

Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale des Pays de Laval et de Loiron

Ateliers thématiques – 1^{ère} session Débats sur les enjeux

COMPTE-RENDU DE L'ATELIER
"HABITAT – VIE SOCIALE – SERVICES DE PROXIMITE"
17 novembre 2010 – Maison de Pays à Loiron



L'objectif de cette première session d'ateliers est de permettre aux participants de s'appropriier et d'enrichir les résultats du diagnostic du SCoT, en particulier les enjeux propres à chaque thématique, puis de discuter des choix à faire pour l'avenir du territoire, de manière très large et ouverte.

Date et heure : 17 novembre 2010 de 17h00 à 19h00

Elu référent : Michel PEIGNER

Animation de l'atelier : Arnaud CLEVEDE, Marc LAMARE

Personnes présentes :

Dominique ANGOT	Adjoint au Maire de Louverné
Pierre BOUTTIER	CODEV Pays de Loiron
Christian BRIAND	Maire de L'Huisserie, Vice-président de Laval Agglomération
Arnaud CLEVEDE	Chargé de mission SCOT des Pays de Laval et de Loiron
Jean-Marc COIGNARD	Adjoint au Maire de Bonchamp
Christophe DENIS	DGA Pays de Loiron
Benoît DESVAUX	CAUE 53
Maurice DUVAL	Maire de St-Jean-sur-M., Vice-président de Laval Agglomération
Michel GUERIN	Habitat et Développement 53 – Point Info Energie
Noëlle ILLIEN	Maire d'Olivet
Myriam KOUTELE	DDCSPP 53
Michel LABBE	ADMR Loiron
Jean-Luc LAFEUILLE	Laval Agglomération
Marc LAMARE	DGA Laval Agglomération, SG SM Pays de Laval et de Loiron
Cédric MALFOIS	DDT
Gérard MONCEAU	Maire de Saint-Ouën-des-Toits
Michel ODY	CEAS
Michel PEIGNER	Maire de Montigné-le-B., Vice-président de Laval Agglomération
Francine PELE	CODEV Pays de Loiron
Jean-Paul SCHOEMANN	Maire de La Gravelle, Vice-président de la CCPL
Elisabeth TEMPIER	Habitat et Développement 53

Personnes excusées :

Albert DEROUET	Logis Familial Français - CIL
Alain DILASSER	ADLJ 53
Michel FOUCHER	Chambre d'Agriculture 53
Olivier GIRMA	Laval Agglomération
Rémy HEINTZMANN	Logis Familial Français - CIL
Mr RAYMONT	FNAIM 53

Le Syndicat mixte du territoire des Pays de Laval et de Loiron a choisi de mettre en oeuvre une concertation ambitieuse pour élaborer son Schéma de Cohérence Territoriale. Les acteurs du territoire ont ainsi été conviés à participer aux ateliers thématiques, réunissant des élus, des techniciens, des personnes ressources et des spécialistes sur les cinq notions suivantes :

- Emploi et rayonnement du territoire,
- Environnement,
- Habitat et vie sociale, services de proximité,
- Aménagement et organisation du territoire,
- Déplacements et mobilité.

Les objectifs de cette réunion :

- . compléter le diagnostic territorial
- . définir et hiérarchiser les enjeux
- . mettre en avant des premières pistes d'actions

La réunion du 17 novembre consistait à pr es éléments clefs du diagnostic sont présentés.

Population : une attractivité à construire

- une croissance portée par les naissances
- un solde migratoire proche de 0 (Laval Agglo : + 0% ; Pays de Loiron : + 0.7%)
- une fort déficit avec les aires urbaines des grandes villes estudiantines proches (Caen, Rennes, Angers)

Les données du "Portrait de Territoire" réalisé par l'INSEE, permettent de constater un bilan migratoire fortement négatif pour la classe des 20-24 ans et plus généralement des classes d'actifs. Aussi, contrairement à ce qui peut être ressenti, le retour des actifs à l'âge de la retraite n'est que très peu significatif. Face à ce constat, comment intervenir pour limiter cette hémorragie ? Quelles dispositions prendre pour fixer la population ? Ce bilan migratoire va se traduire par un vieillissement plus rapide de la population du SCOT, ce qui engendrera des problématiques de plusieurs ordres auxquelles il faudra trouver des réponses.

Une croissance du parc de logements alimentée par les communes périurbaines

La moitié du nombre de nouveaux logements apparus entre 1999 et 2006 concernent les communes périurbaines dont la croissance du parc a augmenté de 25% sur la période. En 1999, la couronne périurbaine regroupait 32% de la population du territoire du SCOT et 27% des logements. En 2006, elle accueille 36% de la population pour 30% des logements.

Cela reflète une caractéristique de la périurbanisation : le choix d'un l'éloignement de la ville centre pour devenir propriétaire (il est rappelé que le territoire, à l'image du Département, se distingue par un taux de logements occupés par leur propriétaire très fort : près de 60%).

Existe-t-il une corrélation entre le revenu des ménages et l'éloignement des communes par rapport à la ville centre ?

Les données fournies par le diagnostic permettent d'affirmer que les communes les plus éloignées (notamment sur la partie la plus occidentale du territoire) sont celles qui accueillent les ménages ayant les revenus les plus bas.

Existe-t-il une corrélation entre le revenu des ménages et le dynamisme de la construction neuve ?

Les données fournies par le diagnostic permettent d'affirmer que les communes qui affichent les taux de croissance les plus importants de leur parc de logements correspondent au profil moyen du territoire. La construction dans les communes périurbaines répond donc aux besoins et aux revenus des classes moyennes.

Les ménages aux revenus les moins élevés se localisent donc dans les communes les plus éloignées de Laval. Il s'agit pour eux d'accéder à la propriété au prix, probablement, d'une vulnérabilité énergétique qui devrait s'accroître. Laval, concentre des ménages aux revenus très modestes : l'offre locative sociale (et plus largement l'offre locative) correspond à une demande de ces ménages.

De grands logements pour des ménages de plus en plus petits

Entre 1999 et 2006 la part des grands logements (5 pièces et plus) est passée de 37% à 42% tandis que la part des ménages de 1 et 2 personnes est passée de 62% à 67%. Le besoin de surface est donc de plus en plus important.

La question de la fiscalité locale et du prix du terrain est posée : les communes périurbaines et rurales proposent-elles des avantages par rapport à la ville centre ?

Est-ce que ces critères sont aujourd'hui encore pris en compte au regard des coûts de déplacements ? En ce sens, il est rappelé que dans le cadre de la loi dite "Grenelle 2", l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à la présence de la desserte en transports en commun. Cf. : article L122-1-5 :

"(Le document d'orientations et d'objectifs) précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.

Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs".

Les différentes gares TER sur le territoire pourront ainsi faire l'objet d'une concentration des projets d'urbanisation.

Néanmoins, la demande en grande parcelle reste importante et répond à ce besoin de surface supplémentaire et de grands logements. La réponse à donner à cette demande est plus facilement envisageable plus on s'éloigne de la ville centre. Cet éloignement n'est pas sans poser la question de l'autonomie et de l'indépendance des membres d'un ménage. Outre la demande en logement individuel (maison), cette volonté de plus en plus de surface s'applique également au logement collectif, au logement locatif et à la demande sociale. La question qui se pose ici est l'adaptation entre la surface exigée et la capacité de financement.

De plus en plus de logements vacants

- 5.7% du parc de logements sur le territoire (4% en 1999)
- 7.2% à Laval

La forte vacance à Laval serait due essentiellement à une importante insalubrité dans le logement privé. D'autre part, la demande a évolué et les produits vacants sont "déclassés", plus d'actualité, voire de petite taille et donc ne satisfaisant plus une demande, comme dit précédemment.

Il est précisé que la vacance est nécessaire pour assurer une certaine rotation, à hauteur de 4% - 5%. D'autre part, ce phénomène de vacance ne concerne pas le parc de logement locatif social.

A l'inverse, la faible vacance dans le Pays de Loiron se traduit par des difficultés de répondre à la demande. La pression foncière dans l'agglomération lavalloise et dans la première couronne pousse un certain nombre de personnes à prospecter plus loin. Des réponses pourraient partiellement répondre à ce besoin : les sièges d'exploitation agricole laissés vacants ou à l'abandon, mais le zonage en ZA empêche la possibilité de convertir ces lieux d'habitation.

Autre remarque : risque de laisser se multiplier les opérations type produits investisseurs, de défiscalisation.

Une offre de logements locatifs satisfaisante mais à mieux répartir

- 41% de logements locatifs – 57% à Laval
- 8 249 logements locatifs sociaux : 18% du parc du territoire (en 2006)
- Laval : 80% de cette offre en LS
- une augmentation significative constatée dans les communes de la 1^{ère} couronne (en réponse aux exigences de la loi SRU pour les communes de plus de 2 500 habitants)
- 95 de nouveaux LS par an entre 2011 et 2016 prévus pour Laval Agglomération

Quelle politique adapter pour remettre sur le marché les logements vacants ?

Une forte progression de la construction neuve dans la couronne périurbaine

- 750 nouveaux logements par an en moyenne sur la période 1999-2007
- un effort de la construction toujours dominé par l'individuel : 75% des logements construits entre 2000 et 2009
- Laval Agglomération (PLH) : un besoin de 630 logements par an dont 565 constructions neuves sur la période 2011-2016
- Départ du 42^{ème} RT + encasernement des gendarmes : 390 logements dont 120 LS disponibles

L'habitat : moteur de l'extension urbaine

- augmentation du foncier consommé par l'habitat entre 2005 et 2009 par rapport à la période 2000-2004 (48 ha par an contre 42 ha par an)
- 30 ha par an pour les communes périurbaines (26 ha entre 2000 et 2004)
- un mode d'urbanisation peu dense avec une taille moyenne de la parcelle de 721m², soit une taille plus importante que celle observée en 1990
- un ratio nb de m² par habitant qui a eu tendance à augmenter depuis 1950 : 350m² en 2007 contre 268m² en 1950
- des capacités d'urbanisation qui suivent la tendance : 2 150 ha prévus à l'artificialisation, soit 51% des zones déjà urbanisées (Laval Agglomération hors Nuillé-sur-Vicoïn)

Dans une obligation de densification, l'offre locative nouvelle pourra se prévoir par pôles (comme dans le PLH 2011-2016 de Laval Agglomération), la difficulté reposant sans doute sur la prise en compte des la volonté des personnes face à leur souhait en termes d'habitat (aspiration à la maison individuelle). Il s'agit donc, dans un soucis de gestion économe de l'espace, de faire converger la demande vers l'offre : pour faire évoluer la demande, il faut faire évoluer l'offre.

La densification passe aussi par l'occupation des dents creuses, notamment dans les centres bourgs. Des efforts en ce sens ont déjà lieu sur le territoire.

Une étude sur les possibilités de densification pour l'ensemble des communes du territoire semble être un outil de base intéressant.

Cf. : article L122-1-5 LOI du 12 juillet 2010 (Grenelle 2) :

"(Le document d'orientations et d'objectifs) détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut en définir la localisation ou la délimitation.

Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilé par secteurs géographiques".

D'autres critères sont à prendre en compte en termes d'ouverture de zones à l'urbanisation :

- . la desserte en services et commerces
- . la desserte en transports en commun
- . une offre de logements favorable au maintien des jeunes
- . l'offre en équipements
- . les coûts énergétiques : un logement collectif coûte moins cher

Il est observé, de plus en plus, que les grandes parcelles ne trouvent plus forcément acquéreurs dans les communes rurales, voire même les parcelles de taille moyenne dans les communes périurbaines. En proposant des petites parcelles en petit nombre, les communes très attractives trouvent très facilement acquéreurs. Faut il pour autant y voir une évolution dans les comportements ? La demande en termes de taille moyenne des parcelles se situe entre 700 et 800 m², et la possibilité de pouvoir acquérir une très grande parcelle doit être prise en compte.

Pour maîtriser la consommation de l'espace, les communes ont un levier à leur disposition, le choix restant celui de l'élu : rendre le prix du m² plus cher pour les grandes parcelles.

L'importance d'un document de planification et d'urbanisme à l'échelle du territoire du SCOT doit permettre d'homogénéiser la production de logements, d'éviter la concurrence entre les communes et de faire un lissage sur un certain nombre d'années afin de permettre des réajustements. Il est rappelé qu'en ce sens le PLH de Laval Agglomération 2011-2016 est moins ambitieux en termes de production de logements que le précédent, malgré le desserrement des ménages qui comptent aujourd'hui, en moyenne, moins deux personnes par unité.

Un autre élément à prendre en considération dans la réponse à apporter aux évolutions de la société en termes de logements est celui du vieillissement de la population. Il va s'agir, pour les constructions neuves, de proposer des produits plus adaptés. Le développement rapide d'une telle offre pourrait être un facteur d'attractivité pour le territoire et un atout pour le développement de l'économie résidentielle.

DEFINITION DES ENJEUX

HABITAT

- ➡ **CONSTRUIRE UN NOMBRE SUFFISANT DE LOGEMENTS ET INCITER LA RENOVATION DES LOGEMENTS VETUSTES POUR STABILISER LA POPULATION ET ACCUEILLIR DE NOUVEAUX ARRIVANTS.**
- ➡ **ADAPTER ET REEQUILIBRER L'OFFRE ENTRE LES COMMUNES ET ENTRE LES QUARTIERS EN PRENANT EN COMPTE LA DEMANDE, LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN, EN SERVICES DE PROXIMITE,...**

CONSOMMATION DE L'ESPACE

- ➡ **PRESERVER LES ESPACES RURAUX, NATURELS ET AGRICOLES**
- ➡ **PRIVILEGIER LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS ET LES NOUVEAUX MODELES URBAINS EN S'APPUYANT SUR DES ESPACES DE RECONVERSION ET LES POINTS DE DESSERTE EN TC**
- ➡ **INCITER LA REHABILITATION DES LOGEMENTS VACANTS NOTAMMENT ANCIENS DANS LE CENTRE DE LAVAL ET DANS LES BOURGS POUR FAVORISER LA DENSIFICATION DE CES UNITES DEMOGRAPHIQUES.**

Prochaine rencontre le **mercredi 1^{er} décembre 2010 de 17h00 à 19h00 à Laval.**