



Propos introductifs

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

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.

Le bureau d'études rappelle que le support de présentation PPT sera transmis avec le compte-rendu. Par ailleurs, le diagnostic territorial du Rapport de présentation (version rédigée détaillée avec l'ensemble des données) sera livré fin janvier. Les élus auront ensuite tout le loisir de l'étudier et d'en nuancer les informations.

- 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

M. BOULEAU indique que les chiffres datant de 2013, il faudra les nuancer. Ils permettent avant tout de dégager les grandes tendances qui existent sur le territoire intercommunal. A titre d'exemple, plusieurs phénomènes connus depuis 2013 sur la commune de Gien ne sont pas visibles : l'emploi est reparti à la hausse, les effectifs scolaires ont diminués, etc..

M. POIGNY s'interroge sur les chiffres de la scolarité qui n'atteignent pas 100%. Géomexpert explique que ce « 1% » non-scolarisé est visible aux échelles nationale et départementale. En France, l'instruction est obligatoire mais pas la scolarisation. Des enfants peuvent ainsi bénéficier d'une instruction à domicile ou par le biais d'établissements à distances (CNED). Ce chiffre est également susceptible de comptabiliser les enfants sortis du cycle scolaire (temporairement) pour des raisons médicales.

Concernant l'indice de niveau de vie, M. BOULEAU explique que le revenu médian plus faible visible sur la ville-centre de Gien est à mettre en corrélation avec sa population jeune importante, elle-même directement liée à la forte présence de logements locatifs aidés sur la commune.

2. Habitat et Logements

- La commune de Gien demande la source de données sur les constructions neuves. Géomexpert explique que la base sit@del2 (Ministère de l'environnement et du développement durable) a été mobilisée. Les services de la Communauté de Communes informent avoir observé un décalage entre les données Sit@del et les permis de construire réels (une opération de petits collectifs comptabilisé comme un seul logement). Actuellement, le bureau d'études n'est pas en possession de 3 années dans la liste des demandes de permis de construire sur la commune de Gien (2010, 2011, 2012), ce qui complique l'utilisation des données.
- La commune des Choux s'étonne que l'on observe une variation négative du nombre de logements sur son territoire. Plusieurs types de travaux peuvent en être à l'origine : démolitions, regroupements de logements, changements de destination (un logement devenant un commerce, un bureau, etc).
- LogemLoiret rappelle que les opérations de démolition-reconstruction d'une partie du parc social expliquent une partie de la vacance et la diminution du nombre de logements (les nouvelles opérations comprenant souvent moins de logements que le site initial) mais ne permettent pas de justifier l'ensemble de la vacance connue sur le territoire. D'autres phénomènes en sont à l'origine : logements en centre bourg sans stationnement, logements dégradés, isolation thermique défectueuse, problèmes de succession, etc.
- M. SIDOLI rappelle que l'intérêt des données présentées est d'engager la réflexion sur la cause du phénomène afin d'en saisir les enjeux. De ces constats, il s'agira de définir si les élus désirent mener une politique d'actions spécifiques sur ces phénomènes et donc définir des outils supports appropriés.
- M. POUIGNY informe que les communes de la CDCG se réunissent annuellement à l'occasion d'une commission habitat afin de mettre à jour les données relatives au parc résidentiel. Il explique par exemple son taux de résidences principales est désormais supérieur à 80%. Géomexpert invite les communes à lui transmettre ces données.
- Le CDCG est porteuse d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). La Communauté explique que ce programme connaît une réelle réussite sur le territoire. L'enveloppe budgétaire allouée (environ 1000 000 €) étant complètement investie chaque année et bénéficie même parfois d'une extension pour répondre à des demandes supplémentaires. Depuis 2013, un second programme a été mis en place pour l'amélioration des façades et des vitrines commerciales.
- Concernant la demande des ménages en matière de taille des parcelles constructibles, la commune de Nevoy explique observer que les surfaces vendues le plus fréquemment et le plus rapidement sont comprises entre 300 et 600 m².
- La DDT précise que les logements aidés PLAI sont à favoriser uniquement sur les secteurs possédant des équipements notamment en matière de transports afin de ne pas aggraver la précarité sociale de cette population. LogemLoiret et la DDT ajoutent que l'un des principaux enjeux en matière de logements sociaux est le changement d'image : plus de 70% de la population française est éligible au logement social.

- LogemLoiret explique que les différents types de financement du parc social renvoient aux différents niveaux de ressources 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 PLAI et du PLUS se fait en fonction de l'équilibre budgétaire de l'opération et de la population visée.
- Concernant la question de la mixité sociale, LogemLoiret explique comment la mixité des plafonds sur une même opération peut permettre une certaine mixité au sein des projets.
- Des informations sur la mise à jour récente des chiffres sont apportés par les communes : Poilly-lez-Gien informe qu'elle possède des logements sociaux contrairement à ce qu'énoncent les statistiques et Saint-Brisson-sur-Loire précise qu'il existe certes une vacance dans le logement social mais moins importante en 2016 qu'elle ne l'était en 2015.
- LogemLoiret précise que la vacance dans son parc est de 6.2% et non pas 8% comme le précise la DREAL dans ses données globales. Le bailleur s'interroge sur le fait que certains logements en attente de démolition aient pu être comptabilisés comme vacants.
- Il est précisé que la résidence « Bellevue » est une résidence privée et non sociale. Mme PEYNOT précise que le centre de jour « Les Cigognes » se situe au quartier des Montoires.
- LogemLoiret indique qu'elle observe une inadéquation entre la taille des logements et le nombre de personnes par ménage demandeur. Le parc de logement social de la CDCG étant majoritairement ancien, il se compose souvent de grands logements alors que ce sont majoritairement des familles de 2 ou 3 personnes qui sont demandeuses.
- LogemLoiret s'interroge sur le taux de pression de la demande vis-à-vis de l'offre qu'il trouve assez faible. Il ajoute que le taux de demande de nouveaux logements est faussé par les procédures liées aux destructions des logements sociaux pour reconstruction, les gens relogés devant refaire une demande d'attribution. Les chiffres et l'analyse semblent à ce titre devoir être nuancés.
- Le Pays informe qu'il apparaît aujourd'hui exister une vraie demande en matière de chambre pour les travailleurs présents sur le territoire sur de courtes périodes (médecins-internes, stagiaires, intérimaires, apprentis, etc.) et pour des personnes qui ont des périodes de travail discontinues (consultants temporaires, etc.). Ainsi, M. POUIGNY indique qu'il est important de réaliser des petits logements pour ce public afin de pouvoir les attirer et les fixer sur le territoire. Il s'agirait par ce biais d'enrayer le désert médical du secteur. Une étude est prévue à l'échelle du Pays et il souhaiterait que celle-ci puisse être menée en partenariat avec les bailleurs sociaux. La Communauté des Communes Giennoise précise qu'une étude similaire va être réalisée sur Gien. Il serait donc intéressant que le bureau d'études du Pays se rapproche de la CDCG pour mutualiser leurs réflexions.

Prochaine réunion : jeudi 8 décembre 2016

Objet : COTECH n°3 « Environnement »