour mener à bien leurs projets. Cependant, il peut être reproché aux bailleurs sociaux de ne pas diversifier son offre de logement, puisque les T4 et les T5 sont les principaux logements construits, pour des questions de rentabilité. Or ce n'est pas toujours ce que recherchent les ménages.
- Un élu fait remarquer que le problème Nord/Sud de la Loire est toujours le même : les bailleurs préféreront une commune du Nord de la Loire, depuis laquelle il est facile de rejoindre la tangentielle et Orléans, plutôt qu'une commune du Sud, isolée des pôles urbains.

La commune de Villemurlin fait remarquer que le parc de logements privés locatifs sur son territoire risque de diminuer les années à venir, car le bailleur privé a mis en vente ses biens.

La commune d'Ouzouer-sur-Loire relève le problème des anciens logements EDF qui sont aujourd'hui mis en vente, et pour lesquels de nombreux travaux sont nécessaires. Cela entraîne nécessairement de la vacance. De plus, ces logements, une fois rénovés, sont souvent proposés comme des logements temporaires, type Airbnb, à destination du personnel de la centrale nucléaire. Ce type d'occupation est contestable, étant donné que cela ne rapporte rien à la commune, en termes de dynamisme / d'activité.

La commune de Sully-sur-Loire indique que beaucoup de logements vacants sont des appartements qui sont en mauvais état, pour lesquels des travaux importants sont nécessaires. Les coûts engendrés par de tels travaux freinent les investisseurs. A cela s'ajoutent aussi les appartements qui sont situés au-dessus des commerces en centre-ville, et qui ne sont accessibles que par les locaux commerciaux.

### 3<sup>ème</sup> PARTIE – Suite de la procédure

Mme SAVROT explique qu'à la suite du groupe de travail, plusieurs réunions vont être organisées pour présenter le diagnostic dans son intégralité, à la population et aux élus. Ainsi, quatre réunions publiques sont prévues ; lors de ces réunions, la présentation sera toujours la même, de façon à ce que chaque habitant du territoire ait accès aux mêmes informations.

- ➔ Réunions publiques : 6 et 28 février, 7 et 13 mars
- ➔ Présentation du diagnostic aux PPA : 7 mars
- ➔ COPIL diagnostic : 21 mars
- ➔ Conférence des élus (diagnostic) : 27 mars

Mme SAVROT indique qu'à la suite de ces réunions, la procédure va entrer dans la phase « scenarios ». Un COPIL sera organisé le 4 avril pour analyser les enjeux du SCOT, notamment les enjeux fonciers. Par la suite, des permanences seront tenues au siège de la CCVDS, au cours de laquelle chaque commune est invitée à participer de façon individuelle. Un tableau d'inscription est disponible auprès de Mr SOUESME.

Mme SAVROT précise que chaque commune doit repartir de la réunion avec la carte de la tâche urbaine. Cette carte a été réalisée conformément aux directives du SCoT, c'est-à-dire en appliquant la méthode dite de dilution et d'érosion établie par le CEREMA. Cette méthode permet d'identifier les enveloppes urbaines existantes de chaque commune. **L'attention des élus est attirée sur le fait que la tâche urbaine n'est pas équivalente à la zone urbaine du document d'urbanisme : un terrain inscrit dans la tâche urbaine ne sera pas forcément constructible.**