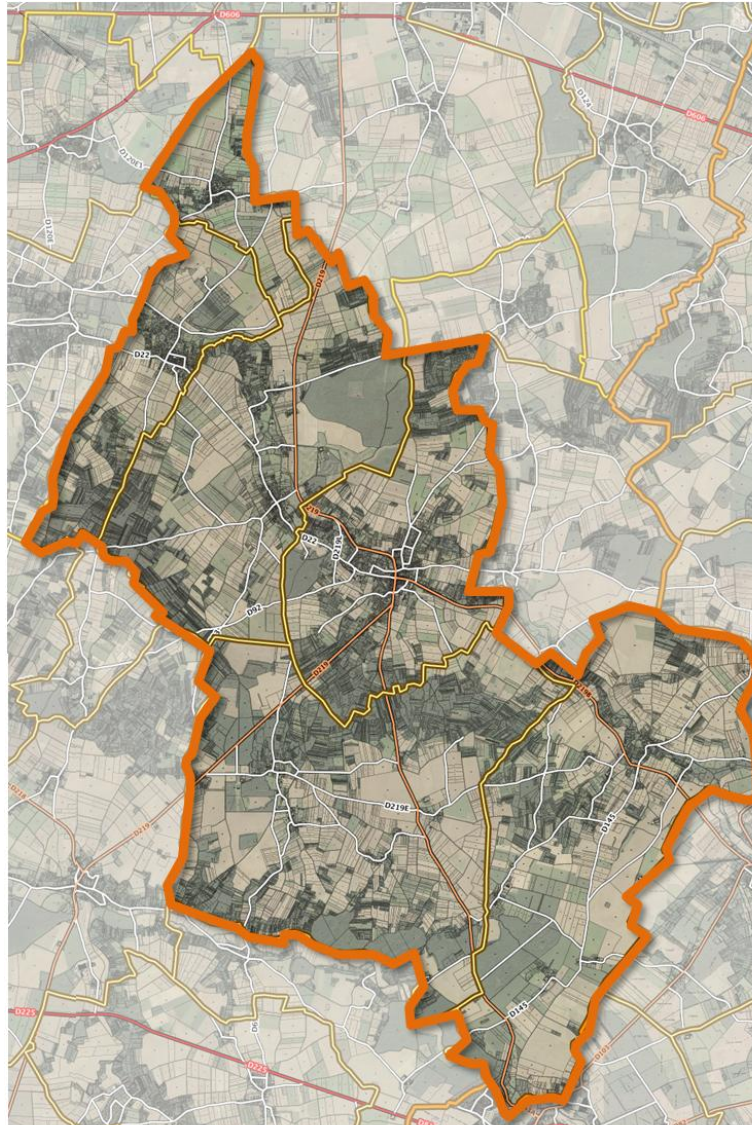


BLENNES, CHEVRY-EN-SEREINE, FLAGY, NOISY-RUDIGNON, THOURY-FERROTTE, VOULX – ATELIER DEMOGRAPHIE, DEVELOPPEMENT URBAIN

18/07/2016



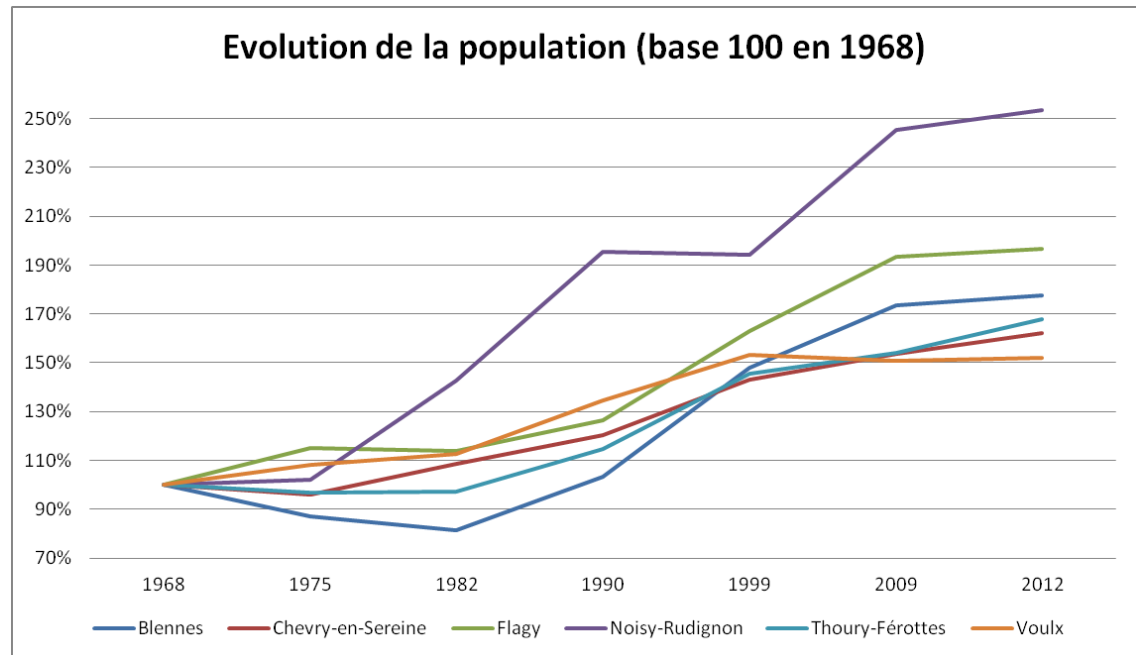
1. CONTEXTE SOCIODEMOGRA PHIQUE

Cadre général

Situées dans un département dynamique, les communes ont évidemment évolué durant la fin du XXème siècle et le début du XXIème siècle.

Plusieurs tendances se dégagent :

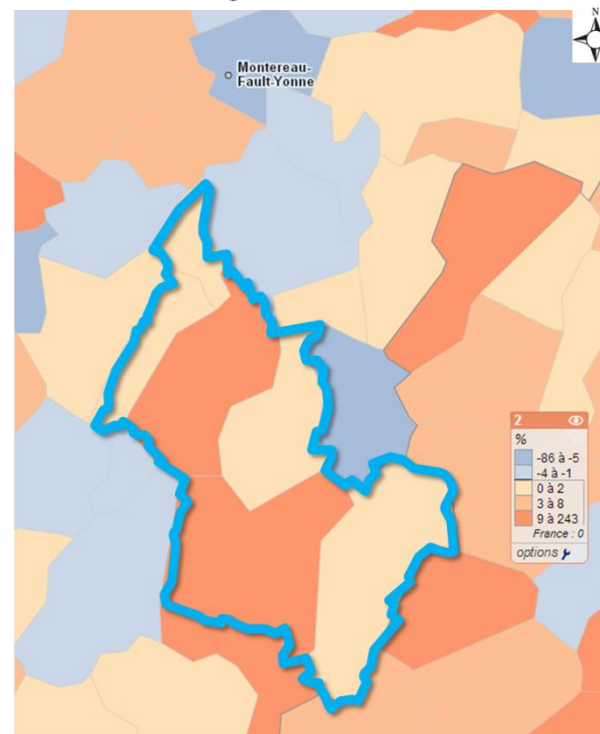
- **Blennes**, relativement éloignée de Montereau et des gares, a perdu des habitants puis a été plus dynamique dans les années 90
- **Chevry, Flagy et Thoury** ont connu une évolution similaire, avec une augmentation quasi-continue de leur population, avec une augmentation plus forte pour Flagy
- **Noisy-Rudignon** est la commune qui a accueilli le plus de nouveaux habitants, avec une population multipliée par 2,5.
- **Voulx** a connu une belle évolution démographique jusqu'à la fin des années 90. Depuis, la population reste relativement stable, avec de légères baisses et hausses.



Soldes migratoires et naturels

L'ensemble des communes est aujourd'hui encore dynamique et attire des habitants. On retrouve plus de personnes qui s'installent sur nos territoires que de personnes qui les quittent. Le caractère rural des territoires explique en partie ce phénomène positif et l'on retrouve par exemple Montereau et la majorité des communes périurbaines proches en difficultés, avec plus de départ que d'arrivée.

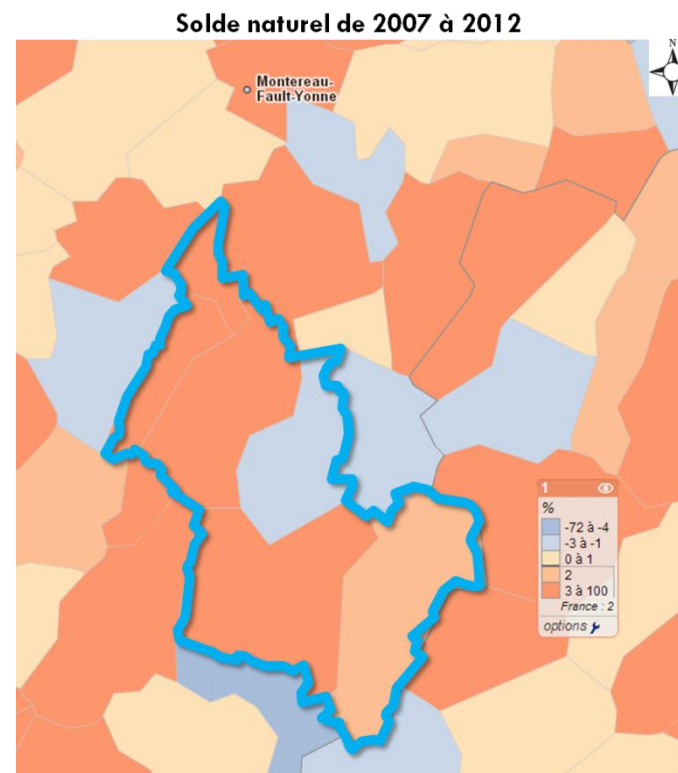
Solde migratoire de 2007 à 2012



Soldes migratoires et naturels

La population des communes rurales est plutôt dynamique, avec un solde naturel positif. C'est-à-dire que l'on retrouve plus de naissances que de décès sur le territoire étudié.

En outre, à Voulx, la population connaît une situation différente, avec un solde naturel négatif, qui peut s'expliquer par un vieillissement de la population communale et une arrivée de jeunes ménages qui ne pèse pas assez dans l'équilibre communal.

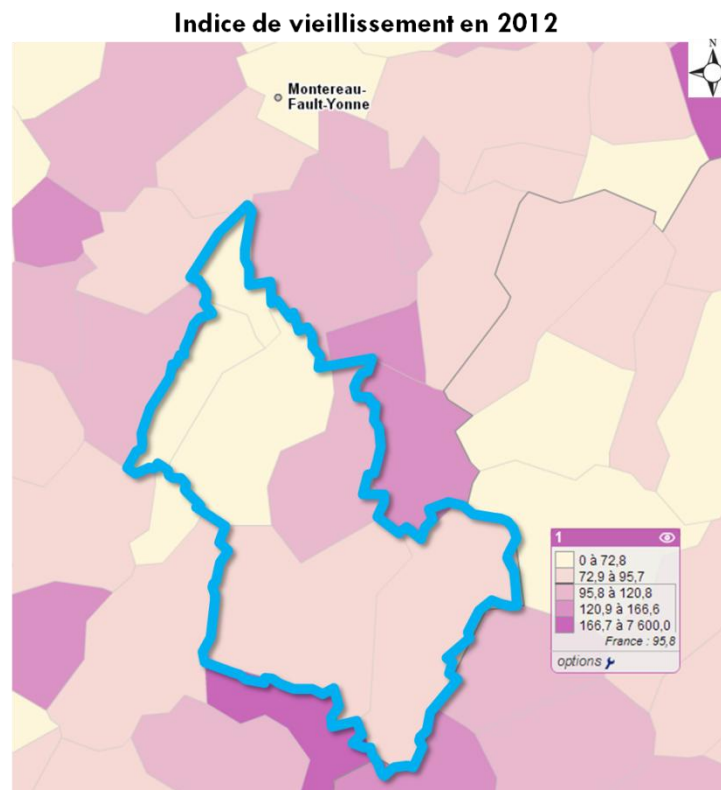


La population par âge en 2012

Les communes les plus proches de Montereau sont celles qui ont la population la plus jeune.

Blennes et Chevry ont une population équilibrée.

L'indice de vieillissement de Voulx corrèle avec le solde naturel de la commune et montre un récent vieillissement de la population.



L'indice de vieillissement est le rapport de la population des plus de 60 ans sur celle des moins de 20 ans.

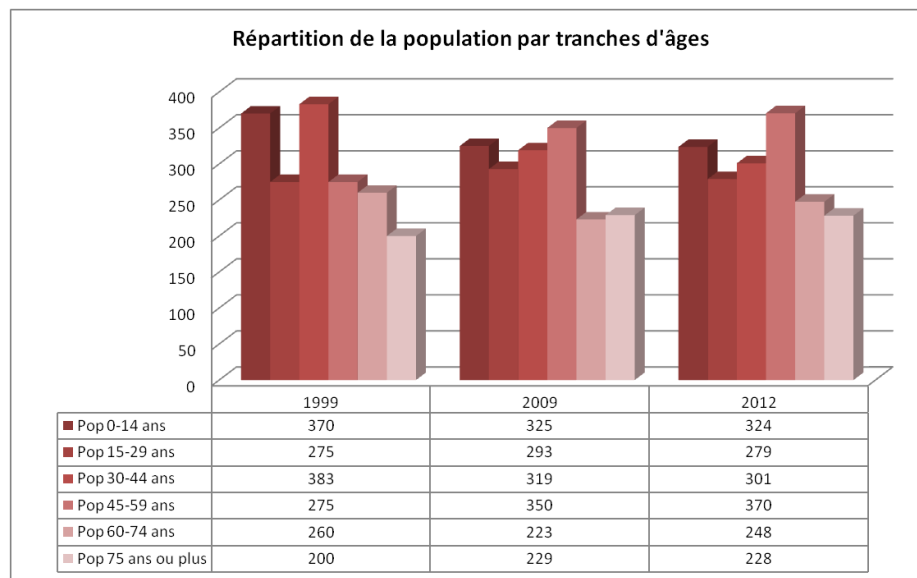
Un indice autour de 100 signifie que l'on a à peu près autant de personnes de plus de 60 ans que de moins de 20 ans.

Plus l'indice de vieillissement est élevé, plus la population est âgée.

La population par âge en 2012

Le vieillissement de la population de Voulx s'illustre avec ce tableau. Le nombre d'enfants et adolescents diminue franchement entre 1999 et 2012 alors que la population active vieillit.

Le nombre de personnes en âge d'être à la retraite est relativement stable.



La population par âge en 2012

Le vieillissement de la population se retrouve de manière plus ou moins prononcée dans les 6 communes. Cela est notamment dû à l'ancienneté des ménages sur la commune. En moyenne, 57% des ménages ont emménagé il y a plus de 10 ans.

Certaines communes connaissent d'autres problématiques :

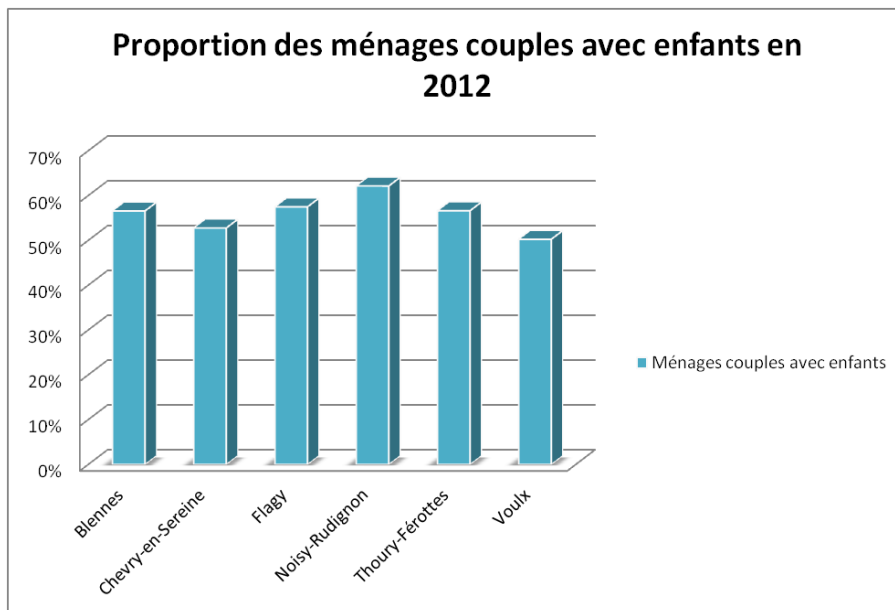
- Diminution importante du nombre d'enfants à Blennes et des jeunes actifs (30-44 ans).
- Diminution forte des jeunes actifs et étudiants (15-29 ans) et augmentation forte du nombre de retraités à Chevry en Sereine.

Flagy, Noisy Rudignon et Thoury Férottes ont une population plus équilibrée et plus constante.

La typologie des ménages

On remarque qu'environ la moitié des ménages ont des enfants. Cela paraît faible pour une évolution à long terme et l'on observe une légère diminution depuis 2009.

Les couples sans enfants sont également bien représentés sur les 6 communes.

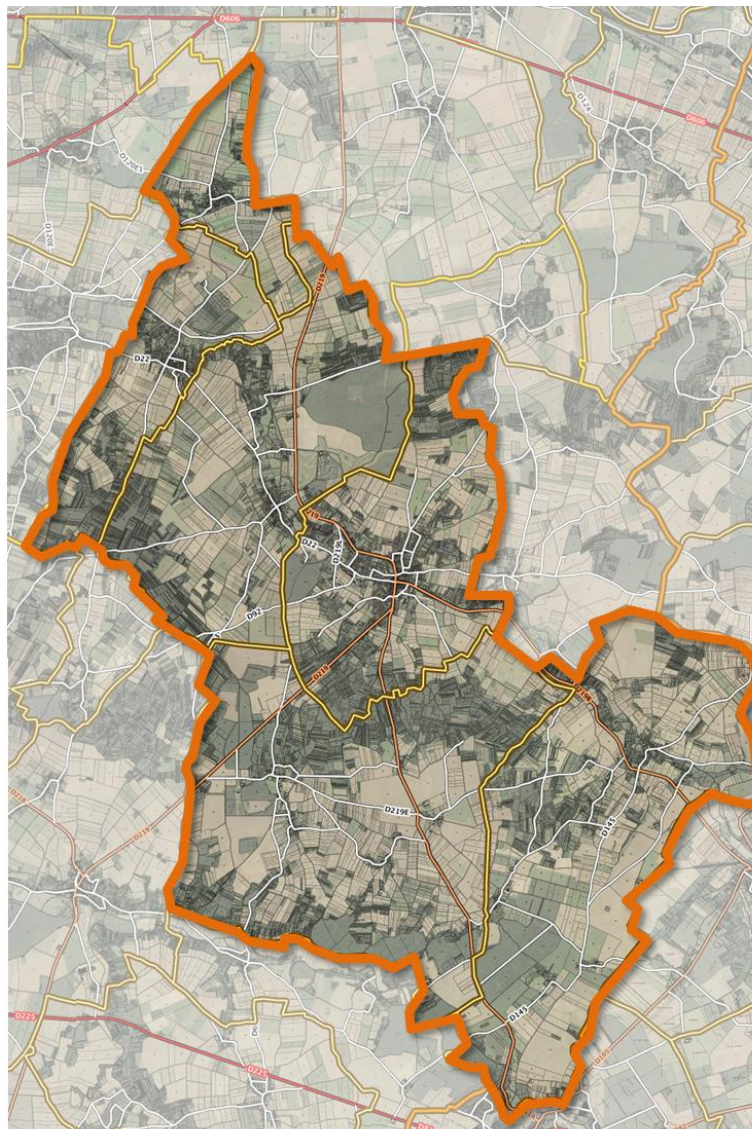


On note :

- ✓ Un nombre important de familles monoparentales à Vouix et Flagy.
- ✓ Un nombre important de personnes seuls à Vouix, probablement lié à la résidence senior.

BLENNES, CHEVRY-EN-SEREINE, FLAGY, NOISY-RUDIGNON, THOURY-FERROTTE, VOULX – Atelier démographique, développement urbain

18/07/2016



2. LE PARC DE LOGEMENTS

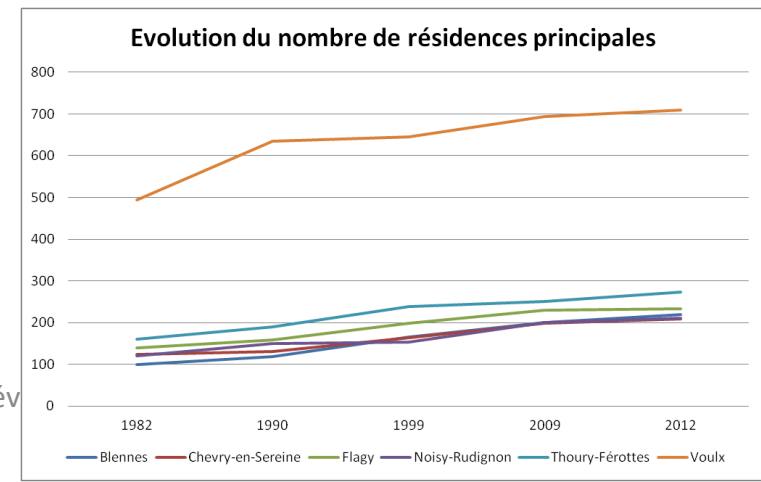
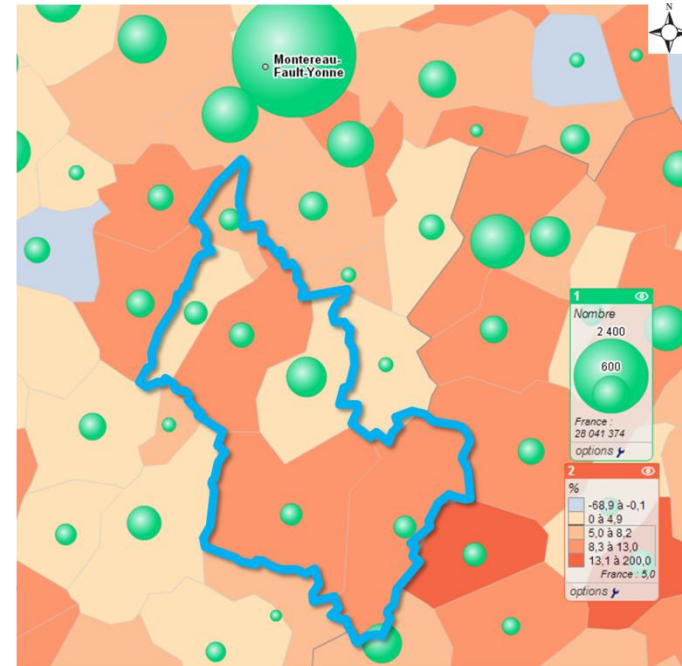
Le parc de logements

De manière assez logique, le parc total de logements augmente en parallèle de la croissance démographique. Il est plus intéressant de se pencher sur l'évolution des logements par type.

Les 6 communes sont principalement résidentielles, avec une majorité de résidences principales (de 75 à 89% du parc dans 5 communes) et qui augmentent, notamment avec la construction neuve mais aussi des réhabilitations (granges par exemple).

Seule Blennes apparaît plus orientée vers les résidences secondaires.

Evolution du nombre de résidences principales de 2006 à 2011

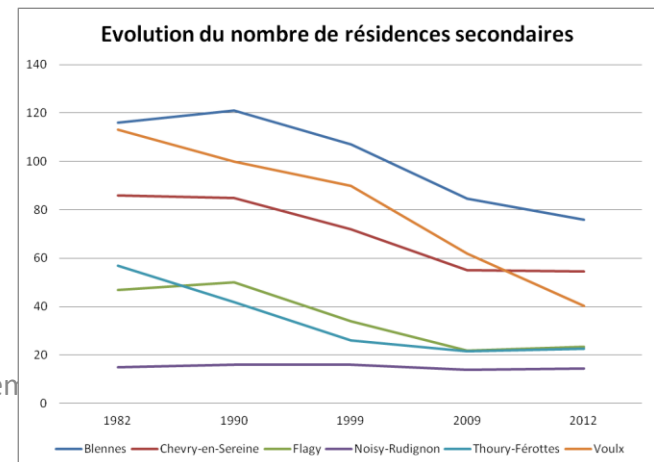
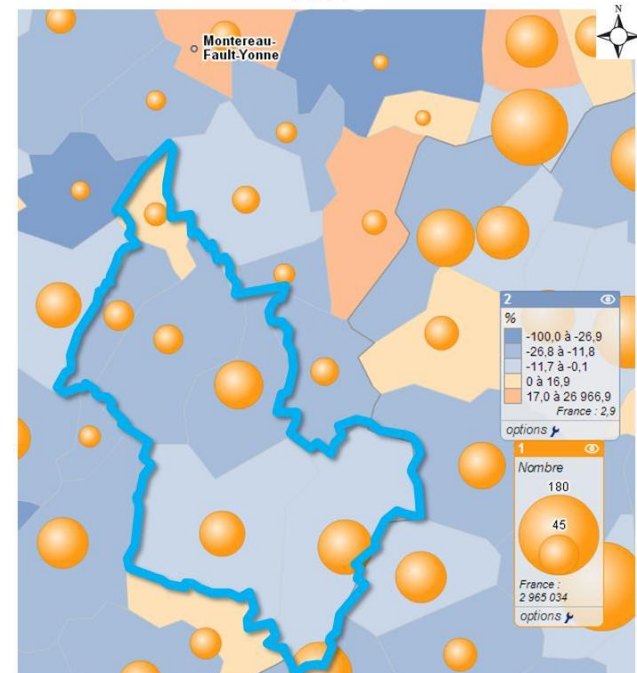


Les résidences secondaires

On note concernant les résidences secondaires une situation relativement classique pour les communes les plus au nord, proches de Montereau, avec entre 5 et 8% du parc dédié aux résidences secondaires.

En outre, Chevry et Blennes sont plus attractives pour ce type de bien, avec un environnement plus rural, avec des hameaux et corps de ferme isolés. On retrouve ainsi 21 et 29% de résidences secondaires dans le parc total.

Evolution du nombre de résidences secondaires de 2006 à 2011

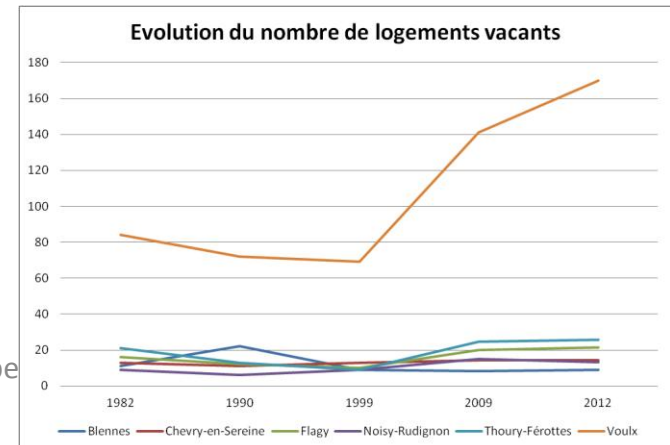
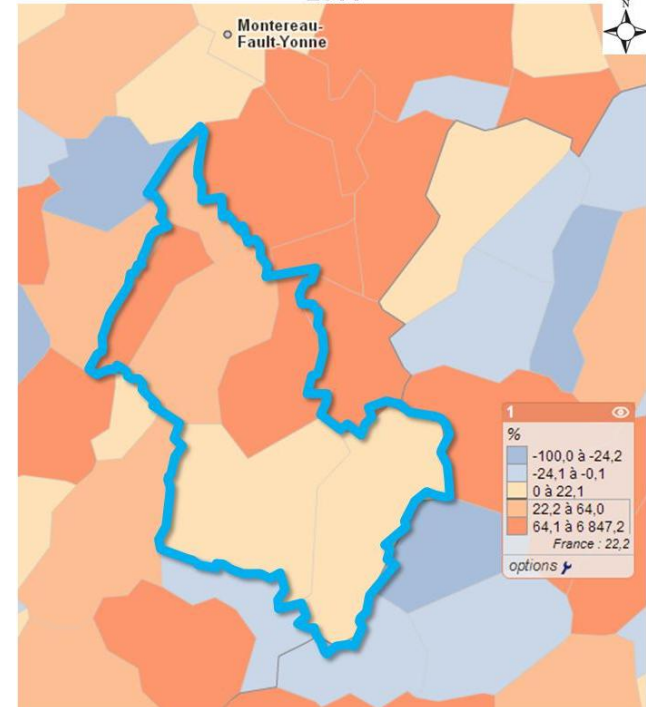


La vacance

La vacance sur les 6 territoires est différente selon les territoires :

- Dans les communes rurales principalement résidentielles (Flagy et Thoury), la vacance est « classique » autour de 7 à 8%, taux traduisant un marché équilibré.
- A Chevry, Noisy et de manière encore plus prononcée à Blennes, le taux de vacance est faible voire très faible, à 5% pour les premières et 3 pour les secondes. Le marché immobilier apparait donc comme très tendu.
- A Voulx, la situation est plutôt inverse. En 2012, près de 20% du parc de logements est vacant. Cela est principalement dû à l'habitat de bourg traditionnel, qui est moins adapté aux demandes actuelles de logement. La commune pourrait envisager de mettre en œuvre un programme pour limiter ce problème, de type OPAH.

Evolution du nombre de logements vacants de 2006 à 2011



Le parc de logement occupé : les résidences principales

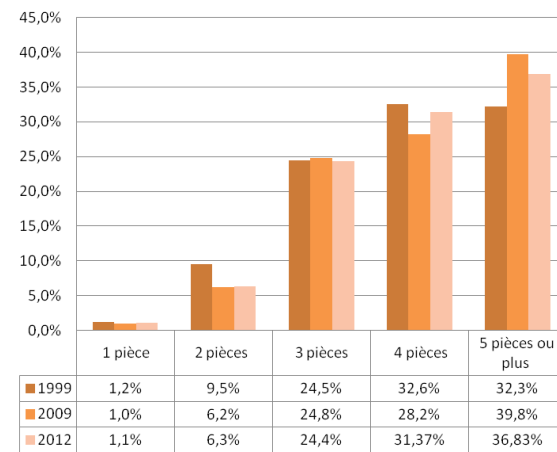
En observant le nombre de pièces par logement, on note également une disparité entre les territoires :

- Une offre en petits logements bien plus présente à Voulx (+30% de T1 à T3)
- Alors que l'on note de 10 à 20% de ce type de logements dans les autres communes.

L'évolution du parc par taille de logement est également différente entre le bourg et les communes rurales :

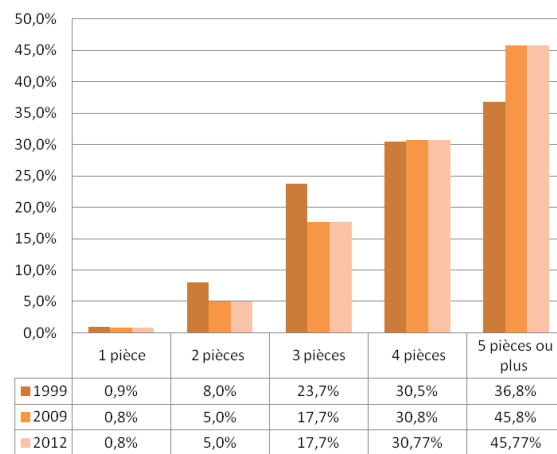
- Voulx a un marché apparaissant comme stable avec des évolutions à la marge.
- On note dans les 5 autres communes un phénomène d'agrandissement du parc avec une augmentation de la part des grands logements au détriment des plus petits.

Evolution des logements en fonction du nombre de pièces (en%)



Voulx

Evolution des logements en fonction du nombre de pièces (en%)



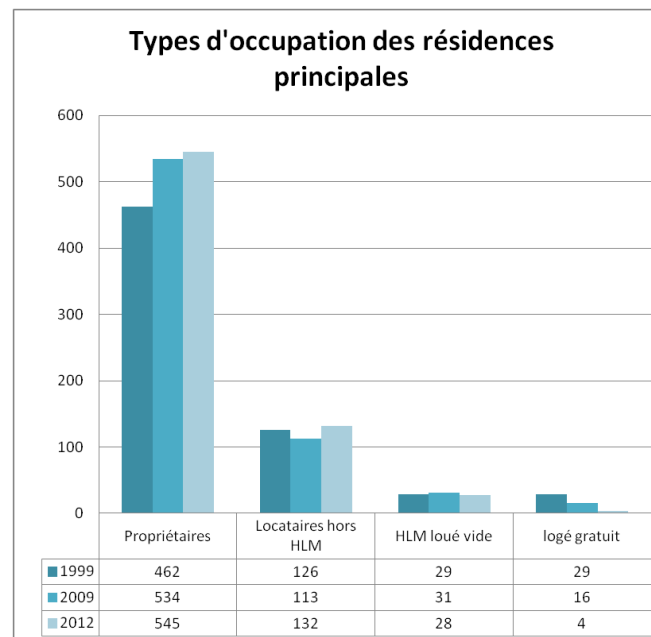
Thoury Férottes

Le parc de logement occupé : le statut d'occupation

Les communes étant majoritairement rurales, on observe une part forte de propriétaires occupants dans l'ensemble des communes.

C'est à Voulx que le parc est le plus mixte avec $\frac{3}{4}$ du parc occupé par des PO et une offre de plus de 130 logements locatifs et une trentaine de HLM.

On note que la construction neuve porte clairement l'évolution du parc.



Voulx

Le parc de logement occupé : le statut d'occupation

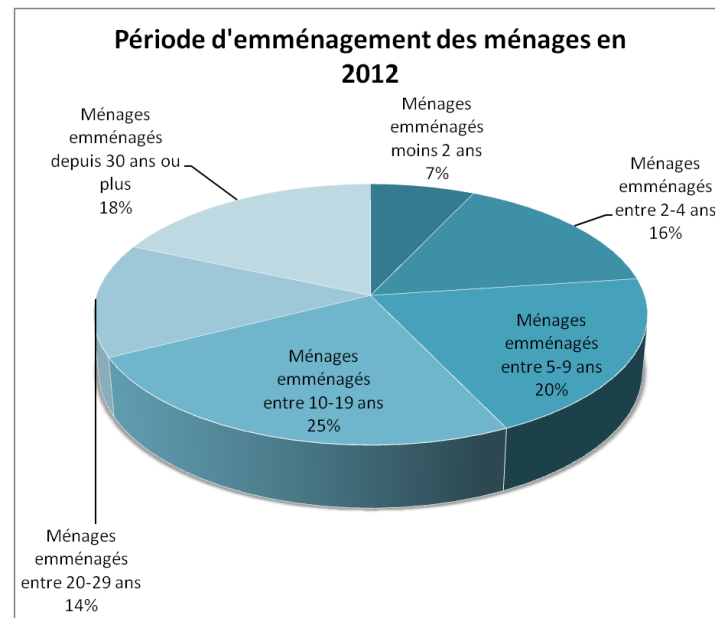
Les communes étant majoritairement rurales, on observe une part forte de propriétaires occupants dans l'ensemble des communes.

Dans les communes rurales, seule Noisy-Rudignon propose une offre de logements sociaux sur son territoire.

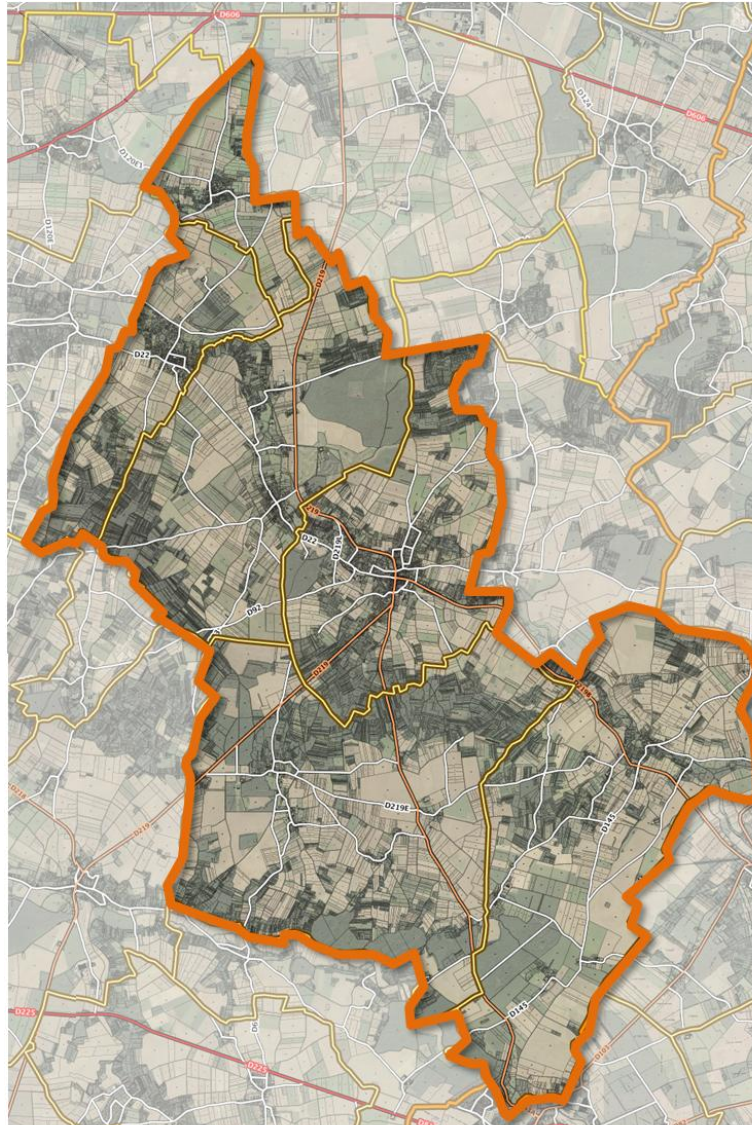
Dans l'ensemble, leur parc est très peu diversifié.

Cela amène en partie le vieillissement observé de la population avec un roulement moins important dans les logements dans le logement de type PO.

Par exemple, à Voulx, un PO a en moyenne emménagé il y a 19 ans contre 7 pour un locataire. Dans les communes rurales, ce marché a un impact positif sur le roulement de la population et le maintien des effectifs scolaires.



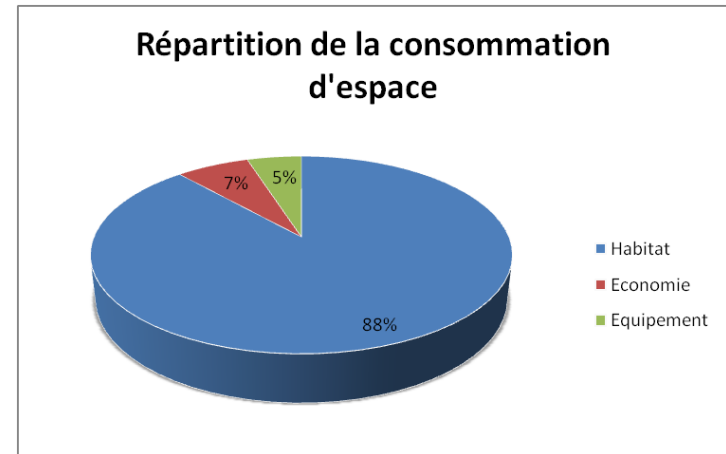
**BLENNES, CHEVRY-EN-SEREINE, FLAGY, NOISY-RUDIGNON, THOURY-FERROTTE, VOULX – Atelier démographie, développement urbain
18/07/2016**



**3. L'ÉVOLUTION DU
TISSU URBAIN**

Quel développement urbain pour nos communes ?

On retrouve un développement urbain principalement lié à l'habitat sur les 6 communes :



La densité moyenne est de 10 logement par hectare avec les densités les plus faibles dans les communes présentant des hameaux (autour de 8) et une densité la plus importante à Noisy-Rudignon (14,2).

Monographie communale : Blennes

Consommation depuis l'approbation du POS en 1993						
	Habitat	Nb de logement	Densité	Economie	Equipement	Total
Blennes	0,9	10	11,1			0,9
Hameaux 3.3	4,5	35	7,8		0,6	5,1
Hameau 3.4	0,4	4	10,0			0,4
Hameau 3.5	0,2	2	10,0			0,2
Hameau 3.6	0,2	1	5,0			0,2
Hameau 3.7	0,1	1	10,0			0,1
Hameau 3.8	0	0				0
Total	6,3	53	8,4	0	0,6	6,9

Une consommation importante en lien direct avec une augmentation de la population.

Ces chiffres montrent qu'au delà d'une construction neuve, de nombreuses réhabilitations (résidences secondaires, logements vacants et locaux non habités) ont été mises en œuvre sur la commune, avec plus de 100 résidences principales construites entre 1990 et 2012.

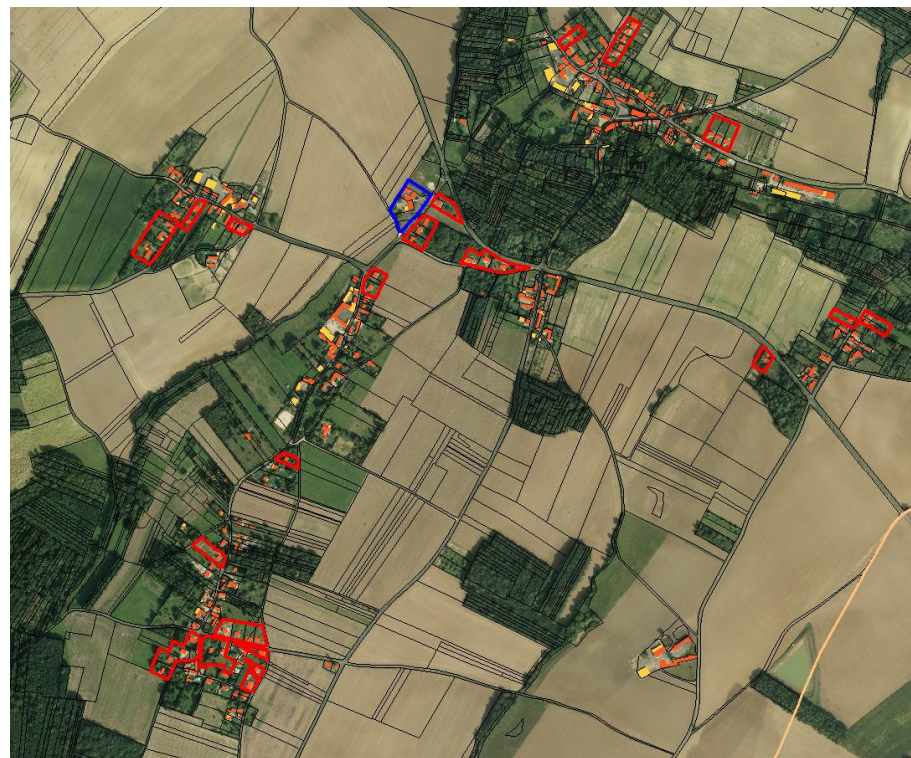
On retrouve un développement principalement dans les hameaux, notamment Villoseau et de manière diffuse dans le reste du territoire.

Un développement urbain en densification et en étalement urbain par petites opérations le long d'axes existants de 2 à 6 maisons. Peu de parcelles en drapeau.

Monographie communale : Blennes

Le SDRIF :

Superficie des espaces urbanisés	87,2
Développement à 5% (2012)	4,4
Densité d'habitat (log/ha)	3,7
Augmentation de 10%	0,37
Densité à atteindre en U+AU	4,07
Densité humaine	7,3
Augmentation de 10%	0,73
Densité à atteindre en U+AU	8,03



Atelier démographie, développement urbain



Monographie communale : Chevry en Sereine

Consommation depuis l'approbation du POS en 1992						
	Habitat	Nb de logement	Densité	Economie	Equipement	Total
Chevry - Villeflambeau	2,25	18	8,0	0	0,08	2,3
Courcelles	1,2	10	8,3	0		1,2
Total	3,45	28	8,1	0	0,08	3,5

Une consommation relativement modérée par rapport à l'augmentation de la population.

Là encore, ces chiffres montrent qu'au delà d'une construction neuve, de nombreuses réhabilitations (résidences secondaires et locaux non habités) ont été mises en œuvre sur la commune, avec environ 80 résidences principales construites entre 1990 et 2012.

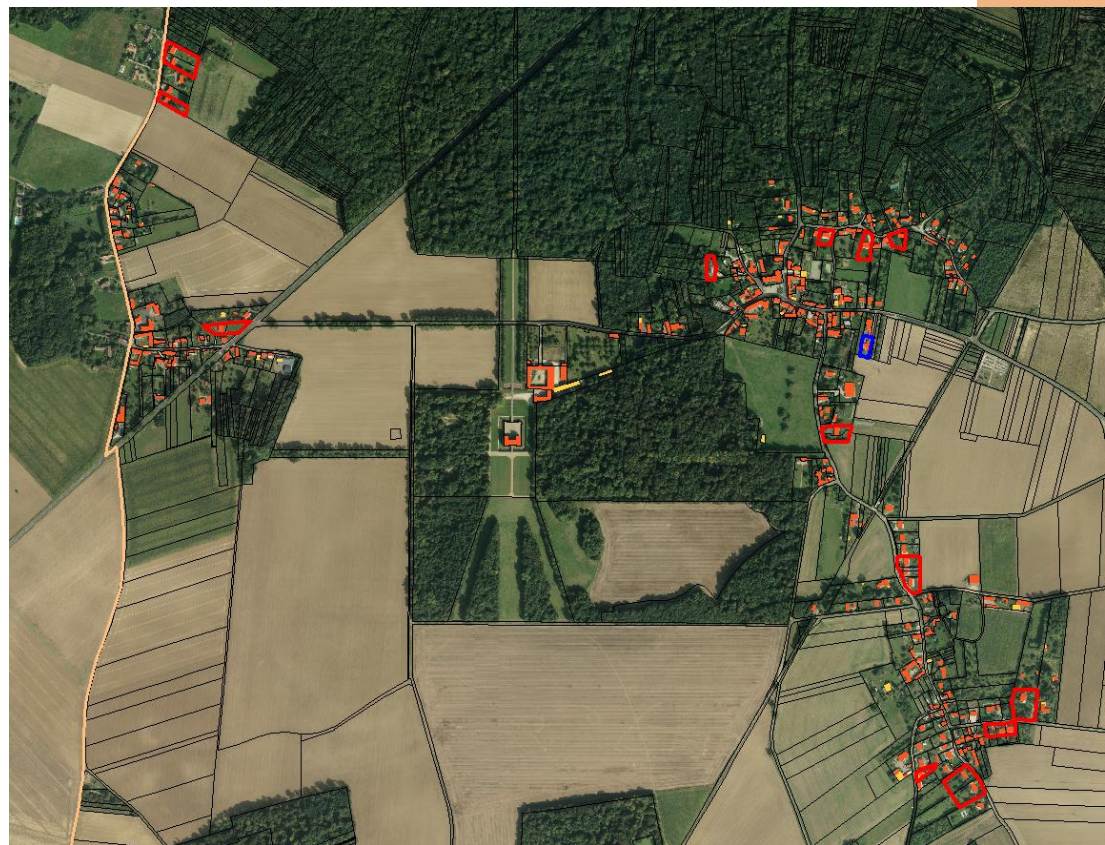
On retrouve un développement sur l'ensemble des villages et hameaux principaux et notamment à Chevry, Villefranche, Courcelles et dans une moindre mesure Villeflambeau.

Un développement urbain en densification et en étalement urbain par petites opérations le long d'axes existants de 2 à 3 maisons. Peu de parcelles en drapeau.

Monographie communale : Chevry en Sereine

Le SDRIF :

Superficie des espaces urbanisés	61,7
Développement à 5% (2012)	3,1
Densité d'habitat (log/ha)	4,7
Augmentation de 10%	0,47
Densité à atteindre en U+AU	5,17
Densité humaine	9,1
Augmentation de 10%	0,91
Densité à atteindre en U+AU	10,01



ier démographie, développement
urbain

Monographie communale : Flagy

Consommation depuis l'approbation du POS en 1986						
	Habitat	Nb de logement	Densité	Economie	Equipement	Total
Flagy	5,7	63	11,1	0	0	5,7

Une consommation importante uniquement pour de l'habitat en lien direct avec une augmentation de la population.

Ces chiffres montrent qu'au delà d'une construction neuve, de nombreuses réhabilitations (résidences secondaires et locaux non habités) ont été mises en œuvre sur la commune, avec environ 90 résidences principales construites entre 1990 et 2012.

En parallèle de la construction neuve, il est intéressant d'indiquer que la vacance a été multipliée par 2 depuis 1982. ***qu'en est-il aujourd'hui ?***

Un développement urbain en étalement urbain par petites opérations le long d'axes existants mais aussi par le biais de 2 opérations d'ensemble de 15 à 20 habitations. Quelques parcelles en drapeau notamment rue de la Croix St Marc.

Monographie communale : Flagy

Le SDRIF :

Superficie des espaces urbanisés	38
Développement à 5% (2012)	1,9
Densité d'habitat (log/ha)	7,7
Augmentation de 10%	0,77
Densité à atteindre en U+AU	8,47
Densité humaine	18,4
Augmentation de 10%	1,84
Densité à atteindre en U+AU	20,24



Monographie communale : Noisy Rudignon

Consommation depuis l'approbation du POS en 2001						
	Habitat	Nb de logement	Densité	Economie	Equipement	Total
Noisy	3,6	51	14,2			3,6

Une consommation bien présente en lien avec une augmentation de la population.

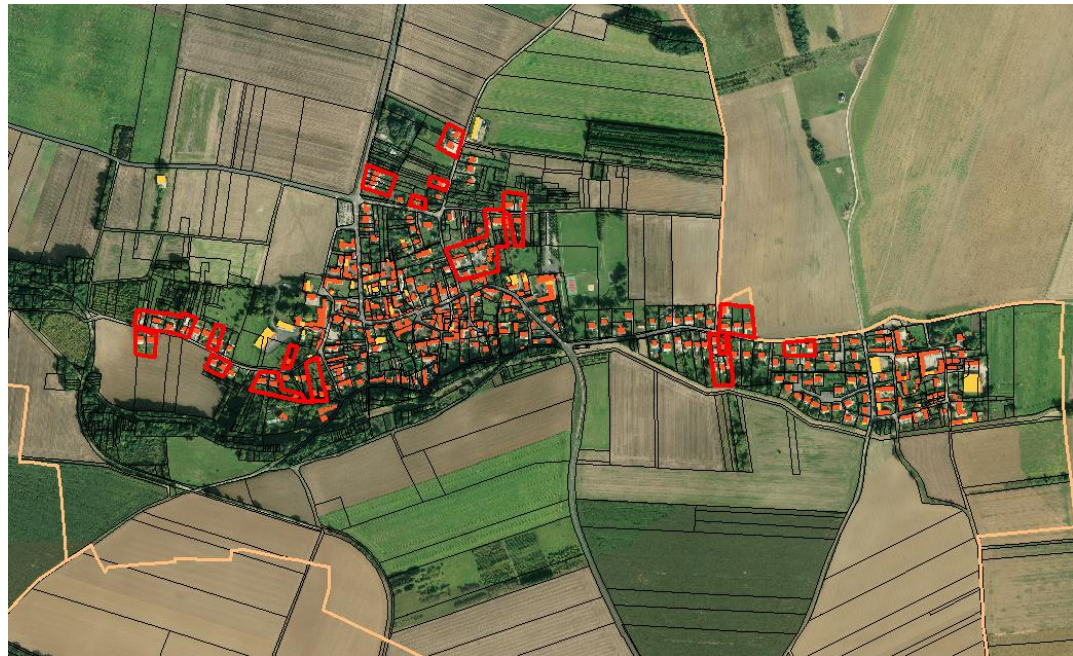
Ces chiffres montrent que la construction neuve reste le principal vecteur démographique sur la commune avec une dizaine de résidences principales créées dans l'ancien et une vacance qui augmente faiblement.

Un développement urbain en densification et en étalement urbain par petites opérations le long d'axes existants. Peu de parcelles en drapeau. On note une opération d'ensemble de 13 logements mitoyens.

Monographie communale : Noisy Rudignon

Le SDRIF :

Superficie des espaces urbanisés	33,6
Développement à 5% (2012)	1,7
Densité d'habitat (log/ha)	7,8
Augmentation de 10%	0,78
Densité à atteindre en U+AU	8,58
Densité humaine	19,3
Augmentation de 10%	1,93
Densité à atteindre en U+AU	21,23



urbain

Monographie communale : Thoury Férottes

Consommation depuis l'approbation du POS en 1994						
	Habitat	Nb de logement	Densité	Economie	Equipement	Total
Thoury	1,5	14	9,3	0	0	1,5
Férottes	1,9	21	11,1	0	0	1,9
Bichereau	0,1	1	10,0	0	0	0,1
Total	3,5	36	10,3	0	0	3,5

Une consommation relativement importante en lien direct avec une augmentation de la population.

Ces chiffres montrent qu'au delà d'une construction neuve, de nombreuses réhabilitations (résidences secondaires /2 depuis 1990) ont été mises en œuvre sur la commune.

On retrouve un développement principalement dans les villages.

Un développement urbain en densification et en étalement urbain par petites opérations le long d'axes existants de 2 à 5 maisons. Peu de parcelles en drapeau. Une petite opération d'ensemble de 7 logements à Thoury, secteur Les Marais.

Monographie communale : Thoury Férottes

Le SDRIF :

Superficie des espaces urbanisés	51,6
Développement à 5% (2012)	2,6
Densité d'habitat (log/ha)	6,4
Augmentation de 10%	0,64
Densité à atteindre en U+AU	7,04
Densité humaine	15,2
Augmentation de 10%	1,52
Densité à atteindre en U+AU	16,72



Monographie communale : Voulx

Consommation depuis 1999 (source : MOS)						
	Habitat	Nb de logement	Densité	Economie	Equipement	Total
Voulx	2,4	26	10,8	1,8	0,8	5

Une consommation mixte montrant le rôle de la commune avec du logement, de l'économie et la salle des fêtes.

Ces chiffres partiels montrent d'une part que la construction neuve est peu dynamique depuis 1999. On retrouve pourtant une augmentation d'une cinquantaine de résidences principales, point positif.

La vacance augmente très fortement sur la commune. Cela est dû au bâti de bourg traditionnel ainsi qu'à l'effondrement du parc de résidences secondaires. Le développement de la commune passe donc par le neuf mais surtout par la reprise de la vacance.

Un développement urbain en densification, en étalement urbain par petites opérations le long d'axes existants et par le biais d'une opération d'ensemble en continuité du lotissement Le Paradis pour 11 logements. Peu de parcelles en drapeau.

Monographie communale : Voulx

Le SDRIF :

Superficie des espaces urbanisés	114,8
Développement à 5% (2012)	5,7
Densité d'habitat (log/ha)	9,2
Augmentation de 10%	0,92
Densité à atteindre en U+AU	10,12
Densité humaine	18,4
Augmentation de 10%	1,84
Densité à atteindre en U+AU	20,24



