

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez

CONTEXTE

Le SCoT a été approuvé le 22 mars 2016.

Il couvre le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez, regroupant 23 communes et 13 791 habitants.

OBJECTIFS ET DESCRIPTIF DE L'ACTION

Le territoire connaît une croissance démographique continue depuis 1982 portée par un solde naturel élevé et un solde migratoire qui progresse.

En parallèle, la population rajeunit toutefois, la part des plus de 60 ans va fortement augmenter dans les prochaines années suivant la tendance nationale.

On assiste également à un phénomène de desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne des ménages : décohabitation, vieillissement, familles monoparentales...).

Compte tenu de ces dynamiques démographiques, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT fixe différents objectifs en matière d'habitat :

- **Améliorer les conditions de confort et favoriser la réhabilitation des logements anciens**

Le SCoT intègre un objectif fort de réhabilitation de l'habitat vétuste à travers la poursuite des procédures type Programme d'Intérêt Général (PIG).

- **Diversifier l'offre de logements afin de fluidifier les parcours résidentiels**

L'objectif est de poursuivre le renforcement de l'offre de logements en intégrant dans les futurs programmes une diversification dans la typologie des logements et dans le mode de financement des logements (renforcer l'offre en logements locatifs aidés répondant à la demande).

Il s'agit de diversifier l'offre nouvelle de logements afin de réduire les déséquilibres actuels dans la répartition de l'offre, de répondre au mieux à l'ensemble des demandes et de permettre des parcours résidentiels complets.

- **Diversifier la typologie des logements :**

L'objectif du SCoT porte sur un élargissement de l'éventail de logements :

- pour ne pas se contenter de la seule maison individuelle ;
- pour répondre aux besoins des ménages de conditions moyennes à modestes qui ne peuvent pas accéder à la propriété d'un pavillon.

Le SCoT incite à développer davantage de formes intermédiaires d'habitat pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation de l'occupation foncière.

Le développement de formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en résidence, des logements individuels denses sur de petites parcelles (maisons de ville) répondra à l'objectif d'économie du foncier, de maîtrise de l'étalement urbain, d'optimisation de l'offre des déplacements

- **Répondre aux besoins en hébergement des publics spécifiques**
 - o Assurer une production de nouveaux logements qui soit adaptée à l'accueil des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.
 - o Améliorer et diversifier l'offre de logements à destination des jeunes.
 - o Développer une offre d'hébergement à destination des personnes défavorisées.

- **Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire à travers une programmation en logements maîtrisés**

Le SCoT repose sur une accentuation du rythme de production de logements afin de préserver l'attractivité résidentielle sur l'ensemble des communes : de l'ordre de 110 logements par an en moyenne sur 20 ans.

Cette programmation devra répondre à différents besoins :

- le « desserrement » des ménages, le renouvellement du parc et l'évolution du parc de logements vacants et de résidences secondaires : 35 logements par an en moyenne ;
- l'accueil de populations nouvelles : 75 logements par an en moyenne.

- **Poursuivre le développement du parc de logements aidés :**

La diversification dans la création de nouveaux logements passe également par des actions en direction du logement locatif aidé.

L'objectif est de développer l'offre en logements locatifs aidés en priorité sur les polarités du territoire mais également sur l'ensemble du territoire, en tenant compte des possibilités de chacune des communes à développer ce type de logement.

L'objectif est d'atteindre une production de logements locatifs aidés de l'ordre de 5 logements par an - la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez ayant la compétence pour la création de logements locatifs dans les communes de moins de 500 habitants.

L'objectif du SCoT est également de renforcer l'offre en accession aidée à la propriété.