



DIAGNOSTIC DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

AVRIL 2009

LES ÉTUDES DE L'OBSERVATOIRE N° 45

Réalisé avec le concours financier de l'Etat et du Conseil général de Loir-et-Cher
Diagnostic approuvé le 13 janvier 2010

Sommaire

1. Contexte et objectifs.....	5
Contexte et objectifs	6
Méthodologie.....	6
Périmètre d'étude	7
2. Le contexte socio-économique	9
Les perspectives démographiques.....	10
Le nouveau recensement confirme le mouvement de desserrement des agglomérations	10
Des évolutions contrastées dans le temps et dans l'espace : une typologie des territoires sur longue période.....	11
Les migrations résidentielles recomposent le paysage	14
La périurbanisation s'étend autour des grands pôles.....	15
Un vieillissement plus accentué en Loir-et-Cher	16
Le renouveau de la natalité	17
Des ménages de plus en plus petits.....	18
Près de 2 ménages sur 3 logent dans 4 pièces ou plus	19
La part des propriétaires continue à augmenter	20
Une concentration des revenus les plus élevés dans quelques territoires	21
Moins de ménages non imposés en périphérie de Blois	22
Les ménages à bas revenus proportionnellement nombreux dans certains territoires ruraux	23
Une forte concentration des demandeurs d'emploi dans les villes centres.....	24
De même pour les bénéficiaires du RMI	25
La monoparentalité est assez largement répartie.....	27
Equipements et services à la population	28
Les commerces de première nécessité	28
Des besoins d'accueil de la petite enfance inégalement satisfaits	30
Des communes sans école primaire ni RPI	32
L'offre de santé inégalement répartie	33
Des relations transversales peu aisées par le réseau de transports collectifs	35
Les dynamiques économiques	37
L'emploi très fortement concentré dans les principaux pôles d'activités	37
Les évolutions récentes ont conforté le pôle blésois	38
Les services, moteur de l'emploi	39
Les activités recherchent la proximité des grandes voies de communication	40
La rationalisation de l'offre de terrains à vocation économique	41
Les créations récentes et les projets confortent l'offre existante.....	42
Plus de 4 emplois salariés sur 10 localisés dans les zones d'activités	43
3. Le parc de logements.....	45
Structure et évolution du parc de logements.....	46
Une augmentation plus soutenue du parc depuis 1999	46
Modification sensible de la structure du parc depuis 1999.....	52
Un rythme d'accroissement soutenu du nombre de résidences principales sur une partie du territoire départemental	53
Moins de résidences secondaires.....	55
Davantage de logements vacants.....	56
Près de 8 résidences principales sur 10 sont des maisons	57
Des résidences principales d'assez grande taille	59
Plus 4 logements sur 10 construits avant 1949	62
Les éléments de confort	63
Habitat inconfortable et habitat indigne.....	66
Le parc locatif social	67
Le parc locatif social des organismes HLM	67
Zoom sur le PRU de Blois	72
Le parc locatif social des communes et des structures intercommunales	73
L'habitat spécifique	77
Le logement des jeunes et des étudiants	77
L'accueil des personnes adultes handicapées	80
Les établissements d'accueil pour personnes âgées	81
Maintien à domicile des personnes âgées et aides pour l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap	83

Les structures d'accueil d'urgence et structures d'hébergement	86
Aires d'accueil et sédentarisation des gens du voyage	88
4. Le fonctionnement du marché du logement	91
La dynamique de construction	92
Forte croissance de la construction de logements	92
Un taux de construction nouvelle élevé dans le sud Blaisois	94
Carte de synthèse : caractérisation des logements et dynamique de construction	96
Le logement diffus a été prépondérant au cours des dernières années	96
Les stocks de logements groupés se gonflent depuis quelques mois	97
Envolée des transactions dans l'immobilier ancien depuis 2004, mais recul en 2008	98
Le marché immobilier	100
Des ventes de terrains à bâtir soutenues malgré une hausse des prix	100
Un marché très axé sur les maisons anciennes	105
Progression des prix de vente des appartements	108
L'accession à la propriété	109
1 650 logements financés à l'aide d'un Prêt à 0 %	109
Le marché locatif social	112
5 700 demandeurs de logements sociaux	112
Une demande concentrée sur l'agglomération blésoise	114
Quelques territoires sous pression	117
Un délai d'attente de 10 mois pour les demandeurs ayant reçu un logement en 2007	118
Carte de synthèse : marché du logement social	119
Le marché locatif privé	120
Les caractéristiques des logements locatifs pour lesquels une aide LOCA-PASS 1 % logement a été accordée	120
Beaucoup plus d'appartements que de maisons en location en 2007 dans le fichier de l'ADIL	123
Recul des bénéficiaires des aides au logement	126
La demande actuelle selon les municipalités	128
L'arrivée de jeunes ménages marque les esprits	131
Carte de synthèse : localisation des zones de tension du marché de l'habitat	133

5. Les perspectives d'aménagement et de construction	135
Urbanisme et foncier	136
Les documents d'urbanisme : situation actuelle et projets ..	136
La mise en oeuvre du droit de préemption peu fréquente ..	138
La constitution des réserves foncières pour l'habitat	139
Habitat et aménagement du territoire	140
Compétences exercées par les communautés de communes et d'agglomération dans les domaines de l'habitat et de l'urbanisme	140
Les Schémas de Cohérence Territoriale	148
Les Programmes Locaux de l'habitat	150
Application au Loir-et-Cher des objectifs nationaux de construction de logements locatifs sociaux	157
Les opérations d'habitat projetées	158
Les lotissements devraient prendre une part plus importante à l'avenir	158
Des réalisations de lotissements en cours ou imminentes ..	159
Des programmes de création de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite	161
Carte de synthèse : spécificités des territoires au regard des opérations d'habitat actuelles	162
Annexe. Synthèse et enjeux par territoire	

1 - Contexte et objectifs

Contexte et objectifs

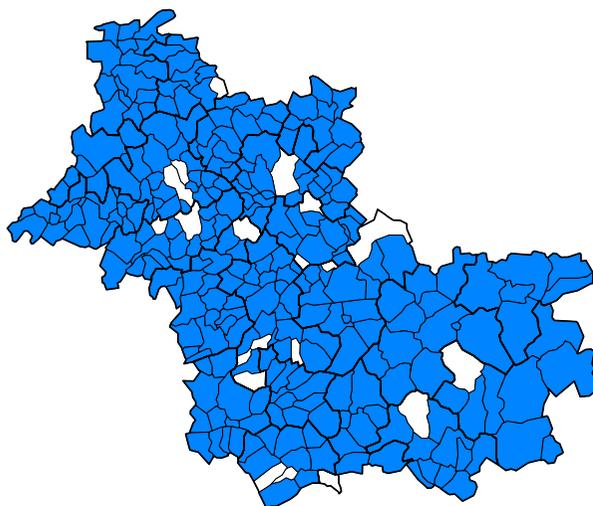
L'absence d'une connaissance fine de l'habitat et de ses problématiques dans le département est fréquemment pointée par les organismes et institutions en charge de ces questions. L'Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher a en conséquence décidé de mettre en place **un système d'observation permanente** en ce domaine. Face à une problématique de plus en plus complexe et des besoins multiples, il est apparu en effet nécessaire de **disposer d'éléments de connaissance permettant d'alimenter les travaux**, actuels ou à venir, **impulsés par les organismes concernés et d'éclairer les décisions des élus locaux**.

Les statistiques relatives à l'habitat sont aujourd'hui partielles,

dispersées ou faiblement exploitées ; certaines données sont manquantes faisant apparaître des zones de silence. On pointe également l'absence d'une analyse globale, établie à l'échelle du département ainsi qu'une connaissance imparfaite des politiques de l'habitat menées localement.

La mise en place de cet observatoire a nécessité au préalable **la réalisation d'un diagnostic**, précis et qualitatif, sur le parc de logements, le fonctionnement du marché, le contexte socio-économique et les perspectives d'aménagement et de construction, sur l'ensemble du département. **Une synthèse par territoire** permet de dégager les principaux enjeux.

Communes ayant répondu à l'enquête



■ Commune ayant répondu

□ Pas de réponse

*D'après source Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher
Enquête communale (résultats au 11/02/09)*

Méthodologie

Les sources mobilisées

Les données du recensement 2006 n'étant pas publiées à l'exception de la population légale, une exploitation de celles de 1999 a été menée. Grâce à un **partenariat étroit avec la DDEA**, l'Observatoire a eu accès à **un ensemble de bases de données** permettant notamment de qualifier le parc de logements et le fonctionnement du marché. Des contributions importantes ont également été apportées par l'ADIL et le CIL Val de Loire.

Le diagnostic s'est appuyé par ailleurs sur les analyses déjà existantes : PLH, SCoT, études sur l'habitat à l'image de

celles réalisées récemment sur la territorialisation de l'habitat social menée par la DDEA.

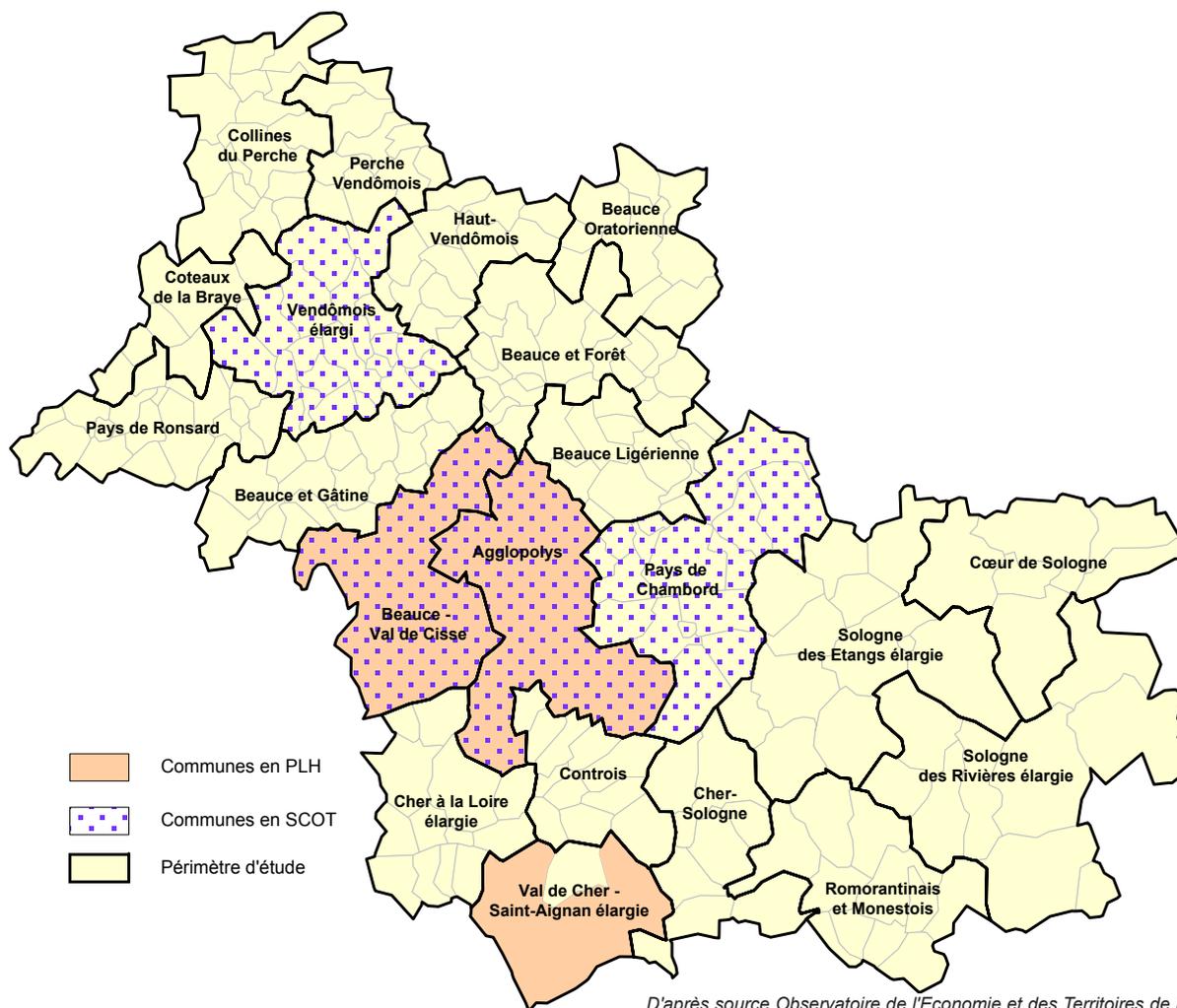
En complément, **une enquête a été lancée auprès de l'ensemble des communes** du Loir-et-Cher afin d'avoir un niveau comparable de connaissance selon le territoire. Un questionnaire a été adressé en mairie début septembre 2008. Les thèmes abordés portent sur les opérations d'habitat, en cours ou projetées, les réserves foncières et la qualification de la demande de logements. Le taux de participation est très satisfaisant (271 retours, soit 93 %).

Périmètre d'étude

Les **informations statistiques collectées ont été traitées**, chaque fois que cela a été possible, **à l'échelle de la commune**. L'approche des phénomènes et leur compréhension sont facilitées par une **agrégation par territoire**. Les périmètres d'étude sont basés sur les communautés de communes ou d'agglomération dans leur configuration au 1^{er} janvier 2009.

Dans le cas du Vendômois, c'est le périmètre du SCoT qui a été retenu. De même, pour les besoins de l'analyse les communes indépendantes ont été rattachées au périmètre communautaire le plus proche qui est appelé dans ce cas "périmètre élargi des communautés de communes".

Diagnostic de l'habitat : les territoires d'analyse



D'après source Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher

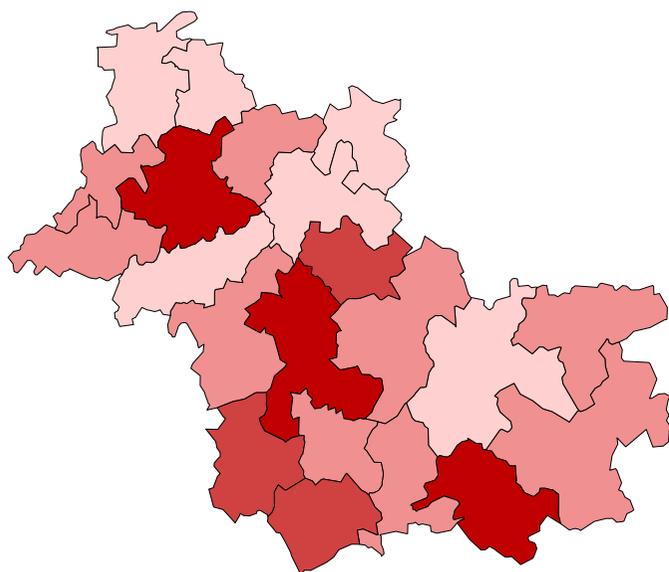
2 - Le contexte socio-économique

Les sources mobilisables

Les données détaillées du prochain recensement général de la population ne seront publiées par l'INSEE qu'en juillet 2009.

Les évolutions démographiques revêtant un caractère fondamental dans le fonctionnement du marché du logement, le choix a été fait de partir des éléments-clés issus des recensements précédents et de les compléter par les données disponibles sur la natalité et le solde naturel (annuellement), les revenus et la précarité, ainsi que les informations partielles qui ont été communiquées sur le recensement en cours.

Densité de population en 2006 selon le territoire



Densité de population en 2006
(nombre d'habitants par km²)

- 75 et plus
- de 52 à 75
- de 25 à 52
- moins de 25

Périmètre élargi des
Communautés de communes

D'après source : INSEE - RGP

Les perspectives démographiques

Le nouveau recensement confirme le mouvement de desserrement des agglomérations

Les premiers résultats du recensement nouvelle formule ont été publiés par l'INSEE fin 2008. Ils portent sur la **population légale millésimée 2006**.

Le **Loir-et-Cher a gagné 10 200 habitants** depuis 1999, soit une **croissance de 0,46 % par an**, supérieure à celle de la période précédente (0,32).

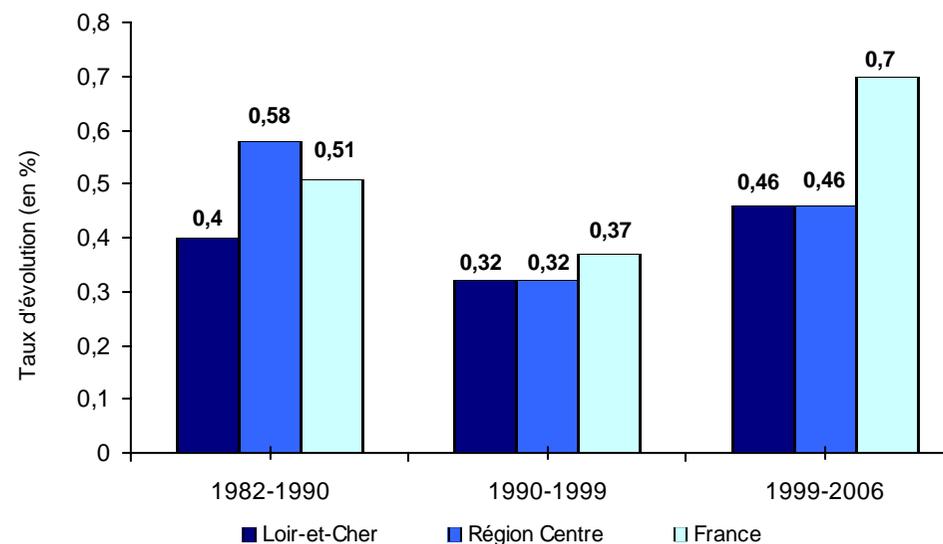
Les **tendances antérieures ont été confirmées, voire renforcées**. De nombreuses petites localités ont connu une forte croissance de population. **L'extension de l'aire d'influence de Blois vers le sud** (Pays de Chambord et Controis) **s'est poursuivie, de même que celle d'Orléans sur la frange est du département**. Une bonne partie de la **Beauce** a enclenché ainsi un **processus de revitalisation**. Cela ne semble en

revanche pas être encore le cas dans le Perche et le Pays de Ronsard, même si dans quelques cas isolés, des augmentations sont constatées.

La **Sologne des Rivières** subit une **érosion continue**. Le **Romorantinais a perdu lui aussi des habitants**. Ces deux territoires ont été affectés par de **graves difficultés économiques**.

Les villes principales sont toujours dans le mouvement de diffusion de population. Pour l'agglomération de Blois, si certaines communes semblent aujourd'hui atteintes à leur tour (La Chaussée-Saint-Victor par exemple), d'autres continuent à s'étoffer, parfois très vivement (Villebarou). La croissance est cependant plus nette en 2ème, voire 3ème couronne.

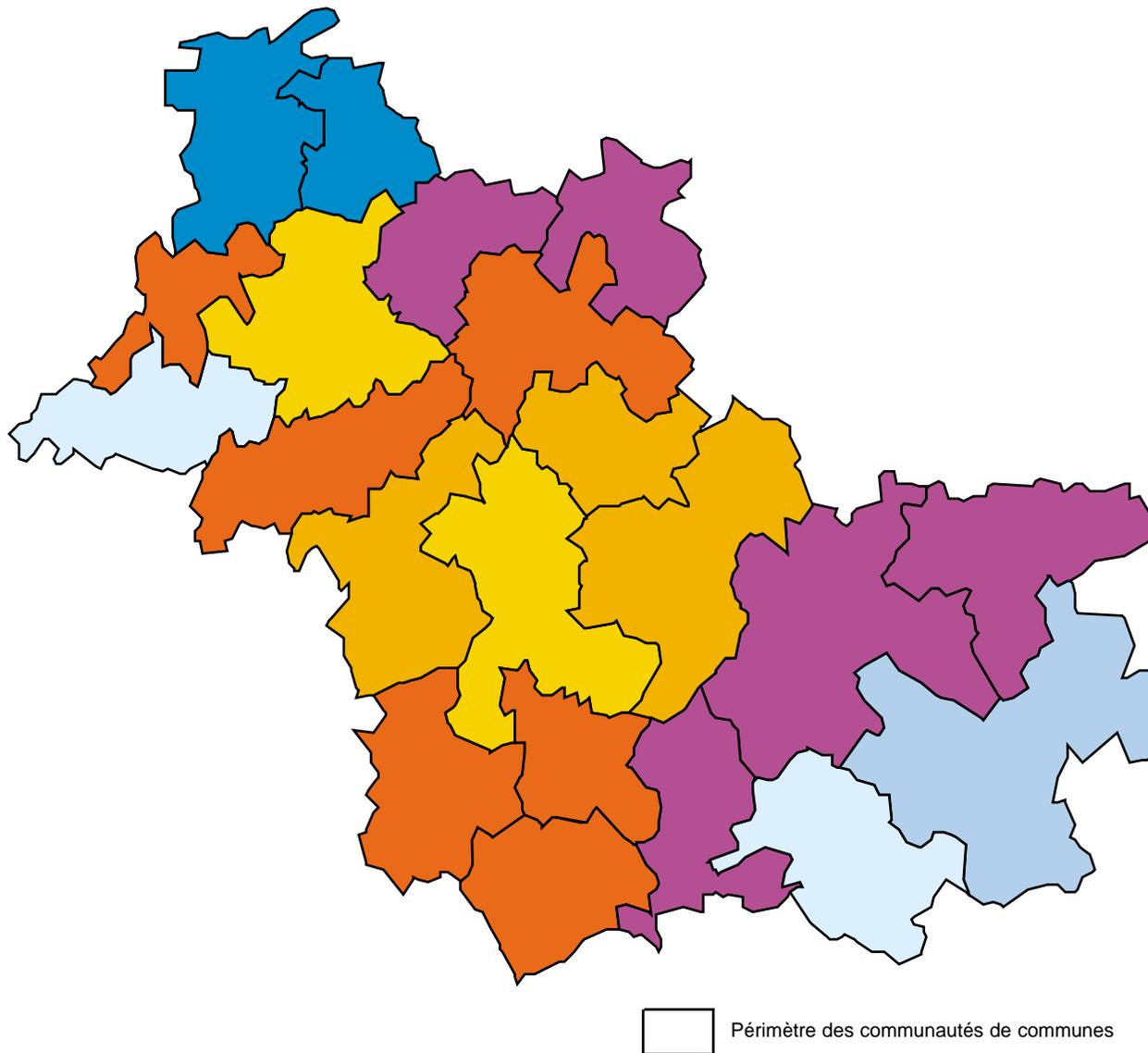
Evolution comparée du taux de variation annuel moyen selon le territoire (en %)



D'après source : INSEE - RGP

Des évolutions contrastées dans le temps et dans l'espace : une typologie des territoires sur longue période

Typologie territoriale de l'évolution de la population depuis 1982



Décroissance démographique

- Perte continue sur longue période** : Collines du Perche / Perche Vendômois
- Perte depuis 1990** : Sologne des Rivières
- Perte depuis 1999** : Pays de Ronsard / Romorantinois et Monestois

Reprise de la croissance démographique depuis 1990

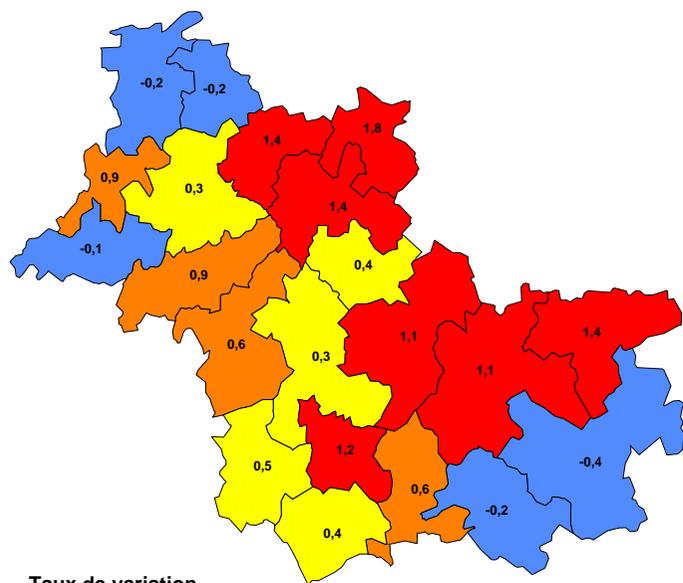
- Croissance à partir de 1990, amplifiée depuis 1999** : Beauce Oratorienne / Haut-Vendômois / Coeur de Sologne / Sologne des Etangs / Cher-Sologne

Croissance démographique sur longue période

- Croissance continue, moins soutenue depuis 1990** : Agglopolys, Vendômois élargi
- Croissance continue, relativement homogène** sur les différentes périodes : Pays de Chambord / Beauce - Val de Cisse / Beauce Ligérienne
- Croissance continue, amplifiée depuis 1999** : Beauce et Forêt / Beauce et Gâtine / Coteaux de la Braye / Controis / Cher à la Loire / Val de Cher - Saint-Aignan

D'après source : INSEE - RGP

Variation de population par périmètre d'étude entre 1999 et 2006 en Loir-et-Cher



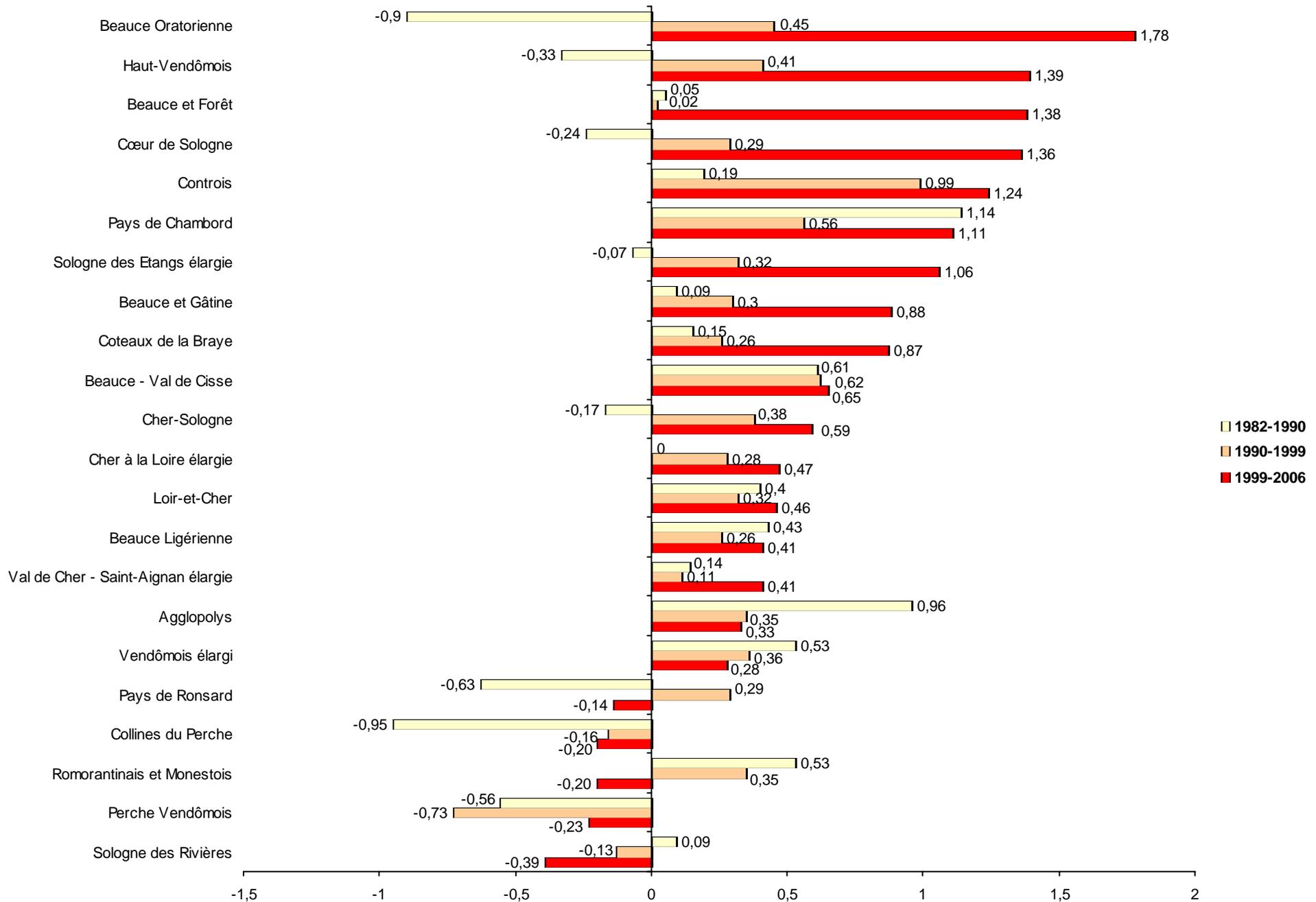
D'après source : INSEE - RGP (1999) et RP (2006)

Evolution de la population par territoire depuis 1990

Territoire	Population			Evolution en %		Taux de variation annuel en %	
	1990	1999	2006	90-99	99-06	90-99	99-06
Agglopolys	83 748	86 396	88 413	+ 3,2	+ 2,3	+ 0,35	+ 0,33
Beauce - Val de Cisse	12 752	13 483	14 108	+ 5,7	+ 4,6	+ 0,62	+ 0,65
Beauce et Forêt	5 800	5 812	6 398	+ 0,2	+ 10,1	+ 0,02	+ 1,38
Beauce et Gâtine	5 972	6 134	6 522	+ 2,7	+ 6,3	+ 0,30	+ 0,88
Beauce Ligérienne	11 618	11 894	12 243	+ 2,4	+ 2,9	+ 0,26	+ 0,41
Beauce Oratorienne	3 690	3 841	4 345	+ 4,1	+ 13,1	+ 0,45	+ 1,78
Cher à la Loire élargie	14 809	15 188	15 698	+ 2,6	+ 3,4	+ 0,28	+ 0,47
Cher-Sologne	11 370	11 765	12 257	+ 3,5	+ 4,2	+ 0,38	+ 0,59
Cœur de Sologne	9 242	9 487	10 427	+ 2,7	+ 9,9	+ 0,29	+ 1,36
Collines du Perche	6 445	6 352	6 265	- 1,4	- 1,4	- 0,16	- 0,20
Controis	7 932	8 670	9 452	+ 9,3	+ 9,0	+ 0,99	+ 1,24
Coteaux de la Braye	4 332	4 434	4 711	+ 2,4	+ 6,2	+ 0,26	+ 0,87
Haut-Vendômois	5 607	5 815	6 405	+ 3,7	+ 10,1	+ 0,41	+ 1,39
Pays de Chambord	17 022	17 899	19 339	+ 5,2	+ 8,0	+ 0,56	+ 1,11
Pays de Ronsard	8 658	8 888	8 801	+ 2,7	- 1,0	+ 0,29	- 0,14
Perche Vendômois	2 905	2 720	2 676	- 6,4	- 1,6	- 0,73	- 0,23
Romorantinais et Monestois	26 911	27 772	27 389	+ 3,2	- 1,4	+ 0,35	- 0,20
Sologne des Etangs élargie	7 361	7 579	8 161	+ 3,0	+ 7,7	+ 0,32	+ 1,06
Sologne des Rivières	12 929	12 783	12 439	- 1,1	- 2,7	- 0,13	- 0,39
Val de Cher - Saint-Aignan élargie	14 119	14 262	14 677	+ 1,0	+ 2,9	+ 0,11	+ 0,41
Vendômois élargi	32 715	33 794	34 456	+ 3,3	+ 2,0	+ 0,36	+ 0,28
Loir-et-Cher	305 937	314 968	325 182	+ 2,9	+ 3,2	+ 0,32	+ 0,46

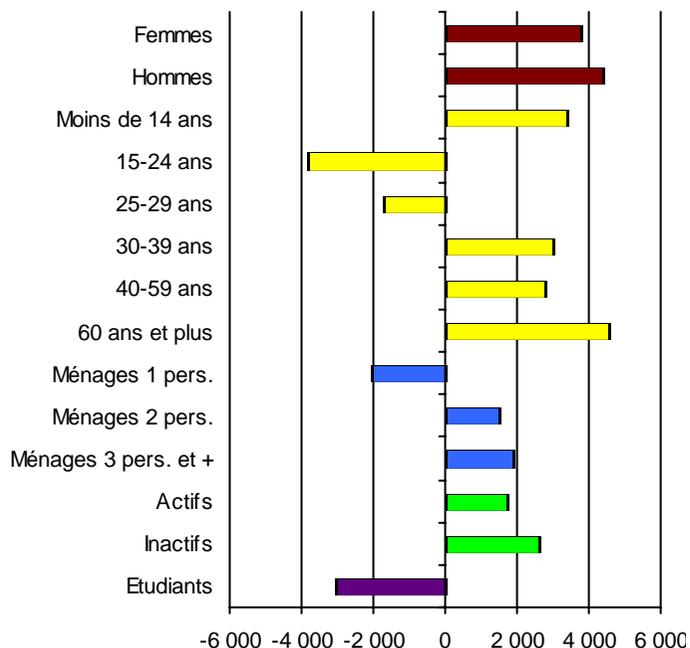
D'après source : INSEE - RGP

Taux de variation annuel de la population comparé entre 1982/1990, 1990/1999 et 1999/2006 (en %)



D'après source : INSEE - RGP

Soldes entre les arrivants et les partants du Loir-et-Cher entre 1990 et 1999 par catégorie



D'après source : INSEE-RGP

Les migrations résidentielles recomposent le paysage

Les données de migrations résidentielles ne sont pas encore disponibles pour 1999-2006. Le rappel des grandes tendances précédentes permet de situer la dynamique des flux ; celle-ci paraît être confirmée dans la plupart des cas.

Entre 1990 et 1999, c'est un tiers de la population du Loir-et-Cher qui a changé de commune de résidence, soit à l'intérieur du département, soit en provenance ou en direction de l'extérieur. Tous ces flux recomposent en permanence le paysage démographique départemental.

Sur le seul aspect des échanges avec les autres départements (et en premier lieu, nos voisins), les caractéristiques des populations migrantes varient selon la localisation, le sens des flux, etc.

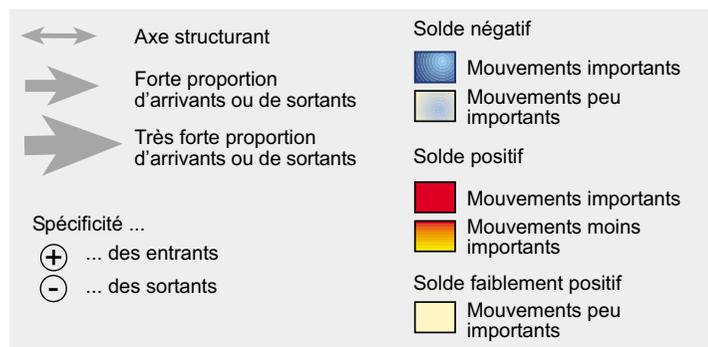
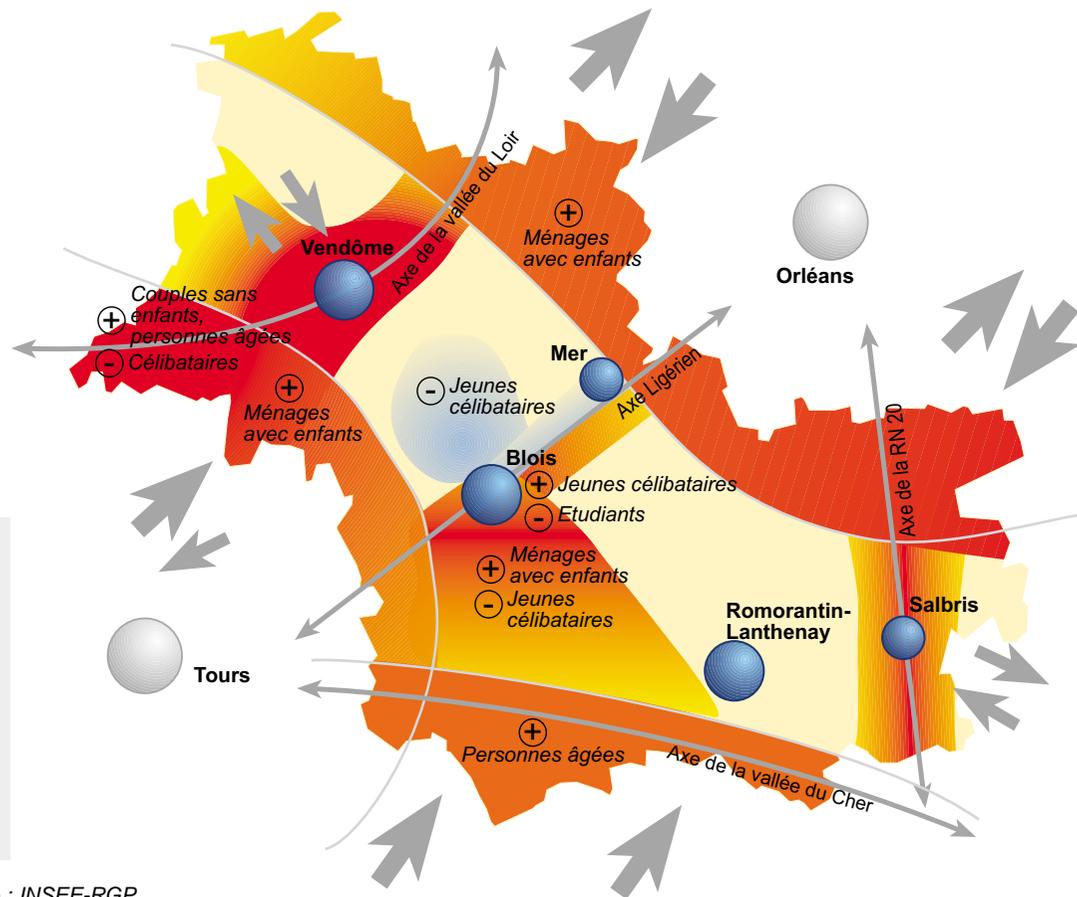
Globalement, le Loir-et-Cher demeure **une terre d'élection pour les retraités, mais il a aussi accueilli beaucoup de**

ménages avec enfants. En revanche, **il voit partir des cohortes importantes de jeunes adultes** (études ou 1er emploi).

Sur le plan territorial, **les zones situées en bordure du département et le sud Blaisois** sont apparues comme des **points de fixation privilégiés pour les ménages avec jeunes enfants** ; les vallées du Loir et surtout du Cher ont attiré **une population plus âgée.**

Il convient de souligner que **la ville de Blois** semble jouer un rôle particulier : elle constitue **une porte d'entrée naturelle pour les jeunes adultes en provenance de l'extérieur**, mais ces derniers ne s'y établissent que temporairement. La fondation d'une famille est très souvent synonyme de recherche d'un nouveau lieu de résidence à la périphérie.

Principaux mouvements résidentiels au cours de la période 90-99



D'après source : INSEE-RGP

La périurbanisation s'étend autour des grands pôles

Par rapport à l'analyse par territoire, celle par commune permet d'appréhender d'autres phénomènes et en particulier le plus prégnant d'entre eux : **l'extension des aires urbaines des grands pôles**. Autour de **Vendôme (nord et est) et de Blois (ouest et sud)**, la population s'est accrue fortement dans bon nombre de localités. La frange du département jouxtant le Loiret est concernée par l'étalement de l'aire d'influence d'Orléans. L'impact de Tours se fait moins ressentir de l'autre côté.

Le phénomène de périurbanisation apparaît de surcroît cumulatif. **Les communes situées en 2ème ou 3ème couronne des pôles attirent une population majoritairement constituée de jeunes couples**. Elles sont donc gagnantes sur les deux tableaux, leurs soldes migratoire et naturel étant positifs.

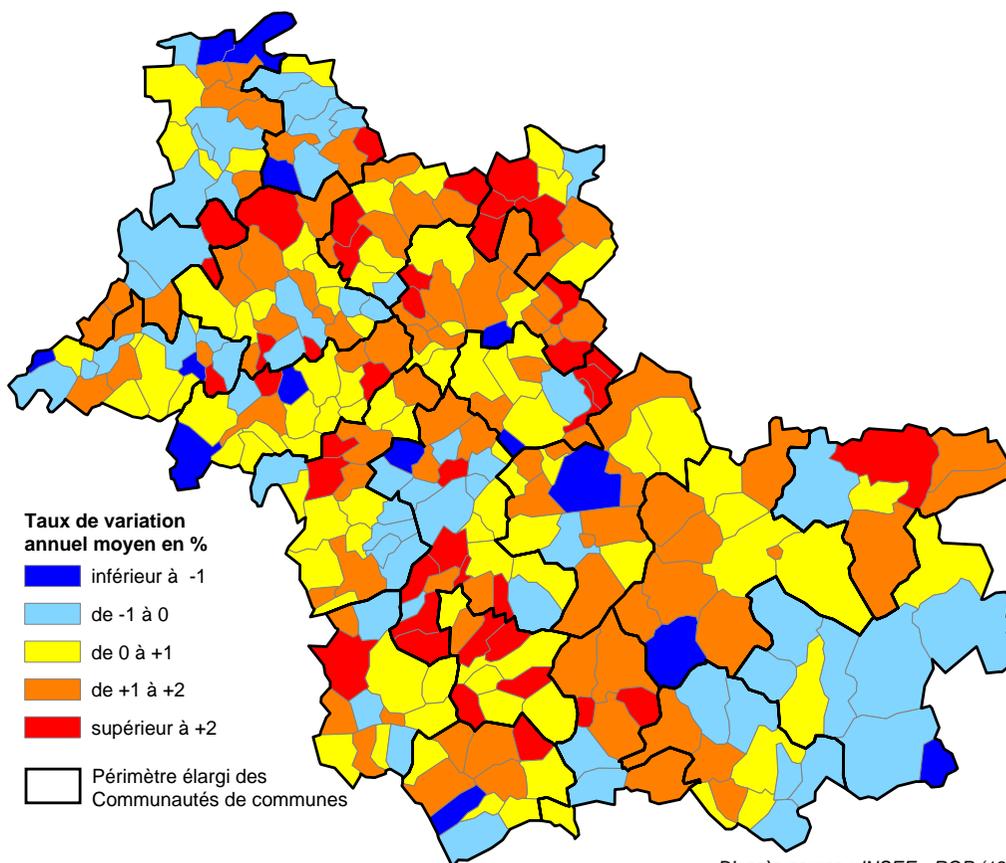
Les villes centres sont dans le même temps plutôt délaissées :

diminution pour Blois, Vendôme et Romorantin, mais aussi des villes moyennes comme Mer, Montrichard, Salbris...

Les **communes de plus de 3 500 habitants ont d'ailleurs globalement perdu des habitants entre 1999 et 2006** (- 0,2 % par an). La **croissance démographique est au contraire très vigoureuse dans celles comptant entre 1 000 et 3 500 habitants** (+ 0,88 % par an). Ce sont le plus souvent des bourgs dotés d'un éventail assez large de services, d'équipements et de commerces. Ils ont capté les deux-tiers de l'augmentation de la population du département entre 1999 et 2006 (plus de 6 800 personnes).

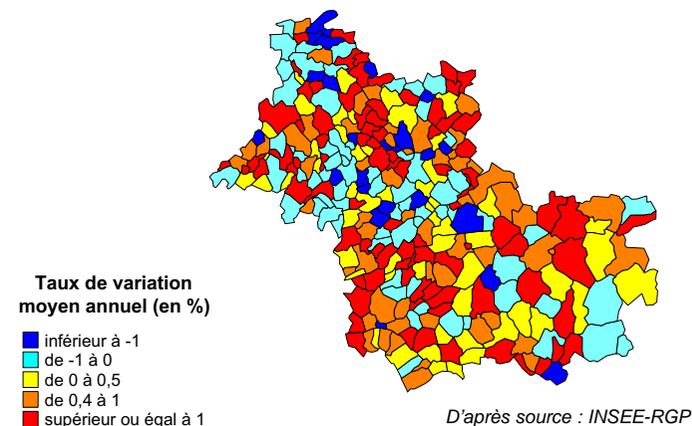
Les **plus petites localités** ont également connu une **forte progression** de population, gagnant ensemble environ 5 280 habitants (+ 0,88 % l'an). Leur évolution est cependant très disparate suivant leur positionnement géographique.

Variation de population par commune entre 1999 et 2006 en Loir-et-Cher



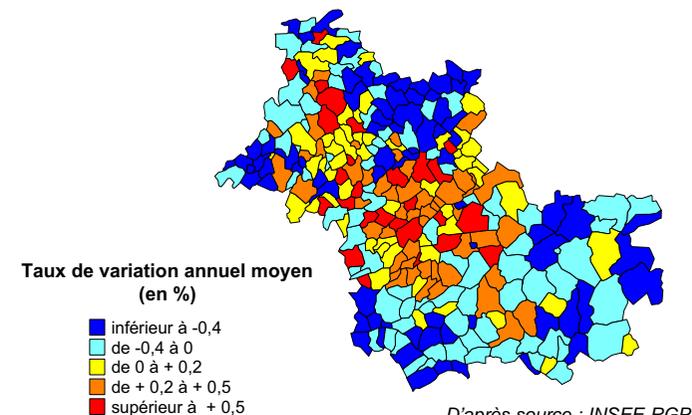
D'après source : INSEE - RGP (1999) et RP (2006)

Evolution de la population due au solde migratoire entre 1990 et 1999 *



D'après source : INSEE-RGP

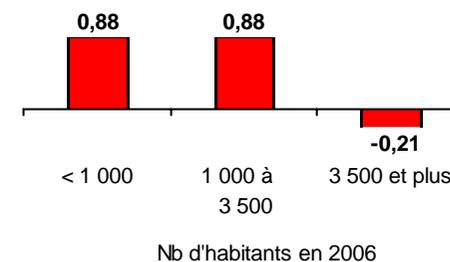
Evolution de la population due au solde naturel entre 1990 et 1999 *



D'après source : INSEE-RGP

* Les résultats du dernier recensement général de la population ne sont pas encore disponibles pour ce thème

Taux de variation annuel moyen de la population entre 1999 et 2006 selon la taille des communes en 2006 (en %)



D'après source : INSEE-RGP

Un vieillissement plus accentué en Loir-et-Cher

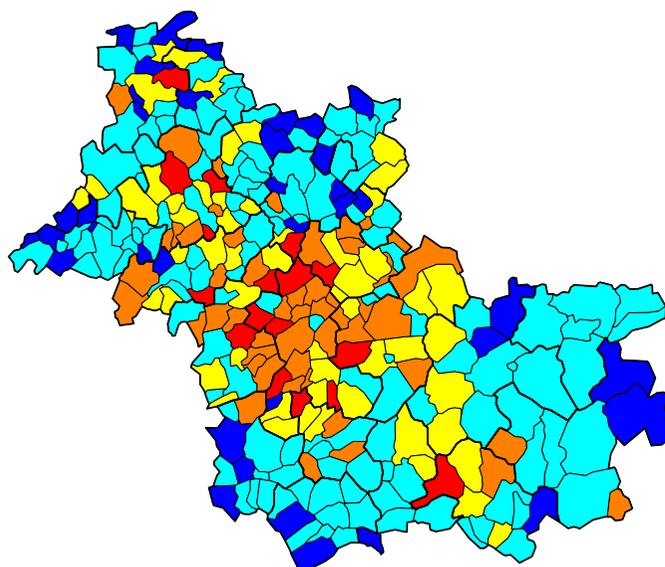
La structure par âge de la population a nécessairement un impact sur le logement. Les besoins en la matière évoluent tout au long de la vie. Le développement du maintien à leur domicile des personnes âgées, même dépendantes, grâce notamment à l'Aide Personnalisée d'Autonomie, engendre par exemple de nouvelles contraintes d'adaptation. Or la population française vieillit du fait de l'allongement de l'espérance de vie, et celle du Loir-et-Cher un peu plus que la moyenne nationale.

Selon les estimations de l'INSEE, **le département compte en 2006 près de 11 % d'habitants ayant 75 ans ou plus**, contre 8,1 % en France (9,3 % dans le Centre). Cela représente environ 34 300 personnes. A l'inverse, **le poids des jeunes générations s'amenuise** : 23 % pour les 20-39 ans, soit 3,6 points de moins que le pays, à peine davantage pour les moins de 20 ans.

L'indice de jeunesse (nombre de jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus) constitue un élément permettant d'appréhender le dynamisme démographique intrinsèque d'un territoire. La situation est a priori favorable lorsque l'indice est supérieur à 100. La croissance et le renouvellement de la population sont en effet alors assurés par un solde naturel positif (potentialités propres du territoire) et non par un apport migratoire toujours hypothétique.

En 1999, la cartographie communale de cet indicateur montre qu'il est favorable dans une zone concentrée essentiellement dans l'aire d'attraction blésoise, un peu autour de Vendôme et, dans une moindre mesure, de Romorantin. Plus de la moitié des communes présentent un indice inférieur à 90. Pour plus d'une trentaine d'entre elles, il n'excède pas 50.

Indice de jeunesse en 1999



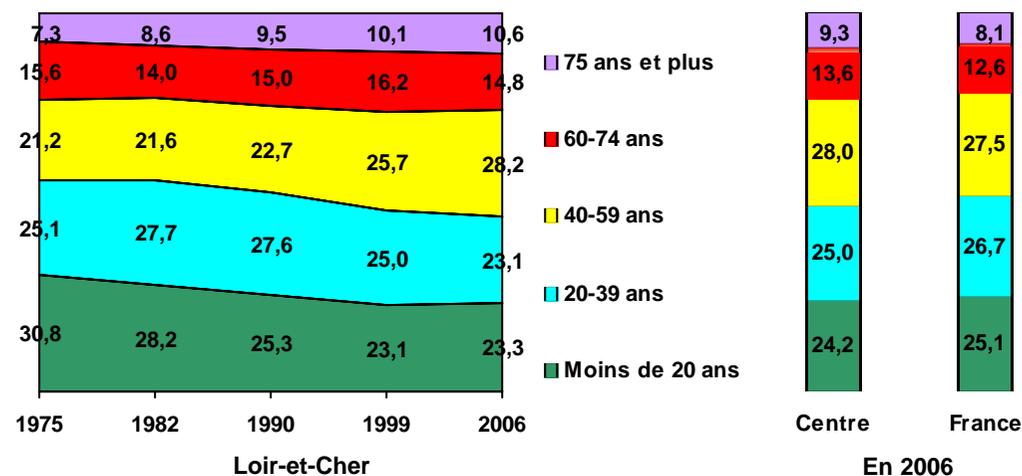
Nombre de jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus

- moins de 50
- de 50 à 90
- de 90 à 110
- de 110 à 150
- 150 et plus

□ Périmètre élargi des Communautés de communes

NB : les estimations annuelles ne sont pas disponibles à l'échelon infra-départemental

Répartition de la population par grande tranche d'âge (en %)



D'après source : INSEE - RGP, estimations annuelles

Le renouveau de la natalité

Depuis la fin de la décennie 90, on constate en **France** un **sursaut de natalité**. Le **Loir-et-Cher** bénéficie également de ce mouvement. De 3 430 naissances en moyenne par an entre 1990 et 1994, le département est passé à 3 678 entre 2002 et 2006, soit **250 naissances de plus par an**. Depuis 2005, la valeur a été chaque année supérieure à 3 720.

Dans le même temps, les **décès** sont également **un peu plus nombreux**, mais ils augmentent de façon très mesurée. Ils sont d'ailleurs **quasiment stables depuis 1996**, surtout si l'on exclut le pic dû aux effets de la canicule en 2003.

Le **solde naturel** n'a été négatif que 3 fois depuis 1990, mais ce n'est que très récemment qu'il a retrouvé puis dépassé les valeurs du début de période. De 2004 à 2006, l'excédent naturel aurait ainsi permis au Loir-et-Cher d'accroître sa population de plus de 1 000 personnes. Au début de la précédente décennie, il avait fallu 7 ans pour parvenir au même résultat.

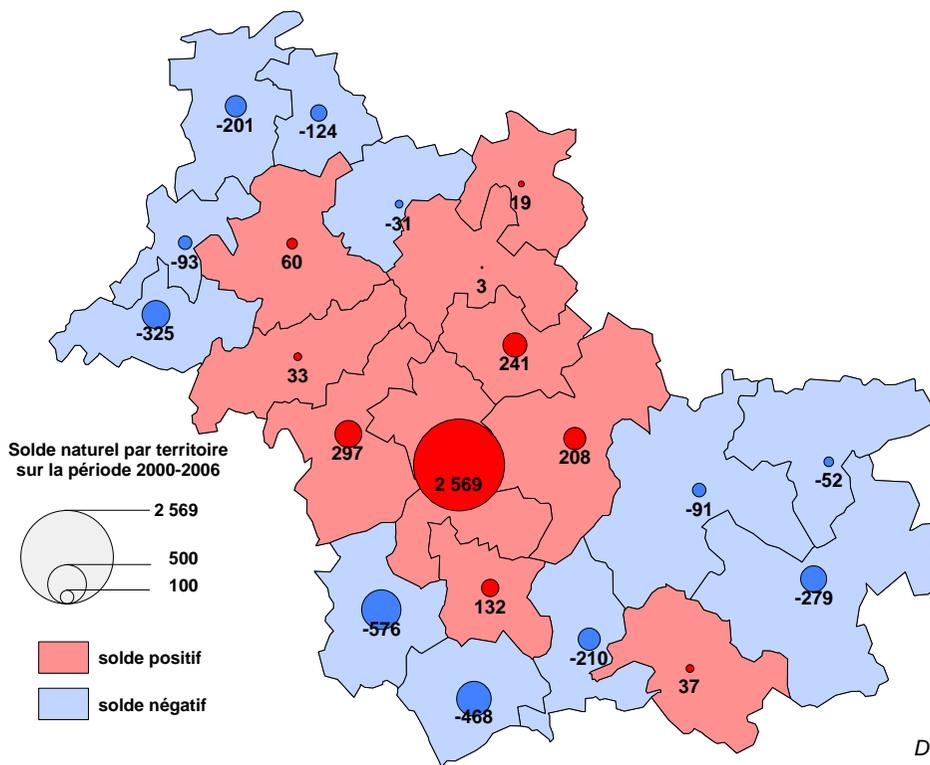
Cette **dynamique démographique** n'est cependant **pas perceptible sur l'ensemble du territoire départemental**, loin s'en

faut. Elle touche essentiellement les territoires identifiés précédemment comme ayant un indicateur de jeunesse positif. Elle apparaît ainsi **concentrée sur Agglopolys et les communautés environnantes**. Le solde naturel est également excédentaire, bien que de faible ampleur, dans les pôles Vendômois et Romorantinais. Partout ailleurs, les décès l'emportent, dans des proportions parfois assez importantes (Cher à la Loire, Val de Cher - Saint-Aignan).

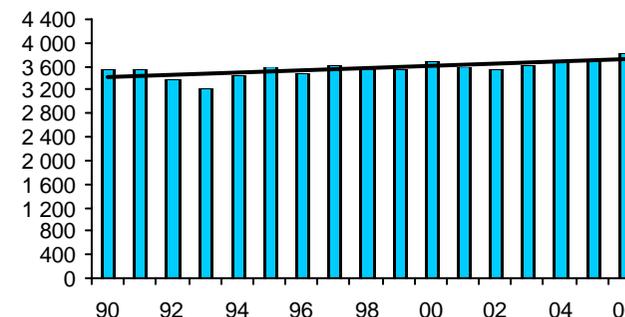
Ce sont les plus **petites communes** qui **bénéficient le plus du renouveau de la natalité**. Le nombre moyen de naissances a augmenté d'environ 260 unités par an entre le début des années 90 et la période récente. L'augmentation est un peu plus mesurée pour les communes de 1 000 à 3 500 habitants (+ 180). En revanche, c'est un **recul prononcé** (153 naissances de moins par an) qui **affecte les pôles urbains**.

Il semblerait donc que de nombreux **jeunes ménages aient quitté les villes** pour s'installer en milieu rural, où le **prix du foncier** était moins cher.

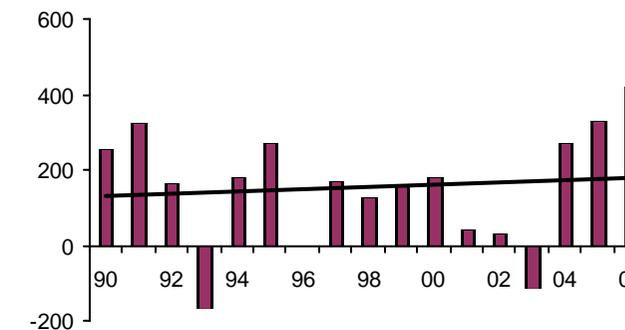
Solde naturel par territoire sur la période 2000-2006



Nombre de naissances en Loir-et-Cher depuis 1990

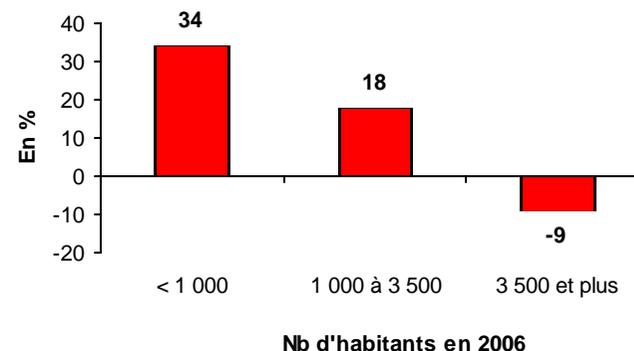


Solde naturel en Loir-et-Cher depuis 1990



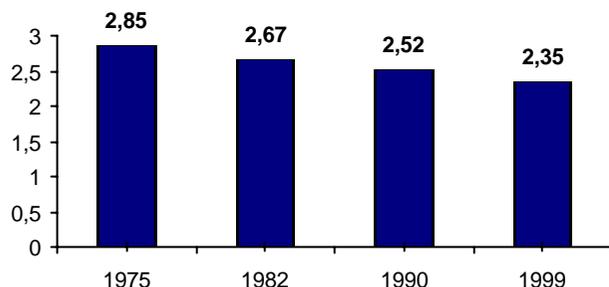
D'après source : INSEE

Evolution du nombre annuel moyen de naissances entre la période de 1990-1994 et la période 2003-2007 par strate de communes (selon leur taille en 2006)



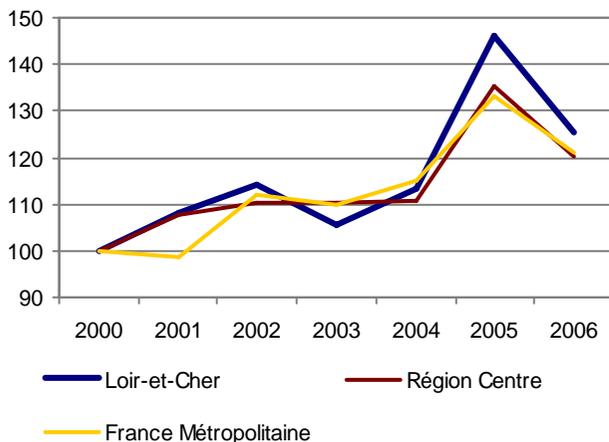
D'après source : INSEE-RGP

Evolution du nombre moyen de personnes par ménage en Loir-et-Cher



D'après source : INSEE - RGP

Evolution comparée du nombre de divorces entre 2000 et 2006 (base 100 en 2000)



D'après source : INSEE

La réforme du divorce au 1^{er} janvier 2005

La Loi n° 2004-439 du 26 mai 2004 relative au divorce est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2005. Dans un souci de simplification, elle prévoit 4 nouveaux types de divorces :

- par consentement mutuel,
- par acceptation du principe de la rupture du mariage,
- pour faute,
- pour altération du lien conjugal.

Des ménages de plus en plus petits

Les besoins en logements tendent à croître un peu plus vite que la population en raison d'une donnée sociologique : la taille des ménages diminue. En 1999, les ménages du département étaient composés en moyenne de 2,35 personnes contre 2,52 en 1990 et 2,85 en 1975. Selon les premiers indices, **cette tendance se serait poursuivie au cours des dernières années.**

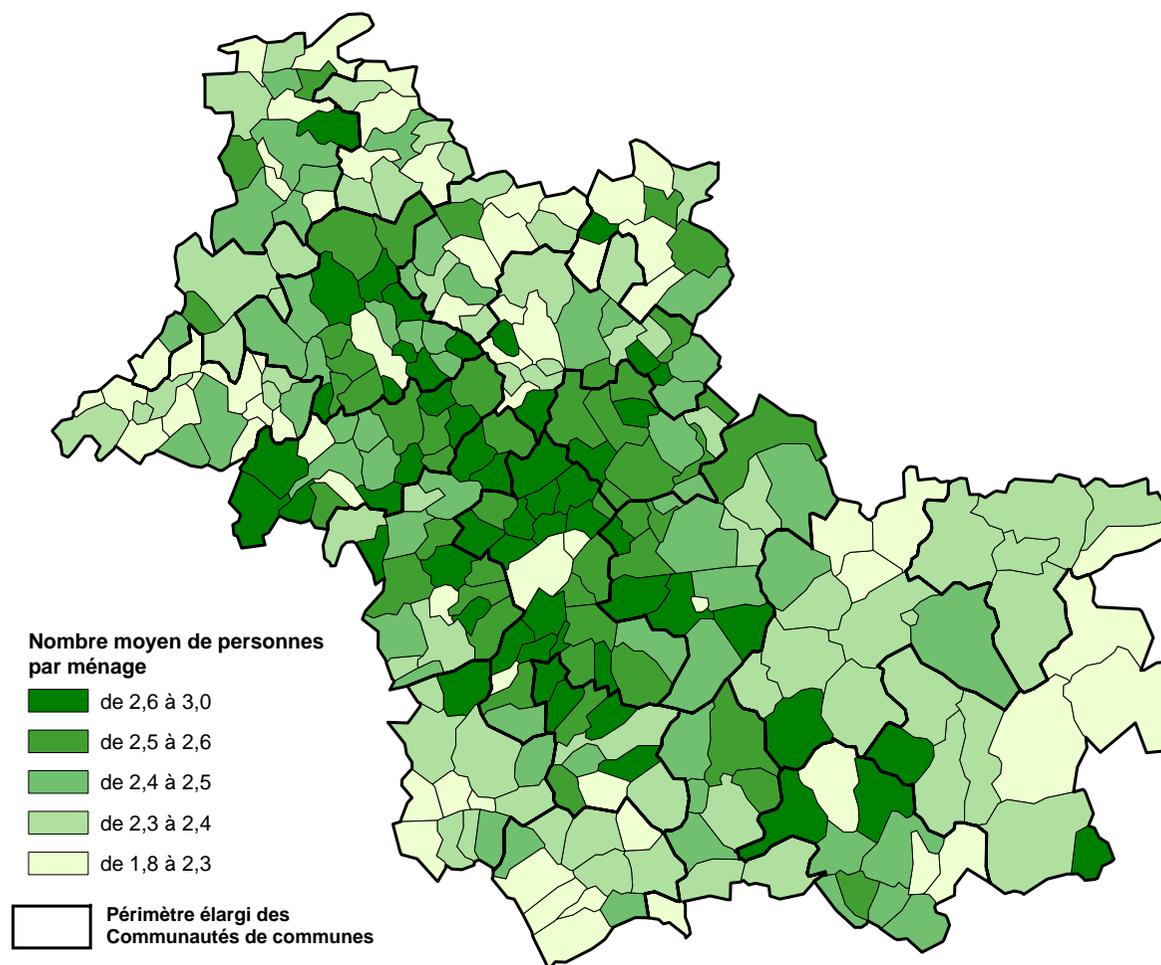
Eclatement de la famille, développement de la monoparentalité, augmentation du nombre de personnes âgées vivant seules ont entraîné la multiplication des ménages de petite taille (une ou deux personnes), tandis que les grandes familles se ren-

contrent de moins en moins souvent.

Le nombre des divorces est sur une pente ascendante. Le Loir-et-Cher n'échappe pas au phénomène ; il apparaît même plus touché que les échelons géographiques de référence au cours de la période récente. Précision : le pic de 2005 est lié à l'entrée en vigueur de la réforme (voir note).

Les ménages sont de taille moyenne plus élevée à la périphérie des grandes villes, avec une mention particulière pour les communes situées au nord de Blois.

Nombre moyen de personnes par ménage en 1999



D'après source : INSEE

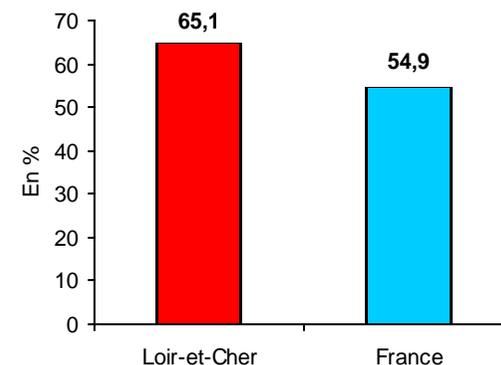
Près de 2 ménages sur 3 logent dans 4 pièces ou plus

Il existe un lien logique entre la taille des ménages et celle du logement qu'ils occupent. Il est toutefois moins solide qu'on pourrait le penser. En effet, sur 3 ménages d'une seule personne, près de 2 habitent dans un logement comprenant 3 pièces ou plus. Pour les ménages de 2 personnes, cette proportion s'élève à plus de 9 sur 10.

L'écart le plus important concerne les **ménages de plus petite taille** : la part de ceux qui occupent un logement d'au moins 3 pièces est supérieure de 10 points en Loir-et-Cher.

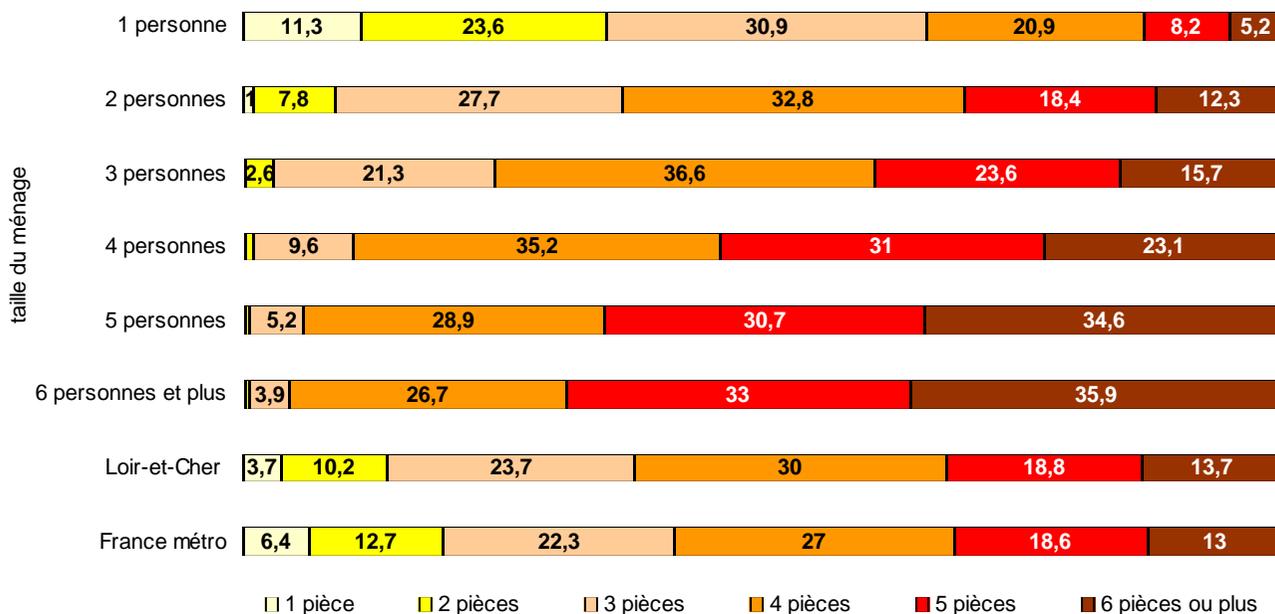
Compte tenu de l'évolution déjà évoquée (diminution de la taille des ménages), **un décalage important apparaît entre les besoins et l'offre actuelle de logements**. La production à venir devra sans doute se conformer davantage à cette modification structurelle de la composition des ménages.

Part des ménages d'une personne disposant d'un logement de 3 pièces ou plus en 1999 - comparaison Loir-et-Cher / France



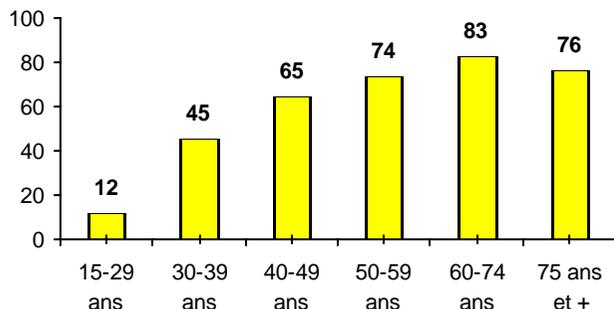
D'après source : INSEE-RGP 1999

Répartition des ménages selon leur taille et le nombre de pièces de leur logement en Loir-et-Cher en 1999



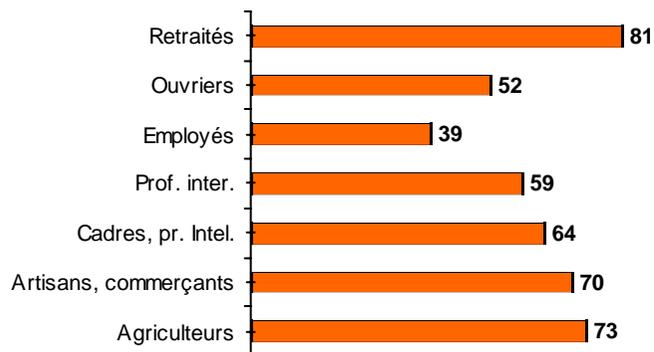
D'après source : INSEE - RGP 1999

Part des propriétaires occupants des résidences principales en fonction de l'âge en Loir-et-Cher en 1999 (%)



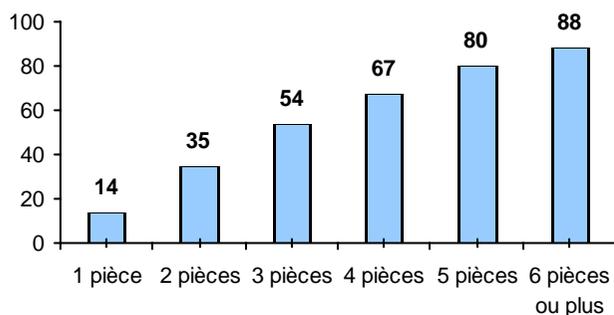
D'après source : INSEE - RGP 1999

Part des propriétaires occupants en fonction de la catégorie socioprofessionnelle en Loir-et-Cher en 1999 (%)



D'après source : INSEE - RGP 1999

Part des propriétaires occupants en fonction de la taille du logement en Loir-et-Cher en 1999 (%)



D'après source : INSEE - RGP 1999

La part des propriétaires continue à augmenter

La **prééminence du statut de propriétaire** parmi les occupants des résidences principales a déjà été évoquée (cf. analyse des résultats du recensement 1999 p. 21). Selon les données Filocom (différentes de celles du RGP rappelons-le), cette **situation se serait encore affermie** depuis. En 2005, 66,4 % des Loir-et-chériens seraient propriétaires de leur logement, contre 64,9 % en 1999.

Dans **9 communautés** de communes, la **proportion atteint ou dépasse 75 %**. Sur Agglopolys, elle a augmenté de près de 2 points depuis 1999.

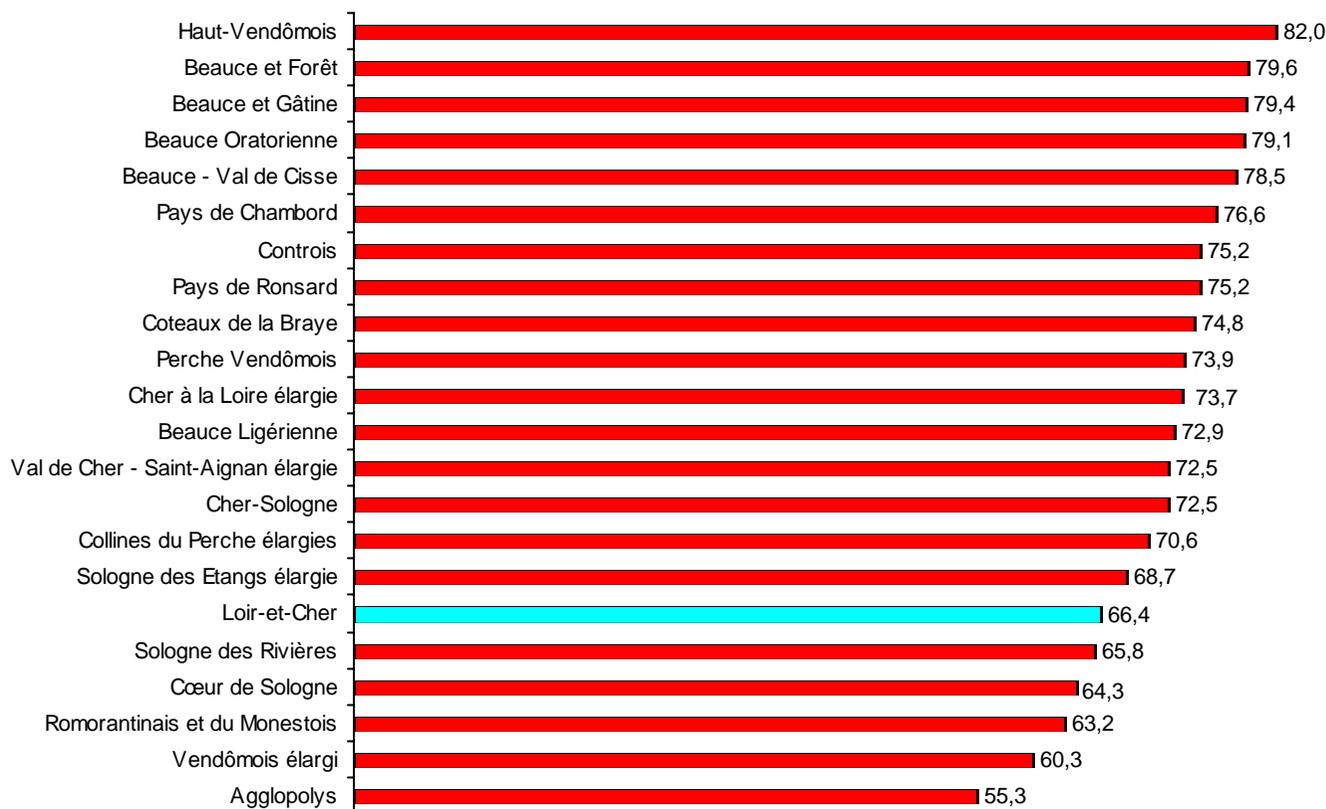
L'exploitation des données du recensement de 1999 apporte des éclairages utiles, en particulier dans l'occupation du parc.

On peut ainsi constater que la **proportion de ménages propriétaires de leur logement principal augmente avec l'âge**.

Le maximum est toutefois atteint entre 60 et 74 ans avec 83 % (10 points de plus que la moyenne nationale). A noter que 6 % des plus âgés sont logés gratuitement, ce qui constitue la part la plus élevée. Cette répartition est à rapprocher de celle des **catégories socioprofessionnelles : 8 retraités sur 10 possèdent leur logement**. Or c'est la **catégorie la plus fournie** (38 % des ménages). Les **ouvriers sont plus fréquemment propriétaires que les employés** ; l'évolution de la structure des emplois devrait faire diminuer le nombre des premiers au profit des seconds, ce qui pourrait à terme entraîner des modifications dans les besoins.

Une **forte corrélation** existe également **entre le statut et le nombre de pièces**. Près de 9 occupants d'un grand logement sur 10 (4 pièces et plus) en sont propriétaires.

Part des occupants propriétaires de leur logement par territoire en Loir-et-Cher en 2005 (en %)



D'après source : FILOCOM

Une concentration des revenus les plus élevés dans quelques territoires

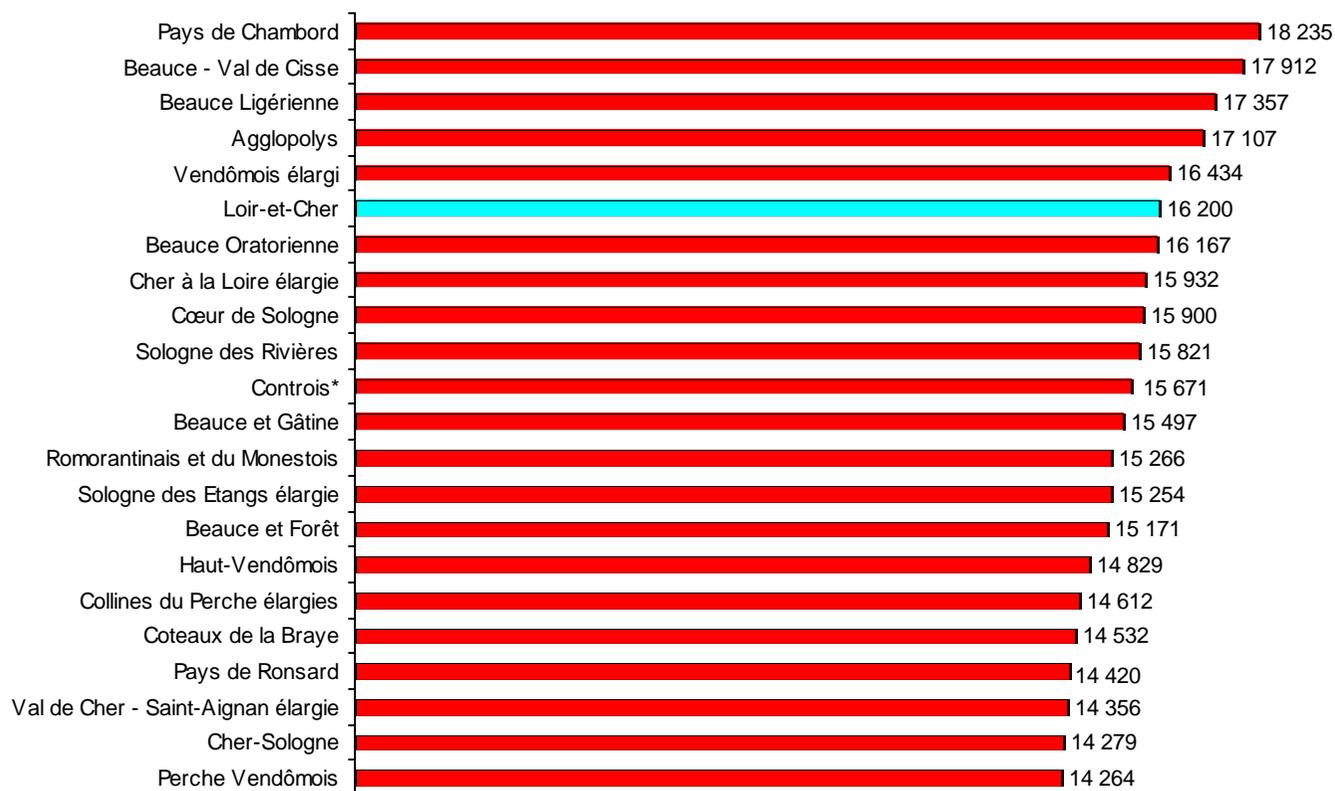
En 2005 (dernière année disponible), le **revenu moyen** des ménages du Loir-et-Cher s'élève à **16 200 euros**. Il est presque égal à la valeur régionale mais se situe près de **5 % en-dessous de la moyenne nationale**.

5 territoires seulement ont un **revenu moyen supérieur** à celui du département et un en est très proche. Pour **une quinzaine** il est donc **plus faible** ; 4 d'entre eux présentent un écart dépassant 2 000 euros, soit plus de 13 %. Ils se répartissent à parité entre le nord et le sud du Loir-et-Cher.

Les ménages ayant les **revenus les plus élevés** apparaissent concentrés dans les communes situées en **périphérie de Blois et de Vendôme**.

Inversement, les **moins favorisés** sont localisés dans le **nord du département**, dans la **région de Saint-Aignan** et une partie de la **Sologne viticole**.

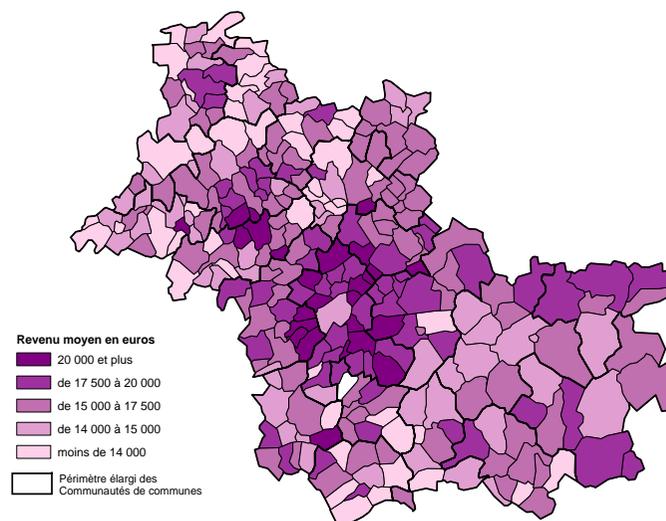
Revenu moyen des ménages par territoire en Loir-et-Cher en 2005 (en euros)



D'après source : Ministère des Finances

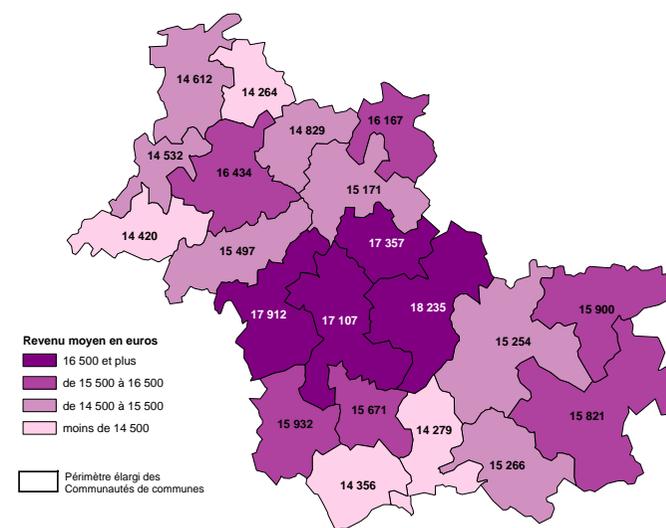
* Les valeurs communiquées pour une commune du Controis semblent aberrantes. Cette commune a donc été ôtée de l'analyse.

Revenu moyen par foyer fiscal en 2005 par commune (en euros)



D'après source : Ministère des Finances

Revenu moyen par foyer fiscal en 2005 par territoire (en euros)



D'après source : Ministère des Finances

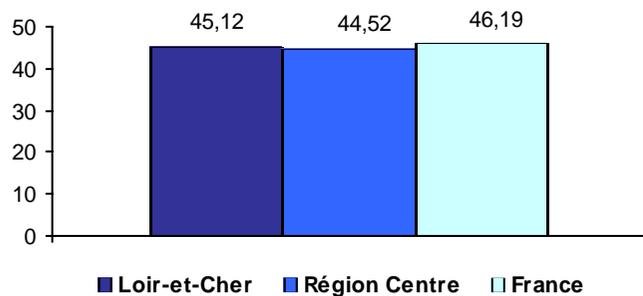
Moins de ménages non imposés en périphérie de Blois

En 2005 45,1 % des foyers fiscaux du Loir-et-Cher n'ont pas été imposés. Cette **proportion atteint ou dépasse 50 % dans 4 zones** assez bien délimitées autour de Saint-Aignan, de Neung-sur-Beuvron, de Montoire-sur-le-Loir et dans l'est du Perche Vendômois. Elles ne recouvrent pas exactement la distribution des revenus moyens exposée précédemment.

A l'opposé, on compte moins de **35 % de foyers non imposés** dans une trentaine de communes situées pour l'essentiel en **périphérie de Blois**. Dans une deuxième couronne autour de celles-ci, le taux est le plus souvent compris entre 35 et 43 %.

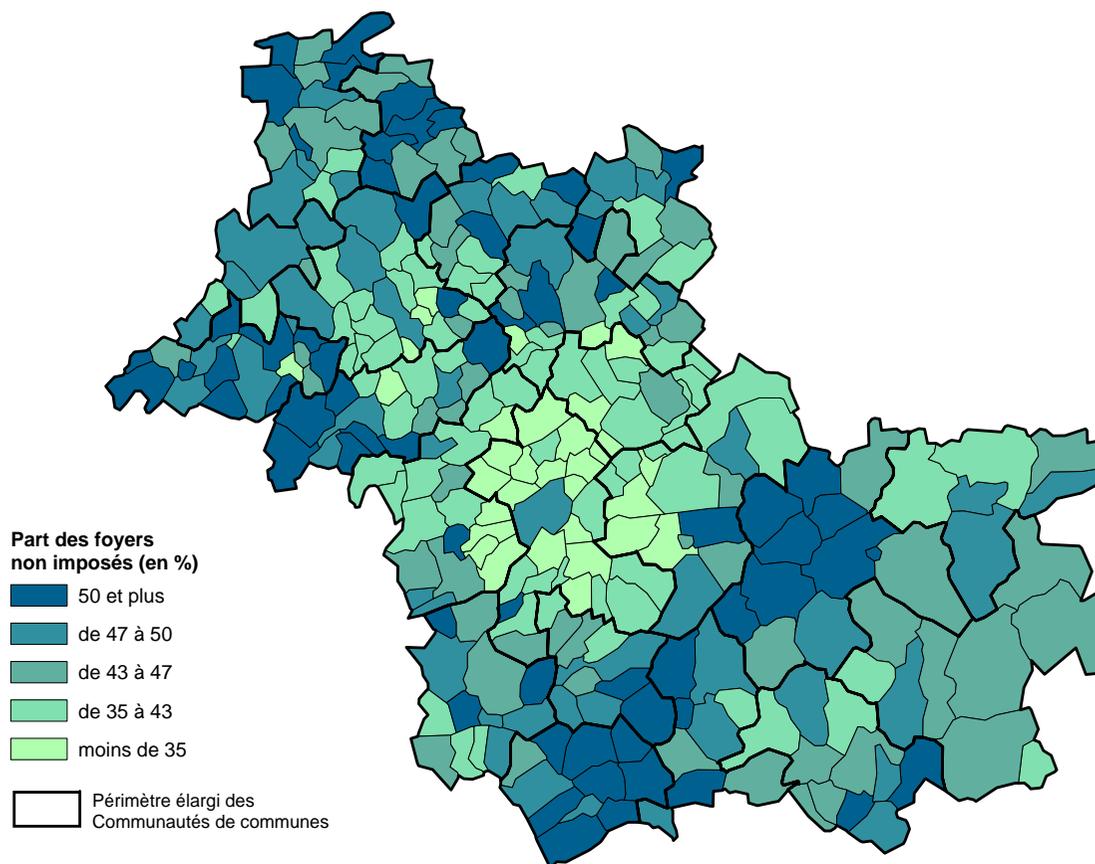
La géographie des revenus ainsi dessinée montre que les ménages disposant d'un fort potentiel de ressources sont davantage concentrés que l'ensemble de la population sur Agglopolys et les communes proches.

Part des foyers non imposés par territoire en 2005 (en %)



D'après source : Ministère des Finances

Part des foyers non imposés par commune en 2005 (en %)



D'après source : Ministère des Finances

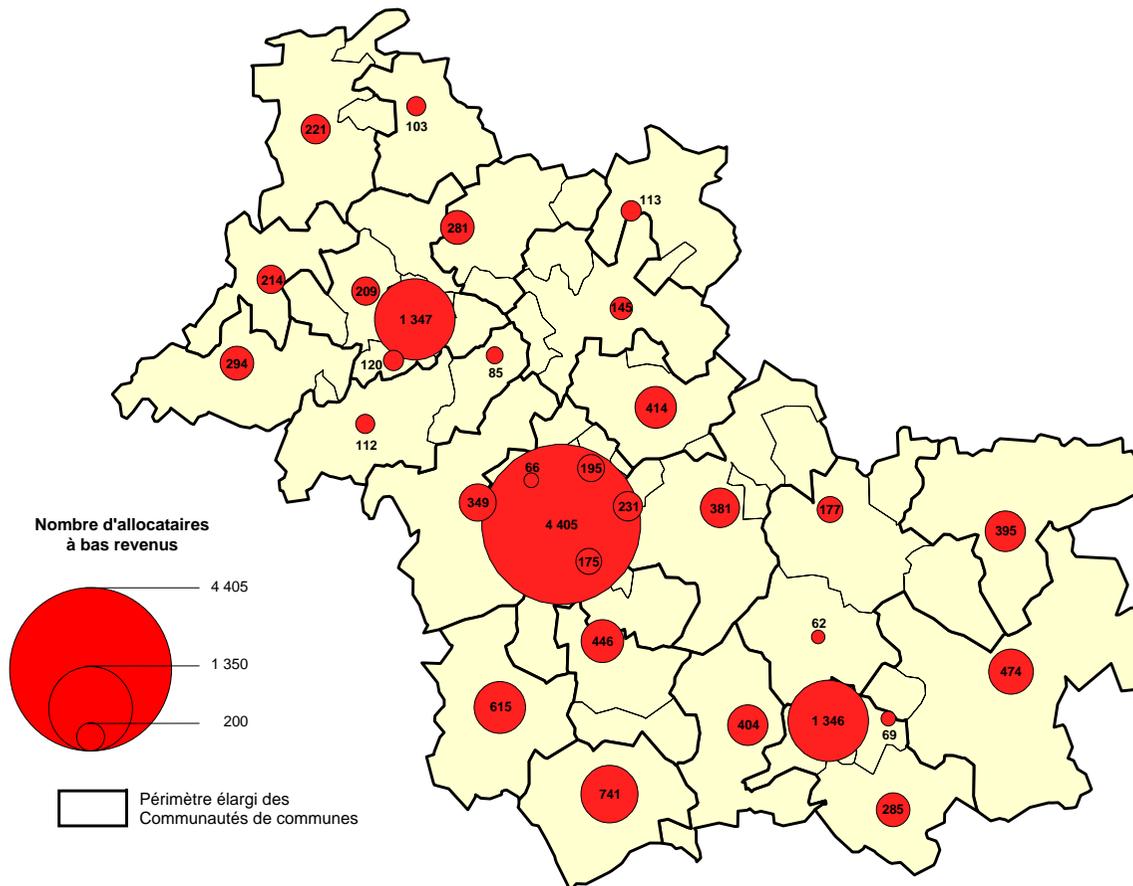
Les ménages à bas revenus proportionnellement nombreux dans certains territoires ruraux

La répartition géographique des allocataires CAF à bas revenus est un peu différente de celles vues jusqu'alors. Elle **mixe** en effet des **territoires urbains et ruraux**.

En moyenne, on compte **31 ménages à bas revenus pour 100 allocataires CAF** en Loir-et-Cher en 2007. Cette proportion est **sensiblement plus élevée** pour les **trois villes principales** (entre 41 et 43 %), mais elle est **également importante dans des territoires de nature différente**, puisqu'elle atteint 34 à 35 % dans les cantons de Droué, Mondoubleau et Saint-Aignan.

A l'opposé, les ménages à faibles ressources sont **proportionnellement peu nombreux dans les cantons "résidentiels"** situés en périphérie de Blois, Vendôme et Romorantin. La répartition spatiale traditionnelle (familles aisées dans les villes centres / familles à revenus modestes dans les banlieues) est ici inversée, du fait en particulier d'une faible implantation de l'habitat social en dehors des premières nommées.

Nombre de familles allocataires CAF à bas revenus en 2007 (par canton)



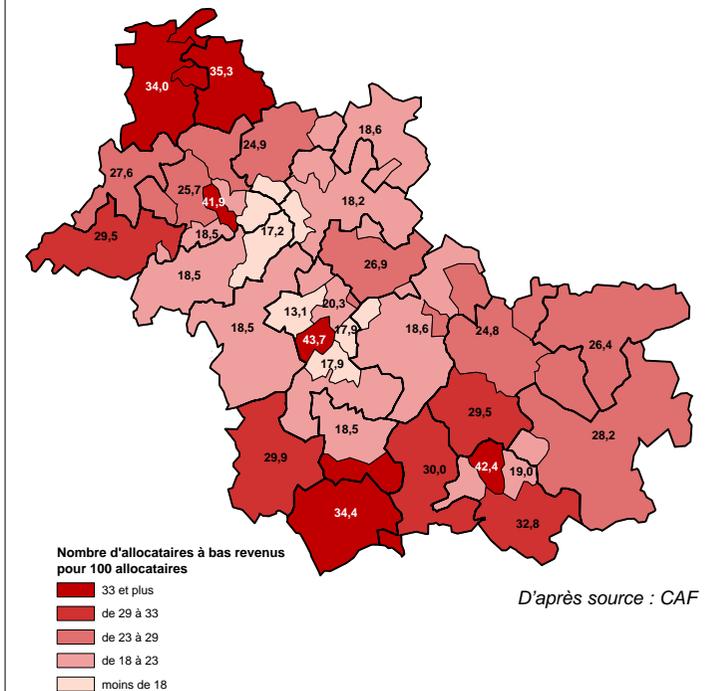
D'après source : CAF

Poursuivant dans l'analyse de la population et de ses caractéristiques, il convient d'aborder l'angle social, les publics défavorisés, bénéficiaires de minima sociaux... Seront privilégiés les facteurs suivants : allocataires CAF à bas revenus, chômage, RMI, familles monoparentales.

Avertissement : pour des raisons de secret statistique, les données communiquées par la CAF sont agrégées au canton. Pour Blois, Vendôme et Romorantin, les cantons comprennent des communes entières, les trois villes centres étant traitées à part.

Sont considérés comme **ménages à bas revenus** ceux qui perçoivent moins de la moitié du revenu par unité de consommation médian (soit moins de 817 euros en 2005). Le revenu pris en compte est le revenu mensuel disponible avant impôt, comprenant les ressources propres (revenus d'activité, allocations chômage, pensions, retraites, autres revenus imposables) et les prestations versées par la CAF. Pour pouvoir tenir compte des économies d'échelle, ce revenu global mensuel est rapporté au nombre d'unités de consommation (UC) du ménage, selon l'échelle d'équivalence ainsi définie : l'allocataire compte pour 1 UC, les autres adultes et enfants à charge de 14 ans et plus comptent pour 0,5 UC, les enfants à charge de moins de 14 ans comptent pour 0,3 UC. Un ajout de 0,2 UC est effectué dans le cas d'une famille monoparentale.

Nombre de familles allocataires à bas revenus pour 100 allocataires CAF en 2007 (par canton)



Une forte concentration des demandeurs d'emploi dans les villes centres

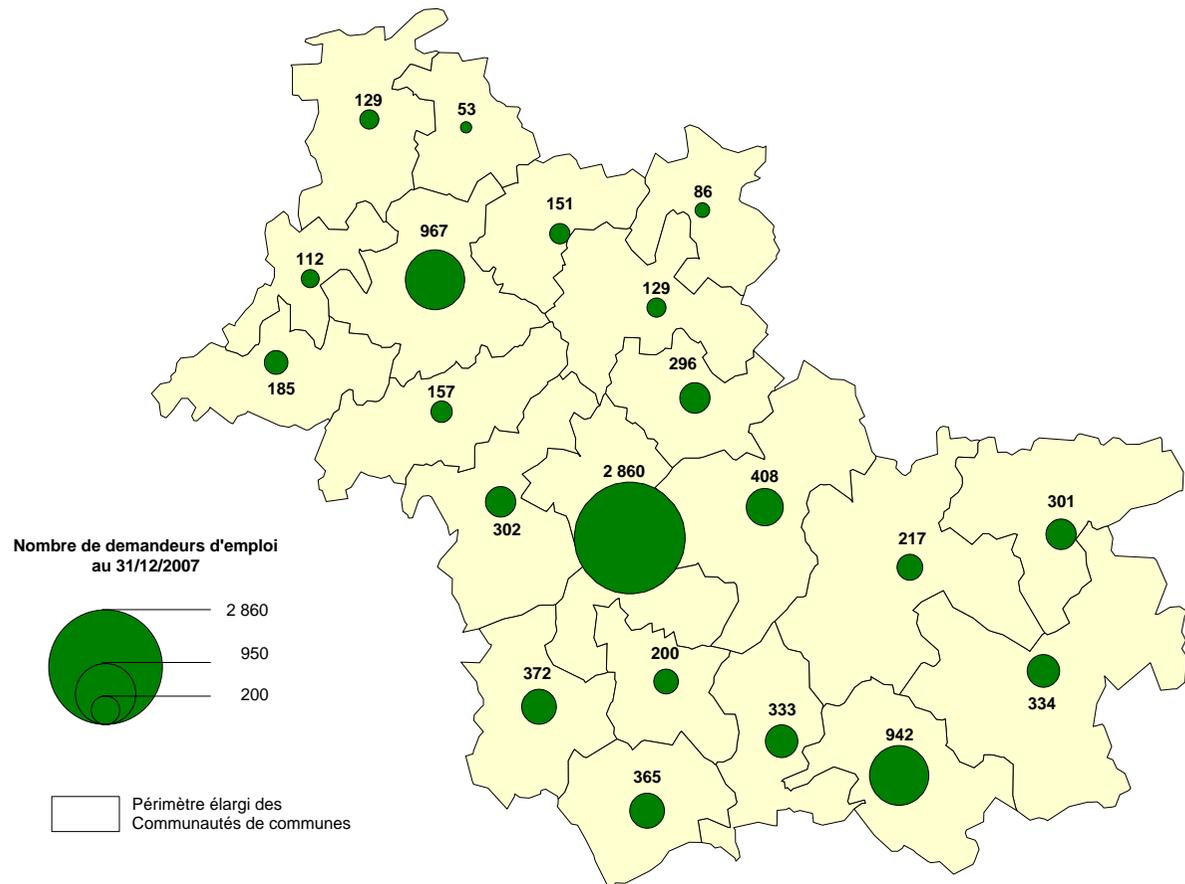
Sur les **8 900 demandeurs d'emploi** que compte le Loir-et-Cher au 31/12/2007, la **moitié est concentrée dans 12 villes, Blois** en regroupant près d'un quart, **Vendôme et Romorantin-Lanthenay 7 %** chacune. Paradoxalement, les villes qui offrent le plus d'opportunités d'emploi sont aussi celles où la main d'œuvre a le plus de difficultés pour s'insérer durablement dans la vie professionnelle. Le phénomène apparaît étroitement lié à une forte densité d'habitat social. Les populations qui résident dans les quartiers difficiles disposent globalement d'un degré d'employabilité moindre (peu ou pas de formation, problèmes de santé, etc.). Leur niveau de chômage

est élevé.

Pourtant, en période de surchauffe de l'économie (comme en 1999-2000 par exemple), les employeurs n'hésitent pas à puiser dans ce vivier. Les postes qui sont alors proposés sont toutefois de courte durée (CDD ou intérim).

Le **marché du travail** se caractérise d'ailleurs en général par une **précarité croissante**. Plus de la moitié des offres d'emploi collectées par l'ANPE en 2007 concernaient des postes d'une durée inférieure à 6 mois.

Nombre de demandeurs d'emploi de catégorie 1 au 31/12/2007



D'après source : ANPE

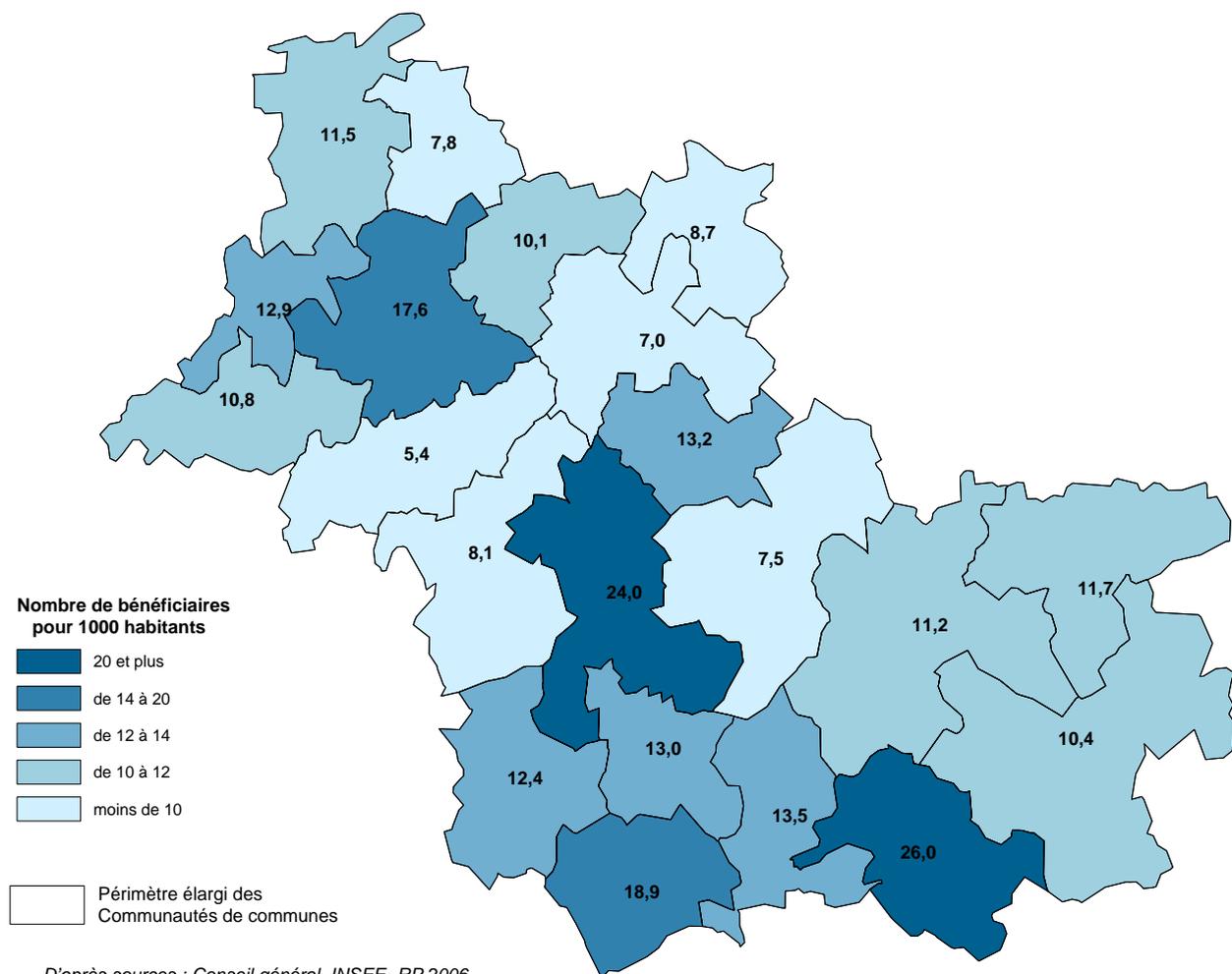
De même pour les bénéficiaires du RMI

Au 31 décembre 2007, le département compte **5 400 bénéficiaires du RMI**, soit une proportion de **17,6 bénéficiaires pour 1 000 habitants** (population 2006).

A l'image des chômeurs, ils apparaissent **surreprésentés** dans les territoires les plus densément peuplés. Le ratio est en effet voisin de **25 pour 1 000 pour le Romorantinais et Agglopolys** et de 19 pour 1 000 pour la communauté Val de Cher - Saint-Aignan. Le pôle Vendômois est plus proche de la moyenne départementale (17,6 pour 1 000).

Ces **4 territoires regroupent 69 % des bénéficiaires**, pour seulement 51 % de la population. Les difficultés d'accès au marché du travail évoquées précédemment jouent évidemment un rôle important. Ainsi, les trois villes chefs-lieux comptent ensemble 54 % des bénéficiaires, dont **34 % pour Blois**. Cette dernière présente un ratio de 37,9 pour 1 000 habitants (32,1 pour Romorantin-Lanthenay et 29,4 pour Vendôme). D'autres villes ont également un ratio élevé, en particulier Saint-Aignan (28,2) et Noyers-sur-Cher (27,3).

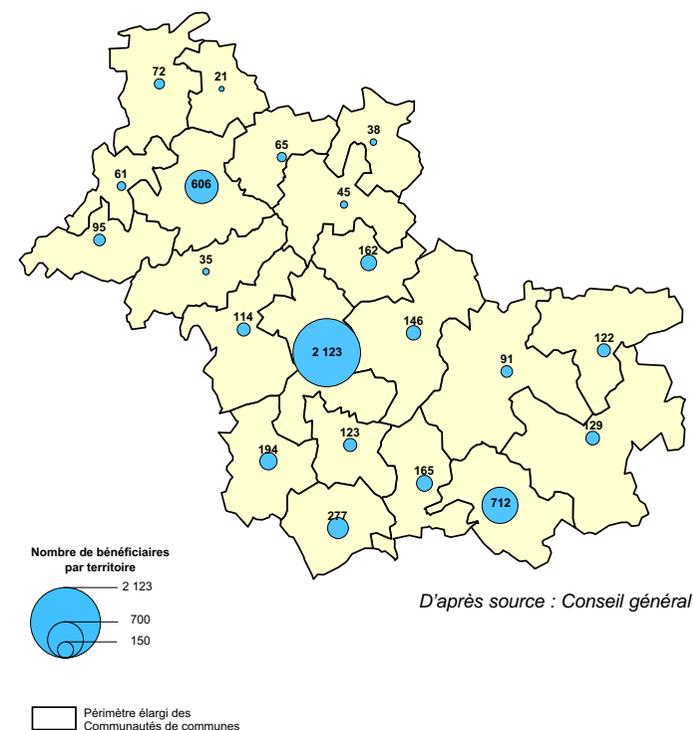
Nombre de bénéficiaires du RMI au 31/12/2007 pour 1 000 habitants en 2006



Avertissement

Les données du Conseil général portent sur les bénéficiaires du RMI payés ou suspendus présents dans le dispositif au 31/12. Ce nombre diffère de celui des bénéficiaires ayant perçu l'allocation au 31/12, versée par la CAF ou la MSA.

Nombre de bénéficiaires du RMI au 31/12/2007



Méthodologie

L'analyse des résultats portant sur la situation au regard du logement s'appuie sur les éléments fournis lors de la signature du dernier contrat d'insertion, soit 3 231 bénéficiaires au 31/12/2007 et dont le contrat a été signé ou renouvelé dans l'année (60 % environ du total des RMistes payés ou suspendus, présents dans le dispositif.).

Près d'un tiers des bénéficiaires du RMI ne dispose pas d'un logement stable

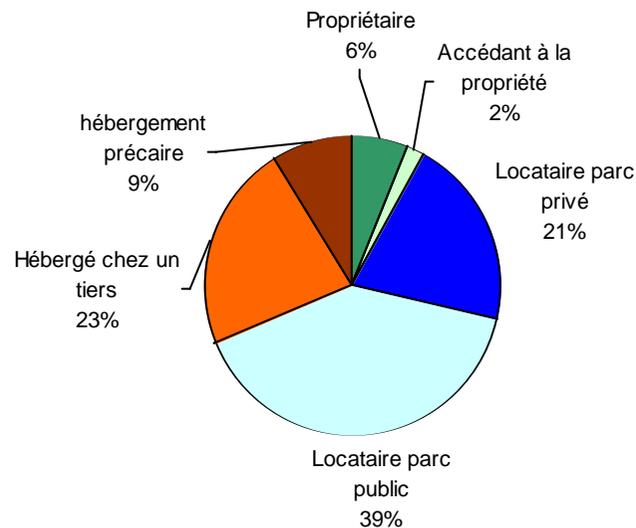
Des problèmes liés au logement sont signalés par 15 % des bénéficiaires. Lorsqu'ils sont précisés, ils concernent le plus souvent des difficultés d'obtention ou de maintien dans le logement.

23 % des bénéficiaires ayant signé un contrat dans l'année sont hébergés par un tiers (famille ou amis), près de 1 sur 10 bénéficie d'un hébergement précaire (foyer, caravane, squat) ou se déclare sans abri.

La situation au regard du logement des bénéficiaires du RMI semble plus problématique dans certains territoires à l'image du Haut Vendômois et du Controis où plus de 5 bénéficiaires sur 10 ne disposent pas d'un logement stable.

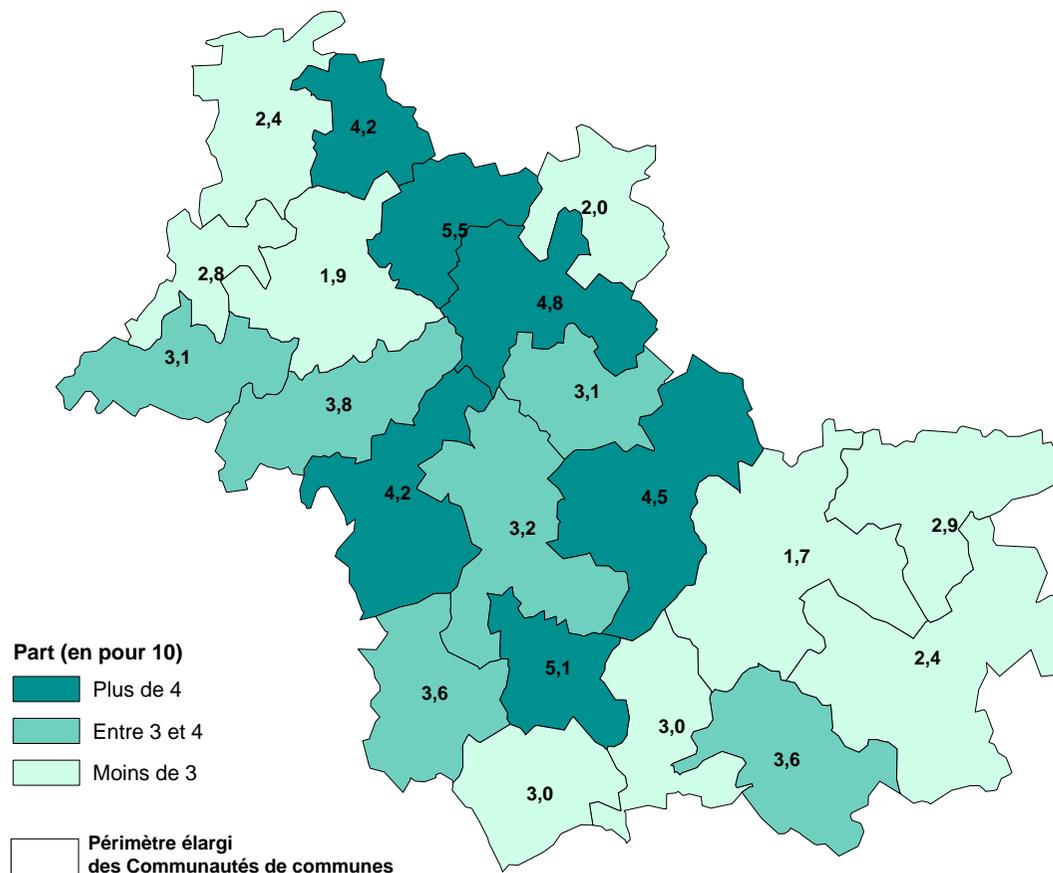
Sur Agglopolys, cette part est sensiblement égale à la moyenne du département (3,2 pour 10).

Répartition des bénéficiaires du RMI au 31/12/2007 selon le statut d'occupation ou le type de logement (en %) lors de l'élaboration du dernier contrat d'insertion



D'après source : Conseil général

Part des bénéficiaires du RMI au 31/12/2007 ne disposant pas d'un logement stable* (en pour 10) lors de l'élaboration du dernier contrat d'insertion



D'après source : Conseil général

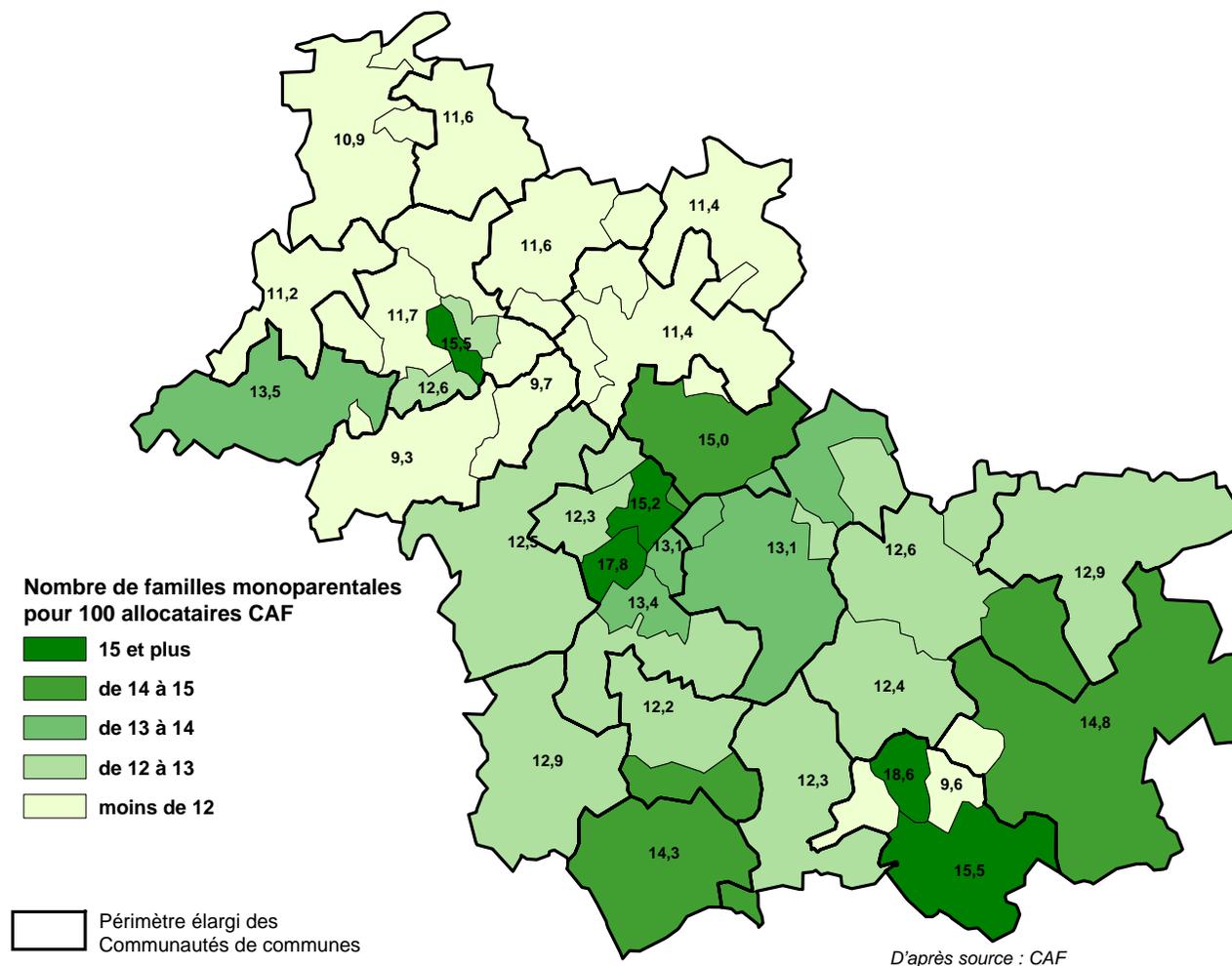
* Bénéficiaires hébergés chez un tiers ou en hébergement précaire (sans abri, squat, foyer ou en caravane)

La monoparentalité est assez largement répartie

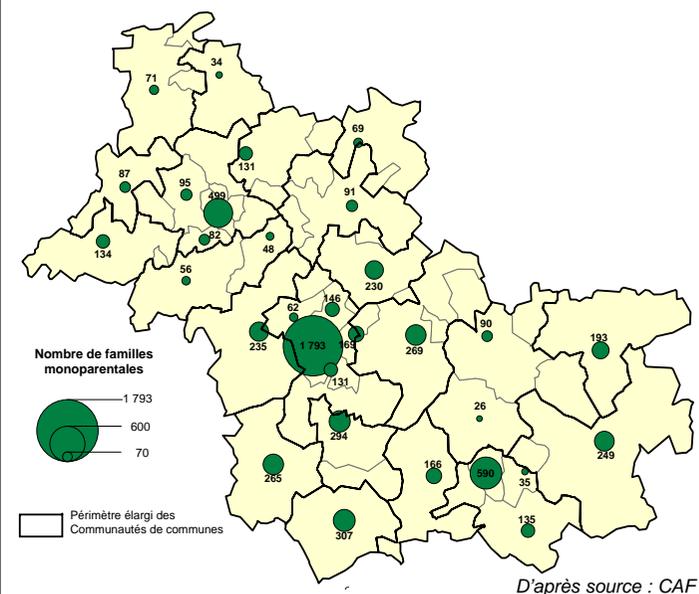
Les prestations de la Caisse d'Allocations Familiales sont dans l'ensemble assujetties à des conditions de ressources. Les **familles monoparentales** percevant des allocations sont donc a priori celles disposant de revenus modestes. En **volume**, elles sont évidemment **très nombreuses dans les principaux centres urbains**. En **valeur relative**, on constate cependant que le phénomène est présent dans une **grande partie du territoire**. En moyenne, le Loir-et-Cher compte 14,5 familles monoparentales pour 100 allocataires CAF.

La **proportion la plus importante est pour Romorantin**, devant Blois et Vendôme. 4 cantons sont également au-dessus de la moyenne (Mennetou-sur-Cher, Blois 1, Mer et Salbris). Mais les **écarts** sont relativement **serrés**, puisqu'une douzaine d'autres cantons présentent des valeurs supérieures à 12 familles monoparentales pour 100 allocataires.

Nombre de familles monoparentales pour 100 allocataires CAF en 2007 (par canton)



Nombre de familles monoparentales allocataires CAF en 2007 (par canton)



Les **services offerts à la population** constituent un facteur d'attractivité important pour une commune. Ils influencent les mouvements de population, tant dans le sens des arrivées que des départs et, en conséquence, le marché local du logement.

Une analyse spatiale des services de proximité apporte un éclairage complémentaire sur l'évolution possible de la demande en fonction des territoires.

Les équipements pris en compte sont les commerces de première nécessité, les grandes et moyennes surfaces alimentaires, l'accueil de la petite enfance, les écoles, l'offre en matière de santé et les transports collectifs.

Cette carte et les suivantes du même type présentent l'inconvénient des "effets de bordure", dans la mesure où les informations prises en compte ici ne concernent pas les communes limitrophes du Loir-et-Cher. Parmi les pôles voisins qui viennent compléter l'offre départementale, citons en particulier Beaugency, Château-Renault, Cloyes et Vierzon.

Equipements et services à la population

L'offre en commerces de première nécessité

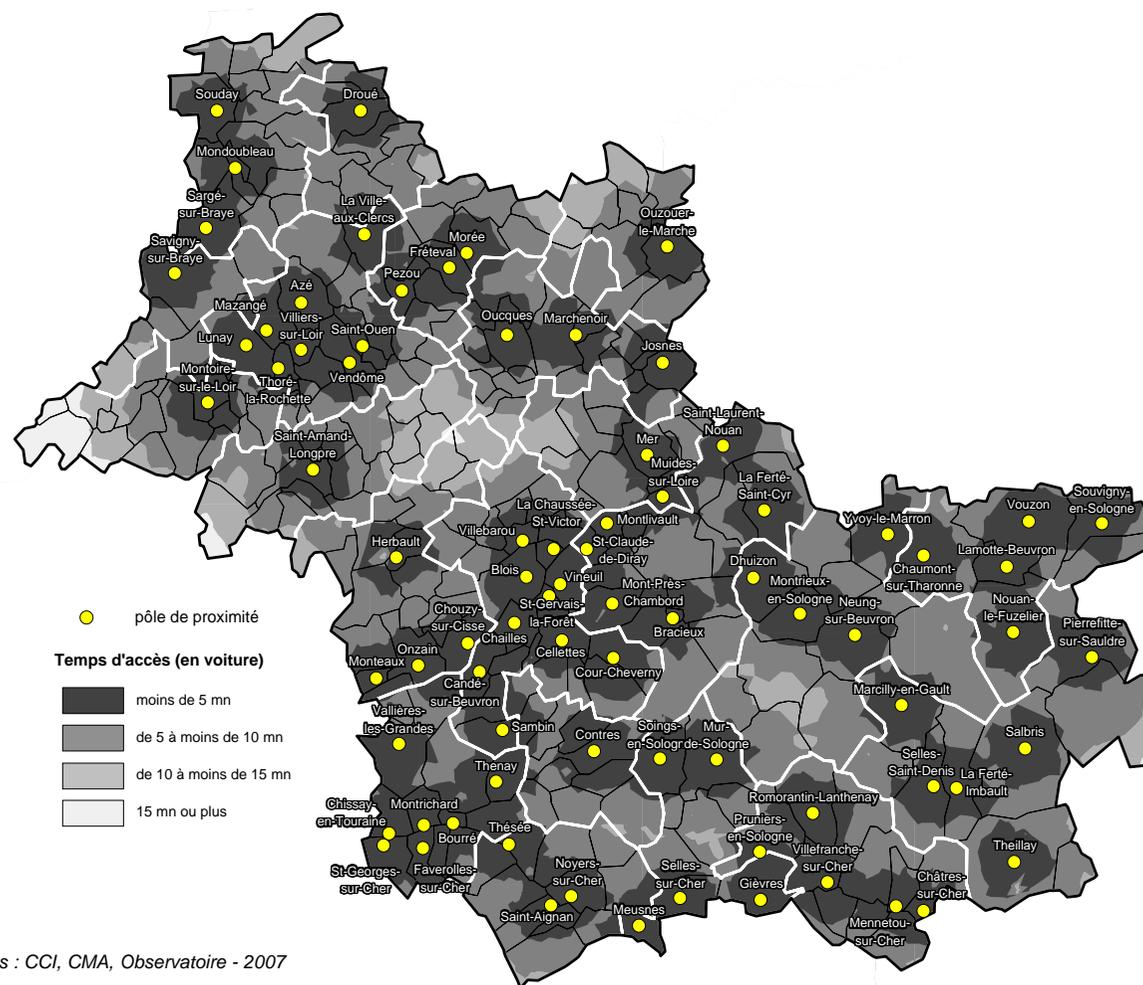
Un **pôle de commerce de proximité** est défini ici comme une commune où l'on peut trouver les trois familles de produits de base : boulangerie, boucherie (ou charcuterie), épicerie. Une localité dotée d'un supermarché (ou hypermarché) est considérée comme un pôle.

On recense ainsi **43 pôles** dans le département. La carte des temps d'accès à ces pôles montre l'existence de zones éloignées de plus de 10 minutes en voiture.

60 % de la population du département résident dans une commune "pôle de proximité". **71 % sont localisés à moins de 5 mn.** Moins de 7 % des personnes se trouvent à plus de 10 mn d'un pôle de commerce situé en Loir-et-Cher. Une offre complémentaire est par ailleurs fournie par des pôles de départements voisins.

Deux zones apparaissent plus particulièrement enclavées : en Beauce entre Blois et Vendôme au nord, en Sologne entre Mur et Neung au sud.

Temps d'accès aux pôles de proximité du Loir-et-Cher par commune



D'après sources : CCI, CMA, Observatoire - 2007

La répartition de la population selon l'éloignement par rapport à un pôle est issue de la carte précédente. Elle confirme que les habitants des **territoires de Beauce et de Sologne des Etangs sont moins bien desservis**. Un quart de la population y réside à plus de 10 minutes d'un pôle, le maximum étant atteint en Beauce et Gâtine (un tiers des habitants).

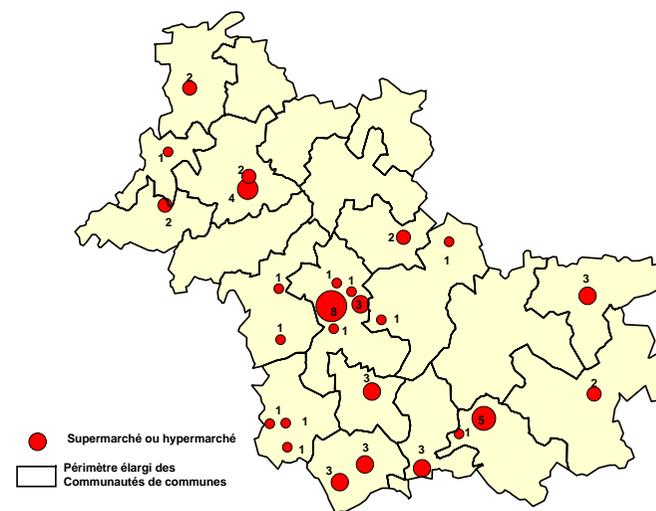
157 communes disposent d'au moins un commerce de proximité. Les boulangeries et/ou pâtisseries sont les plus représentées (138 communes) suivies des boucheries et/ou charcuteries (91 communes) et des commerces multiservices (95 communes). Notons également que 29 communes disposent d'au

moins un hyper ou supermarché. **Un quart des communes du département dispose des trois familles de produit**, 46 % se voient dépourvues de commerces de proximité.

En relation directe avec la concentration de population, **les grandes et moyennes surfaces sont situées dans les villes principales et les agglomérations**. Les grandes enseignes nationales ont cependant modifié leur stratégie d'implantation depuis quelques temps et créent désormais des magasins de surface plus modeste dans des localités plus petites, présentant un potentiel d'attraction intéressant.

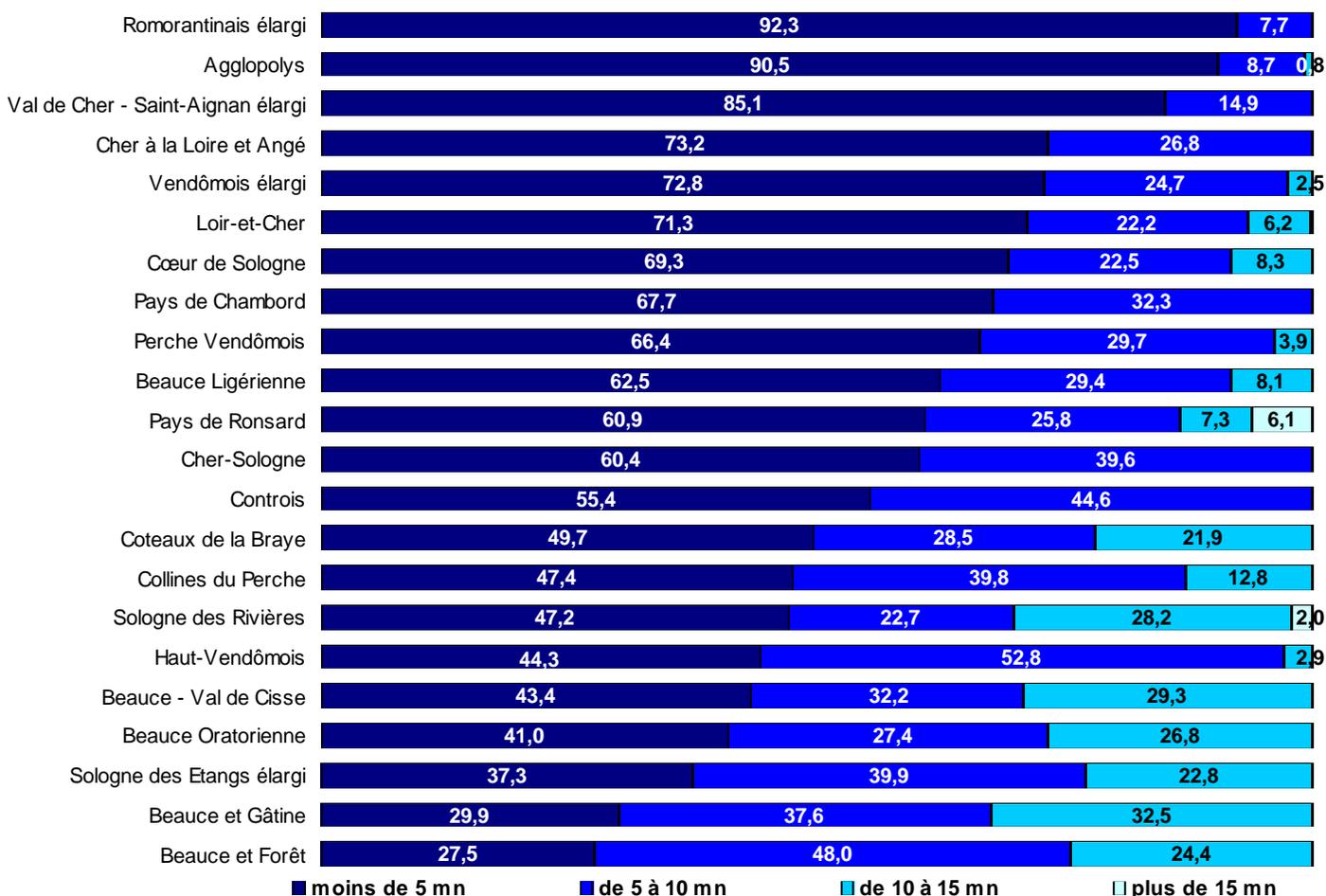
A noter que 6 territoires en sont dépourvus.

Localisation des supermarchés et hypermarchés



D'après source : CCI au 31/12/07

Répartition (en %) de la population selon le temps d'accès aux pôles de proximité du Loir-et-Cher



D'après sources : CCI, CMA, Observatoire - 2007, INSEE RGP99

Temps d'accès au pôle de proximité le plus proche

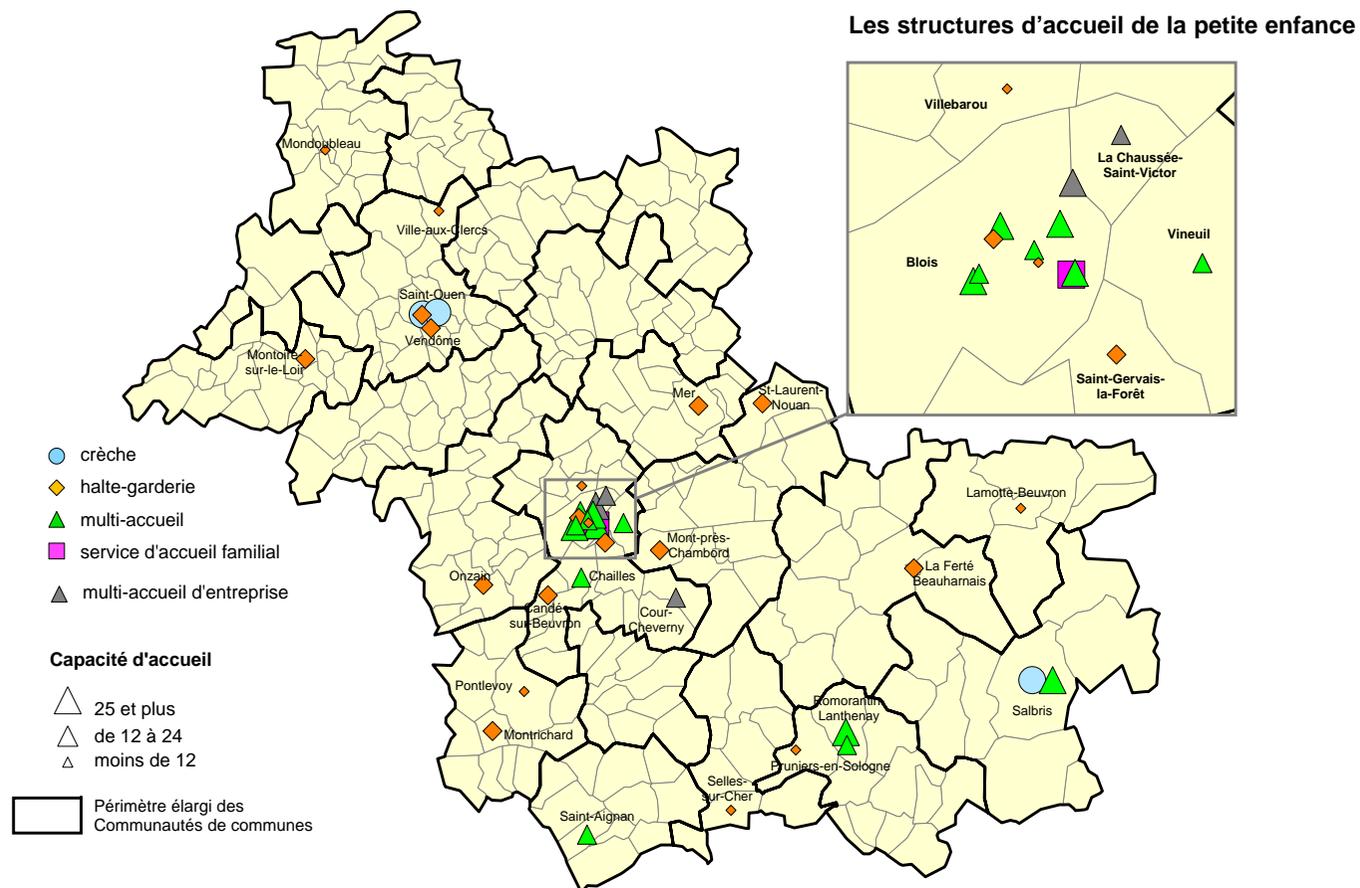
Des besoins d'accueil de la petite enfance inégalement satisfaits

Au 31/12/2007, le Loir-et-Cher comptait **39 structures d'accueil pour la petite enfance** : 20 haltes-garderies (252 places), 3 crèches (132 places), 15 multi-accueils dont 3 multi-accueils d'entreprise (501 places) et un service d'accueil familial (63 places), soit une capacité totale de 948 places. **Le taux d'équipement s'établit pour l'ensemble du Loir-et-Cher à 104 places pour 1 000 enfants** nés entre 2005 et 2007. Trois territoires bénéficient d'un équipement supérieur (Agglopolys, Vendômois et Sologne des Rivières).

Les investissements nécessaires (normes d'hygiène et de sécurité) et les frais de fonctionnement sont incompatibles avec le budget de nombreuses communes. Ces structures sont donc localisées dans les villes importantes, à de très rares exceptions près (La Ferté-Beauharnais par exemple) ou gérées en intercommunalité. Au nord de la Loire plus de la moitié des territoires sont dépourvus de structure d'accueil collectif. **La présence d'assis-**

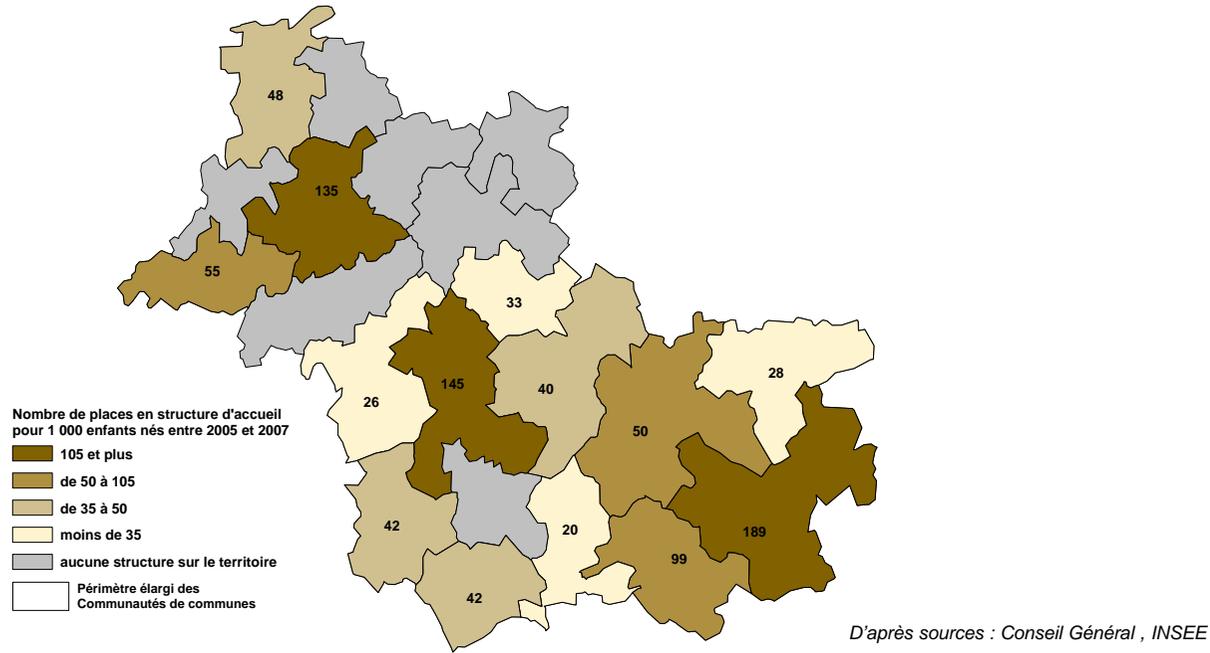
tants maternels sur ces territoires compense cette absence hormis pour les Coteaux de la Braye et le Haut Vendômois.

L'analyse de l'offre doit par conséquent être réalisée tous modes de garde confondus. **Le taux de couverture théorique global s'élève alors à 812 places pour 1 000 enfants** de moins de 3 ans. Il est assez largement supérieur en Vendômois et dans le périmètre Val de Cher - Saint-Aignan. Les territoires situés sur la **frange ouest** du département apparaissent également **bien pourvus**. En **Romorantinais**, le nombre de places d'accueil chez les assistantes maternelles est très limité ; **le taux de couverture est en conséquence le plus bas du département**, malgré une offre relativement étoffée de places en structure collective. Un constat similaire vaut pour Agglopolys, dans une moindre mesure.

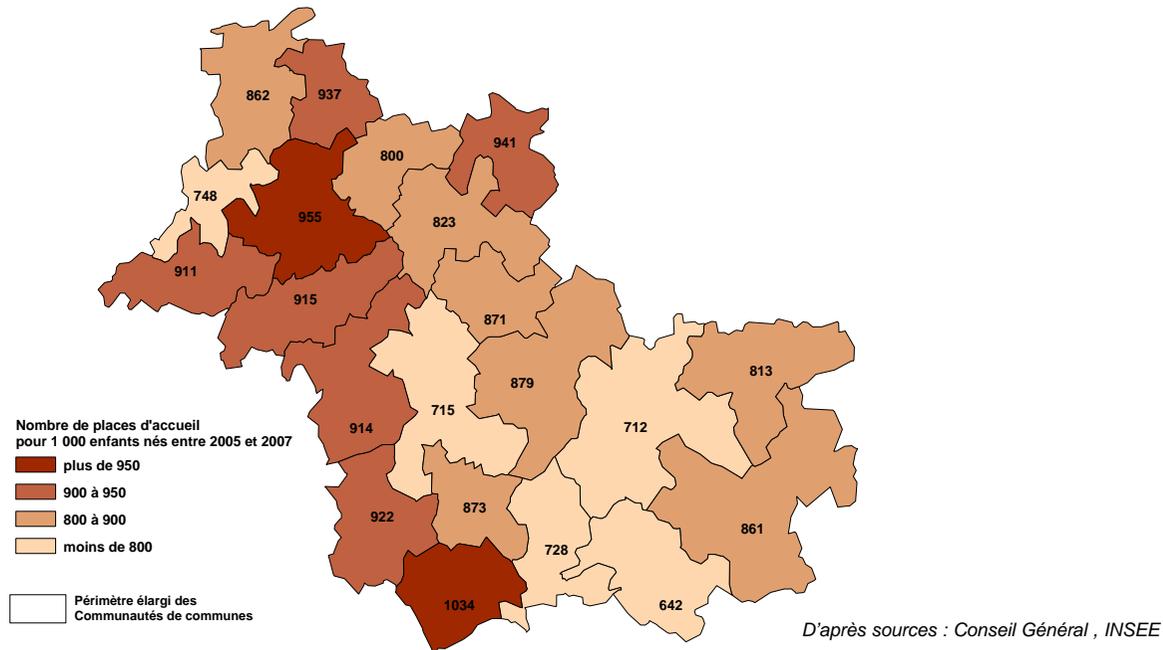


Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher - d'après source : Conseil Général 31/12/2007

Taux de couverture des multi-accueil, crèches, halte-garderies et service d'accueil familial



Taux de couverture des multi-accueil, crèches, halte-garderies, service d'accueil familial et assistants maternels



Des communes sans école primaire ni RPI

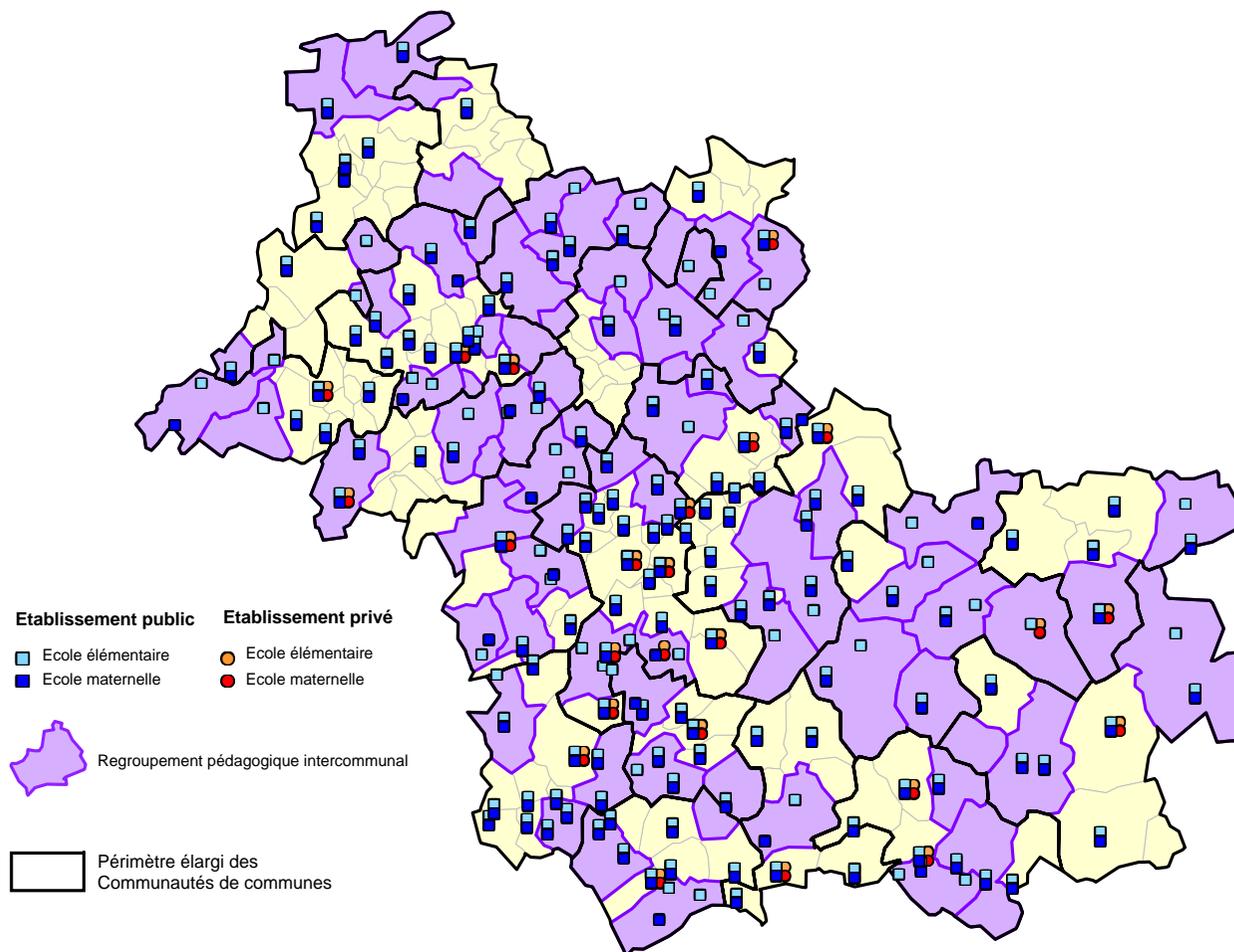
Lors de la rentrée scolaire 2007, les 32 459 élèves du premier degré (dont 19 936 en primaire) se répartissent dans **337 établissements** (247 écoles élémentaires), dont 28 du secteur privé sous contrat.

Pour assurer de façon optimale la scolarisation des enfants, tout en conservant un établissement sur leur territoire, de nombreuses communes ont uni leurs efforts. On compte ainsi **57 Regroupements Pédagogiques Intercommunaux** dans le département, rassemblant 166 communes auxquelles s'ajou-

tent trois localités d'un département voisin. Le système fonctionne évidemment avec un service de ramassage scolaire.

Il convient cependant de noter que **47 communes ne disposant pas d'école n'appartiennent à aucun regroupement**. Elles sont situées pour l'essentiel dans la partie septentrionale du département (surtout Beauce et Perche). Cette absence peut à l'évidence constituer un frein à l'implantation de ménages avec jeunes enfants.

Les établissements scolaires du premier degré et les RPI en Loir-et-Cher



D'après sources : Inspection Académique année scolaire 2007-2008

L'offre de santé inégalement répartie

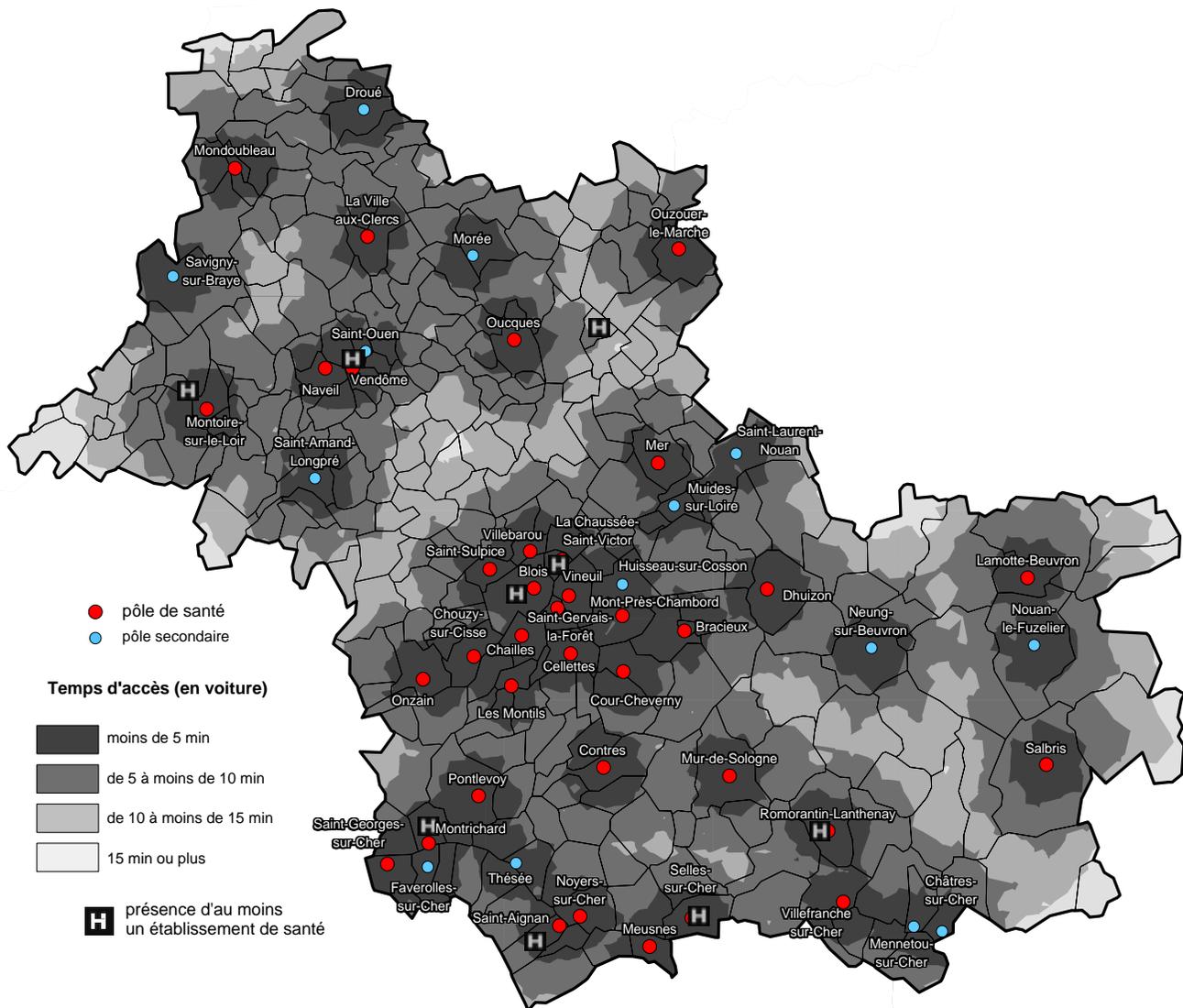
Sur le modèle des pôles de proximité, on peut définir des pôles de services de santé, fondés sur la présence des professionnels détaillés dans la note méthodologique. Sont également portés sur la carte, pour information, les établissements hospitaliers. On détermine ainsi **36 pôles de santé principaux** et

14 pôles secondaires.

75 % de la population résident à moins de 5 minutes en voiture d'un pôle et 6 % à plus d'un quart d'heure.

Comme pour les commerces de proximité, les **zones les moins bien pourvues se trouvent en Beauce et en Sologne.**

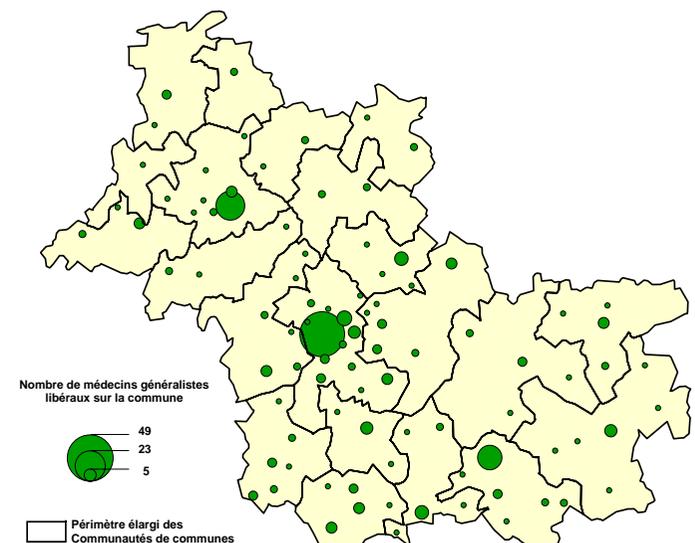
Temps d'accès aux pôles de santé du Loir-et-Cher par commune



Les pôles de santé

L'accent étant mis davantage sur les services de proximité, sont définies dans cette étude comme pôle de santé les communes disposant des 5 éléments suivants : médecin généraliste, chirurgien-dentiste, infirmier, masseur-kinésithérapeute, pharmacie. Des pôles appelés ici secondaires, comprenant au moins 4 de ces éléments, sont également pris en compte.

Localisation des médecins généralistes en 2007



D'après source : Conseil de l'Ordre des médecins du Loir-et-Cher

D'après sources : Conseil de l'Ordre des médecins du Loir-et-Cher, DRASS, INSEE

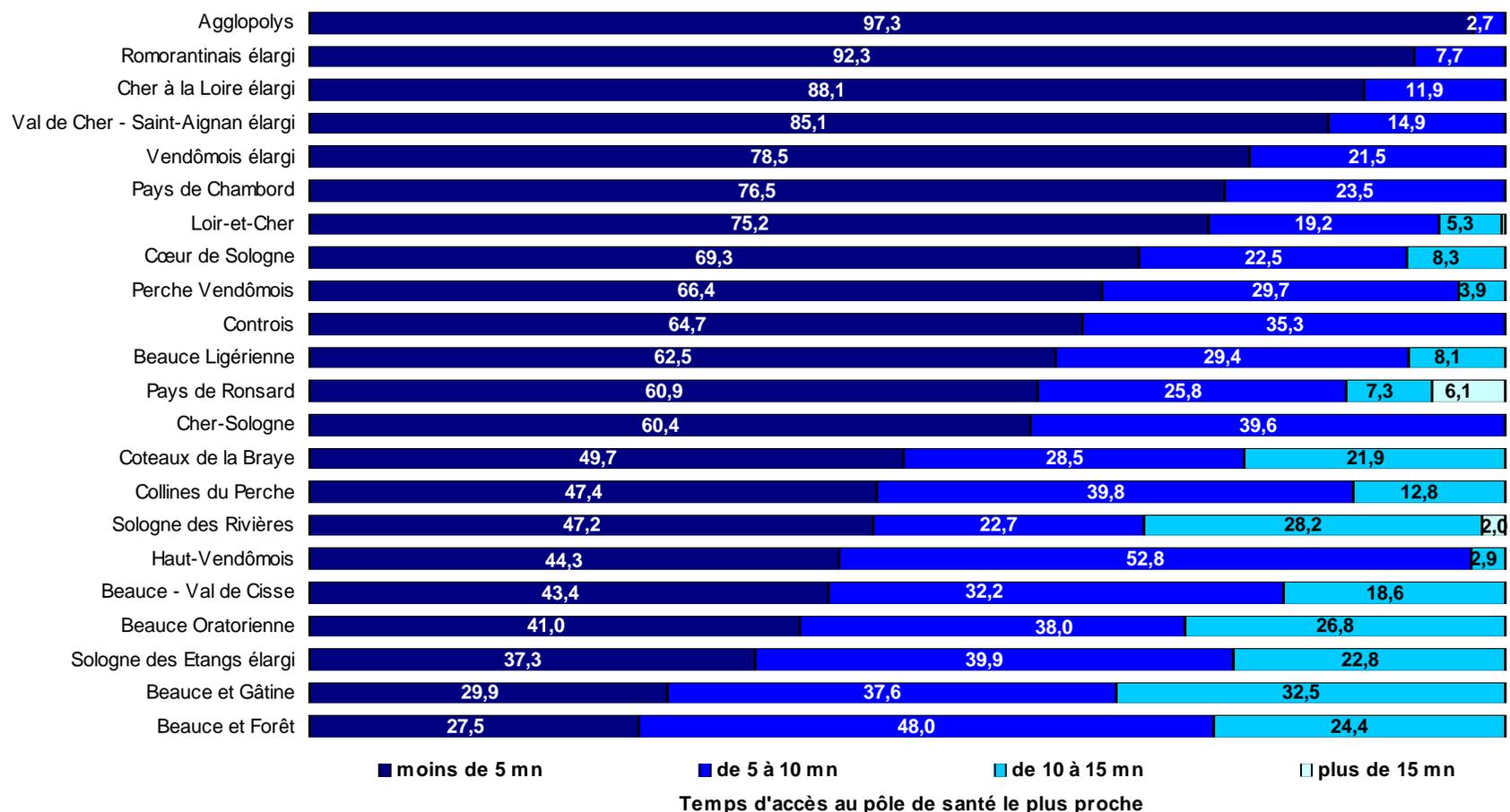
Certains territoires ruraux sont nettement désavantagés

En matière de santé, le temps d'accès revêt une importance qui peut s'avérer vitale. **Un quart ou plus des habitants sont situés à plus d'un quart d'heure** d'un pôle de santé en Beauce Oratorienne, Beauce et Forêt, Sologne des Etangs et Beauce et Gâtine (près d'un tiers pour cette dernière).

Compte tenu des évolutions prévisibles dans l'offre de santé, en particulier de **nombreux départs en retraite des professionnels** et les difficultés à les remplacer (notamment les médecins généralistes), on **risque d'assister à une désertifi-**

cation médicale des territoires les plus vulnérables. La population âgée est très sensible à l'accès aux services de santé. On voit d'ailleurs se dessiner un **mouvement de migration des séniors vers les pôles de services**. Il existe un risque que ce phénomène touche les familles avec enfants. Les collectivités sont aujourd'hui mobilisées sur ce sujet ; on s'oriente vers la mise en œuvre de maisons de santé pluridisciplinaires qui devraient permettre de pérenniser l'offre à un niveau intercommunal de façon à ce qu'aucun territoire ne se trouve dépourvu.

Répartition (en %) de la population selon le temps d'accès aux pôles de santé du Loir-et-Cher



D'après sources : DRASS, Conseil de l'Ordre des médecins, INSEE RGP99

Des relations transversales peu aisées par le réseau de transports collectifs

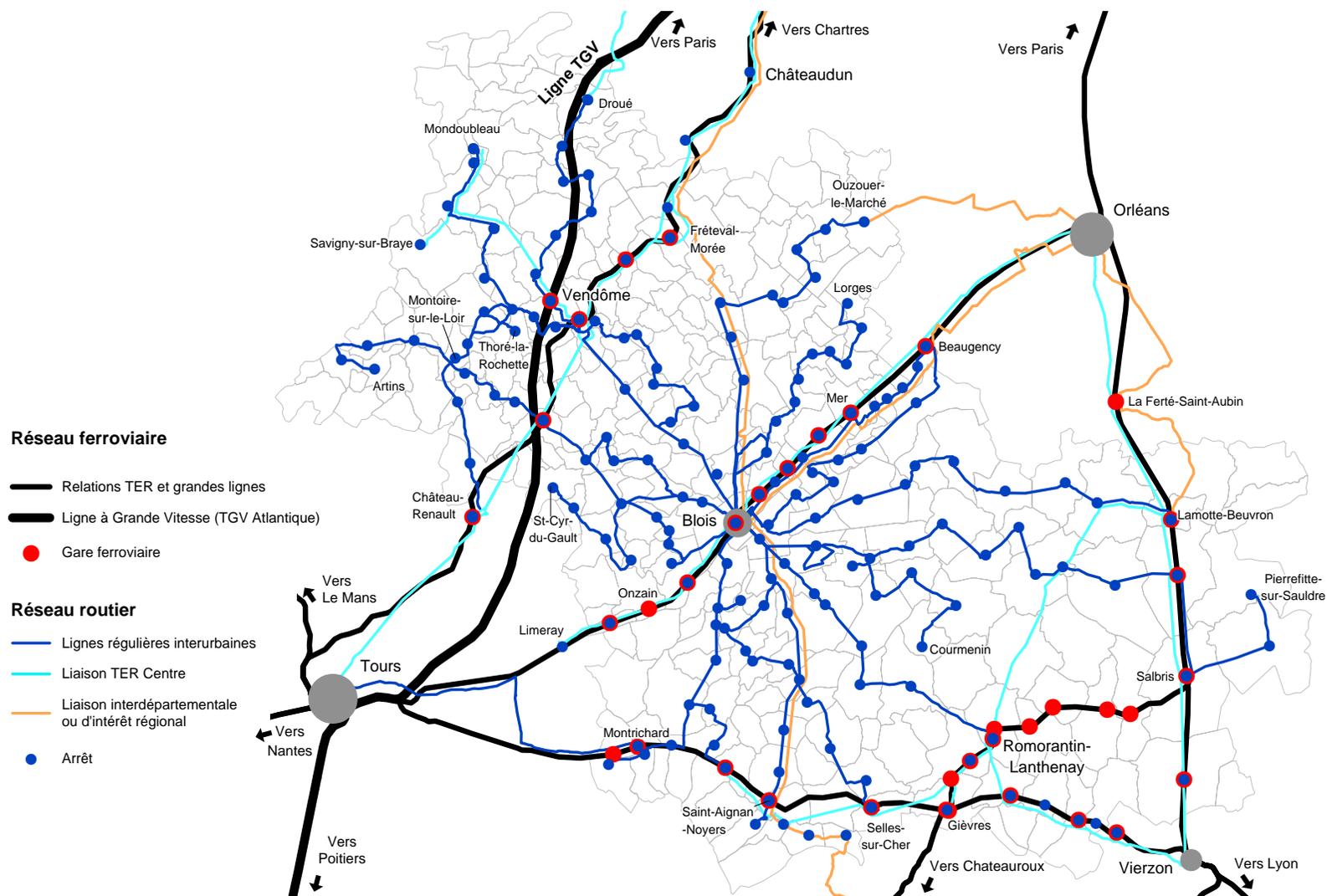
L'impact des **lignes de train** sur les migrations quotidiennes est un fait avéré. Un nombre non négligeable d'habitants du Loir-et-Cher travaille ainsi hors du département (11 % des actifs en 1999). Vendôme (et sa région) est à 42 minutes de Paris en TGV, ce qui a attiré de nouveaux actifs venus de la capitale et faisant le trajet chaque jour. Le marché de l'immobilier s'en est

trouvé dopé, selon les observateurs locaux.

Le **réseau de bus** se compose principalement d'axes radiaux qui convergent vers Blois. Les déplacements transversaux apparaissent de ce fait très difficiles. Hormis les scolaires, il semble d'ailleurs peu utilisé pour des déplacements quotidiens.

A noter la mise en place par le Conseil Général de Loir-et-Cher, à compter du 1^{er} septembre 2009, d'une tarification unique d'un montant de 2 euros par voyage quel que soit le trajet effectué sur le réseau départemental interurbain.

Le réseau de transports collectifs en Loir-et-Cher



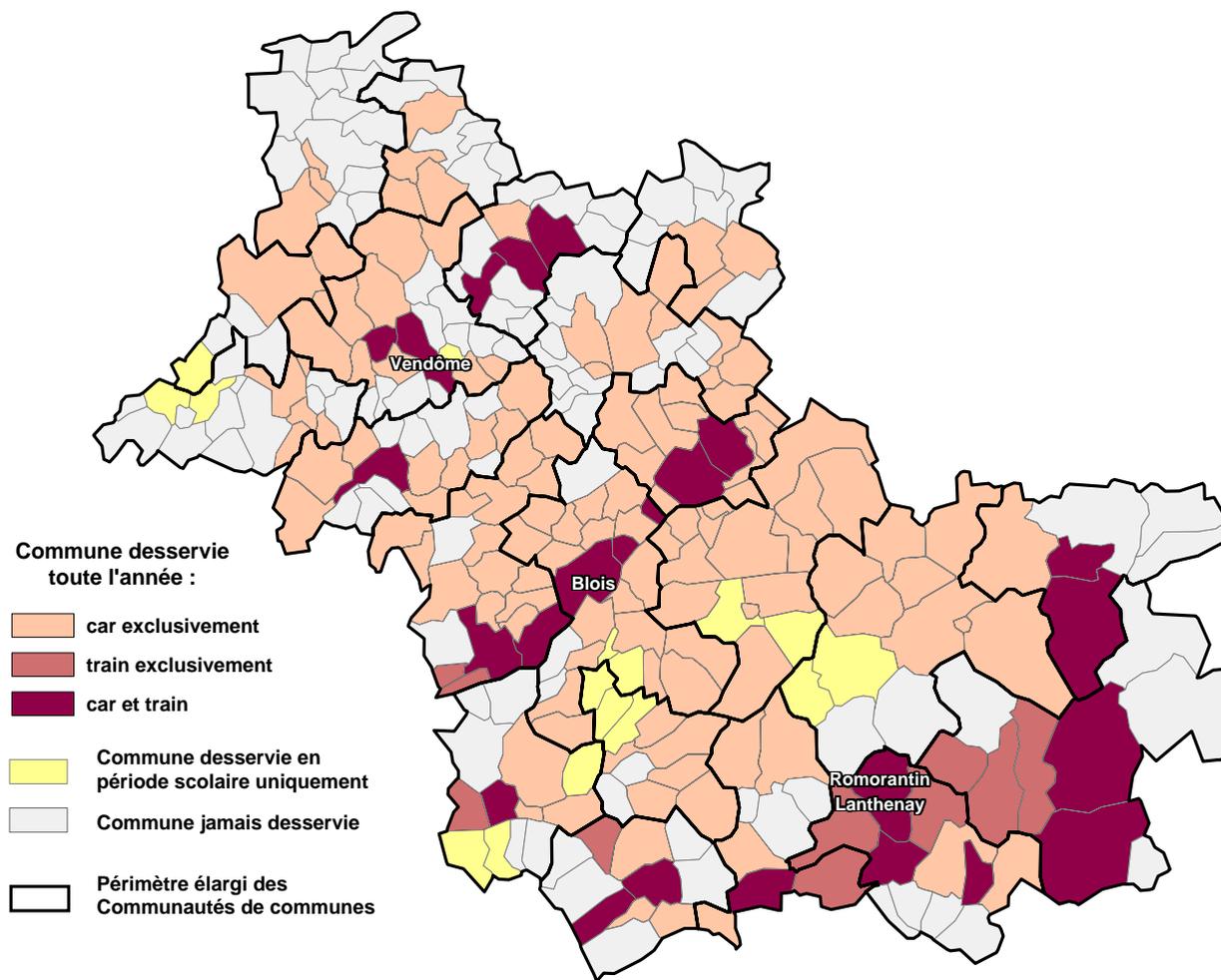
D'après sources : SNCF, TLC, SIMPLON, Blanc-Argent, BOUTET, RVL, Transbeauce

Plus d'un Loir-et-chérien sur 10 n'a pas accès dans sa commune à un mode de transport collectif

En 2005, 162 localités disposaient d'une desserte quotidienne de transports collectifs tout au long de l'année. Dans 16 communes, le service n'était pas assuré hors période scolaire. Il y en avait donc **113 qui n'étaient jamais desservies**.

En terme de poids de population, la répartition est différente, l'existence et la localisation des réseaux étant étroitement liées au potentiel de clientèle. Ainsi, **84 % des habitants** avaient accès dans leur commune à une **desserte quotidienne**, contre **13 %** qui en étaient **constamment privés**.

Desserte des communes par le réseau de transports collectifs



D'après sources : SNCF, TER, Transports du Loir-et-Cher, TUB, Vbus - 2005

Les dynamiques économiques

L'emploi très fortement concentré dans les principaux pôles d'activités

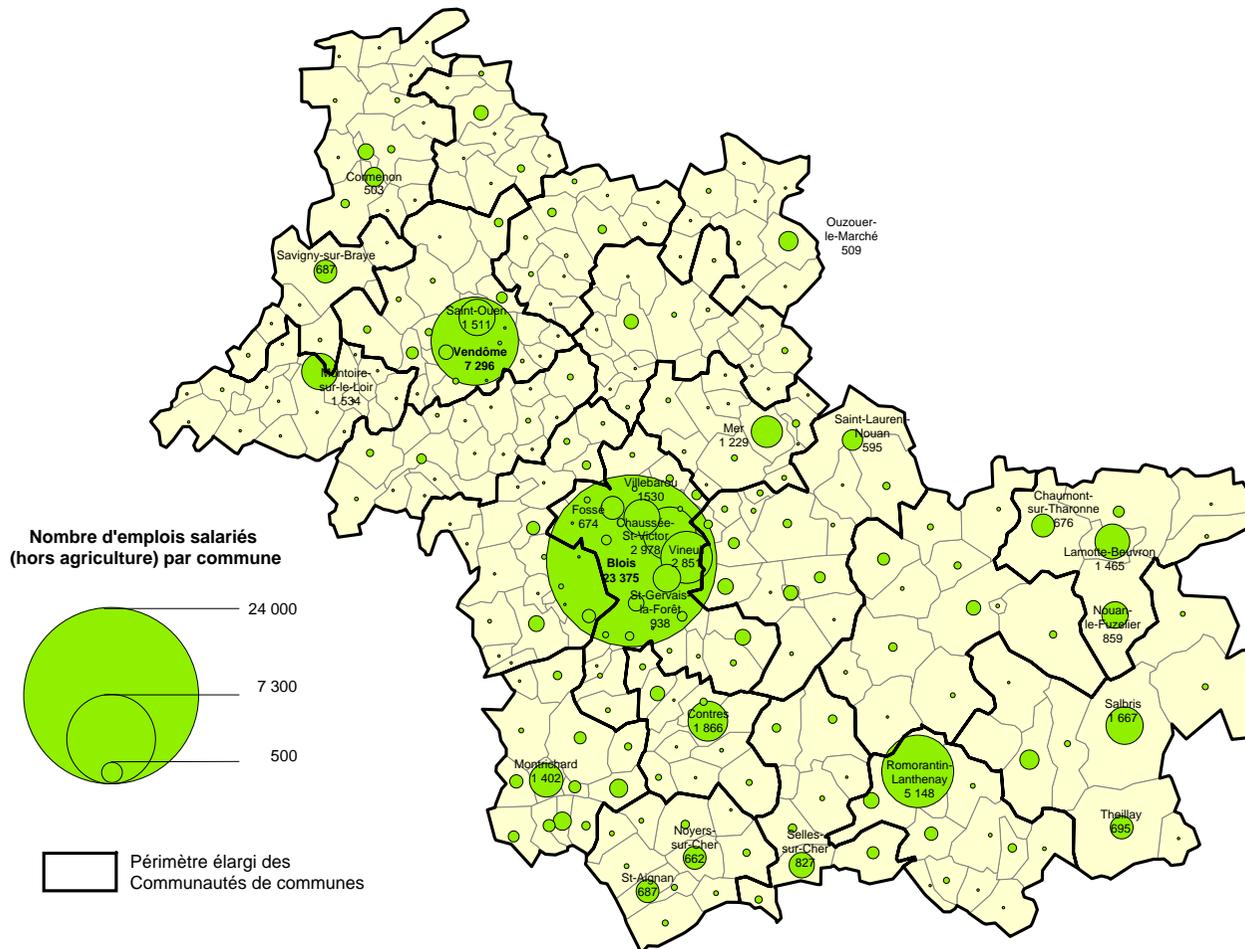
Fin 2007, le Loir-et-Cher compte **78 800 emplois salariés** du secteur privé (hors agriculture). Ils sont **très inégalement répartis** sur le territoire départemental puisqu'**Agglopolys** en concentre à elle seule près de **44 %**. Le pôle Vendôme en regroupe 13 % et celui de Romorantin un peu moins de 8 %.

Les **trois grands pôles** du Loir-et-Cher rassemblent donc près de **deux emplois salariés sur trois**. Les trois villes chefs-lieux comptent par ailleurs l'essentiel des emplois administratifs du

département, en particulier Blois (Conseil général, Préfecture et services de l'Etat, mairie, hôpital, lycées et organismes de formation supérieure...).

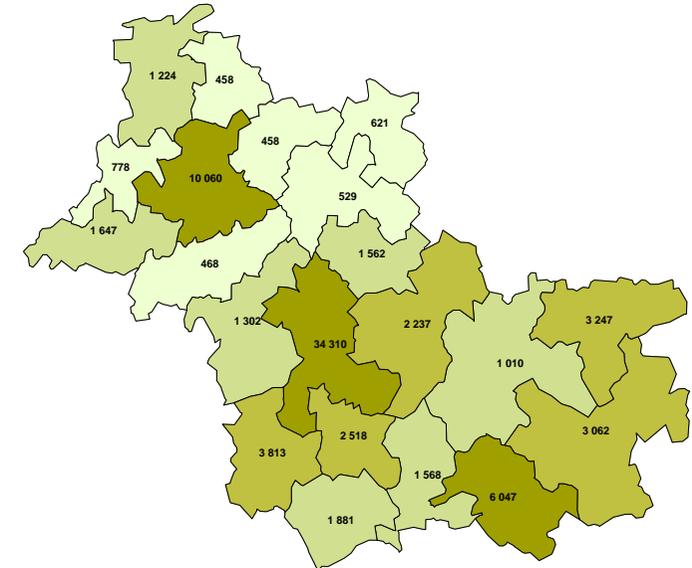
Plusieurs territoires peuvent compter sur la présence d'un pôle secondaire, mais d'autres en sont dépourvus.

Nombre d'emplois salariés du secteur privé non agricole au 31/12/2007 par commune



D'après source : UNEDIC - 2007, données provisoires

Nombre d'emplois salariés du secteur privé non agricole au 31/12/2007 par territoire



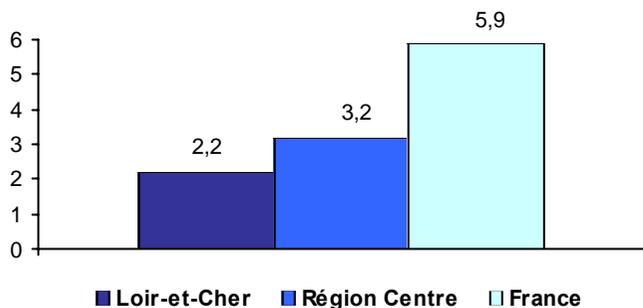
Nombre d'emplois salariés (hors agriculture) en 2007

- 5 000 et plus
- de 2 000 à 5 000
- de 1 000 à 2 000
- moins de 1 000

□ Périmètre élargi des Communautés de communes

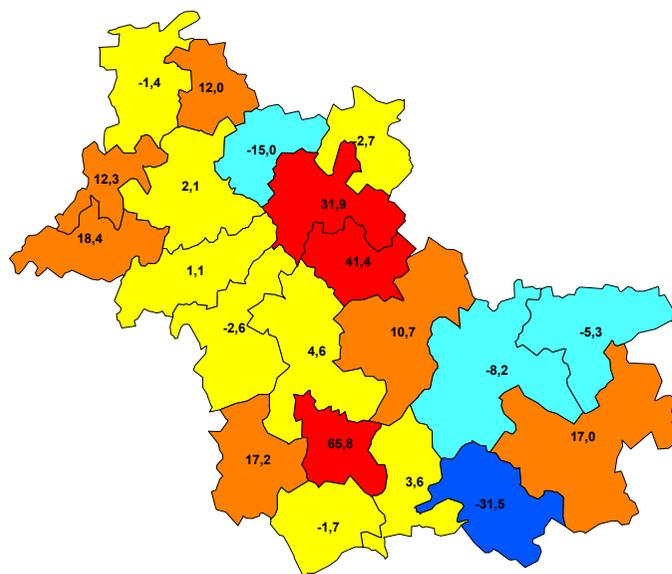
D'après source : UNEDIC - 2007, données provisoires

Evolution de l'emploi salarié privé (hors agriculture) entre 2000 et 2007 par territoire (en %)



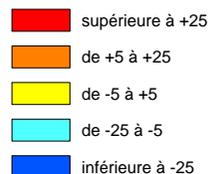
D'après source : UNEDIC - 2000 -2007, données provisoires

Evolution de l'emploi salarié privé (hors agriculture) entre 2000 et 2007 par territoire (en %)



Evolution de l'emploi salarié privé hors agriculture de 2000 à 2007 (en %)

D'après source : UNEDIC - 2000 -2007, données provisoires



Les évolutions récentes ont conforté le pôle blésois

Depuis 2000, l'économie départementale a été traversée par des **mouvements contrastés de forte amplitude**. L'événement le plus marquant est sans doute la **cessation d'activités de Matra Automobile** à Romorantin-Lanthenay, qui a entraîné la **disparition de plus de 2 000 emplois**. La **Sologne** a payé un lourd tribut à la **désindustrialisation** (armement, produits réfractaires, habillement...). Ces fermetures se sont parfois traduites par des **départs de salariés avec leur famille**.

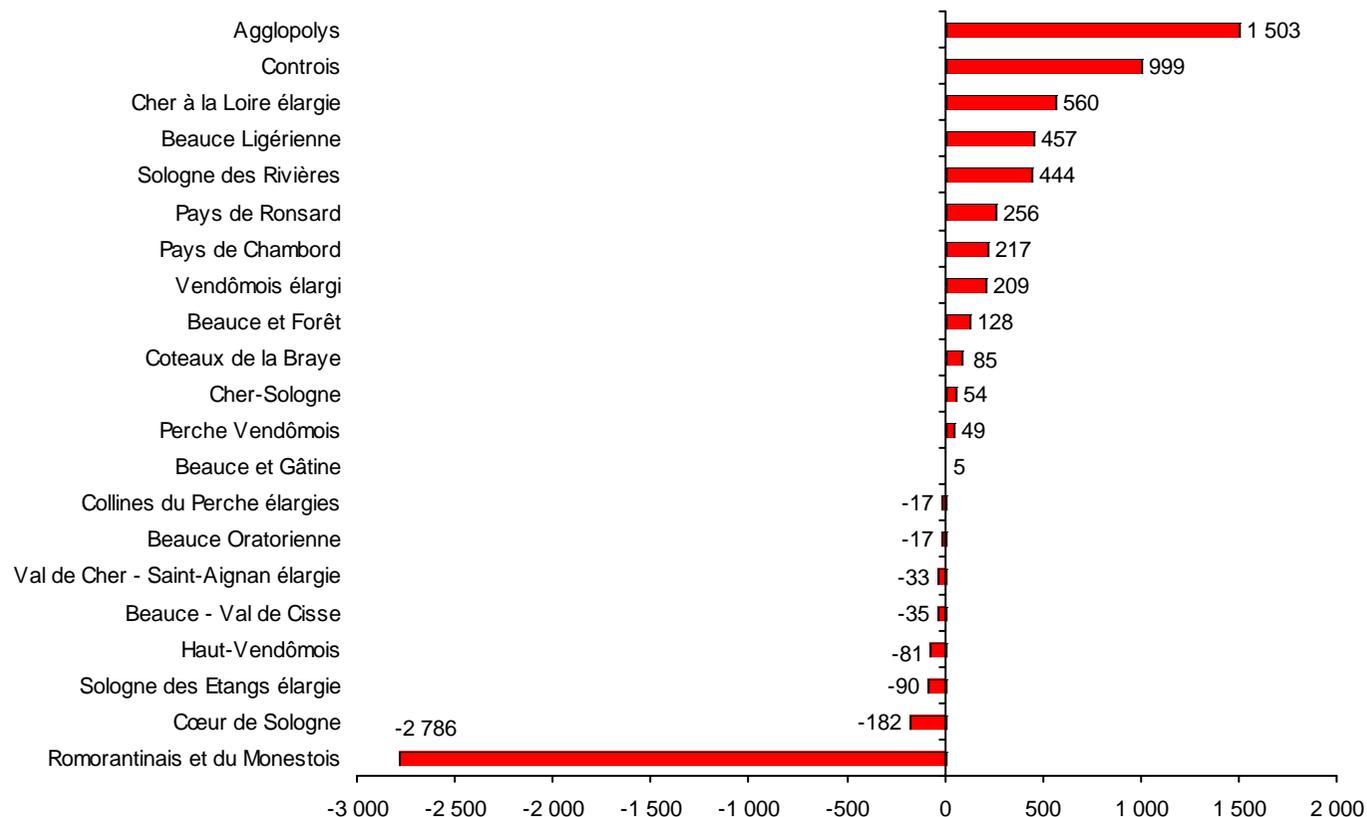
Dans le même temps, **Agglopolys a encore conforté son poids** par un gain de 1 500 emplois. On note en parallèle **l'émergence à Contres d'un pôle relais dynamique** entre Blois et le sud du Loir-et-Cher (+ 1 000 emplois). L'ouverture de

l'A85 lui assure une position stratégique intéressante et lui permet de se présenter comme une offre complémentaire à celle du pôle blésois.

Les régions de **Montrichard, Mer et Salbris** ont également connu une **croissance de l'emploi significative** à leur échelle. Pour les deux dernières, il s'agit d'un renouveau après de lourdes pertes au cours de la décennie précédente. Cette évolution prouve que leur potentiel d'attractivité demeure important.

Par comparaison, le pôle **Vendômois** apparaît en **petite forme**, confronté lui aussi à des restructurations industrielles.

Evolution de l'emploi salarié du secteur privé non agricole entre 2000 et 2007 par territoire



D'après source : UNEDIC - 2000 -2007, données provisoires

Les services, moteur de l'emploi

Le secteur industriel résiste dans quelques territoires (Controis en particulier), mais globalement, il affiche des pertes importantes : plus de 5 300 postes détruits depuis 2000.

La construction a connu depuis le début de la décennie une période particulièrement faste, ayant engendré une forte augmentation du nombre d'emplois (+ 1 250). Le retournement du marché vécu actuellement risque de peser sur les effectifs au cours des prochaines années. Le commerce continue à se développer, dans deux directions : multiplication des enseignes spécialisées et implantation de grossistes (Romorantin par exemple).

Le véritable moteur de l'emploi se trouve néanmoins dans les services. A cet égard, quelques territoires apparaissent mieux armés : Agglopolys, Controis, pôle Vendômois, Sologne des Rivières, Cher à la Loire, Beauce Ligérienne et Pays de Chambord.

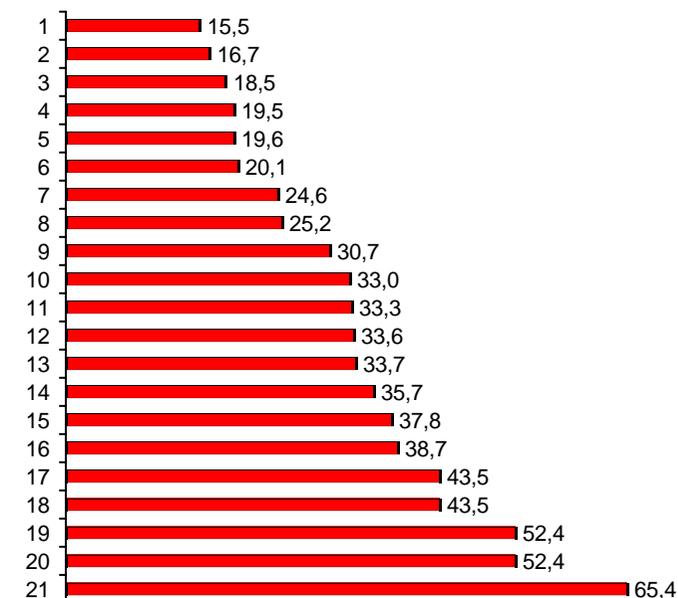
Compte tenu de l'évolution probable de l'industrie, les territoires encore fortement dominés par ce secteur paraissent en grande fragilité. Dans 12 communautés, l'industrie représente un tiers ou plus des emplois salariés privés (moyenne du Loir-et-Cher : 27,9 %) ; dans 3 d'entre elles, il dépasse 50 %.

Evolution de l'emploi salarié du secteur privé non agricole entre 2000 et 2007 par grand secteur

Territoire	Industrie		Construction		Commerce		Services	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Agglopolys	- 1 229	- 15,5	+ 429	+ 18,6	+ 445	+ 8,4	+ 1 860	+ 10,7
Beauce - Val de Cisse	- 82	- 15,9	+ 22	+ 11,2	+ 6	+ 2,7	+ 19	+ 4,7
Beauce et Forêt	+ 5	+ 5,1	+ 16	+ 18,8	- 2	- 2,2	+ 106	+ 82,8
Beauce et Gâtine	+ 14	+ 9,5	+ 36	+ 38,3	- 43	- 32,8	- 19	- 20,9
Beauce Ligérienne	+ 7	+ 2,8	+ 104	+ 53,6	+ 47	+ 16,0	+ 299	+ 82,1
Beauce Oratorienne	- 38	- 24,8	+ 22	+ 25,9	+ 8	+ 11,6	- 9	- 2,7
Cher à la Loire élargie	+ 4	+ 0,3	+ 139	+ 49,1	+ 73	+ 17,1	+ 344	+ 27,2
Cher-Sologne	- 159	- 23,2	+ 116	+ 49,6	+ 12	+ 5,2	+ 78	+ 21,5
Cœur de Sologne	- 308	- 22,3	- 7	- 4,1	+ 166	+ 61,7	- 33	- 2,1
Collines du Perche élargies	- 91	- 12,4	+ 16	+ 12,2	+ 33	+ 18,5	+ 25	+ 12,5
Controis	+ 303	+ 95,6	- 20	- 3,9	+ 125	+ 54,1	+ 591	+ 129,3
Coteaux de la Braye	+ 76	+ 17,6	+ 20	+ 27,8	+ 1	+ 1,9	- 12	- 8,9
Haut-Vendômois	- 98	- 36,2	+ 28	+ 37,8	- 29	- 39,7	+ 18	+ 14,9
Pays de Chambord	- 80	- 18,9	- 22	- 5,5	+ 81	+ 25,2	+ 225	+ 25,8
Pays de Ronsard	+ 3	+ 0,5	+ 15	+ 13,6	+ 83	+ 38,8	+ 155	+ 35,8
Vendômois élargi	- 314	- 6,7	+ 199	+ 34,4	- 29	- 1,9	+ 355	+ 11,6
Perche Vendômois	+ 25	+ 11,6	+ 7	+ 13,0	+ 1	+ 2,7	+ 16	+ 15,5
Romorantinois et du Monestois	- 2 866	- 60,7	+ 13	+ 1,7	+ 126	+ 11,1	- 59	- 2,7
Sologne des Etangs élargie	- 168	- 39,9	- 10	- 2,8	+ 44	+ 29,1	+ 43	+ 26,1
Sologne des Rivières	- 152	- 10,2	+ 68	+ 26,0	+ 74	+ 25,9	+ 452	+ 77,0
Val de Cher - St-Aignan élargie	- 166	- 30,5	+ 55	+ 14,6	+ 6	+ 1,3	+ 72	+ 13,3
Loir-et-Cher	- 5 314	- 19,5	+ 1 246	+ 17,0	+ 1 228	+ 10,5	+ 4 526	+ 14,7

Source : UNEDIC - 2000- 2007, données provisoires

Part des emplois industriels dans le total de l'emploi salarié privé (hors agriculture) en 2007 par territoire (en %)



D'après source : UNEDIC - 2007, données provisoires

- 1 : Pays de Chambord
- 2 : Beauce Ligérienne
- 3 : Beauce Oratorienne
- 4 : Agglopolys
- 5 : Beauce et Forêt
- 6 : Val de Cher - Saint-Aignan élargie
- 7 : Controis
- 8 : Sologne des Etangs élargie
- 9 : Romorantinois et du Monestois
- 10 : Cœur de Sologne
- 11 : Beauce - Val de Cisse
- 12 : Cher à la Loire élargi
- 13 : Cher-Sologne
- 14 : Beauce et Gâtine
- 15 : Haut-Vendômois
- 16 : Pays de Ronsard
- 17 : Vendômois élargi
- 18 : Sologne des Rivières
- 19 : Collines du Perche élargies
- 20 : Perche Vendômois
- 21 : Coteaux de la Braye

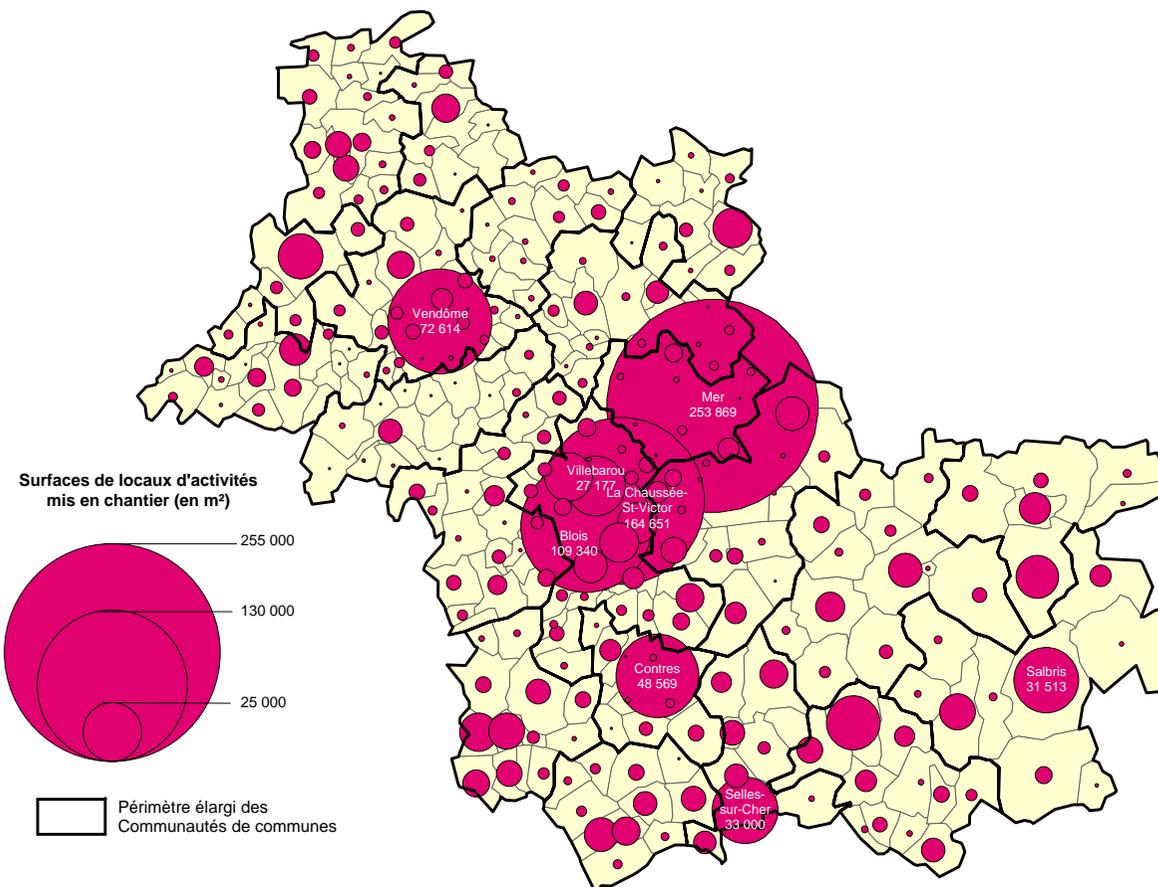
Les activités recherchent la proximité des grandes voies de communication

En complément de l'évolution de l'emploi, la construction de locaux destinés aux activités constitue un bon indicateur de la dynamique économique. Au cours des 5 dernières années, plus de 1,35 millions de m² ont été mis en chantier. **Près de la moitié de cette surface est répartie** sur deux communautés seulement : **Agglopolys et la Beauce Ligérienne**. Ce n'est pas un hasard si elles sont toutes deux situées sur l'A10, axe privilégié entre la péninsule ibérique et l'Europe du nord, via la région Parisienne. La proximité d'un échangeur d'autoroute est, plus qu'avant encore, un facteur essentiel d'attractivité, pour plusieurs raisons : accès facilité (pour le transport des marchandises), effet "vitrine", moins de nuisances pour les riverains...

Le **développement de la filière logistique** dans notre département illustre parfaitement cette évolution ; les deux territoires privilégiés pour l'instant pour des implantations de cette nature sont les deux cités plus haut, mais des projets de moindre ampleur ont également vu le jour le long de l'A71, de l'A85 et dans le Controis (à mi-chemin entre deux autoroutes).

A priori, la logistique devrait accaparer encore une grande part des locaux (et du foncier) dans les années qui viennent, en particulier à Mer et Salbris.

Superficies de locaux d'activités mis en chantier entre 2003 et 2007 par commune



D'après source : DRE - SITADEL

La rationalisation de l'offre de terrains à vocation économique

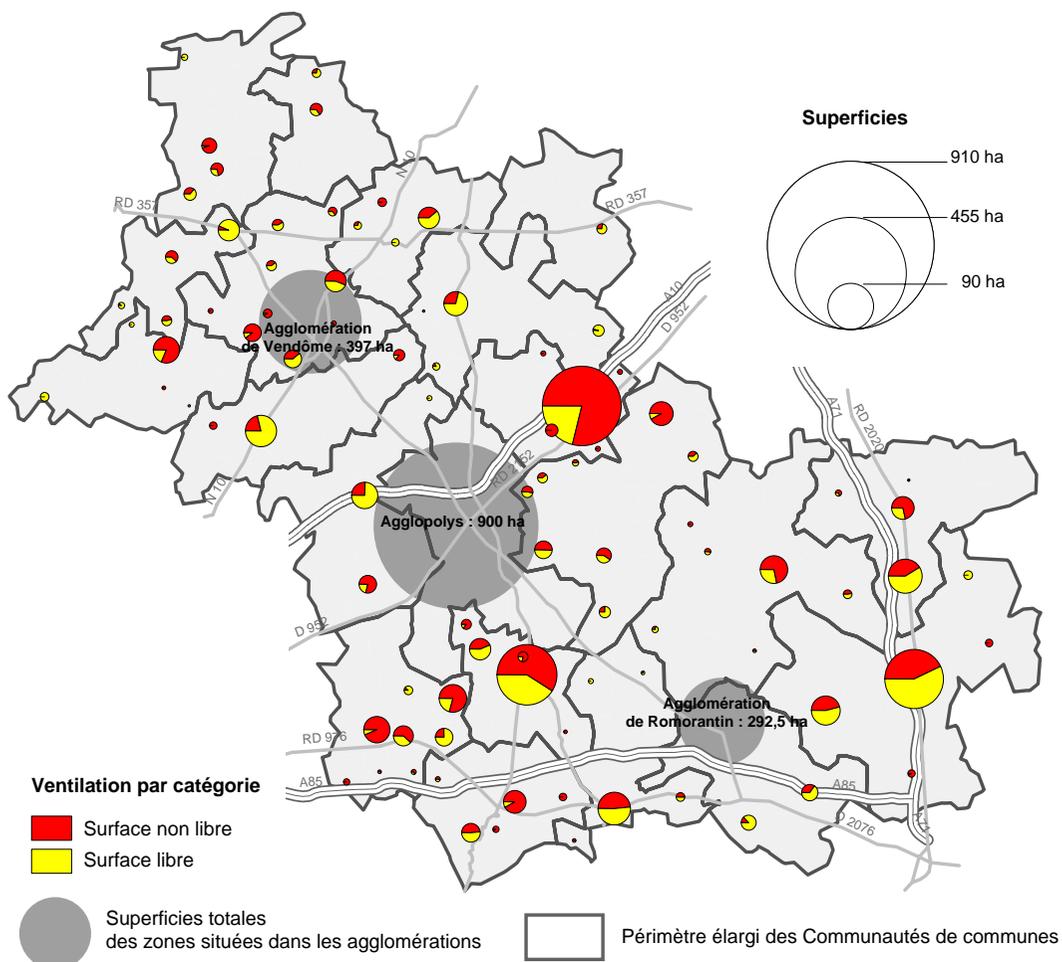
La localisation des parcs d'activités explique en grande partie celle de la construction de locaux qui vient d'être analysée.

Dans le contexte d'une concurrence de plus en plus vive pour attirer les entreprises, les parcs font l'objet, de la part des collectivités, d'une attention accrue en terme d'accessibilité, d'environnement, de visibilité, de services...

Les moyens à y consacrer sont d'autant plus importants. Les communes se regroupent donc pour constituer la meilleure offre possible.

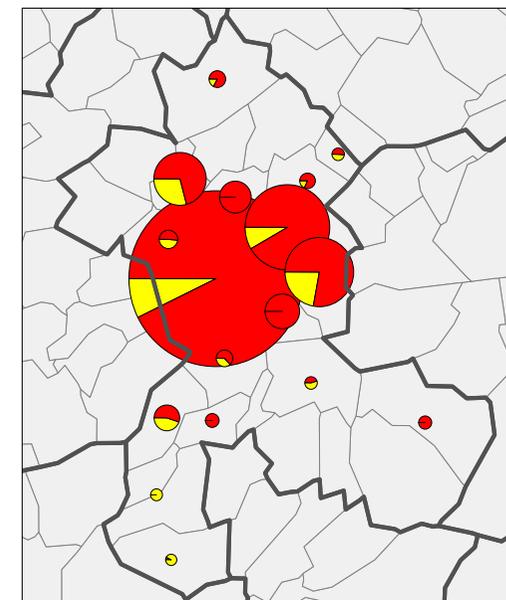
Cette **nécessaire rationalisation de l'offre** a pour conséquence de **concentrer davantage la localisation** des activités dans quelques secteurs géographiques privilégiés.

Localisation des zones d'activités et répartition des surfaces par catégorie en décembre 2007

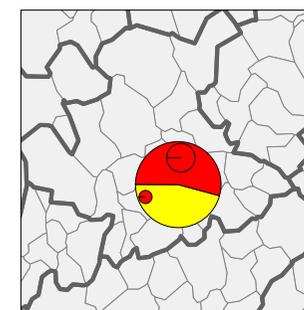


Source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher

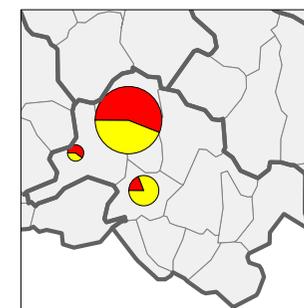
Agglopolys : 900 ha



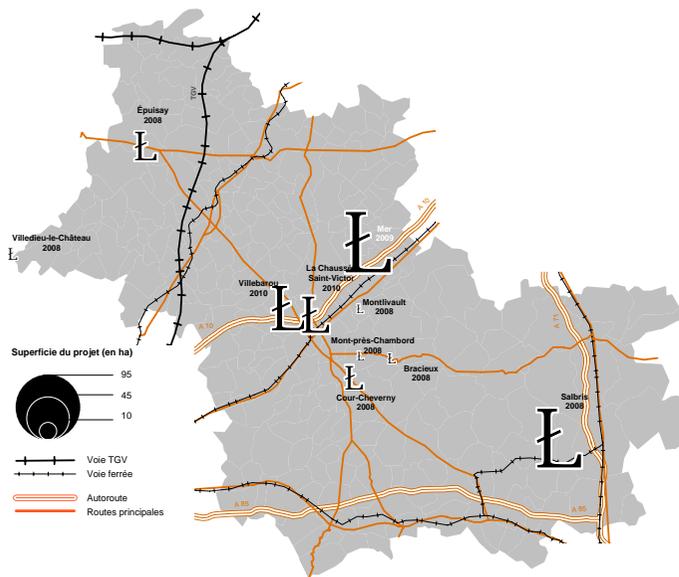
Pôle Vendômois : 397 ha



Pôle Romorantinais : 292,5 ha



Localisation des projets de création de parcs d'activités



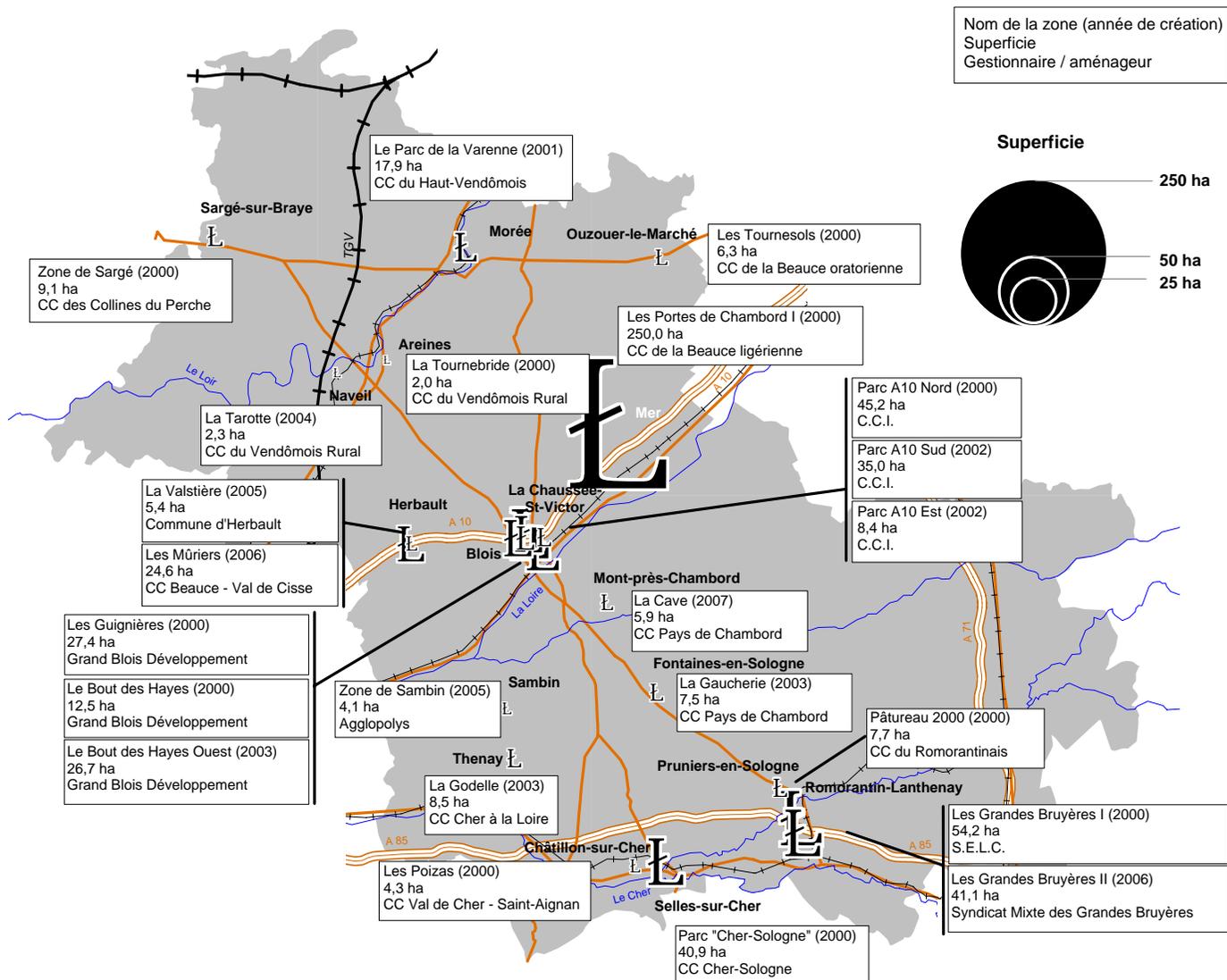
Source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher

Les créations récentes et les projets confortent l'offre existante

La localisation des surfaces destinées aux activités créées dans la période récente et des projets connus à ce jour (création ou extension de parcs) illustre la logique de rationalisation précédemment pointée. **A l'exception de quelques sites, les axes de communication sont privilégiés** et plus particulière-

ment l'A10 et l'A85. L'offre de terrains déterminant l'emplacement futur des activités, la concentration de celles-ci va se poursuivre. Le déséquilibre nord/sud du département va s'en trouver accentué.

Localisation des espaces d'activités créés depuis début 2000



Source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher

Plus de 4 emplois salariés sur 10 localisés dans les zones d'activités

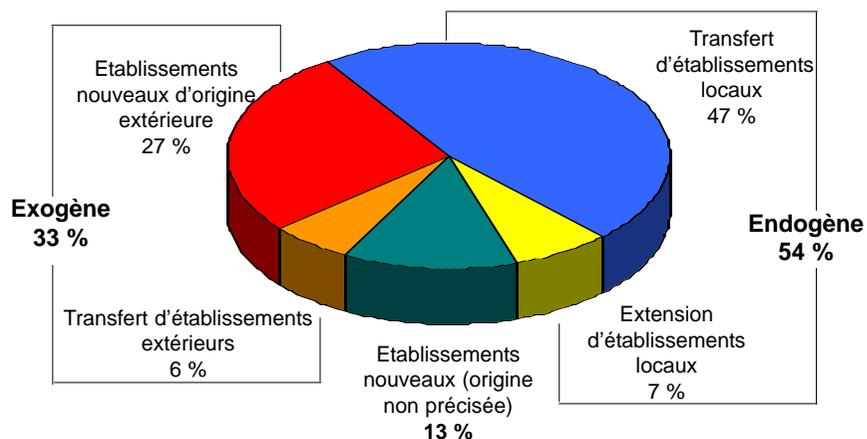
Depuis le début de l'année 2000, **54 % des surfaces commercialisées** dans les parcs d'activités l'ont été à des **entreprises du Loir-et-Cher** qui souhaitent se transférer sur une zone d'activités ou y réaliser une extension. Ce mouvement de relocalisation est loin d'être achevé, les entreprises potentiellement candidates (enclavées dans le tissu urbain, par exemple) étant encore nombreuses. Compte tenu du nombre finalement restreint d'emplacements stratégiques, la **question d'une centralisation excessive des activités** à terme mérite alors d'être posée.

A noter que 8 territoires seulement sur 21 ont accueilli des entreprises venant de l'extérieur du département, Agglopolys et la Beauce Ligérienne ayant commercialisé 94 % des superficies qui leur ont été allouées.

Les transferts de proximité génèrent peu d'emplois nouveaux en proportion. Le poids des implantations extérieures est difficile à anticiper.

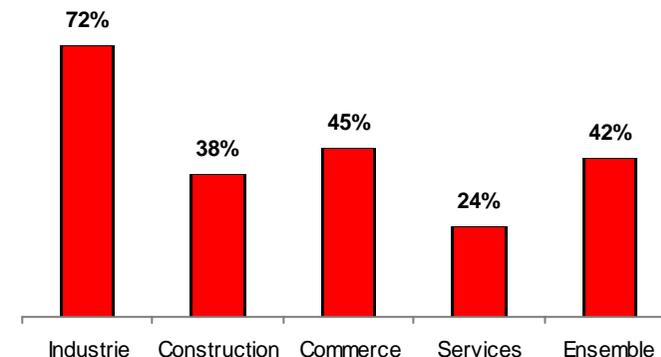
Aujourd'hui, un peu plus de **4 emplois salariés sur 10 (secteur privé non agricole) se trouvent déjà dans les zones**. La poursuite du mouvement de polarisation ne sera pas sans conséquences sur les **migrations pendulaires**. La déconnexion entre lieu de travail et lieu de résidence est-elle encore extensible ou les actifs vont-ils chercher à réduire la distance ? Selon la posture adoptée, le marché du logement sera évidemment impacté différemment.

Répartition des superficies commercialisées depuis 2000 selon l'origine géographique de l'établissement (hors superficies réservées)



D'après source : Observatoire

Proportion d'emplois salariés privés localisés dans les zones pour chaque secteur d'activités



D'après source : Observatoire

3 - Le parc de logements

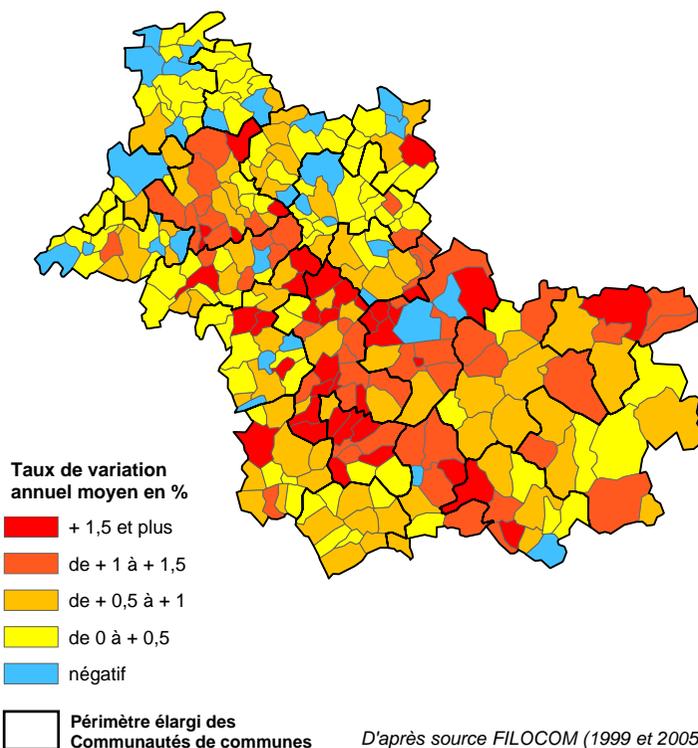
En l'absence des résultats complets du nouveau recensement, l'analyse du parc de logements est basée sur les données Filocom. La dernière année disponible est 2005. Précisons que les règles de secret statistique n'autorisent pas la connaissance des informations pour bon nombre de petites communes sur certains thèmes ou pour certaines années.

Filocom (Fichier des LOGements par COMMunes)

Cette base de données est renseignée tous les deux ans par la Direction générale des impôts pour les besoins du Ministère de l'équipement. Elle est issue du rapprochement du fichier de la taxe d'habitation, du fichier foncier, du fichier des propriétaires et du fichier de l'impôt sur le revenu des personnes physiques. Filocom répond à des règles de confidentialité rigoureuses car aucune valeur ne peut être diffusée lorsqu'elle est inférieure à 11 unités.

A noter que les données de FILOCOM ne recourent pas exactement celles issues du recensement. Aucune analyse croisée entre ces deux séries ne peut être effectuée, notamment en terme d'évolution.

Variation du nombre total de logements entre 1999 et 2005



Structure et évolution du parc de logements

Une augmentation plus soutenue du parc depuis 1999

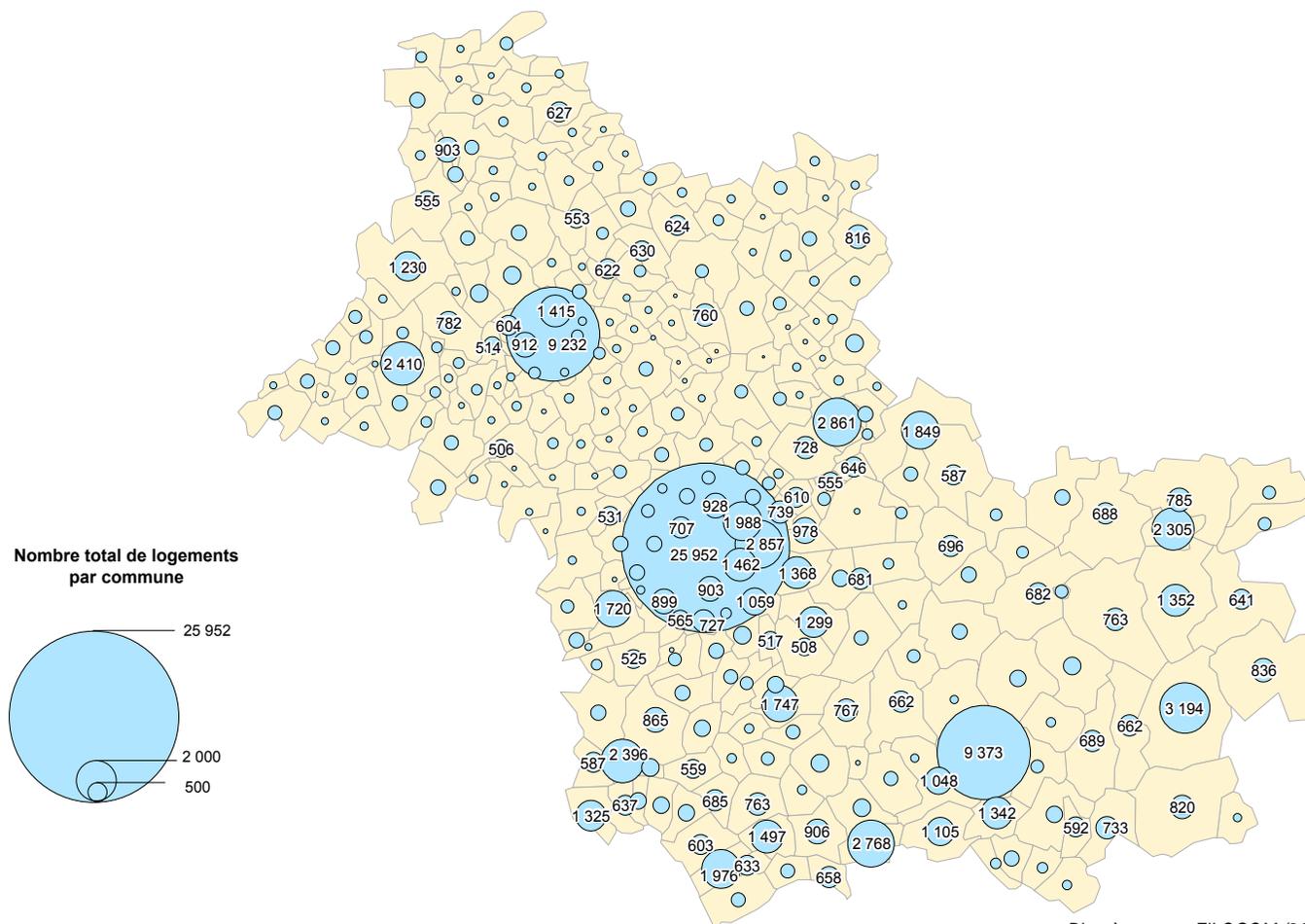
En 2005, selon le fichier Filocom, **le parc du département est constitué de 172 130 logements**. Depuis 1999, il s'est accru de plus de 8 000 unités, soit une **hausse de 5 %**, légèrement supérieure à la moyenne régionale (+ 4,5 %).

Le fort accroissement constaté le long de la Loire et des axes reliant entre elles les trois villes chefs-lieux, dans le Controis et les zones proches du Loiret semble correspondre au desserrement des aires urbaines. Ainsi, le parc a augmenté de manière soutenue dans les communautés du Controis (+ 9 %), du Pays

de Chambord (+ 7,8 %), de Cœur de Sologne (+ 7,4 %) et Agglopolys (+ 6,1 %).

En revanche, l'évolution est nettement plus faible voire nulle dans les territoires situés au nord du département à l'image des communautés de communes des Coteaux de la Braye, du Perche Vendômois et des Collines du Perche confirmant les tendances déjà observées au cours de la période intercensitaire 1990-1999.

Nombre de logements par commune en 2005



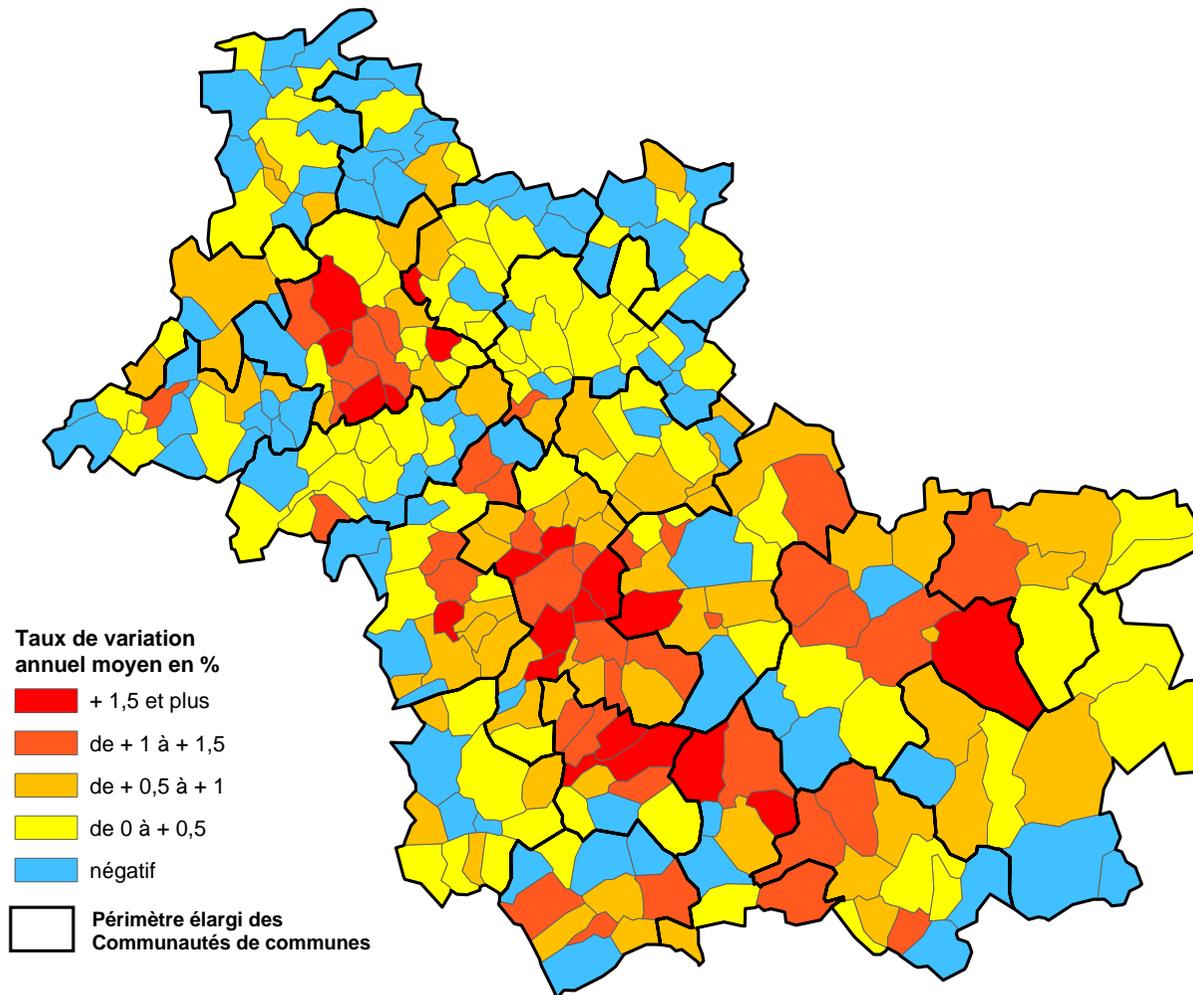
En 1999 selon les données du recensement, le Loir-et-Cher comptait 156 950 logements de tous types, soit 10 000 de plus qu'en 1990.

L'évolution du parc de logements ne s'était pas produite de façon homogène sur l'ensemble du département. On remarquait **une forte augmentation concentrée sur quelques territoires** : l'agglomération de Vendôme, Agglopolys, un axe

reliant celle-ci à la région de Romorantin en passant par le Controis et le secteur de Neung-sur-Beuvron/Dhuizon.

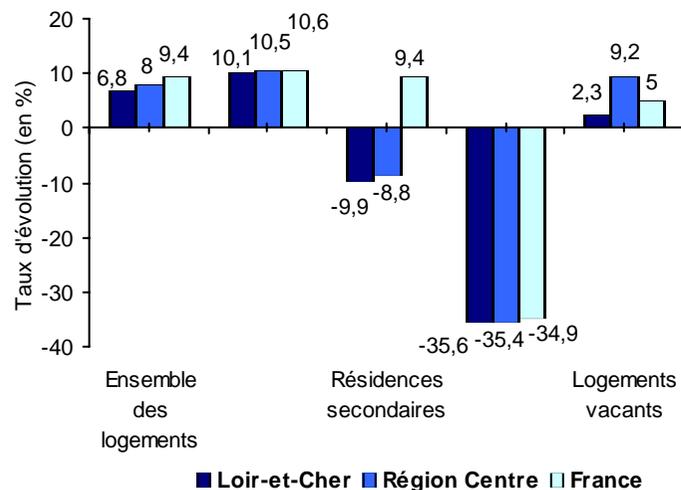
A l'inverse, les franges du nord-est, de l'ouest et du sud-est étaient marquées par la stabilité voire la diminution du parc total.

Evolution du nombre de logements entre 1990 et 1999 (en %)



D'après INSEE - RGP 1990 et 1999

Evolution du nombre de logements entre 1990 et 1999 (en %)
Comparaison entre le niveau départemental, régional et national



D'après source : INSEE - RGP

Définitions

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Un **logement occasionnel** est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

Les **logements vacants** comprennent les logements ordinaires sans occupant disponibles à la vente ou à la location, les logements neufs ou achetés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que les titulaires n'occupent pas à la date du recensement : en attente de règlement de succession, de liquidation judiciaire, etc. , conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, conservés par le propriétaire pour un usage futur au profit de parents ou d'amis, gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire.

D'après source INSEE (RGP)

Deux-tiers des résidences principales supplémentaires entre 1990 et 1999 ont servi au desserrement des ménages

La progression du nombre de logements (+ 6,8 %) au cours de cette période intercensitaire est due quasi-exclusivement à celle des **résidences principales (+ 12 000, soit + 10,1 %)**. Celle-ci n'est pas uniquement liée à l'**augmentation de la population**. On constate en parallèle un phénomène de **desserrement des ménages** (augmentation du nombre de divorces et de séparations ainsi que du nombre de ménages d'une seule personne). Le nombre moyen de personnes par logement passe ainsi de 2,52 en 1990 à 2,35 en 1999.

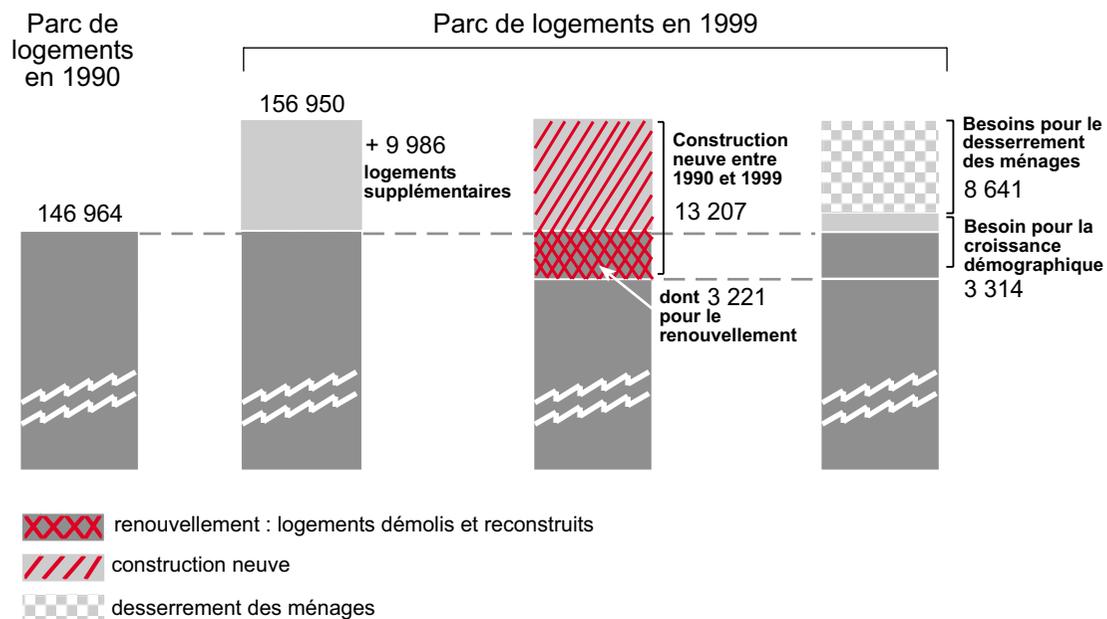
Avec le même taux d'occupation qu'en 1990, la population de 1999 aurait eu besoin de 121 960 résidences principales, soit 3 314 de plus (besoins dus à la croissance démographique). Dans les faits, en 1999, les ménages occupent 130 601 loge-

ments à titre principal, le différentiel de 8 641 logements correspondant au desserrement.

Au cours de cette même période, 13 207 logements ont été construits dont 3 221 pour le renouvellement du parc. Le desserrement a consommé 87 % des habitations neuves hors reconstruction. Force est de constater que **la construction neuve n'a pas couvert à elle seule les besoins en logement** créés par la conjugaison des deux phénomènes : croissance démographique et desserrement des ménages. **Une partie du parc de résidences secondaires et occasionnelles s'est en effet transformée en habitation principale.**

Ainsi, le département compte **moins de résidences secondaires en 1999 qu'en 1990 (- 1 598)**, comme en région Centre, tandis que la tendance est à la hausse en France métropolitaine.

Evaluation des besoins pour le desserrement des ménages entre 1990 et 1999



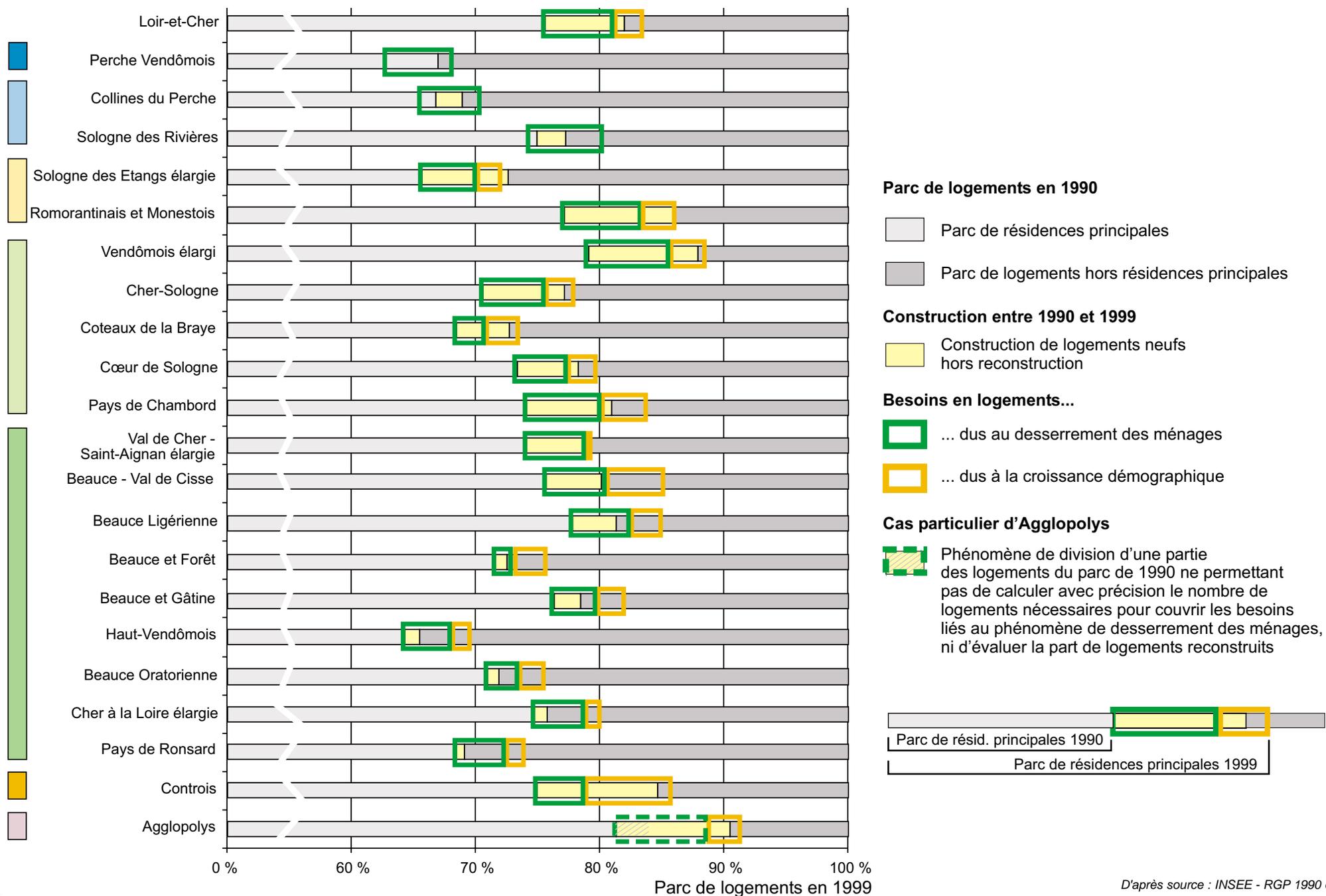
D'après INSEE - RGP 1990 et 1999

Evolution des logements par territoire entre 1990 et 1999

Territoire	Nombre total de logements			Nombre de résidences principales			Nombre de résidences secondaires			Nombre de logements occasionnels			Nombre de logements vacants		
	1990	1999	Evol (%)	1990	1999	Evol (%)	1990	1999	Evol (%)	1990	1999	Evol (%)	1990	1999	Evol (%)
Agglopolys	36 029	40 100	11,3	32 261	36 146	12,0	1 056	904	-14,4	601	442	-26,5	2 111	2 608	23,5
CC Beauce - Val de Cisse	5 981	6 258	4,6	4 736	5 318	12,3	731	574	-21,5	79	19	-75,9	435	347	-20,2
CC Beauce et Forêt	3 149	3 179	1,0	2 275	2 393	5,2	586	491	-16,2	36	15	-58,3	252	280	11,1
CC Beauce et Gâtine	2 814	2 876	2,2	2 194	2 353	7,2	363	308	-15,2	27	21	-22,2	230	194	-15,7
CC Beauce Ligérienne	5 370	5 566	3,6	4 328	4 718	9,0	558	438	-21,5	80	24	-70,0	404	386	-4,5
CC Beauce Oratorienne	2 070	2 090	1,0	1 482	1 574	6,2	375	345	-8,0	26	10	-61,5	187	161	-13,9
CC Cher à la Loire élargie	8 162	8 248	1,1	6 164	6 583	6,8	1 205	1 018	-15,5	173	49	-71,7	620	598	-3,5
CC Cher-Sologne	5 751	6 156	7,0	4 341	4 782	10,2	871	767	-11,9	48	42	-12,5	491	565	15,1
CC Cœur de Sologne	4 787	5 035	5,2	3 693	4 008	8,5	707	670	-5,2	55	60	9,1	332	297	-10,5
CC Collines du Perche	3 807	3 892	2,2	2 597	2 740	5,5	727	793	9,1	23	23	0,0	460	336	-27,0
CC Controis	3 663	4 056	10,7	3 038	3 469	14,2	345	343	-0,6	21	14	-33,3	259	230	-11,2
CC Coteaux de la Bray	2 389	2 496	4,5	1 707	1 834	7,4	432	426	-1,4	29	9	-69,0	221	227	2,7
CC Haut-Vendômois	3 516	3 561	1,3	2 287	2 458	7,5	918	849	-7,5	37	14	-62,2	274	240	-12,4
CC Pays de Chambord	7 688	8 251	7,3	6 114	6 892	12,7	880	827	-6,0	132	71	-46,2	562	461	-18,0
CC Pays de Ronsard	5 222	5 252	0,6	3 596	3 873	7,7	1 170	938	-19,8	52	36	-30,8	404	405	0,2
CC Vendômois élargi	14 523	15 927	9,7	12 591	14 074	11,8	958	800	-16,5	120	145	20,8	854	908	6,3
CC Perche Vendômois	1 711	1 685	-1,5	1 145	1 163	1,6	392	393	0,3	25	9	-64,0	149	120	-19,5
CC du Romorantin et du Monestois	12 312	13 499	9,6	10 413	11 589	11,3	949	862	-9,2	91	126	-27,8	824	957	16,1
CC Sologne des Etangs élargie	4 077	4 381	7,5	2 877	3 148	9,4	809	845	4,4	60	34	-43,3	331	354	6,9
CC Sologne des Rivières	6 706	6 866	2,4	5 141	5 490	6,8	925	842	-9,0	87	67	-23,0	553	467	-15,6
CC Val de Cher - Saint-Aignan élargie	7 237	7 576	4,7	5 615	5 996	6,8	956	902	-5,6	76	37	-51,3	590	641	8,6
Loir-et-Cher	146 964	156 950	6,8	118 595	130 601	10,1	15 913	14 335	-9,9	1913	1232	-35,6	10 543	10 782	2,3

D'après source : INSEE - RGP 1990 et 1999

Dynamiques comparées d'évolution des parcs de résidences principales entre 1990 et 1999
Incidences du desserrement et de la croissance démographique



D'après source : INSEE - RGP 1990 et 1999



Décroissance démographique

La construction neuve correspond en totalité à la reconstruction de logements existants. L'augmentation du parc des résidences principales se fait uniquement par la transformation de résidences secondaires ou la reprise de logements vacants. Elle répond aux besoins liés au **deserrement des ménages** qui **fait plus que compenser** l'impact de la **décroissance démographique**

Le phénomène de **deserrement** des ménages **consomme la totalité de la construction neuve** (hors reconstruction) et une partie du parc de résidences secondaires, logements occasionnels ou vacants.

Croissance démographique

La **construction neuve** (hors reconstruction) est **supérieure aux besoins** générés par les phénomènes conjugués de croissance démographique et de deserrement des ménages. Le différentiel est quasi nul en Romorantinois et Monestois.

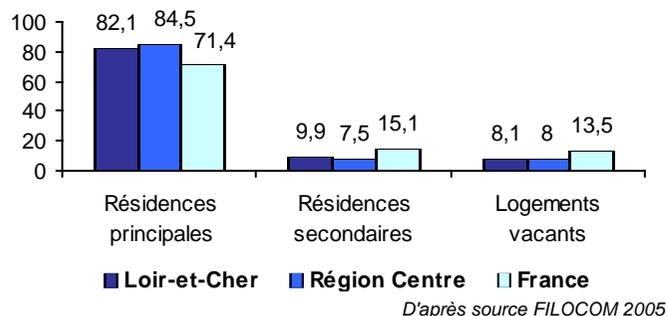
Les **besoins** générés par les phénomènes conjugués de **croissance démographique** et de **deserrement** des ménages sont **supérieurs à la construction neuve** (hors reconstruction). Les ménages investissent une partie du parc de résidences secondaires, logements occasionnels ou vacants.

Le phénomène de **deserrement** des ménages **consomme non seulement la totalité de la construction neuve** (hors reconstruction) mais aussi une partie du parc de résidences secondaires, logements occasionnels ou vacants. S'y ajoutent les besoins générés par la croissance démographique.

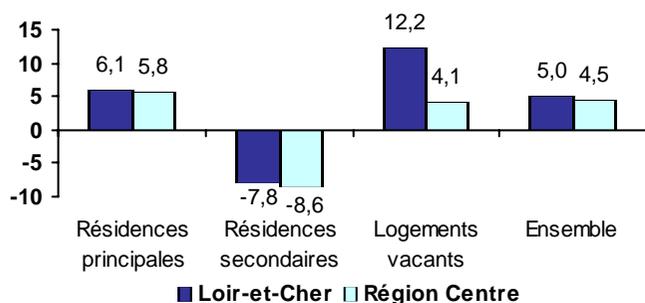
La **croissance démographique** génère des besoins en logements beaucoup plus importants que le phénomène de deserrement des ménages. Malgré un niveau particulièrement élevé de construction neuve (hors reconstruction), une partie du parc de résidences secondaires, logements occasionnels ou vacants est requise pour couvrir la totalité des besoins.

Phénomène de **division d'une partie des logements du parc de 1990** ne permettant pas de calculer avec précision le nombre de logements nécessaires pour couvrir les besoins liés au phénomène de deserrement des ménages, ni d'évaluer la part de logements reconstruits.

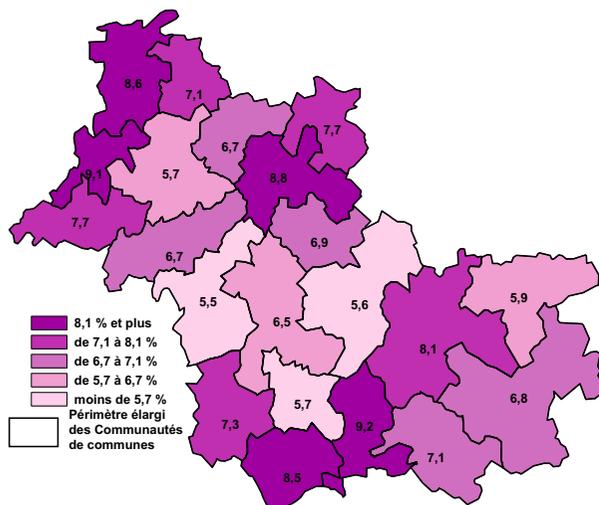
Répartition comparée du parc de logement par type de résidence en 2005 (en %)



Evolution du parc de logement par type de résidence entre 1999 et 2005 (en %)



Part des logements vacants en 1999 selon le territoire en %



Modification sensible de la structure du parc depuis 1999

En 1999, le Loir-et-Cher compte **83,2 % de résidences principales** (soit 1,3 point de moins que la région), **9,1 % de résidences secondaires** (moyenne du Centre 7,5 %) et **6,9 % de logements vacants** (Centre : 7,2 %).

Le poids des résidences secondaires est évidemment plus important dans les territoires ruraux. Il est notamment égal ou supérieur à 20 % dans les régions des Collines du Perche, de la Sologne des Etangs, du Perche Vendômois et du Haut Vendômois. A l'inverse, la part des résidences principales est logiquement très élevée dans les zones urbaines : elle est supérieure à 90 % sur Agglopolys et comprise entre 85 et 90 % dans les pôles de Vendôme et Romorantin ainsi que dans le Controis.

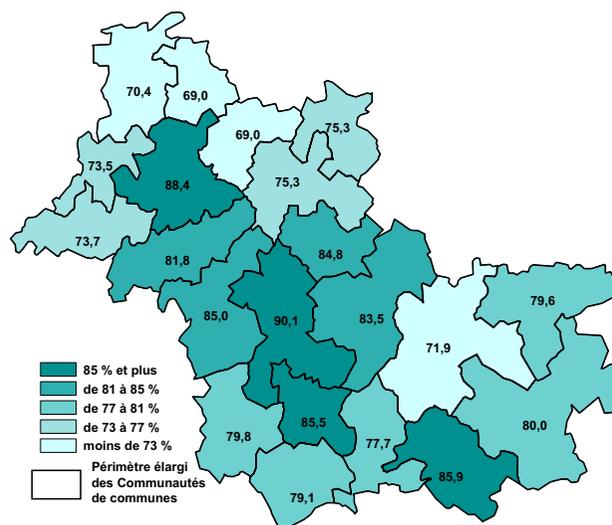
Depuis 1999, la structure semble s'être modifiée parfois de façon sensible. Le nombre de résidences principales s'est

en effet accru de **6,1 %** entre 1999 et 2005 ; leur part dans le total des logements a en conséquence gagné un point à 82,1 %. L'écart avec la région Centre (84,5 %) est resté inchangé.

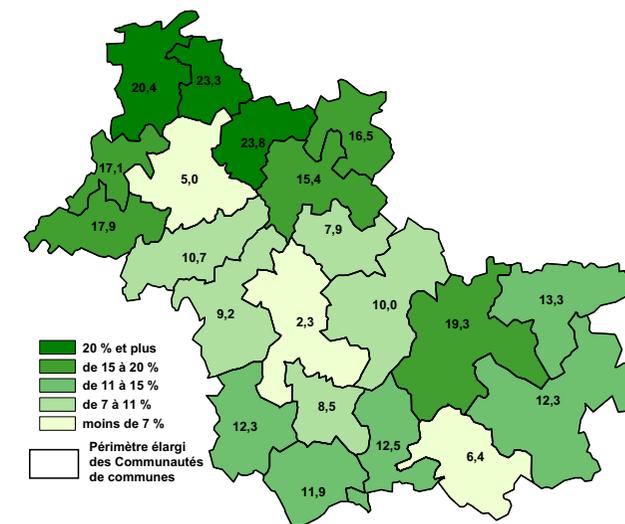
Dans le même temps, le parc des résidences secondaires s'est contracté de **7,8 %** entraînant un recul de 1,4 point de leur poids (9,9 %). La tendance observée durant la période intercensitaire antérieure s'est donc poursuivie, voire amplifiée.

L'évolution la plus marquante en Loir-et-Cher concerne les logements vacants dont le nombre a augmenté de **12,2 %** (Centre + 4,1 %). Ils représentent **8,1 % du parc total**, soit 0,5 point de plus en six ans. A noter qu'au cours de la période précédente, l'évolution était très modérée dans le département (+ 2,3 %), mais importante dans la région (+ 9,2 %). Cf. analyses par territoire pages 55 et 56.

Part des résidences principales en 1999 selon le territoire en %



Part des résidences secondaires en 1999 selon le territoire en %



Un rythme d'accroissement soutenu du nombre de résidences principales sur une partie du territoire départemental

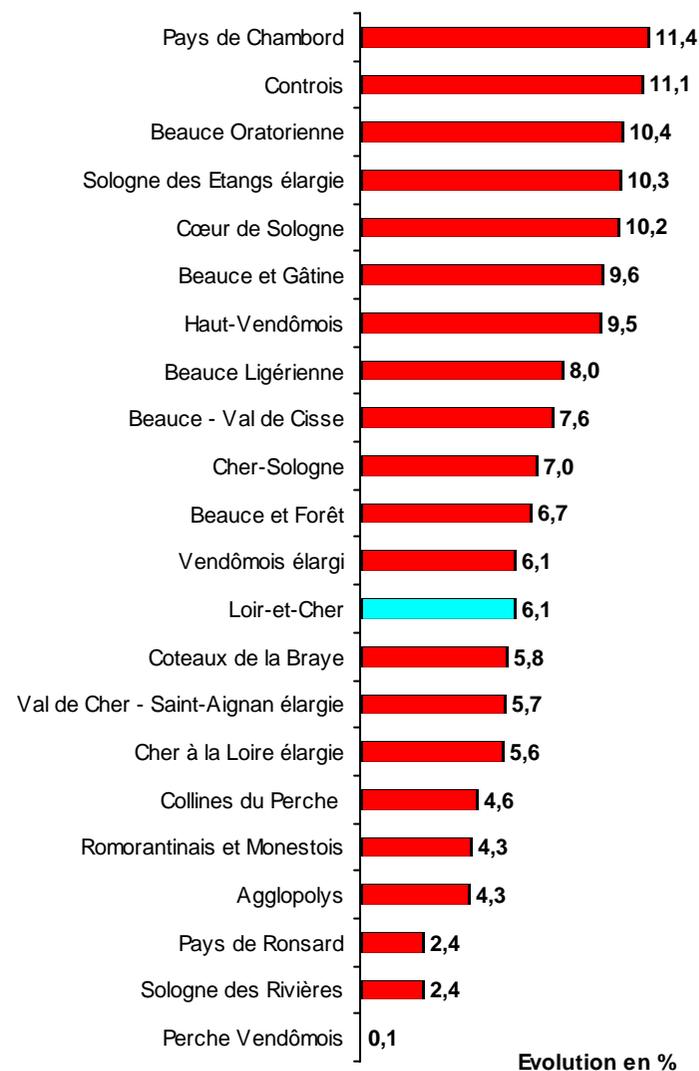
Evolution des logements par territoire entre 1999 et 2005

Territoire	Nombre total de logements				Nombre de résidences principales			
	1999	2005	Evol. brute	Taux de variation annuel (en %)	1999	2005	Evol. brute	Taux de variation annuel (en %)
Agglopolys	40 854	43 349	2 495	0,99	36 343	37 909	1 566	0,71
Beauce - Val de Cisse	6 573	6 898	325	0,81	5 427	5 839	412	1,23
Beauce et Forêt	3 280	3 352	72	0,36	2 502	2 670	168	1,09
Beauce et Gâtine	2 975	3 118	143	0,79	2 402	2 632	230	1,54
Beauce ligérienne	5 807	6 089	282	0,79	4 878	5 267	389	1,29
Beauce oratorienne	2 168	2 265	97	0,73	1 629	1 798	169	1,66
Cher à la Loire élargie	8 940	9 267	327	0,60	6 797	7 179	382	0,92
Cher-Sologne	6 609	6 936	327	0,81	4 936	5 282	346	1,14
Cœur de Sologne	5 347	5 744	397	1,20	4 094	4 511	417	1,63
Collines du Perche	4 072	4 121	49	0,20	2 755	2 882	127	0,75
Controis	4 221	4 616	395	1,50	3 501	3 891	390	1,78
Coteaux de la Braye	2 669	2 670	1	0,01	1 902	2 012	110	0,94
Haut-Vendômois	3 721	3 808	87	0,39	2 505	2 744	239	1,53
Pays de Chambord	8 687	9 364	677	1,26	7 053	7 859	806	1,82
Pays de Ronsard	5 710	5 815	105	0,30	3 983	4 080	97	0,40
Vendômois élargi	16 466	17 318	852	0,84	14 273	15 150	877	1,00
Perche Vendômois	1 741	1 752	11	0,11	1 181	1 182	1	0,01
Romorantinais et Monestois	14 049	14 738	689	0,80	11 807	12 319	512	0,71
Sologne des Etangs élargie	4 686	4 966	280	0,97	3 210	3 541	331	1,65
Sologne des Rivières	7 357	7 623	266	0,59	5 721	5 860	139	0,40
Val de Cher - Saint-Aignan élargie	8 058	8 319	261	0,53	6 281	6 637	356	0,92
Loir-et-Cher	163 990	172 128	8 138	0,81	133 180	141 244	8 064	0,98

D'après source FILOCOM (1999 et 2005)

Rappel : les données provenant du fichier Filocom ne sont pas comparables à celles issues du recensement.

Evolution du nombre de résidences principales entre 1999 et 2005 selon le territoire (en %)



D'après source FILOCOM (1999 et 2005)

Evolution de la part des résidences principales dans le total des logements

Territoire	Part des résidences principales		Evol. de la part 99-05 (en pts)
	1999	2005	
Vendômois élargi	86,7	87,5	0,80
Agglopolys	89,0	87,5	- 1,51
Beauce Ligérienne	84,0	86,5	2,50
Beauce - Val de Cisse	82,6	84,6	2,08
Beauce et Gâtine	80,7	84,4	3,67
Controis	82,9	84,3	1,35
Pays de Chambord	81,2	83,9	2,74
Romorantinois et Monestois	84,0	83,6	-0,45
Val de Cher - Saint-Aignan élargie	77,9	79,8	1,83
Beauce et Forêt	76,3	79,7	3,37
Beauce Oratorienne	75,1	79,4	4,24
Cœur de Sologne	76,6	78,5	1,97
Cher à la Loire élargie	76,0	77,5	1,44
Sologne des Rivières	77,8	76,9	- 0,89
Cher-Sologne	74,7	76,2	1,47
Coteaux de la Braye	71,3	75,4	4,09
Haut-Vendômois	67,3	72,1	4,74
Sologne des Etangs élargie	68,5	71,3	2,80
Pays de Ronsard	69,8	70,2	0,41
Collines du Perche	67,7	69,9	2,28
Perche Vendômois	67,8	67,5	- 0,37
Loir-et-Cher	81,2	82,1	0,85

d'après source FILOCOM (1999 et 2005)

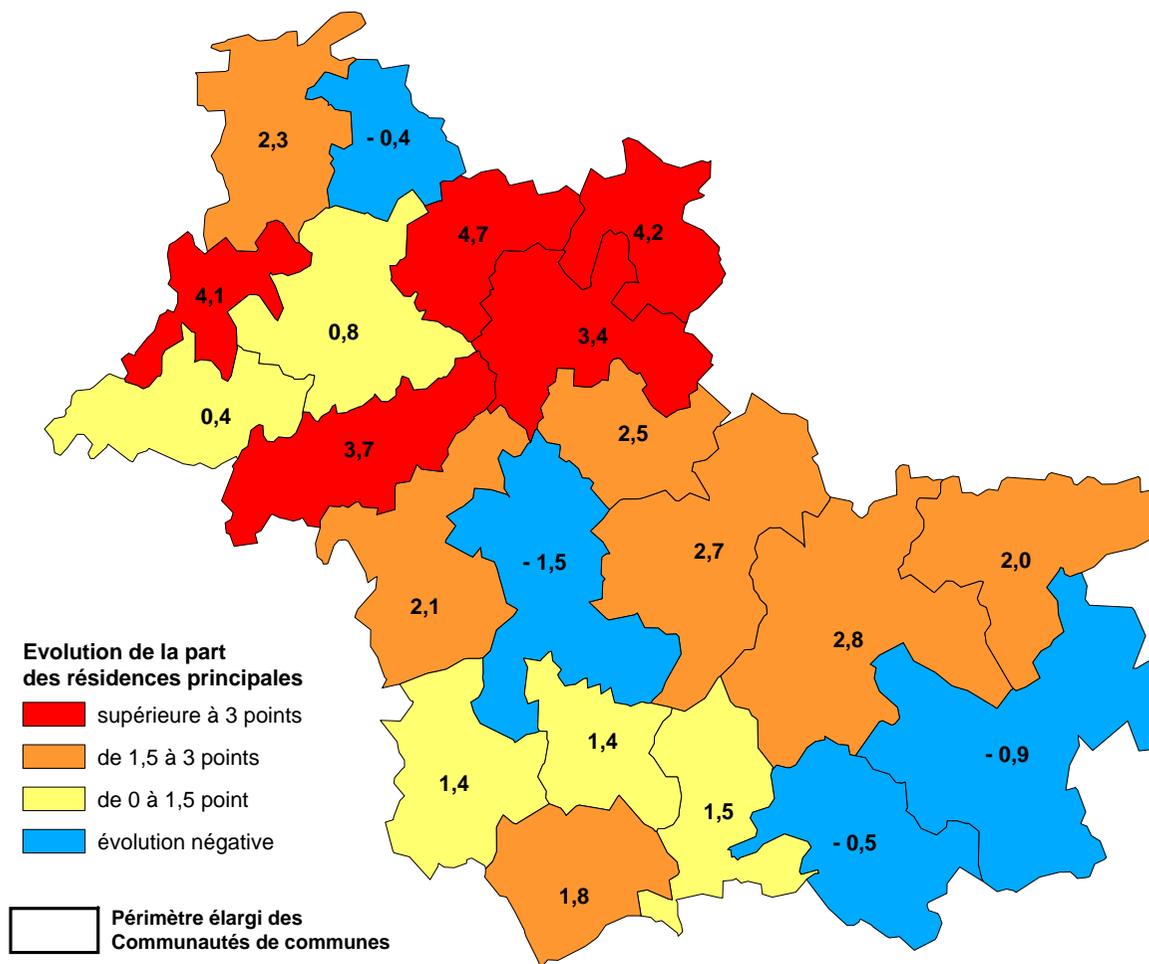
Dans la plupart des territoires, le nombre des résidences principales a nettement augmenté entre 1999 et 2005 (Loir-et-Cher : + 0,85 points à 82,1 %). La progression est supérieure à celle du parc total dans une majorité de communautés de communes. Le cas inverse est constaté dans quatre périmètres : Agglopolys, Romorantinois et Monestois, Sologne des Rivières et Perche Vendômois.

Comme en 1999, le poids des résidences principales varie selon les territoires, les écarts ne s'étant que faiblement réduits.

Les communes périurbaines jouent pleinement leur rôle résidentiel, la part des logements principaux y dépassant 90 % en particulier autour de Blois et Vendôme.

On constate un **effet de rattrapage** dans plusieurs territoires peu densément peuplés (Beauce, Haut-Vendômois et Coteaux de la Braye) : la part des résidences principales, faible en 1999, s'y est plus fortement accrue qu'ailleurs.

Evolution de la part des résidences principales selon le territoire entre 1999 et 2005



D'après source : FILOCOM (1999 et 2005)

Moins de résidences secondaires

En 2005, selon les données Filocom, on dénombre **16 970 résidences secondaires** en Loir-et-Cher. En raison du secret statistique, les données sont disponibles à l'échelle communale pour 252 communes seulement. L'agrégation n'est en conséquence réalisable que pour 17 des 22 périmètres d'analyse. A noter qu'Agglopolys fait partie de ceux pour lesquels elle est impossible.

A de très rares exceptions près, ce parc est plus restreint qu'en 1999 (- 7,8 % pour le Loir-et-Cher). Les plus forts reculs sont constatés en Beauce Oratorienne, Haut Vendômois, Beauce Val de Cisse et Controis. Leur poids dans le total des logements est toujours important dans certains territoires ruraux : Vallée du Loir, Perche et Sologne.

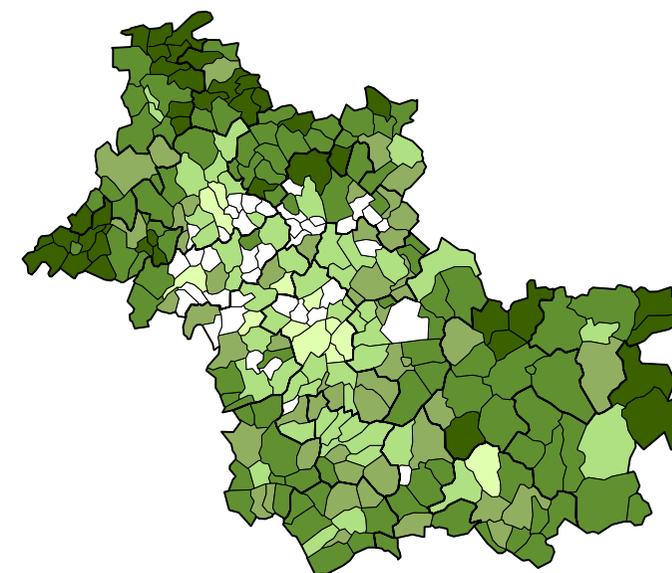
Evolution des résidences secondaires par territoire entre 1999 et 2005

Territoire	1999	2005	Evol. brute	Evol. en %	Taux de variation annuel (en %)
CC Beauce Val de Cisse	741	638	-103	-13,9	-2,5
CC Beauce Ligérienne	557	498	-59	-10,6	-1,8
CC Beauce Oratorienne	390	327	-63	-16,2	-2,9
CC Cher à la Loire élargie	1 244	1 140	-104	-8,4	-1,4
CC Cher Sologne	1041	986	-55	-5,3	-0,9
CC Cœur de Sologne	884	804	-80	-9,0	-1,6
CC Collines du Perche	875	864	-11	-1,3	-0,2
CC Controis	411	360	-51	-12,4	-2,2
CC Coteaux de la Braye	438	405	-33	-7,5	-1,3
CC Haut-Vendômois	986	817	-169	-17,1	-3,1
CC Pays de Chambord	1 030	941	-89	-8,6	-1,5
CC Pays de Ronsard	1 199	1 216	17	1,4	0,2
CC Perche Vendômois	421	407	-14	-3,3	-0,6
CC Romorantinais et Monestois	1 111	1 064	-47	-4,2	-0,7
CC Sologne des Etangs élargie	1 120	1 017	-103	-9,2	-1,6
CC Sologne des Rivières	1 081	1 084	3	0,3	0,0
CC Val de Cher - Saint-Aignan élargie	1 093	994	- 99	-9,1	-1,6
Loir-et-Cher	18 405	16 970	-1 435	-7,8	-1,3

D'après source FILOCOM (1999 et 2005)

Ne figurent dans ce tableau que les territoires composés de communes où le secret statistique ne s'applique pas à ce thème.

Part des résidences secondaires par commune en 2005 (en %)



Part des résidences secondaires sur le nombre total de logements en 2005 (en %)



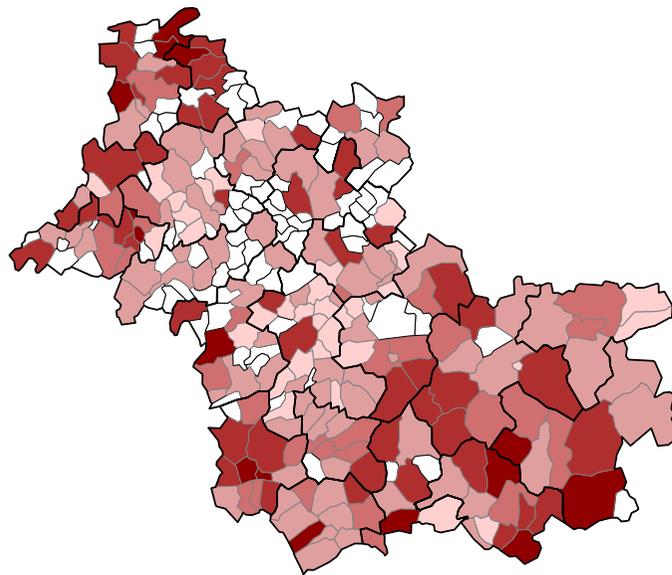
Périmètre élargi des Communautés de communes

D'après source FILOCOM (2005)

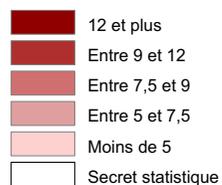
Définition

Pour la DGI, un **logement vacant** est un **logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1^{er} janvier**. De cette définition et du fait que certains logements de type résidence universitaire ou résidence touristique peuvent être à l'occasion classés vacants pour éviter de payer la taxe d'habitation, on considère que les taux de vacance DGI sont, en règle générale, plus élevés que ceux issus du RGP.

Taux de logements vacants⁽¹⁾ par commune en 2005 (en %)



Part des logements vacants sur le nombre total de logements en 2005 (en %)



□ Périmètre élargi des Communautés de communes

D'après source FILOCOM (2005)

(1) Le **taux de vacance global** est le rapport entre le nombre de logements vacants au 1^{er} janvier 2005 et le parc total à cette même date quelle que soit la catégorie de logement.

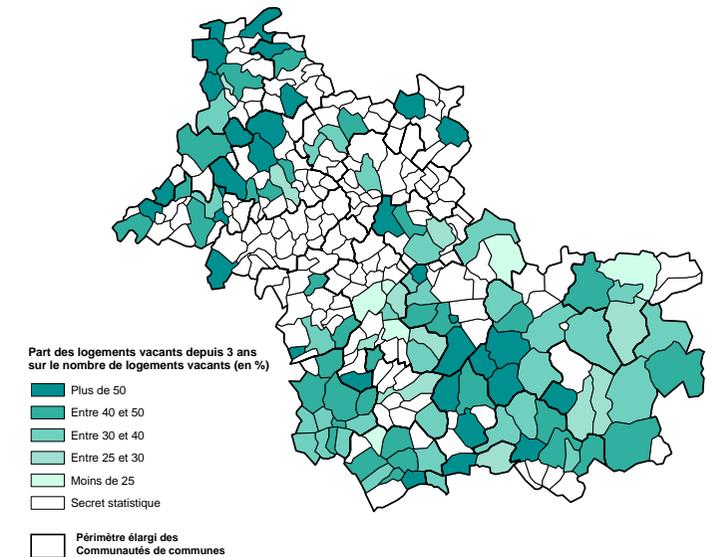
Davantage de logements vacants

Les données concernant les logements vacants en 2005 sont disponibles pour 206 communes du département. Seuls 9 périmètres d'analyse peuvent être agrégés. Au sens de la DGI, **le Loir-et-Cher compte 13 914 logements vacants dont 39 % correspond à de l'habitat collectif**. Dans les pôles urbains dotés d'un parc social important, cette part est plus élevée (72 % dans la Communauté d'Agglomération de Blois en configuration au 1^{er} janvier 2006* et 53 % dans la Communauté du Pays de Vendôme). Le taux de vacance des périmètres d'analyse semble tout spécialement influencé par les résultats des communes pôles. Il est ainsi assez faible en Vendômois car limité sur Vendôme même (7,3 %). A l'inverse, il est élevé dans les Communautés du Cher à la Loire (Montrichard : 14,6 %), Cher Sologne (Selles-sur-Cher : 13,4 %) et Val de Cher Saint-Aignan élargie (St-Aignan : 13 %). Blois compte 11,8 % de logements vacants. Parmi les principales villes du département, Mer est la moins affectée (5,1 %).

La vacance de courte durée concerne 40 % des logements inoccupés ; elle correspond à une rotation normale du parc. En revanche, plus d'un tiers sont sans occupants depuis 3 ans ou plus. Les données ne sont pas disponibles par territoire.

* Les données concernant Agglopolys dans sa configuration actuelle ne sont pas disponibles en raison du secret statistique.

Part des logements vacants⁽¹⁾ depuis plus de 3 ans parmi les logements vacants par commune en 2005 (en %)



Part des logements vacants depuis 3 ans sur le nombre de logements vacants (en %)



□ Périmètre élargi des Communautés de communes

D'après source FILOCOM (2005)

Nombre et taux de logements vacants par territoire

Territoire	1999	2005	Taux de vacance global 2005 (en %)	Evol.brute 99/05	Evol 99/05 (en %)
CC Beauce Val de Cisse	405	421	6,1	16	4,0
CC Beauce Ligérienne	372	324	5,3	-48	-12,9
CC Cher-Sologne	632	668	9,6	36	5,7
CC Coeur de Sologne	369	429	7,5	60	16,3
CC du Pays de Chambord	604	564	6,0	-40	-6,6
CC du Pays de Ronsard	528	519	8,9	-9	-1,7
CC Romorantinais et Monestois	1 131	1 355	9,2	224	19,8
CC Sologne des Rivières	555	679	8,9	124	22,3
CC Val de Cher - Saint-Aignan élargie	684	688	8,3	4	0,6
Loir-et-Cher	12 405	13 914	8,1	1 509	12,2

D'après source FILOCOM (1999 et 2005)

Ne figurent dans ce tableau que les territoires composés de communes où le secret statistique ne s'applique pas à ce thème.

Près de 8 résidences principales sur 10 sont des maisons

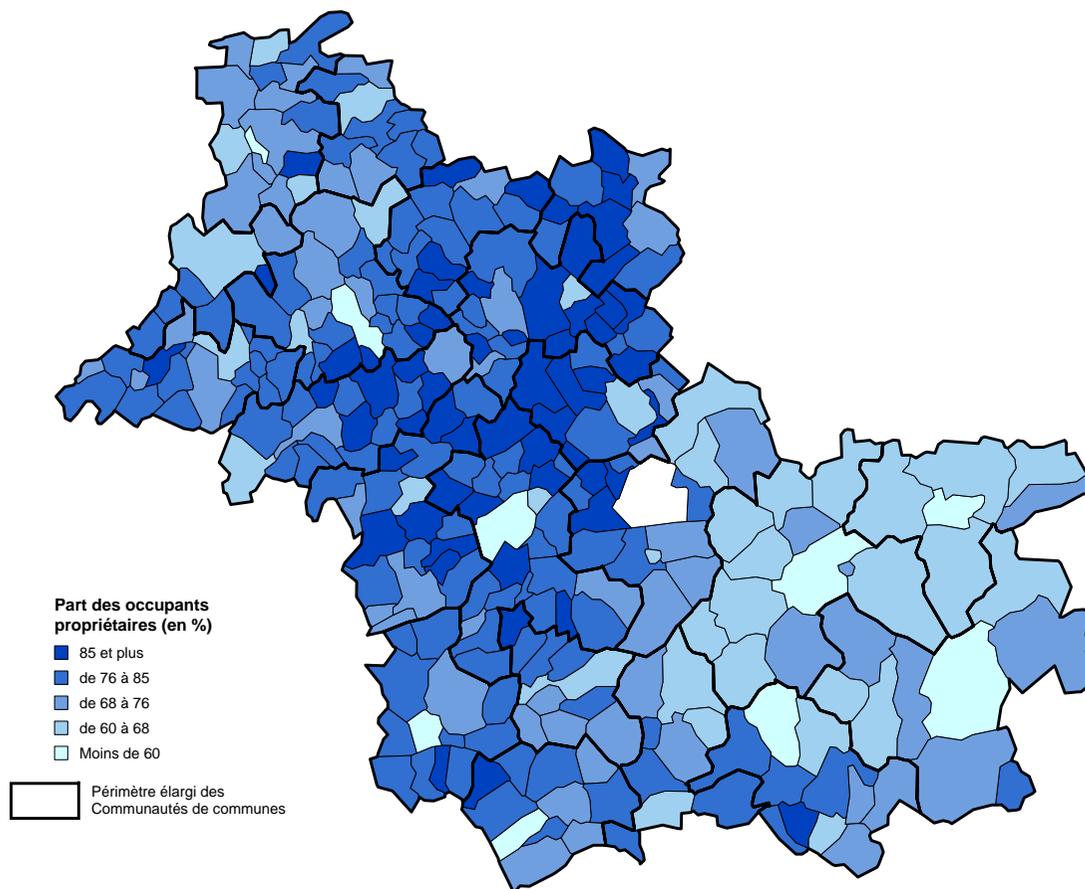
L'habitat loir-et-chérien se caractérise par une très forte proportion de maisons individuelles. Selon les données du recensement, ces dernières représentaient en 1999 plus de **77 % des résidences principales** contre 70 % dans le Centre et 56 % en France. Il s'agit avant tout d'une spécificité du milieu rural où le collectif est rarement présent. Dans de nombreux territoires du département, la part de l'habitat individuel atteint ou dépasse 90 %.

En lien étroit avec cette situation, **64 % des occupants étaient propriétaires de leur logement principal en Loir-et-Cher**,

proportion supérieure à celle constatée dans le Centre (60 %) et en France (55 %). A noter qu'aucune modification n'est intervenue dans la répartition entre propriétaires et locataires depuis 1990, quel que soit le territoire.

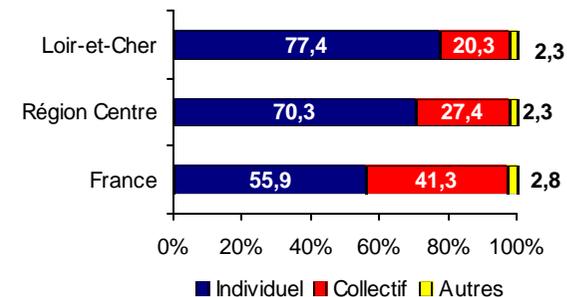
On peut cependant souligner que le nombre de résidences principales en logement collectif a augmenté plus rapidement durant cette période intercensitaire que les logements individuels (+ 16 % contre + 9,4 %). Les évolutions sont du même ordre au niveau régional.

Part des occupants propriétaires des résidences principales en 1999 (en %)



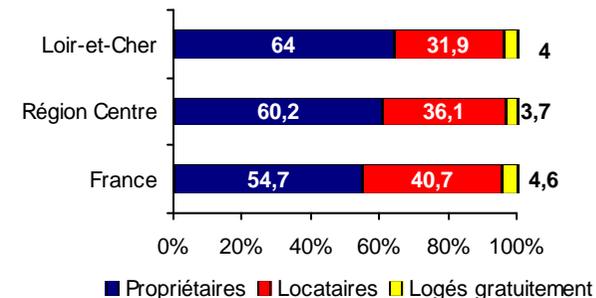
D'après source : INSEE - RGP 1999

Répartition du parc des résidences principales par type d'habitat selon le territoire en 1999 (en %)



D'après source INSEE RGP 1999

Répartition du parc des résidences principales par territoire selon le statut d'occupation en 1999 (en %)

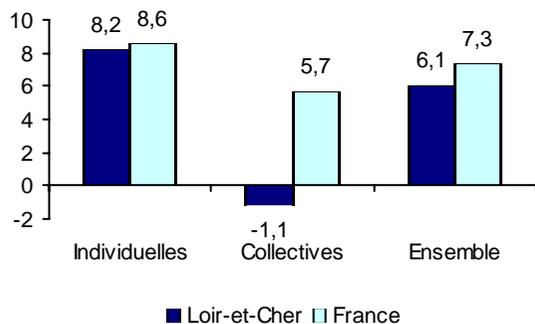


D'après source INSEE RGP 1999

L'analyse qui suit porte sur les résidences principales.

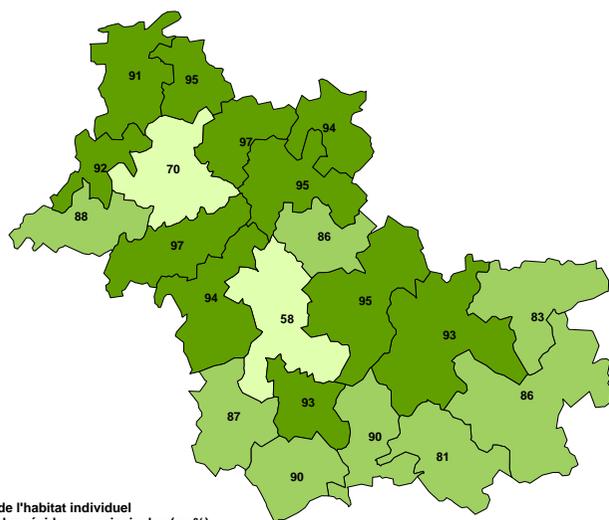
Pour plus d'informations sur les propriétaires occupants (cf. page 66)

Evolution du nombre des résidences principales par type d'habitat selon le territoire entre 1999 et 2005 (en %)



D'après source FILOCOM (1999 et 2005)

Part de l'habitat individuel dans les résidences principales par territoire en 2005 (en %)



D'après source FILOCOM 2005

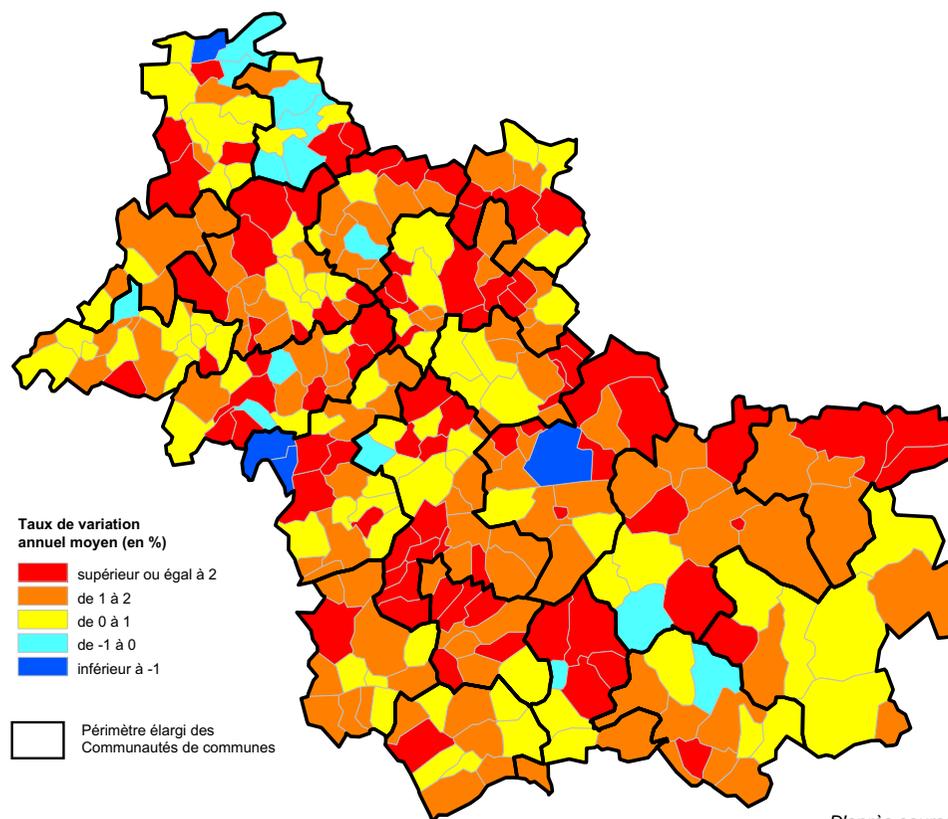
Depuis 1999, selon les données Filocom, **l'habitat individuel a accru sa prédominance**. Il a en effet augmenté de 8,2 % tandis que le nombre de logements collectifs s'est contracté de 1,1 %. En conséquence, la part des résidences principales individuelles a gagné 1,5 point en 6 ans pour s'établir à 78,8 %. Dans le même temps, elle est passée à 54,6 % pour l'ensemble de la France (+ 0,7 point).

De surcroît la surface habitable moyenne s'est agrandie, passant de 84,3 m² en 1999 à 87,6 m² en 2005. Cet engouement renforcé pour la maison individuelle n'est pas sans consé-

quence sur la consommation de terrains. La concurrence se fait de plus en plus vive entre les différentes destinations d'occupation des sols : agriculture, activités économiques, infrastructures et habitat.

Peu de zones sont tenues à l'écart du phénomène d'accroissement des surfaces habitables, mais il est plus particulièrement perceptible dans le sud Blaisois et le nord de la Sologne. Il est également présent dans bon nombre de communes du nord du département, ce qui traduit une certaine réappropriation de l'espace rural.

Evolution des résidences principales individuelles par commune entre 1999 et 2005



D'après source FILOCOM (1999 et 2005)

Des résidences principales d'assez grande taille

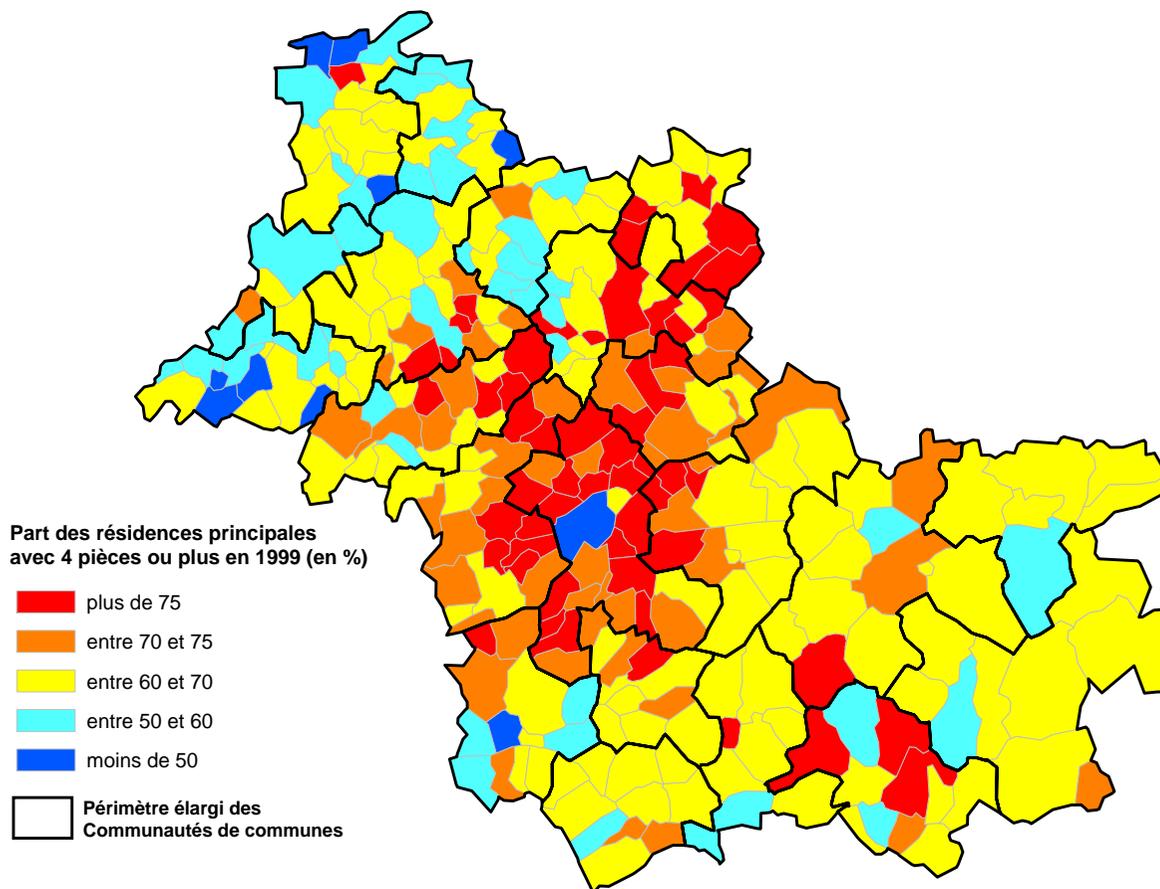
Les résidences principales sont plutôt de grande taille en Loir-et-Cher. En 1999, plus de 6 sur 10 étaient composées de 4 pièces ou plus (moyenne nationale : 58,6 %). Le nombre de ces dernières a augmenté de 16 % entre 1990 et 1999, soit plus que dans les territoires de référence. A l'opposé les petits logements d'une seule pièce ne représentaient en 1999 que 3,7 % du parc (4,8 % dans le Centre et 6,4 % en France).

Les grands logements apparaissent principalement concentrés

dans l'aire urbaine de Blois et sa périphérie, à l'exception de la ville centre.

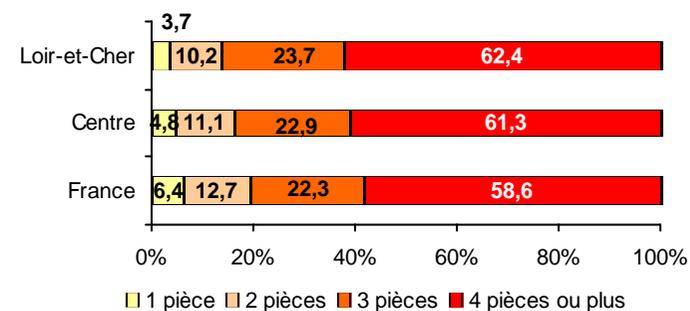
Un quart des logements du département ont une surface égale ou supérieure à 100 m². Cette proportion est d'un tiers ou plus en Beauce - Val de Cisse et Beauce Oratorienne.

Part des résidences principales ayant au moins 4 pièces en 1999 (en %)



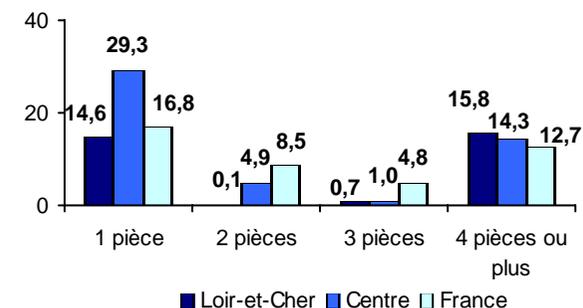
D'après source INSEE RGP 1999

Répartition du parc des résidences principales selon le nombre de pièces par logement en 1999 (en %)



D'après source INSEE RGP 1999

Evolution comparée du parc des résidences principales selon le nombre de pièces par logement entre 1990 et 1999 (en %)



D'après source INSEE RGP 1990 et 1999

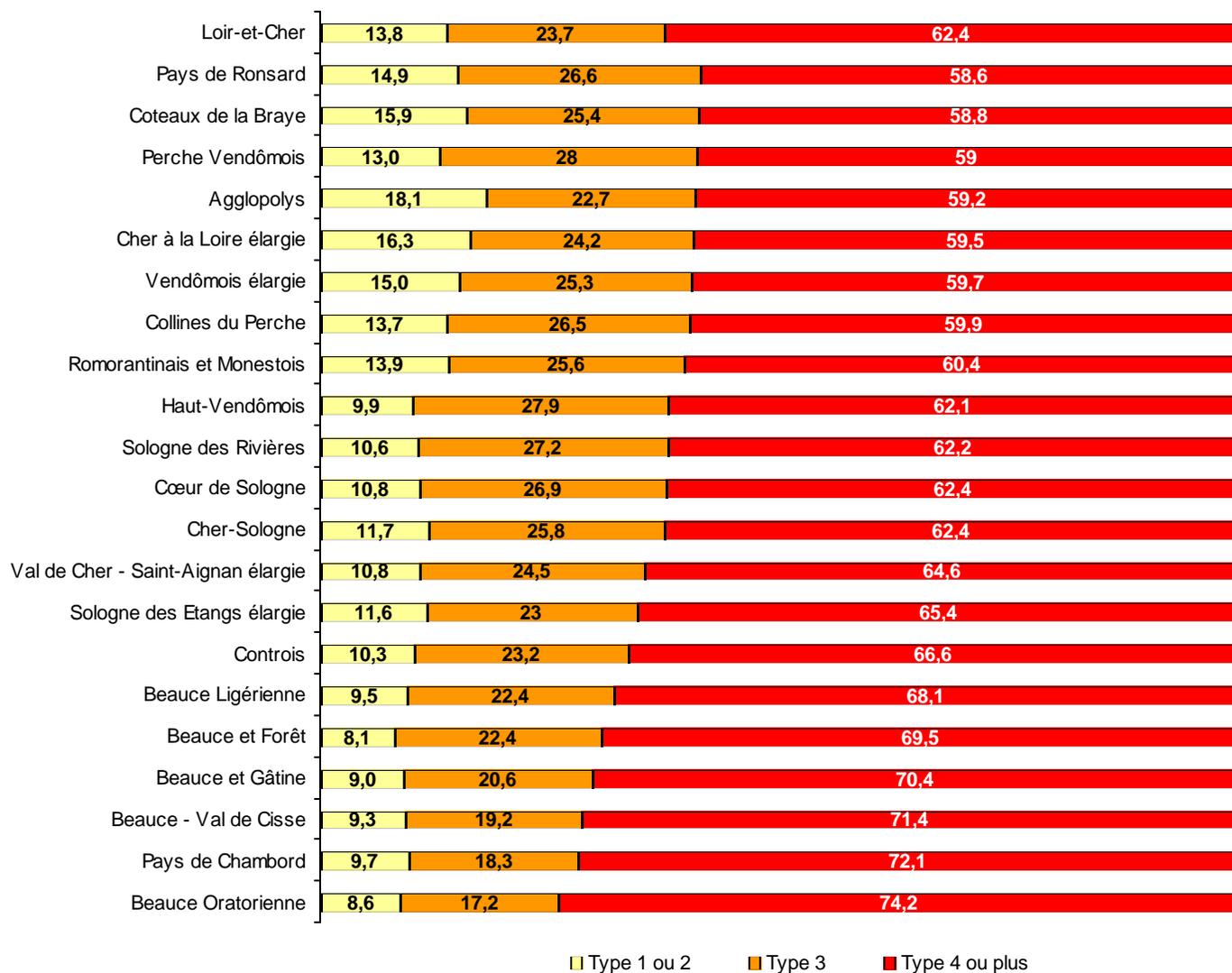
Rappel : la répartition par taille figurant dans le fichier Filocom n'est pas comparable à celle issue des données du recensement.

Dans le fichier FILOCOM, les petits logements, sont souvent plus représentés.

Dans certains cas, ces écarts peuvent s'expliquer par la manière de comptabiliser les cuisines (prises en compte à partir de 12 m² dans le RGP, jamais prises en compte dans FILOCOM).

Le recours aux données du recensement de 1999 est rendu nécessaire en raison du secret statistique appliqué aux données Filocom.

Répartition des résidences principales selon le type en 1999 (en %)



D'après source : INSEE - RGP 1999

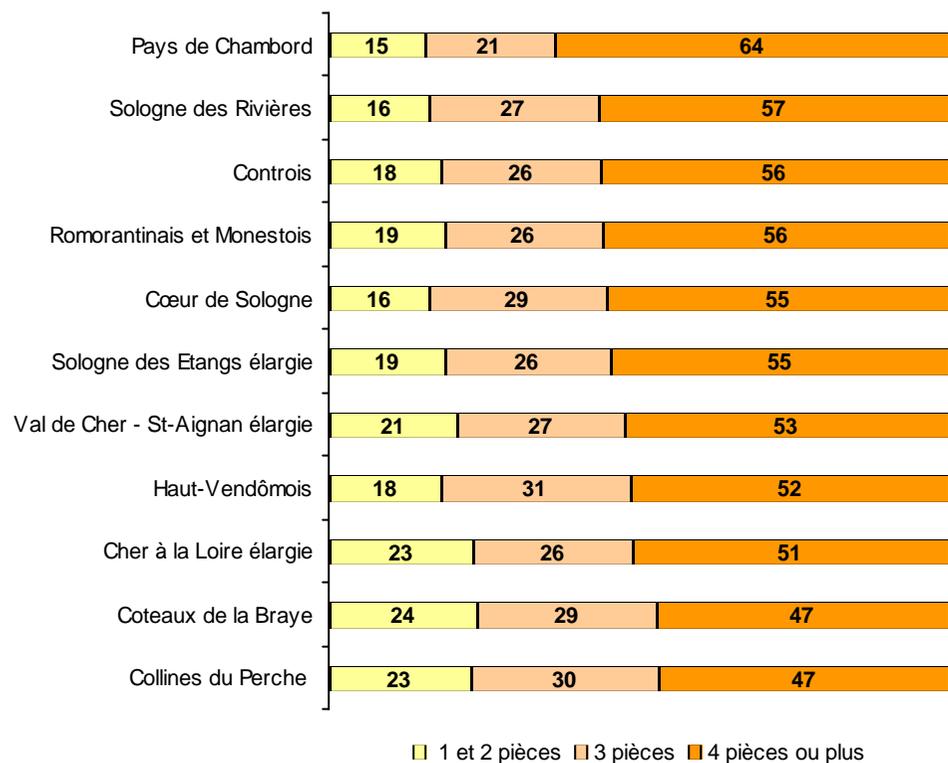
Des résidences principales plus étendues

Comme l'indique l'augmentation de la surface moyenne évoquée précédemment, **les logements sont de plus en plus vastes**. Entre 1999 et 2005, le nombre de résidences principales composées de 4 pièces ou plus a augmenté en effet de 11,5 % alors que celui des 3 pièces n'a progressé que de 2,7 % et que celui des 1 et 2 pièces est en diminution (- 3,2 %). Le poids des logements les plus grands atteint 55,2 % en 2005 soit

près de 3 points de plus en 6 ans. A noter que la répartition par taille figurant dans le fichier Filocom n'est pas comparable à celle issue des données du recensement.

Le Pays de Chambord se distingue par un poids particulièrement élevé de logements comptant 4 pièces ou plus : 64 %. A l'opposé, il n'est que de 47 % dans les communautés des Coteaux de la Braye et des Collines du Perche.

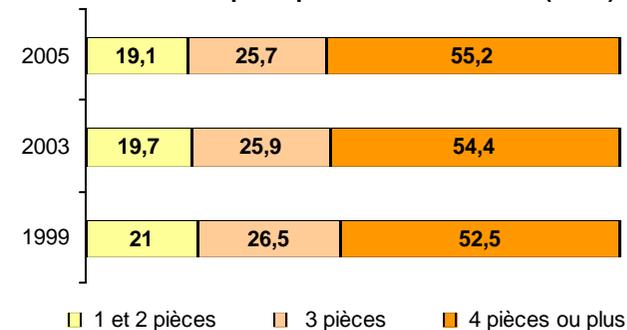
Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces par territoire en 2005 (en %)



D'après source FILOCOM (2005)

Ne figurent dans ce graphique que les territoires composés de communes où le secret statistique ne s'applique pas à ce thème.

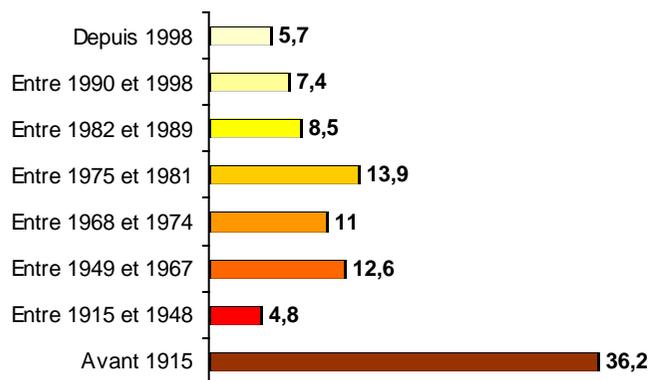
Evolution de la répartition du nombre de pièces des résidences principales en Loir-et-Cher (en %)



D'après source FILOCOM (1999, 2003 et 2005)

Plus de 4 logements sur 10 construits avant 1949

Répartition des résidences principales en Loir-et-Cher en 2005 selon leur date de construction (en %)

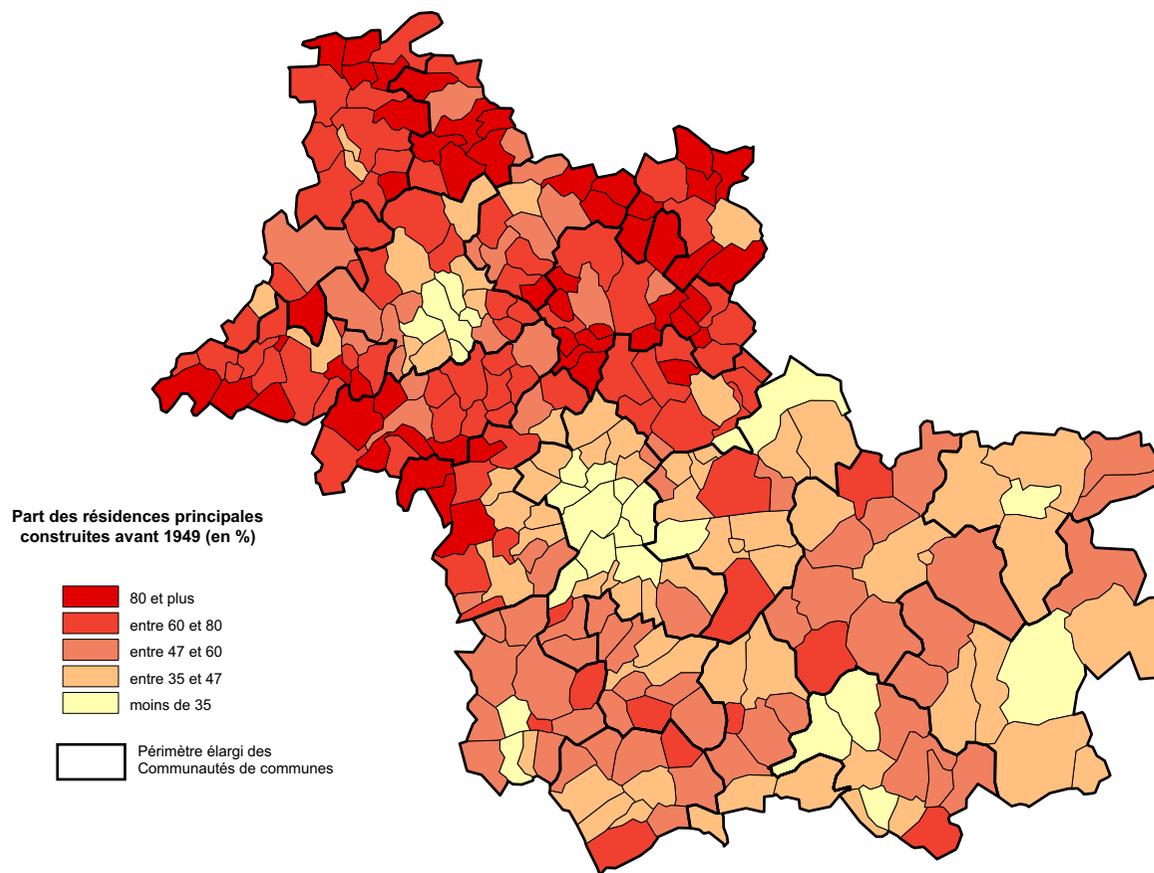


d'après source FILOCOM (2005)

En 2005, le parc de logements départemental apparaît plus âgé que la moyenne nationale. 41 % des habitations du Loir-et-Cher ont en effet été construites avant 1949 contre 37 % en France. A l'opposé, 13,1 % datent d'après 1990.

Le poids du parc ancien apparaît beaucoup plus élevé dans la partie septentrionale du département, à l'exception de l'agglomération de Vendôme.

Part des résidences principales construites avant 1949 par commune en 2005 (en %)



D'après source FILOCOM (2005)

Les éléments de confort

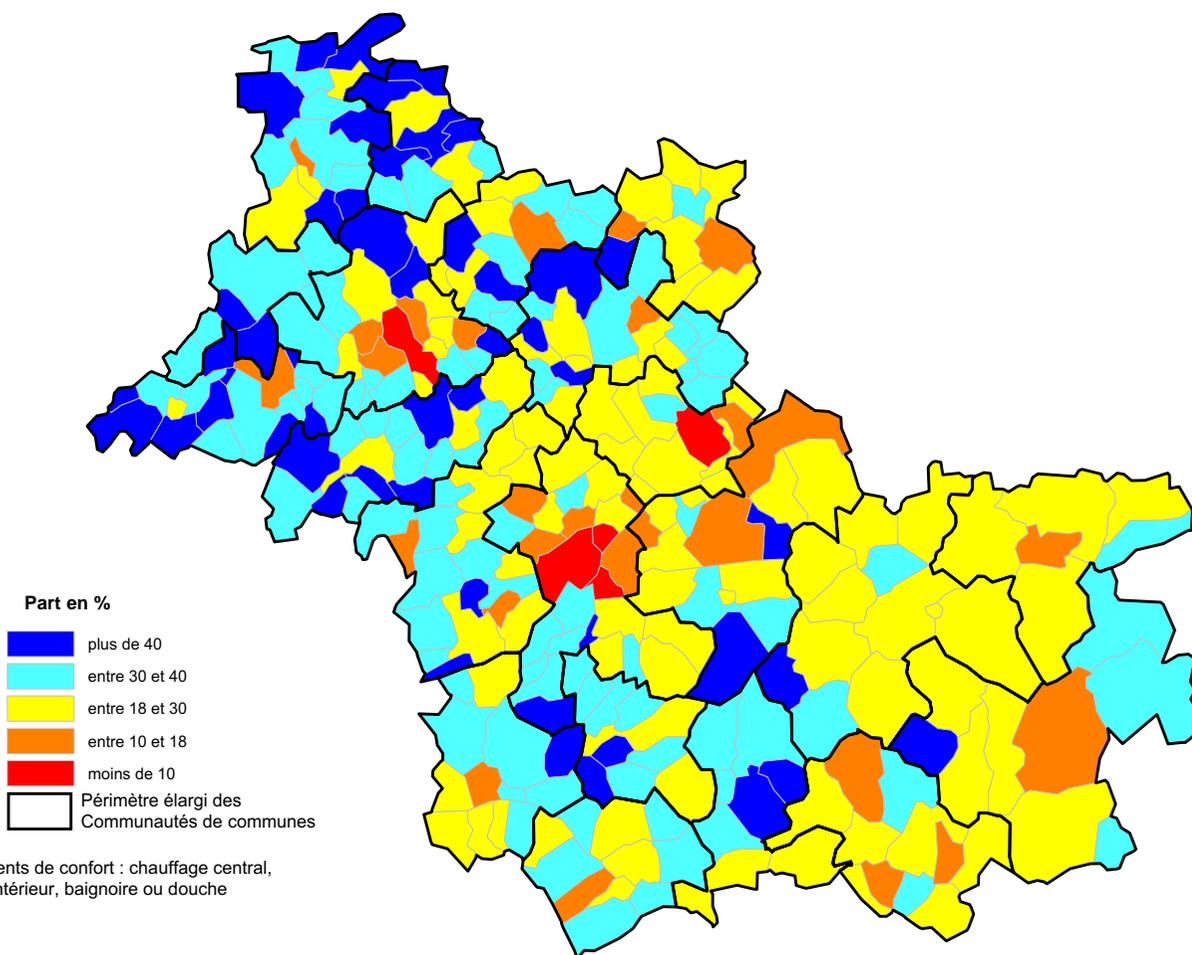
Le confort des résidences principales s'est sensiblement amélioré entre 1990 et 1999. En effet, 1,3 % des habitations ne comptent ni baignoire, ni douche, ni WC à l'intérieur en 1999 contre 4,3 % neuf ans auparavant.

Toutefois, l'un au moins des équipements suivants fait défaut dans 25 250 logements, soit 1 sur 5 : baignoire ou douche, WC intérieur ou chauffage central. Cet habitat est très majoritairement localisé en zone rurale où la part de logements anciens est généralement plus élevée. Dans les **territoires du nord du**

département, un tiers des résidences principales sont qualifiées d'inconfortables, contre 11 % pour Agglopolys.

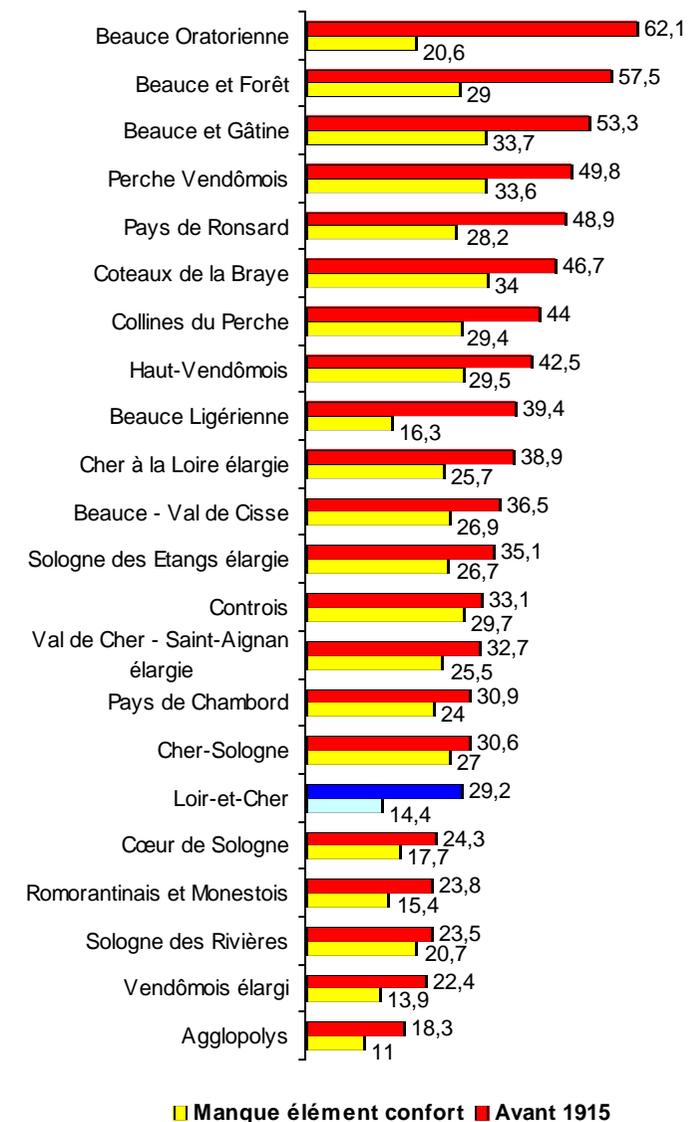
L'âge des logements a logiquement un lien avec leur degré d'équipement. Ainsi 80 % de ceux dépourvus de tout élément de confort ont été construits avant 1915. On observe néanmoins une corrélation plus faible dans certains territoires où davantage de logements ont semble-t-il été réhabilités.

Part des résidences principales où manque au moins un élément de confort en 1999 (en %)



D'après source : INSEE - RGP 1999

Part des résidences principales construites avant 1915 et part de celles où manque au moins un élément de confort selon le territoire (en %)



D'après source INSEE - RGP99

Répartition des résidences principales selon les éléments de confort en 1999

Territoire	Total	Tout confort	dont au moins 1 élément de confort manque		Sans baignoire, sans douche, sans WC intérieur		Sans chauffage central	
	Nombre	Nombre	Nombre	Taux (%)	Nombre	Taux (%)	Nombre	Taux (%)
Agglopolys	36 146	32 170	3 976	11,0	235	0,7	2 936	8,1
Vendômois élargi	14 074	12 112	1 962	13,9	148	1,1	1 518	10,8
Romorantinais et Monestois	11 589	9 802	1 787	15,4	82	0,7	1 496	12,9
Pays de Chambord	6 892	5 240	1 652	24,0	103	1,5	1 361	19,7
Cher à la Loire élargie	6 583	4 893	1 690	25,7	128	1,9	1 348	20,5
Val de Cher - Saint-Aignan élargie	5 996	4 469	1 527	25,5	132	2,2	1 228	20,5
Sologne des Rivières	5 490	4 351	1 139	20,7	58	1,1	969	17,7
Beauce - Val de Cisse	5 318	3 889	1 429	26,9	69	1,3	1 224	23,0
Cher-Sologne	4 782	3 490	1 292	27,0	121	2,5	1 056	22,1
Beauce Ligérienne	4 718	3 949	769	16,3	48	1,0	608	12,9
Cœur de Sologne	4 008	3 300	708	17,7	32	0,8	607	15,1
Pays de Ronsard	3 873	2 782	1 091	28,2	117	3,0	838	21,6
Controis	3 469	2 437	1 032	29,7	68	2,0	856	24,7
Sologne des Etangs élargie	3 148	2 307	841	26,7	45	1,4	725	23,0
Collines du Perche	2 740	1 935	805	29,4	75	2,7	641	23,4
Haut-Vendômois	2 458	1 732	726	29,5	50	2,0	599	24,4
Beauce et Forêt	2 393	1 698	695	29,0	44	1,8	570	23,8
Beauce et Gâtine	2 353	1 560	793	33,7	80	3,4	628	26,7
Coteaux de la Bray	1 834	1 210	624	34,0	52	2,8	495	27,0
Beauce Oratorienne	1 574	1 250	324	20,6	29	1,8	230	14,6
Perche Vendômois	1 163	772	391	33,6	44	3,8	298	25,6
Loir-et-Cher	130 601	105 348	25 253	19,3	1 760	1,3	20 231	15,5

D'après source : INSEE - RGP 1999

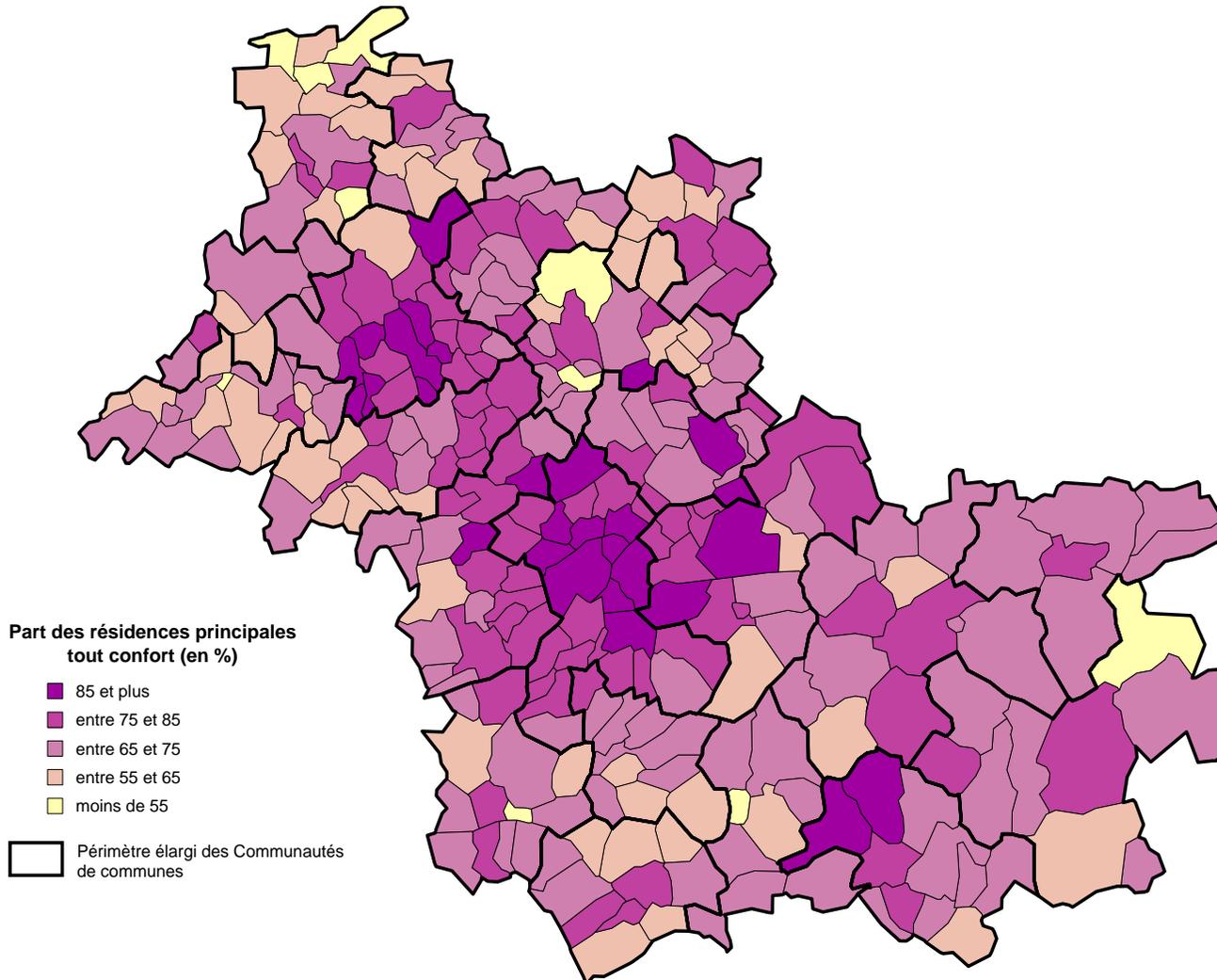
Depuis 1999, le parc s'améliore en s'étoffant

L'augmentation du parc des résidences principales s'est logiquement traduite par une amélioration de sa qualité.

En 2005, 80,1 % des logements sont dotés de tous les éléments de confort contre 76,4 % en 1999 (selon les données Filocom). La position du Loir-et-Cher apparaît meilleure que

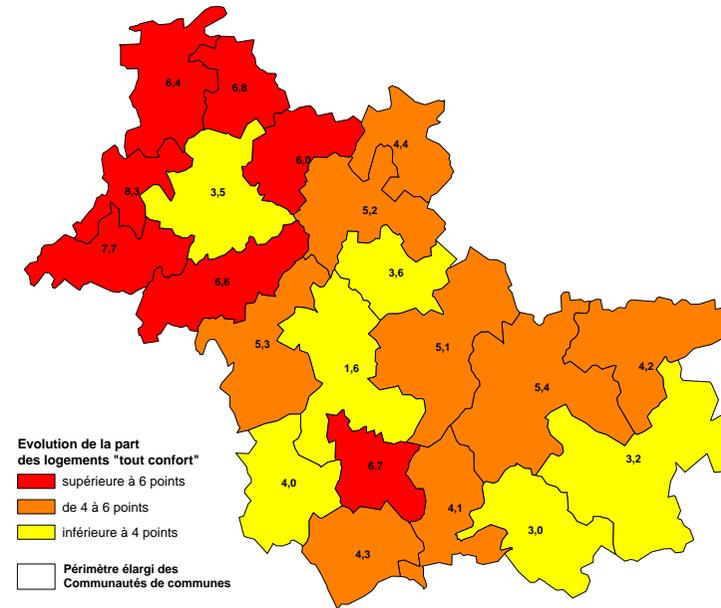
celle de l'ensemble du pays (74 %). Les évolutions sont positives pour l'ensemble des territoires. Les plus fortes progressions sont observées dans les Communautés du nord du département, là où les parts du "tout confort" étaient les plus faibles en 1999.

Part des résidences principales "tout confort" par commune en 2005 (en %)



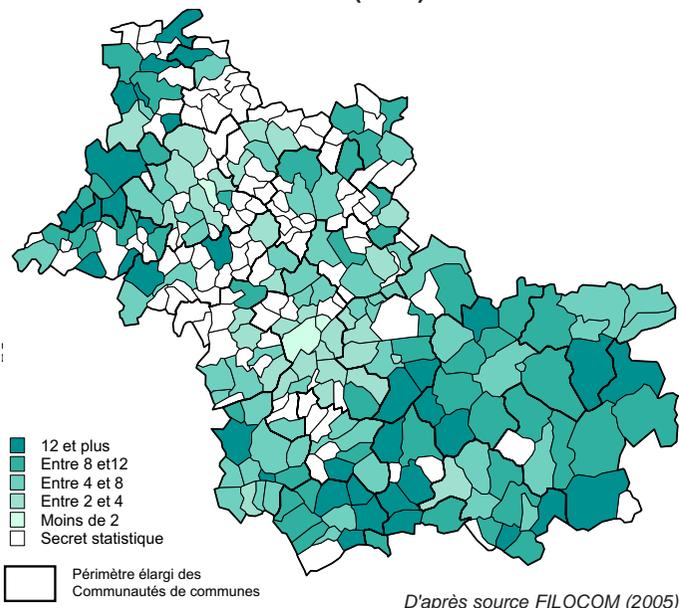
D'après source FILOCOM (2005)

Evolution de la part des résidences principales "tout confort" dans le total des résidences principales selon le territoire entre 1999 et 2005

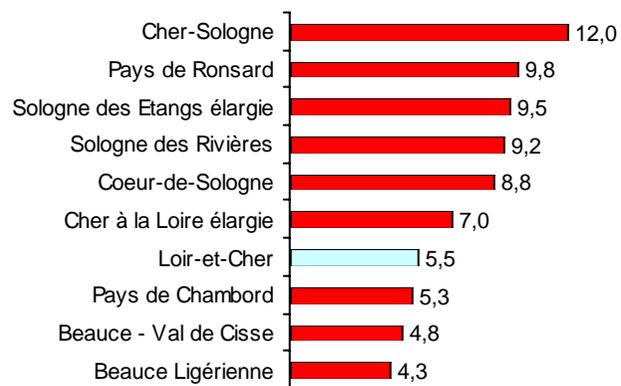


D'après source FILOCOM (1999 et 2005)

Part des résidences principales de catégorie 7 et 8 en 2005 (en %)



Part des résidences principales de catégorie 7 et 8 en 2005 selon le territoire (en %)



d'après source FILOCOM (2005)

Ne figurent dans ces illustrations que les territoires composés de communes où le secret statistique ne s'applique pas à ce thème.

ANAH : Agence nationale de l'habitat

PASSED : Projet d'actions stratégiques de l'Etat dans le département

PDALPD : Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (nouveau Plan 2008 - 2013)

Habitat inconfortable et habitat indigne

On entend par logements indignes « des locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». Aucun recensement exhaustif n'a été réalisé à ce jour.

Une indication de la qualité globale du logement peut être donnée à partir de la catégorie cadastrale du classement établi par la DGI. Parmi les 8 catégories existantes, **les catégories 7 et 8 correspondent aux logements dont le confort est le plus médiocre.**

En 2005, selon les données Filocom, **5,5 % des résidences principales sont classées en catégorie 7 et 8** en Loir-et-Cher (soit **7 793 logements**). On enregistre une proportion identique au niveau national.

En raison du retard de l'actualisation des données cadastrales, le nombre de logements de bas niveau de confort ainsi repérés apparaît nécessairement surévalué. Une cartographie permet néanmoins de faire émerger les secteurs où la proportion de logements inconfortables, voire potentiellement indignes, est la plus forte. **Seraient davantage concernés la Vallée du Cher, la Sologne ainsi que la frange nord ouest du département.**

Ces secteurs ont également été mis en évidence par l'étude réalisée en 2003 par le CETE Normandie Centre qui faisait état de 9 300 logements privés potentiellement indignes dans le département (sur la base du croisement des données cadastrales et du niveau de ressources des occupants).

Un repérage plus fin des situations de logements indignes a été effectué par le PACT de Loir et Cher en mars 2006 sur le territoire de trois syndicats mixtes de pays (Vendômois, Vallée du Cher et du Romorantinais et Grande Sologne). Ces travaux ont permis de relativiser les chiffres annoncés dans l'étude de 2003 et de ramener le nombre de logements potentiellement indignes à environ 3 000 sur le territoire départemental.

Très peu de situations d'insalubrité déclarées

En 6 ans (2002 - 2007) seulement **9 arrêtés préfectoraux de déclaration d'insalubrité** ont été pris dans le département, 10 de levée d'insalubrité. Par ailleurs, sur la même période **16 cas d'intoxication au monoxyde de carbone** ont été signalés, **aucun cas de saturnisme.**

Une synergie des acteurs locaux

La lutte contre l'habitat indigne constitue l'une des priorités des pouvoirs publics. Localement elle figure comme l'une des grandes orientations du PDALPD et est inscrite dans le PASSED.

En 2005, Préfecture, DDEA, DDASS, CAF, Conseil général et ADIL ont constitué un **«pôle habitat indigne»** formalisant le partenariat existant dans l'examen et le traitement de logements insalubres. De mars 2006 à juin 2007, **l'ANAH a mis en place un Programme d'Intérêt Général (PIG)**, dans le cadre de la mise en oeuvre du Plan de cohésion sociale,

se fixant pour **objectif la réhabilitation de 59 logements indignes** (dont 27 pour des propriétaires bailleurs) pour chacune des deux années. Les résultats ont été très en deçà avec **20 réalisations en 2006 et 8 l'année suivante** en raison de difficultés rencontrées dans le montage des opérations. Les **propriétaires occupants** sont le plus souvent des **ménages à revenus très modestes**, voir nuls, et le reste à charge des travaux à financer est important (50 % du montant global). Les propriétaires concernés ont été accompagnés par le dispositif du Conseil général mise en place pour l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants démunis (4 dossiers en 2007).

La mise en place d'une MOUS «habitat indigne»

En octobre 2007 le Conseil général a **mis en place une Maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) de lutte contre l'habitat indigne**. La mission a été confiée au PACT de Loir-et-Cher en charge :

- d'**analyser les signalements** faits par les élus, les travailleurs sociaux ou les partenaires de la MOUS afin de **déterminer si les logements relèvent de l'indécence ou de l'insalubrité,**

- d'**orienter** vers l'ADIL les **locataires** des logements indécents afin que celle-ci les **informe de leurs droits et des démarches** à effectuer auprès de leur bailleurs,

- d'**accompagner** en cas d'insalubrité **les propriétaires occupants, les locataires ou les bailleurs tout au long de la procédure**, depuis la définition des travaux, la mobilisation des financements et le relogement des locataires le cas échéant, en lien avec les propriétaires concernés.

En décembre 2008, le PACT comptait :

- 35 logements **locatifs** visités dont **9 diagnostiqués insalubres ou dangereux**, 18 relevant de la non décence (6 propriétaires ont engagé des travaux d'amélioration de l'habitat).

- 25 logements dont le **propriétaire est l'occupant** dont **20 insalubres** ou dangereux et 2 non décentes. Seulement 6 projets d'amélioration de l'habitat n'ont pu aboutir pour différentes raisons (manque de financement, désaccord sur le projet, etc).

Le Conseil général a décidé de poursuivre cette action en 2009.

Lors des visites réalisées dans le cadre de la MOUS, le PACT a réalisé systématiquement une évaluation du **risque d'intoxication oxycarbonée** repérant **18 logements** à risque.

Signalons qu'un constat de **risque d'exposition au plomb** (CREP) est rendu obligatoire sur l'ensemble du territoire national depuis avril 2006 lors des transactions immobilières et de travaux des parties communes d'immeubles collectifs construits avant le 1^{er} janvier 1949. Le constat est immédiatement transmis au préfet s'il fait apparaître la présence de facteurs de dégradation du bâti (peinture au plomb dégradée, humidité, effondrement). Au total, la DDASS a étudié **137 CREP en 2006 et 74 en 2007.**

Le parc locatif social

Le parc locatif social des organismes HLM

L'enquête annuelle sur le parc locatif social (EPLS) fournit un ensemble d'informations précises à l'échelon de la commune. Elle autorise d'une part un suivi dans le temps, d'autre part des comparaisons par territoire au sein du département, mais aussi avec les échelons géographiques supérieurs. Les données relatives aux logements sociaux communaux n'offrent pas les mêmes possibilités d'exploitation. Elles seront en conséquence traitées à part.

Un parc inégalement réparti

Avec **20 630 logements** au 1^{er} janvier 2006, le Loir-et-Cher rassemble 11 % du parc locatif social de la région Centre et se positionne en volume au cinquième rang régional devant l'Indre (17 704).

La moitié des communes du département (148) sont dotées de logements sociaux des organismes HLM. Il existe évidemment un rapport entre la présence de ce type d'habitat et la taille des localités. La totalité des communes de 3 500 habitants ou plus en disposent contre 95 % de celles regroupant entre 1 000 et 3 500 habitants et 37 % pour des communes de moins de 1 000 habitants.

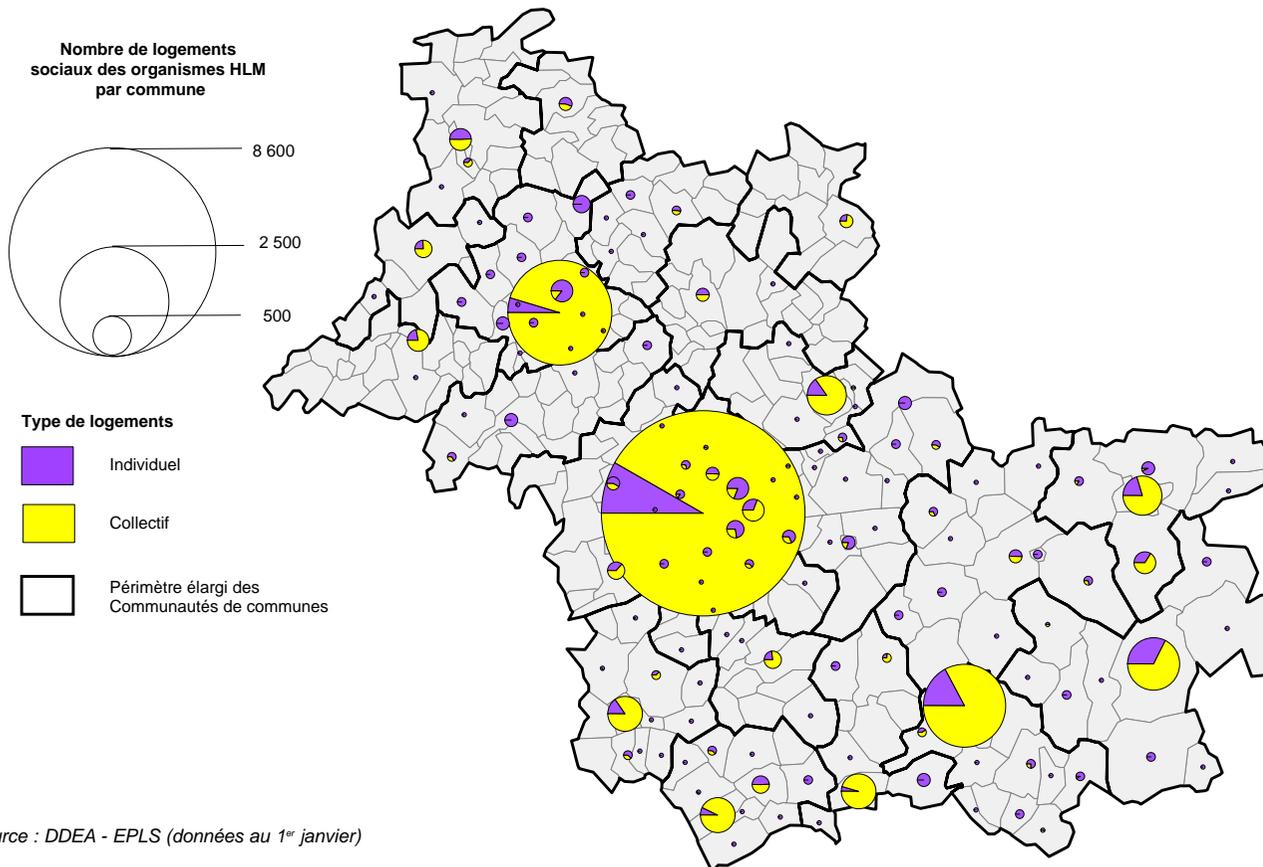
Dans la plupart des cas, ce parc n'est constitué que de quelques unités. **Les logements sociaux HLM apparaissent en effet très largement concentrés sur les trois principales villes du département** qui en regroupent 63 %. A elle seule la ville de Blois en détient près de 42 % (Vendôme 12,4 % et Romorantin 8,7 %).

Méthodologie

L'enquête sur le parc locatif social (EPLS) a été renouvelée en 1999. Elle est réalisée chaque année par les directions régionales de l'Équipement pour le compte du Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables.

Cette enquête est adressée aux organismes HLM (offices publics d'HLM, sociétés d'HLM, sociétés d'économie mixte, associations, fondations, etc.). Les collectivités territoriales qui gèrent directement leur patrimoine social ne font pas partie de l'enquête. Sont exclus du champ d'investigation les logements-foyers, d'insertion, d'urgence et de transit, les résidences sociales, les résidences universitaires, les logements HLM attribués à des étudiants et les logements ne faisant pas l'objet d'un bail à loyer. Le taux de réponse à cette enquête est de 95 % en région Centre (source : *Le parc locatif social en région Centre au 1^{er} janvier 2006*) - DRE Centre).

Nombre de logements des organismes HLM au 1^{er} janvier 2006 par commune



D'après source : DDEA - EPLS (données au 1^{er} janvier)

Nombre de logements sociaux des organismes HLM au 1^{er} janvier 2006 par territoire

Territoire	Nombre de logements			Part individuel en %	Logements loués ou proposés à la location
	Collectifs	Individuels	Total		
Agglopolys	8 124	1 144	9 268	12,3	9 181
Vendômois élargi	2 469	716	3 185	22,5	3 172
Romorantinais et Monestois	1 531	475	2 006	23,7	1 995
Sologne des Rivières	521	390	911	42,8	874
Cœur de Sologne	541	274	815	33,6	813
Val de Cher - Saint-Aignan élargie	445	198	643	30,8	642
Beauce Ligérienne	442	122	564	21,6	563
Cher à la Loire élargie	379	177	556	31,8	550
Cher-Sologne	380	142	522	27,2	522
Pays de Chambord	57	328	385	85,2	378
Sologne des Etangs élargie	63	236	299	78,9	299
Beauce - Val de Cisse	116	159	275	57,8	275
Collines du Perche	94	112	206	54,4	199
Pays de Ronsard	154	49	203	24,1	202
Controis	108	72	180	40	179
Beauce et Gâtine	9	116	125	92,8	125
Coteaux de la Bray	72	48	120	40	116
Haut-Vendômois	12	105	117	89,7	117
Beauce Oratorienne	65	24	89	27,0	89
Perche Vendômois	38	48	86	55,8	86
Beauce et Forêt	32	43	75	57,3	74
Loir-et-Cher	15 652	4 978	20 630	24,1	20 451

D'après source : DDEA - EPLS 2006

Une sous-représentation du parc locatif social

Le Loir-et-Cher est le département de la région où le parc social est le moins dense. L'offre des organismes HLM représente **14,6 % des résidences principales contre 17,1 % en moyenne en région Centre**. Cette proportion est de surcroît en constante diminution (15,3 % en 2001).

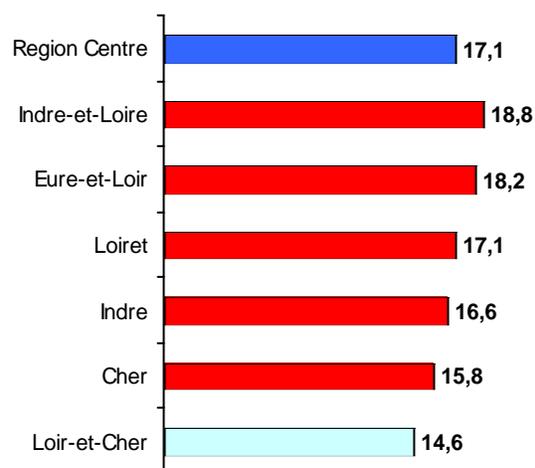
Agglopolys, les communautés de communes du Vendômois, la Communauté Cœur de Sologne et celle du Romorantinais sont les mieux dotées. A l'opposé, le taux ne dépasse pas 5 % dans 8 communautés de communes : Beauce et Forêt, Haut-Vendômois, Controis, Beauce - Val de Cisse, Beauce et Gâtine, Pays de Chambord, Beauce Oratorienne et Pays de Ronsard. Il semble donc que **l'augmentation sensible du nombre de résidences constatées dans certains de ces territoires (Controis et Pays de Chambord en particulier) ne s'est pas accompagnée d'une extension du parc social**.

Un rééquilibrage nécessaire

La Loi SRU, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, fait obligation aux communes de plus de 3 500 habitants faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants de compter au minimum 20 % de logements sociaux.

Blois satisfait à ces conditions, affichant un taux de 39 %. **Trois communes de l'agglomération blésoise semblent**

Nombre de logements HLM au 1^{er} janvier 2006 rapporté au nombre de résidences principales en 2005 selon le territoire (en %)



D'après source - DDEA EPLS (2006) et FILOCOM 2005

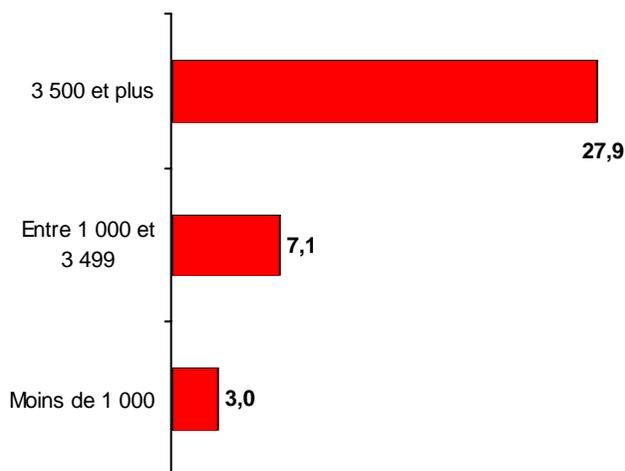
encore éloignées de cet objectif : Vineuil (6,6 %), la Chaussée-Saint-Victor (9 %) et Saint-Gervais-la-Forêt (7,2 %) et sont assignées par l'Etat à des objectifs de rattrapage* selon un programme triennal de réalisation de logements locatifs sociaux.

Des modifications structurelles dans un contexte de faible augmentation

Entre 2001 et 2006, le nombre de logements sociaux a augmenté de 2,7 % en Loir-et-Cher (+ 543 unités), soit moins que l'ensemble des résidences principales (+ 4,3 % en 4 ans selon les données Filocom disponibles pour les années 2001 et 2005). Le patrimoine social des Communautés de communes du Vendômois s'est enrichi de près de 150 unités. Celui du Romorantinais et celui de Cœur de Sologne ont gagné chacun environ 70 logements. En sens inverse Agglopolys compte une centaine de logements en moins. Signalons à cet égard que, dans le cadre du Plan de Rénovation Urbaine de Blois, les démolitions ont largement précédé les reconstructions.

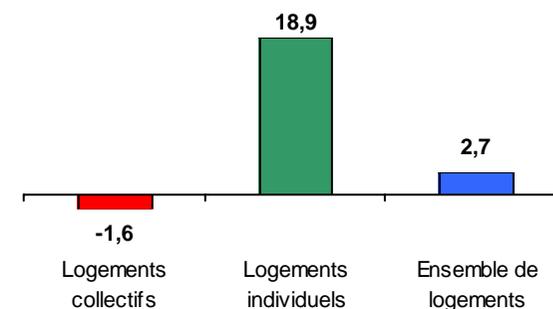
Parallèlement, le parc social n'a pas échappé à l'engouement renforcé pour la maison individuelle. Le nombre de pavillons HLM s'est en effet accru de près de 800 unités (+ 19 % en 5 ans) tandis que l'on compte 250 appartements de moins (- 1,6 %). Le rapport entre les deux types d'habitat est passé en conséquence de 21 % / 79 % à 24 % / 76 %.

Nombre de logements HLM au 1^{er} janvier 2006 rapporté au nombre de résidences principales en 2005 selon la taille de la commune (en %)



D'après source - DDEA EPLS (2006) et FILOCOM 2005

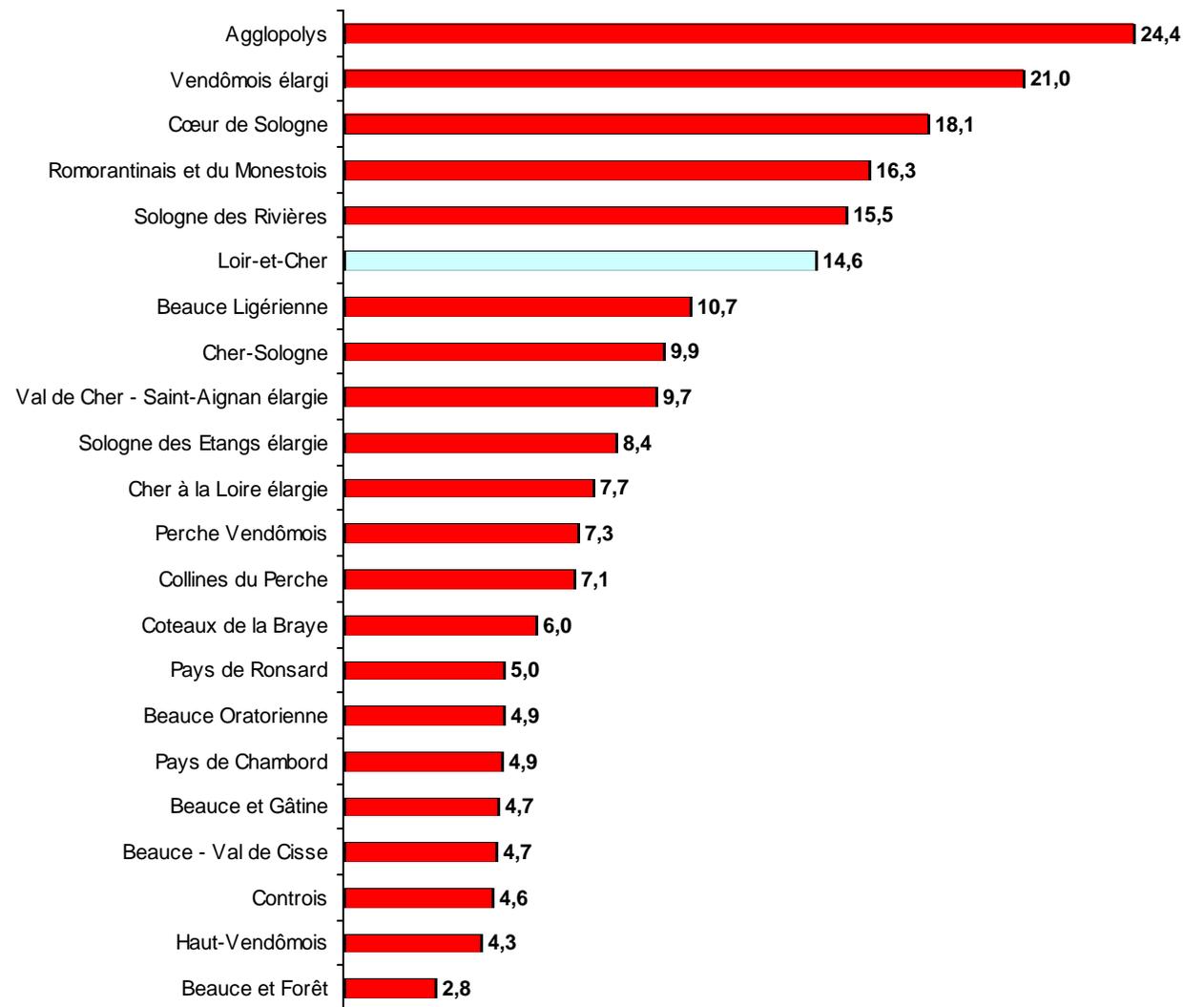
Evolution entre 2001 et 2006 du parc locatif social des organismes HLM selon le type de logements (en %)



D'après source : DDEA - EPLS 2006

* Mise en place de ces objectifs de rattrapage en 2010 pour la commune de Saint-Gervais-la-Forêt.

**Nombre de logements HLM au 1^{er} janvier 2006 rapporté au nombre de résidences principales en 2005
selon le territoire (en %)**



D'après source - DDEA EPLS (2006) et FILOCOM 2005

Un taux de vacance supérieur à la moyenne régionale

En janvier 2006, le Loir-et-Cher compte **1 219 logements vacants depuis plus de 3 mois dans le parc social des organismes HLM**. En 5 ans, leur nombre s'est accru de plus de 500 unités (+ 71 %).

Le taux de vacance structurelle* s'établit à 6 % : c'est le plus élevé de la région où la moyenne est de 2,4 %. Il a progressé de 2,4 points entre 2001 et 2006.

En très forte majorité, les logements concernés sont localisés à Blois et Romorantin-Lanthenay.

Les territoires situés le long de la vallée du Cher affichent également des taux supérieurs à la moyenne départementale et en particulier la communauté de communes Cher-Sologne.

Des études sont en cours dans certains secteurs pour déterminer le devenir des logements vacants (démolition, réhabilitation, etc.). Leurs caractéristiques ne correspondent plus aux exigences de la population, en raison soit de leur vétus-

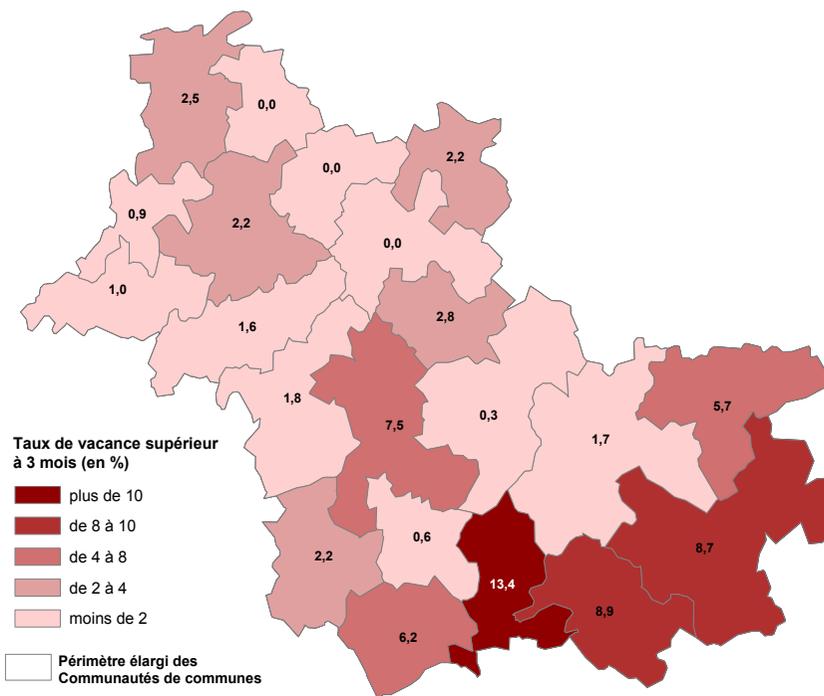
té, soit de l'environnement dans lequel ils se situent (habitat collectif concentré), de l'image des quartiers... C'est notamment le cas à Blois (PRU) et à Romorantin qui vient de signer avec l'ANRU un projet de rénovation urbaine du quartier de Saint-Marc.

Une mobilité disparate selon les territoires

Tous types d'habitat confondus, **le taux de mobilité** au sein du parc social des organismes HLM du Loir-et-Cher est de 11,6 %** en janvier 2006. Il est un peu inférieur à la moyenne régionale (12,7 %). A noter que la mobilité est plus élevée en Sologne (Sologne des Rivières et Romorantinais), dans la Communauté Val de Cher Saint-Aignan et dans celle du Pays de Vendôme.

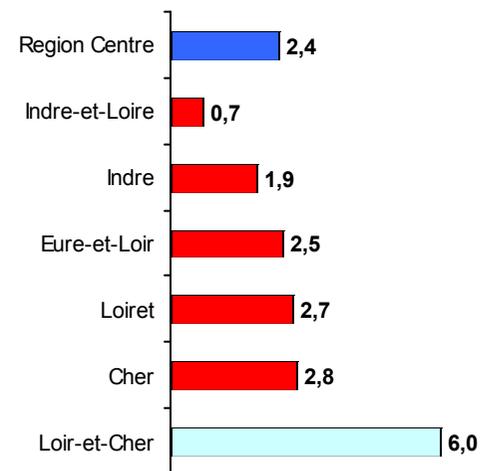
Les informations communiquées à l'Observatoire n'ont pas permis d'apporter des éléments plus précis en terme d'évolution et par territoire.

Taux de vacance structurelle dans le parc locatif social des organismes HLM en 2006 (en %)



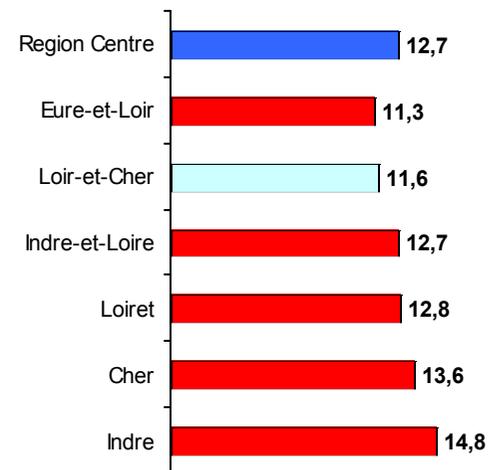
D'après source : DDEA - EPLS (données au 1er janvier)

Taux de vacance structurelle* dans le parc locatif social des organismes HLM en 2006 selon le territoire (en %)



D'après source - DRE Centre EPLS (données au 1er janvier)
*Nombre de logements vacants au 1er janvier 2006 depuis plus de 3 mois rapporté au nombre de logements locatifs loués ou proposés à la location depuis 1 an ou plus.

Taux de mobilité** dans le parc locatif social des organismes HLM en 2006 selon le territoire (en %)



D'après source - DRE Centre EPLS (données au 1er janvier)
** Nombre d'emménagements depuis un an ou plus rapporté au nombre de logements mis en location depuis un an ou plus.

Zoom sur le Projet de Rénovation Urbaine de Blois

Au 31 mars 2008

778 logements démolis (sur 1 481 prévus)

218 logements construits
ou en cours de construction
(sur 1 185 prévus)

Depuis 2001, la ville de **Blois** a engagé un **vaste programme de rénovation et de réhabilitation de ses quartiers nord**. Situés en Zone Urbaine Sensible, ces quartiers présentent une très forte concentration de logements sociaux. Au fil du temps, les dysfonctionnements se sont multipliés, l'environnement s'est dégradé. Il est apparu que certaines dispositions architecturales et urbanistiques, audacieuses à l'époque de leur conception, n'étaient plus acceptées par la population et qu'elles pouvaient de surcroît favoriser les incivilités, voire la délinquance.

Les logements ont peu à peu été délaissés (taux de vacance important) ; les familles qui le pouvaient ont quitté ces quartiers. Seuls sont restés les ménages aux revenus les plus modestes, stigmatisant encore davantage le territoire.

En conséquence, la **ville a conclu un PRU ambitieux**, ayant pour objet :

- l'ouverture des quartiers par le désenclavement et la réalisation de meilleures liaisons internes,
- un équilibre social à l'échelle de la Ville et de l'agglomération de Blois,
- une véritable mixité sociale.

Trois types d'actions concernent plus particulièrement l'habitat : les résidentialisations, les réhabilitations et les

démolitions/reconstructions.

Le programme porte ainsi sur :

- la résidentialisation de 1 169 logements,
- la réhabilitation de 3 039 logements,
- la démolition de 1 481 logements sociaux et de 50 appartements à usage de bureaux,
- la construction de 1 185 logements sociaux.

La répartition géographique de ces derniers s'établit ainsi :

- sur la ZUS 320,
- Blois (hors ZUS) 430,
- Agglomération de Blois 435.

Pour **favoriser la mixité sociale**, les constructions prévues comprennent également 185 logements en accession à la propriété (dont 177 dans les quartiers nord) et 319 logements à loyer libre ou intermédiaire (en totalité dans les quartiers nord).

Au total, les quartiers nord de Blois devraient accueillir 816 logements nouveaux.

A noter que plus de la moitié des logements destinés à la démolition étaient vacants (773 soit 52,2 %).

Projet de répartition de la construction de logements dans les quartiers nord de Blois dans le cadre du PRU selon le quartier et la nature

	Logements sociaux	Loyer libre	Accession Propriété	Total
Croix-Chevallier	184	197	143	524
Kennedy-Mirabeau	81	106	22	209
Coty	55	16	12	83
Total quartiers nord	320	319	177	816

D'après source : Convention ANRU

Le parc locatif social des communes et des structures intercommunales

Le parc locatif appartenant aux communes ou aux communautés de communes complète utilement celui des organismes HLM. Selon les données collectées par la DDEA, il rassemble 654 logements, ce qui porte le parc locatif social total à 21 284 unités.

Sur les 143 communes ne disposant pas de logement social géré par un organisme HLM, 82 proposent une alternative avec au moins un logement social communal.

Les plus gros parcs se situent sur les communes de Oucques (24 logements au total dont 20 appartenant à la communauté de communes - MARPA*) et de Theillay (24 logements), à Nouan-le-Fuzelier (22), Mondoubleau (17 dont 6 appartenant au SIVOM) et Saint-Laurent-Nouan (14).

Au total 183 communes sont dotées d'au moins un logement social communal ou intercommunal.

Environ 6 logements sociaux communaux ou intercommunaux sur 10 ont été financés par une PALULOS ; celle-ci est destinée à aider les collectivités à réhabiliter des bâtiments pour y créer des habitations locatives à usage social. Dans la période récente, le soutien financier le plus sollicité est le prêt locatif à usage social (PLUS). Il représente 37 % des concours accordés depuis 2000.

En revanche, l'offre de logements financés en PLA-I semble limitée sur le département (54 au total, 8 depuis 2000).

Un bilan, réalisé conjointement par le Conseil général et la DDEA est en cours en réalisation. L'objectif serait de relancer progressivement la production de PLA-I pour qu'elle représente 20 % des nouveaux programmes de logements sociaux (y compris ceux des bailleurs). Les PLA-I constituent en effet une offre intéressante pour des ménages aux revenus très modestes.

Territoire	Nombre de logements locatifs sociaux totaux	dont nombre de logements locatifs sociaux communaux ou intercommunaux	Part (en %) de logements locatifs sociaux communaux ou intercommunaux
Sologne des Rivières	969	58	6
Collines du Perche	263	57	22
Pays de Ronsard	248	45	18
Pays de Chambord	428	43	10
Beauce et Forêt	114	39	34
Vendômois élargi	3 224	39	1
Cher-Sologne	556	34	6
Agglopolys	9 301	33	0
Cher à la Loire élargie	587	31	5
Controis	211	31	15
Coteaux de la Braye	149	29	19
Beauce - Val de Cisse	304	29	10
Cœur de Sologne	844	29	3
Sologne des Etangs élargie	327	28	9
Beauce Ligérienne	591	27	5
Val de Cher - Saint-Aignan élargie	669	26	4
Beauce et Gâtine	143	18	13
Beauce Oratorienne	106	17	16
Romorantinais et du Monestois	2 023	17	1
Haut-Vendômois	133	16	12
Perche Vendômois	94	8	9
Loir-et-Cher	21 284	654	3

D'après sources : DDEA - EPLS (données au 1er janvier 2006) et fichier des logements conventionnés (enquête 2008)

Définitions

Les logements locatifs aidés

Les logements locatifs aidés sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement.

Le prêt locatif à usage social (PLUS) est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.

Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs aidés destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales.

Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs aidés situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

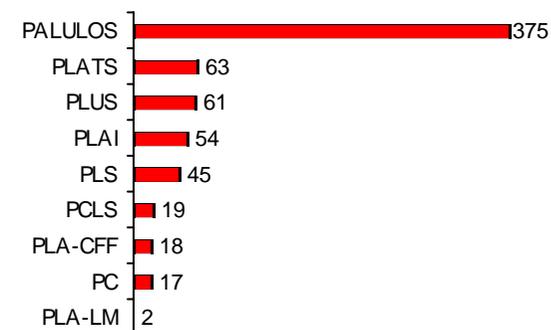
Les logements financés par l'un de ces trois prêts ci-dessus donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyers et de ressources et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement -APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 20 % de logements sociaux) .

La prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) et son prêt complémentaire sont destinés à financer la réhabilitation des logements du parc social.

Enfin, le prêt locatif intermédiaire (PLI) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est particulièrement tendu. Les logements PLI ne bénéficient pas des avantages fiscaux des logements locatifs aidés (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 25 ans) et ne sont pas comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

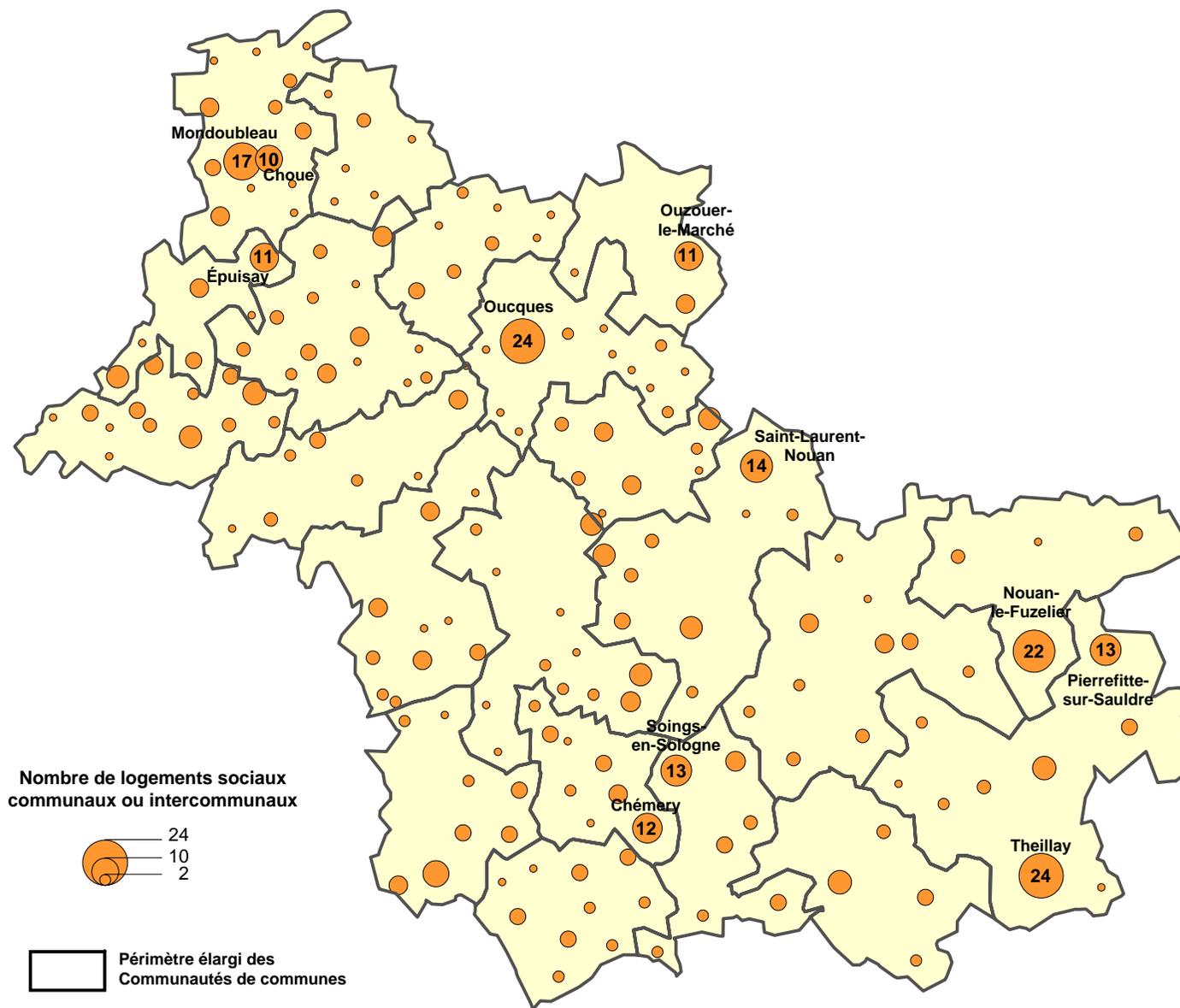
* MARPA : Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées

Répartition des logements locatifs sociaux communaux ou intercommunaux selon leur financement



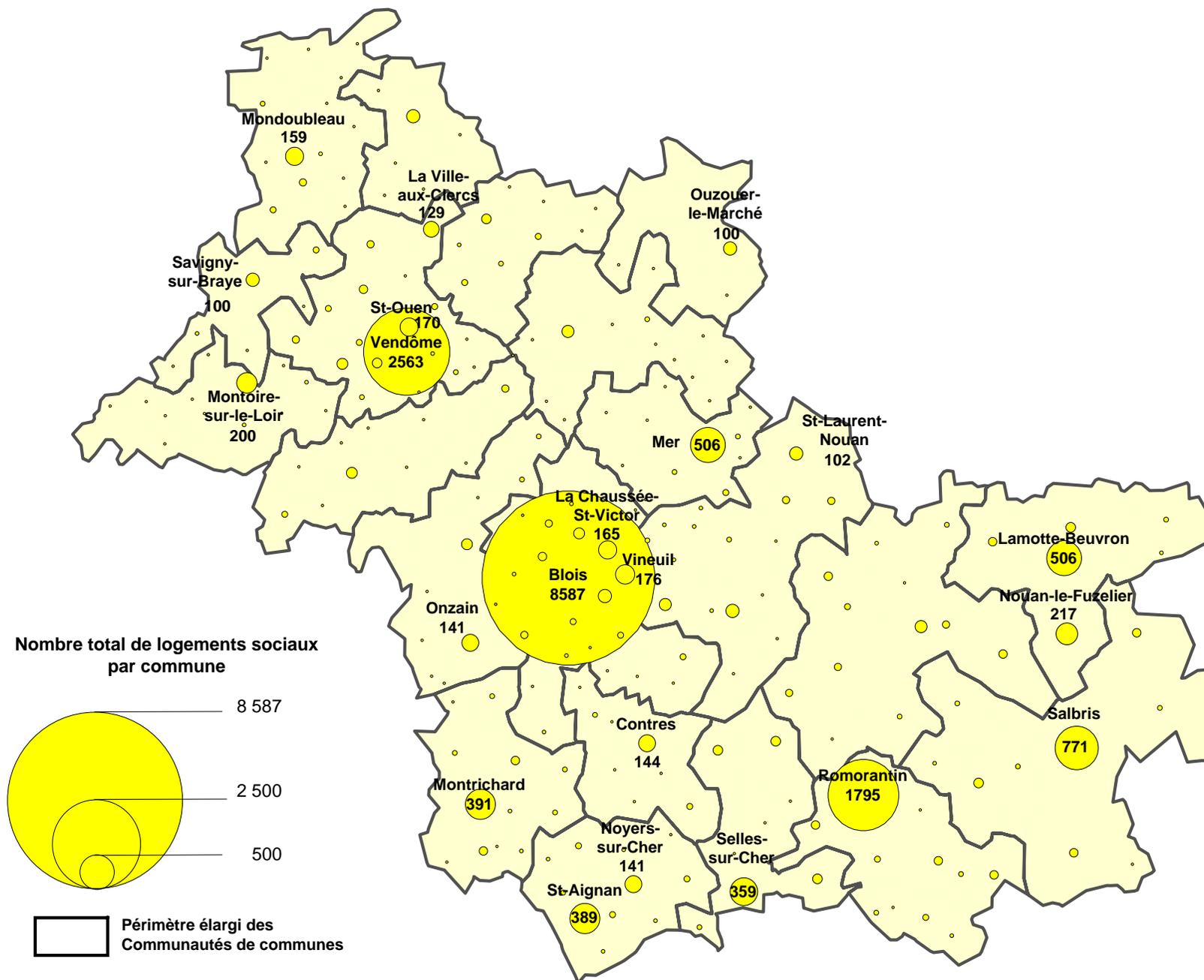
D'après sources : DDEA - fichier des logements conventionnés

Nombre de logements sociaux communaux ou intercommunaux en 2008



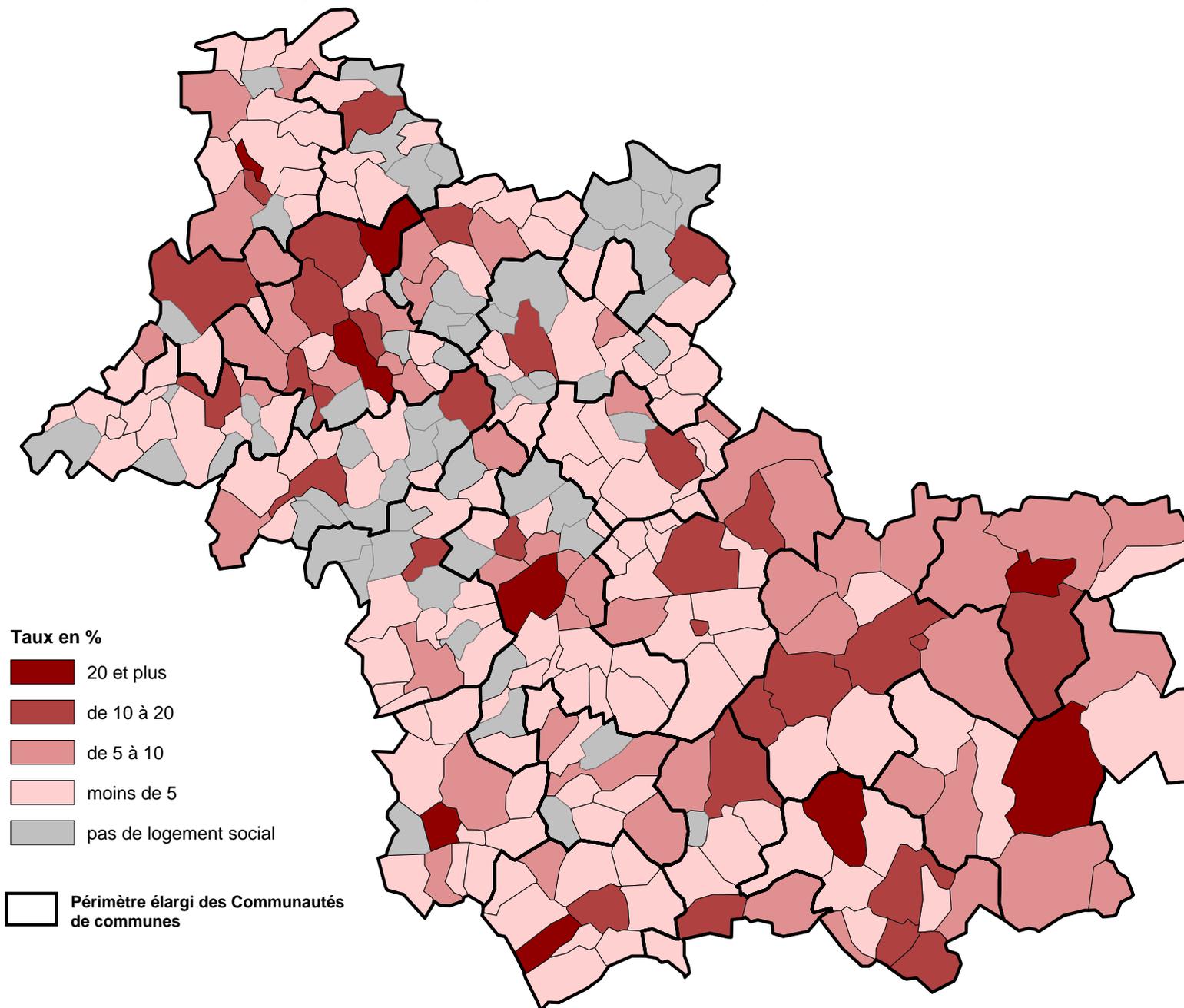
D'après sources : DDEA fichier des logements conventionnés

Nombre total de logements sociaux par commune



D'après sources : DDEA - EPLS (données au 1er janvier 2006) et fichier des logements conventionnés

Nombre de logements sociaux rapporté au nombre de résidences principales en 2005



D'après sources : DDEA - EPLS (données au 1er janvier 2006), fichier des logements conventionnés et FILOCOM 2005

L'habitat spécifique

Le logement des jeunes et des étudiants

Selon les dernières estimations de l'INSEE (par tranche d'âge quinquennal), le Loir-et-Cher compterait en **2006** environ **46 000 jeunes âgés de 16 à 29 ans** (dont 15 900 de 20 à 24 ans et 16 330 de 25 à 29 ans).

On constate qu'en 1999, **jusqu'à l'âge de 23 ans, la majorité des jeunes vivent au domicile des parents**. A partir de 27 ans, plus de 80 % d'entre eux disposent d'un logement autonome.

Les jeunes **entament le plus souvent leur parcours résidentiel comme locataires**, majoritairement **dans le parc privé**. C'est notamment le cas de 54 % de ceux qui disposaient, en 1999, d'un logement en nom propre et de 63 % des jeunes de moins de 25 ans ayant emménagé entre 2001 et 2005, selon les données Filocom.

La moitié des allocataires CAF âgés de moins de 30 ans perçoivent une prestation pour un logement dans le parc privé

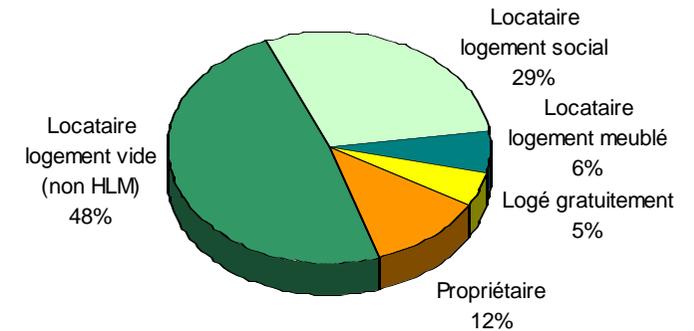
contre 16 % dans le parc public.

L'accès au parc public paraît **plus fréquent dans certains cantons de Sologne** ou en Vallée du Cher : **plus d'un locataire sur 6 y a en effet moins de 30 ans**.

Deux facteurs, parfois conjugués, y contribuent sans doute largement : un **parc social étoffé** et un **taux de vacance élevé**. C'est le cas de la quasi totalité des communes du **nord de la Sologne**, où le parc social représente au moins 5 à 10 % des résidences principales et plus de 20 % dans les villes. Dans la **Vallée du Cher**, les taux de **vacance** de plus de 12 mois figurent parmi les plus importants du Loir-et-Cher.

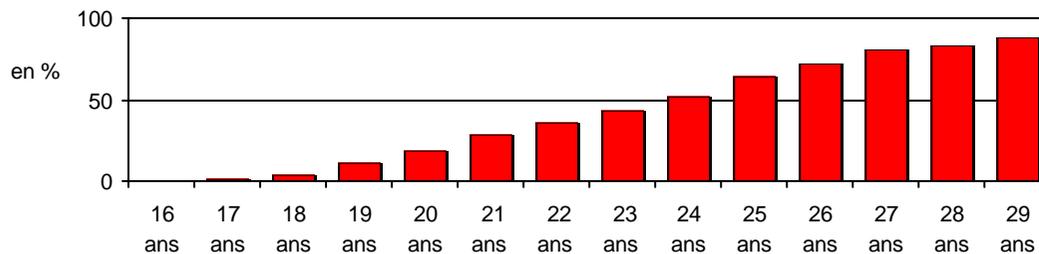
La part des jeunes dans le parc public est également importante dans de nombreux cantons de Beauce mais le parc social y est peu développé et le nombre de jeunes locataires y est donc très faible.

Répartition des jeunes de moins de 30 ans ayant un logement autonome selon le statut d'occupation en 1999



D'après source : INSEE - RGP 1999

Part des jeunes vivant hors domicile familial selon l'âge en 1999



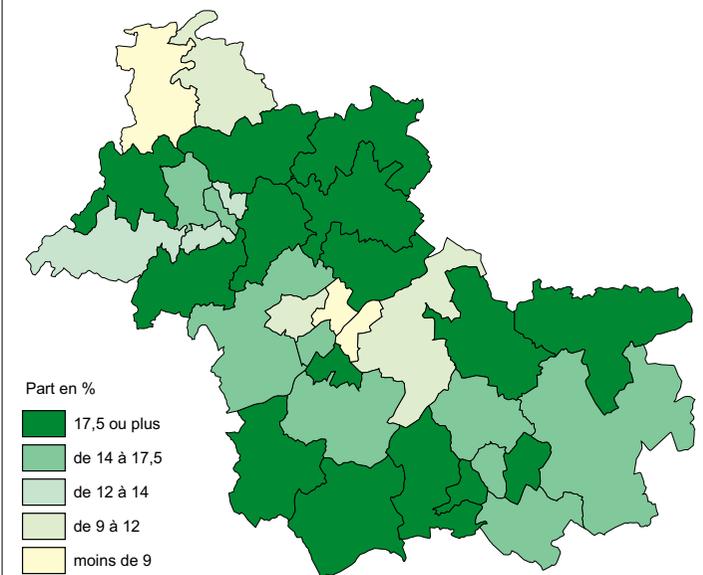
D'après source : INSEE - RGP 1999

Statut d'occupation en 2005 des jeunes de moins de 25 ans ayant emménagé dans leur logement entre 2001 et 2005

	Loir-et-Cher		Agglopolys	
	en nombre	en %	en nombre	en %
locataires dans le parc public	772	25,6	294	26,5
locataires dans le parc privé	1 892	62,8	744	67,0
propriétaires occupants	180	6,0	36	3,2
autres occupants	169	5,6	37	3,3
total des jeunes occupant en nom propre une résidence principale	3 013	100,0	1 111	100,0

Source : Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, Filocom 2005 d'après DGI

Part des locataires référents de moins de 30 ans dans le parc social en 2005 par canton



D'après source : MTETM - SESP, Filocom 2005

Les jeunes résident davantage dans des petits logements

Les données du recensement de 1999 indiquent une moyenne de **2,8 pièces par logement** pour les occupants âgés de 15 à 29 ans contre 4 à 4,5 pièces par logement pour l'ensemble des catégories d'âge supérieures. **Les deux tiers** disposaient d'une **surface habitable inférieure à 70 m²** (contre un tiers des personnes de 30 ans et plus).

En moyenne dans le département, **un logement social sur 4, de type 1 ou 1 bis, est occupé par un jeune de moins de 30 ans**. Les **disparités** sont cependant très **importantes** selon le secteur géographique. Ainsi, dans la communauté du **Pays de Vendôme**, la part des jeunes dans des **logements de type 3 est supérieure** à celle observée dans des petits logements. Sur le territoire d'**Agglopolys près du tiers des T2 sont loués à des jeunes**.

La part des T1 et T1 bis occupés par des jeunes est particulièrement élevée dans les communes de Nouan-le-Fuzelier

(6 petits logements sociaux sur 10), Salbris, Lamotte-Beuvron ou Montrichard (environ 3 sur 10).

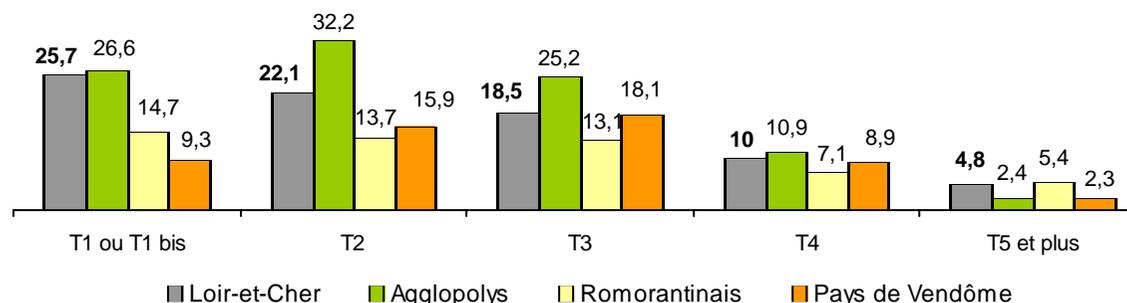
Les **jeunes ayant un parcours professionnel chaotique**, qui démarrent souvent par une succession de contrats de travail de courte durée ou de missions d'intérim recherchent davantage des **solutions transitoires de logement**. C'est également le cas des **jeunes en formation**.

Pour y répondre, le Loir-et-Cher dispose de **4 foyers de jeunes travailleurs** totalisant **508 places** dont 57 % à Vendôme. Près de **1 400 jeunes** ont été accueillis en 2007.

A Blois et Romorantin-Lanthenay, plus de la moitié des entrants sont salariés, alors que Vendôme reçoit une majorité de jeunes en formation (scolaires ou étudiants, apprentis, en formation professionnelle).

Les 4 foyers ont évolué pour partie en résidence sociale afin d'accueillir et d'accompagner des jeunes en situation de précarité.

Part des locataires de moins de 30 ans dans le parc social au 31/12/2007 selon le type de logement
Comparaison entre le Loir-et-Cher et les trois principales communautés d'agglomération ou de communes



D'après sources : Loir-et-Cher Logement, Terre de Loire Habitat

Répartition des entrants en FJT en 2007 selon le motif de recherche de logement



■ Rapprochement du lieu de formation, d'études, de travail, de stage
 ■ Etre plus indépendant, quitter son milieu d'origine
 ■ Dans l'urgence, après une rupture familiale ou institutionnelle
 □ Non renseigné

D'après sources : FJT

Capacité d'accueil et types d'hébergement proposés par les FJT en 2008

Commune de localisation	Capacité totale d'accueil	Nombre de logements
FJT de Blois	161	119
FJT La Majo	60	52
Espace Kennedy	90	82
Résidence Clémenceau	200	191
Ensemble des structures	511	444

D'après source : DDEA

L'offre de logements pour étudiants

Le Loir-et-Cher compte un peu moins de **3 500 étudiants principalement localisés à Blois** (32 en BTS à Romorantin-Lanthenay et 212 dans les différentes filières proposées à Vendôme à la rentrée 2007). Dans ces deux villes, des possibilités sont offertes en internat (fermé le week-end et pendant les congés scolaires), en FJT ou dans le petit locatif.

La ville de **Blois** dispose pour sa part de :

- **3 résidences universitaires** gérées par le CROUS : 293 logements pouvant accueillir environ 330 étudiants,

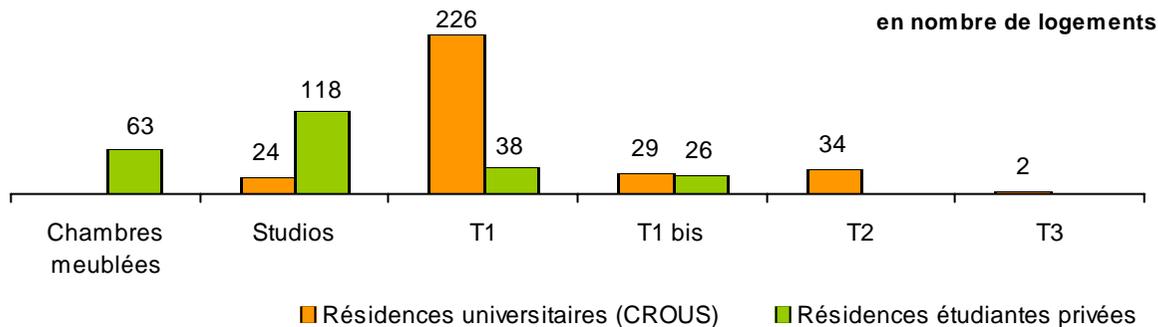
- la **résidence Abbé Grégoire** gérée par l'association Escale et Habitat (qui a repris l'ensemble des activités de l'ABJL dont la gestion du FJT) : 64 logements pour une capacité globale de 90 places,

- **6 autres résidences étudiantes privées** regroupant plus de 180 logements auxquelles s'ajoutent plusieurs immeubles appartenant à des particuliers et aménagés sous forme de chambres meublées destinées aux étudiants.

Les loyers s'échelonnent de 220 euros pour une chambre meublée à 750 euros pour un type 3 prévu pour 3 étudiants en cohabitation.

Notons qu'une **dizaine de logements** répartis dans 4 résidences différentes sont **adaptés aux personnes en situation de handicap**.

Répartition des logements en résidences étudiantes à Blois par type de logement et statut des résidences en 2008



D'après sources : CROUS, Escale et Habitat, ADELE, ADIL

En outre, un **Point Information Logement Etudiant**, mis en place par le CROUS en partenariat avec le CPESB, permet la **mise en relation** d'étudiants blésois qui en formulent la demande **avec des bailleurs** privés (service de particulier à particulier). Selon la responsable le parc proposé par les particuliers couvre largement les besoins repérés. Une **réponse favorable est apportée à toute demande** enregistrée par le CROUS et **55 logements** étaient encore **disponibles fin septembre 2008** (hors résidences).

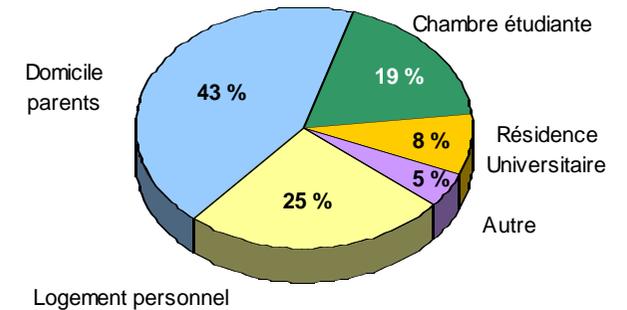
L'Observatoire de la vie étudiante de l'Université F. Rabelais de Tours réalise une enquête annuelle sur la **situation des étudiants de l'antenne universitaire de Blois** (comprenant également l'IUT, l'ENIVL, l'ENSNP, etc.). Selon l'enquête réalisée en 2006-2007 auprès de 1 016 étudiants (soit un tiers des étudiants blésois) la quasi totalité des étudiants ayant renseigné le questionnaire se déclarent célibataires et sans enfant.

43 % résident au domicile de leurs parents, ce qui indique qu'une partie des étudiants provenant de l'extérieur du département ne logent pas à Blois et effectuent quotidiennement le trajet. En effet moins du quart des étudiants interrogés est originaire du Loir-et-Cher.

Moins de 1 étudiant sur 10 dispose d'une chambre en **résidence universitaire**.

CPESB : Centre de promotion de l'enseignement supérieur de Blois
CROUS : centre régional des oeuvres universitaires et scolaires
OVE : Observatoire de la vie étudiante de l'Université Francois Rabelais de Tours

Répartition des étudiants de l'antenne universitaire de Blois selon le type de logement (rentrée 2006)



D'après source : OVE (Observatoire de la Vie Etudiante) - Université de Tours

ESAT : Etablissement et Service d'Aide par le Travail

Une partie des personnes accueillies en ESAT bénéficie d'un hébergement encadré. Celui-ci leur garantit, en fonction de leurs besoins, le soutien d'une équipe de professionnels qualifiés, en vue de les accompagner dans leur accession à l'autonomie, de les aider à être acteur de leur vie. **9** des 11 **ESAT** du Loir-et-Cher proposent un **hébergement** pour une **capacité totale de 268 personnes**.

Foyer occupationnel :

Accueil des personnes adultes dont le handicap ne permet pas ou plus d'exercer une activité professionnelle, y compris en milieu protégé (structure spécialisée). Ces personnes bénéficient cependant d'une autonomie suffisante pour se livrer à des occupations quotidiennes : activités ludiques, éducatives ainsi qu'une capacité à participer à une animation sociale. Les foyers occupationnels sont en principe des structures d'accueil de jour, mais certains sont associés à un foyer d'accueil médicalisé au sein d'un même établissement.

FAM : Foyer d'accueil médicalisé

Cette catégorie d'établissement médico-social accueille des adultes gravement handicapés, mentalement ou physiquement, dont la dépendance les rend inaptes à toute activité à caractère professionnel, et rend nécessaire l'assistance d'une tierce personne pour les actes essentiels de l'existence ainsi qu'une surveillance médicale et des soins constants, ou qui, en dehors du besoin de recourir à l'assistance d'une tierce personne pour les actes essentiels, ont besoin d'un soutien et d'une stimulation constante, ainsi que d'un suivi médical et paramédical régulier. **5 FAM** regroupent près de **200 places d'hébergement**.

La **maison d'accueil spécialisée (MAS)** reçoit des personnes adultes atteintes d'un handicap intellectuel, moteur ou somatique grave, ou gravement polyhandicapées, n'ayant pu acquérir un minimum d'autonomie. Leur état doit nécessiter en outre le recours à une tierce personne pour les actes de la vie courante, une surveillance médicale et des soins constants. Le département en compte une à Cellettes (40 places) et une à Mareuil-sur-Cher (20 places).

L'accueil des personnes adultes handicapées

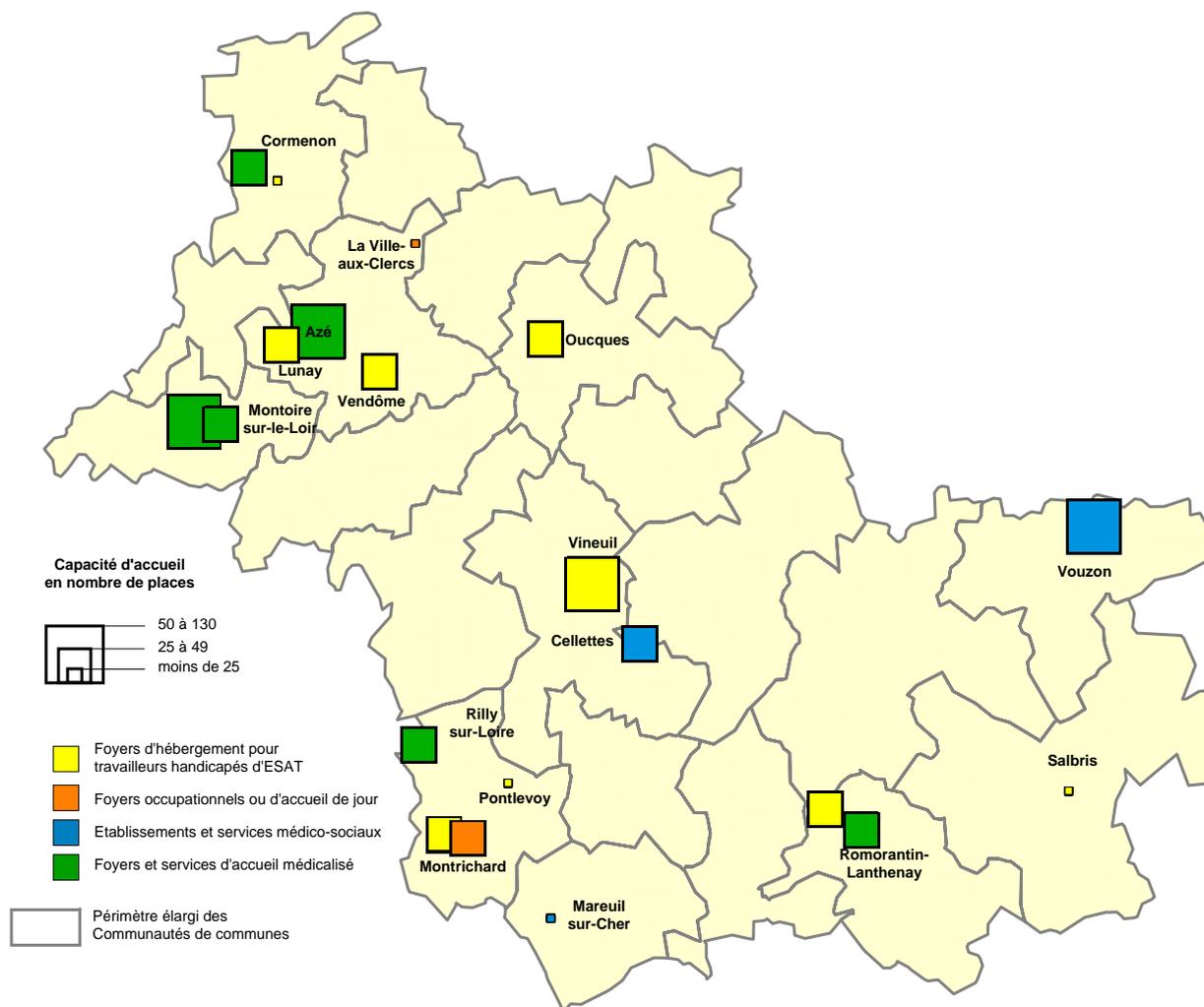
Le Loir-et-Cher dispose de **plus de 800 places d'hébergement** destinées à **accueillir des personnes en situation de handicap** réparties dans **une vingtaine d'établissements** (foyers d'hébergement attachés à un ESAT, établissements médico-sociaux, foyers d'accueil médicalisé, maisons d'accueil spécialisées, etc).

Diverses formules d'hébergement peuvent être proposées pour couvrir au mieux les besoins qui diffèrent fortement selon la situation de la personne et son handicap. Il peut s'agir d'appar-

tements regroupés ou non, de chambres individuelles réparties autour d'un espace collectif, etc.

Certains territoires sont peu couverts mais il est vrai que **ces établissements ne répondent pas à une demande de proximité** : 4 seulement sur l'ensemble de la Sologne, faible capacité d'accueil également en Vallée du Cher hormis dans le secteur de Montrichard ainsi qu'en Beauce. A l'inverse l'ouest vendômois propose une offre diversifiée d'établissements.

Localisation des établissements d'hébergement pour personnes handicapées en Loir-et-Cher



D'après sources : Conseil général Observatoire

Les établissements d'accueil pour personnes âgées

Début 2009, le Loir-et-Cher compte **64 établissements d'accueil pour personnes âgées**, dotés d'une capacité totale de **5 124 lits**.

A noter que les **maisons de retraite de Neung-sur-Beuvron et La Marolle-en-Sologne** ont disparu au profit d'un **nouvel établissement à Neung (85 lits)**. Notons également l'**extension de la maison de retraite d'Yvoy-le-Marron (+ 17 lits)**.

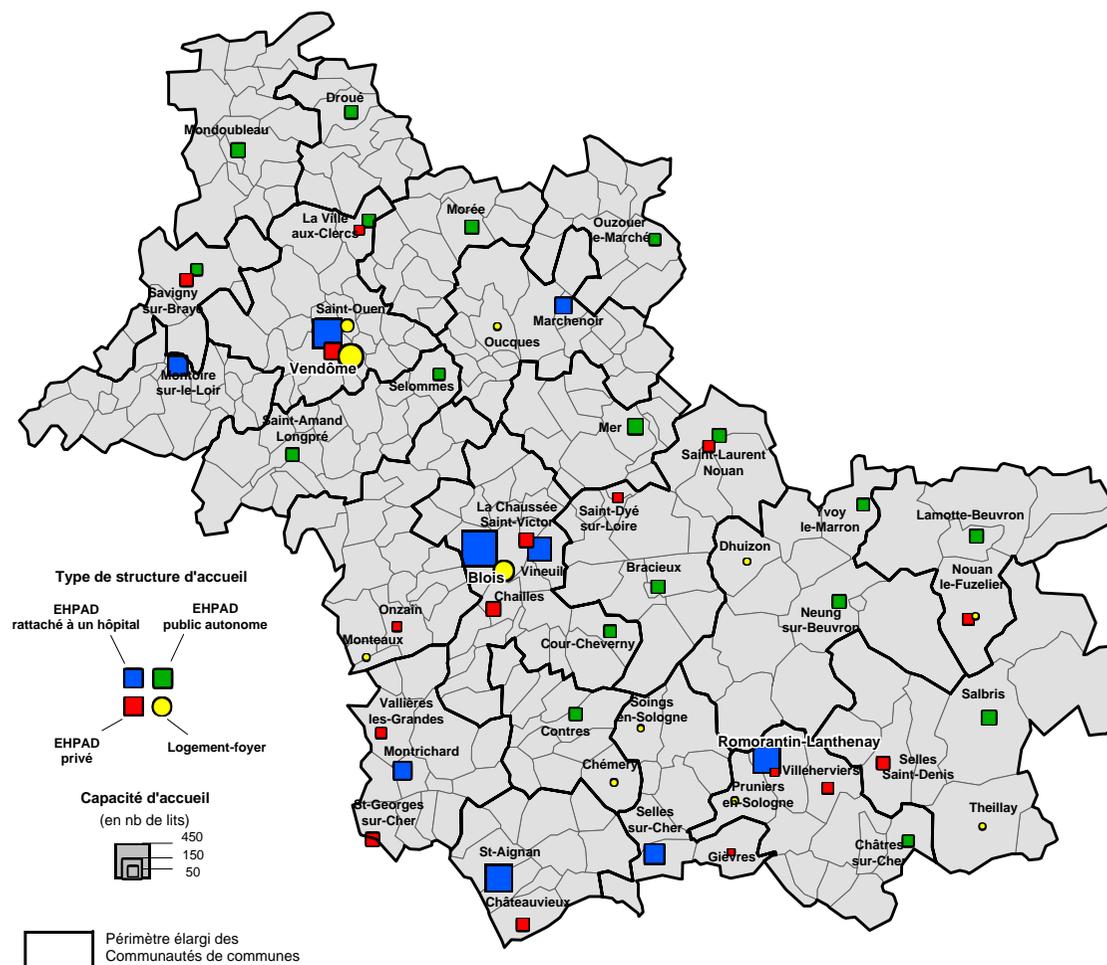
Les établissements et en particulier les EHPAD sont répartis de

façon assez harmonieuse sur l'ensemble du territoire départemental. **Les établissements privés** sont en revanche davantage **concentrés dans des zones présentant une certaine densité de population**.

Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et maisons de retraite se décomposent de la façon suivante :

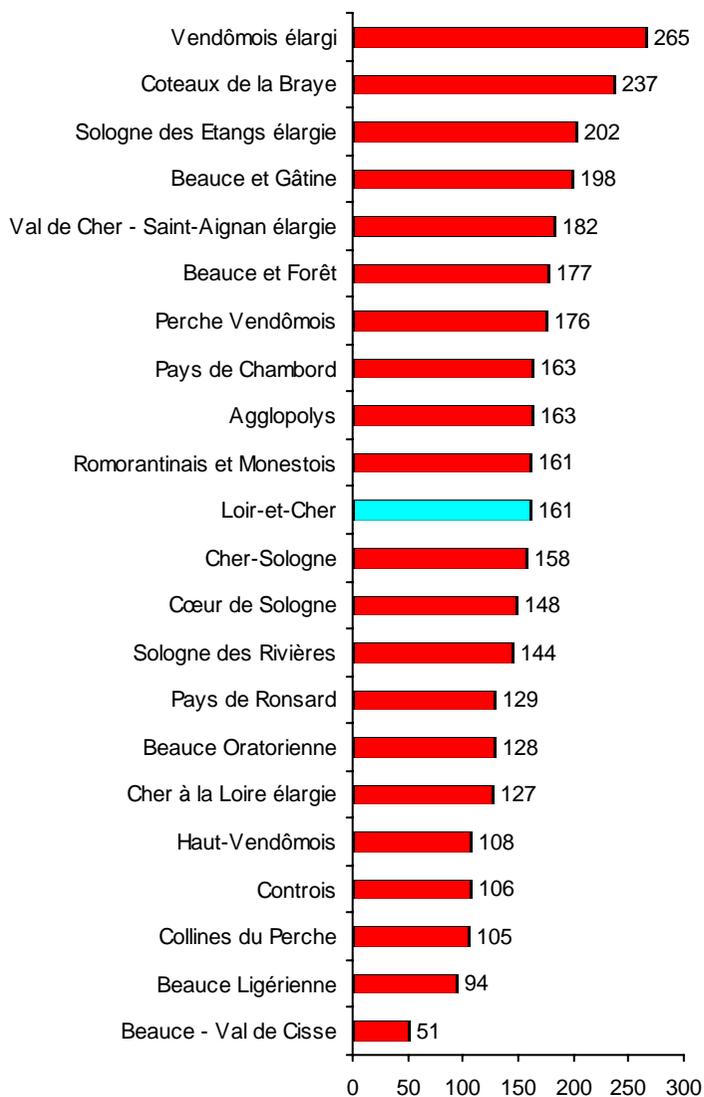
- EHPAD maison de retraite rattachée à un hôpital :
17 (capacité 2 131 lits)
- EHPAD maison de retraite publique autonome :
18 (capacité 1 360 lits)
- EHPAD maison de retraite privée :
17 (capacité 997 lits)

Localisation des établissements des personnes âgées selon le type



D'après source : Conseil Général janvier 2009

Nombre de places d'accueil dans les établissements pour personnes âgées par territoire (janvier 2009) pour 1 000 habitants de 75 ans et plus (en 1999)



D'après source Conseil Général janvier 2009, INSEE (RGP99)

On compte en moyenne départementale **161 places pour 1 000 habitants** de 75 ans et plus. On peut signaler qu'aujourd'hui, l'âge moyen d'entrée en maison de retraite est supérieur à 80 ans.

Les **écarts** sont **extrêmement élevés** entre les différentes parties du département. On compte à peine plus de 50 places/1000 dans la Communauté de Communes Beauce Val de Cisse, contre 265 dans celle du Vendômois élargi. Des **projets d'extension ou de construction de nouveaux établissements** vont augmenter l'offre et permettre de combler en partie les écarts pour certains territoires.

Le **PRIAC** (Programme Interdépartemental d'ACcompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie) de la région Centre 2007-2011 **prévoit** notamment :

- 10 places supplémentaires à l'EHPAD de **Villeherviers** (2008). Les travaux sont achevés, le nouveau bâtiment est opé-

rationnel ;

- 10 places supplémentaires à l'EHPAD de **Romorantin** (Soeurs Franciscaines - 2008) ;

- 15 places supplémentaires à l'EHPAD d'**Onzain** (Mutualité - 2008), pour porter la capacité de l'établissement à 40 places ;

- 25 places supplémentaires à l'EHPAD de **Mont-Près-Chambord** (2008) ;

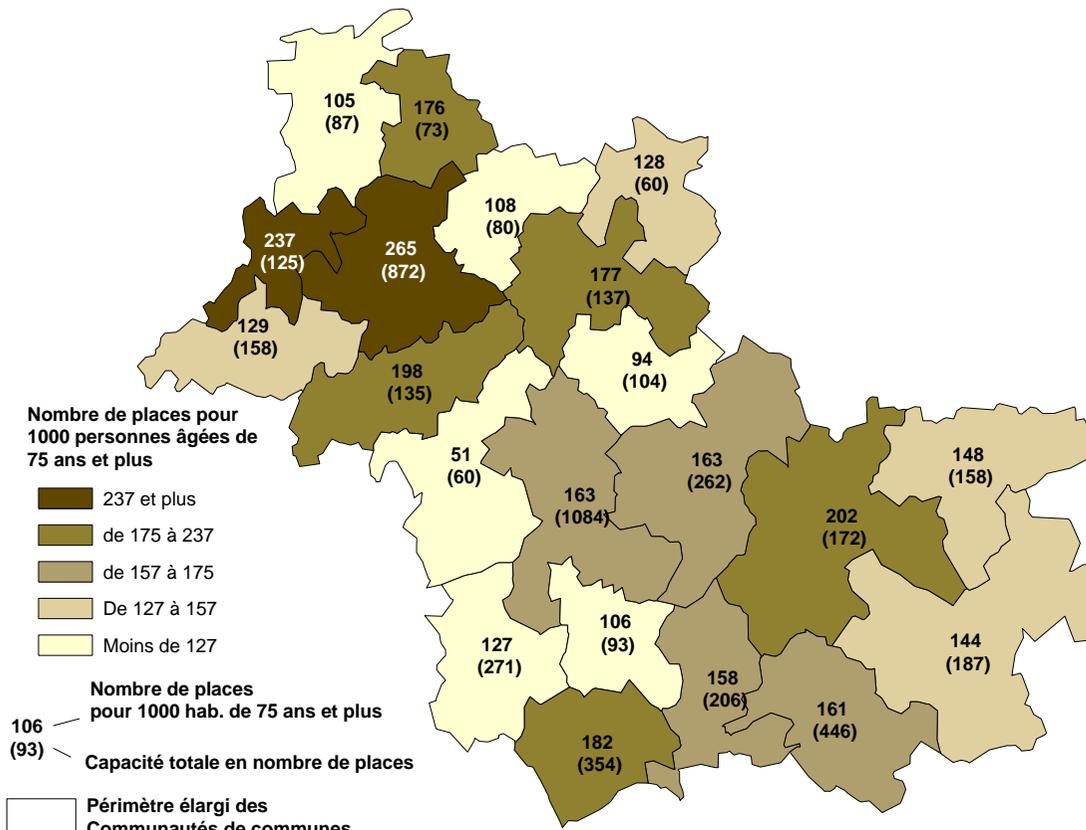
- création d'un EHPAD de 75 places à **Vendôme** (2009) ;

- 25 places supplémentaires à l'EHPAD de **Mer** (2009) ;

- 60 places supplémentaires en 2009 et 60 de plus en 2010 (lieux à déterminer). A noter que la Mutualité du Loir-et-Cher est porteuse d'un projet de 40 places à **Herbault**.

Par ailleurs, le projet de création sur Blois (maison de retraite Saint-François) est toujours en attente de commencement des travaux.

Nombre de places d'accueil dans les établissements pour personnes âgées (janvier 2009) pour 1 000 habitants de 75 ans et plus*



* données issues du recensement de 1999

D'après source Conseil Général janvier 2009, INSEE (RGP99)

Maintien à domicile des personnes âgées et aides pour l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap

Le développement d'une offre de logements adaptés...

Pour faciliter le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite, plusieurs initiatives complémentaires sont prises en matière d'offre de logements adaptés.

... dans le parc social

Les bailleurs sociaux ont entrepris de répondre aux besoins et de réaliser des travaux d'adaptation (salle de bains en particulier) permettant à leurs locataires âgés de se maintenir dans leur logement dans de bonnes conditions. Selon des données provisoires, **le parc social compterait 436 logements adaptés, dont 44 destinés spécifiquement aux personnes handicapées.**

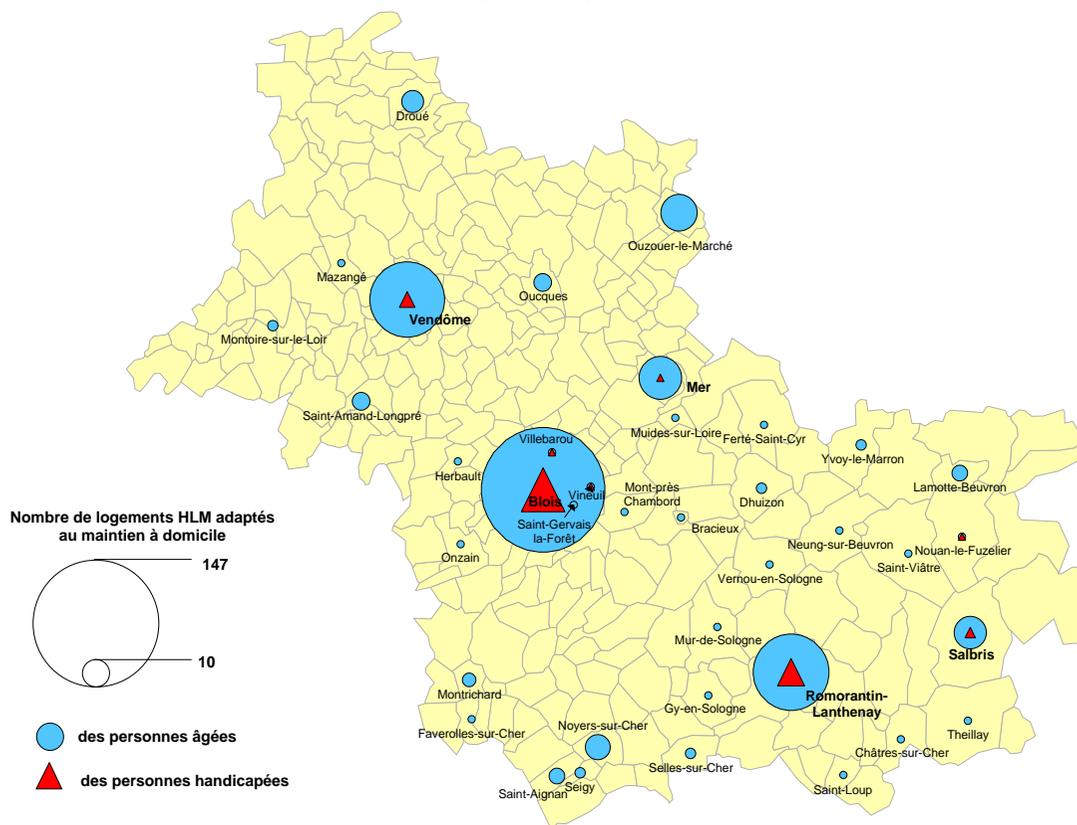
... en pavillons neufs ou en réhabilitation

Un phénomène récent, mais qui tend à prendre de l'ampleur,

est apparu en Loir-et-Cher : la création de petites zones pavillonnaires proposant des logements adaptés. Situés à proximité des centres-bourgs et parfois, d'une maison de retraite, ces logements se voient le plus souvent associer des services (portage de repas, service de soins à domicile, etc.). Cette offre est destinée en priorité aux couples ou personnes se sentant isolés dans leur habitation d'origine et à ceux dont le logement n'est plus adapté à l'état de santé.

4 communautés de communes ont inscrit dans leurs compétences des **actions en faveur du logement de personnes âgées ou à mobilité réduite** en vue de créer une résidence intercommunale, des logements-foyers ou de l'habitat locatif adapté (Beauce Ligérienne, Beau Oratorienne, Collines du Perche, Controis).

Les logements HLM adaptés aux personnes à mobilité réduite



D'après source : Conseil Général février 2008

Quelques exemples de réalisations d'habitat adapté au vieillissement ou de projets en cours d'élaboration par les collectivités

La Communauté de Communes **Beauce Gâtine**, en partenariat avec Terres de Loire Habitat (ex. OPAC), a impulsé la **construction de 7 logements sociaux adaptés à Saint-Amand-Longpré mis en service en 2006**. Il s'agit de 4 type III et 3 type II d'une surface comprise entre 60 et 72 m², situés à proximité immédiate de la maison de retraite. Conçus dans un cadre agréable et tranquille, ces logements spacieux (espaces de circulation larges notamment), vont permettre à des personnes âgées d'avoir leur autonomie, tout en bénéficiant de certaines prestations offertes par la maison de retraite, les jardins communiquant avec une voie desservant la maison de retraite. Elles peuvent, si elles le souhaitent, venir y prendre leur repas ou bénéficier des animations.

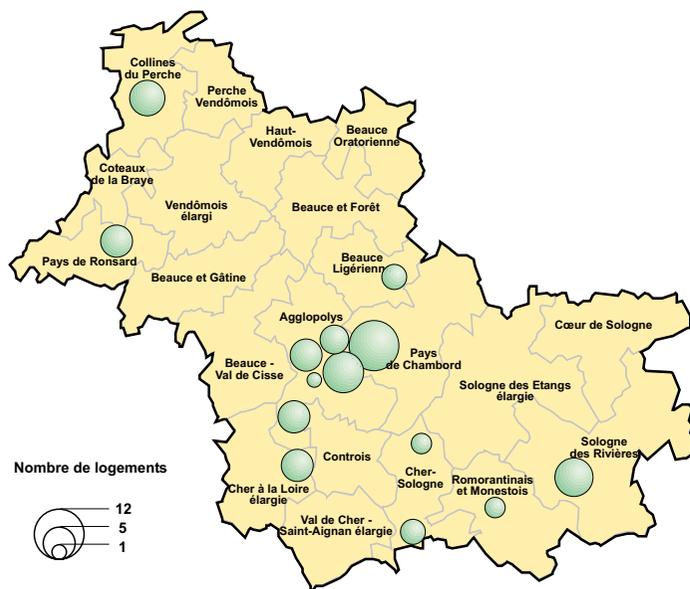
A **Chaumont-sur-Loire**, **24 logements** à destination des personnes âgées valides ou semi-valides sont en projet.

Aux **Montils**, **10 logements réservés à des personnes âgées ou à mobilité réduite** sont prévus dans le cadre d'une opération de 22 logements locatifs au Clos-d'Orchaise. Les travaux ont démarré courant 2008.

Une opération portée par les élus de la Communauté Cher-Sologne : **6 logements adaptés** aux personnes à mobilité réduite ont été **mis en location courant 2008 à Mur-de-Sologne**.

On peut mentionner l'**ouverture prochaine à Fontaine-les-Coteaux d'une "Villa Family"** : pavillon double pouvant accueillir 2 fois 3 personnes âgées en rez de chaussée (chambres et parties communes adaptées) et deux familles d'accueil à l'étage en appartement privé.

Opérations subventionnées au titre de l'habitat regroupé adapté aux personnes âgées ou handicapées Nombre de logements financés en 2007 et 2008



D'après source Conseil Général

L'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) peut accorder une subvention de 70 % maximum du montant des travaux (plafonné à 8 000 euros en 2008). Pour les dossiers déposés sans rapport d'une équipe médico-sociale, le financement est minoré de 20 %.

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

APF : Association des Paralysés de France

Une Charte pour favoriser le maintien à domicile

Afin de mieux répondre à cette demande de maintien à domicile, le Conseil général, l'Etat et l'Association des Maires, en partenariat avec les bailleurs publics, le CAUE et l'APF ont établi une **Charte départementale pour la promotion d'habitat regroupé adapté aux personnes âgées ou handicapées**. Il s'agit d'encourager, par une aide financière, la création d'opérations d'habitat regroupé adapté au vieillissement et au handicap tout en garantissant des conditions de vie sécurisantes et respectueuses de leur mode de vie, tant dans la conception des logements que par la nature des services et des commerces offerts à proximité.

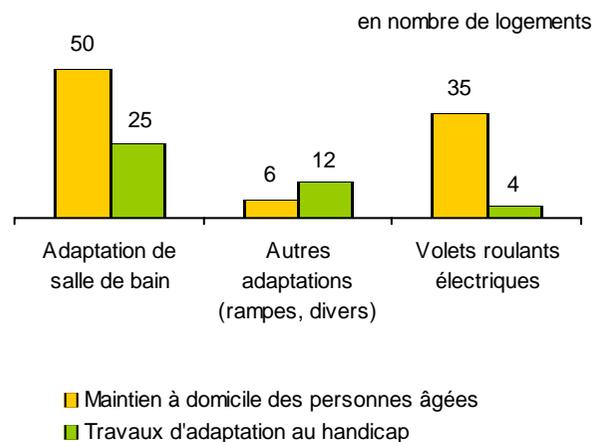
Les opérations se font à l'échelle des structures intercommunales où sont identifiées les communes constituant des pôles de proximité (cf carte des pôles de proximité, 108 communes étant éligibles sur la base de ces critères). Elles peuvent porter sur la réhabilitation de logements existants.

En 2007, première année de mise en application de la Charte, 7 opérations, représentant **21 logements** ont été financées, 9 opérations portant sur **49 logements en 2008**.

Les aides à l'adaptation des logements

L'ANAH peut accorder, sous conditions de ressources, une aide au maintien à domicile aux propriétaires occupants et loca-

Nature des travaux d'adaptation subventionnés par l'ANAH (hors territoire Agglopolys) aux propriétaires occupants en 2007



D'après source : ANAH

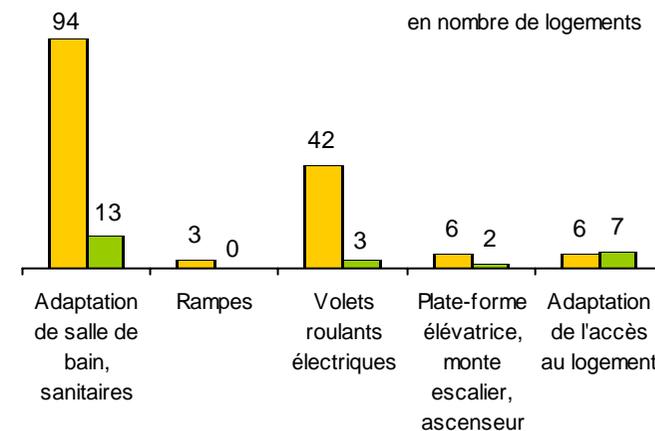
taires du secteur privé. En 2007, hors territoire d'Agglopolys, **91 ménages âgés et 41 personnes en situation de handicap** ont bénéficié d'une **subvention pour propriétaires occupants** et **3 propriétaires bailleurs** ont réalisé des travaux d'adaptation pour leurs locataires avec l'aide de l'ANAH.

La subvention s'est élevée en moyenne à 3 900 euros par dossier relatif au handicap et 2 300 euros pour le maintien à domicile des personnes âgées.

Le Conseil général complète ce dispositif pour les ménages peu aisés éligibles aux aides de l'ANAH par l'attribution d'une subvention, selon le niveau de ressources, de 10 à 20 % du montant des travaux plafonnés. **168 dossiers** ont été **aidés en 2007**. Près de 9 sur 10 concernent le maintien à domicile des personnes âgées (146 dossiers) et dans les deux tiers des cas le bénéficiaire a 75 ans ou plus.

Comme pour l'ANAH, les principaux travaux concernent l'adaptation des salles de bains et sanitaires et pour les personnes âgées, l'équipement de volets roulants électriques. Des travaux liés à la réalisation d'économie d'énergie (isolation, chaudière plus performante par exemple) peuvent également être subventionnés par l'ANAH mais ne sont pas comptabilisés dans le cadre du maintien à domicile.

Nature des travaux d'adaptation subventionnés par le Conseil général aux propriétaires occupants en 2007



D'après source : Conseil général de Loir-et-Cher

Au cours des 6 dernières années plus de 800 logements ont été adaptés avec l'aide du Conseil général et la quasi totalité du territoire départemental en a bénéficié. Dans plus des deux tiers des communes, au moins un logement a été concerné.

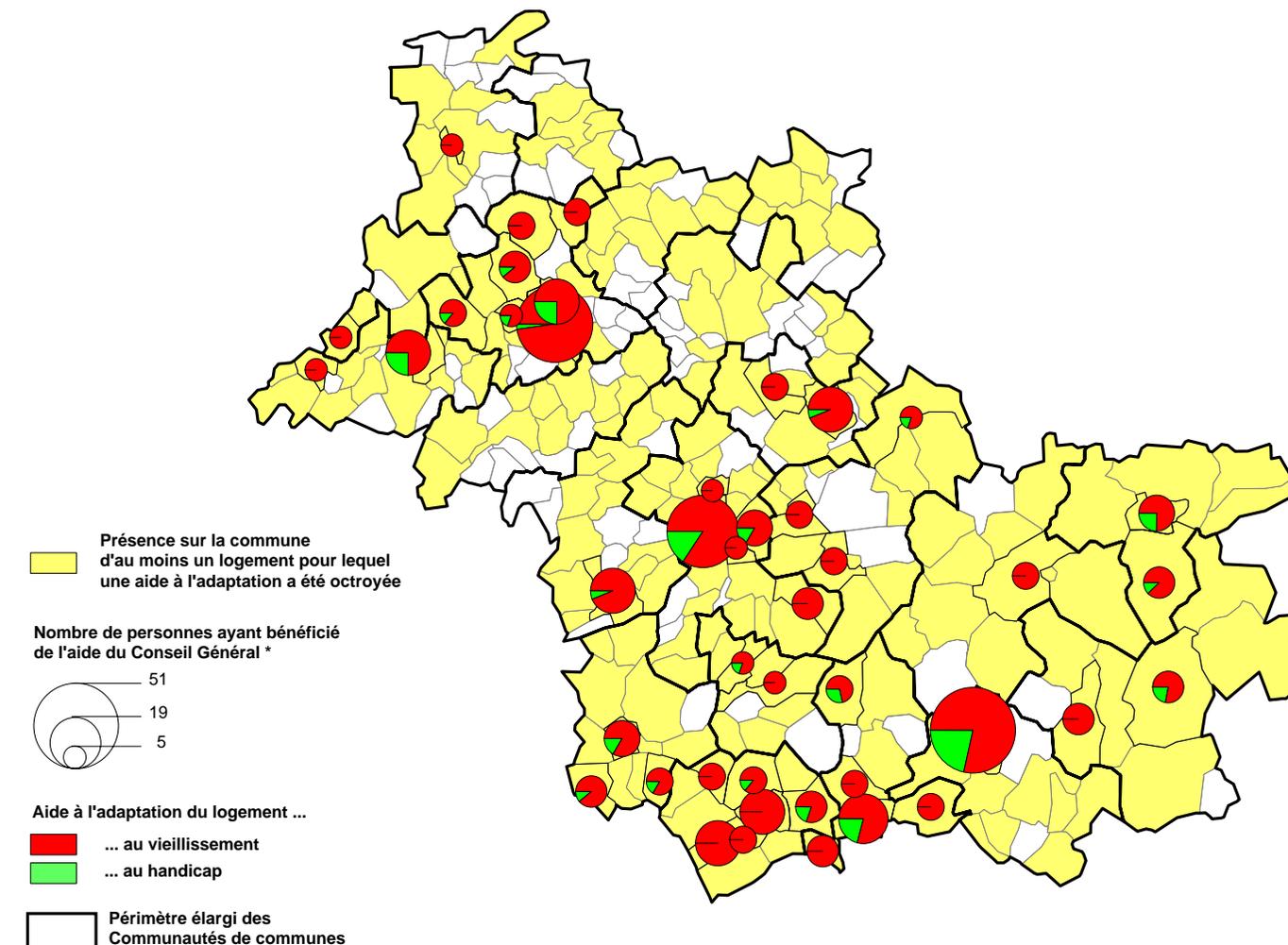
On note cependant une **plus forte concentration en Vallée du Cher** où la proportion de personnes âgées est élevée ainsi qu'en **Vallée du Loir**. Au moins **14 logements** ont été adaptés au vieillissement ou au handicap au cours des 6 dernières années pour 1 000 personnes de 60 ans et plus en 1999

dans les périmètres élargis de Val de Cher - Saint-Aignan et du Pays de Ronsard **contre 9 pour 1 000 en moyenne départementale**.

Conseil et assistance sur les projets d'adaptation

Le PACT de Loir-et-Cher, par convention avec le Conseil général, propose un conseil et une assistance à maîtrise d'ouvrage aux personnes âgées ou handicapées. 373 personnes ont ainsi été accueillies en 2007 (320 en 2006) et 137 nouveaux projets ont été engagés.

Logements adaptés au vieillissement ou au handicap avec une aide du Conseil général entre 2002 et 2007



* pour les communes comptant au moins 5 bénéficiaires

D'après source : Conseil général février 2008

Définitions

Abri de nuit (centre d'hébergement d'urgence) :

Mise à l'abri immédiate, pour une durée la plus courte possible, et orientation en vue de permettre aux usagers de trouver une solution d'hébergement d'insertion.

Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) :

Action socio-éducative avec hébergement, dans certains cas adaptation à la vie active de personnes ou familles en détresse, en vue de les aider à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale.

Allocation de logement temporaire (ALT) :

Aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées ne pouvant accéder directement à un logement autonome.

Hébergement de stabilisation :

Accompagnement social "léger" aux personnes hébergées pendant le temps nécessaire à la stabilisation de leur projet et à leur orientation vers un logement autonome ou vers une structure adaptée à leur situation. Ce dispositif vise notamment des personnes désocialisées, à la rue depuis de nombreuses années et en rupture avec les structures d'accueil classique.

Maison Relais :

Accueil sans limitation de durée des personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme. Les personnes bénéficient d'un accompagnement par les services sociaux ou médico-sociaux.

La maison relais est gérée par un hôte ou un couple d'hôtes qui assure l'animation et le fonctionnement.

Logement en sous-location :

La sous-location consiste à mettre à disposition d'un ménage un appartement dont il assume le loyer et les charges. Le gestionnaire assume le risque locatif. Un accompagnement social est préconisé pour faire de cette expérience du logement une étape d'insertion. En Loir-et-Cher, certains organismes (ALGIM, CIAS) sont également propriétaires de logements qu'ils proposent en location.

Centre d'Accueil pour les Demandeurs D'Asile (CADA) :

Assurer l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement social et administratif des demandeurs d'asile pendant la durée d'instruction de leur dossier par l'OFPPA et la CNDA.

En 2007, le Loir-et-Cher a organisé la déclinaison du PARS (Plan d'action renforcé pour les sans abri) adopté en janvier 2007 par le Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.

Le Schéma d'accueil, d'hébergement et d'insertion a été renouvelé en 2008 ainsi que le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) pour les années 2008 à 2013.

Les structures d'accueil d'urgence et structures d'hébergement

Pour permettre l'accueil et l'hébergement des personnes sans abri ou en perte de logement (suite à une rupture familiale ou conjugale, une expulsion ou la fin d'un hébergement temporaire par exemple) différents dispositifs complémentaires ont été mis en oeuvre dans le département :

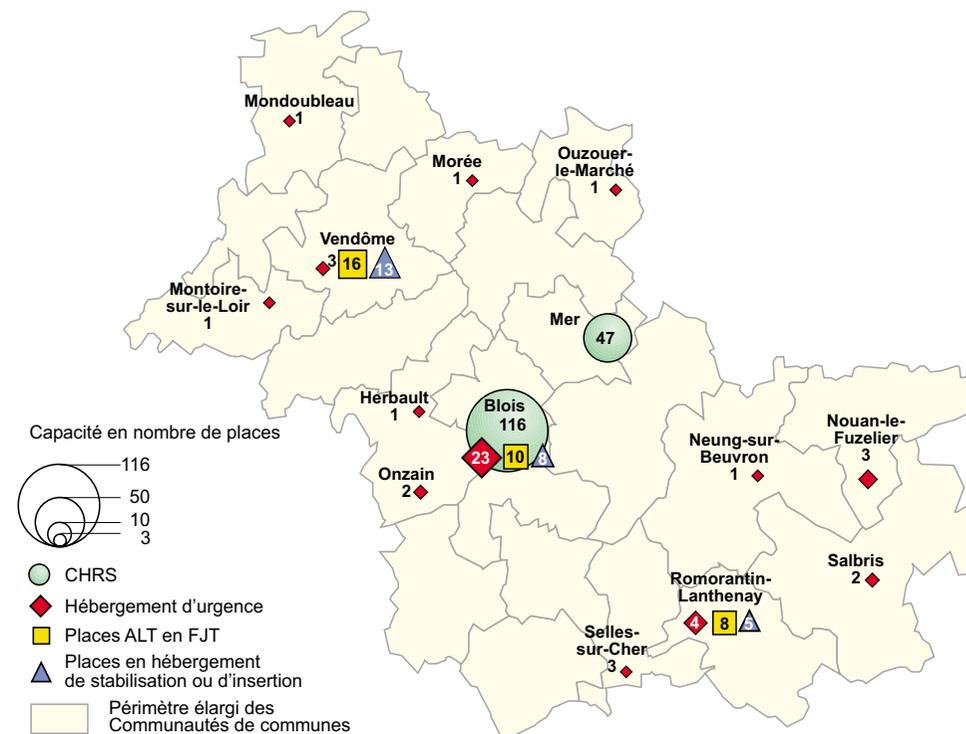
- **46 places d'hébergement d'urgence** se répartissent dans 13 communes différentes sous forme principalement de locaux d'urgence ou de chambres d'hôtel. Un "Abri de nuit", basé à Blois, propose désormais **20 places** (14 places pour les hommes auxquelles ont été adjoints deux appartements destinés aux autres compositions familiales). Depuis début 2007, l'abri de nuit est ouvert 365 jours par an et 24h sur 24 les week-ends. 174 personnes y ont été accueillies en 2007.

- **34 places en FJT / résidences sociales** sont financées par l'Allocation de logement temporaire (ALT) pour de l'accueil d'urgence. 273 personnes en ont bénéficié en 2007 parmi lesquelles 7 ménages avec enfants.

- Les **4 CHRS** totalisent **163 places**. Seul l'Astrolabe à Blois possède 14 places accessibles en urgence. Les autres foyers peuvent néanmoins "mettre à l'abri [dans le cadre de mesures spécifiques liées à la période hivernale] même au delà des capacités théoriques d'accueil". Notons que le Prieuré (47 places) n'héberge que des hommes seuls, le foyer du Limousin des hommes et femmes seuls de 18 à 25 ans, l'Astrolabe et le foyer Lataste des femmes avec ou sans enfants. Ce dernier est localisé sur la commune de Mer, les 3 autres à Blois. Au total **242 personnes** sont entrées dans l'une des structures en 2007.

- Progressivement, **20 logements de stabilisation** ont été ouverts au cours de l'année 2007 dont 1 à Romorantin et 19 pouvant être répartis selon les besoins sur l'ensemble du Loir-et-Cher. Les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale Blois, Romorantin-Lanthenay et Vendôme ont chacun mis à disposition quelques **logements d'insertion** (25 places au total).

Dispositifs d'hébergement d'urgence et d'insertion et capacités d'accueil inscrites au Plan départemental d'urgence hivernale 2008-2009



D'après source : Préfecture

Le Loir-et-Cher compte **près de 200 logements** inscrits dans les **dispositifs de location et sous-location**.

Le PACT gère le plus important parc de sous-location : 70 logements qu'il met à disposition de personnes bénéficiaires du RMI ou de l'API rencontrant des difficultés particulières dans ce domaine. Il s'agit principalement de petits logements occupés par des personnes seules, ou seules avec un enfant. Parallèlement, le PACT-ALGIM est propriétaire de 41 logements, dont 28 maisons, destinés à tout public en difficulté.

Le parc du PACT-ALGIM est éclaté sur une grande partie du territoire départemental. Les CIAS du Blaisois et du Pays de Vendôme complètent ces dispositifs sur les deux villes avec 30 logements à Blois et 7 à Vendôme, destinés à tout public.

Globalement, **les trois chefs lieux d'arrondissement et la vallée du Cher disposent d'un parc plutôt étoffé** alors que le nord du département et une partie de la Beauce en sont totalement dépourvus. Il convient cependant de noter la **très faible rotation des locataires** sur ce type de logement (moins de 25 % de personnes ou familles sortis dans l'année). Les sorties peuvent être favorisées dans le parc public par un glissement

de bail. Dans le parc privé, cette solution est rarement envisageable et le très faible niveau de ressources des locataires apparaît souvent comme l'un des freins à l'accès à un logement ordinaire.

Les **maisons relais** constituent une réponse adaptée pour le logement durable des personnes en situation de grande précarité et d'exclusion sociale. La "Maison Montigny" ouverte en 1997 figurait parmi les toutes premières "pensions de famille" créées au plan national de manière expérimentale. La circulaire 2002/595 donne un nouveau cadre à ce mode d'hébergement devenu maisons relais.

74 places sont désormais ouvertes en maisons relais :

- 2 sites à Blois (la Maison Montigny) et Saint-Gervais-la-Forêt et 2 à Vendôme pour hommes seuls,
- un site à Selles-sur-Cher accueillant hommes ou femmes seuls et couples sans enfants,
- enfin 25 places sont destinées aux femmes avec enfants sous forme d'appartements éclatés à proximité d'un appartement collectif localisé à Blois.

L'accueil des demandeurs d'asile et les dispositifs d'accès au logement des personnes réfugiées et régularisées

Le **service d'accueil des demandeurs d'asile (SADA)**, confié à l'ASLD, gère l'hébergement (hôtel, appartements diffus ou accueil aux FJT) et le logement en sous-location.

3 Centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) à Blois (60 places), Romorantin-Lanthenay / Salbris (60 places) et Vendôme (60 places), tous trois en centre éclaté gérés par France Terre d'Asile.

45 logements en sous-location destinés aux personnes réfugiées ou régularisées :

- 5 appartements relais dans les trois villes principales, gérés par France Terre d'Asile,

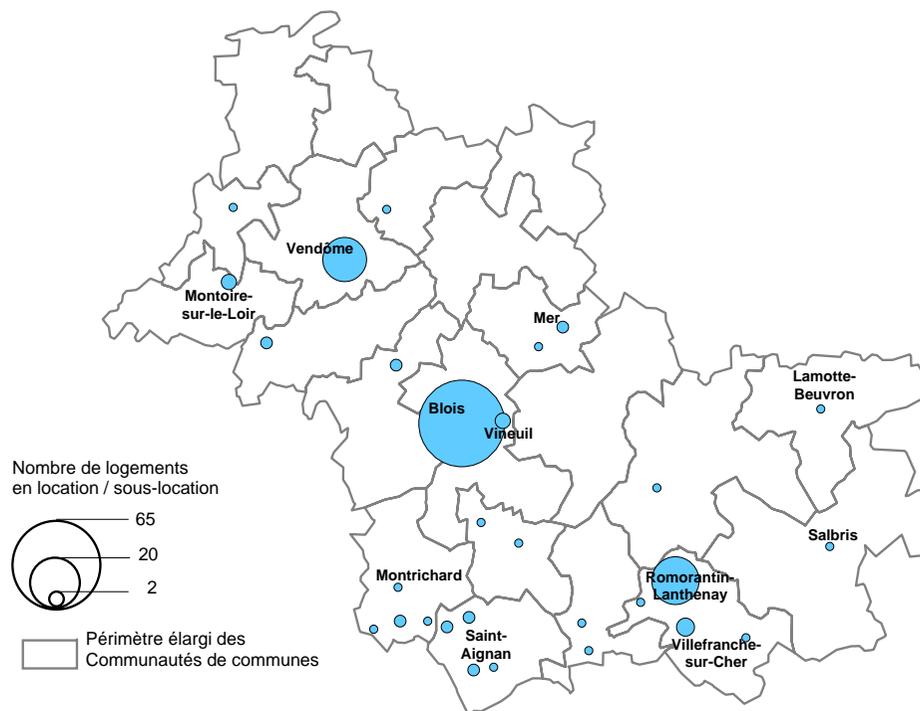
- 49 logements ont été sous-loués par l'intermédiaire du SADA en 2007 et 12 familles accueillies ont pu accéder à un logement de droit commun (7 par bail glissant, 5 par bail direct).

ASLD : Association d'accueil, de soutien et de lutte contre les détrences

CIAS : Centre intercommunal d'action sociale

PACT-ALGIM : Protection amélioration conservation et transformation de l'habitat - Association pour le logement et la gestion immobilière

Parc de logements des dispositifs de location - sous-location en 2008



D'après sources : DDASS - PACT - ALGIM

Suite à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, le Loir-et-Cher s'est doté d'un **Schéma départemental d'accueil des gens du voyage**, adopté le **30 décembre 2002**.

Ce document précise les secteurs d'implantation de 27 aires d'accueil (dont 7 terrains structurants de plus grande capacité), leur capacité, le maître d'ouvrage pressenti. 432 places de caravanes étaient inscrites.

Plusieurs **ajustements** ont été **apportés** (regroupement de 2 aires, augmentation ou réduction des capacités d'accueil initialement prévues, etc). L'**arrêté préfectoral du 26 septembre 2007** indique **21 aires regroupant 420 places de caravanes** (210 emplacements-ménage).

Le Schéma prévoit 4 sites d'accueil de **grands passages** (1 dans l'agglomération de Blois, 1 dans celle de Vendôme, 1 en Vallée du Cher et 1 en Sologne). Une **mission de médiation** pour l'accueil des grands passages a été mise en place par la Préfecture en avril 2005.

Les annexes du Schéma abordent également la **problématique de la sédentarisation**. Une enquête de terrain a été menée en 2002 après des familles en voie de sédentarisation par Tsigane Habitat dans le cadre du diagnostic annexé au Schéma.

Aires d'accueil et sédentarisation des gens du voyage

Fin avril 2009, on recense dans le département **16 aires d'accueil des gens du voyage ouvertes** sur les **21 inscrites au titre du schéma** :

Leur capacité d'accueil s'élève au total à 334 places caravanes sur les 420 prévues au plan (soit un taux de réalisation de près de 80 %).

Les aires de Savigny-sur-Braye et Gièvres devraient ouvrir au

cours du second trimestre 2009. A Salbris et Fréteval l'ouverture prévisionnelle a été repoussée à 2010.

Notons que l'aire de Sargé-sur-Braye est gérée directement par la communauté des Collines du Perche. Les autres collectivités délèguent à l'un des trois prestataires privés intervenant dans le département.

Etat d'avancement des aires d'accueil des gens du voyage inscrites au schéma départemental (avril 2009)

Date d'ouverture	Commune	Nature du terrain	Capacité	Maître d'ouvrage
15-mai-06	Saint-Aignan	Terrain structurant	20	CC Val de Cher - Saint-Aignan
22-mai-06	Noyers-sur-Cher	Aire familiale	20	CC Val de Cher - Saint-Aignan
10-juil-06	Contres	Aire familiale	20	CC du Controis
12-févr-07	Onzain	Aire familiale	24	CC Beauce - Val de Cisse
21-mai-07	Saint-Laurent-Nouan	Aire familiale	12	CC Pays de Chambord
01-juil-07	Chissay-en-Touraine	Terrain structurant	28	CC du Cher à la Loire
03-sept-07	Vineuil	Terrain structurant	44	Agglopolys
03-déc-07	Romorantin-Lanthenay	Terrain structurant	36	Romorantin-Lanthenay
03-juil-08	Chaussée-Saint-Victor	Aire familiale	16	Agglopolys
12-déc-08	Selles-sur-Cher	Aire familiale	16	Selles-sur-Cher
09-janv-09	Vendôme	Terrain structurant	26	CC Pays de Vendôme
19-janv-09	Naveil	Aire familiale	12	CC Vendômois Rural
30-janv-09	Montoire-sur-le-Loir	Aire familiale	24	CC Pays de Ronsard
01-fév-09	Sargé-sur-Braye	Aire familiale	12	CC Collines du Perche
12-fév-09	Lamotte-Beuvron	Aire familiale	12	CC Cœur de Sologne
1-avr-09	Nouan-le-Fuzelier	Aire familiale	12	CC Cœur de Sologne
Nombre de places réalisées			334	

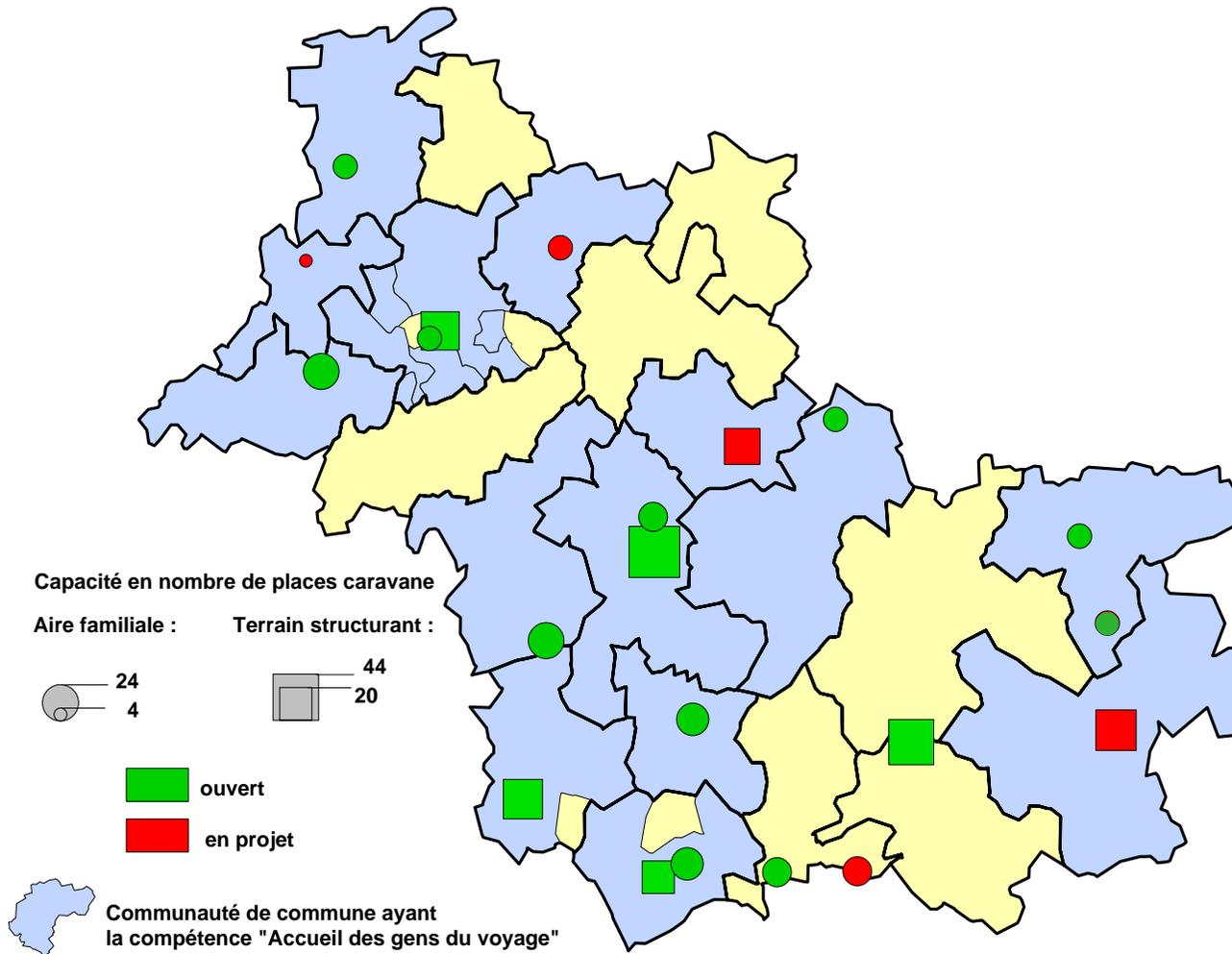
Date d'ouverture prévue	Commune	Nature du terrain	Capacité	Maître d'ouvrage
Mai 2009	Savigny-sur-Braye	Aire familiale	4	CC des Côteaux de la Braye
Juin 2009	Gièvres	Aire familiale	16	Gièvres
Sept. 2009	Mer	Terrain structurant	24	CC Beauce Ligérienne
2010	Salbris	Terrain structurant	30	CC Sologne des Rivières
2010	Fréteval	Aire familiale	12	CC Haut Vendômois
Nombre de places à réaliser			86	

D'après source : DDEA - Avril 2009

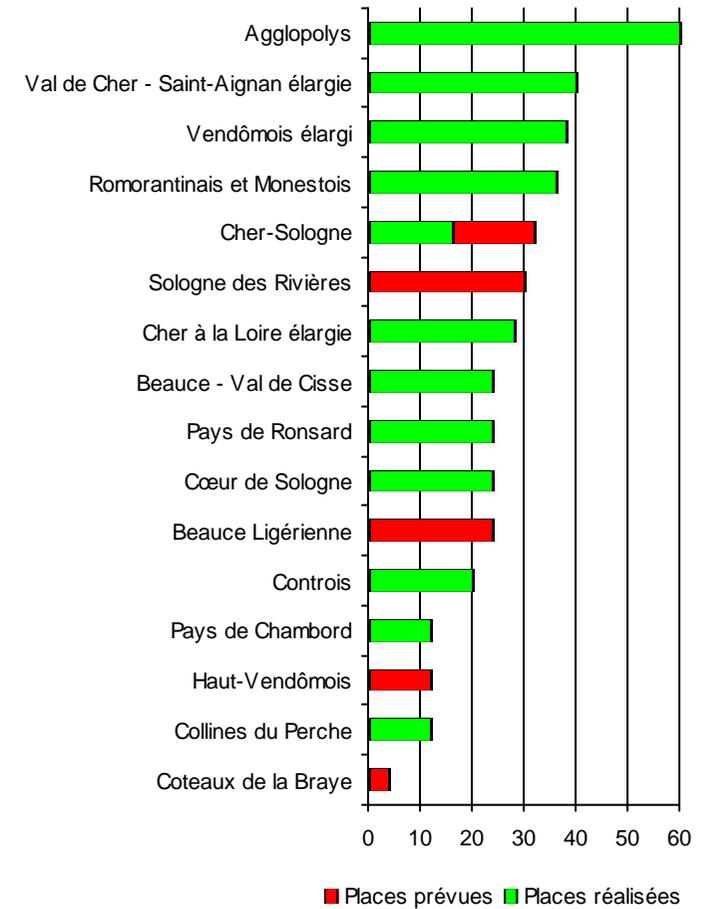
15 communautés de communes sur les 22 existantes début 2009 ont inscrit dans leur groupe de **compétences** "habitat - cadre de vie" l'**accueil des gens du voyage**, afin de pouvoir

assurer l'acquisition foncière nécessaire, la création puis la gestion et l'entretien des aires réalisées.

Aires d'accueil des gens du voyage inscrites au schéma départemental et situation au 28/04/09



Nombre de places caravane réalisées et prévues au schéma par territoire



D'après source : DDEA - 04/09

D'après sources : DDEA - Préfecture

Principaux résultats de l'enquête auprès des familles sédentarisées ou en voie de sédentarisation de 2002

160 à 200 familles concernées.

108 ménages rencontrés dans les principaux secteurs identifiés, soit 474 personnes (222 adultes et 252 enfants).

58 terrains dont 51 sont propriétés des familles, parfois depuis plusieurs décennies, d'où leur ancrage dans certains territoires.

La plupart des terrains sont situés en zone non constructible, 17 en zone inondable.

Le niveau d'équipement (eau, électricité, assainissement) est généralement faible. De nombreux raccordements sont précaires, les branchements électriques ont souvent un caractère provisoire.

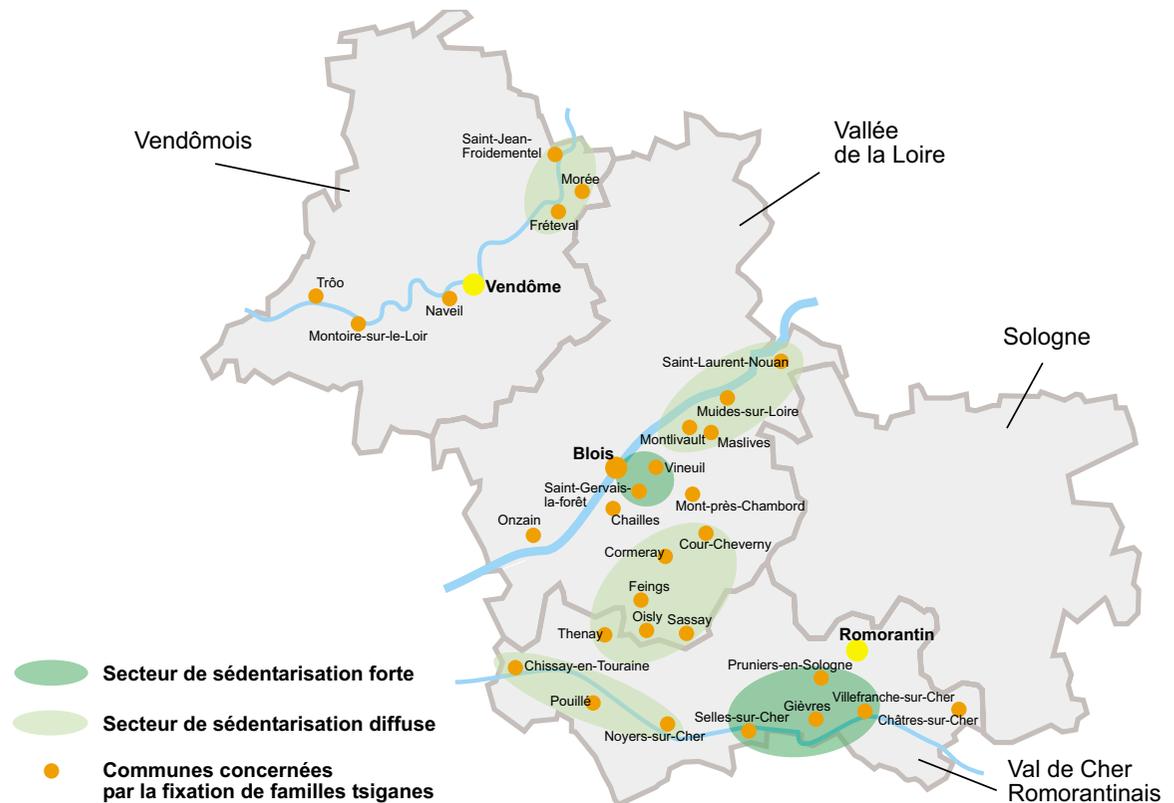
L'enquête relative à la **sédentarisation des gens du voyage**, conduite en 2002, a fait état de **160 à 200 familles**. En **Vallée du Cher**, une très forte concentration est constatée autour de Gièvres (au moins 70 familles). Un second secteur de fixation concerne une quarantaine de familles dans le **sud de l'agglomération blésoise** (à la Boire, sur la commune de Blois et à Vineuil notamment). Plusieurs autres secteurs sont identifiés, avec une quinzaine de familles : sur la rive gauche de la Loire en amont de Blois, dans le Controis, en Vallée du Cher entre Noyers-sur-Cher et Chissay-en-Touraine ou dans le secteur de Morée - Fréteval.

En 2003, le SIAB a lancé pour 3 ans une **action spécifique** inscrite dans le Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées 2002-2007 et le PLH du Blaisois **en vue de développer un habitat adapté** pour les gens du voyage en voie de sédentarisation : la mise en place d'une **"MOUS sédentarisation"**.

25 familles étaient potentiellement concernées, **12 d'entre elles devant être relogées prioritairement** en raison de leur installation dans le secteur inondable de la Boire (ZAD de la Bouillie) partagé entre Blois, Vineuil et Saint-Gervais-la-Forêt. Des recherches foncières ont été menées, des démarches engagées avec les collectivités locales concernées ainsi qu'un travail auprès des familles pour étudier le mode d'habitat le mieux adapté à chaque situation (locatif, accession). **Les démarches n'ont cependant pas abouti**, les délais de mise en oeuvre de ce type d'opération étant nécessairement longs.

La **commission consultative** "gens du voyage" a décidé de lancer des **travaux sur la thématique de la sédentarisation** afin d'éviter que les aires aménagées ne soient occupées "durablement" par des populations sédentarisées et d'apporter à celles-ci des conditions de vie adaptées à leur besoin. **La DDEA a engagé en avril 2009 un recensement** auprès de toutes les collectivités en vue de quantifier, localiser et qualifier les besoins de ces populations.

Secteurs de sédentarisation de familles du voyage en 2002



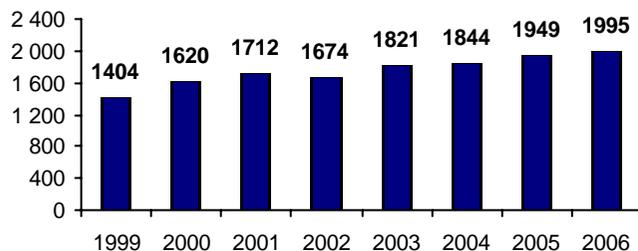
Source et cartographie Tsigane Habitat

4 - Le fonctionnement du marché du logement

La dynamique de construction

Forte croissance de la construction de logements

Nombre de logements mis en chantier en Loir-et-Cher depuis 1999 (moyenne sur 3 ans)

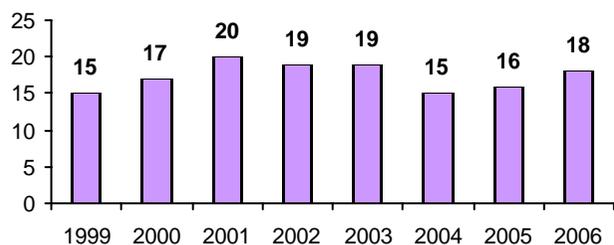


D'après source : DRE - SITADEL

Nota : pour tenir compte des variations, il est attribué une moyenne sur trois ans à chaque année.

Exemple : pour l'année 2000, la valeur est égale à la somme des années 1999, 2000 et 2001, divisée par 3.

Part des logements collectifs mis en chantier en Loir-et-Cher depuis 2000 (moyenne sur 3 ans - en %)



D'après source : DRE - SITADEL

Avertissement :

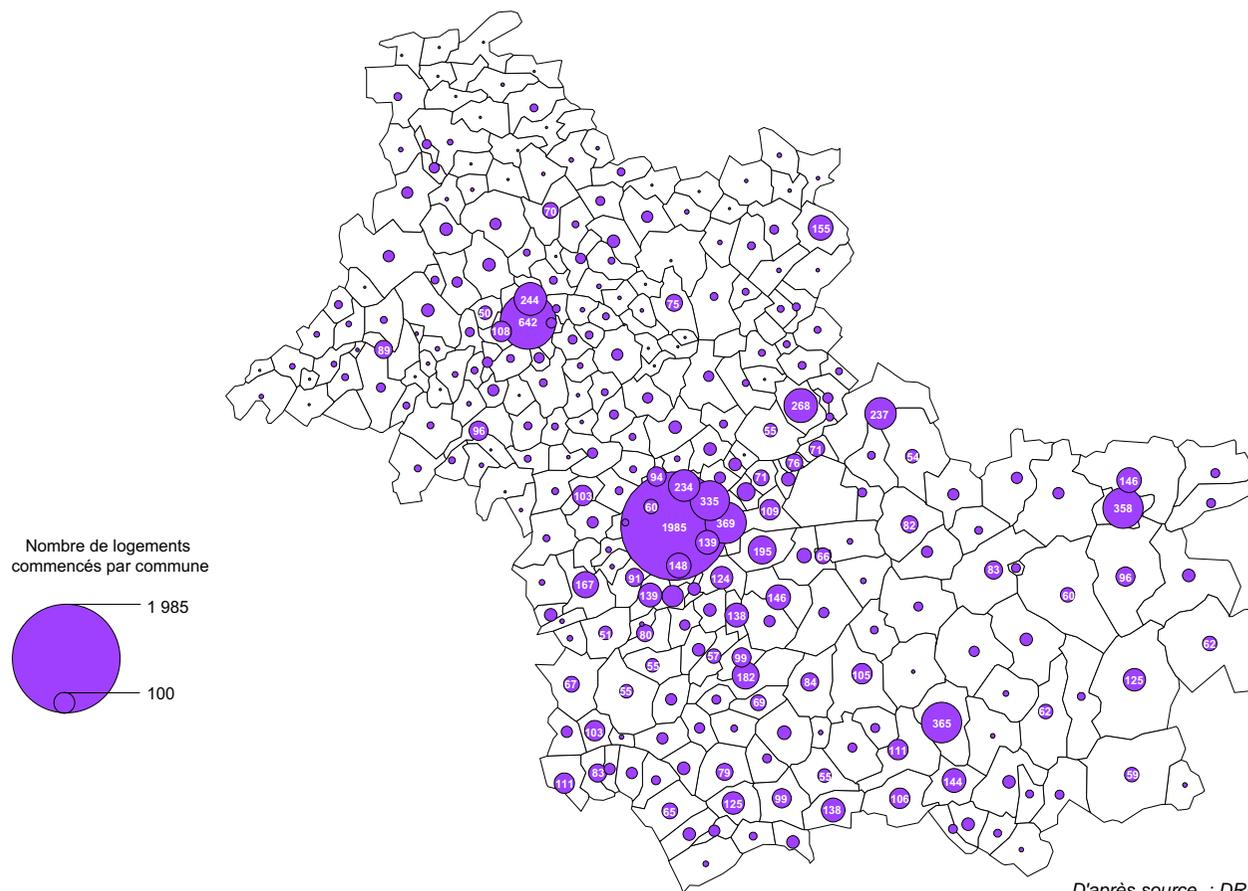
En 2007, les données concernant la ville de Romorantin sont très incomplètes. Une grande partie des informations communiquées par la ville, qui instruit désormais les permis de construire, n'a pu être intégrée dans SITADEL.

La construction de logements a connu un véritable essor en Loir-et-Cher depuis 2000, battant record sur record (à part un petit creux en 2003). Ainsi, **plus de 14 820 logements ont été construits** au cours des 8 dernières années, soit **41 % de plus** que durant les 8 années précédentes. Il s'est construit en moyenne **1 853 logements par an** depuis 2000, soit **542 de plus** qu'entre 1992 et 1999. La baisse du taux des crédits et le dynamisme économique ont permis à un nombre croissant de ménages de satisfaire leur aspiration d'être propriétaire de leur habitation. Il convient de souligner que les volumes se sont régulièrement accrus depuis 2000, atteignant leur maximum en 2007.

La **répartition spatiale est un peu plus équilibrée** dans la période récente, les 3 principaux périmètres captant moins de la moitié des nouvelles habitations (48 % contre 52 % entre 1992 et 1999). **L'étalement urbain est patent**, touchant des territoires très ruraux comme la Beauce Oratorienne par exemple. On assiste également à une **densification croissante de l'habitat en 2^{ème} couronne de Blois** et plus particulièrement **au sud**.

On compte une proportion un peu plus importante que précédemment de logements collectifs parmi les nouvelles constructions (18 %), mais la maison individuelle demeure le type d'habitat privilégié.

Nombre de logements mis en chantier au cours de la période 2000 - 2007



D'après source : DRE - SITADEL

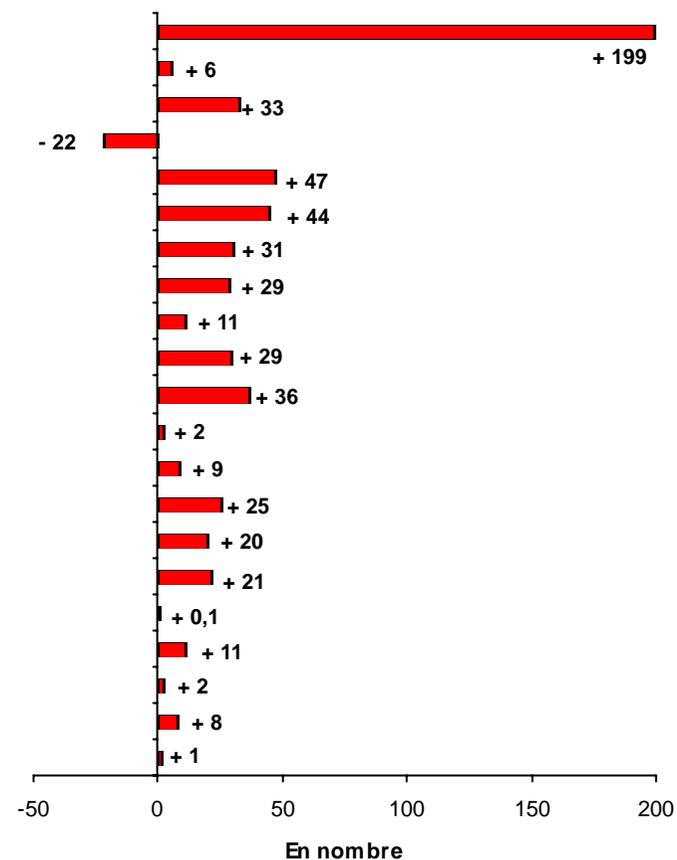
Construction de logements entre 2000 et 2007 par territoire selon le type

Territoire	Logements collectifs		Logements individuels		Nb.	Ensemble Evolution par / à 92-99 (%)	Nb annuel moyen
	Nb.	%	Nb.	%			
Agglopolys	1 708	37,9	2 801	62,1	4 509	+ 54	564
Vendômois élargi	405	26,0	1 150	74,0	1 555	+ 3	194
Pays de Chambord	91	8,3	1 004	91,7	1 095	+ 31	137
Romorantinais et Monestois*	83	10,2	731	83,8	814	- 18	102
Cœur de Sologne	147	21,3	543	78,7	690	+ 121	86
Cher à la Loire élargi	49	7,2	631	92,8	680	+ 109	85
Beauce - Val de Cisse	48	7,5	594	92,5	642	+ 61	80
Controis	22	3,6	583	96,4	605	+ 60	76
Cher-Sologne	35	5,9	561	94,1	596	+ 18	75
Val de Cher - Saint-Aignan élargi	25	4,3	558	95,7	583	+ 67	73
Beauce Ligérienne	48	8,7	501	91,3	549	+ 113	69
Sologne des Etangs élargi	1	0,2	457	99,8	458	+ 4	57
Sologne des Rivières	9	2,1	425	97,9	434	+ 19	54
Beauce et Gâtine	7	2,0	339	98,0	346	+ 142	43
Beauce et Forêt	34	14,5	201	85,5	235	+ 209	29
Beauce Oratorienne	7	3,0	224	97,0	231	+ 267	29
Pays de Ronsard	3	1,3	222	98,7	225	0	28
Haut-Vendômois	2	0,9	214	99,1	216	+ 67	27
Collines du Perche	0	0,0	157	100,0	157	+ 10	20
Coteaux de la Braye	6	3,9	148	96,1	154	+ 69	19
Perche Vendômois	0	0,0	46	100,0	46	+ 28	6
Loir-et-Cher	2 730	18,4	12 090	81,6	14 820	+ 41	1 853

D'après source DRE - SICLONE/SITADEL

* voir avertissement p. 85

Evolution du nombre annuel moyen
de logements construits
Période 2000/2007 par rapport à 1992/1999



D'après source DRE SICLONE - SITADEL

L'ordre du graphique est celui du tableau

Un taux de construction nouvelle élevé dans le sud Blaisois

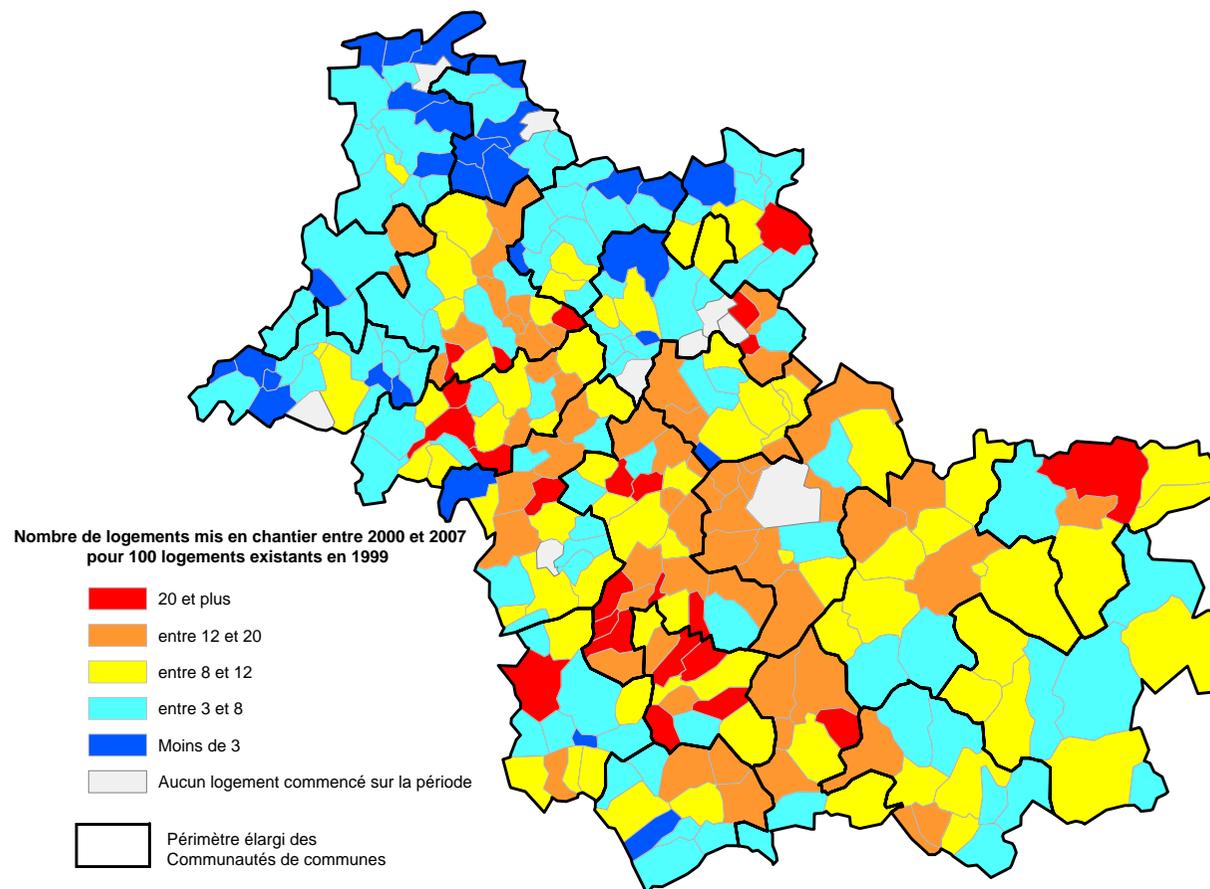
Rapporté au parc en début de période, le nombre des logements mis en chantier entre 2000 et 2007 permet de mesurer la dynamique de construction pour chaque territoire.

Pour l'ensemble du département, on compte un peu **plus de 9 logements neufs pour 100 existant** dans le parc initial. Les deux principaux axes structurants du Loir-et-Cher, **Vendôme - Blois - Romorantin et la vallée de la Loire**, sont ceux où la **dynamique est la plus importante**. A l'opposé, la **majeure partie du nord du département présente un faible taux de construction neuve**.

Quelques territoires bénéficient donc d'une proportion élevée de nouveaux logements. Ce sont **en priorité le Controis, Cœur de Sologne, le Pays de Chambord et Beauce et Gâtine**. Ils participent au phénomène de desserrement urbain déjà pointé auparavant.

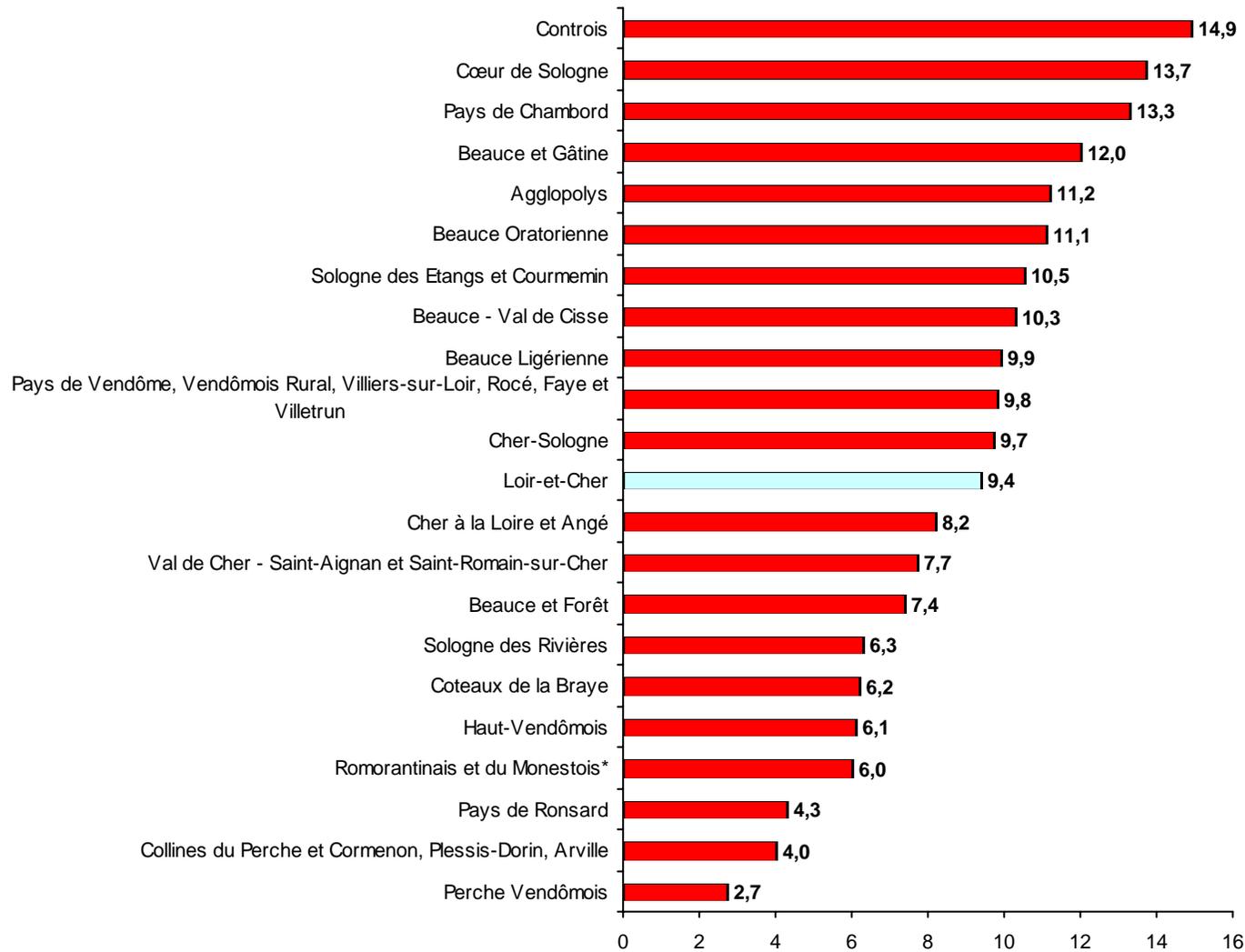
Le **taux de construction nouvelle d'Agglopolys est également supérieur à la moyenne** départementale. Le périmètre, assez étendu, comprend en effet des communes où le parc s'est en proportion nettement développé dans la période récente, tant au nord qu'au sud de la Loire.

Taux de construction nouvelle entre 2000 et 2007



D'après sources DRE (SITADEL) - INSEE (RGP99)

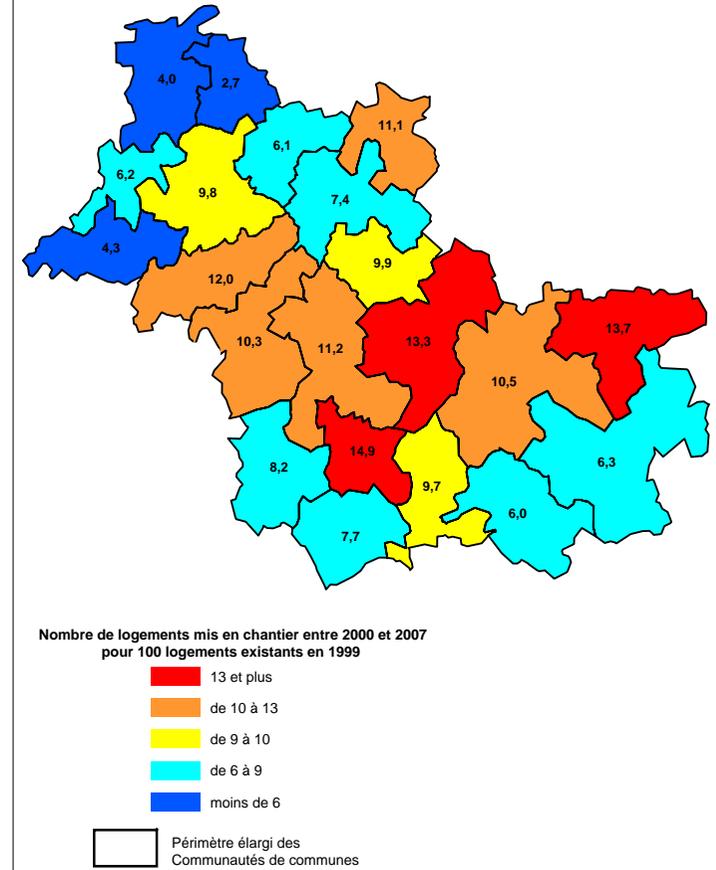
Taux de construction nouvelle 2000-2007 par territoire



D'après sources DRE (SITADEL) - INSEE (RGP99)

* Rappelons qu'en 2007, les données concernant la ville de Romorantin ne sont pas significatives

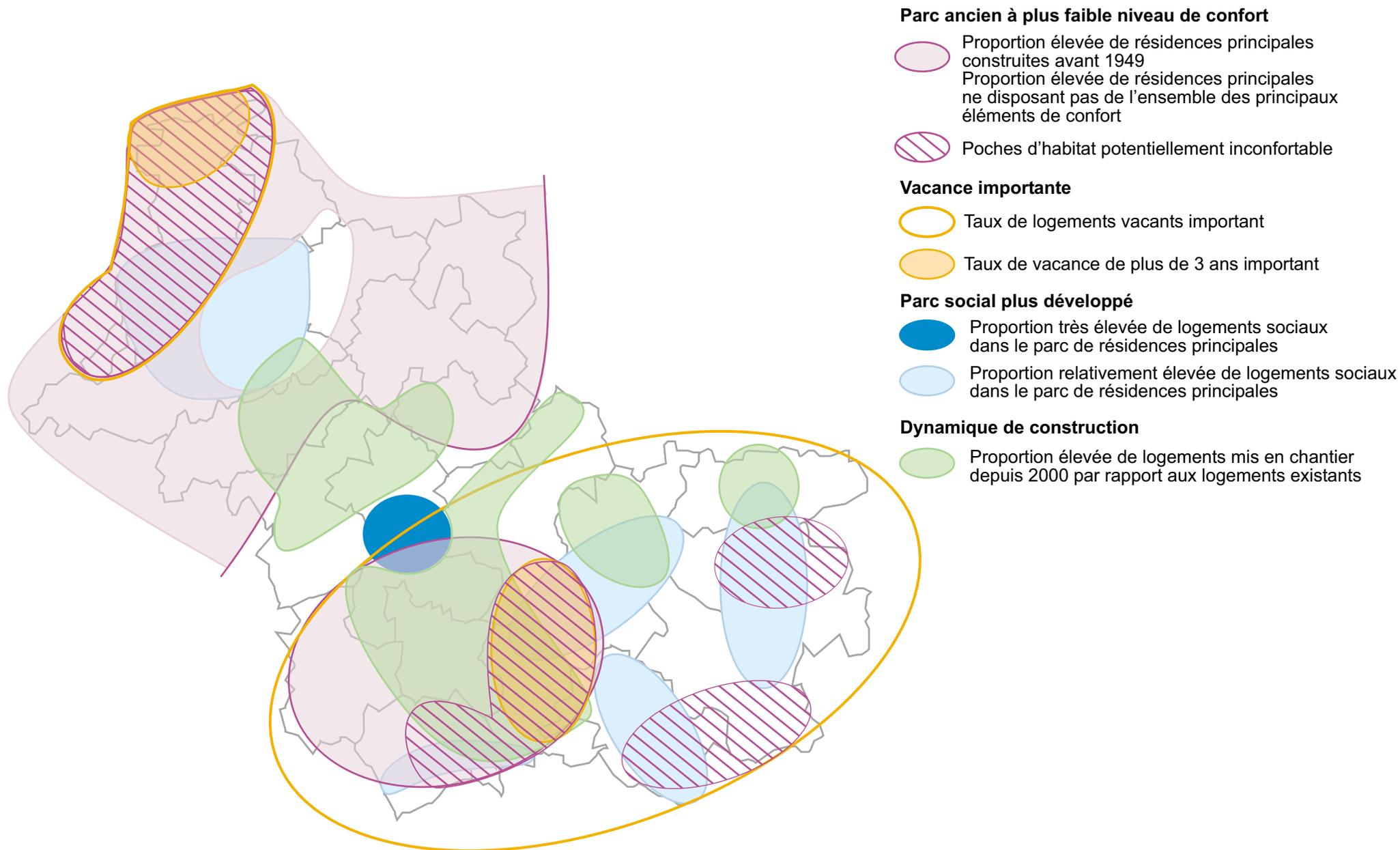
Taux de construction nouvelle 2000-2007 par territoire



D'après sources DRE (SITADEL) - INSEE (RGP99)

Caractérisation des logements et dynamique de construction

ancienneté et confort du parc, vacance et parc social



Le logement diffus a été prépondérant au cours des dernières années

Des éléments chiffrés ont été recueillis auprès des communes sur les logements construits au cours des dernières années, hors logements locatifs sociaux des organismes HLM. Compte tenu de l'absence de réponse d'un certain nombre d'entre elles, aucune comparaison ne peut être établie avec les données disponibles par ailleurs. En revanche, la répartition des logements mis sur le marché en fonction de la nature du projet apporte un éclairage intéressant.

C'est le cas en particulier pour les **réhabilitations**. **Celles-ci seraient fréquentes dans certains territoires**, situés tous dans le nord du département : Coteaux de la Braye et Haut-Vendômois (près de 40 % des logements construits au cours des 5 dernières années), Beauce et Gâtine, Pays de Ronsard et Perche Vendômois (35 % environ, mais peu de constructions pour la troisième), Beauce Oratorienne (plus de 30 %). Dans l'ensemble, les réhabilitations représenteraient plus de **13 % des logements**

mis sur le marché.

Les **constructions diffuses seraient de loin les plus nombreuses** : **60 %** environ des nouveaux logements. Pour Agglopolys et Val de Cher - Saint-Aignan, cette proportion atteindrait presque les trois-quarts.

Les **lotissements** auraient concentré globalement **un quart des logements neufs**. Ils seraient nettement plus fréquents dans plusieurs périmètres et notamment les communautés Cœur de Sologne et des Collines du Perche (nettement plus de 50 %).

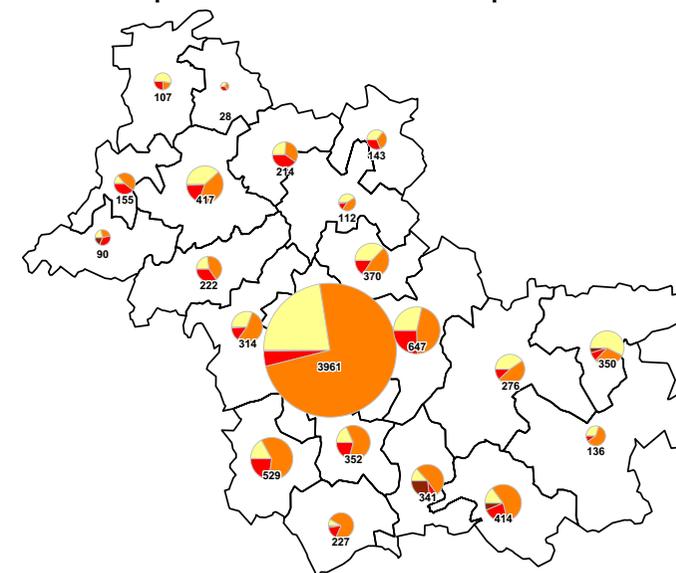
La prépondérance accordée au logement diffus correspond aux attentes de la population telles qu'elles sont apparues au cours de l'analyse. Elle présente un inconvénient pour les collectivités dans la mesure où elle est moins facilement prévisible. Les risques relatifs à un étalement urbain non maîtrisé sont également plus grands.

Les logements construits au cours des 5 dernières années selon les municipalités

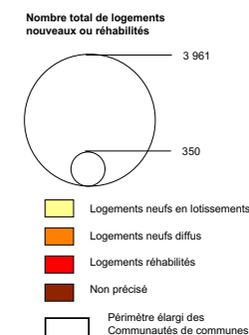
Territoire	Total	Lotissement		Diffus		Réhabilitation		Non précisé
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Agglopolys	3 961	892	22,5	2914	73,6	147	3,7	8
Beauce - Val de Cisse	314	97	30,9	170	54,1	44	14,0	3
Beauce et Forêt	112	46	41,1	48	42,9	15	13,4	3
Beauce et Gâtine	222	51	23,0	94	42,3	77	34,7	0
Beauce Ligérienne	370	138	37,3	174	47,0	58	15,7	0
Beauce Oratorienne	143	51	35,7	47	32,9	45	31,5	0
Cher à la Loire élargie	529	90	17,0	318	60,1	121	22,9	0
Cher-Sologne	341	45	13,2	177	51,9	27	7,9	92
Cœur de Sologne	350	201	57,4	103	29,4	29	8,3	17
Collines du Perche	107	57	53,3	22	20,6	28	26,2	0
Controis	352	64	18,2	214	60,8	74	21,0	0
Coteaux de la Braye	155	22	14,2	72	46,5	61	39,4	0
Haut-Vendômois	214	56	26,2	72	33,6	85	39,7	1
Pays de Chambord	647	185	28,6	298	46,1	164	25,3	0
Pays de Ronsard	90	19	21,1	23	25,6	31	34,4	17
Perche Vendômois	28	9	32,1	9	32,1	10	35,7	0
Romorantinais et Monestois	414	61	14,7	233	56,3	94	22,7	26
Sologne des Etangs élargie	276	112	40,6	131	47,5	33	12,0	0
Sologne des Rivières	136	41	30,1	82	60,3	13	9,6	0
Val de Cher - Saint-Aignan élargie	227	19	8,4	166	73,1	36	15,9	6
Vendômois élargi	417	160	38,4	176	42,2	77	18,5	4
Ensemble	9 405	2 416	25,7	5 543	58,9	1 269	13,5	177

D'après source Observatoire - Enquête communale 2008

Les logements construits au cours des 5 dernières années par territoire selon les municipalités



D'après source Observatoire - Enquête communale 2008



ECLN (Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs) est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers.

Le champ de l'enquête couvre les permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers. Sont donc exclus :

- le secteur locatif (permis de construire destinés à la location)
- les constructions individuelles réalisées par des particuliers en vue de leur occupation personnelle (permis de construire d'un logement)
- les logements construits par l'Etat, les collectivités locales et les sociétés nationalisées
- l'ensemble des logements de fonction
- les programmes de réhabilitation.

Le questionnaire est à deux niveaux :

Le questionnaire de base décrit le programme de construction. Il est rempli la première fois pour tout nouveau programme suivi par l'enquête. Il permet :

- . d'identifier le programme et de connaître ses caractéristiques : numéro de permis de construire, nom et adresse du programme... ;
- . de recueillir des éléments portant sur sa qualité : catégorie, éléments de confort
- . d'identifier les interlocuteurs : pétitionnaire, promoteur, correspondant.

La fiche "tranche" assure le suivi de la commercialisation du programme suivant le nombre de pièces des logements. Elle est ouverte dès qu'une partie ou la totalité du programme est offerte à la vente et que sa commercialisation est en cours lors du trimestre enquêté. Elle décrit :

- les mises en vente, soit les logements nouvellement offerts à la vente au cours du trimestre enquêté ;
- le nombre de logements vendus : ce sont plus exactement les logements réservés, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'une réservation avec dépôt d'arrhes, ou vendus sans réservation préalable au cours du trimestre écoulé ;
- le nombre de logements disponibles à la vente à la fin du trimestre. Ils sont obtenus par différence entre les logements mis en vente et les logements vendus, auxquels on rajoute les stocks à la fin du trimestre précédent. Ils seront éventuellement modifiés sur la fiche tranche du trimestre suivant pour tenir compte d'une part des annulations (renoncement à la vente malgré la réservation), d'autre part des retraits de commercialisation (abandon partiel ou total, mise en location, mise en location-accession, vente en multipropriété ou en globalité, retrait de vente, transformation de logements) ou encore de la modification de la structure par nombre de pièces des logements commercialisés.

Pour les logements vendus, sont demandés selon la taille du logement :

- la surface moyenne des terrains, ou balcons et terrasses (en mètre-carré) ;
- le nombre de logements destinés à l'investissement locatif : ce système consiste à acheter un ou plusieurs logements pour le (ou les) louer et de se constituer ainsi un patrimoine et percevoir des revenus complémentaires ;
- la surface habitable moyenne : pièces principales d'habitation, de service (cuisine, wc, salle de bains) et de circulation (hall, couloir) ;
- le prix moyen : il s'agit pour le collectif du prix du logement, garage ou parking exclu, et pour les maisons individuelles groupées du prix global de la maison, de ses dépendances et du terrain.

Les stocks de logements groupés se gonflent depuis quelques mois

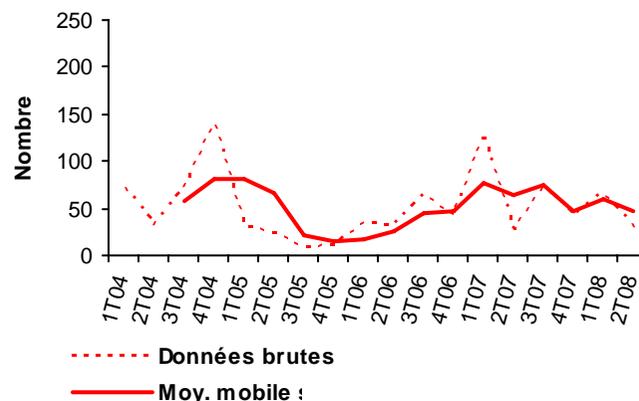
En complément des données sur la construction, un éclairage intéressant est apporté par l'enquête ECLN (voir ci-contre) sur la **commercialisation des logements neufs** initiés dans le cadre d'un programme.

Par delà les inévitables évolutions saisonnières, **on perçoit depuis quelques mois une tendance inverse entre les ventes et les stocks**, particulièrement pour les logements collectifs : les premières se tassent depuis la mi-2007, tandis que les

seconds augmentent. La multiplication des programmes de standing, en particulier à Blois, faisaient d'ailleurs craindre aux observateurs une surcapacité bien avant que la crise éclate.

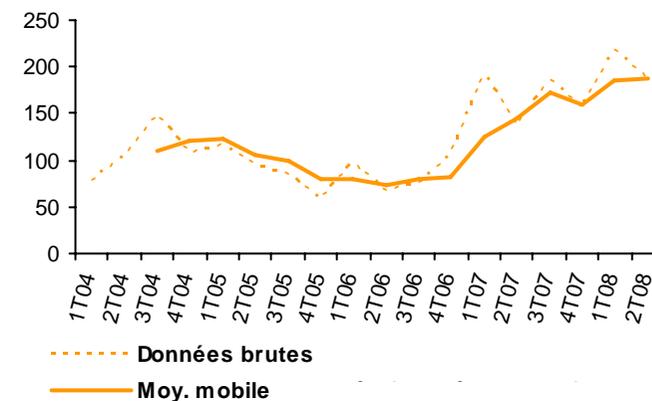
Les lotissements de maisons individuelles (plus de 5 unités) portent sur des volumes plus limités. Ils connaissent également un gonflement très important des stocks depuis le dernier trimestre 2007. Les livraisons ont été nombreuses et l'écoulement s'est trouvé contrarié par le retournement du marché.

Logements collectifs vendus



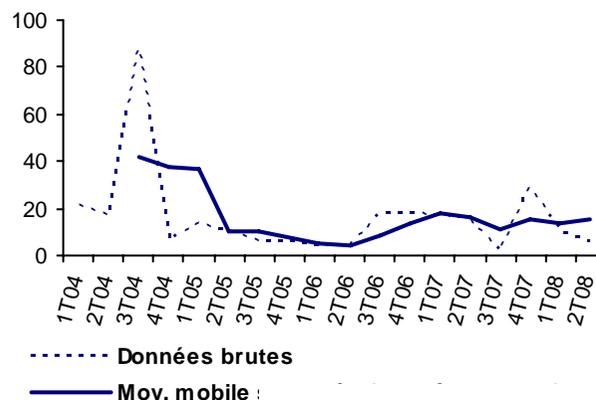
Daprès source DRE - ECLN

Stocks de logements collectifs



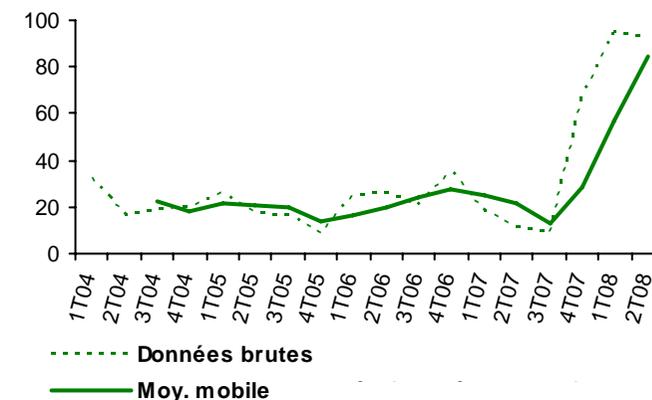
Daprès source DRE - ECLN

Maisons individuelles vendues



Daprès source DRE - ECLN

Stocks de maisons individuelles



Daprès source DRE - ECLN

Envolée des transactions dans l'immobilier ancien depuis 2004, mais recul en 2008

Si le marché de la construction neuve a été particulièrement actif au cours des dernières années, celui de l'immobilier ancien ne l'a pas été moins. **Les prix se sont envolés, ainsi que les volumes de transactions.**

Deux indicateurs permettent d'en témoigner : le montant trimestriel des transactions (Services Fiscaux) et celui des droits de mutation (Conseil général).

Assez stable jusqu'en 2003, le **marché a décollé véritablement en 2004**. La croissance des droits de mutation est comprise entre 15 et 20 % par an en 2004, 2005 et 2007, moins soutenue en 2006.

Les transactions ont enregistré des sommets au cours des deux derniers trimestres 2007. Le **début de l'année 2008 a vu une correction** et un recul des montants. Celui-ci n'est,

pour l'heure, pas excessif. Pour les deuxième et troisième trimestres 2008, la baisse s'établit autour de 10 % par rapport aux mêmes trimestres de 2007.

Les informations précédentes (stocks de logements neufs en augmentation sensible) et les présentes (diminution des transactions dans l'immobilier ancien) montrent que **le retournement du marché s'est effectué de façon assez brusque.**

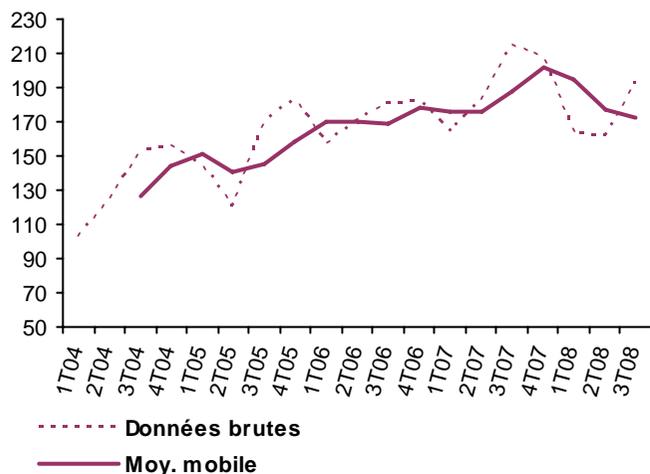
La **crise économique et financière**, son impact sur le pouvoir d'achat et le moral des ménages, notamment en raison des licenciements, des mesures de chômage partiel, etc., **vont peser d'un grand poids sur le fonctionnement du marché** au cours des mois, voire des années qui viennent.

Par **immobilier ancien**, on entend des logements de plus de deux ans

Définition :

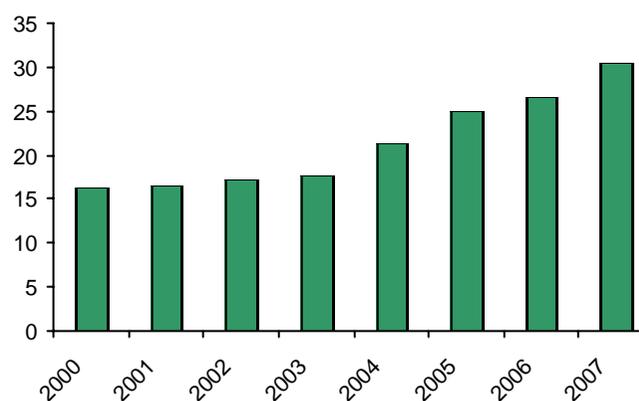
Les **droits d'enregistrement (ou de mutation)** s'appliquent à la quasi totalité des mutations à titre onéreux portant sur des biens immobiliers, c'est-à-dire à tous les immeubles par nature (logements, locaux professionnels ou commerciaux, terrains, etc.), aux droits afférents (usufruit, nue-propriété) ainsi qu'à certains titres de sociétés.

Montant des transactions dans l'immobilier ancien
(en millions d'euros)



Daprès source Direction des Services Fiscaux

Montant des droits de mutation encaissés par
le département (en millions d'euros)



Daprès source Conseil général

Méthodologie

Afin d'assurer la confidentialité des transactions et garantir la représentativité des calculs, Perval impose de ne publier aucun chiffre dès lors qu'il fait référence à moins de 5 transactions.

Pour affiner la connaissance des superficies et des prix moyens des biens cédés, il a été **choisi de retirer les terrains d'une superficie inférieure à 200 m² ou supérieure à 5 000 m².**

Evolution du nombre de transactions de terrains constructibles à usage d'habitation compris de 200 à 5 000 m² enregistrées en Loir-et-Cher

	2001	2006	Evol. 01/06
Nombre de mutations	811	881	8,6%
Surface moyenne des terrains en m ²	1 515	1 563	3,2%
Prix moyen des transactions (en euros courants TTC)	18 585	31 338	68,6%
Prix moyen du m ² (en euros courants TTC) (1)	12,4	20,3	62,8%

*D'après source : Fichier PERVAL 2006 et 2001
(Ne sont retenues que les transactions pour lesquelles le prix est connu)*

Le marché immobilier

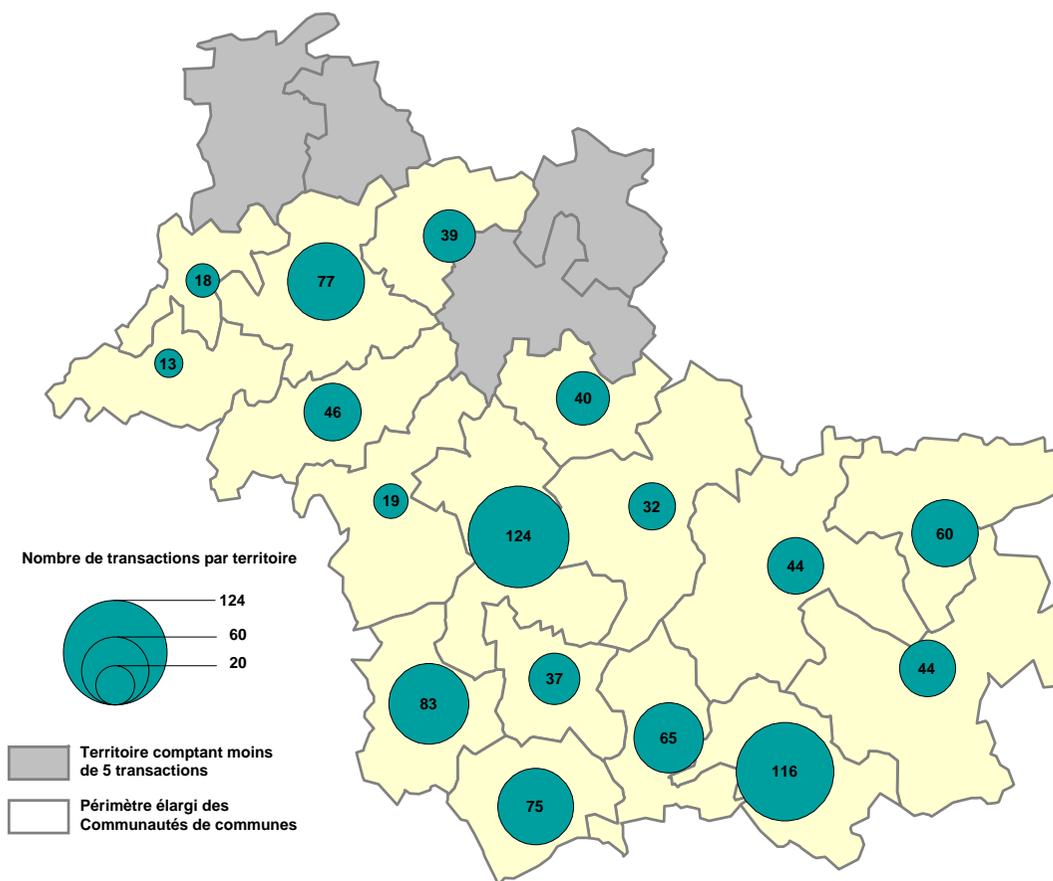
Des ventes de terrains à bâtir soutenues malgré une hausse des prix

La base de données Perval est un **système d'enregistrement des transactions immobilières réalisées par les notaires**. Elle est alimentée à partir des actes transmis par les notaires sur la base du **volontariat** ; il s'agit d'un **recueil partiel des transactions réalisées**. Les résultats doivent être interprétés avec une grande prudence.

1 446 mutations de terrains constructibles en Loir-et-Cher ont été enregistrées en 2006. 65 % concernent des terrains à usage d'habitation.

Entre 2001 et 2006, les données enregistrées dans Perval relatives aux terrains à bâtir ont connu une croissance en volume de près de 10 %. Malgré une baisse très sensible (- 41 % en 6 ans), Agglopolys capte le plus grand nombre de transactions en 2006. Elle précède de peu le territoire du Romorantinais élargi qui a connu une augmentation importante des enregistrements (+ 27 %). C'est le cas également pour la Communauté du Cher à la Loire (2 fois plus de mutations consignées).

Nombre de transactions de terrains constructibles à usage d'habitation enregistrées en 2006



D'après source : Fichier PERVAL 2006

Des terrains plus petits en périphérie des villes

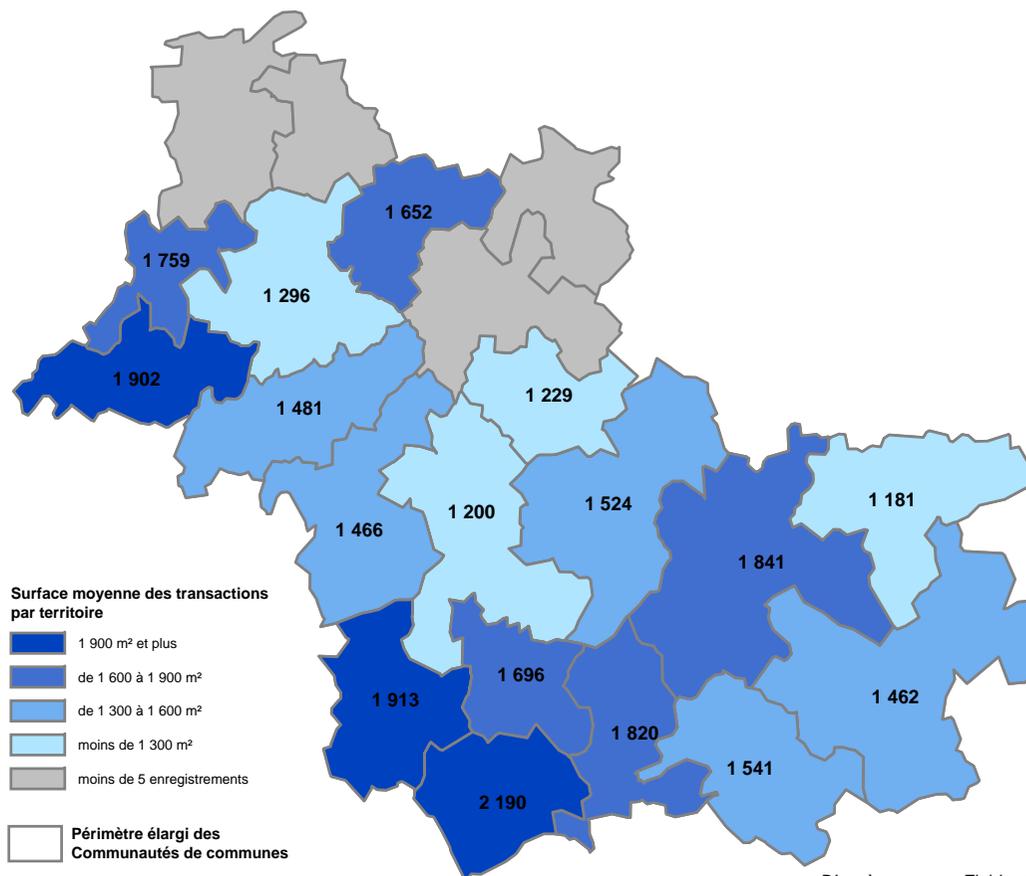
Une analyse détaillée par commune et par transaction fait apparaître des terrains d'une superficie "hors norme". L'hypothèse est qu'une partie seulement de ceux-ci est constructible. Pour affiner la connaissance des superficies et des prix moyens des biens cédés, il a été **choisi de retirer les terrains d'une superficie inférieure à 200 m² ou supérieure à 5 000 m²**.

Sur l'ensemble du département, **la surface moyenne des terrains à bâtir pour l'habitat atteint ainsi 1 560 m²**. Elle est légèrement supérieure à celle constatée en 2001.

Des différences sensibles sont observées selon les territoires.

En vallée du Cher et dans le Pays de Ronsard, les terrains avoisinent 2 000 m². A l'opposé, les superficies sont plus petites dans les territoires voisins de Blois, Vendôme, Mer et Lamotte-Beuvron (environ 1 200 m²). On remarque en particulier **des terrains de petite taille dans les communes périphériques de Blois et Vendôme** : Saint-Gervais-la-Forêt (670 m²), Vineuil (786 m²) et Areines (917 m²). C'est le cas également pour quelques localités comme Mer, Contres, Salbris et Cour-Cheverny. On enregistre un nombre de transactions assez limité dans les trois chefs lieux d'arrondissement. La superficie moyenne est plus étendue à Blois (1 400 m² mais seulement 8 transactions enregistrées) qu'à Romorantin (1 130 m²) et Vendôme (1 060 m²).

Surface moyenne des terrains constructibles de 200 à 5 000 m²
à usage d'habitation achetés en 2006



D'après source : Fichier PERVAL 2006
(Ne sont retenues que les transactions pour lesquelles le prix est connu)

Prix des terrains à bâtir en 2006 en région Centre par zone d'emploi



Méthodologie

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir est réalisée auprès d'un échantillon de particuliers ayant obtenu en 2006 l'autorisation de construire une maison individuelle. L'échantillon est tiré dans la base Sítadel qui recense les permis délivrés, avec une stratification par canton et un taux de sondage des 2/3. Les questions posées portent sur le terrain (mode d'acquisition, superficie, prix), sur la maison qu'il est prévu de construire (surface hors oeuvre nette, coût prévisionnel de la maison, degré de finition, mode de chauffage, type de maître d'oeuvre) et les caractéristiques du ménage (âge du chef de ménage et catégorie socio-professionnelle).

Des terrains moins chers qu'en région Centre

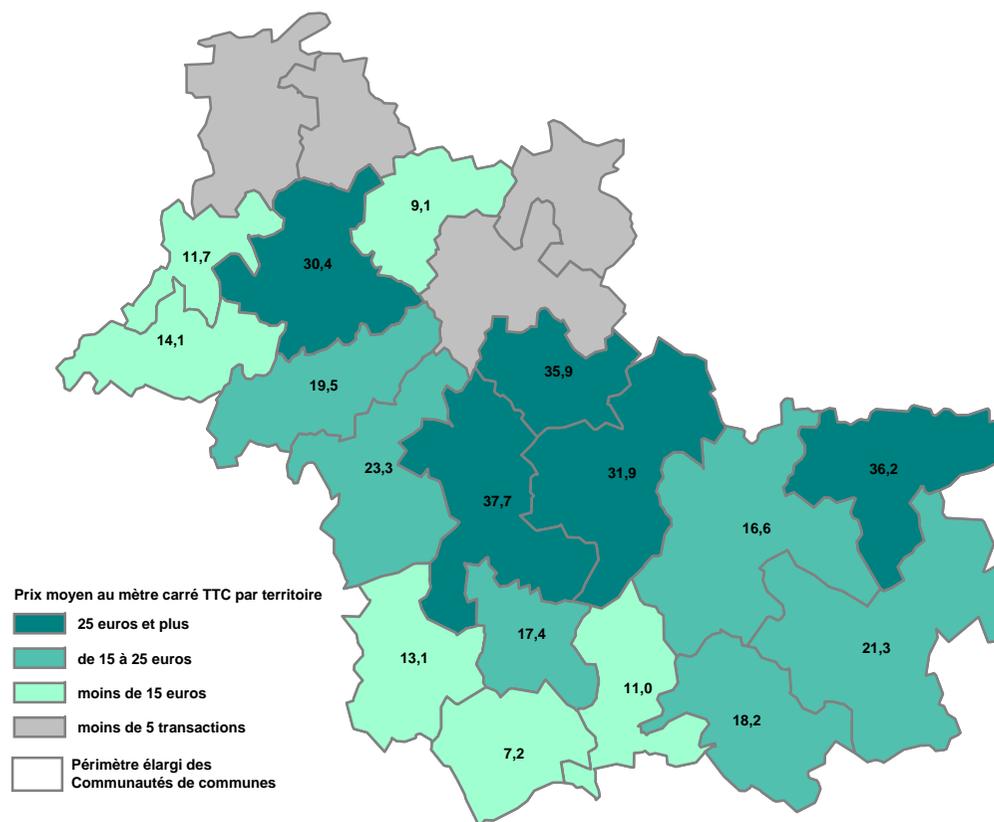
Le marché des terrains à bâtir a été marqué récemment par une **hausse importante des prix : + 69 %** (en euros courants) **en 5 ans. Le prix moyen au m²** est ainsi passé de 12,4 euros en 2001 à **20,3 euros en 2006**.

A noter que ces valeurs obtenues selon la méthodologie adoptée (exclusion des superficies extrêmes dans le fichier Perval) sont très voisines de celles qui ressortent de l'enquête réalisée par la DRE Centre en 2006 sur les terrains à bâtir achetés par des particuliers pour la construction d'une maison individuelle. Selon celle-ci, les prix moyens se situent en Loir-et-Cher entre **17,4 et 20,2 euros par m²** selon les zones d'emploi. **Ils sont largement inférieurs à la moyenne régionale qui s'établit à 29,3 euros par m².**

Les tensions n'apparaissent pas de même ampleur sur le territoire départemental. **Dans les zones les plus urbanisées, les prix sont supérieurs à 30 euros le m².** A noter cependant l'exception du Romorantinais. A l'opposé, les prix s'établissent à moins de 15 euros le m² en vallée du Cher, dans le Haut-Vendômois, les Coteaux de la Braye et le Pays de Ronsard.

Plusieurs communes en périphérie de Blois se caractérisent par une offre de foncier à bâtir nettement plus onéreuse avec une moyenne supérieure à 45 euros le m². C'est le cas notamment de Saint-Gervais-la-Forêt (66 euros le m²), Vineuil (60) et Chailles (48). Le phénomène est identique autour de Vendôme dans les communes d'Areines (48 euros le m²) et Naveil (45).

Prix moyen au m² des terrains constructibles de 200 à 5 000 m² à usage d'habitation enregistrés en 2006 par territoire (euros)

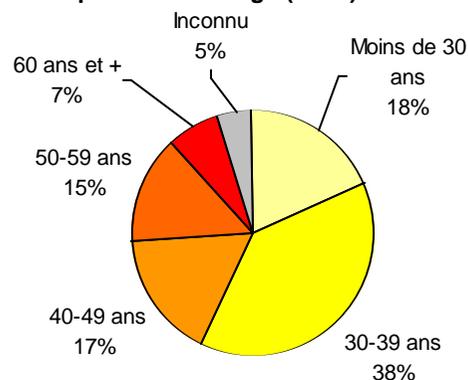


D'après source : Fichier PERVAL 2006
(Ne sont retenues que les transactions pour lesquelles le prix est connu)

Le marché des terrains à bâtir est particulièrement ouvert aux jeunes en 2006 : près de 6 acheteurs sur 10 ont moins de 40 ans. Plus on avance en âge, moins on est attiré par la perspective de faire construire sa maison.

Deux catégories socioprofessionnelles sont particulièrement représentées : les ouvriers et les professions intermédiaires. Leur poids est sensiblement plus élevé parmi les acheteurs de terrains que dans la population.

Répartition des acheteurs des terrains constructibles à usage d'habitation enregistrés en 2006 par tranche d'âge (en %)



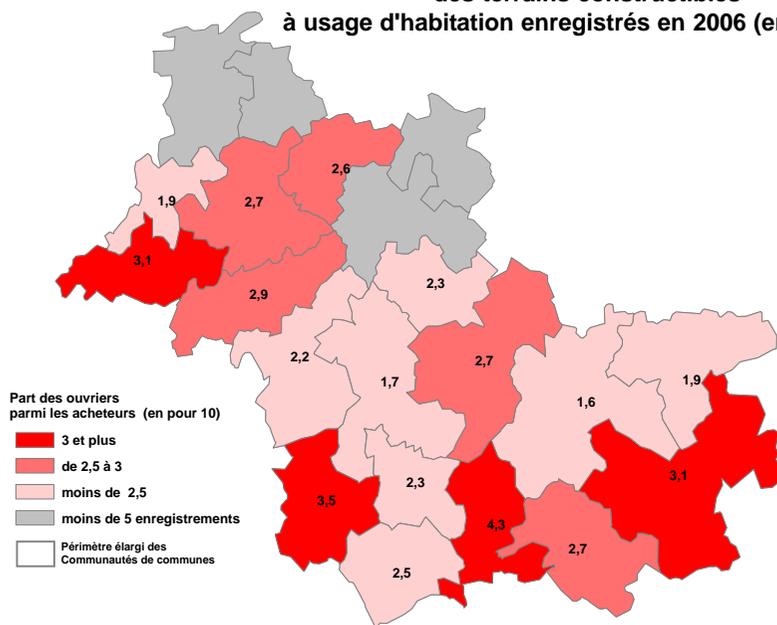
*D'après source : Fichier PERVAL 2006 (terrains de 200 à 5 000 m²)
(Ne sont retenues que les transactions pour lesquelles le prix est connu)*

Catégorie socioprofessionnelle des acheteurs des terrains constructibles à usage d'habitation enregistrés en 2006 (en %)



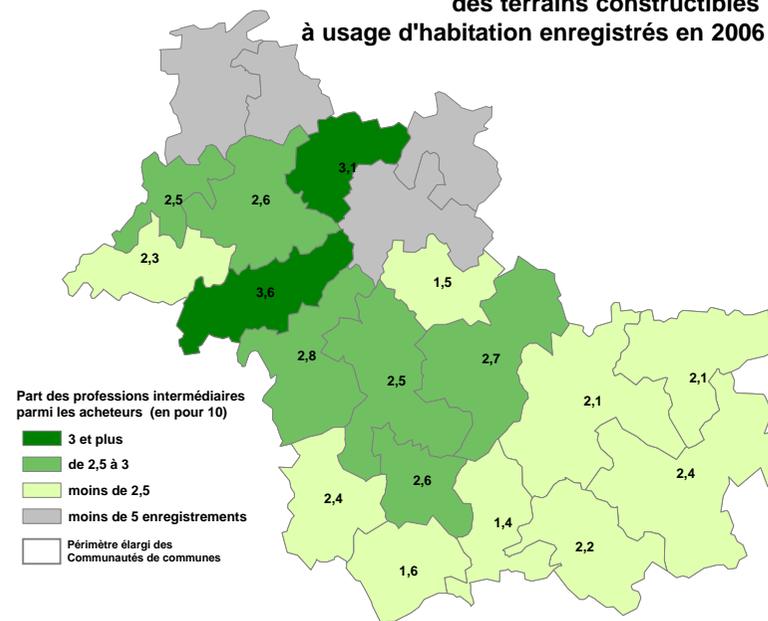
*D'après source : Fichier PERVAL 2006 (terrains de 200 à 5 000 m²)
(Ne sont retenues que les transactions pour lesquelles le prix est connu)*

Part des ouvriers parmi les acheteurs des terrains constructibles à usage d'habitation enregistrés en 2006 (en pour 10)



*D'après source : Fichier PERVAL 2006 (terrains de 200 à 5 000 m²)
(Ne sont retenues que les transactions pour lesquelles le prix est connu)*

Part des professions intermédiaires parmi les acheteurs des terrains constructibles à usage d'habitation enregistrés en 2006 (en pour 10)



*D'après source : Fichier PERVAL 2006 (terrains de 200 à 5 000 m²)
(Ne sont retenues que les transactions pour lesquelles le prix est connu)*

L'acquisition d'un terrain est le plus souvent un acte de proximité

Plus d'un acheteur de terrain sur 2 habite le périmètre au sein duquel il procède à l'acquisition. Cette **proximité est davantage marquée dans les principaux pôles urbains** et en Sologne des Rivières.

La jeunesse des acheteurs vient d'être mise en évidence. Il s'agit donc d'un désir de devenir propriétaire, mais en restant à

une distance raisonnable du lieu de travail.

Les périmètres où une majorité d'acquéreurs viennent de l'extérieur (Controis, Beauce - Val de Cisse, Pays de Ronsard, etc.) sont contigus à des pôles en voie d'expansion, du Loir-et-Cher ou des départements voisins. Le terrain y étant moins onéreux, ils sont recherchés par des ménages ayant des ressources plus limitées.

Répartition des transactions des terrains constructibles à usage d'habitation enregistrées en 2006 selon le territoire d'origine de l'acheteur et la localisation du terrain

Territoire de localisation du terrain	Nombre total	Acquéreur résidant dans...			
		...la communauté où se situe le terrain		une autre commune	
		Nombre	Part en %	Nombre	Part en %
Agglopolys	114	86	75	28	25
Romorantinais et du Monestois	112	86	77	26	23
Vendômois élargi	77	60	78	17	22
Cher à la Loire élargi	79	40	51	39	49
Val de Cher - Saint-Aignan élargi	69	35	51	34	49
Sologne des Rivières	42	33	79	9	21
Beauce Ligérienne	40	21	53	19	48
Pays de Chambord	30	14	47	16	53
Cher-Sologne	49	19	39	30	61
Cœur de Sologne	58	20	34	38	66
Beauce et Gâtine	45	16	36	29	64
Controis	35	8	23	27	77
Sologne des Etangs élargi	38	16	42	22	58
Beauce - Val de Cisse	18	8	44	10	56
Haut-Vendômois	35	11	31	24	69
Pays de Ronsard	13	5	38	8	62
Coteaux de la Bray	16	1	6	15	94

Autres périmètres : secret statistique

*D'après source : Fichier PERVAL 2006 (terrains de 200 à 5 000 m²)
Ne sont retenues que les transactions pour lesquelles le prix est connu*

Un marché très axé sur les maisons anciennes

Les dernières données du fichier Perval concernant les mutations de maisons à usage d'habitation communiquées à l'Observatoire datent de 2004.

Elles permettent néanmoins de fixer quelques grandes lignes.

En 2004, près de 3 000 transactions ont été enregistrées. Sur les trois années disponibles, ce nombre paraît relativement stable.

Près des **deux-tiers des biens sont des pavillons** et plus de 20 % des maisons de ville. A noter que l'on compte 5 % de fermes et autant de maisons rurales.

Les **habitations sont plutôt anciennes** : 43 % avaient été construites avant 1948. A l'opposé, 14 % seulement dataient de moins de 12 ans. Les biens neufs représentaient moins de 6 % du total.

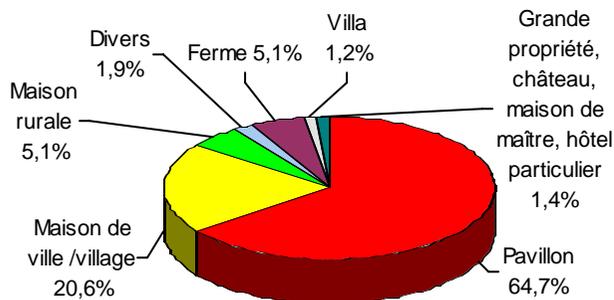
Le **montant moyen** des transactions (habitation + terrain qui la supporte) s'est établi globalement à **102 593 euros**. Pour les pavillons et maisons de ville, il était plus élevé : 111 677 euros. Plus de la moitié des biens (52 %) s'est négociée à moins de 100 000 euros.

La **superficie habitable moyenne des maisons s'élève à 101 m²**. Il convient cependant d'indiquer qu'elle n'est connue que pour **53 % des transactions**. Plus d'un quart des biens négociés ont une surface comprise entre 70 et 90 m². La **répartition selon les tranches de superficie** apparaît toutefois **assez équilibrée**.

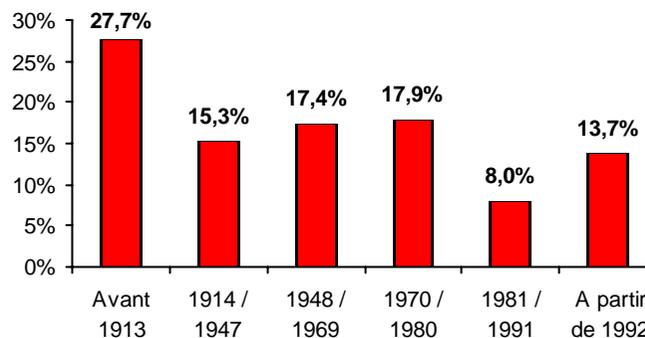
Les habitations sont d'ailleurs assez souvent spacieuses. **Plus d'un quart compte 6 pièces ou plus** et 46 % en ont au moins 5. Le nombre moyen s'établit entre 4 et 5 pièces.

Répartition en pourcentage des maisons ayant fait l'objet de transactions enregistrées dans Perval en 2004...

...selon le type



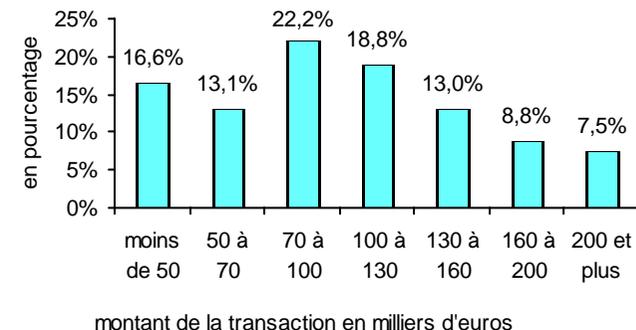
...selon la date de construction



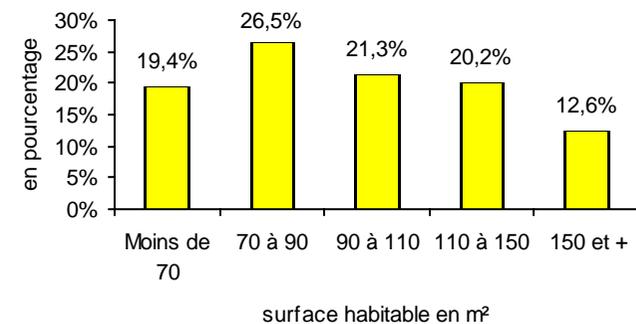
D'après source : Perval pour l'ensemble des graphiques de la page

Répartition en pourcentage des maisons ayant fait l'objet de transactions enregistrées dans Perval en 2004...

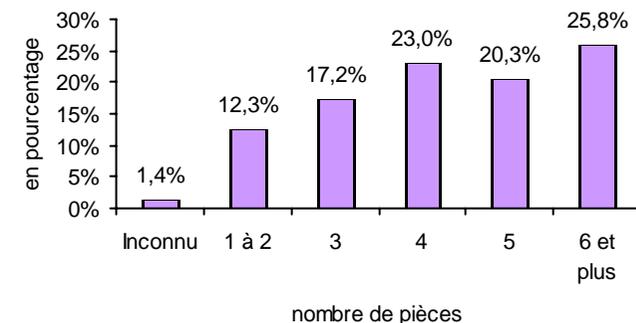
...selon le montant de la transaction



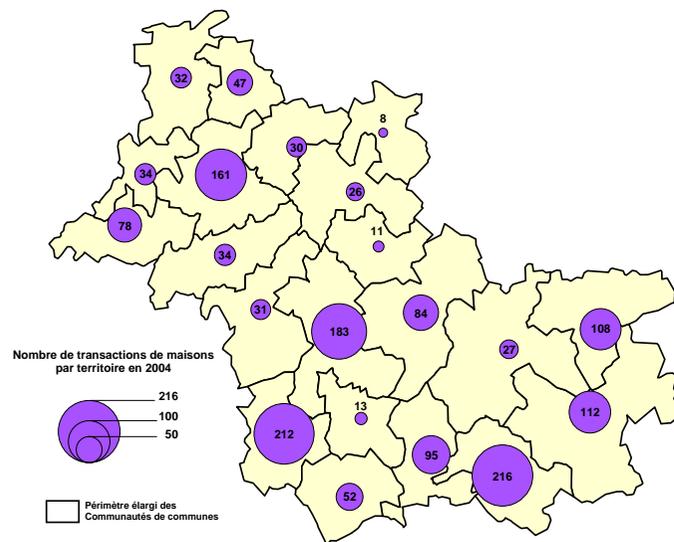
... selon la surface habitable



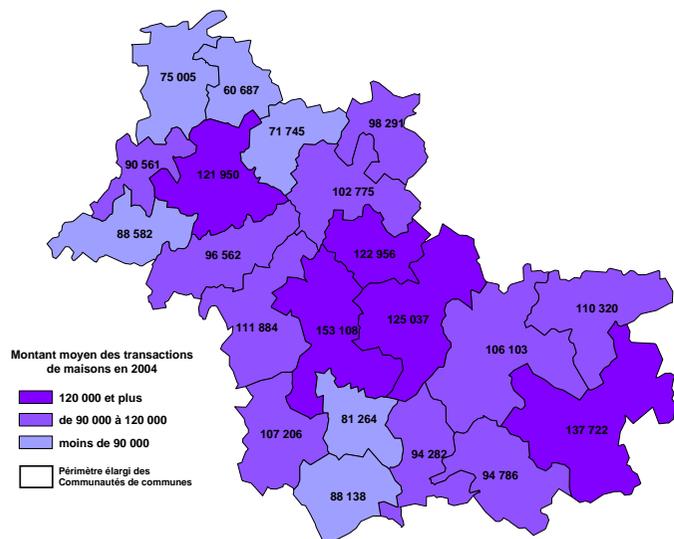
...selon le nombre de pièces



Nombre de transactions de maisons enregistrées dans Perval par territoire en 2004



Montant moyen des transactions de maisons enregistrées dans Perval par territoire en 2004 (en euros)



D'après source : Fichier PERVAL 2004

Le marché n'est pas circonscrit aux trois grands pôles du département

Les territoires abritant les trois chefs-lieux ont, sans surprise, accaparé une partie importante des transactions réalisées en 2004 (40 %). Cependant, le **marché des maisons a été également actif dans des zones résidentielles recherchées**, comme la vallée du Cher ou la Sologne. A l'opposé, très peu de transactions ont été enregistrées en Beauce.

Les maisons négociées sont de **plus petite taille dans le nord du département** (Haut-Vendômois, Pays de Ronsard) et **plus**

spacieuses en revanche sur Agglopolys. A noter que pour cette dernière, la surface habitable n'est connue que pour 36 % des biens échangés.

C'est aussi dans la **communauté d'agglomération de Blois** que les **prix moyens des transactions sont les plus élevés**. Et c'est de nouveau dans le nord du Loir-et-Cher que les prix sont les plus limités. On remarque que les montants moyens sont peu élevés en Romorantinais. Il convient de souligner à cet égard le bouleversement du marché induit par la fermeture de Matra Automobiles.

Quelques indicateurs du marché des maisons enregistrées dans Perval en 2004 par territoire

	Nb de mutations		Superficie habitable moyenne (m ²)	Montant TTC moyen en euros
	Total	surface hab connue		
Agglopolys	506	183	116	153 108
Romorantinais et du Monestois	385	47	93	94 786
Vendômois élargi	322	52	82	121 950
Cher à la Loire élargie	241	212	100	107 206
Val de Cher - Saint-Aignan élargie	202	112	101	88 138
Sologne des Rivières	152	27	97	137 722
Cher-Sologne	149	95	97	94 282
Cœur de Sologne	146	108	90	110 320
Pays de Chambord	115	84	107	125 037
Pays de Ronsard	115	78	87	88 582
Haut-Vendômois	107	30	82	71 745
Controis	102	13	91	81 264
Beauce et Gâtine	71	34	96	96 562
Beauce - Val de Cisse	69	31	100	111 884
Collines du Perche élargies	69	32	104	75 005
Sologne des Etangs élargie	64	216	105	106 103
Coteaux de la Braye	59	34	100	90 561
Perche Vendômois	53	161	101	60 687
Beauce et Forêt	32	26	104	102 775
Beauce Ligérienne	19	11	123	122 956
Beauce Oratorienne	10	8	102	98 291
Loir-et-Cher	2 988	1 594	101	102 593

Source : fichier Perval - 2004

Une forte représentation des professions intermédiaires et des retraités parmi les acquéreurs de maisons en 2004

Parmi les acquéreurs des biens échangés en 2004, les **professions intermédiaires et les retraités** sont les plus représentés ; leur **poids est plus élevé que dans l'ensemble de la population**. Précisons qu'aucune donnée par âge n'est fournie dans le fichier. Pour les retraités, un rapprochement est néanmoins intéressant avec la répartition par catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs de terrain à bâtir : leur préférence va nettement à l'achat de maisons existantes. Dans le contexte du vieillissement de la population, cette information a son importance sur l'évolution future potentielle du marché du logement.

Une majorité d'acheteurs n'habitent pas le périmètre où se situe le bien négocié

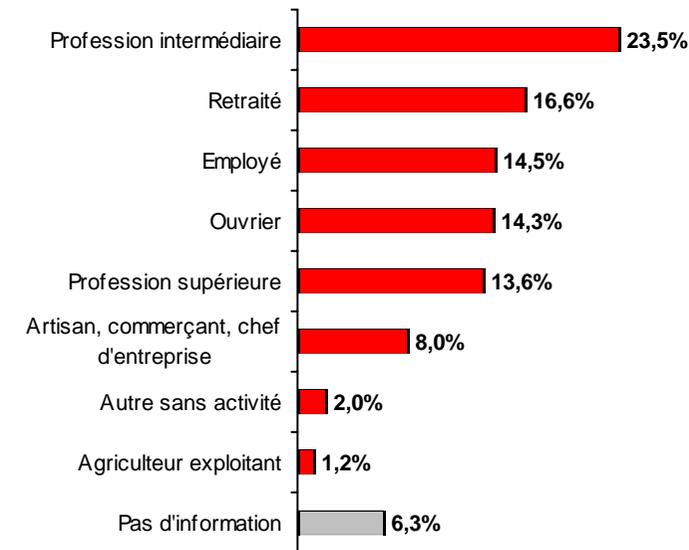
Comme pour les terrains, on peut mesurer **l'attractivité des territoires** et, en conséquence, les tensions potentielles. **En dehors des principales zones urbaines, plus de la moitié des acheteurs viennent de l'extérieur du périmètre abritant le bien**. Le poids des retraités (dont ceux choisissant le Loir-et-Cher comme terre d'accueil) n'est sans doute pas étranger à ce phénomène. On constate par ailleurs que la part des acquéreurs externes est très importante dans les territoires situés aux pourtours du département, renvoyant à l'effet d'élargissement des aires urbaines déjà évoqué à plusieurs reprises.

Répartition des transactions de maisons à usage d'habitation enregistrées dans Perval en 2004 selon le territoire d'origine de l'acheteur et la localisation du bien

Territoire de localisation du bien	Nombre total	Localisation d'origine de l'acheteur			
		Communauté où est située le bien		Autre localisation	
		Nombre	Part en %	Nombre	Part en %
Agglopolys	495	344	69	151	31
Romorantinois et du Monestois	371	199	54	172	46
Vendômois élargi	314	172	55	142	45
Cher à la Loire élargi	236	88	37	148	63
Val de Cher - Saint-Aignan élargi	199	68	34	131	66
Sologne des Rivières	146	71	49	75	51
Cher-Sologne	144	50	35	94	65
Cœur de Sologne	141	49	35	92	65
Pays de Chambord	114	36	32	78	68
Pays de Ronsard	113	35	31	78	69
Haut-Vendômois	103	29	28	74	72
Controis	98	38	39	60	61
Beauce et Gâtine	70	20	29	50	71
Collines du Perche	67	15	22	52	78
Beauce - Val de Cisse	67	19	28	48	72
Sologne des Etangs élargi	63	14	22	49	78
Coteaux de la Bray	57	16	28	41	72
Perche Vendômois	53	8	15	45	85
Beauce et Forêt	31	4	13	27	87
Beauce Ligérienne	19	6	32	13	68
Beauce Oratorienne	10	1	10	9	90

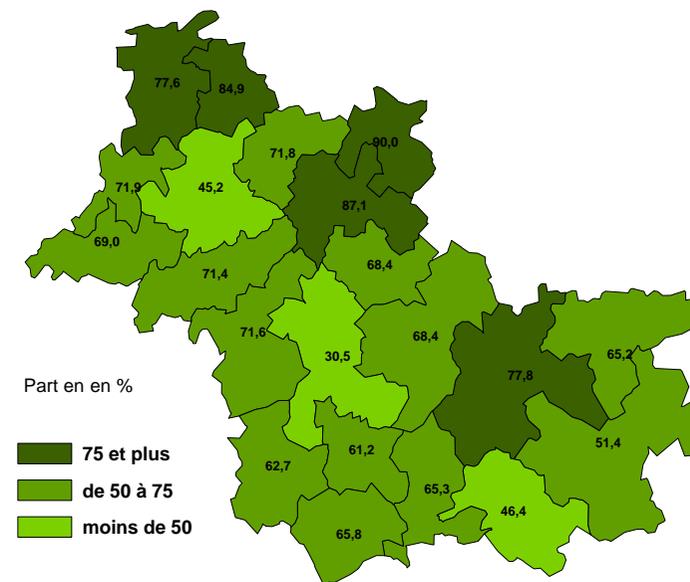
D'après source : Fichier PERVAL 2004
(Ne sont retenues que les transactions pour lesquelles le prix est connu)

Catégorie socioprofessionnelle des acheteurs de maisons enregistrées dans Perval en 2004 (en %)



D'après source : Fichier PERVAL 2004
(Ne sont retenues que les transactions pour lesquelles le prix est connu)

Part des transactions de maisons enregistrées dans Perval conclues par un acheteur originaire d'un autre territoire (en %)



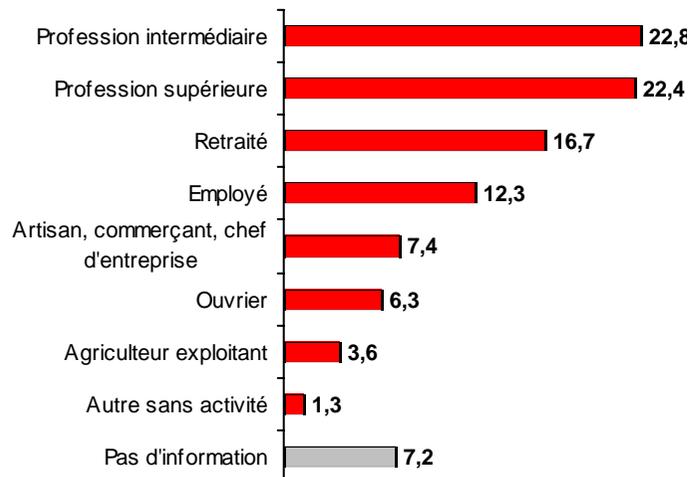
D'après source : Fichier PERVAL 2004
(Ne sont retenues que les transactions pour lesquelles le prix est connu)

Evolution du nombre de transactions d'appartements
ayant une surface habitable supérieure à 10 m²
enregistrées dans Perval en Loir-et-Cher

	2000	2004	Evol. 00/04
Nombre de mutations	396	473	19,4 %
Surface moyenne habitable en m ²	63	61	- 3,2 %
Prix moyen des transactions (en euros TTC)	57 915	80 606	39,2 %
Prix moyen du m ² (en euros TTC) (1)	936	1 414	51,1 %

*D'après source : Fichier PERVAL 2004 et 2000
(Ne sont retenues que les transactions pour lesquelles le prix est connu)*

Répartition des acheteurs d'appartements en 2004
selon leur catégorie socioprofessionnelle (en %)



D'après source : Fichier PERVAL 2004

Progression des prix de vente des appartements

501 transactions d'appartements ont été enregistrées dans la base Perval en 2004. L'analyse est réalisée sur les mutations où la surface habitable est supérieure à 10 m² et pour lesquelles le prix est connu (soit 473).

Le volume des ventes d'appartements enregistrées dans Perval a connu **une hausse de 20 % par rapport à 2000**. Un quart des transactions a été conclu dans le neuf.

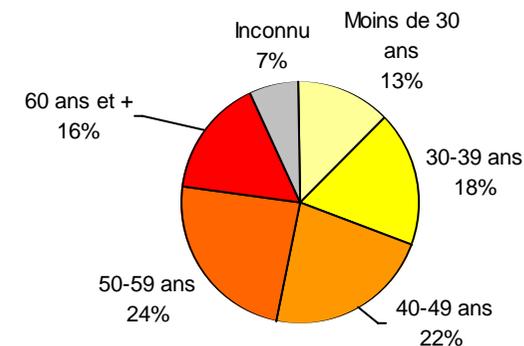
Le marché est logiquement très focalisé sur Agglopolys (305 mutations représentant 64 % des transactions) et **autour de Vendôme** (26 %). Très peu de ventes sont enregistrées dans la base de données pour le Romorantinais (13, soit 3 % du total départemental).

La surface habitable moyenne des appartements avoisine 61 m² (en légère baisse par rapport à 2000).

Le prix moyen des transactions apparaît en très forte hausse (+ 39 %), il s'établit en 2004 à 80 600 euros, soit **un prix moyen au m² de 1 414 euros**. On note un écart sensible entre le marché du neuf et de l'ancien : 1 176 euros pour les appartements anciens contre 2 212 euros dans le neuf. Sans être complètement opposé au **profil des acheteurs de terrains**, celui **des acquéreurs d'appartement** en est très éloigné. Ils ont **en majorité plus de 40 ans** et 4 sur 10 ont plus de 50 ans.

De même, on remarque **une proportion très élevée d'acheteurs ayant une profession supérieure**, sans commune mesure avec leur poids dans l'ensemble de la population. C'est le cas également, mais de façon moindre, pour ceux issus des professions intermédiaires. A l'inverse, **les ouvriers apparaissent nettement sous-représentés**.

Répartition des acheteurs d'appartements en 2004
par tranche d'âge (en %)



D'après source : Fichier PERVAL 2004

Nombre de transactions d'appartements ayant une surface habitable supérieure à 10 m²
enregistrées en Loir-et-Cher en 2004 par territoire

Territoire	Nombre de mutations	Prix moyen des transactions (en euros TTC)	Surface moyenne habitable en m ²	Prix moyen du m ² (en euros TTC)
Agglopolys	305	77 725	61	1 325
Vendômois élargi	125	95 496	62	1 748
CC Romorantinais et du Monestois	13	74 376	62	1 204
CC Sologne des Rivières	11	59 659	64	927
CC Cher à la Loire et Angé	10	17 629	34	520

Autres périmètres : secret statistique

D'après source : Fichier PERVAL 2004 (ne sont retenues que les transactions pour lesquelles le prix est connu)

L'accession à la propriété

1 650 logements financés à l'aide d'un Prêt à 0 % en 2006

Le nouveau prêt à 0 % remplace depuis le 1^{er} février 2005 le prêt à taux zéro (PTZ), créé en 1995. Il peut désormais financer l'acquisition d'un logement ancien sans quota de travaux ni condition d'ancienneté du bâti.

Dès la première année, la réforme du dispositif s'est traduite dans le département comme au niveau national par un **doublage du nombre de prêts accordés** : 1 462 prêts distribués en 2005 contre 658 en 2004.

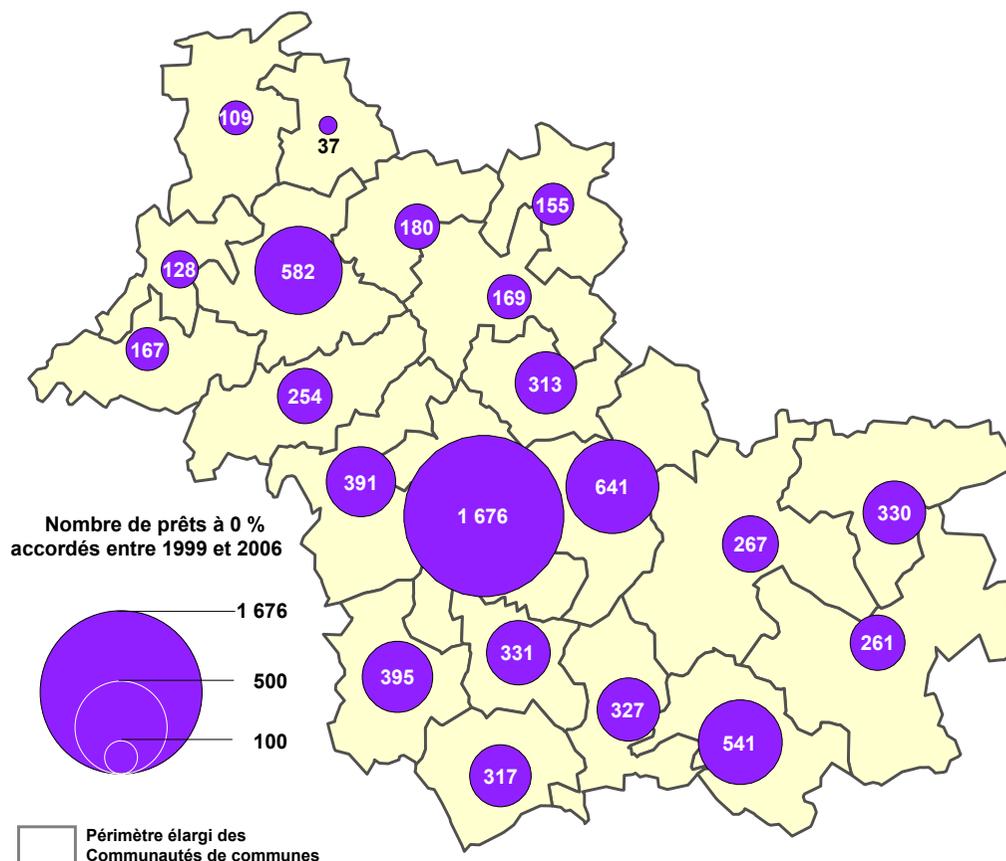
L'augmentation se poursuit en 2006 avec **1 646 prêts (+ 12,6 %)**. En moyenne le nouveau prêt à 0 % a représenté **12 % du financement** des opérations, sa durée est voisine

de **15 ans**, le **montant total** des aides s'élève à **14 740 euros**.

La représentation géographique de l'accession à la propriété telle qu'elle ressort des prêts à 0 % accordés depuis 1999 met en évidence une répartition spatiale plus équilibrée que celle de la population.

Apparaît en corolaire la confirmation du caractère résidentiel de plus en plus affirmé des territoires situés en périphérie des grandes agglomérations. Ainsi, on constate **que davantage de prêts ont été délivrés dans le Pays de Chambord qu'en Vendômois et en Romorantinais**.

Nombre de prêts à 0 % accordés entre 1999 et 2006 par territoire



D'après source : ANIL - SGFGAS

Caractéristiques des prêts à 0 % accordés en 2006 en Loir-et-Cher

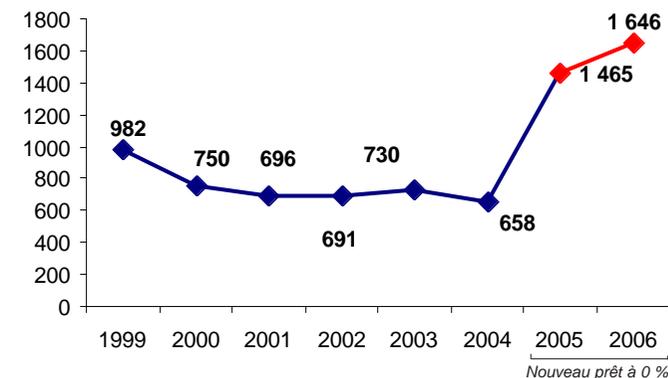
Montant moyen du prêt : 14 740 euros

Montant moyen de l'opération : 118 500 euros

Quotité moyenne : 12 %

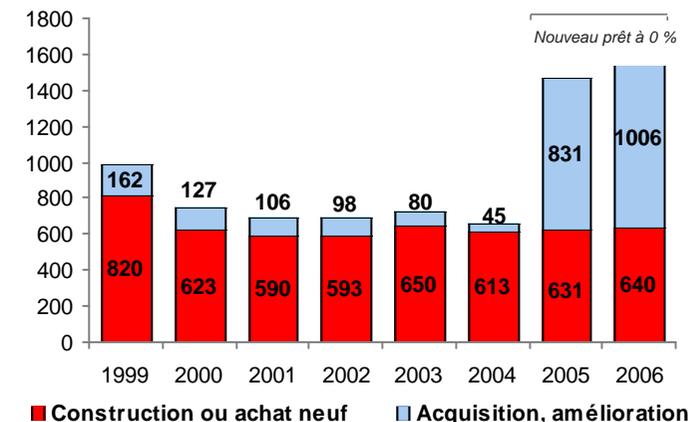
Durée moyenne du prêt à 0 % : 14,8 ans

Nombre de prêts à 0 % accordés en Loir-et-Cher



D'après source : ADIL - SGFGAS

Nombre de prêts à 0 % accordés en Loir-et-Cher selon le type d'opération



D'après source : ANIL - SGFGAS

Nombre de prêts à 0 % accordés en Loir-et-Cher par territoire

Territoire	Nombre de prêts à 0 %			Evol 04-05 en %	Evol 05-06 en %
	2004	2005	2006		
Agglopolys	126	311	416	+ 147	+ 34
Vendômois élargi	63	112	111	+ 78	- 1
Romorantinais et Monestois	40	97	109	+ 143	+ 12
Cher à la Loire élargie	37	75	111	+ 103	+ 48
Pays de Chambord	57	111	91	+ 95	- 18
Beauce Ligérienne	23	63	86	+ 174	+ 37
Val de Cher - Saint-Aignan élargie	36	64	78	+ 78	+ 22
Beauce - Val de Cisse	26	84	77	+ 223	- 8
CC Cher-Sologne	35	50	66	+ 43	+ 32
Sologne des Etangs élargie	28	39	62	+ 39	+ 59
Controis	32	45	57	+ 41	+ 27
Beauce et Gâtine	20	49	56	+ 145	+ 14
Haut-Vendômois	23	39	54	+ 70	+ 38
Cœur de Sologne	13	61	49	+ 369	- 20
Sologne des Rivières	27	41	45	+ 52	+ 10
Pays de Ronsard	16	31	39	+ 94	+ 26
Coteaux de la Bray	16	25	37	+ 56	+ 48
Beauce Oratorienne	16	30	36	+ 88	+ 20
Beauce et Forêt	12	50	33	+ 317	- 34
Collines du Perche	9	21	33	+ 133	+ 57
Perche Vendômois	3	15	6	+ 400	- 60
Loir-et-Cher	658	1 462	1 646	+ 122	+ 13

D'après source : ANIL - SGFGAS

L'ouverture du Prêt à 0 % aux opérations sans travaux a entraîné **une nouvelle répartition des types d'opérations financées**.

En 2006 en Loir-et-Cher, 61 % concernent un achat dans l'ancien avec ou sans travaux ; 38 % la construction d'une maison individuelle (terrain compris ou non), à peine 1 % un achat de maison ou d'appartement neuf.

Notons que la part des opérations avec travaux réalisées dans l'ancien s'élève à 63 %.

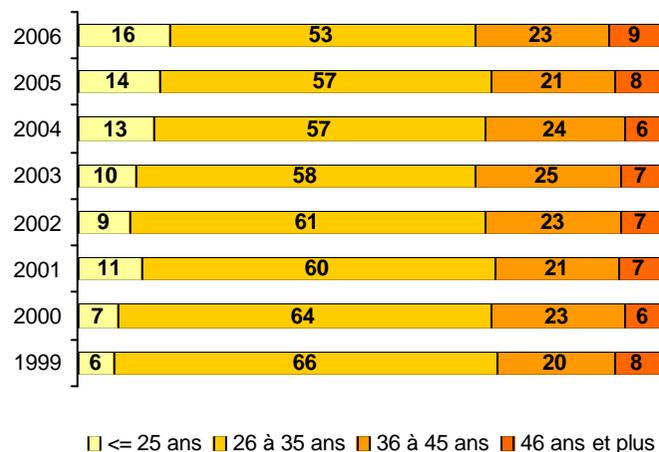
En 2006, 85 % des bénéficiaires étaient auparavant loca-

taires de leur logement et 9 % vivaient chez leurs parents.

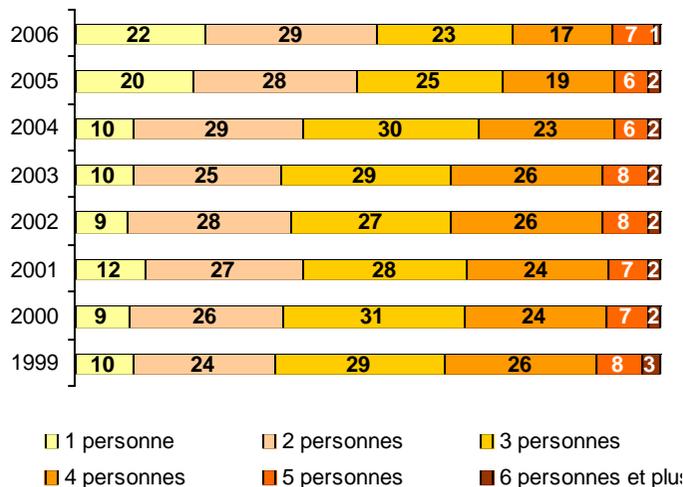
Sur le plan des caractéristiques des bénéficiaires, la réforme a eu pour conséquence un **accroissement, en nombre et en proportion, des ménages d'une personne** et des plus jeunes. On remarque d'ailleurs que les ménages de petite taille (1 ou 2 personnes) contractent plus de la moitié des prêts en 2006.

Modification également pour les CSP. On compte davantage d'employés au détriment des ouvriers qui restent malgré tout les plus nombreux (4 sur 10).

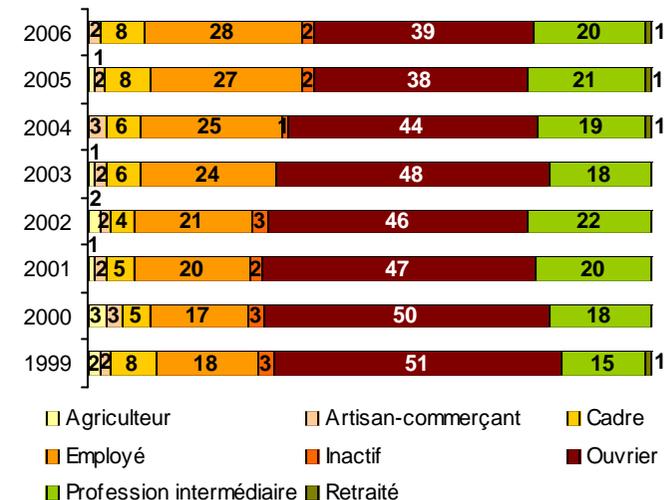
Evolution de la répartition du nombre de prêts à 0 % accordés en Loir-et-Cher selon l'âge de l'emprunteur (en %)



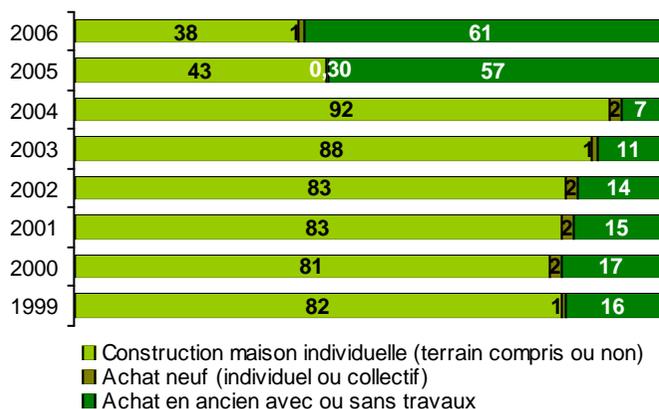
Evolution de la répartition du nombre de prêts à 0 % accordés en Loir-et-Cher selon la taille du ménage (en %)



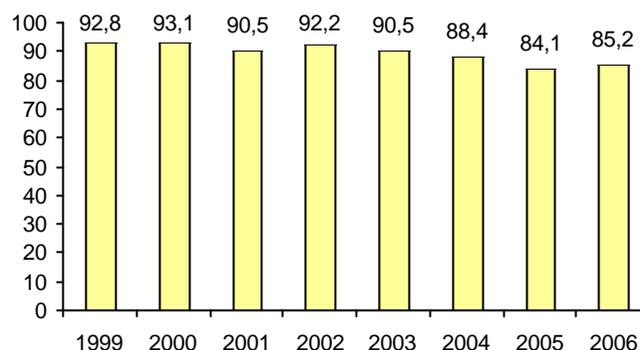
Evolution de la répartition du nombre de prêts à 0 % accordés en Loir-et-Cher selon la catégorie socioprofessionnelle (en %)



Nombre de prêts à 0 % accordés en Loir-et-Cher selon le type d'opération (en %)



Evolution de la part des bénéficiaires de prêts à 0 % locataires de leur logement à l'obtention du prêt (en %)



D'après source : ANIL - SGFGAS pour l'ensemble des graphiques de la page

Le numéro unique

L'enregistrement départemental des demandes d'accès au parc social est rendu obligatoire par la loi du 29 juillet 1998 relative à lutte contre les exclusions. Ce dispositif est mis en œuvre au niveau national depuis le mois de juin 2004. L'objectif du numéro unique départemental est de permettre :

- la prise en compte de toutes les demandes de logement locatif social,
- leur examen prioritaire en cas d'attente anormalement longue,
- une meilleure transparence dans les attributions.

Toute personne souhaitant obtenir un logement locatif social doit recevoir un numéro départemental d'enregistrement. Le numéro est dit unique car il reste attribué au demandeur, même si celui-ci formule plusieurs demandes successives ou plusieurs demandes simultanées auprès de différents bailleurs.

Méthodologie

La méthode pour identifier le demandeur et éliminer les demandes multiples dans une même année est de retenir la première demande enregistrée dans l'année, quel que soit le nombre de demandes effectuées.

Le profil du demandeur comprend :

- sa commune d'origine,
- son âge,
- le nombre de personnes à loger,
- la ou les commune(s) souhaitée(s)...

Le fichier départemental ne permet pas d'identifier la taille souhaitée des logements, ni de savoir si le logement attribué correspond effectivement à la demande.

Par ailleurs, pour effectuer l'analyse de la commune souhaitée pour le logement, nous avons retenu le premier choix du demandeur.

Le marché du locatif social

5 700 demandeurs de logements sociaux

L'exploitation suivante est le résultat d'un traitement de données anonymes du numéro unique sur le département. Elles sont issues du fichier de la DDEA extrait le 16/05/08.

En 2007, plus de 5 700 personnes ont effectué une demande de logement social.

Un demandeur peut formuler plusieurs demandes successives ou des demandes simultanées auprès de différents bailleurs ; c'est le cas pour un tiers des ménages ayant exprimé un besoin en 2007. Le système recense ainsi **8 335 demandes** pour la même période.

Un quart d'entre elles concerne un ménage déjà logé dans le parc social. Cette situation est identifiée comme une mutation au sein du parc. Les autres demandes sont qualifiées d'externes.

L'origine géographique des demandeurs

L'analyse des communes de résidence des demandeurs montre **que 4 personnes sur 10 habitent le territoire**

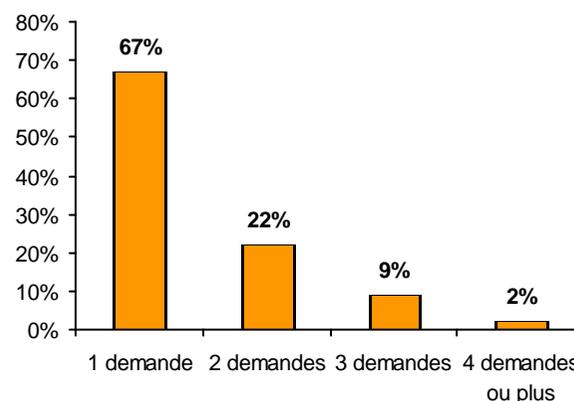
d'Agglopolys. 14 % résident au sein du territoire vendômois (les 2 communautés de communes élargies) et 8 % dans la Communauté du Romorantinais et du Menestoais.

Notons que 540 demandeurs sont originaires de communes situées hors du département (9,5 %). 54 % d'entre eux habitent un autre département de la région.

Des demandeurs jeunes

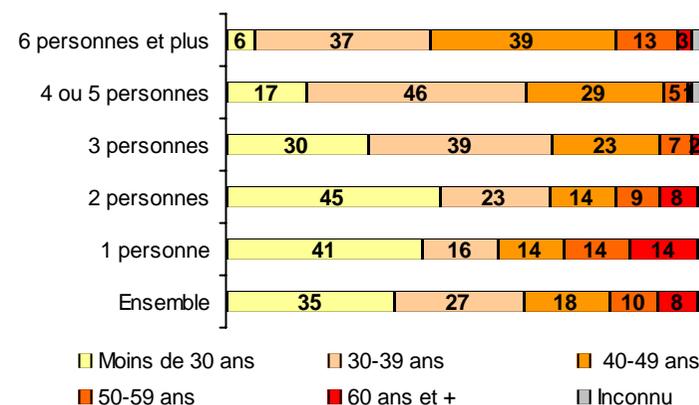
Une des fonctions du logement social est de faciliter la prise d'autonomie dans le domaine de l'hébergement pour les jeunes qui quittent la cellule familiale. Parmi les demandeurs, **35 % ont moins de 30 ans et 63 % moins de 40 ans.** A l'opposé, moins de 8 % sont âgés de 60 ans ou plus. L'âge moyen est d'environ 37 ans. Les souhaits de mutation au sein du parc concernent des personnes ayant une moyenne d'âge plus élevée que celles effectuant leur première demande.

Répartition des personnes ayant effectué une demande de logement social en 2007 selon le nombre de demandes (en %)



D'après source : Numéro Unique Départemental (DDEA - extraction au 16/05/08)

Répartition des personnes ayant effectué une demande de logement social en 2007 par tranche d'âge et selon le nombre de personnes dans le foyer (en %)



D'après source : Numéro Unique Départemental (DDEA - extraction au 16/05/08)

Des ménages de petite taille

64 % des ménages demandeurs sont composés d'une ou 2 personnes. On note aussi que la part des personnes seules est élevée (36 %). La taille moyenne d'un ménage demandeur est de 2,26 personnes.

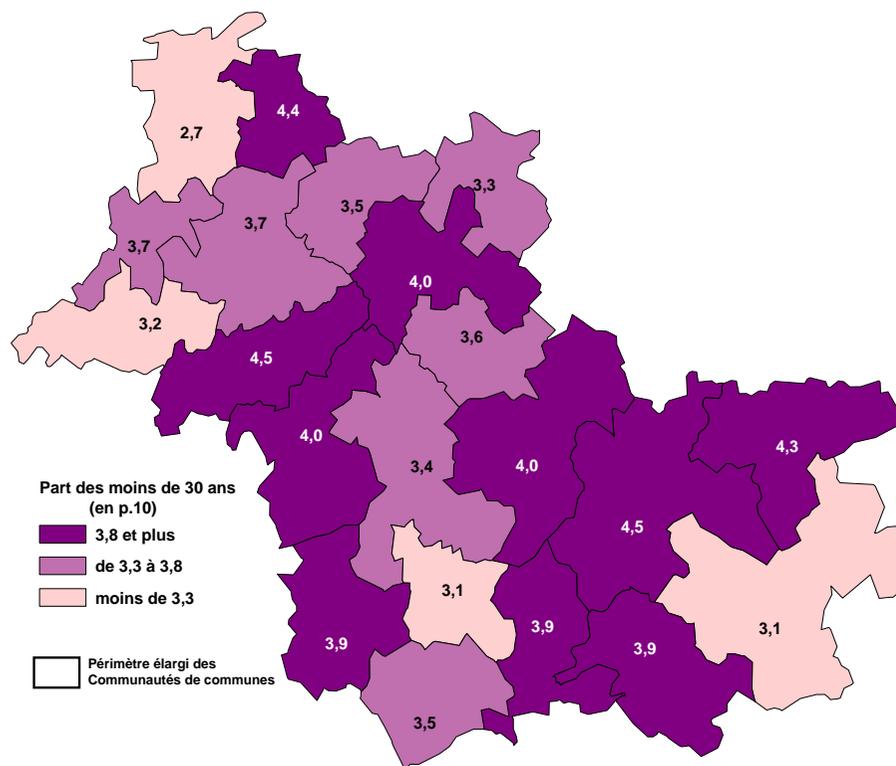
Des profils différents selon le territoire d'origine

Le fichier du numéro unique départemental ne permet pas de connaître la nature du logement souhaité (individuel ou collectif), ni d'apprécier les distorsions éventuelles qui pourraient se produire entre les caractéristiques du logement demandé et celles des habitations disponibles à la location.

L'analyse spatiale est délicate compte tenu de la minceur des effectifs dans certains territoires. On peut toutefois relever que, parmi les ménages demandeurs, **la part des plus jeunes est particulièrement importante** (entre 4,2 et 4,5 pour 10) **en Sologne** (Cœur de Sologne et Sologne des Étangs) **ainsi qu'en Beauce et Gâtine.**

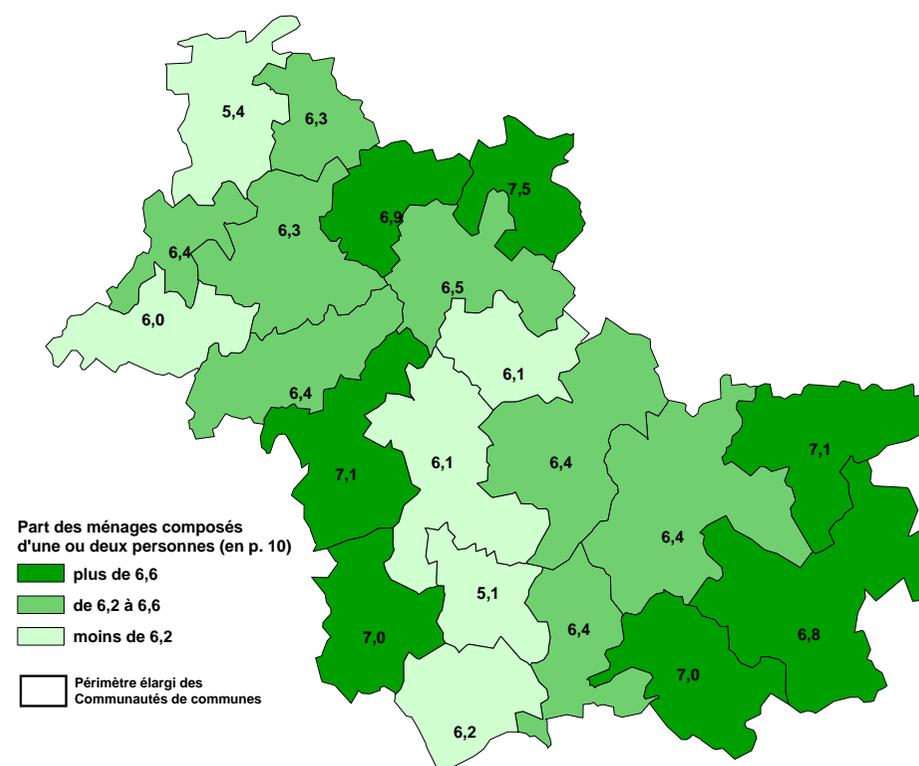
On note une proportion importante de ménages de petite taille dans 7 périmètres d'étude. La plus élevée concerne la Beauce Oratorienne. Il apparaît par ailleurs que **les foyers originaires du Controis et des Collines du Perche ont une taille moyenne nettement plus élevée.**

Part des personnes âgées de moins de 30 ans ayant effectué une demande de logement social en 2007 selon leur territoire d'origine (en pour 10)



D'après source : Numéro Unique Départemental (DDEA - extraction au 16/05/08)

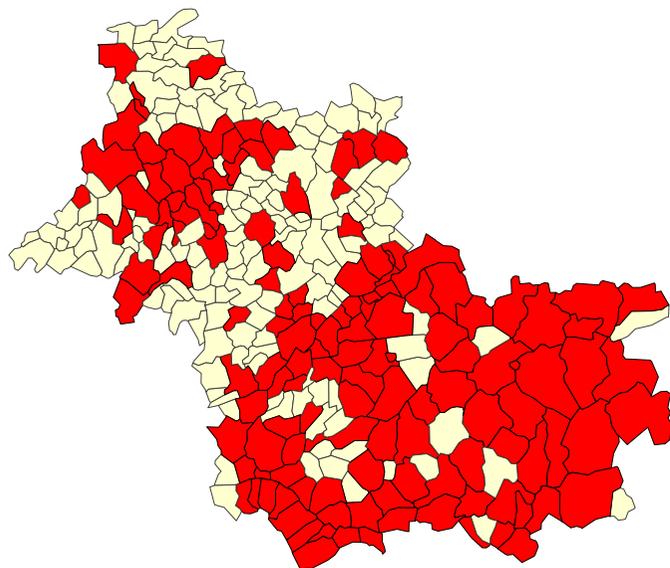
Part des ménages composés de 1 ou 2 personnes ayant effectué une demande de logement social en 2007 selon leur territoire d'origine (en pour 10)



D'après source : Numéro Unique Départemental (DDEA - extraction au 16/05/08)

Une demande concentrée sur l'agglomération blésoise

Localisation des communes souhaitées au moins une fois en premier choix lors d'une demande de logement social en 2007



■ commune demandée au moins une fois en premier choix

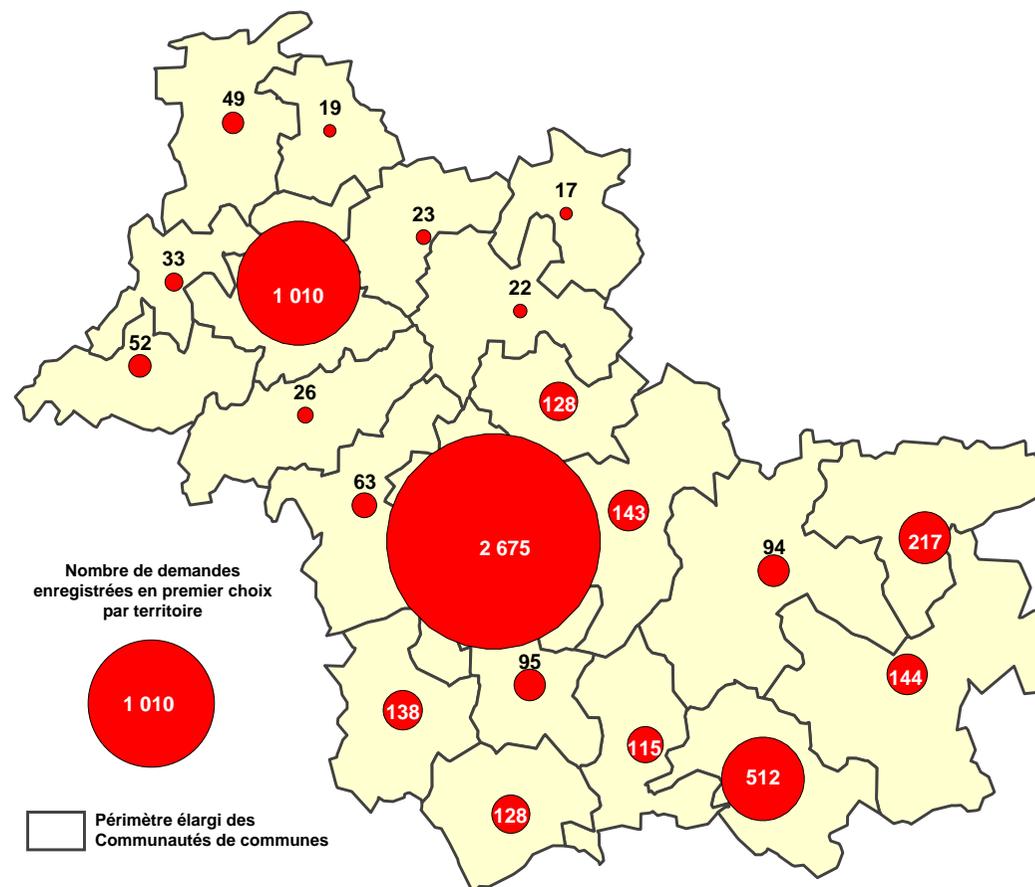
D'après source : Numéro Unique Départemental (DDEA - extraction au 16/05/08)

Il semblerait que la demande, probablement influencée par l'offre existante, se concentre dans les secteurs où les logements locatifs sociaux sont les plus nombreux.

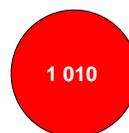
L'attractivité des 3 principaux pôles est forte. Presque la moitié des demandes formulées en premier choix (47 %) concerne une commune d'Agglopolys et 44 % la ville de Blois. Le Vendômois en regroupe 18 % et la Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois 9 %.

A contrario, certains territoires apparaissent écartés des demandes formulées en 2007. C'est notamment le cas de la quasi totalité du Pays Beauce Val de Loire. Notons également que les Communautés de communes des Collines du Perche, de Beauce et Gâtine, du Haut-Vendômois, de Beauce et Forêt, du Perche Vendômois et de la Beauce Oratorienne ont enregistré en 2007 chacune moins de 50 demandes.

Nombre de personnes ayant effectué une demande de logement social en 2007 selon la localisation du territoire recherché



Nombre de demandes enregistrées en premier choix par territoire



□ Périmètre élargi des Communautés de communes

D'après source : Numéro Unique Départemental (DDEA - extraction au 16/05/08)

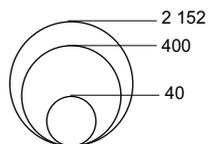
**Répartition des demandeurs ayant effectué une demande de logement social en 2007
selon leur territoire d'origine et la localisation du logement recherché**

Territoire d'origine	Nombre total	Demandeurs ayant effectué une demande de logement social sur une commune de leur territoire d'origine		sur une commune d'un autre territoire	
		Nombre	Part en %	Nombre	Part en %
Agglopolys	2276	2152	95%	124	5%
Vendômois élargi	812	765	94%	47	6%
Hors Département	540	0	0%	540	100%
Romorantinais et du Monestois	453	399	88%	54	12%
Pays de Chambord	175	101	58%	74	42%
Cœur de Sologne	153	137	90%	16	10%
Beauce Ligérienne	143	88	62%	55	38%
Sologne des Rivières	135	99	73%	36	27%
Val de Cher - Saint-Aignan élargie	131	97	74%	34	26%
Cher à la Loire élargie	121	96	79%	25	21%
Cher-Sologne	115	60	52%	55	48%
Controis	108	60	56%	48	44%
Beauce - Val de Cisse	99	40	40%	59	60%
Sologne des Etangs élargie	86	47	55%	39	45%
Pays de Ronsard	63	39	62%	24	38%
Collines du Perche	59	34	58%	25	42%
Beauce et Gâtine	53	17	32%	36	68%
Haut-Vendômois	52	18	35%	34	65%
Coteaux de la Bray	50	27	54%	23	46%
Beauce et Forêt	40	12	30%	28	70%
Perche Vendômois	27	17	63%	10	37%
Beauce Oratorienne	12	8	ns	4	ns

D'après source : Numéro Unique Départemental (DDEA - extraction au 16/05/08)

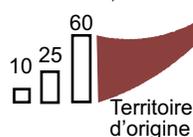
Répartition des demandeurs ayant effectué une demande de logement social en 2007 selon leur territoire d'origine et la localisation du logement recherché

Nombre de demandeurs ayant effectué une demande de logement social sur une commune de leur territoire d'origine



Nombre de demandeurs ayant effectué une demande de logement social sur une commune d'un autre territoire

FLUX (en nombre de demandeurs)

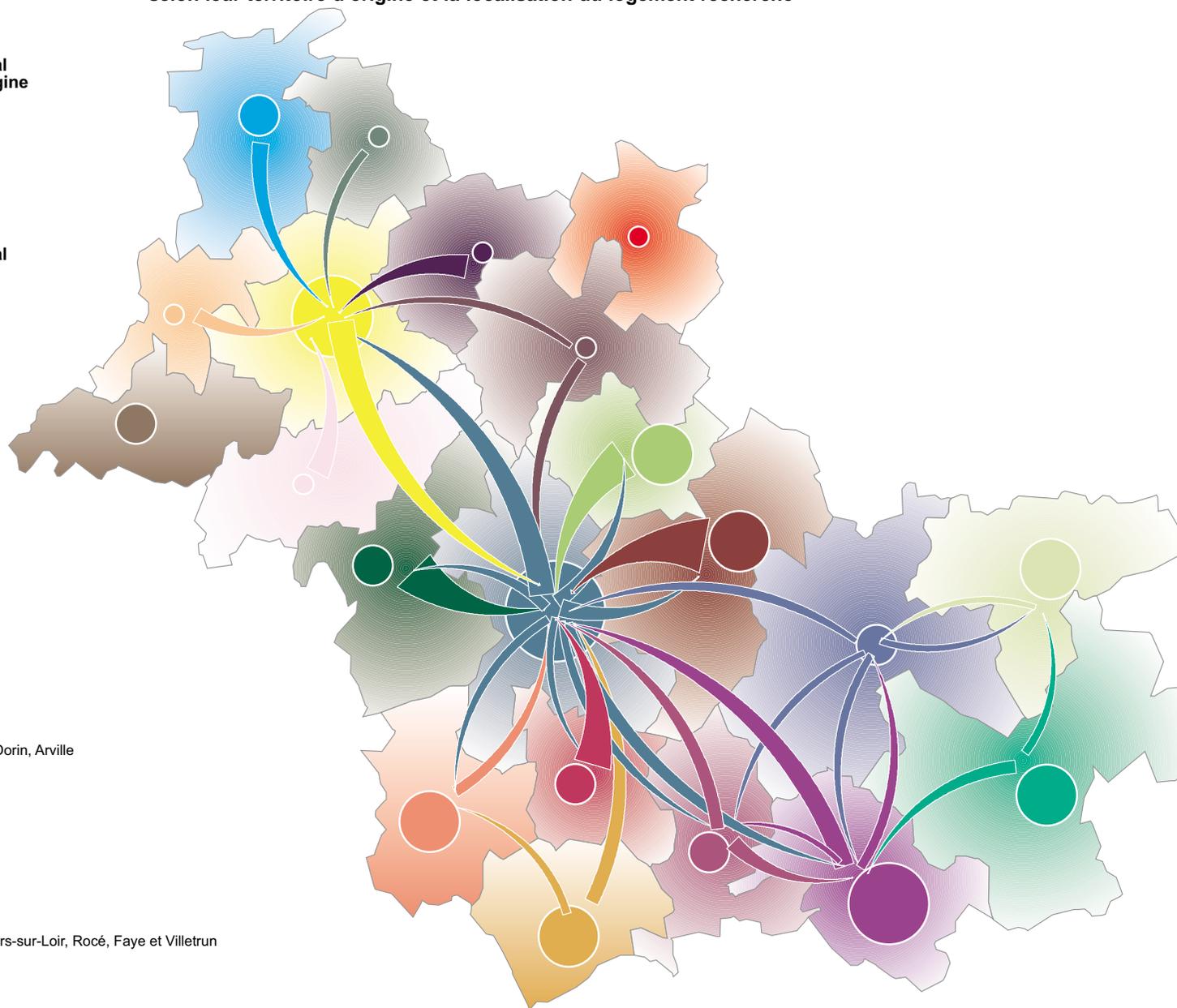


Territoire demandé

Ne sont cartographiés que les flux de plus de 5 demandeurs.

Territoire d'origine des demandeurs

- Agglopolys
- Beauce - Val de Cisse
- Beauce Ligérienne
- Beauce Oratorienne
- Beauce et Forêt
- Beauce et Gâtine
- Cher à la Loire et Angé
- Cher-Sologne
- Collines du Perche et Cormenon, Plessis-Dorin, Arville
- Controis
- Coteaux de la Braye
- Cœur de Sologne
- Haut-Vendômois
- Pays de Chambord
- Pays de Ronsard
- Pays de Vendôme, Vendômois Rural, Villiers-sur-Loir, Rocé, Faye et Villetrun
- Perche Vendômois
- Romorantinais et du Monestois
- Sologne des Etangs et Courmemin
- Sologne des Rivières
- Val de Cher - Saint-Aignan et Saint-Romain-sur-Cher

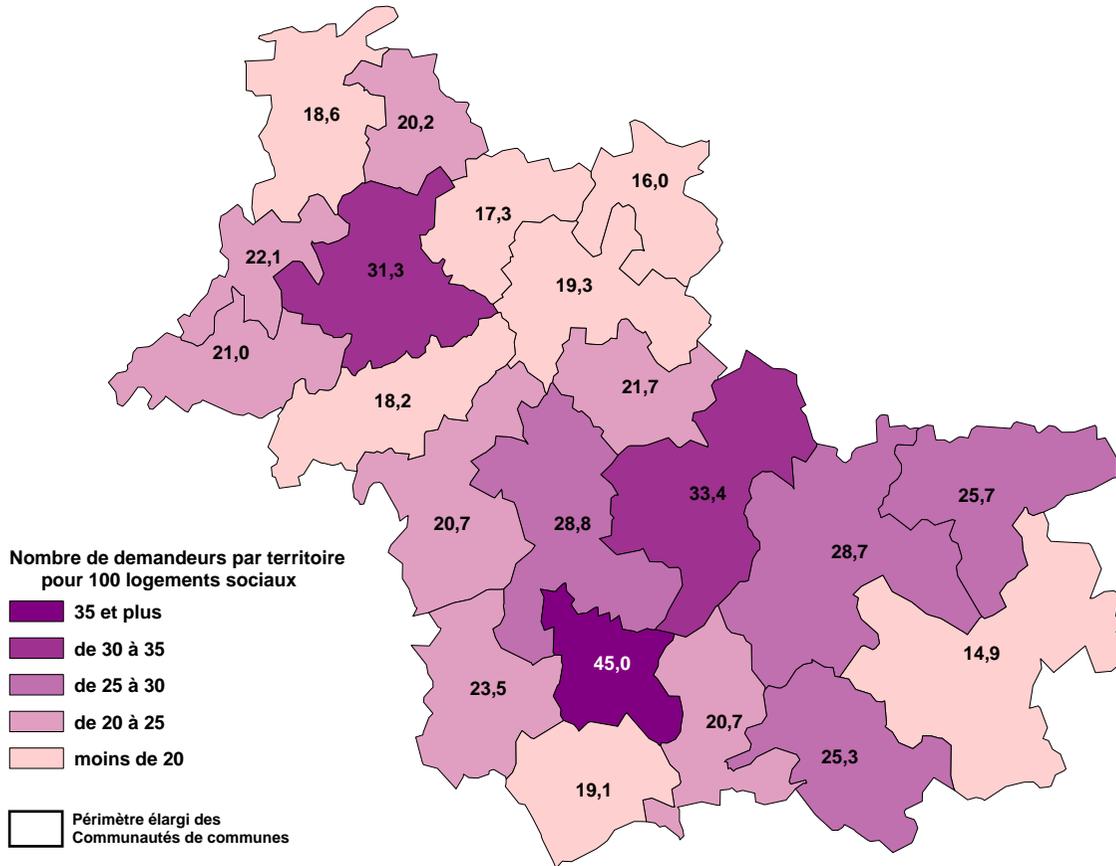


D'après source : Numéro Unique Départemental (DDEA - extraction au 16/05/08)

Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher

Quelques territoires sous pression

Nombre de demandeurs d'un logement social en 2007 pour 100 logements locatifs sociaux existants selon le territoire recherché



D'après sources : DDEA - EPLS (données au 1er janvier 2006) et fichier des logements conventionnés et Numéro Unique Départemental (DDEA - extraction au 16/05/08)

Le rapprochement entre la demande exprimée et le patrimoine existant permet d'identifier des territoires où la pression exercée par la demande est plus forte.

Le Loir-et-Cher compte environ 27 demandeurs pour 100 logements existants.

L'offre locative disponible dans la Communauté de communes du **Controis apparaît faible** (45 demandeurs pour 100 logements sociaux).

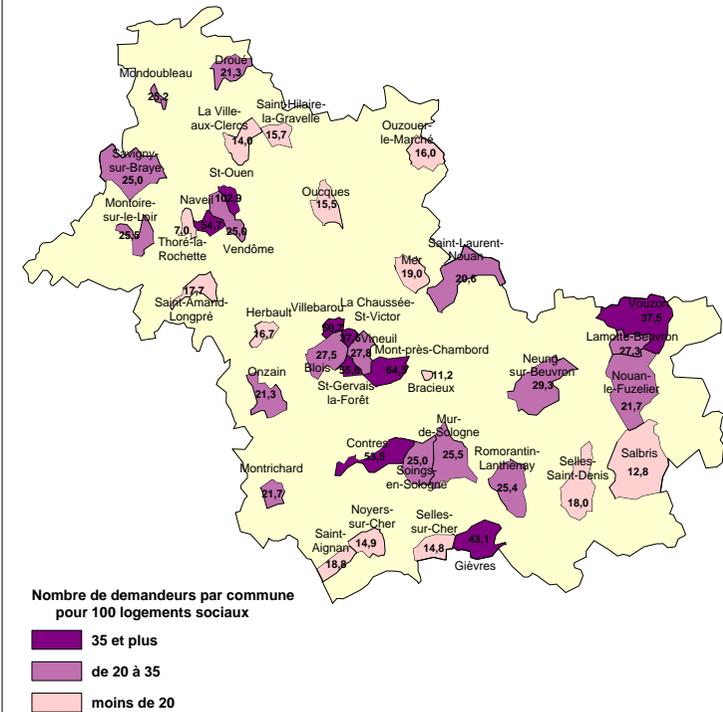
Dans une moindre mesure, les communautés du pays de Chambord (33) et du Vendômois élargi (31) enregistrent une demande assez forte eu égard à la moyenne départementale.

Au sud, dans la communauté de la Sologne des Rivières et au nord est, dans la Beauce Oratorienne et dans le Haut Vendômois, la pression exercée par la demande semble plus faible (entre 15 et 20 demandeurs pour 100 logements).

L'analyse réalisée par commune sur les principaux pôles montre que le ratio est particulièrement élevé dans quelques communes : Saint-Ouen (supérieur à 100), Mont-près-Chambord (64), Saint-Gervais-la-Forêt (55), Naveil (54) et Contres (53).

A contrario, il est faible à Bracieux (11), Salbris (13), Selles-sur-Cher (14) et Noyers-sur-Cher (15).

Nombre de demandeurs d'un logement social en 2007 pour 100 logements locatifs sociaux existants selon la commune recherchée



Analyse réalisée sur les communes disposant de 50 logements sociaux ou plus.
D'après sources : DDEA - EPLS (données au 1er janvier 2006) et fichier des logements conventionnés et Numéro Unique Départemental (DDEA - extraction au 16/05/08)

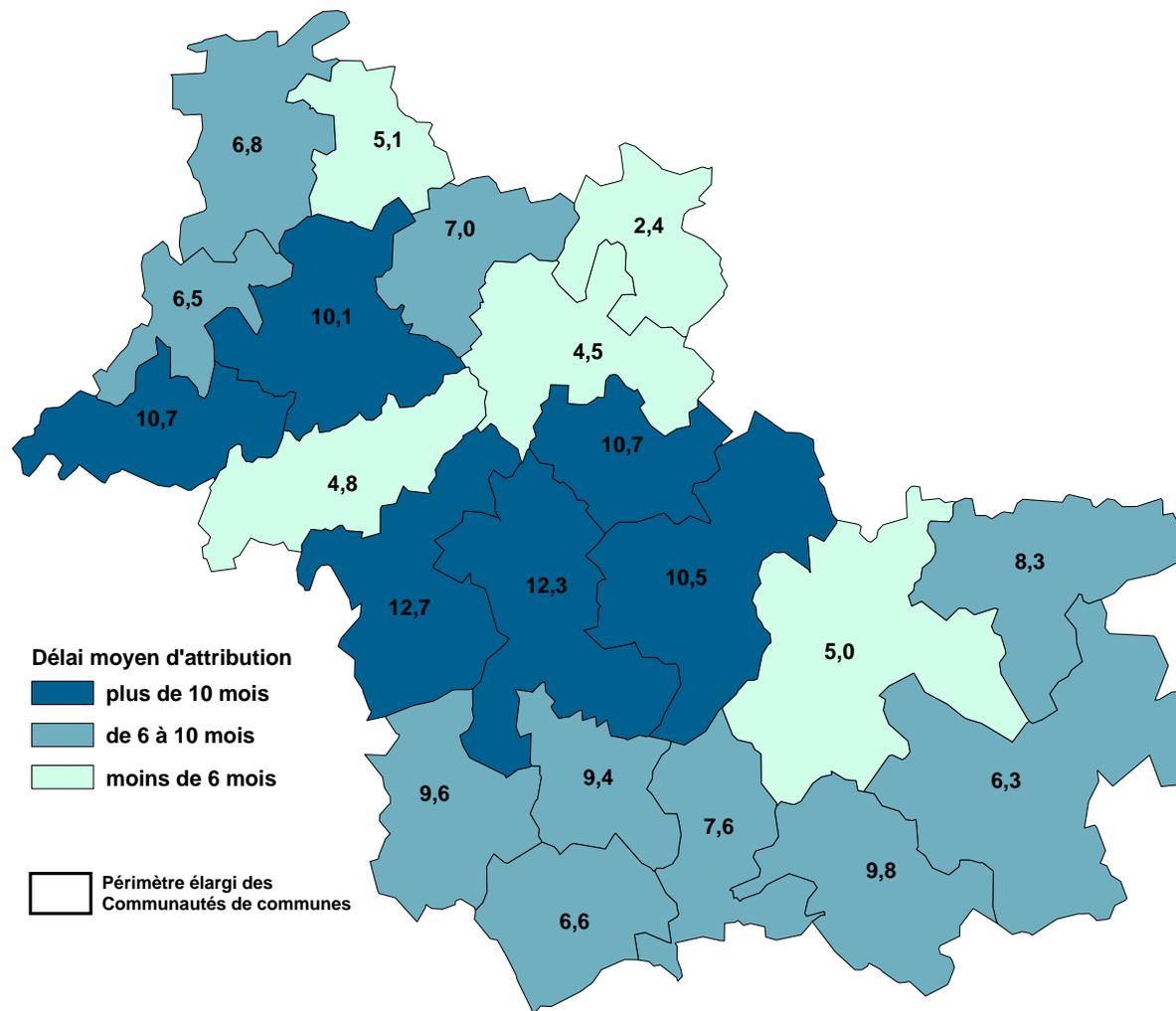
Un délai d'attente de 10 mois pour les demandeurs ayant reçu un logement en 2007

La moitié des 5 703 ménages ayant effectué une demande de logement social en 2007 ont reçu un logement à la date du 16/05/08. Le délai d'attribution est d'un peu moins de 5 mois.

En revanche si l'on considère la totalité des demandes satisfaites en 2007, le délai moyen d'attribution s'établit à un peu plus de 10 mois.

Le délai d'attente moyen des demandeurs varie fortement selon le territoire demandé. Il faut patienter 2 mois environ en Beauce Oratorienne contre 10 mois ou plus dans les territoires proches de Blois.

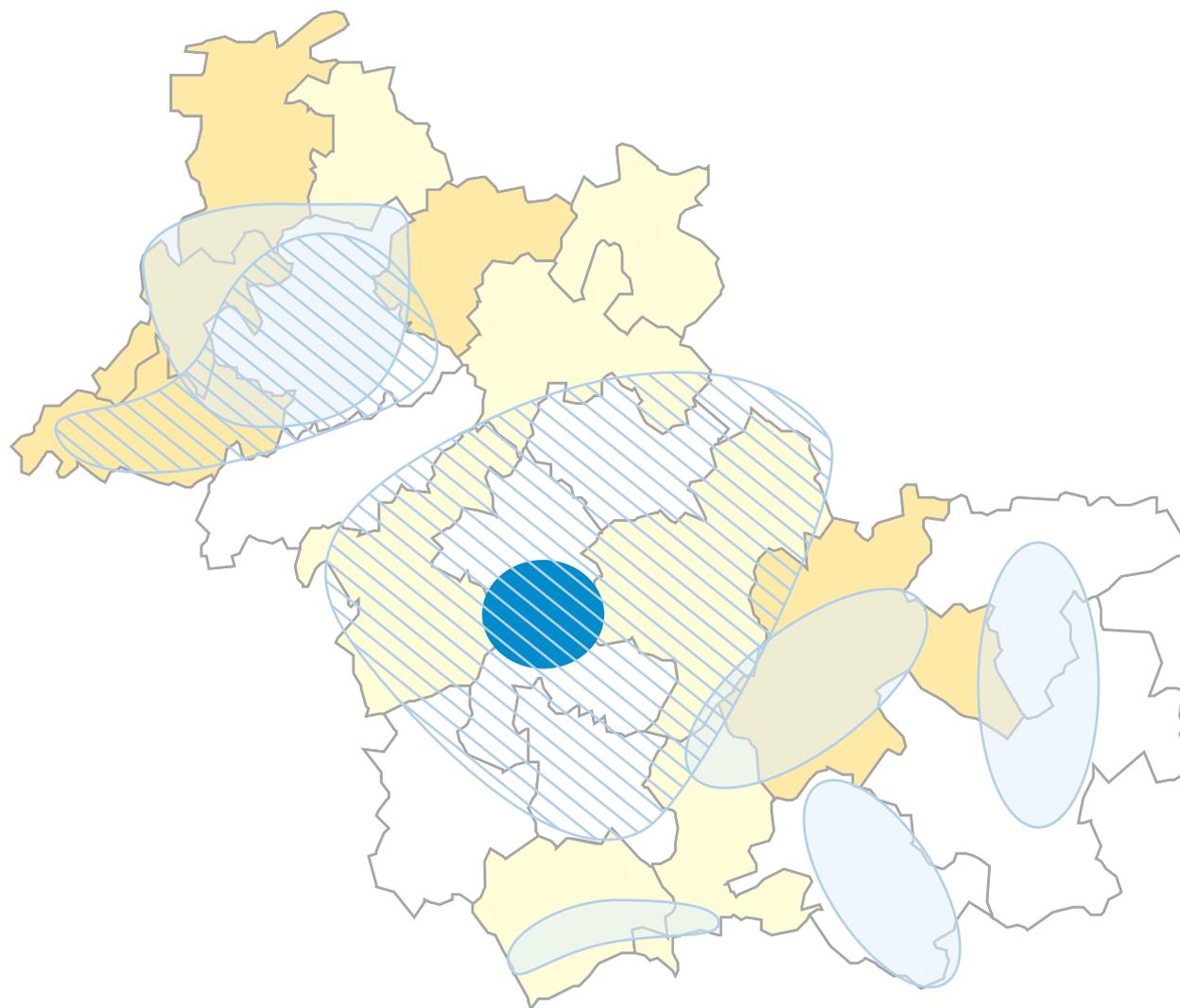
Délai moyen d'attribution des demandeurs ayant reçu un logement social en 2007 par territoire



D'après source : Numéro Unique Départemental (DDEA - extraction au 16/05/08)

Marché du logement social

offre actuelle et future, intensité de la demande



Parc social plus développé

-  Proportion très élevée de logements sociaux dans le parc de résidences principales
-  Proportion relativement élevée de logements sociaux dans le parc de résidences principales

Tension sur le parc locatif social

-  Forte demande par rapport au parc existant et / ou délai moyen d'attribution supérieur à 10 mois

Extension du parc de logements sociaux prévue à court terme selon les élus

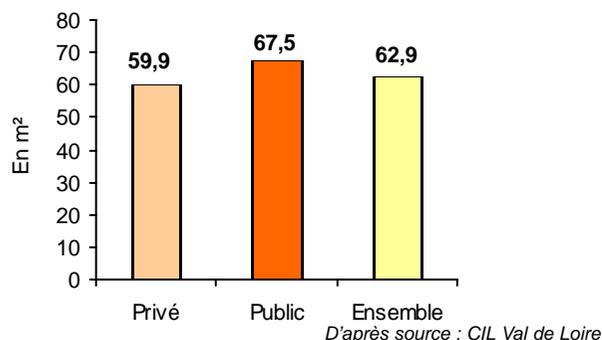
-  Part importante des logements sociaux dans les opérations d'habitat prévues au cours des 5 prochaines années
-  Part assez importante des logements sociaux dans les opérations d'habitat prévues au cours des 5 prochaines années

Avertissement : les données relatives aux projets d'opération d'habitat sont issues de l'enquête communale à laquelle certaines municipalités n'ont pas répondu dont Vendôme et Romorantin-Lanthenay. Notons que la part des logements sociaux peut être sur-estimée, ces projets étant généralement mieux identifiés que les opérations privées.

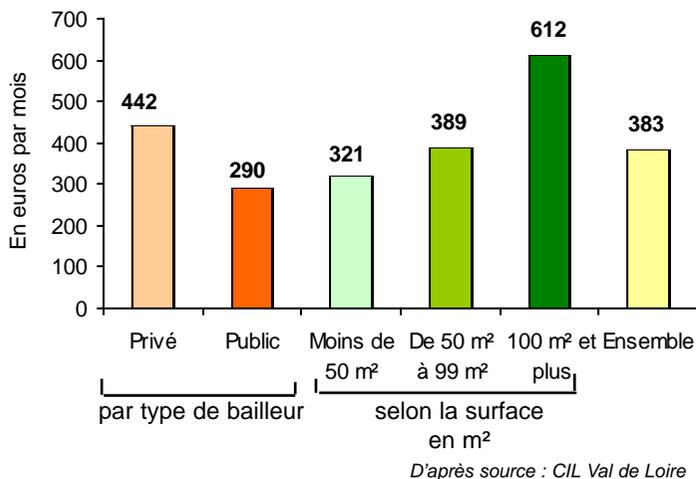
L'avance **LOCA-PASS**® (avance gratuite du dépôt de garantie) est ouverte depuis le 9 février 2008 à tous les locataires entrant dans un logement locatif du parc privé ou social : salariés, fonctionnaires, indépendants, demandeurs d'emploi, bénéficiaires des minimas sociaux, étudiants et retraités. C'est une avance remboursable sans intérêt sous forme de prêt.

La "**garantie LOCA-PASS**®" (garantie de paiement du loyer ou garant) est ouverte aux salariés quel que soit leur âge (d'une entreprise privée non agricole y compris retraités depuis moins de 5 ans et travailleurs saisonniers ou salariés mutés pour une durée déterminée confrontés à une situation de double résidence) et aux jeunes de moins de 30 ans (à la recherche d'un premier emploi, en situation de premier CDI à temps complet, étudiants boursiers d'Etat de l'Education Nationale). En cas de mise en jeu de la garantie, elle correspond pour le locataire à une avance gratuite remboursable en 3 ans auprès de l'organisme.

Taille moyenne des logements bénéficiant d'une aide du CIL par type de bailleur en 2007



Loyer mensuel moyen des logements bénéficiant d'une aide du CIL en 2007



Le marché locatif privé

Les caractéristiques des logements locatifs pour lesquels une aide LOCA-PASS 1 % logement a été accordée

Les informations sur les caractéristiques des logements et les loyers du parc privé sont peu nombreuses. **Deux sources mobilisables** seront successivement étudiées, les fichiers du **CIL Val de Loire** et de l'**Adil**.

En 2007, 6 garanties sur 10 ont été accordées dans le parc privé

Les données fournies par le **CIL Val de Loire** pour 2007 concernent un **public spécifique** (jeunes de moins de 30 ans et salariés d'une entreprise du secteur privé non agricole) et rendent compte d'un **marché particulier** (celui des locataires bénéficiant d'avances gratuites du dépôt de garantie et garanties financières LOCA-PASS). Elles autorisent néanmoins des analyses intéressantes en permettant notamment de comparer les typologies entre le secteur public et le secteur privé.

En 2007, 1 028 ménages ont été aidés par le CIL, dont **61 % dans le parc privé**.

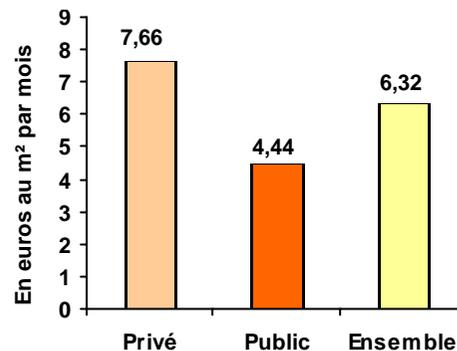
Globalement, les logements concernés ont une **surface moyenne** proche de **63 m²**. Les **F3** sont les plus nombreux

(31 %), devant les F2 (28 %). Les grands logements (F5) représentent 5 % du parc.

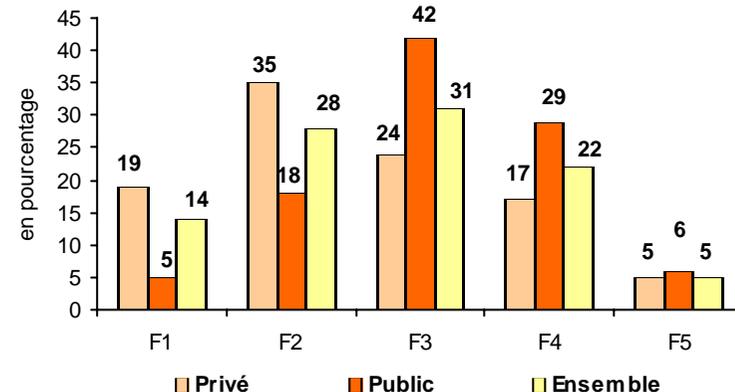
Les **logements du parc privé sont de plus petite taille**. La surface moyenne s'y établit à environ 60 m², contre près de 68 m² dans le parc public. Ce dernier est en effet composé pour 71 % de F3 et F4, alors que dans le parc privé, les F1 et F2 sont nettement majoritaires (54 %).

Le **loyer moyen s'établit à 382,8 euros par mois** en 2007, auquel s'ajoutent 51,5 euros de charges. Le différentiel apparaît important : 290 euros dans le parc public, contre 442 euros dans le privé, malgré une taille plus petite. De fait, le prix au m² affiche un écart très élevé entre les deux secteurs : 7,66 euros/m² dans le privé, 4,44 euros/m² dans le public. En revanche, les **charges sont plus élevées dans le public**, 70 euros en moyenne par mois, contre 32,6 euros dans le privé. A noter que les charges dans le privé sont peut-être sous-estimées à la signature du bail et peuvent faire l'objet de régularisation en fin d'année. Au total (**loyer + charges**), la dépense moyenne est de **9,39 euros/m² dans le privé** contre **5,42 dans le public**.

Loyer mensuel moyen par m² des logements bénéficiant d'une aide du CIL Val de Loire par type de bailleur en 2007 (hors charges)



Répartition par type des logements bénéficiant d'une aide du CIL Val de Loire par type de bailleur en 2007



Une très forte concentration sur le Blaisois et le Vendômois

Les **disparités géographiques** sont ici **particulièrement criantes**. Deux tiers des garanties accordées par le CIL Val de Loire ont concerné des logements localisés sur Agglopolys et les communautés de Vendôme. Ils sont inférieurs à 5 unités dans 4 territoires du nord du Loir-et-Cher.

Les baux privés sont dans l'ensemble majoritaires, mais on remarque une **spécificité de la Sologne**, où ils sont très nettement minoritaires, en particulier dans la Communauté du Cœur de Sologne (1 pour 10).

Nombre de ménages bénéficiaires d'une aide LOCA-PASS 1 % logement par territoire en 2007 - total et part des bailleurs privés

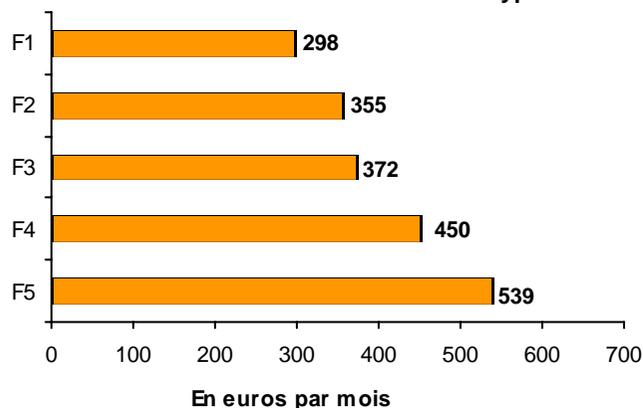
Territoire	Total	Part dans le total en %	Part du privé en pour 10
Agglopolys	534	53,6	6,5
Vendômois élargi	130	13	4,9
Romorantinais et Monestois	49	4,9	5,9
Cœur de Sologne	41	4,1	1,0
Pays de Chambord	30	3	7,3
Beauce - Val de Cisse	28	2,8	8,2
Beauce Ligerienne	24	2,4	6,7
Val de Cher - Saint-Aignan élargie	23	2,3	6,5
Sologne des Rivières	21	2,1	2,4
Controis	20	2	8,5
Sologne des Etangs élargie	16	1,6	1,9
Cher-Sologne	15	1,5	6,7
Cher à la Loire élargie	15	1,5	7,3
Beauce et Gâtine	13	1,3	6,2
Pays de Ronsard	12	1,2	8,3
Beauce et Forêt	11	1,1	6,4
Haut-Vendômois	6	0,6	5,0
Loir-et-Cher *	1 028	100	6,1

Autres périmètres : secret statistique

D'après source : CIL Val de Loire

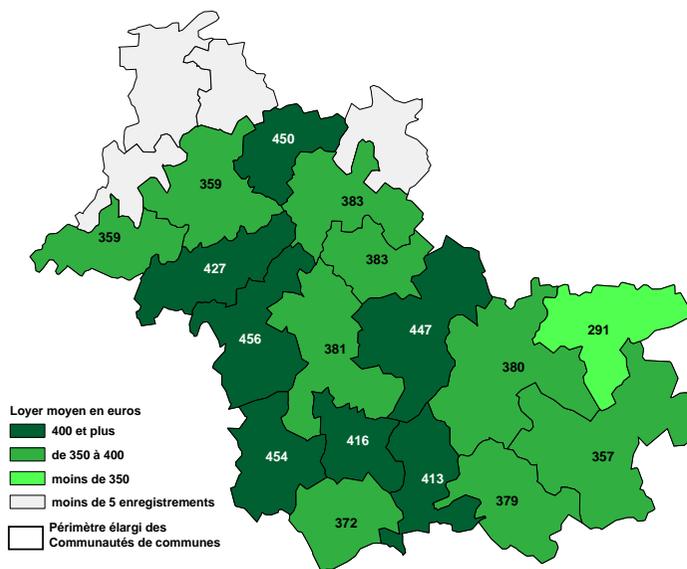
* Le total est un peu supérieur à celui des périmètres, des informations de localisation étant manquantes.

Montant mensuel moyen des loyers des logements bénéficiant d'une aide LOCA-PASS 1 % logement du CIL Val de Loire en 2007 selon le type



D'après source : CIL Val de Loire

Loyer mensuel moyen (en euros) des logements bénéficiant d'une aide LOCA-PASS 1 % logement du CIL Val de Loire en 2007 par territoire



D'après source : CIL Val de Loire

Les disparités touchent aussi la typologie des logements

Les garanties LOCA-PASS 1 % logement du CIL Val de Loire concernent plus spécialement les ménages jeunes, de petite taille et aux revenus modestes. Outre une répartition géographique très déséquilibrée, les données du CIL Val de Loire montrent certaines disparités de l'offre locative selon les territoires. On constate **des logements de petite taille sur Agglopolys alors qu'ils sont de surface plus conséquente en Beauce et Forêt et dans la Communauté Cher-Sologne.**

Les montants des loyers mensuels varient selon les zones de

292 euros à 456 euros. Ils sont bien sûr corrélés à la surface et la typologie des logements. **Le prix moyen au m² est compris entre 4,6 et 6,9 euros.** Il est très modéré en Cœur de Sologne et Beauce et Forêt mais en revanche fortement supérieur à celui du département en Beauce - Val de Cisse, dans le Controis, le Pays de Chambord et Agglopolys. Le faible nombre de dossiers traités dans le Haut-Vendômois ne permet pas a priori d'apprécier le marché de ce territoire.

Répartition par territoire des garanties LOCA-PASS 1 % logement accordées par le CIL Val de Loire en 2007 selon le type de logement, la surface moyenne et le loyer moyen

Territoire	Type de logement					Surface moyenne en m ²	Loyer moyen en €/m ²
	F1 nb	F2 nb	F3 nb	F4 nb	F5 nb		
Agglopolys	89	184	145	90	26	59	6,6
Vendômois élargi	13	29	44	39	5	64	5,8
CC du Romorantinais et du Monestois	3	15	15	13	3	66	6,2
CC Cœur de Sologne	4	8	17	11	1	65	4,6
CC du Pays de Chambord		10	10	8	2	69	6,7
CC de Beauce - Val de Cisse	3	5	12	5	3	71	6,9
CC de la Beauce Ligerienne	4	7	9	3	1	61	6,5
CC Val de Cher - Saint-Aignan élargie	3	2	13	5		66	6,2
CC de la Sologne des Rivières	2	3	7	6	3	68	5,2
CC du Controis	4	3	9	4		61	6,9
CC de la Sologne des Etangs élargie		3	4	8	1	73	6,0
CC Cher-Sologne		3	4	8		77	5,4
CC du Cher à la Loire élargie	3	2	3	7		69	6,6
CC de Beauce et Gâtine	1	1	6	2	3	74	6,3
CC du Pays de Ronsard	1	3	4	4		60	6,5
CC de Beauce et Forêt	1	1	6	2	1	82	4,7
Loir-et-Cher *	139	290	320	225	54	63	6,3

Autres périmètres : secret statistique

D'après source : CIL Val de Loire

* Le total est un peu supérieur à celui des périmètres, des informations de localisation étant manquantes.

Beaucoup plus d'appartements que de maisons en location en 2007 dans le fichier de l'ADIL

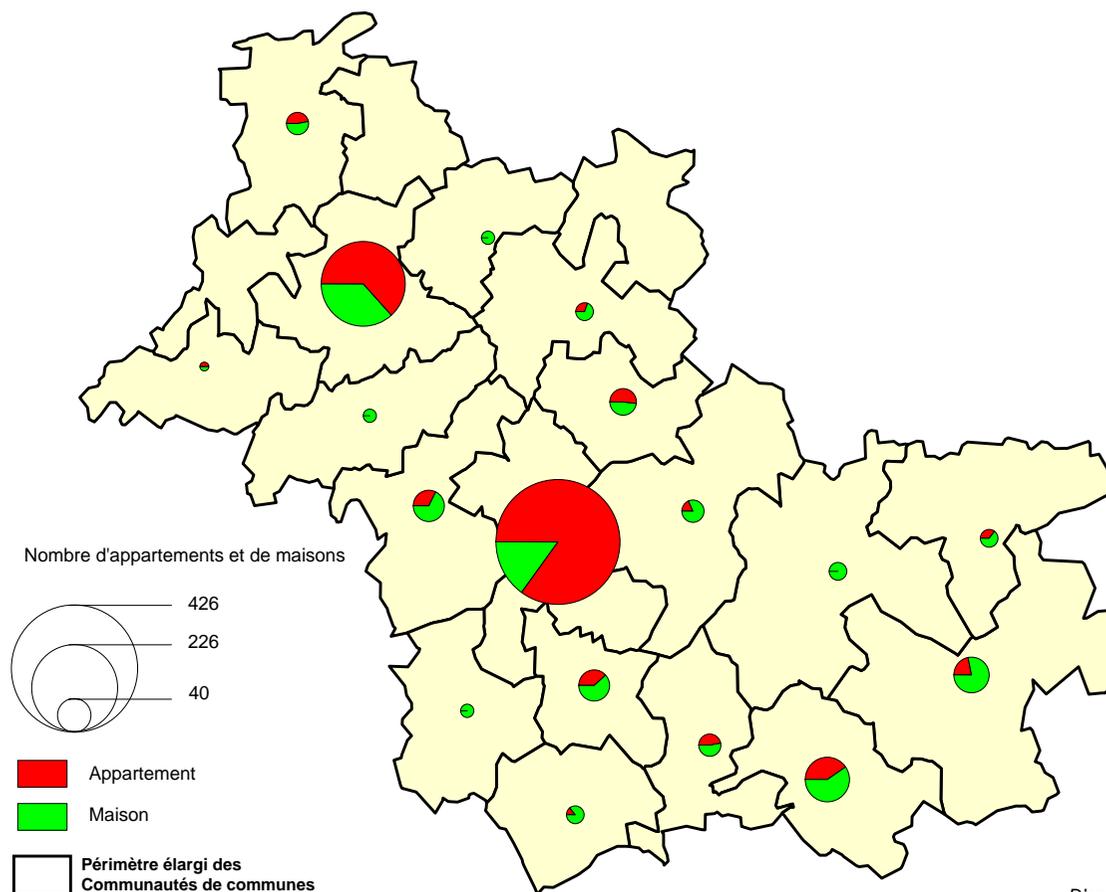
Grâce à un réseau de professionnels, l'ADIL collecte très régulièrement des **éléments sur les logements en location**. En 2007, son fichier compte **1 042 enregistrements**, dont 624 pour des appartements et 405 pour des maisons.

Les appartements sont essentiellement localisés sur Agglopolys et le périmètre Vendômois. A eux deux, ces territoires représentent **plus de 80 %** du total (58 % pour

Agglopolys). **Les maisons louées sont beaucoup mieux réparties géographiquement.** Les deux grands pôles n'en captent que 36 %. A noter que le Vendômois précède ici Agglopolys.

Certains territoires densément peuplés comptent peu d'enregistrements, à l'exemple de la Communauté Val de Cher - Saint-Aignan ou celle du Romorantinais et du Monestois.

Répartition du nombre d'appartements et de maisons à louer par territoire en 2007 (fichier ADIL)



D'après source : ADIL

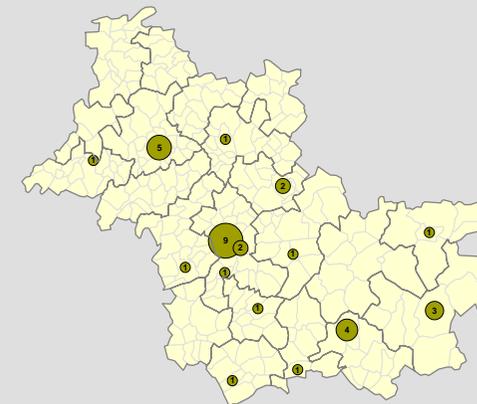
Méthodologie

L'ADIL gère un fichier des offres locatives sur la base des biens mis en location par les professionnels (agences immobilières, offices de notaires, huissiers de justice). 34 partenaires fournissent un état saisi par l'ADIL, tous les 15 jours.

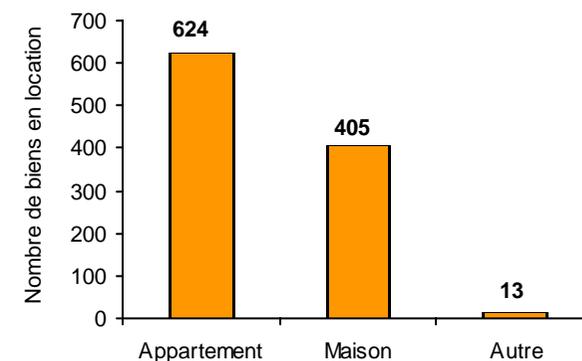
Remarques : tous les professionnels ne mettent pas la même rigueur dans le renseignement du fichier, les données sont parfois incomplètes (ex. la surface n'est renseignée que dans la moitié des cas environ).

Les locations effectuées directement par des particuliers sont par nature exclues du recensement.

Localisation et nombre des partenaires du fichier ADIL



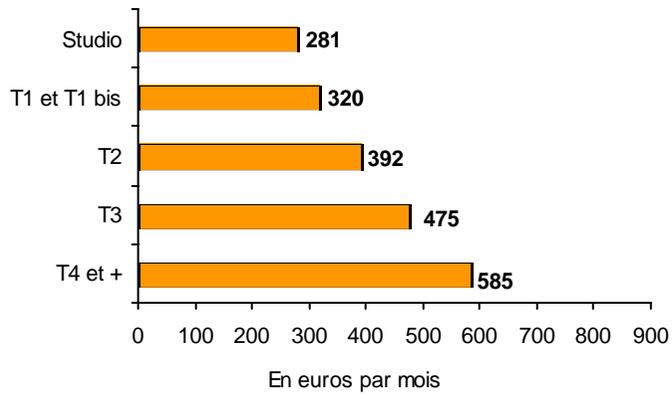
Répartition par nature des biens en location en 2007 (fichier ADIL)



D'après source : ADIL

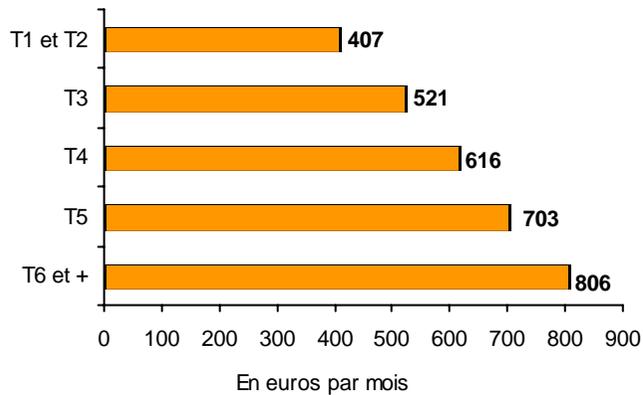
Les autres biens comprennent des locaux commerciaux ou professionnels, des garages et des bureaux

Montant mensuel moyen des loyers des appartements selon le type en 2007 (fichier ADIL)



D'après source : ADIL

Montant mensuel moyen des loyers des maisons selon le type en 2007 (fichier ADIL)

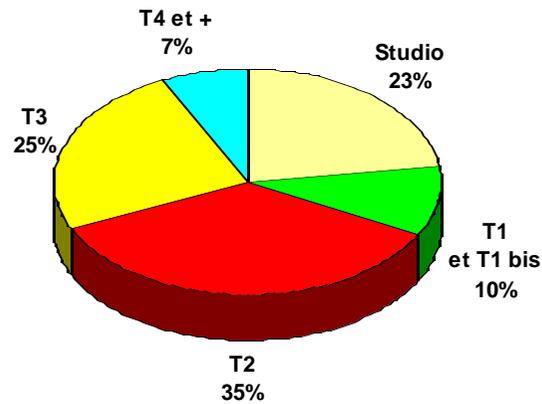


D'après source : ADIL

Les appartements mis en location en 2007 présents dans le fichier de l'ADIL sont dans l'ensemble de petite taille. Un tiers sont des studios ou des T1, 35 % sont des T2. Seulement 7 % comptent 4 pièces ou plus. **Le montant moyen du loyer observé est de 393 euros par mois.** Il s'étage entre 281 euros pour un studio à 585 pour un appartement de 4 pièces ou plus.

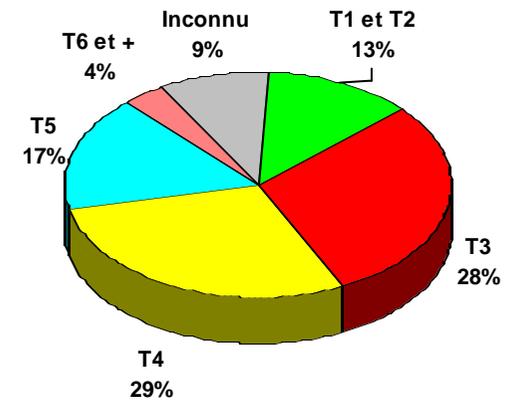
La moitié des maisons proposées à la location comptent au moins 4 pièces (9 % des enregistrements ne comportent pas mention du type). **Le montant moyen du loyer mensuel constaté est de 580 euros.** Il varie de 407 euros pour un T1 ou T2 à 806 euros pour 6 pièces ou plus.

Répartition par type des appartements en location en 2007 (fichier ADIL)



D'après source : ADIL

Répartition par type des maisons en location en 2007 (fichier ADIL)



D'après source : ADIL

L'analyse territoriale des loyers des maisons et plus encore des appartements est rendue difficile par le faible nombre de biens enregistrés dans certains périmètres. Parmi ceux pour lesquels les comparaisons sont possibles (au moins 5 observations), on constate que le **montant moyen des loyers est sensiblement plus élevé dans le Pays de Chambord et Agglopolys** que

dans les autres périmètres.

L'éventail des loyers apparaît plus resserré pour les appartements. **Dans les trois pôles principaux du département, les montants sont très proches de la moyenne.**

Répartition par territoire des locations d'habitation en 2007 et loyer mensuel moyen (fichier Adil)

Territoire	Maisons			Appartements			Total locations	
	Nombre	Part (%)	Loyer moyen (*)	Nombre	Part (%)	Loyer moyen (*)	Nombre	Loyer moyen (*)
Agglopolys	64	15,0	679	362	85,0	390	426	434
Vendômois élargi	83	36,7	573	143	63,3	406	226	468
Romorantinais et du Monestois	44	59,5	537	30	40,5	383	74	474
Sologne des Rivières	39	78,0	521	11	22,0	444	50	504
Beauce - Val de Cisse	27	67,5	591	13	32,5	398	40	528
Controis	24	61,5	555	15	38,5	375	39	486
Beauce Ligérienne	13	48,1	543	14	51,9	384	27	461
Pays de Chambord	17	81,0	694	4	19,0	ns	21	636
Cher-Sologne	10	52,6	527	9	47,4	324	19	431
Collines du Perche	10	52,6	527	9	47,4	366	19	451
Sologne des Etangs élargi	15	100	504	0	0	ns	15	504
Cœur de Sologne	9	64,3	813	5	35,7	ns	14	664
Val de Cher - Saint-Aignan élargi	12	85,7	560	2	14,3	ns	14	537
Beauce et Forêt	9	69,2	502	4	30,8	ns	13	475
Haut-Vendômois	9	100	498	0	0	ns	9	498
Beauce et Gâtine	8	100	592	0	0	ns	8	592
Cher à la Loire élargi	8	100	540	0	0	ns	8	540
Pays de Ronsard	3	50	ns	3	50	ns	6	343
Loir-et-Cher	404	39,3	580	624	60,7	393	1 028	466

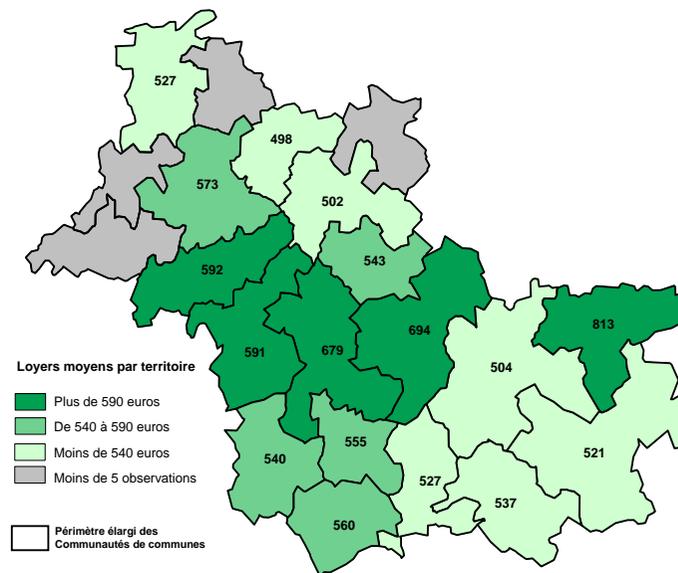
ns : non significatif

* en euros

D'après source : Fichier ADIL

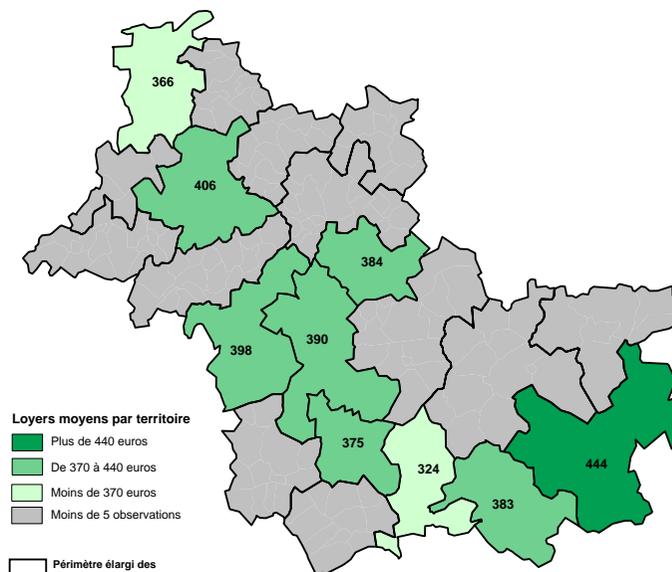
(Ne sont retenues que les locations pour lesquelles le loyer est connu)

Loyer mensuel moyen (en euros) des maisons en location en 2007 par territoire (fichier Adil)



D'après source : ADIL

Loyer mensuel moyen (en euros) des appartements en location en 2007 par territoire (fichier Adil)



D'après source : ADIL

Trois aides coexistent : l'allocation de logement familiale (ALF), financée par le Fonds National des Prestations Familiales de la sécurité sociale (F.N.P.F.), l'allocation de logement sociale (ALS), financée par le Fonds National d'Aide au Logement (F.N.A.L.) et l'aide personnalisée au logement (APL), financée par le Fonds National de l'Habitat (F.N.H.).

Ces trois prestations ne sont pas cumulables, l'ordre de priorité est le suivant : APL, ALF, ALS.

L'aide personnalisée au logement (APL), créée en 1977, s'adresse à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'État fixant, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail, les normes de confort ou aux personnes accédant à la propriété (ou déjà propriétaires) et ayant contracté un prêt aidé par l'État (PC, PAS et anciens PAP).

L'allocation de logement familiale (ALF) a été créée en 1948 pour solvabiliser les familles face à la hausse des loyers des logements neufs lors de la reconstruction. Elle est à présent attribuée aux familles avec enfants ou ayant à charge un ascendant ou un proche parent infirme et aux jeunes couples sans enfant à charge qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'APL.

L'allocation de logement sociale (ALS) a été créée en 1971 pour aider d'autres catégories de personnes que les familles. Elle s'adressait initialement à des personnes âgées de plus de 65 ans, à des personnes handicapées, à des jeunes travailleurs âgés de moins de 25 ans. A partir de 1991, elle a été étendue progressivement à toute personne non-éligible à l'ALF ou à l'APL, et notamment aux étudiants.

Recul du nombre des bénéficiaires d'une aide au logement

Les aides au logement sont constituées de l'allocation de logement familial (ALF), de l'allocation de logement sociale (ALS) et de l'aide personnalisée au logement (APL). Ces prestations visent à compenser la dépense de logement (qu'il s'agisse d'un loyer ou de la mensualité d'accèsion à la propriété).

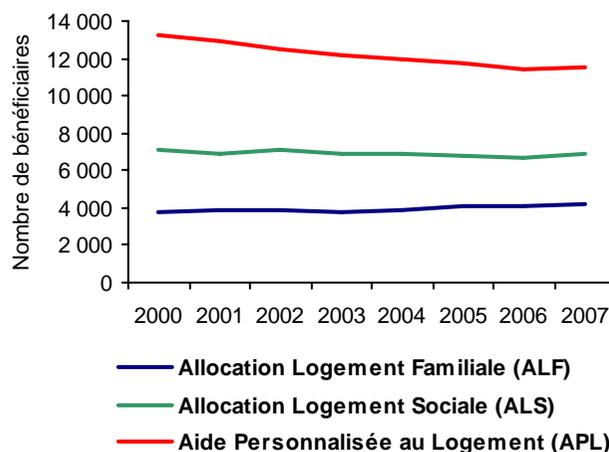
En Loir-et-Cher, 22 630 personnes sont bénéficiaires d'une aide au logement au 31 décembre 2007. Depuis 2000, ce nombre est en recul de 6 % (- 1 504 allocataires). La faible revalorisation des planchers de ressources déterminant l'attribution de ces aides est le principal facteur explicatif de ce repli. **La baisse du nombre d'allocataires est davantage marquée en ce qui concerne l'APL (- 13 %) que l'ALS (- 3 %).** On constate par contre **une hausse de l'ALF (+ 11 %).** En effet, le nombre des bénéficiaires de l'APL tend à diminuer en raison de la

disparition progressive des prêts conventionnés, remplacés par les prêts à 0 % qui ouvrent droit à l'ALF et non plus à l'APL.

Les deux-tiers des allocataires (17 281) occupent un logement locatif. La répartition entre les allocataires locataires du parc social (53 %) et ceux du parc privé (47 %) est relativement stable depuis 2002 (première année où cette information est disponible). En revanche, on constate une diminution de la part des accédants. En 2002, ils représentaient 17 % des bénéficiaires des aides au logement contre 13 % en 2007.

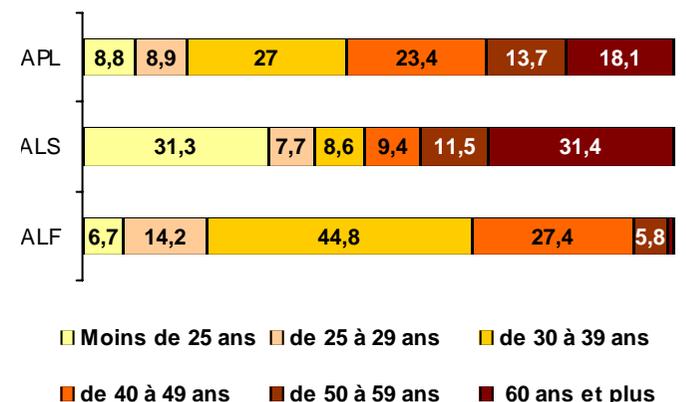
Le profil des allocataires est évidemment conditionné par les critères d'attribution des aides au logement comme le montre le graphique ci-dessous.

Evolution du nombre de bénéficiaires d'une aide au logement en Loir-et-Cher



D'après source : CAF de Loir-et-Cher

Répartition des bénéficiaires d'une aide au logement en Loir-et-Cher au 31/12/07 par tranche d'âge (en %)



D'après source : CAF de Loir-et-Cher

Nombre de bénéficiaires d'une aide au logement en Loir-et-Cher au 31/12/07 par communauté de communes et évolution entre 2000 et 2007

Communauté de communes	ALF	ALS	APL	Aide au logement	Evol. brute 07-00	Evol. en % 07-00
Agglomération de Blois	985	2 773	4 727	8 485	-347	-3,9
CC Beauce Ligérienne	164	140	356	660	-49	-6,9
CC Beauce Oratorienne	95	36	72	203	17	9,1
CC Beauce et Forêt	102	113	94	309	27	9,6
CC Beauce et Gatine	71	81	97	249	-57	-18,6
CC Val de Cher Saint Aignan	191	280	351	822	-21	-2,5
CC de Beauce Val de Cisse	175	128	214	517	-106	-17,0
CC de Cher Sologne	183	202	295	680	-43	-5,9
CC de Coeur de Sologne	119	141	417	677	-44	-6,1
CC de St Julien Saint loup-La Chapelle montmartin	24	8	39	71	0	0,0
CC de la Sologne des Etangs	91	130	172	393	-92	-19,0
CC de la Sologne des Rivières	151	172	436	759	-184	-19,5
CC des Collines du Perche	66	83	87	236	-77	-24,6
CC des Coteaux de la Braye	74	64	65	203	-26	-11,4
CC du Cher à la Loire	227	376	314	917	-64	-6,5
CC du Controis	179	116	135	430	-66	-13,3
CC du Haut Vendomois	101	71	70	242	-58	-19,3
CC du Pays de Chambord	218	224	287	729	-60	-7,6
CC du Pays de Ronsard	123	192	167	482	-62	-11,4
CC du Pays de Vendome	277	800	1709	2786	7	0,3
CC du Perche Vendomois	28	38	38	104	-32	-23,5
CC du Romorantinais	431	620	1197	2248	-126	-5,3
CC du Vendomois rural	47	46	52	145	-10	-6,5
Loir-et-Cher	4 215	6 936	11 479	22 630	- 1 504	- 6

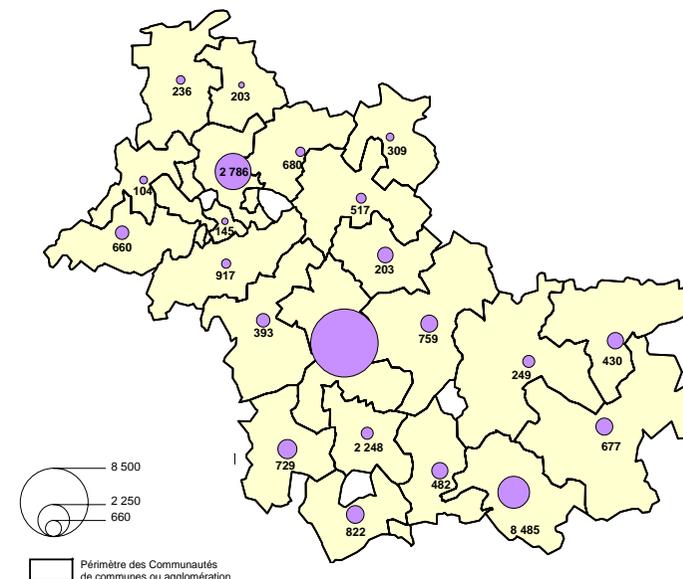
D'après source : CAF de Loir-et-Cher

Les données de la CAF de Loir-et-Cher ont été fournies par Communauté de communes ou d'agglomération. Leur analyse ne coïncide pas exactement avec les périmètres élargis utilisés dans cette étude.

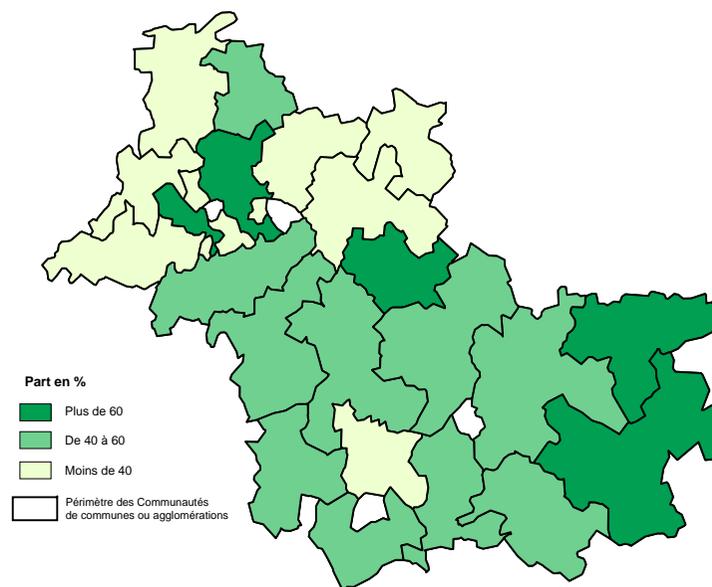
Agglopolys concentre presque 4 bénéficiaires sur 10 d'une aide au logement mais seulement un quart de ceux percevant l'allocation de logement familiale.

Alors que l'on constate une baisse du nombre d'allocataires dans la quasi totalité des Communautés de Communes, leur nombre est stable dans la Communauté du Pays de Vendôme et en augmentation de 9 % environ dans celles de Beauce Oratorienne et de Beauce et Forêt.

Nombre de bénéficiaires d'une aide au logement en Loir-et-Cher au 31/12/07 par communauté de communes



Part des allocataires d'une aide au logement occupant un logement locatif dans le parc social au 31/12/07 selon le territoire (en %)



Méthodologie

Une approche de la demande a été réalisée dans l'enquête communale menée par l'Observatoire dans le cadre de ce diagnostic. Pour chacun des 4 thèmes suivants : terrains à bâtir, logement total (ensemble des logements), logements locatifs sociaux (publics ou privés) et logements locatif en loyer libre, les responsables locaux devaient indiquer l'intensité de cette demande (de très faible à très forte).

Pour mesurer la demande à l'échelle de chaque territoire, les réponses ont été pondérées par le nombre d'habitants (données 2006) afin de tenir compte des écarts de population. Une moyenne théorique a ainsi été calculée, uniquement sur les communes ayant répondu à l'enquête.

Parmi les questions relatives à la demande, certaines n'ont pas été renseignées par des communes pôles. C'est notamment le cas pour le logement social et les logements en loyer libre. Ces absences altèrent les résultats des périmètres concernés. Pour le logement social, c'est le cas de Vendôme, Romorantin, Saint-Aignan et Saint-Laurent-Nouan.

La quasi totalité des pôles démographiques du Loir-et-Cher n'a pas qualifié la demande locative en loyer libre.

La demande actuelle vue par les municipalités

La demande en terrains à bâtir

Les responsables communaux semblent avoir une idée assez précise de la recherche de terrains à bâtir si l'on en juge par le nombre de réponses à cette question. Globalement, **la demande est considérée comme moyenne ou forte dans 7 communes sur 10**. Les écarts qui apparaissent entre les périmètres sont à l'image de ceux précédemment pointés. **L'intensité la plus forte** est ainsi constatée **pour Agglopolys** ; elle est forte dans les communautés Cœur de Sologne et Pays de Chambord. **A l'opposé**, la pression foncière est moindre dans **6 communautés situées au nord de la Loire** dont 2 en Beauce.

On peut souligner que cette schématisation cartographique de la demande coïncide dans l'ensemble avec l'analyse spatiale des prix des terrains constructibles réalisée à partir des données Perval (cf. page 92).

La demande totale en logements

La moitié des responsables locaux qualifie de moyenne la demande totale de logement. 2 sur 10 la considèrent comme faible tandis qu'un nombre presque équivalent la juge forte. Les 3 territoires les plus recherchés sont les mêmes que pour les terrains.

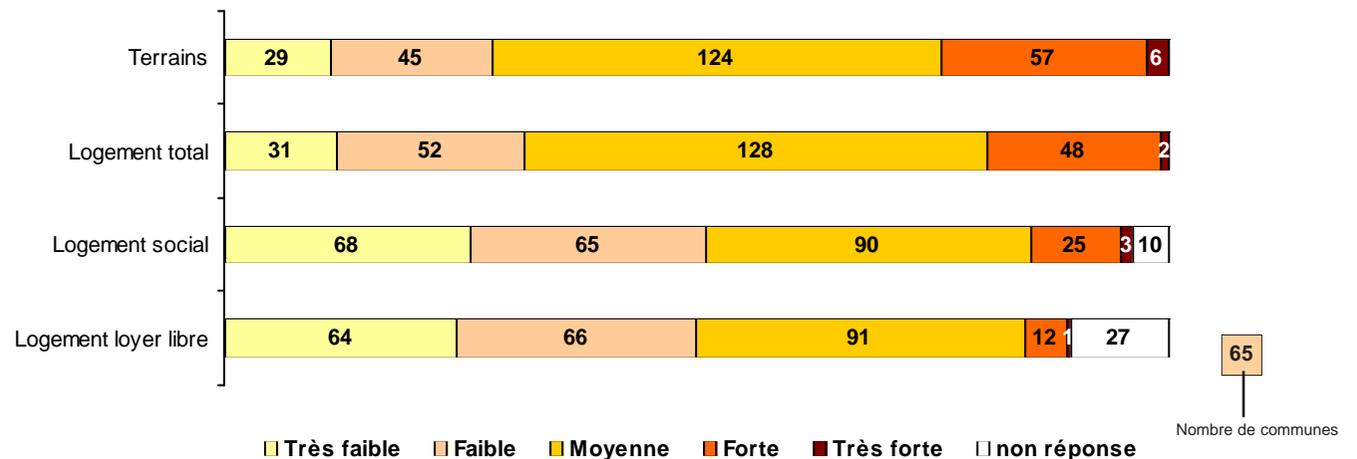
La demande locative sociale (publique ou privée)

Au cours du diagnostic, il a déjà été mentionné à plusieurs reprises que **la demande de logements sociaux** s'exprime là où est localisé le parc correspondant. Les réponses des élus reflètent ce phénomène. En effet **dans plus de la moitié des cas, elle est jugée faible ou très faible**. Le besoin se fait évidemment ressentir très vivement sur Agglopolys et dans les 2 territoires les plus concernés par l'extension des aires urbaines de Blois et d'Orléans. Précisons toutefois que les villes de Vendôme et de Romorantin-Lanthenay n'ont pas répondu à l'enquête, ce qui fausse les résultats de leur périmètre respectif.

La demande locative en loyer libre

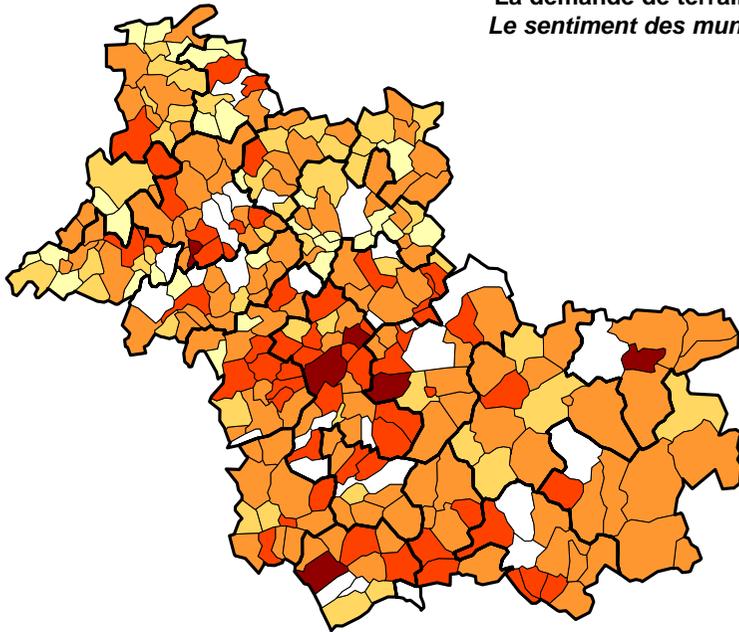
La recherche de logement locatif en loyer libre est apparemment celle qui échappe le plus aux élus locaux. Le nombre de réponses est moins important que pour les questions précédentes. **La moitié des responsables considère qu'elle est faible ou très faible**. A l'opposé, la demande en la matière n'apparaît forte que dans une douzaine de communes. Ce segment du marché est difficilement appréhendable et l'éclairage escompté de l'enquête sur ce point n'apporte pas d'éléments de connaissance déterminants.

Répartition des communes selon l'intensité de la demande dans 4 domaines (sentiment des élus)

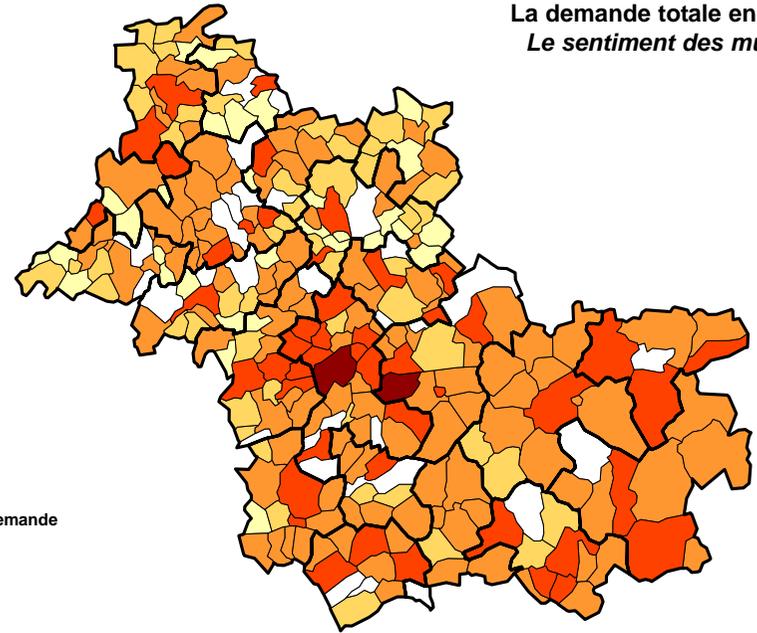


D'après source : Enquête auprès des communes

La demande de terrains à bâtir
Le sentiment des municipalités



La demande totale en logements
Le sentiment des municipalités

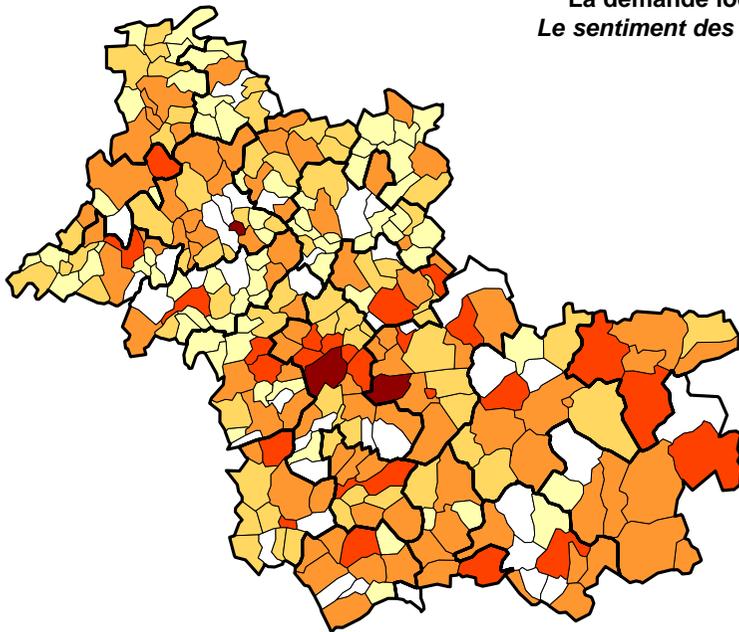


Qualification de la demande

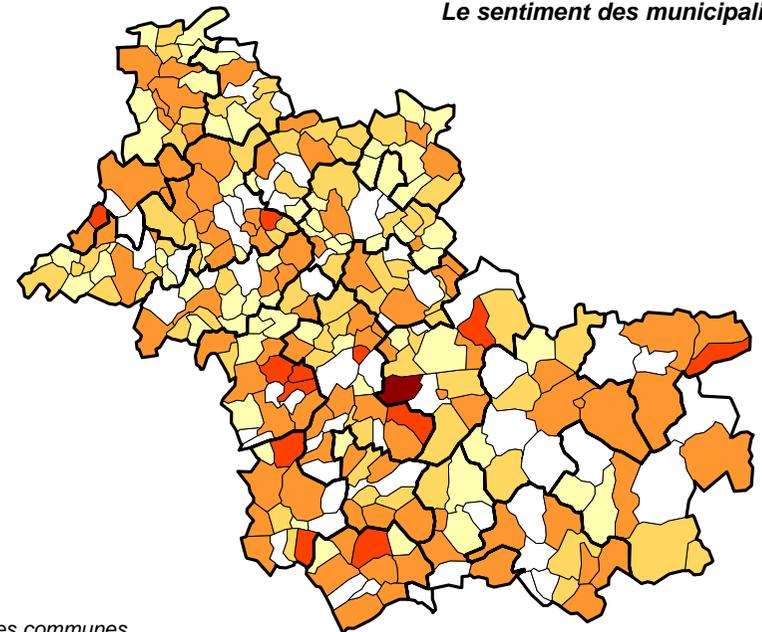
- Très faible
- Faible
- Moyenne
- Forte
- Très forte
- Pas de réponse

Périmètre élargi des
Communautés de communes

La demande locative sociale
Le sentiment des municipalités

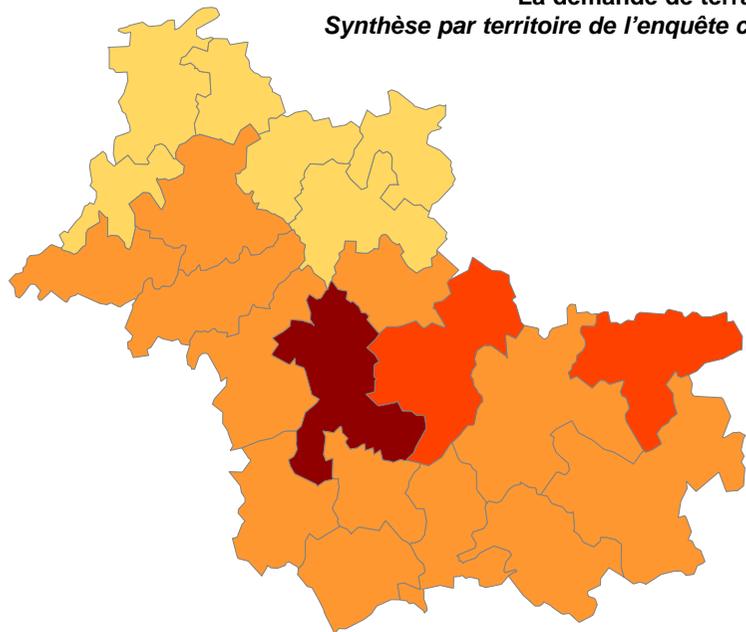


La demande locative en loyer libre
Le sentiment des municipalités

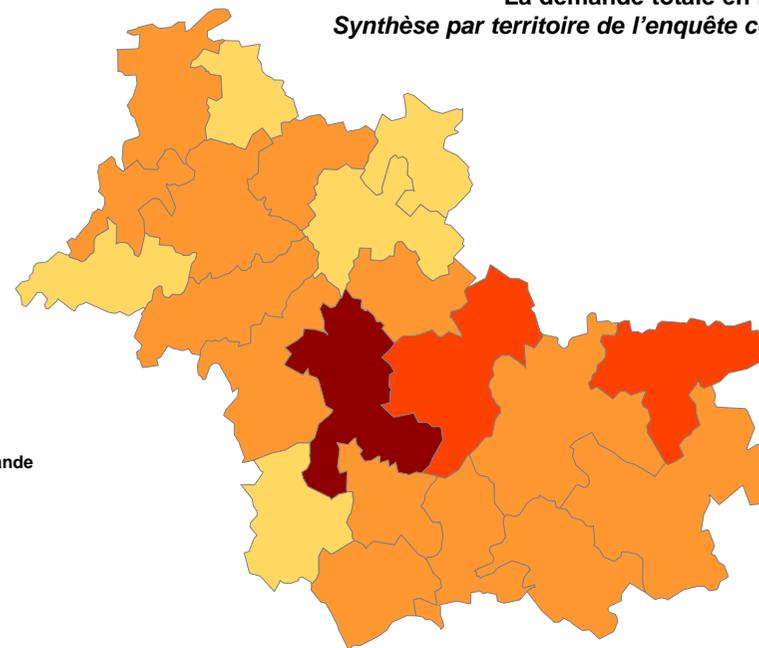


D'après source : Enquête auprès des communes

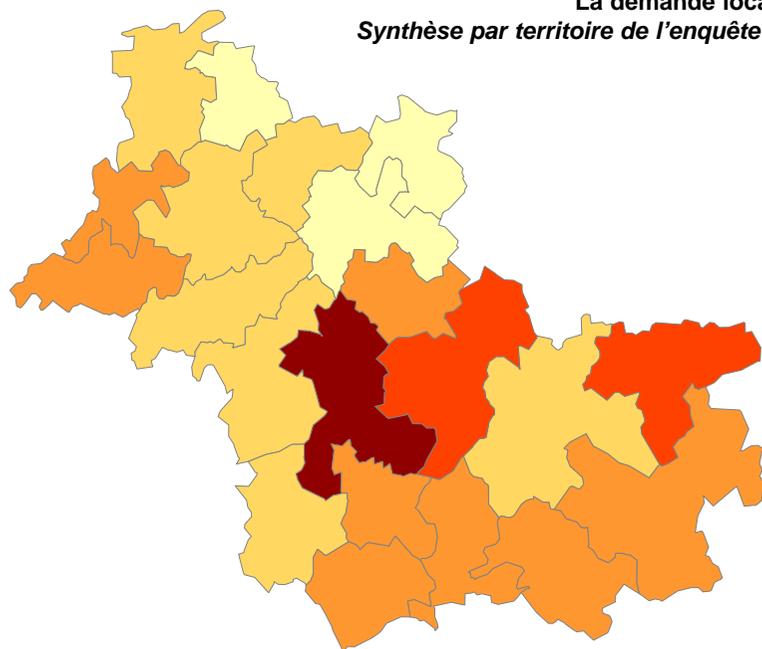
La demande de terrains à bâtir
Synthèse par territoire de l'enquête communale



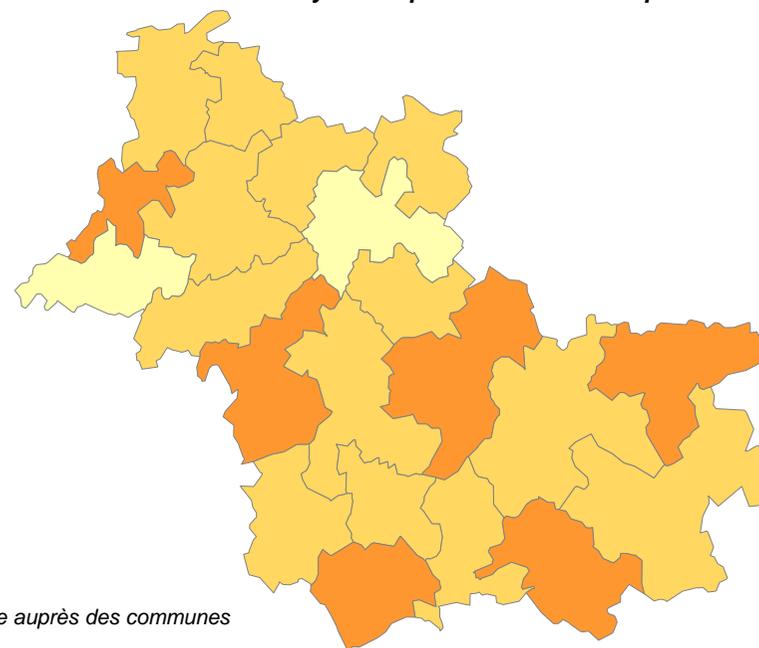
La demande totale en logements
Synthèse par territoire de l'enquête communale



La demande locative sociale
Synthèse par territoire de l'enquête communale



La demande locative en loyer libre
Synthèse par territoire de l'enquête communale



D'après source : Enquête auprès des communes

L'arrivée de jeunes ménages marque les esprits

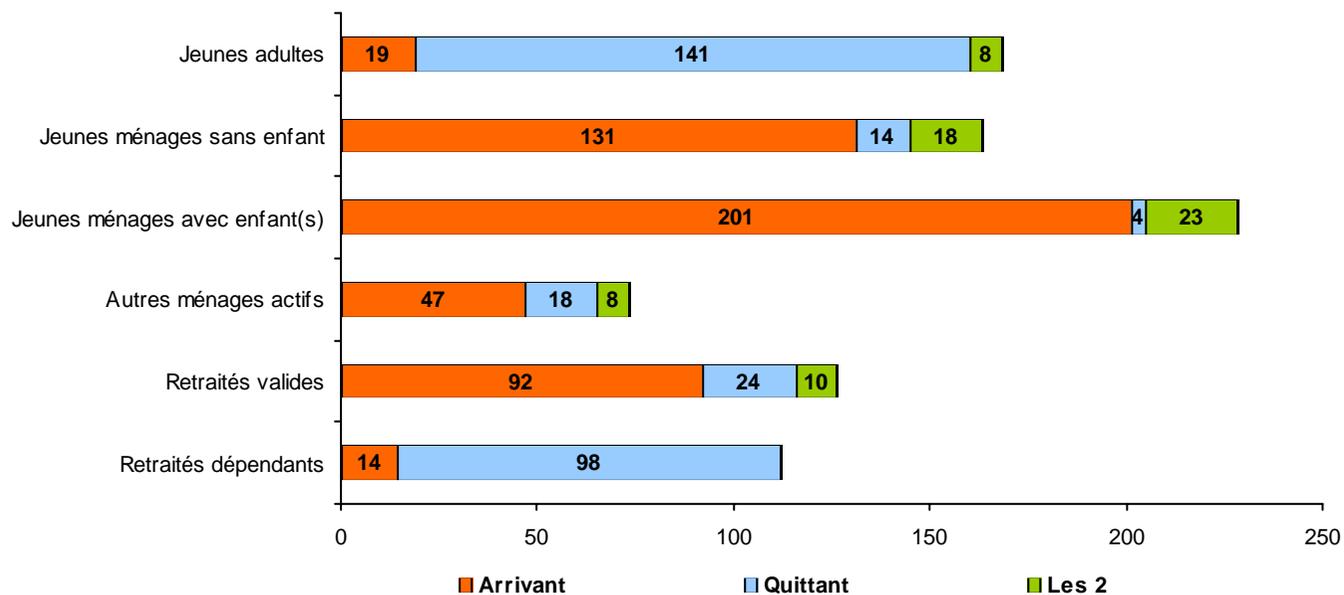
Un volet de l'enquête était consacré à la **connaissance par les municipalités des mouvements de population** affectant leur territoire. Là encore, l'exercice n'était pas simple. **Bon nombre de responsables communaux ne s'y sont d'ailleurs pas risqués.** Ces flux ne sont pourtant pas sans conséquence sur l'évolution des besoins en logement.

Globalement, les responsables ont le sentiment que **le mouvement principal** concerne **l'arrivée de jeunes ménages** dans la commune. Ainsi, plus de 200 d'entre eux ont indiqué une implantation récente de ménages avec enfant(s). Cette impression correspond sans doute à une réalité, mais ces flux sont davantage visibles que d'autres du fait notamment de leur implication en terme d'équipements collectifs (écoles par exemple).

Le mouvement de **départ des jeunes adultes** quittant le domicile familial (décohabitation) n'est pas pour autant occulté. En effet **plus de 140 communes** ont pointé ce phénomène. A l'opposé, une petite vingtaine en accueille.

Un certain nombre de communes voient également **s'installer des retraités valides**, tandis que les personnes âgées dépendantes sont orientées vers des établissements spécialisés et, en conséquence, accueillis dans les localités qui en sont équipées. Les ménages actifs d'âge moyen (40-50 ans) sont a priori ceux qui bougent le moins.

Évaluation des mouvements de population par catégorie de ménages (nombre de communes concernées)



D'après source : Observatoire - enquête communale 2008

L'examen détaillé par territoire des mouvements de population constatés perd un peu de sa pertinence en raison du faible nombre de réponses dans certains d'entre eux. On peut néanmoins relever quelques éléments-clés.

- 14 communes enregistrent des **départs de jeunes ménages sans enfant**, dont 3 appartiennent à Agglopolys.

- Les **mouvements sont le plus souvent équilibrés pour les autres ménages actifs**, mais une attraction particulièrement marquée est notée pour Agglopolys. C'est le cas également, dans une moindre mesure toutefois, pour la Beauce Oratorienne et le Pays de Chambord. A noter qu'aucune com-

mune ne s'est prononcée sur cette catégorie de ménages dans 2 périmètres de Sologne (Cher-Sologne et Cœur de Sologne).

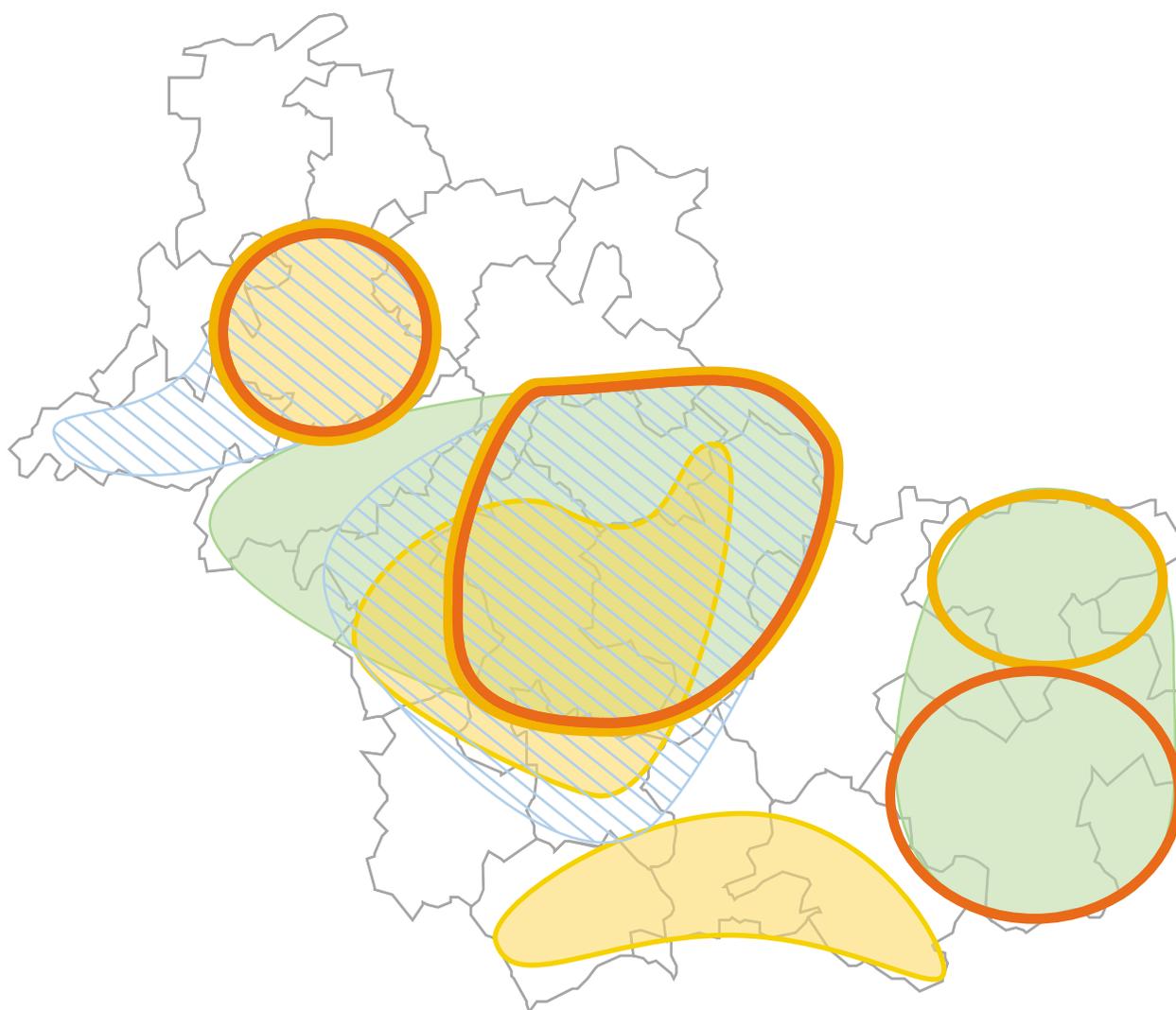
- **L'accueil de retraités valides** apparaît beaucoup **plus répandu dans certains territoires**. C'est le cas notamment des Collines du Perche, du Pays de Ronsard, d'Agglopolys et de Val de Cher - Saint-Aignan. En revanche, les mouvements semblent beaucoup plus équilibrés en Beauce. Dans 2 communautés de communes de cette région (Beauce et Gâtine et Beauce - Val de Cisse), le nombre de municipalités mentionnant des départs est même supérieur à celles signalant des arrivées.

Evaluation des mouvements de population par catégorie de ménages selon le territoire (nombre de communes concernées)

Territoire	Jeunes adultes			Jeunes ménages sans enfant			Jeunes ménages avec enfant(s)			Autres ménages actifs			Retraités valides			Retraités dépendants	
	Arrivant	Quittant	Les 2	Arrivant	Quittant	Les 2	Arrivant	Quittant	Les 2	Arrivant	Quittant	Les 2	Arrivant	Quittant	Les 2	Arrivant	Quittant
Agglopolys	3	12		8	3	1	14		3	10	1	2	9		1	1	7
Beauce - Val de Cisse	1	10		8		3	12		1	2	2		3	4			6
Beauce et Forêt	1	7		11		2	13		3	1	2		3	3		1	7
Beauce et Gâtine		9		10			15			3	1		2	4	1		7
Beauce Ligérienne		7		6		1	7		1	1		1	1	1			5
Beauce Oratorienne		2		4		1	8		1	3			1	1			3
Cher à la Loire élargie	1	5	1	8	2		11	1		2	1	1	5	1	1		4
Cher-Sologne	1	5		3	1		6						2		1	1	
Cœur de Sologne		3	1	2		1	5						3				2
Collines du Perche	3	7		7	1		11		2	3	2		10	1	1	2	3
Controis		6	1	6		1	8		2	1		1	4		1	1	3
Coteaux de la Bray		5	1	5		2	6		1	3	1		4	2	1	1	4
Haut-Vendômois	1	4		6		1	10		1	2	2		6				5
Pays de Chambord	1	9		6	1		11			4			3				5
Pays de Ronsard	1	6	1	8	1	1	14		2	3		1	8	1		1	10
Perche Vendômois		5	1	1	1	1	6	1		1	2	1	2	1	1	1	3
Romorantinois et Monestois	2	6		4	2		10			2	1		6	1		1	3
Sologne des Etangs élargie	2	7	2	9		1	8		3	3	1		5	1		2	4
Sologne des Rivières		7		3	1	1	4	1	1	1	1	1	4		1		3
Val de Cher - Saint-Aignan élargie		6		5			8			1			7			1	3
Vendômois élargi	2	13		11	1	1	14	1	2	1	1		4	3	1	1	11
Ensemble	19	141	8	131	14	18	201	4	23	47	18	8	92	24	10	14	98

D'après source Observatoire - Enquête communale 2008

Localisation des zones de tension du marché de l'habitat



-  **Tension sur le parc locatif social**
Forte demande par rapport au parc existant et / ou délai moyen d'attribution supérieur à 10 mois
-  Niveau des **loyers élevé dans le parc privé**
(pour les maisons, les appartements ou les 2)
-  **Montant moyen des transactions de maison élevé**
-  **Prix moyen des terrains à bâtir élevé**
(2 fois supérieur au prix moyen départemental)
-  **Forte demande de terrains à bâtir**
selon le sentiment des élus

5 - Les perspectives d'aménagement et de construction

Aujourd'hui, deux types de documents d'urbanisme sont à la disposition des communes : le **plan local d'urbanisme (PLU)**, et la **carte communale**. En l'absence de document c'est le **règlement national d'urbanisme (RNU)** qui s'applique.

Le **carte communale** est un document d'urbanisme simple, qui délimite les secteurs où les permis de construire peuvent être délivrés : elle permet de fixer clairement les "règles du jeu". Pour les autres règles (mode d'implantation des constructions, aspect, densité, délimitation des espaces boisés classés, etc.), c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.

Le **PLU** est davantage adapté aux communes confrontées à des enjeux d'urbanisme importants (pression foncière en augmentation, requalification d'espaces publics, aspect architectural...).

Le **POS** (plan d'occupation des sols) a été remplacé par le PLU. Néanmoins, bon nombre de communes en sont encore dotées. La transformation en PLU se fait au gré des révisions, mais n'est pas systématique.

Urbanisme et foncier

Les documents d'urbanisme : situation actuelle et projets

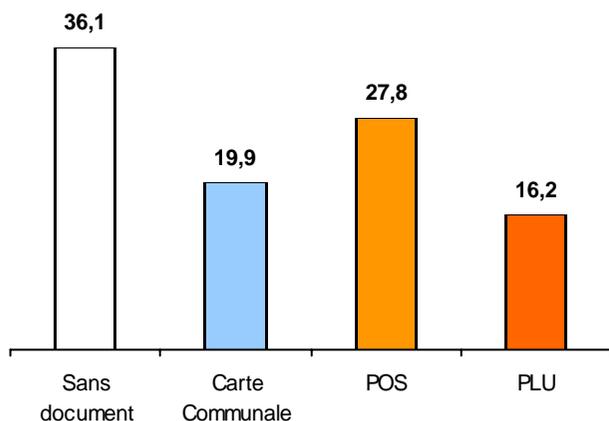
Les documents d'urbanisme doivent respecter les principes généraux énoncés aux articles L. 110 et L.121.1 du code de l'urbanisme et notamment les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et de gestion économique de l'espace.

A fin octobre 2008, 186 communes du département disposent d'un document d'urbanisme selon les informations de la DDEA complétées par celles de l'enquête menée par

l'Observatoire. **Plus d'un tiers** (105 communes) en sont donc **dépourvues***. Parmi celles-ci, 38 ont entamé une démarche d'élaboration dont 5 directement pour un PLU (les autres pour une carte communale). 81 communes (soit 28 %) sont dotées d'un POS, 58 d'une carte communale et 47 d'un PLU.

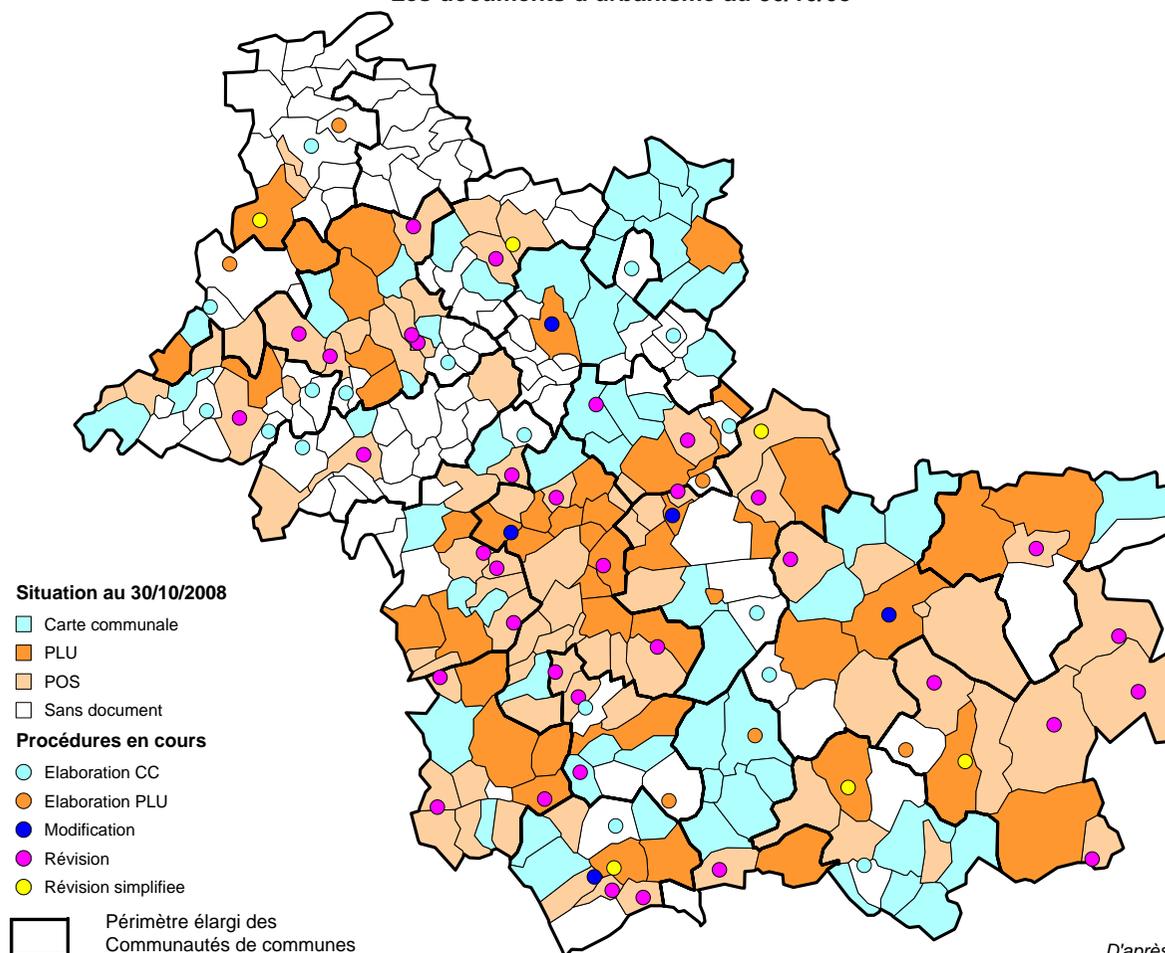
* A noter que la commune de Châteauvieux ne dispose pas de document d'urbanisme à proprement parler mais d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) sur l'ensemble de son territoire.

Répartition des communes selon leur document d'urbanisme en Loir-et-Cher (en %)



D'après source : DDEA - Données au 30/10/08

Les documents d'urbanisme au 30/10/08



D'après source DDEA

La plupart des communes sans document d'urbanisme sont de petite taille. L'élaboration d'un document est onéreuse et les collectivités aux moyens financiers limités ne se lancent pas. Une cinquantaine a néanmoins opté pour la carte communale, qui reste abordable en terme de coût et d'utilisation. On peut souligner que 18 communes de moins de 1 000 habitants ont mis en place un PLU et 44 un POS.

7 communes de taille moyenne n'ont pas encore de document d'urbanisme.

Agglopolys est entièrement couverte par des documents d'urbanisme. Seules Averdun et Monthou-sur-Bièvre fonctionnent avec des cartes communales, toutes les autres étant

dotées d'un POS ou d'un PLU. C'est également le cas en Beauce Oratorienne (carte communale pour la plupart). A l'opposé, dans la Communauté du Perche Vendômois, aucune commune n'est dotée d'un document (y compris Droué).

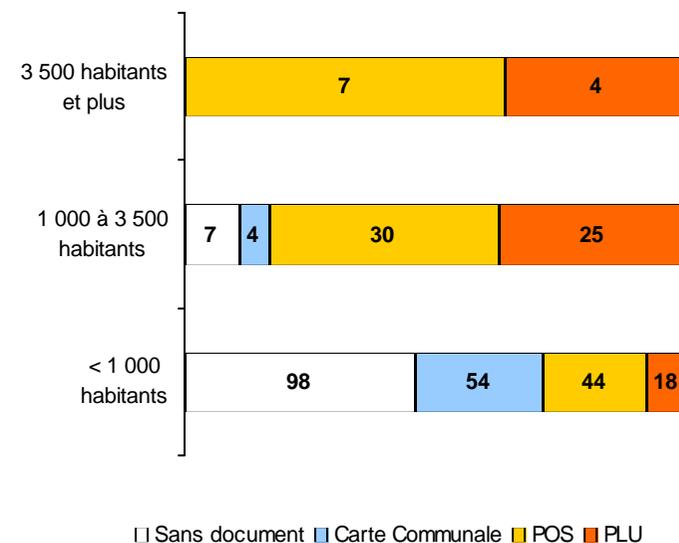
Plus de 70 communes vont effectuer une procédure de révision d'un POS ou d'un PLU (pour certaines, l'opération est déjà lancée) ; pour beaucoup, ce sera l'occasion de faire évoluer leur POS vers un PLU. Une commune s'apprête à effectuer un saut en passant de la carte communale au PLU, 17 autres vont mettre leur carte en révision. Les documents d'urbanisme, dont certains sont déjà anciens, peuvent en effet rapidement devenir obsolètes.

Les documents d'urbanisme au 30/10/08

Territoire	Carte Communale	Plan Local d'Occupation des Sols	Plan Local d'Urbanisme	Sans document	Part des communes sans document en %
Agglopolys	2	13	11	0	0,0
Beauce - Val de Cisse	4	8	3	5	25,0
Beauce et Forêt	4		1	16	76,2
Beauce et Gâtine	1	3		14	77,8
Beauce Ligérienne	4	2	3	3	25,0
Beauce Oratorienne	9		1	0	0,0
Cher à la Loire élargie	2	6	4	1	7,7
Cher-Sologne	6	1	1	1	11,1
Cœur de Sologne	1	1	2	2	33,3
Collines du Perche		2	1	13	81,3
Controis	3	3	1	3	30,0
Coteaux de la Bray	1	1	2	3	42,9
Haut-Vendômois	2	3		8	61,5
Pays de Chambord	2	6	5	3	18,8
Pays de Ronsard	2	6	1	10	52,6
Vendômois élargi	4	8	4	6	27,3
Perche Vendômois				10	100,0
Romorantinais et Monestois	5	3	1	2	18,2
Sologne des Etangs élargie	3	5	2	2	16,7
Sologne des Rivières		6	2	1	11,1
Val de Cher - Saint-Aignan élargie	3	4	2	2	18,2
Ensemble	58	81	47	105	36,1

D'après source DDEA - Données au 30/10/08

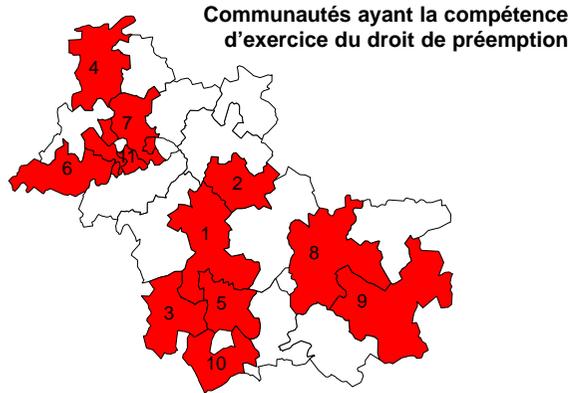
Répartition des communes par tranche de population selon leur document d'urbanisme (en %)



D'après sources : DDEA - Données au 30/10/08 et INSEE (RP 2006)

Le droit de préemption permet à la commune de se porter acquéreur prioritaire des biens en voie d'aliénation, en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement.

Lorsque la commune est dotée d'une carte communale, le droit de préemption peut être instauré sur un ou plusieurs secteurs en vue d'une opération clairement identifiée soit lors de l'élaboration de la carte communale soit dans le cadre d'une délibération spécifique.



1 Agglopolys

En zone d'aménagement différé (ZAD) et droit de préemption urbain (DPU) à la demande des communes membres dans les zones d'intérêt communautaire.

2 Beauce ligérienne

Création et réalisation de lotissements, ZAC, ZAD, constitution de réserves foncières destinées à la réalisation d'opérations communautaires liées à l'habitat, à l'activité économique, ainsi qu'à usage de loisirs.

3 Cher à la Loire

Exercice de droit de préemption urbain, sur toutes les zones d'aménagement concerté

4 Collines du Perche

Exercice du droit de préemption dans les conditions visées à l'article L211-2 du code de l'urbanisme.

5 Controis

Délégation de la part des communes du droit de préemption urbain pour l'exercice des compétences communautaires.

6 Pays de Ronsard

Exercice du droit de préemption en ZAD. Exercice du droit de préemption urbain dans les conditions visées à l'article L211-2 du code de l'urbanisme.

7 Pays de Vendôme

Exercice du droit de préemption urbain, selon l'article L. 211-2 du Code de l'Urbanisme, à la demande des communes membres sur toutes les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire ainsi que sur toutes les ZAC d'intérêt communautaire ou lotissements d'intérêt communautaire.

8 Sologne des Etangs

Possibilité de recevoir des communes membres la délégation du droit de préemption urbain.

9 Sologne des Rivières

Exercice du droit de préemption en ZAD. et droit de préemption urbain à la demande des communes membres.

10 Val de Cher - Saint-Aignan

Exercice du droit de préemption en ZAD. Exercice du droit de préemption urbain à la demande des communes membres, dans le cadre des compétences de la communauté.

11 Vendômois Rural

Exercice du droit de préemption urbain dans les conditions visées à l'article L211-2 du code de l'urbanisme

D'après source : Observatoire

La mise en oeuvre du droit de préemption peu fréquente

Une des premières armes dans la maîtrise de l'aménagement et de l'urbanisme est le **droit de préemption**. En fonction des documents dont elles sont dotées, les collectivités ont la faculté de l'exercer ou non. De plus en plus, dans les opérations d'aménagement de grande ampleur, ce droit est délégué à une communauté de communes ou d'agglomération, comme c'est le cas pour 11 d'entre elles.

Trois types d'aménagement peuvent être distingués : l'habitat, les activités économiques, les équipements collectifs.

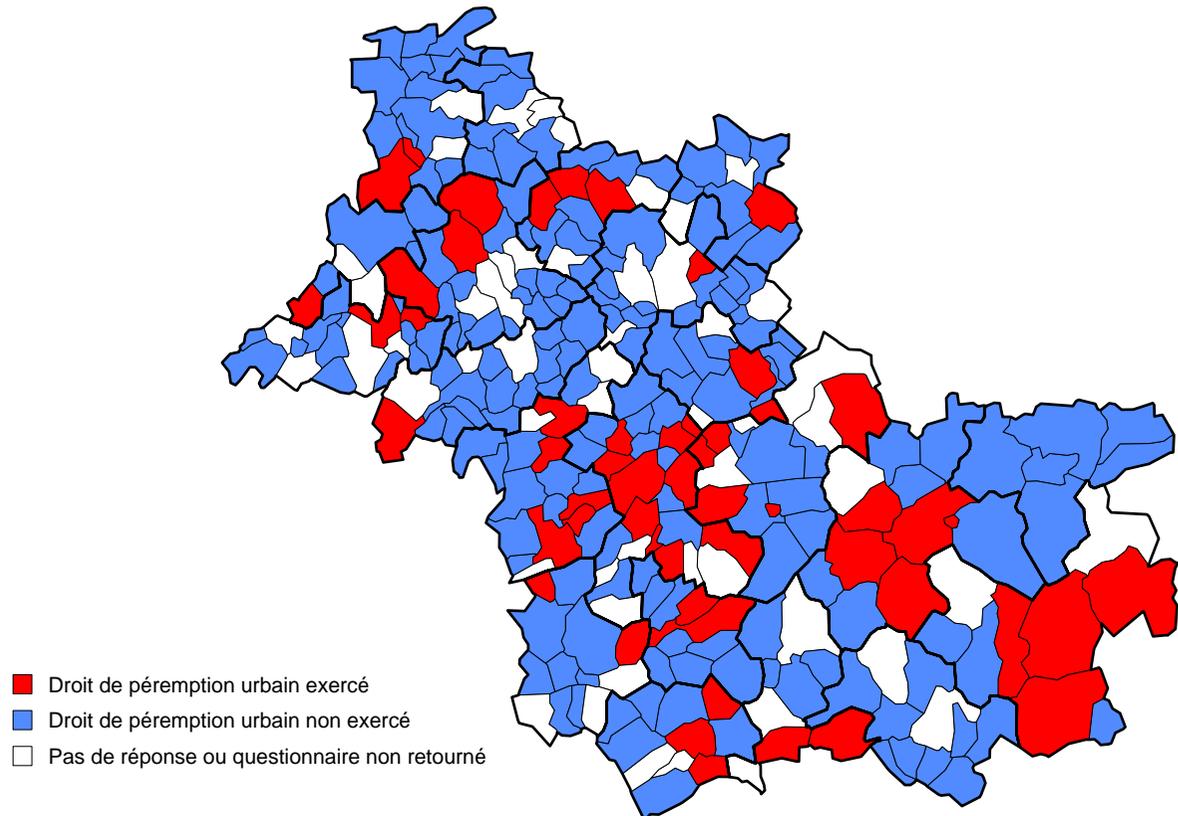
Selon l'enquête réalisée par l'Observatoire, **66 communes** ont

déclaré exercer le droit de préemption sur leur territoire :

- 16 pour les 3 types d'aménagement ;
- 20 pour 2 types (habitat + équipements collectifs dans la plupart des cas) ;
- 30 pour 1 type (habitat : 19, Equipements : 8, activités économiques : 3).

Au total, le DPU peut être mis à contribution pour des projets d'habitat dans 54 communes.

Situation des communes du Loir-et-Cher au regard du droit de préemption urbain pour les opérations d'habitat



- Droit de préemption urbain exercé
- Droit de préemption urbain non exercé
- Pas de réponse ou questionnaire non retourné

D'après source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher - Enquête communale 2008

La constitution de réserves foncières pour l'habitat

Comme pour le droit de préemption, la **constitution de réserves foncières est parfois déléguée à la Communauté de communes ou d'agglomération**. Cette compétence s'applique fréquemment pour des projets de zones d'aménagement d'intérêt communautaire (zones d'activités par exemple), mais également dans le cadre de la politique d'équilibre social de l'habitat et, plus généralement, le logement des personnes défavorisées. Ainsi, **13 communautés ont compétence pour créer des réserves foncières**.

L'enquête menée en 2008 a permis de déterminer que **plus d'une soixantaine de communes avaient créé des réserves foncières** destinées à l'habitat.

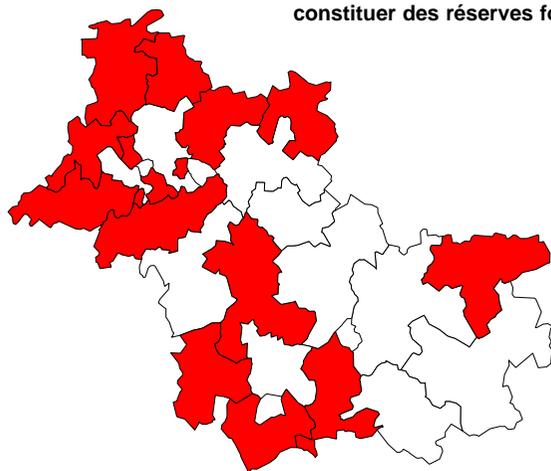
Dans l'ensemble, les surfaces sont relativement limitées ; elles ne dépassent pas 2 ha dans 25 communes et sont comprises entre 2 et 4 ha pour 19 autres.

Des **projets d'acquisition** ont également été identifiés dans 68 communes, dont 26 avaient déjà constitué des réserves. Leur état d'avancement n'est souvent pas suffisant pour se faire une idée précise des surfaces qui seront concernées (30 non réponses).

Au total, **106 communes sont concernées par la constitution de réserves foncières**.

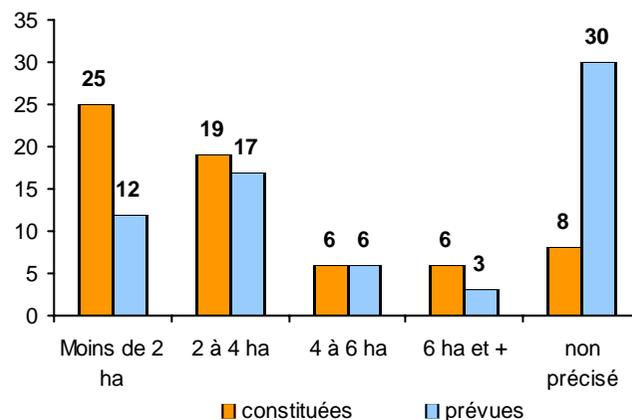
A noter que 106 ont signalé qu'elles ne souhaitent pas étendre, dans leur document d'urbanisme, les zones pouvant être construites, contre 60 qui en ont l'intention.

Communautés ayant la compétence pour constituer des réserves foncières



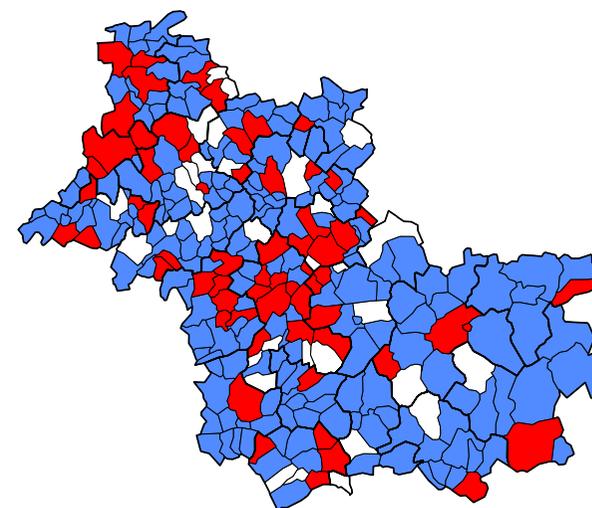
D'après source : Observatoire

Répartition des communes selon la superficie des réserves foncières pour l'habitat déjà constituées et prévues (en nombre)



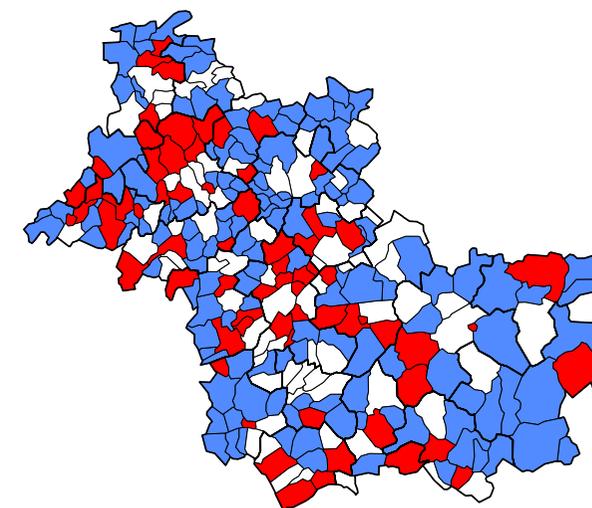
D'après source : Observatoire - enquête communale 2008

Situation des communes du Loir-et-Cher au regard des acquisitions déjà réalisées en vue de constituer des réserves foncières pour l'habitat



- Acquisitions foncières
- Pas d'acquisitions foncières
- Pas de réponse ou questionnaire non retourné

Les projets d'acquisitions foncières pour l'habitat



- Projet d'acquisitions foncières
- Pas de projet d'acquisitions foncières
- Pas de réponse ou questionnaire non retourné

D'après source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher - Enquête communale 2008

Habitat et aménagement du territoire

Compétences exercées par les communautés de communes et d'agglomération dans les domaines de l'habitat et de l'urbanisme

Compétences dans le domaine du logement, de l'habitat et de l'accueil des gens du voyage

Communauté de communes ou d'agglomération	Programme de l'habitat	Politique du logement	Observatoire de l'habitat	Aménagement / amélioration de l'habitat	Politique du logement social et actions en faveur du logement des personnes défavorisées	Actions en faveur du logement de personnes âgées ou à mobilité réduite	Accueil des gens du voyage
Agglopolys	PLH	Politique du logement d'intérêt communautaire		Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.	Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.		Organisation et gestion des aires d'accueil
Beauce - Val de Cisse	PLH	Démarches de promotion et d'appel aux nouveaux habitants			Création, en construction et en réhabilitation, de logements locatifs sociaux. Politique du logement social d'intérêt communautaire et action par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées		Aménagement et maintien en l'état des aires d'accueil, nouvelles et existantes, prévues au schéma départemental
Beauce et Forêt	Elaboration et suivi du PLH Elaboration, suivi et mise en œuvre des OPAH				Création, en construction et en réhabilitation, de logements locatifs sociaux et de logements locatifs à destination des personnes défavorisées		
Beauce et Gâtine		Réflexion et programmation d'actions sur les priorités en matière d'habitat.		Aménagement de logements locatifs dans le cadre d'une opération conjointe à une action économique, sous réserve que le montant de cet aménagement ne dépasse pas plus de 50 % du coût total de l'opération HT	Création de logements locatifs sociaux, en faveur des personnes défavorisées, par les organismes sociaux avec les aides financières habituelles ou qui leur feront suite (PALULOS, subventions, etc...)		
Beauce Ligérienne	Eudes et réalisations d'intérêt communautaire d'opérations programmées d'habitat telles que les plans locaux d'habitat, OPAH et tout programme national, régional ou départemental.		Observatoire du logement		Politique du logement social par des actions, participations, opérations, acquisition et viabilisation de terrains, constructions, réhabilitation, acquisitions de logements à vocation sociale (ciblant les populations à revenus modestes, les populations âgées, les populations à mobilité réduite)		Création, aménagement et gestion d'aire d'accueil
Beauce Oratorienne	Elaboration de programmes locaux d'habitat. Réalisation des opérations programmées d'amélioration de l'habitat.				Réalisation des logements locatifs sociaux : en réhabilitation sauf pour les logements réalisés dans des bâtiments communaux, en construction neuve par des organismes HLM pour les travaux de viabilité et éventuellement des surcoûts architecturaux. Définition des priorités en matière d'habitat, notamment la politique du logement social et les actions en faveur du logement des personnes défavorisées	Politique du logement en faveur des personnes âgées : constructions de logements locatifs sociaux adaptés.	

Compétences dans le domaine de l'urbanisme et du foncier

Communauté de communes ou d'agglomération	Schémas	ZAC zones d'aménagement concerté	ZAD zones d'aménagement différé	Exercice du droit de préemption	Foncier	Réserves foncières
Agglopolys	Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et schéma de secteur	Création et réalisation de ZAC d'intérêt communautaire	Institution des zones d'aménagement différé d'intérêt communautaire	Exercice du droit de préemption en ZAD et droit de préemption urbain à la demande des communes membres dans les zones d'intérêt communautaire	Procédures nécessaires à la maîtrise du foncier (DUP, etc.)	Réserves foncières pour la mise en oeuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat
Beauce - Val de Cisse	Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et schéma de secteur					
Beauce et Forêt	Elaboration du schéma de cohérence territoriale et de schémas de secteurs.	Création, aménagement, gestion et entretien des ZAC d'intérêt communautaire. (Sont d'intérêt communautaire toutes les ZAC à l'exception des zones destinées exclusivement à l'habitat).				Constitution de réserves foncières nécessaires à l'exercice des seules compétences de la communauté de communes
Beauce et Gâtine	Elaboration d'un schéma directeur et d'un schéma de secteur d'aménagement dans le cadre de la zone rurale concernée.	Acquisition de ZAC				Acquisition de réserves foncières
Beauce Ligérienne	Schéma directeur et schémas de secteur.	Création et réalisation de lotissements, ZAC, ZAD				Constitution de réserves foncières destinées à la réalisation d'opérations communautaires liées à l'habitat, à l'activité économique, ainsi qu'à usage de loisirs
Beauce Oratorienne	Elaboration et gestion des documents d'urbanisme et d'aménagement (notamment le schéma directeur et les schémas de secteurs adaptés en milieu rural) à l'exclusion des plans d'occupation des sols.	<i>Pour activités uniquement</i>				Constitution de réserves foncières destinées à l'exercice exclusif des compétences communautaires

Compétences dans le domaine du logement, de l'habitat et de l'accueil des gens du voyage

Communauté de communes ou d'agglomération	Programme de l'habitat	Politique du logement	Observatoire de l'habitat	Aménagement / amélioration de l'habitat	Politique du logement social et actions en faveur du logement des personnes défavorisées	Actions en faveur du logement de personnes âgées ou à mobilité réduite	Accueil des gens du voyage
Cher à la Loire	OPAH						Réalisation et entretien des aires d'accueil
Cher-Sologne		Etude pré-opérationnelle et suivi-animation d'opérations de type opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et opération de rénovation des façades d'immeubles et des vitrines commerciales, en vue de réhabiliter, aménager et mettre aux normes des bâtiments existants			Politique du logement social et action, par des opérations en faveur du logement des personnes défavorisées : <ul style="list-style-type: none"> réhabilitation et construction de logements locatifs sociaux avec les aides financières existantes ou qui leur feront suite, gestion locative des logements locatifs sociaux construits en maîtrise d'ouvrage directe à partir du 1 janvier 2003, à l'exclusion des opérations communales décidées antérieurement par les conseils municipaux. 		
Cœur de Sologne			Observatoire du logement au regard de l'évolution démographique des communes membres.				Réalisation, gestion et entretien d'aires d'accueil en conformité avec le schéma départemental.
Collines du Perche	Elaboration et gestion d'un programme local de l'habitat permettant de définir les priorités en matière d'habitat et d'accompagner les politiques de l'Etat	Etudes et réflexions concernant l'habitat sur le territoire communautaire. Etude et conduite d'opérations en faveur du logement locatif adapté à l'usage des apprentis et jeunes travailleurs			Création, gestion et entretien de logements locatifs sociaux, comprenant des opérations en faveur du logement des personnes défavorisées, en relation avec les organismes sociaux (chaque programme déterminé devra comprendre plus de 15 logements).	Création et gestion de programmes de logements type "foyers logements" spécifiques adaptés aux personnes à mobilité réduite et accessibles aux résidents de l'ensemble du territoire	Aménagement et gestion d'une aire d'accueil s'inscrivant dans le schéma départemental d'accueil
Controis		Coordination de la politique du logement sur le territoire communautaire.			Politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.	Construction et gestion d'une future résidence intercommunale, pour personnes âgées.	Aménagement, gestion et entretien d'aires d'accueil.
Coteaux de la Braye	Elaboration de programmes locaux de l'habitat permettant de définir les priorités en matière d'habitat.				Construction de logements locatifs sociaux par les organismes sociaux ou par la communauté de communes avec les aides financières habituelles ou qui leur feront suite (PALULOS, subventions).		Création et gestion des équipements destinés à l'accueil des gens du voyage s'inscrivant dans le schéma départemental.

Compétences dans le domaine de l'urbanisme et du foncier

Communauté de communes ou d'agglomération	Schémas	ZAC zones d'aménagement concerté	ZAD zones d'aménagement différé	Exercice du droit de préemption	Foncier	Réserves foncières
Cher à la Loire	Schéma directeur et schéma de secteur.			Exercice de droit de préemption urbain, sur toutes les zones d'aménagement concerté		Acquisition et constitution de réserves foncières.
Cher-Sologne	Etude et élaboration d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) et de schémas de secteur.	Création et réalisation de lotissements, zones d'aménagement concerté (ZAC), zones d'aménagement différé (ZAD), en vue de procéder à des aménagements d'intérêt communautaire.				Constitution de réserves foncières préalables à des actions d'aménagement d'intérêt communautaire.
Cœur de Sologne	Réflexion pour une harmonisation des documents d'urbanisme (PLU et cartes communales), dans le but de développer une cohérence de territoire. Démarches en vue de la création d'un service d'urbanisme.					Constitution de réserves foncières d'intérêt communautaire, notamment les ZAC
Collines du Perche	Elaboration d'un schéma de cohérence territoriale et d'un schéma de secteur en vue du développement et de l'aménagement de l'espace communautaire. Les études et les révisions de PLU et les cartes communales sont exclues de l'intérêt communautaire.	Création et aménagement de ZAC		Exercice du droit de préemption dans les conditions visées à l'article L211-2 du code de l'urbanisme.		Constitution de réserves foncières pour l'exercice des seules compétences communautaires.
Controis	Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur.	<i>zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire destinées à la réalisation de zones d'activités</i>		Délégation de la part des communes du droit de préemption urbain pour l'exercice des compétences communautaires.		
Coteaux de la Bray	Elaboration d'un schéma de cohérence territoriale dans le cadre de la zone rurale concernée.					Constitution de réserves foncières nécessaires à l'exercice des seules compétences de la communauté de communes.

Compétences dans le domaine du logement, de l'habitat et de l'accueil des gens du voyage

Communauté de communes ou d'agglomération	Programme de l'habitat	Politique du logement	Observatoire de l'habitat	Aménagement / amélioration de l'habitat	Politique du logement social et actions en faveur du logement des personnes défavorisées	Actions en faveur du logement de personnes âgées ou à mobilité réduite	Accueil des gens du voyage
Haut-Vendômois	Elaboration et gestion d'un programme local de l'habitat permettant de définir les priorités en matière d'habitat et d'accompagner les politiques de l'Etat.						Création et gestion des équipements destinés à l'accueil des gens du voyage s'inscrivant dans le schéma départemental.
Pays de Chambord		Mise en œuvre ou animation d'opérations nouvelles de restauration de l'habitat rural. Construction ou rénovation de logements locatifs sociaux associés aux opérations de maintien de commerces de première nécessité.	Mise en œuvre d'un observatoire du logement sur le territoire.		Achat et viabilisation de terrains destinés à l'accueil de nouvelles opérations de logement locatif social et actions en faveur des personnes défavorisées.		Réalisation, gestion et entretien d'aires d'accueil des gens du voyage en conformité avec le schéma départemental.
Pays de Ronsard	Mise en place d'un programme local de l'habitat (définition des priorités en matière d'habitat et accompagnement des politiques de l'Etat). Mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).					Création et gestion de logements locatifs sociaux et de logements adaptés, comprenant des actions en faveur des personnes défavorisées, en relation avec les organismes sociaux. Chaque opération déterminée comprendra : * plus de 7 logements dans les communes de 1.000 habitants et plus, * plus d'un logement dans les communes de moins de 1.000 habitants.	Acquisition, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage dans le cadre du schéma départemental.
Pays de Vendôme	Elaboration et gestion du Programme Local de l'Habitat (PLH) et mise en œuvre des actions s'y rapportant.				Sont reconnues d'intérêt communautaire : • toutes les actions concernant le logement social, • toutes les actions en faveur des personnes défavorisées.		Création et gestion des équipements destinés à l'accueil des gens du voyage.
Perche Vendômois	Mise en place d'un programme local de l'habitat (définition des priorités en matière d'habitat et accompagnement des politiques de l'Etat).	Réhabilitation des centres bourgs dans le cadre des opérations "Cœur de Village" de la région, en vue d'assurer le maintien et l'occupation de l'habitat existant.				Création de logements locatifs sociaux par les organismes sociaux ou par la communauté de communes avec les aides financières habituelles ou qui leur feront suite (PALULOS, subventions, etc...).	

Compétences dans le domaine de l'urbanisme et du foncier

Communauté de communes ou d'agglomération	Schémas	ZAC zones d'aménagement concerté	ZAD zones d'aménagement différé	Exercice du droit de préemption	Foncier	Réserves foncières
Haut-Vendômois	Etude d'un schéma de cohérence territoriale et d'un schéma de secteur en vue du développement et de l'aménagement de l'espace communautaire.	<i>Activités économiques uniquement</i>				Constitution de réserves foncières nécessaires à l'exercice des compétences de la communauté de communes.
Pays de Chambord	Elaboration, révision et suivi d'un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et de schémas de secteurs.					
Pays de Ronsard	Elaboration d'un schéma de cohérence territoriale et d'un schéma de secteur en vue du développement et de l'aménagement de l'espace communautaire. Les études et les révisions de P.L.U. et les cartes communales sont exclues de l'intérêt communautaire. Réalisation d'une charte intercommunale de développement et d'aménagement rural.	<i>Activités économiques uniquement</i>	Institution de zones d'aménagement différé (ZAD)	Exercice du droit de préemption en ZAD. Exercice du droit de préemption urbain (DPU) dans les conditions visées à l'article L211-2 du code de l'urbanisme.	Procédure nécessaire à la maîtrise du foncier (DUP) pour la réalisation des projets communautaires.	Constitution de réserves foncières nécessaires à l'exercice des seules compétences de la communauté de communes.
Pays de Vendôme	Mise en place progressive et suivi éventuel de la charte intercommunale de développement. Elaboration et la gestion des documents d'urbanisme et d'aménagement (notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (ex Schéma Directeur) et les schémas de secteur,...) à l'exclusion des Plans Locaux d'Urbanisme (ex Plan d'Occupation des Sols) et des cartes communales.	Création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire telles que les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire et les lotissements d'intérêt communautaire.		Exercice du droit de préemption urbain, selon l'article L. 211-2 du Code de l'Urbanisme, à la demande des communes membres sur toutes les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire ainsi que sur toutes les ZAC d'intérêt communautaire ou lotissements d'intérêt communautaire.	Création et la gestion d'un observatoire foncier	
Perche Vendômois	Etude d'un schéma de cohérence territoriale et d'un schéma de secteur en vue du développement et de l'aménagement de l'espace communautaire.	Création et réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC).				Constitution de réserves foncières nécessaires à l'exercice des compétences.

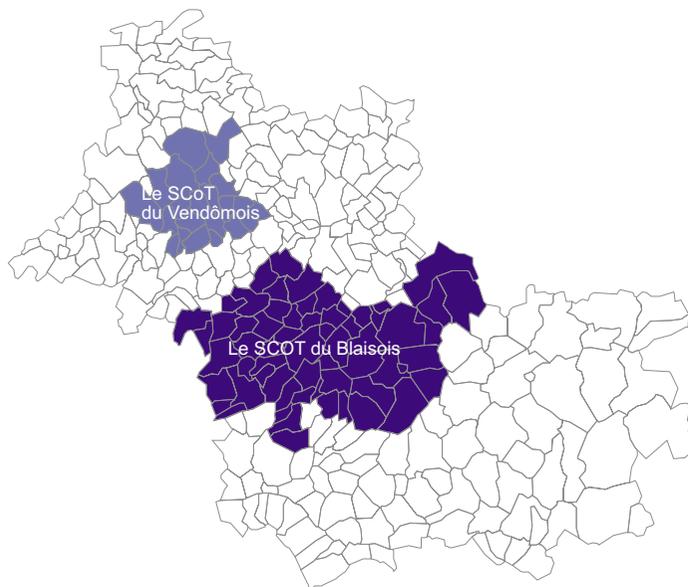
Compétences dans le domaine du logement, de l'habitat et de l'accueil des gens du voyage

Communauté de communes ou d'agglomération	Programme de l'habitat	Politique du logement	Observatoire de l'habitat	Aménagement / amélioration de l'habitat	Politique du logement social et actions en faveur du logement des personnes défavorisées	Actions en faveur du logement de personnes âgées ou à mobilité réduite	Accueil des gens du voyage
Romorantinois et Monestois	Création et gestion d'une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat sur le territoire (OPAH communautaire),		Mise en place d'un observatoire permettant la gestion des offres et des demandes de logements sur le territoire.		Mise en œuvre d'un programme pluriannuel de l'habitat et des actions qui peuvent en découler sur l'ensemble du territoire, Soutien à la requalification de l'habitat collectif Soutien au développement social des quartiers (DSQ) sur l'ensemble du territoire.		
Sologne des Etangs	Programme local de l'habitat. Futures opérations programmées d'amélioration de l'habitat	Réalisation des programmes de plus de 30 unités (logements à construire ou à réhabiliter, à louer ou en accession à la propriété, terrains à bâtir).			Politique du logement social et action, par des opérations en faveur du logement des personnes défavorisées		
Sologne des Rivières	Etude d'un PLH	Etude et mise en œuvre d'une O.P.A.H. (opération programmée d'amélioration de l'habitat)			Logement social et actions en faveur des personnes défavorisées.		Acquisitions foncières, création, aménagement et gestion d'aires d'accueil.
Val de Cher - Saint-Aignan	PLH Opération programmée d'amélioration de l'habitat. Réhabilitation des façades et vitrines.	Harmonisation des politiques du logement des communes de la communauté. Opération programmée d'amélioration de l'habitat. Réhabilitation des façades et vitrines.	Observatoire du logement		Politique du logement social d'intérêt communautaire : • mise en place de nouvelles actions liées à la construction et à la gestion du logement social en faveur des personnes défavorisées et des opérations mixtes, hors réhabilitation du bâti, • pré-attribution des logements sociaux sur le territoire de la communauté.		Accueil des gens du voyage.
Vendômois Rural	Elaboration, gestion et suivi d'un programme local de l'habitat permettant de définir les priorités en matière d'habitat et d'accompagner les politiques de l'Etat.				Création et gestion de logements locatifs sociaux, comprenant des opérations en faveur des personnes défavorisées, en relation avec les organismes sociaux ou dans le cadre de chantiers d'insertion.		Création, gestion et entretien des aires d'accueil satellites des gens du voyage s'inscrivant dans le schéma départemental.

Compétences dans le domaine de l'urbanisme et du foncier

Communauté de communes ou d'agglomération	Schémas	ZAC zones d'aménagement concerté	ZAD zones d'aménagement différé	Exercice du droit de préemption	Foncier	Réserves foncières
Romorantinois et Monestois		Acquisition de terrains bâtis ou non bâtis sur les nouvelles zones d'aménagement concerté communautaires, en vue d'opérations d'aménagement <i>Création de nouvelles zones d'aménagement concerté, de plus de 5 hectares, destinées à recevoir de l'activité économique et/ou touristique</i>				
Sologne des Etangs	Elaboration d'un schéma directeur, d'un schéma d'aménagement rural et de schémas de secteur.			Possibilité de recevoir des communes membres la délégation du droit de préemption urbain.		
Sologne des Rivières	Elaboration, révision et modification des documents d'urbanisme (PLU communaux ou intercommunaux, cartes communales, schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur) Maîtrise d'ouvrage de toutes actions et études en faveur du développement durable du territoire et de l'aménagement (exemple : agenda 21), Aménagement du territoire intercommunal en matière d'équipements publics sociaux, sportifs, culturels, de logement, d'infrastructures de communication, de transport, d'énergie : études et diagnostics, commerces.	Création, réalisation et gestion des futures zones d'aménagement concerté (ZAC), à vocation économique et d'habitat, d'une superficie supérieure à 30 hectares.	Institution de zones d'aménagement différé (ZAD)	Exercice du droit de préemption en ZAD et droit de préemption urbain (DPU) à la demande des communes membres.	Procédure nécessaire à la maîtrise du foncier (DUP : déclaration d'utilité publique).	
Val de Cher - Saint-Aignan	Etude et élaboration d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) et d'un schéma de secteur.			Exercice du droit de préemption en ZAD. Exercice du droit de préemption urbain (D.P.U.), à la demande des communes membres, dans le cadre des compétences de la communauté.	Mise en œuvre de procédures nécessaires à la maîtrise du foncier et notamment déclaration d'utilité publique (DUP).	Constitution de réserves foncières pour des actions d'aménagement, en vue de la réalisation de zone d'activités économiques et d'aires d'accueil des gens du voyage, notamment constitution des dossiers de zones d'aménagement différé (ZAD).
Vendômois Rural	Elaboration d'un schéma de cohérence territoriale et d'un schéma de secteur en vue du développement et de l'aménagement de l'espace communautaire.	Création et aménagement des nouvelles zones d'aménagement concerté. Sont d'intérêt communautaire, les ZAC recevant de l'activité économique (commerces, artisanat, PME - PMI) sur plus de 80% de leur surface.		Exercice du droit de préemption urbain dans les conditions visées à l'article L211-2 du code de l'urbanisme		Constitution de réserves foncières nécessaires à l'exercice des compétences de la communauté de communes..

Les Schémas de cohérence territoriale en Loir-et-Cher



D'après source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher

Les schémas de cohérence territoriale

Le **schéma de cohérence territoriale (SCOT)**, créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains (SRU), détermine les conditions permettant d'assurer :

- un principe **d'équilibre** entre développement urbain et rural d'une part et préservation des activités agricoles et forestières, des espaces naturels et des paysages d'autre part.
- Un principe de **diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** dans l'habitat, en prévoyant des capacités de développement suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives et culturelles et d'équipements publics, et en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Un principe de **respect de l'environnement** par une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources naturelles et ces paysages, la sauvegarde du patrimoine bâti et la prévention des risques, des pollutions et des nuisances (voir définition plus détaillée en annexe).

Deux schémas de cohérence territoriale sont actuellement en place dans le département. Celui du Blaisois, qui couvre 3 communautés de communes ou d'agglomération (Agglopolys, Beauce - Val de Cisse et Pays de Chambord. Celui du Vendômois qui couvre les communautés du Pays de Vendôme et du Vendômois Rural, ainsi que 4 communes isolées.

Le SCOT du Blaisois

Le **schéma de cohérence territoriale du Blaisois** en cours de réalisation, fait suite au Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de Blois. La mise en révision du SDAU, lancée à la fin de la dernière décennie, a été bouleversée par la loi SRU du 13 décembre 2000 qui a réformé l'ensemble des documents d'urbanisme. Le Syndicat intercommunal en charge de la révision du Schéma directeur a ainsi opté pour la mise en place d'un SCOT dont le contenu est défini par cette loi. Celui-ci a été **approuvé en 2006**.

Le périmètre du SCOT **comprend 52 communes** contre 22 dans le Schéma directeur. Le diagnostic territorial a été réalisé durant le premier semestre 2004, complété du diagnostic de l'habitat du SIAB. Un certain nombre d'enseignements (atouts et contraintes) ont été relevés dans ces documents afin de dégager les enjeux stratégiques conduisant au Projet d'aménagement et de développement durable.

Les principaux axes stratégiques retenus par les élus du SIAB sont les suivants :

Répondre aux besoins des populations actuelles et futures :

- Mettre en place une politique de l'habitat en cohérence avec l'évolution démographique du territoire ;
- Agir sur l'économie, l'emploi et la formation ;
- Renforcer l'armature des équipements et des services ;

Promouvoir une organisation spatiale harmonieuse et cohérente :

- Assurer une meilleure répartition des hommes sur le territoire ;
- Endiguer l'étalement urbain ;
- Mettre en œuvre un système de déplacement durable ;

Développer le territoire en s'appuyant sur la qualité de l'environnement et des paysages :

- Promouvoir et garantir la qualité de vie du Blaisois ;
- Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles ;
- Mieux gérer les ressources naturelles et faire face aux risques.

Le SCOT du Vendômois

Le **Schéma de cohérence territoriale du Vendômois** a été approuvé en novembre 2007.

Le périmètre du SCoT **comprend 22 communes**

Le **diagnostic pointe quelques évolutions préoccupantes** :

- la **pression foncière** s'est reportée sur les **petits villages** en périphérie de Vendôme. Elle est notamment importante dans les hameaux. L'étalement urbain se manifeste par des extensions le long des voies existantes.

- Le **bocage**, mais aussi les **vergers** (éléments paysagers caractéristiques de l'agglomération) sont **menacés de disparition** par la mécanisation, les remembrements ou l'abandon de parcelles.

- Le **vieillessement de la population** est prononcé.

- Le **parc de logements est peu diversifié** et les logements locatifs aidés sont en nombre insuffisant.

- La **pression sur le marché immobilier est forte**, bien que le rythme de construction se soit élevé au cours des dernières années.

Le **Plan d'aménagement et de développement durable** (PADD) s'articule autour de 3 grands axes :

- renforcer l'attractivité du territoire (les dynamiques de développement) ;

- organiser un développement urbain respectueux du territoire (les modes d'urbanisation) ;

- valoriser le cadre de vie et l'environnement (les mesures de protection et les actions de valorisation).

Scénario de croissance et conséquences

Les élus souhaitent poursuivre le développement du parc de logements sur un rythme soutenu : **250 logements par an pendant 10 ans**. Cette orientation représente une **accélération importante** du rythme de construction par rapport à l'activité des 20 dernières années. L'urbanisation doit par conséquent être maîtrisée pour ne pas accentuer le mitage déjà important du territoire.

L'objectif est également de **diversifier l'offre de logement** :

- par des actions en direction du **logement locatif social**,

- par le développement de **formes intermédiaires d'habitat** telles que des petits collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense dans le cœur de l'agglomération Vendômoise.

Les **orientations générales en matière de production de logements** ont été déclinées ainsi : 45 % doivent être réalisés à Vendôme (1 100 logements), 18 % à Saint-Ouen et Naveil (450 logements), 18 % dans les communes de Danzé, Lunay, Mazangé, La-Ville-aux-Clercs, Villerable et Villiers-sur-Loir (440 logements).

Les **objectifs en terme de formes d'habitat** donneront lieu à une ventilation différenciée selon les communes :

Pour le **cœur de l'agglomération**

- Vendôme, 40 à 50 % en collectif, 25 à 35 % de logements groupés et 20 à 30 % d'individuels.

- Naveil et Saint-Ouen : de 15 à 20 % de collectif, de 30 à 50 % de logements groupés et de 35 à 50 % d'individuels.

Pour les **communes satellites** de positionnement secondaire

- De 5 à 15 % de collectif, de 25 à 35 % de logements groupés et de 55 à 65 % d'individuels.

Pour les **communes rurales**

- De 0 à 5 % de collectif, de 10 à 30 % de logements groupés et plus de 70 % d'individuels.

L'**objectif de renforcement de l'offre de logements locatifs sociaux** se traduit dans le SCOT par la production d'environ 500 logements sur 10 ans, dont la programmation est établie de façon équilibrée entre les différents types de communes :

- Vendôme et Saint-Ouen : environ 25 % du total des nouveaux logements ;

- Areines, Lunay, Meslay, Naveil, Villerable, Villiers-sur-Loir : 20 % ;

- Thoré-la-Rochette : 15 % ;

- Autres communes : 10 %.

Les modalités de mise en œuvre de ces orientations et de ces objectifs seront précisées dans les PLH à intervenir.

SCOT du Vendômois - objectifs de production de logements par commune selon la typologie (grandes orientations)

	Typologie de construction sur 10 ans (principe)				Logements sociaux à construire part en %
	Total	Collectif %	Maison de ville %	Individuel isolé %	
Lunay	80	10	30	60	20
La Ville-aux-Clercs	70	10	30	60	10
Villiers/Loir	70	10	30	60	20
Azé	50	5	25	70	10
Coulommiers-la-Tour	30	5	25	70	10
Danzé	80	5	25	70	10
Faye	10	5	25	70	10
Marcilly-en-Beauce	20	5	25	70	10
Mazangé	70	5	20	75	10
Rahart	20	5	25	70	10
Rocé	20	5	25	70	10
Sainte-Anne	60	0	10	90	10
St-Firmin-des-Prés	50	5	25	70	10
Thoré-la-Rochette	60	5	25	70	15
Villetrun	20	0	0	100	10
Villiersfaux	30	0	10	90	10
Areines	60	0	20	80	20
Meslay	50	0	30	70	20
Naveil	200	15	50	35	20
Villerable	70	0	20	80	20
Saint-Ouen	250	20	30	50	25
Vendôme	1 100	45	30	25	25
Total SCoT	2 470				22

Source : Syndicat Mixte de l'agglomération vendômoise

Les Programmes Locaux de l'Habitat

Le programme local de l'habitat (PLH) **définit**, pour une durée au moins égale à six ans, **les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement**, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

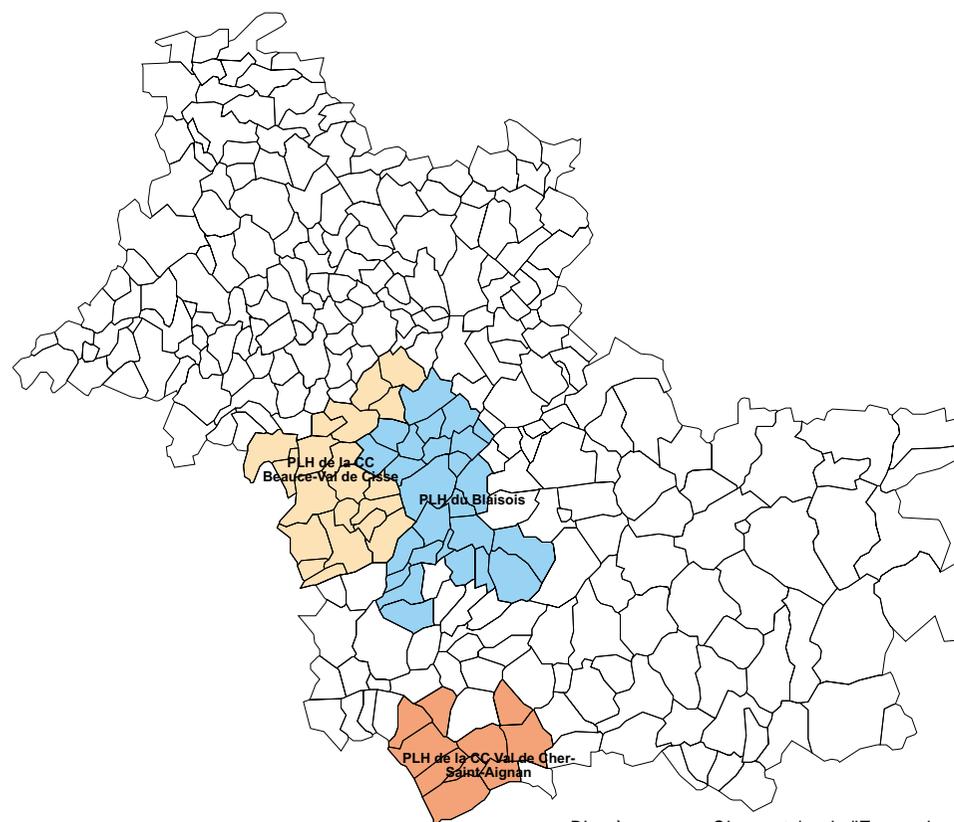
Il comprend un diagnostic, un document d'orientation et un programme d'actions. Ce dernier, détaillé par secteur géographique indique les objectifs quantifiés et la localisation de

l'offre nouvelle d'hébergement, ainsi que les principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc existant, tant public que privé.

Le PLH doit être compatible avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT), c'est-à-dire tenir compte des options d'aménagement et des objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la production de logements qui y sont définis.

Trois PLH sont adoptés ou en cours d'adoption en Loir-et-Cher : celui du Blaisois, celui de la Communauté Beauce - Val de Cisse et celui de la Communauté Val de Cher - Saint-Aignan.

Les Programmes Locaux de l'Habitat en Loir-et-Cher



D'après source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher

Les principaux éléments de diagnostic

Le Blaisois a **retrouvé un dynamisme démographique** dans la période récente, grâce essentiellement à un solde naturel positif. A noter que **Blois perd des habitants** au profit des communes de la périphérie. La population est plus jeune qu'en Loir-et-Cher, mais l'indice de jeunesse régresse de manière rapide. La **taille des ménages est en baisse**. Elle apparaît contrastée entre la ville centre et certaines communes résidentielles.

Le **bassin d'emploi est particulièrement dynamique**, avec un taux d'emploi élevé montrant une forte attractivité. En corollaire, l'existence de grands espaces dédiés à l'activité économique concentrés sur quelques portions du territoire génère des **mouvements pendulaires de grande ampleur** à l'échelle d'Agglopolys.

Le **niveau moyen des ressources des ménages est modeste** : 41 % des locataires du privé ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM, mais aussi 18 % des propriétaires.

Le **parc de logements** est globalement doté de tous les éléments de **confort**. Ils sont de taille plutôt vaste, avec de fortes disparités selon les communes. De par son ampleur, le parc de **Blois** tire les moyennes d'Agglopolys. C'est le cas notamment pour les **logements collectifs**, très nombreux dans la ville-centre (64 %). A l'exception de La Chaussée-Saint-Victor (30 %) et Villebarou (13 %), les autres communes en comptent une proportion minimale. De même, Agglopolys compte une **part de logements anciens beaucoup plus faible que la moyenne** du Loir-et-Cher (26 % contre 42 %). Les constructions ont été nombreuses à Blois après 1949, mais aussi dans plusieurs autres localités (Vineuil, Saint-Sulpice, etc.).

Dans l'ensemble d'Agglopolys, le **parc locatif social** représente **un quart des résidences principales**. Là encore, le poids de Blois est très largement prépondérant. Le précédent PLH a néanmoins permis des avancées. Le PRU (Projet de Rénovation Urbaine) a conduit à une contraction sur Blois, tandis que **l'offre s'est développée en périphérie**, notamment en individuel.

Deux-tiers des logements produits entre 1990 et 1999 ont servi au **desserrement de la population**. Situation rare, près

de 500 logements nouveaux ont été créés dans le parc existant (transformation) durant cette période. Le **rythme de production** de logements s'est **nettement accéléré** depuis 1999.

La deuxième couronne de Blois inclut des communes rurales qui connaissent aujourd'hui le report d'une urbanisation qui ne peut plus se développer en première couronne en raison de la rareté du foncier et des prix des terrains à bâtir. **L'urbanisation concentrique de l'agglomération** en dépasse d'ailleurs le périmètre et s'étend sur l'ensemble du Blaisois, voire sur les communes limitrophes des départements voisins. De même, Orléans et Tours influent sur la croissance de l'habitat dans le Blaisois et Agglopolys. Ces **extensions urbaines ont des conséquences non négligeables en termes de consommation d'espace**, de besoin en équipements, de déplacements domicile-travail ou encore de qualité paysagère des territoires.

Le **PRU** mené dans les quartiers nord de Blois va avoir un impact lourd sur l'offre de logements au cours des prochaines années et prend évidemment une place importante dans le PLH.

Les enjeux et les orientations

Prendre en compte la perte d'habitants de la ville centre. Assurer la **complémentarité entre les interventions** liées au renouvellement des quartiers HLM les plus dégradés, celles sur le centre ville et un redéploiement de l'offre sur l'ensemble de l'agglomération.

Maîtriser l'arrivée des actifs par une politique adaptée d'offre de logements.

Mettre à plat la **problématique du logement des différentes catégories de ménages** qui relèvent de l'habitat collectif social (jeunes, familles monoparentales, personnes âgées...).

Etablir un **partenariat** fort avec l'ensemble des acteurs.

Penser les modes de développement et les **formes urbaines** produites de manière à répondre aux contraintes de rareté du foncier disponible. Mettre en place une **politique foncière** active et globale.

Le PLH du Blaisois, établi à l'échelle d'Agglopolys, court sur la période 2006-2011.

A noter que le **PLH du Blaisois**, adopté le 10 novembre 2006, **doit être modifié** du fait de l'extension du périmètre d'Agglopolys (adhésion des communes de Candé-sur-Beuvron, Cheverny et Valaire au 01/01/07) et pour tenir compte de l'avenant au programme de rénovation urbaine qui porte le total des reconstructions à 1 185 logements sociaux contre 822 auparavant.

Les objectifs de production de logements

Le PLH a établi les besoins globaux en logements pour la période de 2006-2011 (en quantité et en type), puis les orientations par commune ou groupe de communes. Quatre groupes ont été distingués : Blois / les communes en continuité urbaine avec Blois (La Chaussée-St-Victor, Saint-Gervais et Vineuil) / les pôles secondaires en voie de structuration (Cellettes, Chailles, Cour-Cheverny, Fossé, Les Montils, Ménars, Saint-Sulpice et Villebarou) / les communes plus rurales avec des objectifs de développement modérés.

L'objectif total est de 4 200 logements nouveaux sur 6 ans (soit 700 par an), dont :

- 60 % à Blois,
- 20 % dans les 3 communes en continuité urbaine,
- 15 % dans les pôles secondaires,
- 5 % dans les communes rurales.

L'objectif est donc de **recentrer l'essentiel de l'offre de logements sur Blois** et, en complément, les 3 grandes communes contigües.

Le **logement locatif social** représenterait **35 %** du total (1 470 logements), auxquels s'ajoutent 420 logements en accession sociale (10 %).

En complément de la construction neuve, une OPAH (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat) est mise en œuvre à Blois, ce qui conduit à remettre sur le marché un certain nombre de logements anciens, notamment en centre ville.

Le scénario

Le scénario d'évolution retenu repose sur la poursuite des tendances démographiques, calées sur les dynamiques les plus récentes.

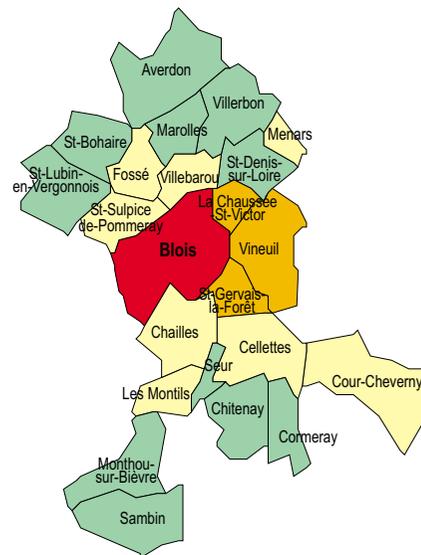
Les axes d'actions

En accord avec le SCOT, les **grandes orientations** se fondent sur la **maîtrise de l'étalement urbain** et de ses inconvénients.

Les actions préconisées sont déclinées selon 6 grandes thématiques :

- Une stratégie foncière à mettre en œuvre
- L'application des principes de mixité
- L'ambition d'un développement urbain maîtrisé et durable
- Veiller au niveau de confort des logements existants -
- Cibler l'action de la communauté d'agglomération sur un certain nombre de clientèles spécifiques
- Observer, suivre, évaluer.

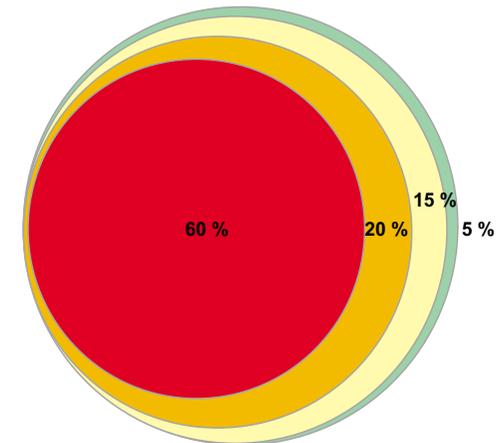
Objectifs de construction de logements du PLH du Blaisois



Typologie des communes

- Blois, ville centre de référence
- Communes en continuité urbaine avec Blois
- Pôles secondaires en voie de structuration
- Communes plus rurales, au développement modéré

Répartition en % du total de logements



Objectif de construction de logements 2005 - 2011

- 60 % des logements
- 20 % des logements
- 15 % des logements
- 5 % des logements

D'après source : PLH du Blaisois

Les principaux éléments de diagnostic

Un **dynamisme démographique conforté** dans la période récente, tant par le solde naturel (augmentation du nombre des naissances) que par l'apport migratoire. Le vieillissement de la population est contenu, alors que le nombre de ménages avec enfant(s) s'accroît sensiblement.

La **majorité des actifs travaillent en dehors de la communauté**, principalement dans l'agglomération blésoise. Le dynamisme de l'économie locale est assez faible. On compte cependant quelques entreprises performantes, de taille importante pour le territoire, dans des secteurs variés. La création d'une Zone d'activités à Herbault devrait permettre de relancer le processus d'implantation dans cette partie de la communauté.

En corollaire se pose le problème des personnes (actives ou retraitées) sans moyen de locomotion.

La qualité "résidentielle" de nombreuses communes (proximité du pôle Blésois) explique aussi en grande partie que la **population apparaisse plus aisée globalement** que dans d'autres parties du département. Le revenu médian est légèrement supérieur à la moyenne du Loir-et-Cher. La précarité s'accroît cependant (surendettement, bénéficiaires du RMI...) et **l'on identifie la présence d'une population à faibles (voire très faibles) ressources dans le parc locatif social**.

L'état d'avancement des **documents et de la réflexion en matière d'urbanisme**, ainsi que des travaux en matière d'assainissement collectif est contrasté. Il n'existe pratiquement **pas de politique d'acquisition foncière communale** à moyen et long terme (faiblesse des ressources communales et réticence des propriétaires fonciers). L'environnement et le cadre de vie sont de qualité, mais des **contraintes naturelles et patrimoniales relativement fortes** existent dans la moitié des communes, avec une impossibilité de construire à Veuves.

Le **parc de logements vacants et de résidences secondaires**

se réduit, mais est encore étoffé dans les communes présentant un **parc ancien important** et qui sont éloignées de Blois. Malgré les efforts de réhabilitation menés subsiste encore une catégorie de logements privés anciens inconfortables, voire vétustes, à loyer et charges élevés.

La **demande est orientée vers l'individuel**, en accession comme en locatif, et vers le terrain à bâtir. Elle est importante dans les communes du Nord et de la vallée de la Cisse, plus modérée dans les petites communes éloignées de Blois. Parallèlement au développement démographique, la **construction neuve s'accroît**. La production est plutôt standardisée et diffuse. Les lotissements sont principalement privés et comprennent très peu d'opérations mixtes.

L'**offre locative sociale des organismes HLM est plutôt peu développée** ; elle est de surcroît concentrée à Onzain et Herbault. Peu d'opérations sont projetées. La rotation des ménages est faible. Le **parc locatif communal est relativement important** (une cinquantaine de logements), mais parfois en médiocre état.

Les **possibilités d'accueil spécifique et notamment d'urgence sont faibles**. L'attente des personnes âgées à l'entrée des établissements d'hébergement médicalisé est relativement longue.

Les enjeux et orientations

A partir du diagnostic **4 enjeux majeurs** pour le territoire ont été identifiés :

- Maintenir la forte attractivité pour des publics diversifiés.
- Favoriser le développement de la production neuve, tout en préservant l'identité du territoire.
- Valoriser l'habitat existant et répondre aux besoins des populations en difficulté.
- Accompagner le développement de l'habitat.

Les objectifs de production de logements

L'objectif correspondant au scénario retenu est de **104 logements à produire en moyenne par an sur la période 2007-2013**. Il apparaît tenable puisqu'il correspond à peu près à la somme des opérations en projet à court terme et du potentiel en diffus observé entre 2002 et 2007.

La **répartition spatiale** serait effectuée ainsi : 50 % dans les communes pôles, 40 % dans les communes structurées et 10 % dans les communes à faible pression.

Quelques caractéristiques importantes, correspondant aux objectifs, sont à souligner :

- 67 % des logements seront réservés à l'accèsion, 16 % au locatif privé et **17 % au locatif social**. Pour ce dernier, cela donnerait lieu à la construction de 10 logements sociaux par an dans les communes pôles, 7 dans les communes structurées et 1 par an dans les autres, soit 18 logements par an au total. Pour développer l'habitat très social, 20 % de cette offre seraient en PLA d'Intégration.

- Les **logements** prévus sont plutôt **de grande taille** : 30 % en T4 et 32 % en T5.

Pour répondre aux objectifs, 11 à 15 hectares en moyenne par an devront être rendus disponibles en zone U dans les documents d'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Le scénario

Le **scénario d'évolution** retenu par les élus repose sur l'hypothèse d'une **légère accélération de la croissance démographique** de la communauté.

Les communes ont été réparties en trois catégories, selon leurs caractéristiques :

Communes "pôles" : Onzain, Herbault, Chouzy-sur-Cisse.

Communes "structurées" : Chambon-sur-Cisse, Champigny-en-Beauce, La Chapelle-Vendômoise, Landes-le-Gaulois, Molineuf, Monteaux, Orchaise, Mesland, Villefrancœur.

Communes "à faible pression" : Coulanges, Françay, Lancôme, Santenay, Seillac, Saint-Etienne-des-Guérets, Saint-Cyr-du-Gault, Veuves.

Les axes d'actions

A partir des enjeux et sur la base du scénario, dix actions ont été déclinées :

- action n°1 : Accroître la production de logements en confortant

les pôles - action n°2 : Diversifier l'offre de logements selon les différentes étapes du parcours résidentiel

- action n°3 : Renforcer la production locative sociale essentiellement dans les communes "pôles" et les communes "structurées" ;

- action n°4 : Développer des outils de maîtrise de l'urbanisation et du foncier ;

- action n°5 : Engager un programme d'intérêt général ;

- action n°6 : Poursuivre l'entretien et la mise aux normes du parc locatif social existant ;

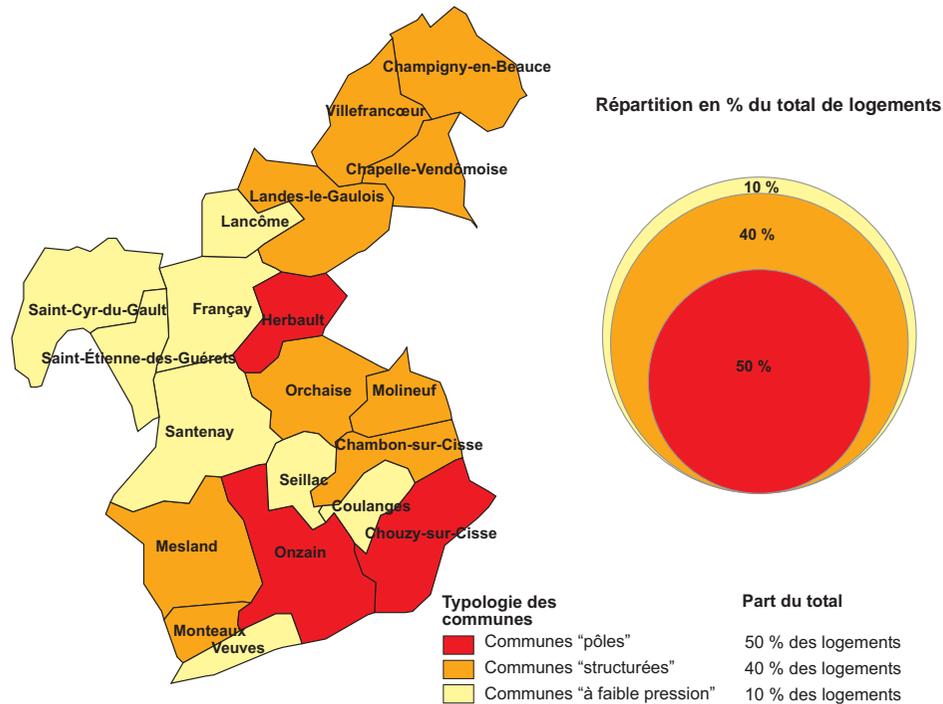
- action n°7 : Développer des produits spécifiques ;

- action n°8 : Développer des modes de transport en relation avec l'agglomération blésoise ;

- action n°9 : Créer un observatoire ;

- action n°10 : Développer l'information auprès des élus et des particuliers.

Objectifs de construction de logements du PLH de la communauté Beauce Val de Cisse



D'après source : PLH Beauce - Val de Cisse

Les principaux éléments de diagnostic

Une **population qui croît**, grâce à l'apport migratoire, mais où le poids des personnes âgées est plus important qu'en Loir-et-Cher. Elle apparaît **socialement défavorisée**, la précarisation des ménages s'amplifie (une forte proportion de bénéficiaires du RMI et de faibles ressources).

Un **contexte économique peu favorable**. L'offre d'emplois diminue, l'activité agricole (en particulier viticole) se réduit. Le secteur dispose cependant d'atouts dans le domaine touristique et des projets d'espaces à vocation économique.

L'éloignement plus ou moins important des services publics, des lieux de travail et d'habitat, est un obstacle pour les ménages confrontés à des problèmes de déplacement, alors que les possibilités de transport sont réduites.

La **réflexion en matière d'urbanisme est avancée** : la grande majorité des communes est dotée d'un document d'urbanisme opposable. La moitié dispose de réserves foncières communales. La reprise de la construction neuve est liée au développement de l'individuel pur en diffus. Très peu d'opérations mixtes associant accession à la propriété et locatif social sont menées et envisagées, mais des projets apparaissent en matière de développement durable et d'habitat adapté aux personnes à mobilité réduite.

La **demande en logement est diversifiée**. Des jeunes ménages notamment locaux, se tournent vers le terrain à bâtir pour accéder à la propriété. Des personnes âgées souhaitent se rapprocher des centres bourgs et de leurs services notamment médicaux. La demande locative sociale s'oriente aussi vers l'individuel, pourtant plus cher que le collectif. Les jeunes ayant peu de ressources financières sont en grande difficulté pour accéder à un premier logement.

Le **marché du logement**. La vacance est ponctuellement relativement élevée : propriétaires qui ne veulent ni vendre ni louer leurs biens, produits ne correspondant pas à la demande (collectif, inconfort, ancienneté...). Malgré les opérations d'amélioration de l'habitat menées, un segment du parc de logements reste encore inconfortable, voire indigne, notamment dans le centre de Saint-Aignan. Une procédure de secteur sauvegardé à Saint-Aignan et Noyers-sur-Cher est en projet. On constate une augmentation des prix de l'immobilier au cours de toutes

les dernières années. Le niveau des loyers et des charges est parfois élevé. L'arrivée de l'autoroute peut faire craindre une poursuite de l'augmentation des prix.

Le **parc locatif social**, représentant 10 % des résidences principales, est **relativement développé mais essentiellement localisé à Saint-Aignan** et dans une moindre mesure à **Noyers-sur-Cher**. Une vacance importante et diffuse marque le parc de Saint-Aignan, relativement ancien et à 93 % collectif. Un projet de démolition de logements est envisagé. Près de 90 % des ménages sont éligibles au parc locatif social. 83 % des occupants ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds. Assez peu d'opérations locatives sociales sont projetées pour les années à venir.

L'accueil spécifique est peu développé : PLA d'Intégration peu nombreux, 2 chambres à l'hôpital dans le plan d'urgence hivernal de niveau 2, ne permettent pas de faire face aux situations d'urgence, à l'accueil des jeunes stagiaires et saisonniers, ni des adultes en insertion.

Le **bilan** de fonctionnement des deux **aires communautaires d'accueil des gens du voyage est très satisfaisant**. Mais la question de la sédentarisation se pose, ainsi que celle des grands rassemblements.

Les enjeux et orientations

Le diagnostic a permis d'identifier **5 enjeux majeurs** pour le territoire :

- Organiser et anticiper le développement de l'habitat et valoriser l'environnement.
- Pérenniser le redressement démographique de la Communauté de communes.
- Prendre en compte la situation sociale défavorisée et le caractère âgé de la population.
- Réduire les poches de vacance et améliorer le parc privé existant.
- Eviter l'exclusion des plus fragiles.

Le PLH de la Communauté de communes Val de Cher - Saint-Aignan court sur la période 2008-2014.

Les objectifs de production de logements

L'objectif fixé est de **105 logements à produire en moyenne par an sur la période 2008-2014**, en tenant compte des opérations en cours et des projets à court terme. Entre 1999 et 2006, le rythme annuel moyen était de 69 logements. La répartition en a été fixée ainsi :

- Saint-Aignan 18 % (19 logements/an) ;
- autres communes "équipées" (Noyers/Cher, Châtillon/Cher, Mareuil/Cher, Thésée et Seigy), ensemble 60 % (de 17 à 9 logements/an selon les cas) ;
- communes "en développement" (Pouillé, Méhers, Châteauneuf, Couffy), ensemble 22 % (de 7 à 3 logements/an selon les cas).

En matière de **logement social**, un certain rééquilibrage entre Saint-Aignan et les autres communes apparaît souhaitable. Il devrait toutefois être assez limité compte tenu du décalage actuel, très important ; la répartition serait de 1/3 sur Saint-Aignan, 2/3 sur le reste de la communauté. Le **PLH prévoit au total la création de 140 logements sociaux** sur la période 2008-2014, soit environ **24 par an** (un peu moins de 23 % de la production totale). Parmi ceux-ci, un sur 5 serait destiné aux ménages les plus défavorisés (PLA d'Intégration).

Par ailleurs, une soixantaine de logements (soit 10 par an) devraient être réservés à **l'accession à la propriété sociale** dans le cadre du dispositif de location-accession, en mobilisant le Prêt Social Location Accession (PSLA) et le Pass-Foncier.

Le scénario

Le **scénario d'évolution** retenu par les élus repose sur l'hypothèse d'un **fort développement de la croissance démographique** de la communauté et des apports migratoires, un **retournement de situation significatif pour Saint-Aignan**, avec une croissance de population de 130 habitants entre 2006 et 2014, alors que la perte était d'environ 400 habitants entre 1990 et 2006 et une **accélération de la croissance démographique dans les autres communes**, avec une augmentation globale de 1 300 habitants entre 2006 et 2014 (contre une progression de 1 000 habitants entre 1990 et 2006).

Les axes d'actions

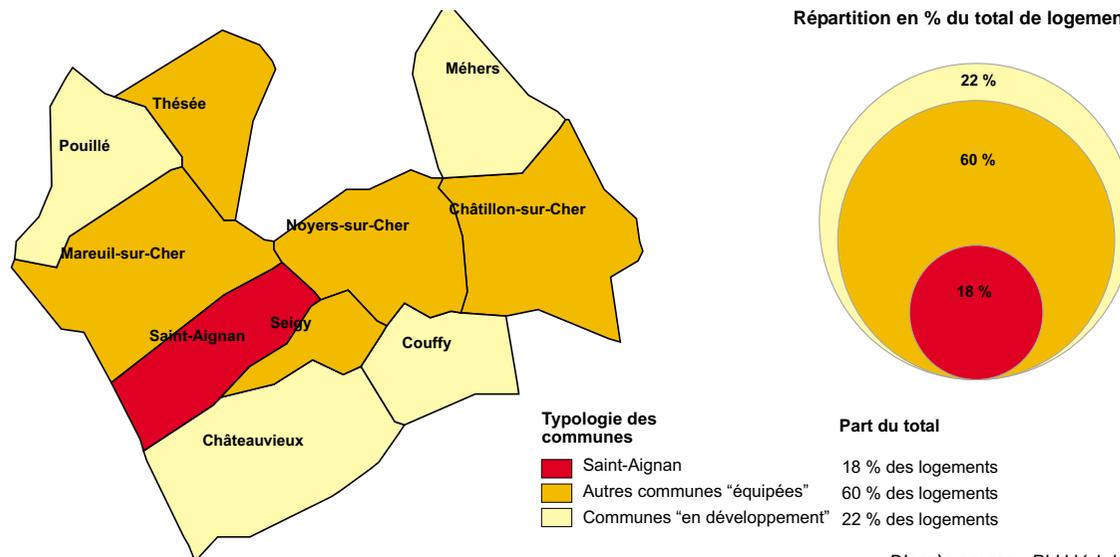
A partir des enjeux et sur la base du scénario, douze actions ont été déclinées :

- créer un outil d'observation actualisable et informer de la politique de l'habitat ;
- mettre en place une politique intercommunale d'acquisition et

de maîtrise du foncier ;

- limiter la consommation d'espace et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans les futures opérations ;
- accroître la production de logements et développer l'individuel ainsi que l'accession à la propriété ;
- poursuivre la revalorisation du parc social existant ;
- développer l'offre locative sociale sur tout le territoire en favorisant une offre de qualité à prix raisonnable et à très faible loyer ;
- développer l'accession sociale ;
- poursuivre le développement de logements adaptés de plain pied en centre bourg ;
- mettre en place une OPAH ;
- mettre en place des mesures pour réduire le nombre de logements vacants ;
- élargir l'accueil spécifique ;
- développer les transports au sein de la communauté.

Objectifs de construction de logements du PLH de la communauté Val de Cher Saint-Aignan



D'après source : PLH Val de Cher Saint-Aignan

Application au Loir-et-Cher des objectifs nationaux de constructions de logements locatifs sociaux

L'application au département du Loir-et-Cher des objectifs du **plan de cohésion sociale** aboutirait à la **construction**, sur cinq ans, de **près de 1 800 logements locatifs sociaux**. Un effort supplémentaire serait à réaliser sur le territoire d'Agglopolys au titre de la programmation de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine en vue de reconstituer l'offre compensant les démolitions prévues dans le Programme de Rénovation Urbaine de Blois.

Dans le cadre du programme d'actions stratégiques de l'Etat dans le département (PASED), la **DDEA a réalisé une étude** destinée à cerner les territoires où il serait opportun de développer l'offre en logements locatifs sociaux pour la période 2008-2012. Elle sert de support à la mobilisation des principaux partenaires, notamment les communes et les bailleurs sociaux.

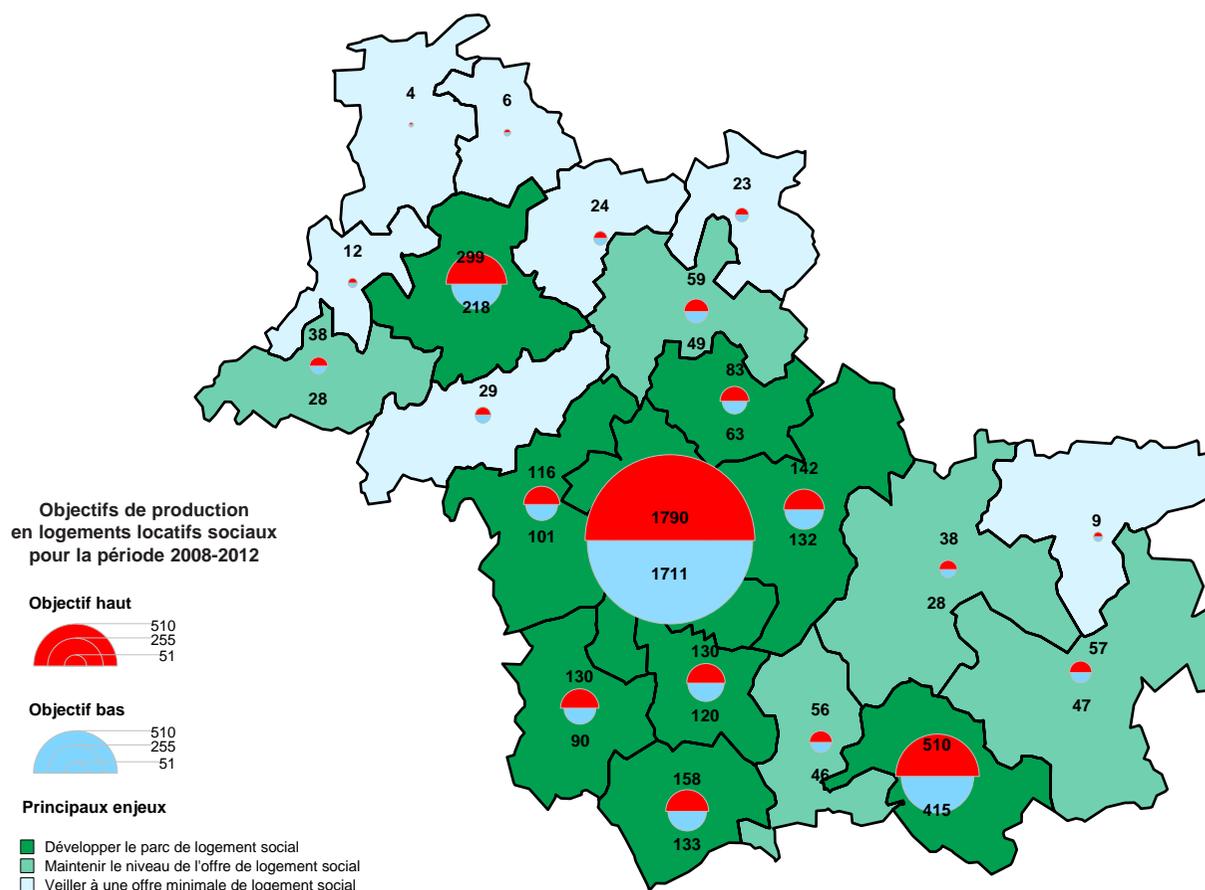
La méthodologie mise en œuvre pour déterminer des objectifs de production de logements répond aux **quatre principes** suivants :

1. Augmenter l'offre dans les agglomérations qui polarisent les emplois.
2. Confirmer le rôle structurant des territoires infra-départementaux notamment les chefs-lieux de canton qui sont les seuls à disposer de services remplissant un rôle d'aménagement du territoire.
3. Réaliser au moins un logement social dans les petites communes au titre de la solidarité envers leur population (personnes âgées souhaitant rester dans la commune, jeune dé-cohabitant, ménages monoparentaux, etc.).
4. Ne pas définir d'objectifs dans les communes où l'offre est suffisante et le risque de vacance élevée, mais prévoir une étude complémentaire.

L'étude sur "*La territorialisation du logement social en Loir-et-Cher*" - achevée en 2008 conclut à des **objectifs de production de logements sociaux** (construction et/ou acquisition et réhabilitation) **situés entre 3 288** (soit 658 par an - hypothèse basse) **et 3 713** (soit 743 par an - hypothèse haute) pour la période considérée. Environ **la moitié des logements** serait à réaliser sur **Agglopolys**. Sont incluses dans ces fourchettes les opérations de reconstruction du PRU de Blois et celles du quartier Saint-Marc à Romorantin-Lanthenay.

La DDEA précise que les objectifs par commune ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne doivent être utilisés qu'en masse globale par territoire.

Les objectifs de production de logements sociaux entre 2008 et 2012 par territoire



D'après source : DDEA

Les opérations d'habitat projetées

Les lotissements devraient prendre une part plus importante à l'avenir

Les municipalités ont bien voulu se prêter au jeu délicat des **prévisions en matière de nouveaux logements** au cours des cinq prochaines années (y compris cette fois-ci les logements locatifs sociaux). Les informations fournies sont présentées ici en l'état ; elles doivent être manipulées avec toute la prudence requise.

Là encore, l'examen du mode de production est privilégié. Des différences, suffisamment importantes pour avoir une signification, apparaissent avec la répartition des constructions qui vient d'être décrite. Dans bon nombre de communautés, **la part des habitations nouvelles en lotissement devrait se trouver en très nette augmentation**. Elle pourrait se trouver supérieure à 50 % dans plusieurs périmètres, en particulier Perche

Vendômois et Vendômois élargi (plus de 70 %), Collines du Perche, Beauce - Val de Cisse (plus de 65 %), Pays de Ronsard, Beauce et Gâtine, Cœur de Sologne (60 % environ). La répartition par mode n'a pu être fournie pour 60 % des logements projetés sur Agglopolys.

Les prévisions incluent les **logements sociaux**. Ces derniers représenteraient **21 % des logements envisagés** ; la proportion serait un plus élevée s'agissant des réhabilitations (41 %). **Certains territoires devraient également leur faire une place importante** : Sologne des Etangs, Collines du Perche, Pays de Ronsard, Coteaux de la Bray, Haut-Vendômois, Cher-Sologne et Perche Vendômois.

Les projets de logements au cours des 5 prochaines années selon les municipalités

Territoire	Total	Lotissement		Diffus		Réhabilitation		Non précisé
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Agglopolys	4 233	1305	30,8	322	7,6	56	1,3	2 550
Beauce - Val de Cisse	359	233	64,9	75	20,9	46	12,8	5
Beauce et Forêt	121	30	24,8	25	20,7	26	21,5	40
Beauce et Gâtine	241	146	60,6	40	16,6	40	16,6	15
Beauce Ligérienne	234	89	38,0	55	23,5	40	17,1	50
Beauce Oratorienne	70	25	35,7	22	31,4	8	11,4	15
Cher à la Loire élargie	289	83	28,7	87	30,1	91	31,5	28
Cher-Sologne	267	35	13,1	55	20,6	47	17,6	130
Cœur de Sologne	130	77	59,2	38	29,2	15	11,5	0
Collines du Perche	126	84	66,7	11	8,7	20	15,9	11
Controis	189	18	9,5	52	27,5	16	8,5	103
Coteaux de la Bray	76	25	32,9	26	34,2	25	32,9	0
Haut-Vendômois	168	78	46,4	39	23,2	50	29,8	1
Pays de Chambord	430	232	54,0	98	22,8	67	15,6	33
Pays de Ronsard	74	44	59,5	15	20,3	15	20,3	0
Perche Vendômois	49	42	85,7	0	0,0	6	12,2	1
Romorantinais et Monestois	178	78	43,8	70	39,3	23	12,9	7
Sologne des Etangs élargie	144	80	55,6	46	31,9	18	12,5	0
Sologne des Rivières	89	50	56,2	36	40,4	3	3,4	0
Val de Cher - Saint-Aignan élargie	101	20	19,8	20	19,8	11	10,9	50
Vendômois élargi	435	339	77,9	58	13,3	27	6,2	11
Ensemble	8 003	3 113	38,9	1 190	14,9	650	8,1	3 050

D'après source Observatoire - Enquête communale 2008

Des réalisations de lotissements en cours ou imminentes

L'enquête auprès des communes d'une part et le fichier tenu à jour par l'ADIL d'autre part, ont permis d'identifier **70 communes ayant des lotissements en cours de réalisation**, représentant au total 1 406 lots. En complément, **42 communes ont des projets à court terme (de 2009 à 2012)**, portant sur un peu moins de 520 lots. Au total 123 programmes ont été identifiés dont plus d'une vingtaine sont portés directement par les communes.

A noter que dans le cas des projets, le nombre de lots n'a pas toujours été précisé. Il convient de souligner par ailleurs que le nombre de logements correspondant à ces programmes fonciers est nécessairement supérieur au nombre de lots, certains terrains étant destinés à un habitat collectif, notamment social.

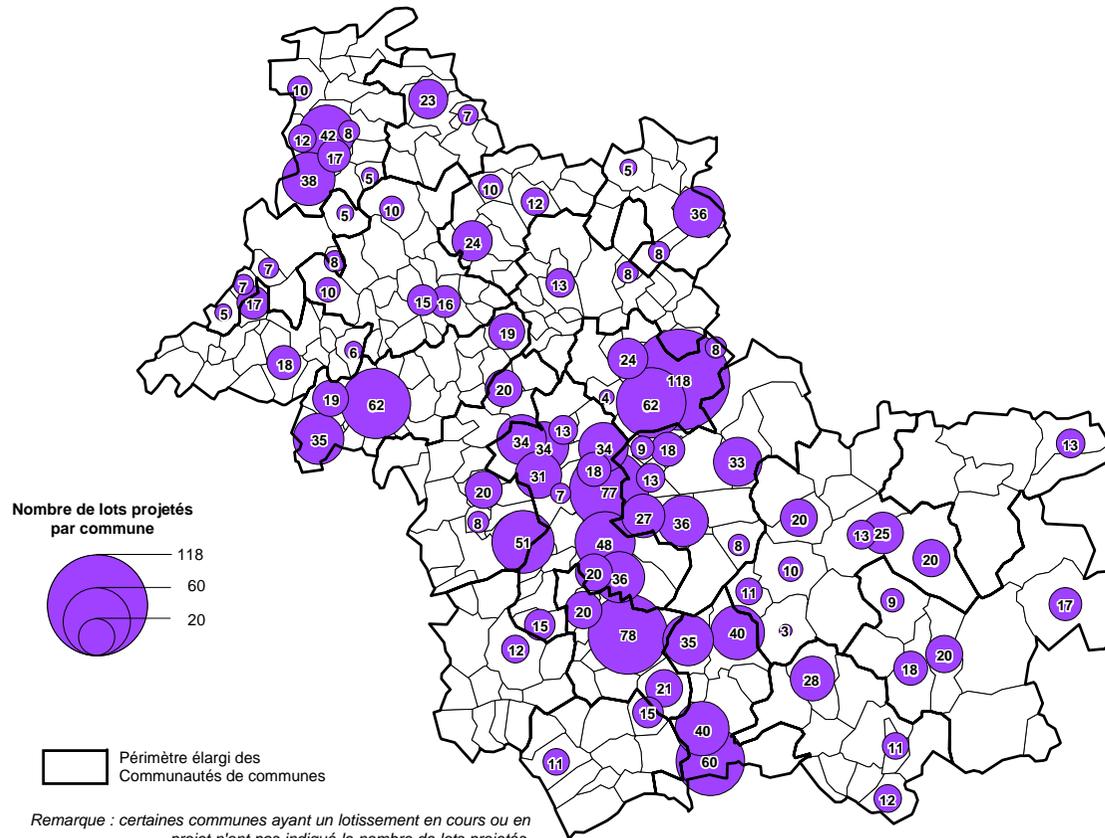
Parmi les programmes pour lesquels des précisions ont été apportées, **la superficie minimale des lots est en moyenne de 700 m²** (de 148 à Blois à 1 200 m² à Marcilly-en-Gault) et la superficie **maximale est en moyenne de 1 425 m²** (de 280 m² à

Blois à environ 5 000 m² à Montrieux).

Certains lotissements (en cours ou projetés) sont de taille importante. A Mer, deux programmes totalisent 118 lots, Contres (78, 3 lotissements), Vineuil (77), Saint-Amand-Longpré et Suèvres (respectivement 62), Selles-sur-Cher (60), et Chouzy-sur-Cisse (51). Dans 15 autres communes, on recense entre 30 et 50 lots.

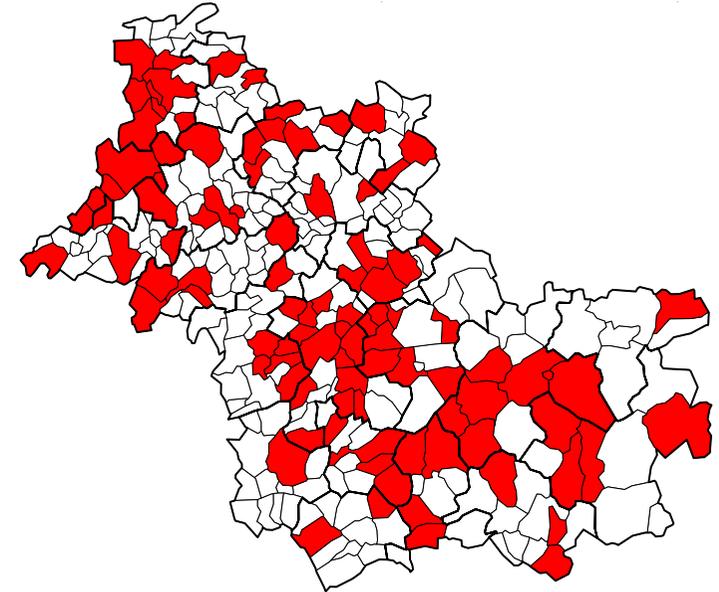
Les prix moyens au m² sont plus rarement communiqués (une trentaine de cas). Ils s'étagent **de 252 euros le m² à Blois à 10 euros** environ à Bonneveau ou Cormenon. Les **écarts apparaissent très sensibles entre les zones urbanisées en périphérie de Blois ou de Vendôme et les zones rurales.** Ces résultats confirment le différentiel constaté en 2006. Le mode de collecte des informations ne permet pas de calculer un coût moyen mais ces éléments partiels tendent à indiquer que les prix auraient augmenté depuis 2006.

Nombre de lots projetés dans les lotissements en cours de réalisation ou en projet (2009-2011) dans les communes du Loir-et-Cher selon les municipalités et le fichier ADIL



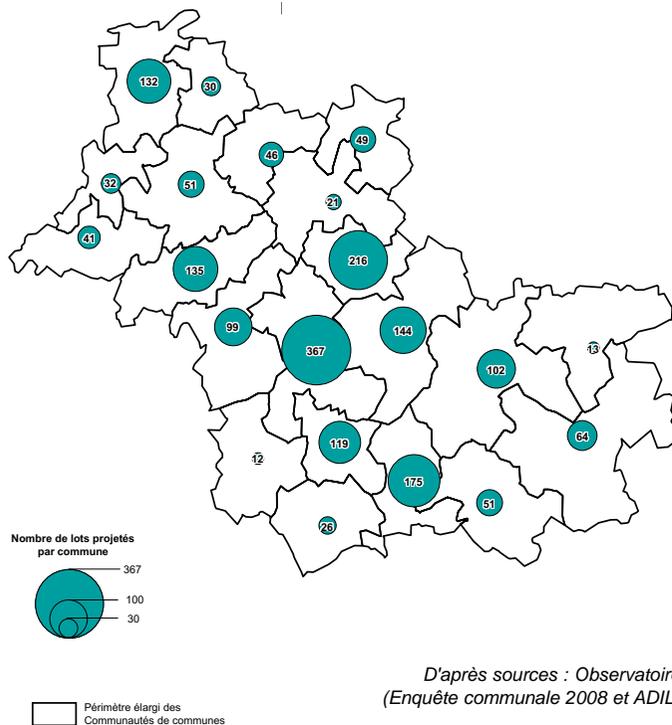
D'après source : Observatoire - Enquête communale 2008

Lotissements en cours de réalisation ou en projet (2009-2011) dans les communes du Loir-et-Cher selon les municipalités et le fichier ADIL



D'après sources : Observatoire (Enquête communale 2008 et ADIL)

Nombre de lots des lotissements en cours de réalisation ou en projet (2009-2011) par territoire selon les municipalités et le fichier ADIL



D'après sources : Observatoire (Enquête communale 2008 et ADIL)

Les lotissements en cours et ceux prévus en 2009/2010 selon les municipalités et le fichier ADIL

	Nombre de communes ayant lotissement en cours	Nombre de lots en cours	Nombre de communes ayant projet de lotissement	Nombre de lots identifiés en projet	Nombre de lots identifiés en cours ou projet
Agglopolys	13	278	3	89	367
Beauce - Val de Cisse	3	91	3	8	99
Beauce et Forêt	2	21	0	0	21
Beauce et Gâtine	5	102	1	33	135
Beauce Ligérienne	4	208	2	8	216
Beauce Oratorienne	2	44	1	5	49
Cher à la Loire élargie	1	12	0	0	12
Cher-Sologne	2	80	2	95	175
Cœur de Sologne	1	13	0	0	13
Collines du Perche	2	35	8	97	132
Controis	3	74	2	45	119
Coteaux de la Braye	4	20	3	12	32
Haut-Vendômois	3	46	3	0	46
Pays de Chambord	5	110	4	34	144
Pays de Ronsard	2	8	3	33	41
Perche Vendômois	2	23	1	7	30
Romorantinais et Monestois	2	39	1	12	51
Sologne des Etangs élargie	6	99	1	3	102
Sologne des Rivières	4	64	0	0	64
Val de Cher - Saint-Aignan élargie	1	11	1	15	26
Vendômois élargi	3	28	3	23	51
Ensemble	70	1 406	42	519	1 925

D'après sources : Observatoire (Enquête communale 2008 et ADIL)

Des programmes de création de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite

L'impact du vieillissement de la population sur le marché du logement a été abordé à différentes reprises au cours de l'analyse. L'adaptation nécessaire au maintien des personnes âgées (ou handicapées) à domicile dans les meilleures conditions sont prises en compte aujourd'hui dans les politiques locales de l'habitat, au même titre que la création de places supplémentaires d'accueil en établissement pour les plus dépendantes.

Sans se vouloir exhaustifs, les résultats de l'enquête sont très éclairants en ce domaine. La question portait sur les **program-**

mes spécifiques de création de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. L'adaptation des logements existants n'a pas été abordée.

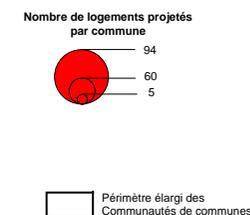
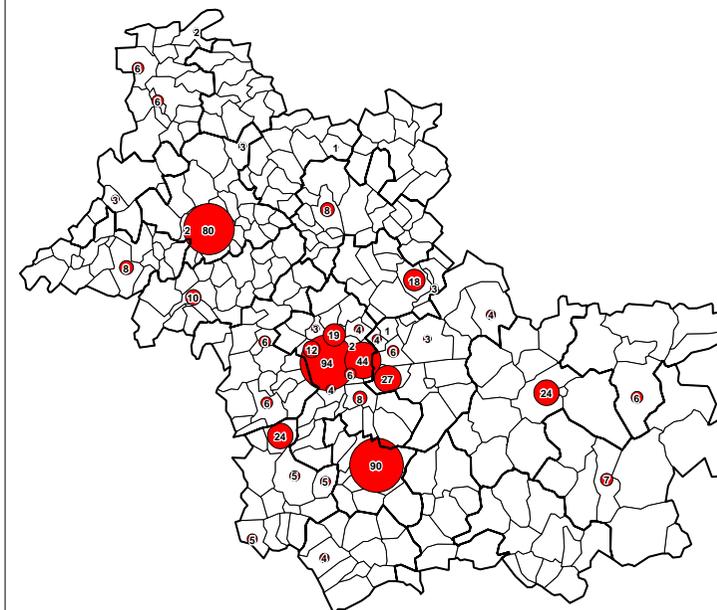
Sur les 271 communes ayant répondu, **45 ont fait part de programmes de ce type, portant sur un total de 573 logements**. A noter que pour deux communes, les projets ne sont pas suffisamment avancés pour connaître le nombre de logements qui seront réalisés. Les territoires les plus en pointe en ce domaine sont Agglopolys, le Controis, le Vendômois, le Pays de Chambord et Cher à la Loire.

Les programmes de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite selon les municipalités

Territoire	Nombre de communes ayant répondu à l'enquête	Nombre de communes ayant un programme de logements adaptés	Nombre de logements prévus
Agglopolys	22	11	196
Beauce - Val de Cisse	19	3	12
Beauce et Forêt	20	1	8
Beauce et Gâtine	16	1	10
Beauce Ligérienne	10	2	21
Beauce Oratorienne	10		
Cher à la Loire élargie	13	4	39
Cher-Sologne	8		
Cœur de Sologne	6	1	6
Collines du Perche	16	4	14
Controis	10	1	90
Coteaux de la Braye	7	1	3
Haut-Vendômois	13	1	1
Pays de Chambord	14	6	45
Pays de Ronsard	19	2	8
Perche Vendômois	9		
Romorantinais et Monestois	10		
Sologne des Etangs élargie	12	1	24
Sologne des Rivières	8	1	7
Val de Cher - Saint-Aignan élargie	9	1	4
Vendômois élargi	20	4	85
Ensemble	271	45	573

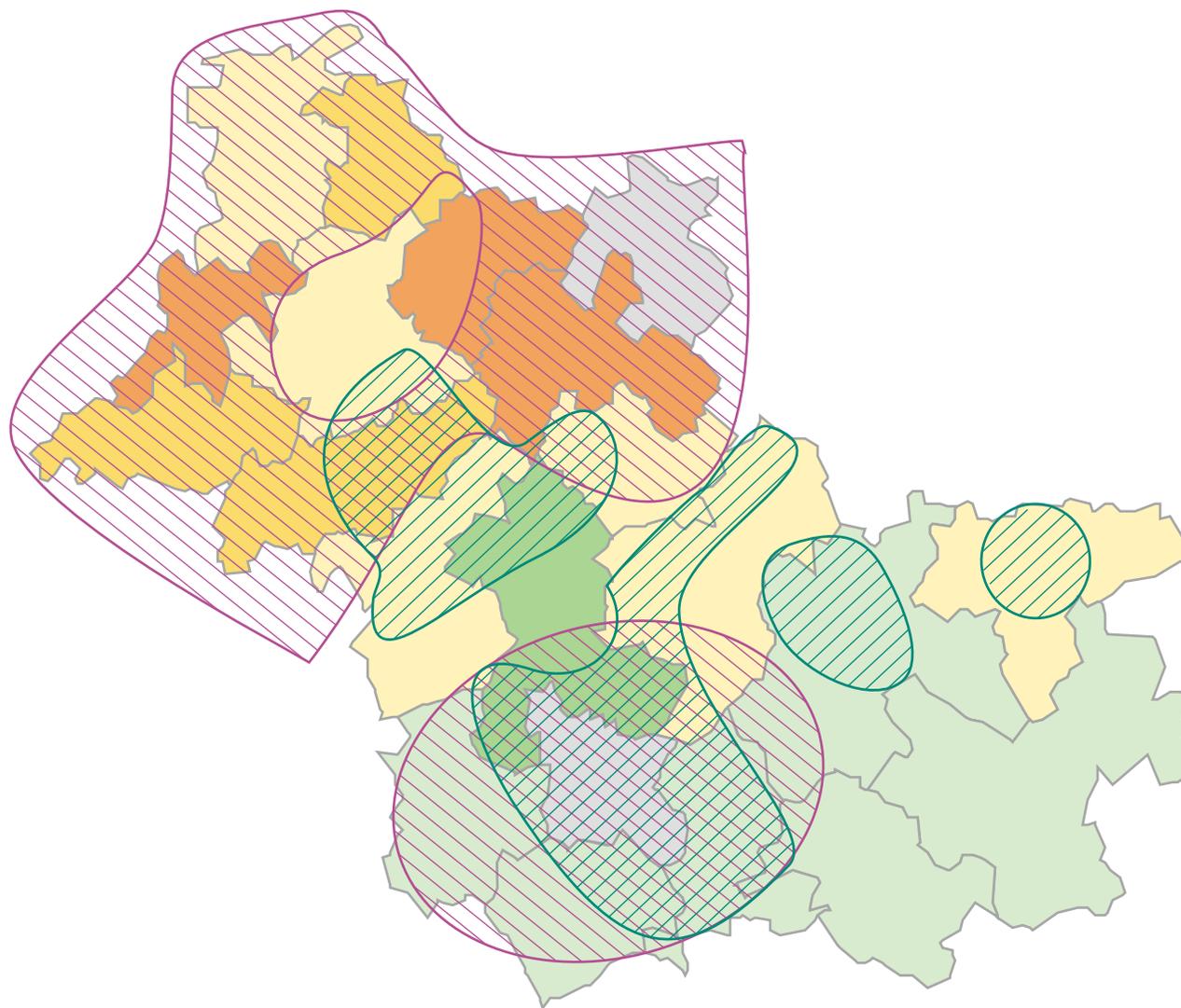
D'après source Observatoire - Enquête communale 2008

Nombre de projets de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite dans les communes du Loir-et-Cher selon les municipalités



D'après source : Observatoire - Enquête communale 2008

Spécificités des territoires au regard des opérations d'habitat actuelles



Avertissement : Carte établie principalement sur la base de l'enquête communale à laquelle certaines municipalités n'ont pas répondu dont Vendôme et Romorantin-Lanthenay

Type d'habitat sur-représenté parmi les opérations réalisées au cours des 5 dernières années ou projetées pour les 5 prochaines années (d'après les municipalités).

NB : les logements sociaux figurent parmi les prévisions et non pour les réalisations

- Logement diffus
- Réhabilitation
- Lotissement
- Réhabilitation et projets plus importants de lotissements pour les années à venir
- Répartition équilibrée entre les trois types de réalisation, le diffus devrait se développer
- Cas particulier d'Agglopolys : logement diffus prédominant au cours des 5 dernières années. 60 % de logements dont la nature n'est pas précisée concernant les projets
- Parc ancien à plus faible niveau de confort
- Proportion plus élevée de logements mis en chantier depuis 2000 par rapport aux logements existants

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION : ALAIN QUILLOUT

Tirage : publication électronique

Dépôt légal à parution

ISSN N° 1291-2565

Observatoire de l'Économie et des Territoires de Loir-et-Cher - 1, avenue de la Butte - 41000 Blois

Tél. 02 54 42 39 72 - Fax 02 54 42 42 02 - infos@observatoire41.com

<http://www.observatoire41.com>

