

COMMUNAUTE DE COMMUNES BEAUCE - VAL DE CISSE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2009-2014

Juin 2008

GUY TAIEB CONSEIL
2 bis, avenue Gambetta 41 000 BLOIS
Téléphone : 02.54.78.37.71
Télécopie : 02.54.56.06.14
E mail : gtcblois3@wanadoo.fr



SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
--------------------	---

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC

1 – DEMOGRAPHIE.....	7
-----------------------------	----------

1.1 Evolution de la population.....	8
--	----------

1.1.1 Accélération du rythme de développement démographique entre 1999 et 2005.....	8
---	---

1.1.2 Quatre communes recensées en 2004 et 2005 par l'INSEE	9
---	---

1.1.3 Estimation du nombre de ménages en 2005 à partir des données de la TH de la DGI ..	10
--	----

1.2 Les moteurs de l'évolution démographique	11
---	-----------

1.2.1 Augmentation du nombre des naissances	11
---	----

1.2.2 Accroissement des soldes naturel et migratoire.....	11
---	----

1.2.3 Ménages primo accédants : plus d'arrivées que de départs entre 1990 et 1999.....	12
--	----

1.3 Caractéristiques des ménages.....	13
--	-----------

1.3.1 Une taille moyenne des ménages relativement élevée	13
--	----

1.3.2 Des familles avec enfants mieux représentées dans la CC Beauce Val de Cisse que dans le SIAB	13
--	----

1.4 Evolution des effectifs scolaires.....	15
---	-----------

1.4.1 Accroissement des effectifs en élémentaire.....	15
---	----

1.4.2 Baisse des effectifs au collège d'Onzain.....	17
---	----

1.5 Vieillesse de la population	18
--	-----------

2 – SITUATION SOCIO ECONOMIQUE.....	19
--	-----------

2.1 Stabilité du nombre d'emplois	19
--	-----------

2.1.1 Un taux d'emploi qui s'amenuise entre 1990 et 1999.....	19
---	----

2.1.2 Stabilité du nombre d'emplois salariés privés entre 1999 et 2005.....	20
---	----

2.1.3 Un nouvel élan au développement économique	21
--	----

2.2 Catégories socio professionnelles des actifs et revenu des ménages	22
---	-----------

2.3 Chômage et minima sociaux	23
--	-----------

2.3.1 Un taux de chômage plus faible que dans le département en 1999.....	23
---	----

2.3.2 Maintien à plus de 400 le nombre de demandeurs d'emploi depuis 3 années	23
---	----

2.3.3 Hausse récente du nombre de bénéficiaires du RMI	24
--	----

2.4 Développement de la précarité.....	25
---	-----------

2.4.1 Accroissement du nombre de ménages en difficulté.....	25
---	----

2.4.2 Principales difficultés liées au logement	25
---	----

2.4.3 Les plans d'actions départementaux.....	26
---	----

3 – PARC DE LOGEMENTS	27
3.1 Ensemble des logements	27
3.1.1 Développement du parc des résidences principales	27
3.1.2 Poids du parc non occupé en permanence encore important dans les communes les plus éloignées de Blois.....	28
3.1.3 La moitié des logements de la CC ont été construits avant 1949.....	29
3.1.4 Présence d'un parc de logements ne disposant pas de tous les éléments de confort..	30
3.1.5 Un parc locatif peu développé	32
3.2 Parc privé	34
3.2.1 Amélioration de l'habitat : environ 160 logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH 2000-2002	34
3.2.2 Présence de logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne	36
3.2.3 De 1997 à 2004, les logements financés à l'aide d'un Prêt à Taux Zéro représentent une part importante de la construction.....	37
3.2.4 Marché du logement privé	38
3.3 Parc locatif social	43
3.3.1 Structure du parc : un parc locatif social peu développé	43
3.3.2 Parc locatif communal : une cinquantaine de logements locatifs	46
3.3.3 Occupation du parc locatif social	47
3.3.4 Demande locative sociale.....	48
3.3.5 Une part importante des ménages est éligible au parc HLM.....	50
3.4 Parc de logements et structures d'hébergement spécifique	52
3.4.1 Populations démunies	52
3.4.2 Personnes âgées et personnes handicapées	52
3.4.3 Gens du voyage	54
3.5 Construction neuve	55
3.5.1 Stabilité de la production de logements à plus de 60 unités par an ces dernières années	55
3.5.2 Une surface moyenne consommée pour la production de logements neufs qui s'amenuise.....	57
3.5.3 Construction neuve diffuse	58
3.5.4 Opérations groupées d'habitat	59
3.5.5 Utilisation de la production neuve	64
4 - ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	65
4.1 Urbanisme et foncier	65
4.2 Commerces, services, équipements et aménagements.....	69
4.3 Principaux atouts et handicaps des communes	73
4.4 Synthèse de la « journée habitat »	76
4.4.1 Groupe 1 : urbanisme, aspects fonciers et construction neuve.....	76
4.4.2 Groupe 2 : Bâti existant, réhabilitation et remise sur le marché (parcs public et privé)	79
4.4.3 Groupe 3 : L'offre de logements, de structures d'hébergement et de services liées à des besoins spécifiques	81
4.4.4 Synthèse de la « journée habitat » présentée par Monsieur le Président de la Communauté de Communes.....	85
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	86

SECONDE PARTIE : PRINCIPAUX ENJEUX / ORIENTATIONS / ACTIONS – SCENARIO D'EVOLUTION

Principaux enjeux / Orientations / Actions.....	92
Scénario d'évolution	93

TROISIEME PARTIE : PROGRAMME D'ACTIONS

- Action n°1 : Accroître la production de logements en confortant les pôles.....	99
- Action n°2 : Diversifier l'offre de logements selon les différentes étapes du parcours résidentiel.....	101
- Action n°3 : Renforcer la production locative sociale essentiellement dans les communes « pôles » et les communes « structurées ».....	104
- Action n°4 : Développer des outils de maîtrise de l'urbanisation et du foncier	106
- Action n°5 : Engager un programme d'Intérêt Général	109
- Action n°6 : Poursuivre l'entretien et la mise aux normes du parc locatif social existant	111
- Action n°7 : Développer des produits spécifiques.	113
- Action n°8 : Développer des modes de transport en relation avec l'agglomération blésoise.	116
- Action n°9 : Créer un observatoire.....	118
- Action n°10 : Développer l'information auprès des élus et des particuliers	121
Tableau récapitulatif du coût identifiable des actions à la charge de la communauté de communes	123

SYNTHESE GENERALE DE L'ETUDE 124

ANNEXES 132

INTRODUCTION

Pour harmoniser et équilibrer les différentes politiques de l'habitat menées sur le territoire, la Communauté de Communes Beauce Val de Cisse a engagé un Programme Local de l'Habitat. L'objectif est d'améliorer la connaissance du fonctionnement de l'habitat et de son évolution et de faire émerger des actions qui répondent aux besoins des habitants actuels et futurs et renforcent la cohésion sociale.

Le cadre législatif

Le PLH, instauré en 1983, a été renforcé par diverses lois, notamment la loi d'orientation pour la ville (juillet 1991), la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (décembre 2000), la loi relative aux libertés et responsabilités locales (août 2004).

Il est défini à l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Le 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 et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et assurant entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »

C'est un document de planification à moyen terme, dont l'objectif essentiel est de mettre en cohérence, à l'échelle intercommunale, la politique de l'habitat avec les autres composantes de la vie locale.

La démarche

Le PLH est constitué de trois phases :

- **Le diagnostic**

Le diagnostic du PLH de la CC Beauce Val de Cisse, a été validé en avril 2007. Il a été élaboré sur la base :

- D'une **exploitation et d'une analyse des données statistiques** actualisées provenant de diverses sources.
- D'**entretiens** réalisés :
 - . auprès des élus : le maire et / ou l'adjoint à l'urbanisme de chaque commune ont été rencontrés,
 - . auprès des acteurs locaux : professionnels de l'immobilier (du parc public, du parc privé), travailleurs sociaux (assistantes sociales, associations)...
- Des débats fournis à la « **Journée habitat** » : séminaire d'une journée regroupant une cinquantaine d'acteurs locaux (élus, professionnels, techniciens). Organisée le 31 janvier 2007, elle a permis la mobilisation des élus, des échanges entre les différents acteurs, l'enrichissement du diagnostic et la détermination de premières pistes d'intervention.

- **Les orientations stratégiques et les scénarios d'évolution**

A partir des éléments du constat, une définition des enjeux, des orientations et des pistes d'action, ainsi que trois scénarios d'évolution démographique ont été élaborés. C'est le scénario proposant une légère accélération de la croissance démographique qui a été retenu en mai 2007.

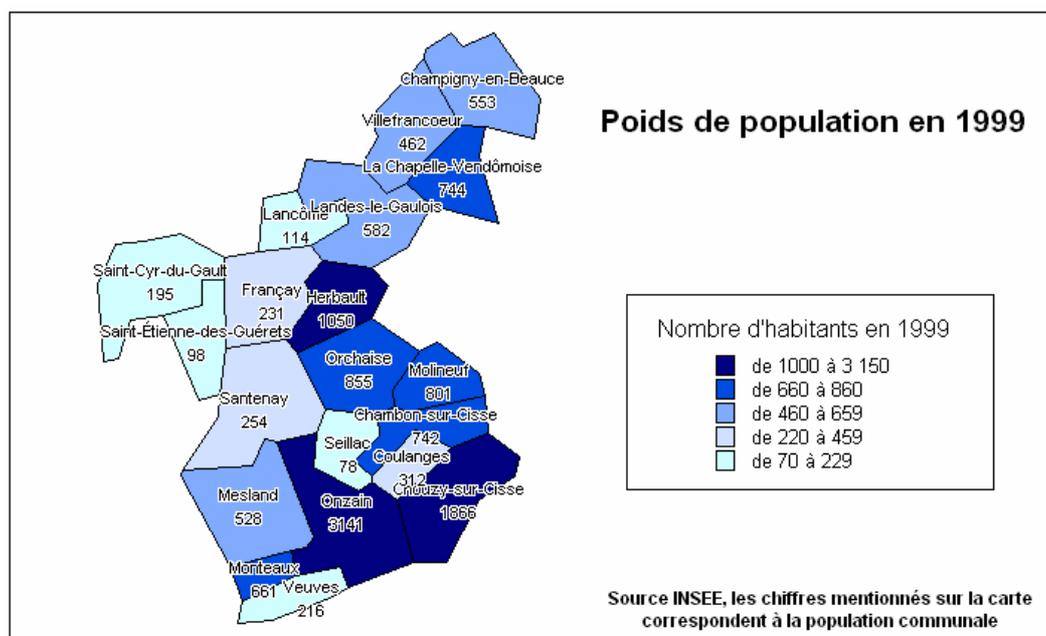
- **Le programme d'actions**

Un programme d'actions détaillé et territorialisé par secteur géographique comprenant un dispositif d'observation a été soumis aux élus. Il est constitué de fiches-actions indiquant les objectifs, les moyens, les coûts, le partenariat, les bénéficiaires, la maîtrise d'ouvrage, les subventions mobilisables.

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC

1 - DEMOGRAPHIE

La Communauté de Communes Beauce Val de Cisse est limitrophe de la Communauté d'Agglomération de Blois, mais aussi, au Nord, des Communautés de Communes de Beauce et Gâtine, Beauce et Forêt, ainsi qu'en Indre-et-Loire, de celles du Castelrenaudais et du Val d'Amboise.



Elle est incluse dans le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB) qui comprend également la communauté de communes du Pays de Chambord, ainsi que la Communauté d'Agglomération de Blois (Agglopolys).

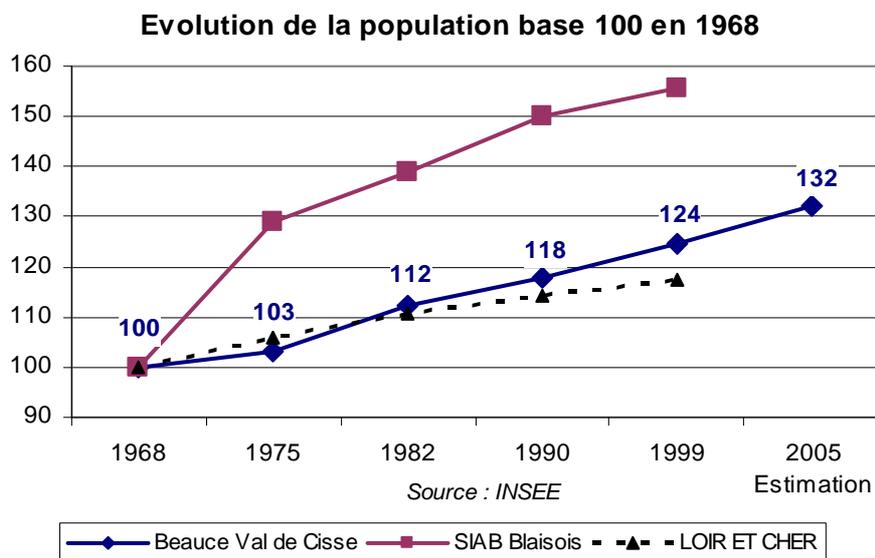
Population sans doubles comptes 1999			
Onzain	3141	Mesland	528
Chouzy sur Cisse	1866	Villefrancoeur	462
Herbault	1050	Coulanges	312
Orchaise	855	Santenay	254
Molineuf	801	Françay	231
La Chapelle Vendômoise	744	Veuves	216
Chambon sur Cisse	742	Saint Cyr du Gault	195
Monteaux	661	Lancôme	114
Landes le Gaulois	582	Saint Etienne des Guérets	98
Champigny en Beauce	553	Seillac	78
Communauté de Communes : 13.483 habitants			

Source : INSEE

Les 20 communes qui la composent totalisent 13.500 habitants en 1999. Si Onzain, Chouzy-sur-Cisse et Herbault comptent 45% de la population de la CC à elles trois, 17 communes affichent moins de 1000 habitants chacune, dont 9 moins de 500.

1.1 EVOLUTION DE LA POPULATION

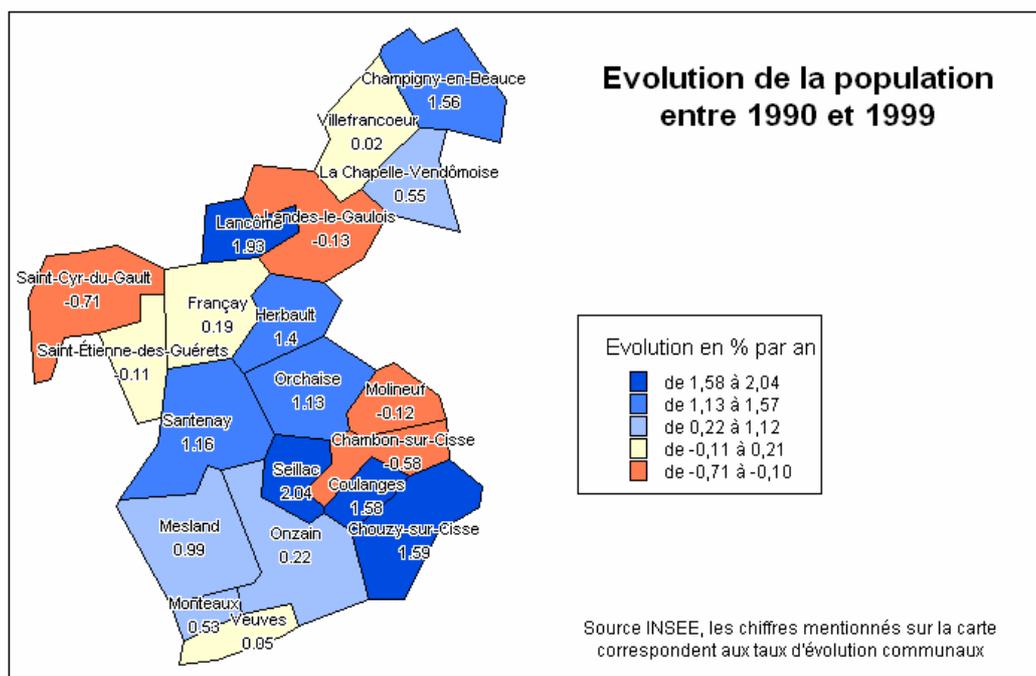
1.1.1 Accélération du rythme de développement démographique entre 1999 et 2005



Depuis 1968, l'évolution de la population de la Communauté de Communes Beauce Val de Cisse, moins prononcée que celle du SIAB en raison de la période 1968-1975, est, globalement continue et a tendance à s'écarter petit à petit de la moyenne départementale. L'agglomération blésoise étend son influence sur les communes de la couronne les plus proches où les prix du marché du logement sont moins élevés.

Source : INSEE, DGI Calcul GTC	Population sans doubles comptes 1999	Taux d'évolution annuel			
		1975-82	1982-90	1990-99	1999-05 Estimation
CC Beauce Val de Cisse	13483	1,23%	0,61%	0,62%	1%
SIAB Blaisois	120571	1,09%	0,94%	0,43%	
LOIR ET CHER	314968	0,62%	0,40%	0,32%	0,37% (1999-2004)

Entre 1990 et 1999, la population de la Communauté de Communes s'accroît de 560 habitants, soit un taux d'évolution annuel de 0,62%, identique à celui de la période 1982-1990. Contrairement à l'ensemble du SIAB dont le développement s'est fortement ralenti entre 1990 et 1999, par rapport à la période 1975-1990, la CC Beauce Val de Cisse a maintenu le même rythme de croissance. Au total, entre 1990 et 1999, la communauté de communes se développe plus rapidement que le SIAB (0,43%) et l'ensemble du département (0,32%).



Entre 1990 et 1999, toutes les communes enregistrent une stabilité ou une augmentation de population, à l'exception de quatre d'entre elles : Molineuf, Landes-le-Gaulois, Chambon-sur-Cisse et Saint-Cyr-du-Gault, en raison, le plus souvent, d'arrivées de population nouvelles insuffisantes pour compenser les départs.

Parallèlement, les communes les plus importantes en poids de population : Chouzy-sur-Cisse, Herbault et Onzain voient leur situation s'améliorer sensiblement, principalement grâce à des apports de population extérieures.

L'estimation réalisée à partir des données de la Taxe d'Habitation de la DGI indique une **accélération de la croissance démographique pour atteindre environ 1% par an entre 1999 et 2005, soit un gain de 136 habitants par an, contre 62 auparavant. La population de la CC serait alors de l'ordre de 14300 habitants en 2005.**

1.1.2 Quatre communes recensées en 2004 et 2005 par l'INSEE

Communes recensées en 2004 ou 2005 <i>Source : INSEE</i>	Population totale		Taux d'évolution annuel 1999-2004/05		
	1999	2004 / 2005	Population totale	Dû au solde naturel	Dû au solde migratoire
Herbault	1050	1208	2,36%	0,87%	1,50%
Monteaux	663	691	0,83%	-0,27%	1,10%
Coulanges	312	310	-0,11%	0,32%	-0,43%
Chouzy sur Cisse	1864	1806	-0,63%	0,16%	-0,79%

Les quatre communes qui ont été recensées en 2004 et 2005 présentent des évolutions contrastées entre 1999 et 2004 (ou 2005) :

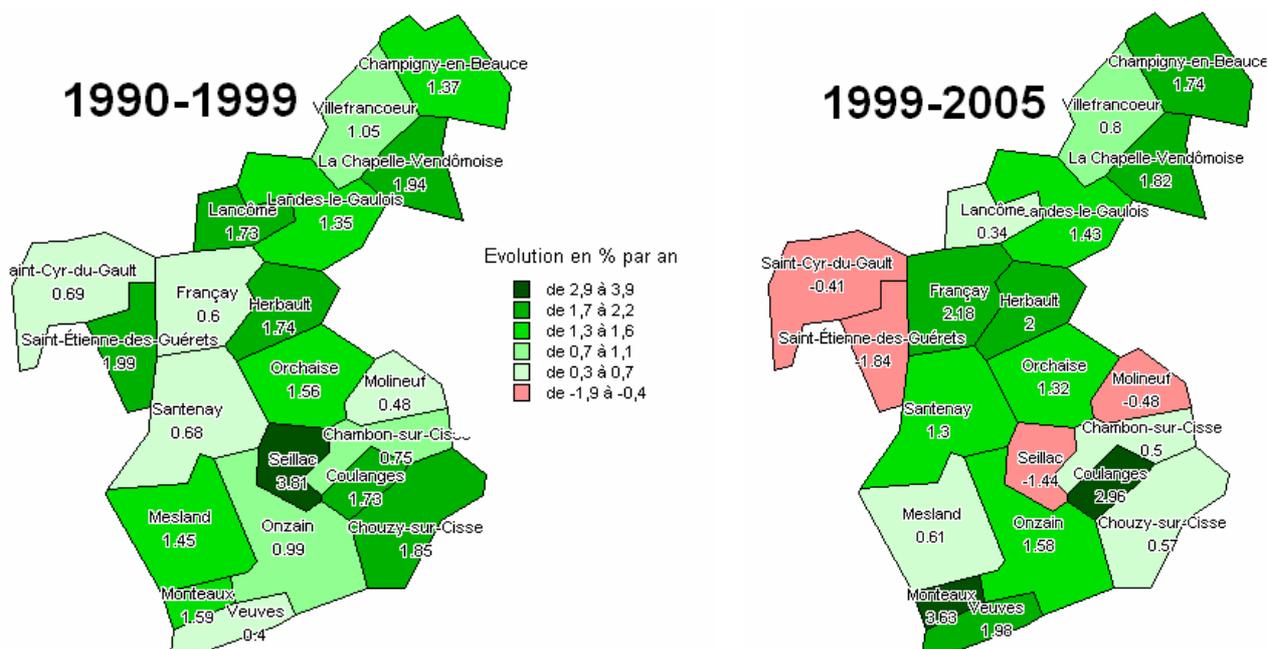
- Herbault et Monteaux accélèrent leur croissance de population, grâce au solde migratoire.
- Coulanges ralentit son développement pour se stabiliser, en raison d'un déficit migratoire que le solde naturel ne peut compenser.

- Chouzy-sur-Cisse ne gagne plus d'habitants, mais en perd, en raison d'un faible excédent naturel et d'un déficit migratoire relativement prononcé. Toutefois, les effets des deux lotissements totalisant une cinquantaine de logements, actuellement en cours d'achèvement, n'ont pu être pris en compte. Donc depuis 2004, année du recensement, l'évolution de la population est sans doute devenue positive.

1.1.3 Estimation du nombre de ménages en 2005 à partir des données de la TH de la DGI

Evolution du nombre de ménages

Source : INSEE, TH DGI



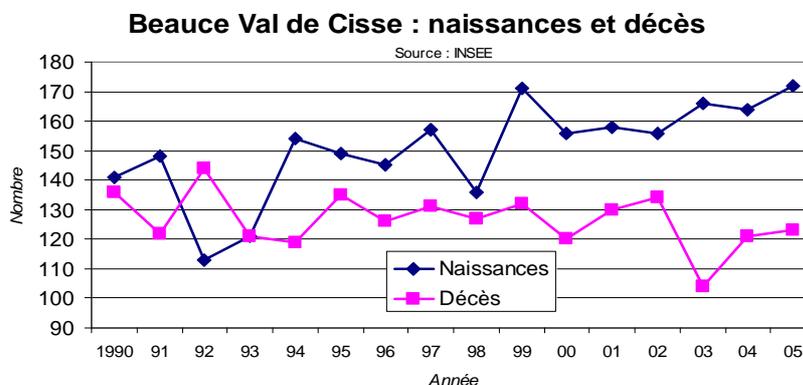
CC Beauce Val de Cisse Source : INSEE, TH DGI	Nombre de ménages			Taux annuel de variation	
	1990	1999	2005	1990-1999	1999-2005
	4736	5318	5711	1,30%	1,2%

Alors que l'augmentation de la population s'accélère entre 1999 et 2005, par rapport à la période 1990-1999, **la croissance du nombre de ménages est stable** (1,2% par an entre 1999 et 2005, +1,3% par an entre 1990 et 1999). **Cela indique que la composition des nouveaux ménages comprend plus de personnes et est donc plus orientée vers les familles.** Ce qui sera confirmé par l'évolution de la taille moyenne des ménages.

La situation des communes est relativement contrastée : si entre 1999 et 2005, la moitié d'entre elles observe une accélération de leur nombre de ménages par rapport à 1990-1999, quatre en perdent (St-Cyr-du-Gault et Molineuf dont la population diminuait entre 1990 et 1999, St-Etienne-des-Guérets, Seillac). Cela est le plus souvent lié à la faiblesse de la production de logements neufs sur ces années là. Toutefois, à quelques unités près, les taux peuvent varier de manière importante, compte tenu du faible poids démographique de ces communes.

1.2 LES MOTEURS DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

1.2.1 Augmentation du nombre des naissances



Source : INSEE	Naissances par an			Décès par an		
	1982-90	1990-99	1999-05	1982-90	1990-99	1999-05
Beauce Val de Cisse	138	140	162	134	129	124
SIAB Blaisois	1511	1470	1314	976	1008	949
Loir et Cher	3604	3494	3620	3355	3355	3527

Alors qu'entre 1990 et 1999, le nombre moyen de naissances annuel est à peu près stable (140 par an) au regard de la période 1982-1990 (138 par an), **un accroissement est enregistré dès 1999 pour aboutir à 162 naissances par an en moyenne entre 1999 et 2005**. Cette tendance tranche avec celle du SIAB, qui voit le nombre moyen annuel de naissances s'amenuiser depuis 1982. Les apports migratoires qui se sont maintenus entre 1982 et 1990 ont permis un renouvellement de population grâce à l'arrivée de jeunes ménages dans la communauté de communes Beauce Val de Cisse.

Parallèlement, après une stabilité enregistrée de 1995 à 2002, **le nombre moyen de décès semble s'amoinrir mais de manière récente**, c'est-à-dire ces trois dernières années (y compris l'année de la canicule 2003).

1.2.2 Accroissement des soldes naturel et migratoire

Source : INSEE	Solde naturel par an			Solde migratoire par an		
	1982-90	1990-99	1999-05	1982-90	1990-99	1999-05
Beauce Val de Cisse	4	11	38	71	70	99
SIAB Blaisois	534	462	365	513	49	/
Loir et Cher	248	139	94	966	864	1068

La croissance de population observée, entre 1982 et 1990, et, entre 1990 et 1999, est le fruit essentiellement d'apports migratoires (les arrivées de population sont supérieures aux

départs), alors que le solde naturel est beaucoup moins important (les naissances sont à peine plus nombreuses que les décès).

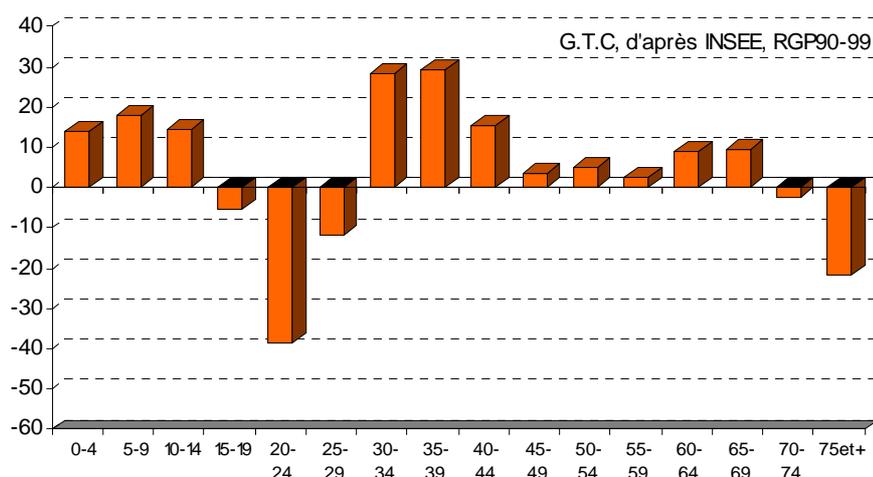
Entre 1999 et 2005 :

- de l'accroissement du nombre de naissances et de la diminution du nombre de décès, découle un **renforcement du solde naturel annuel qui passe de 11 entre 1990 et 1999 à 38 entre 1999 et 2005**,
- les **apports migratoires**, qui étaient stables entre 1990 et 1999, par rapport à 1982-1990, **s'accroissent également en passant de 70 par an entre 1990 et 1999 à 99 par an entre 1999 et 2005**.

Au total, c'est la conjugaison de l'accroissement des apports naturels et migratoires qui conduisent à une accélération du développement de la population de la communauté de communes entre 1999 et 2005.

1.2.3 Ménages primo accédants : plus d'arrivées que de départs entre 1990 et 1999

Solde migratoire annuel 1990-1999

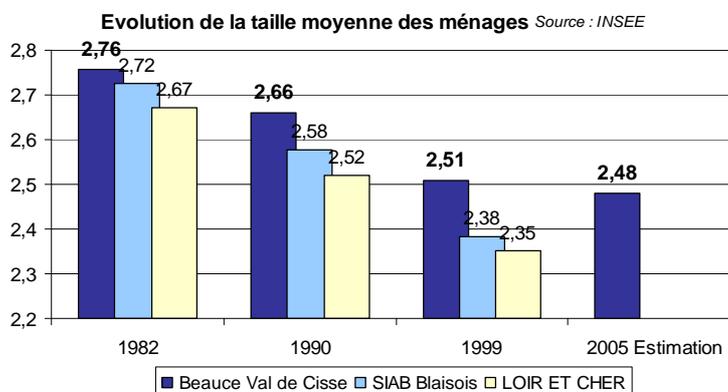


Le graphe ci-dessus présentant le solde migratoire par tranche d'âge quinquennal de 1990-1999 montre que, pour presque toutes les catégories de population, **les arrivées sont plus nombreuses que les départs, en particulier pour les ménages âgés de 30 à 44 ans, primo accédants** le plus souvent, attirés par des prix du foncier plus abordables qu'à Blois et en périphérie immédiate de la ville centre.

En revanche, les jeunes : **décohabitants ou jeunes couples en début de parcours résidentiel ne restent pas sur le territoire**, pour suivre une formation, trouver un premier emploi ou tout simplement par manque de possibilités d'accueil sur place. De même, les populations les plus âgées (75 ans et plus) ont tendance à quitter la CC probablement pour intégrer des établissements d'accueil, notamment pour personnes dépendantes à Blois. Trois maisons de retraite existent sur le territoire : à Monteaux, Onzain et Landes-le-Gaulois.

1.3 CARACTERISTIQUES DES MENAGES

1.3.1 Une taille moyenne des ménages relativement élevée

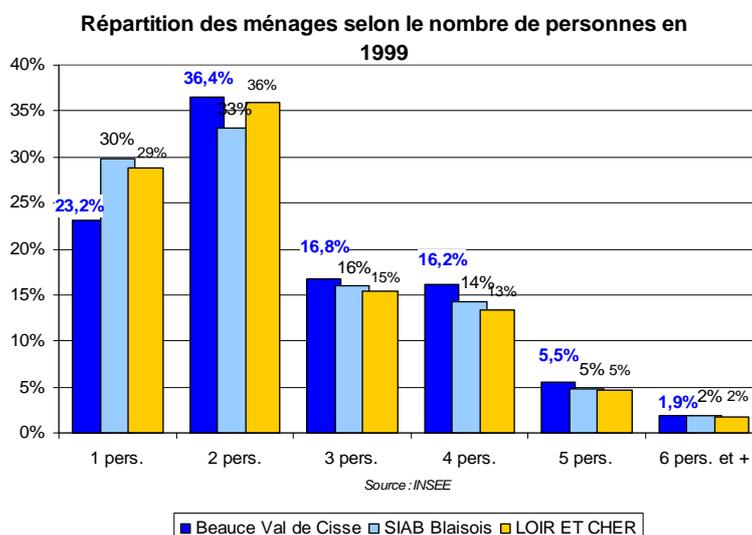


Taux d'évolution annuel de la taille moyenne des ménages	1982-90	1990-99	1999-05
Beauce Val de Cisse	-0,45%	-0,65%	-0,2%
SIAB Blaisois	-0,70%	-0,86%	/
LOIR ET CHER	-0,73%	-0,76%	/

La taille moyenne des ménages de 2,51 en 1999 dans la communauté de communes est plus élevée que dans celles du SIAB (2,38), du département (2,35) et même de la France métropolitaine (2,40).

Entre 1999 et 2005, les estimations basées sur les données de la Taxe d'Habitation de la DGI montrent un ralentissement de la baisse de cette taille moyenne des ménages lié aux mouvements naturels et migratoires observés : davantage de naissances, arrivées de familles.

1.3.2 Des familles avec enfants mieux représentées dans la CC Beauce Val de Cisse que dans le SIAB

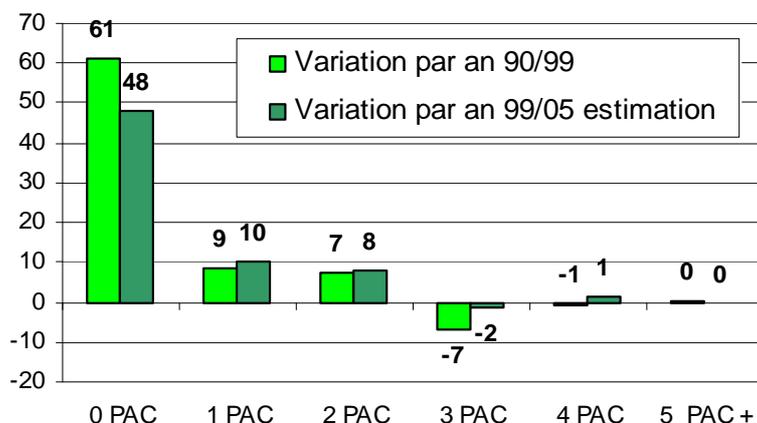


Nombre de ménages selon le nombre de personnes CC Beauce Val de Cisse	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +
1990	1027	1564	829	818	371	127
1999	1233	1938	892	861	294	100
Variation 1990-99	206	374	63	43	-77	-27
	20,1%	23,9%	7,6%	5,3%	-20,8%	-21,3%

Cette différence est liée à **la présence de couples et de familles constituées : les ménages de 2 à 4 personnes sont beaucoup mieux représentés** dans la communauté de communes et s'accroissent entre 1990 et 1999. A contrario, les personnes vivant seules pèsent pour 23% en 1999 (contre 30% dans le SIAB) et augmentent moins fortement (CC Beauce Val de Cisse : +20%, SIAB : +30%, entre 1990 et 1999).

Variation annuelle du nombre de ménages selon le nombre de personnes à charge - CC BEAUCE VAL DE CISSE

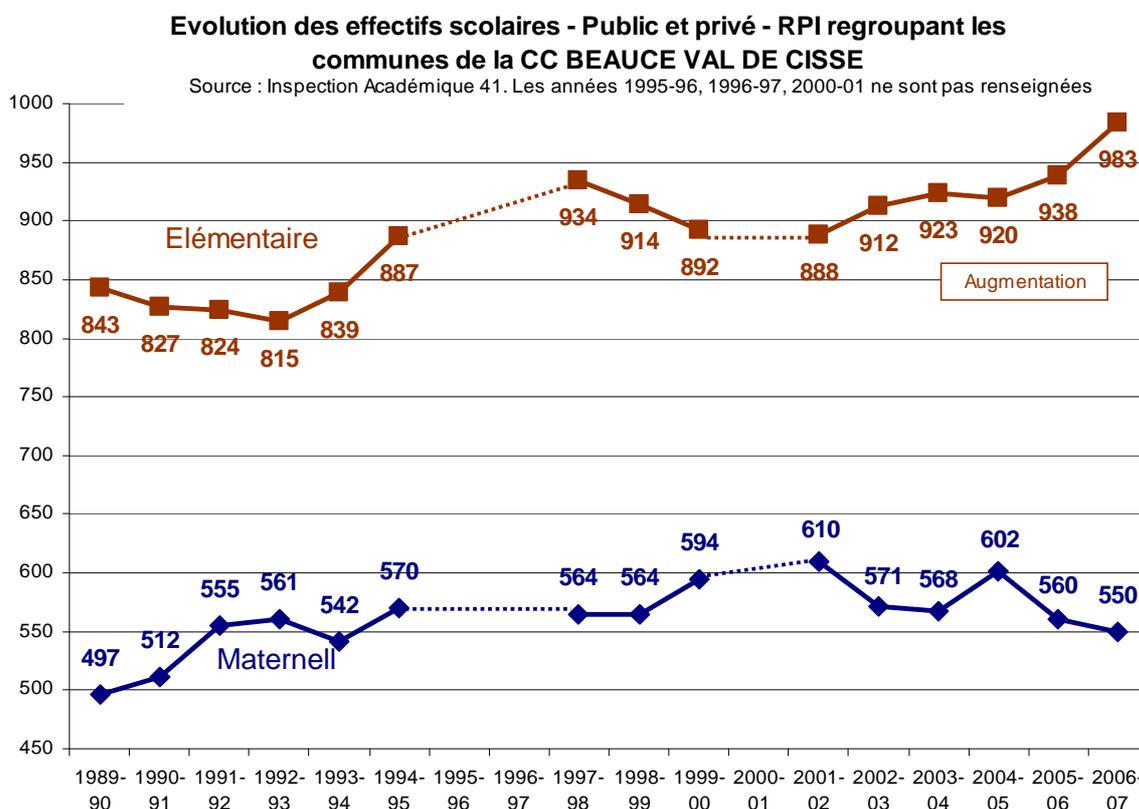
Source : INSEEDGI



Entre 1999 et 2005, ce phénomène s'amplifie : le gain annuel de familles avec enfants est encore plus important que lors de la période passée, alors que celui des personnes vivant seules est moindre. C'est cette évolution qui est à l'origine du ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages. Cela signifie également une évolution des besoins (petite enfance notamment) en direction des familles à laquelle les communes doivent faire face.

1.4 EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES

1.4.1 Accroissement des effectifs en élémentaire



Compte tenu de leur petite taille démographique, certaines communes n'ont plus d'école aujourd'hui : Saint-Etienne-des-Guérets, Françay, Lancôme, Seillac, Coulanges, Santenay, Saint-Cyr-du-Gault et Veuves, et huit regroupements pédagogiques (RPI) ont été mis en place, parfois avec des communes hors de la CC :

- La Chapelle Vendômoise, Landes-le-Gaulois, Villefrancoeur
- Champigny-en-Beauce, Averdon
- Chambon-sur-Cisse, Molineuf, Orchaise
- Herbault, Saint-Etienne-des-Guérets, Françay, Lancôme, Pray, Santenay. Herbault dispose d'une école publique et d'une école privée.
- Onzain, Seillac
- Mesland, Monteaux, Veuves
- Chouzy-sur-Cisse, Coulanges
- Saint-Cyr-du-Gault, Saint-Amand-Longpré

Les élus locaux, toujours attentifs aux conditions d'accueil des enfants au sein de leurs écoles, sont attachés à offrir des services de qualité. Cela les amène à réaliser des travaux d'aménagement des classes et des cantines, créer des garderies périscolaires, voire des bibliothèques municipales qui puissent être utilisées par les scolaires.

La courbe d'évolution des effectifs scolaires montre :

- **Un accroissement marqué du nombre d'élèves en élémentaire.** La rentrée 2006-07, avec 980 élèves, enregistre les effectifs les plus élevés depuis longtemps, c'est une augmentation de 16% par rapport à 1989-90.
- **Une stabilisation en maternelle.** Les effectifs oscillent autour de 550-600 élèves depuis les années 1990.

Mais la situation n'est pas homogène d'un secteur à l'autre :

- Après avoir connu un accroissement des effectifs, **la tendance est plutôt à la stabilisation** dans les écoles de :
 - . La Chapelle Vendômoise, Landes-le-Gaulois, Villefrancoeur : après avoir connu une augmentation depuis au moins une quinzaine d'années en maternelle (qui ne se vérifie pas en élémentaire), les effectifs sont globalement stables.
 - . Herbault (et communes associées), après une augmentation en maternelle et élémentaire, la tendance lors des années les plus récentes est plutôt au maintien à 320 élèves en moyenne, avec toutefois une baisse lors de la dernière rentrée en maternelle.
 - . Champigny-en-Beauce, Averdon : après s'être accrus à la fin des années 1990, les effectifs sont plutôt stables en élémentaire (autour de 60 élèves), alors qu'ils ont tendance à s'accroître en maternelle (69 élèves lors de la rentrée 2007-08).
- Les secteurs suivants **peinent à maintenir les effectifs, mais la situation semble s'améliorer** :
 - . Chambon-sur-Cisse, Molineuf, Orchaie : le RPI enregistre une baisse assez sensible depuis 2001-02. Toutefois, en élémentaire, cette diminution semble enrayée.
 - . Chouzy-sur-Cisse, Coulanges : la diminution concerne les effectifs de maternelle et d'élémentaire depuis le milieu des années 1990. La situation semble néanmoins s'améliorer, la reprise constatée en élémentaire depuis 2004-05 se confirme et s'opère lors de la dernière rentrée en maternelle. Deux classes ayant été fermées ces dernières années, la commune de Chouzy a les possibilités d'accueillir des enfants supplémentaires à l'avenir.
- La situation est plutôt **orientée vers une légère augmentation** des effectifs à Onzain (2 ouvertures de classe en 2004), alors qu'elle est sensible en élémentaire à Mesland, Monteaux, Veuves.

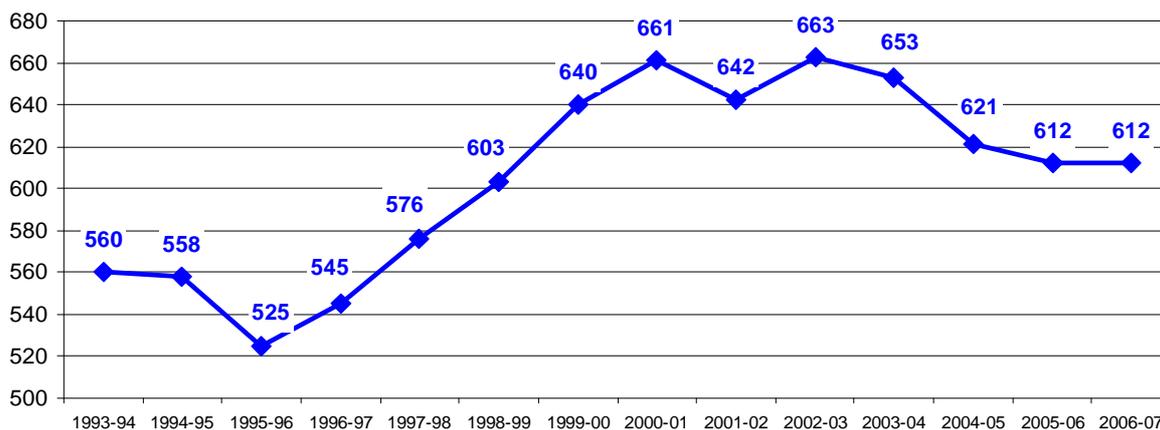
Les communes dans lesquelles la production de logements a été faible ces dernières années, sont directement confrontées à la baisse des effectifs scolaires. **Les opérations de logements réalisées récemment et les projets de construction envisagés devraient permettre de redresser les courbes à l'avenir, principalement à Chouzy, Herbault et Orchaie.**

1.4.2 Baisse des effectifs au collège d'Onzain

Le collège de rattachement des écoles des communes de la communauté de communes est celui d'Onzain, sauf Champigny-en-Beauce qui dépend de Blois. Par ailleurs, sont également rattachées au collège d'Onzain, les communes de Rilly-sur-Loire et Vallaire.

Evolution des effectifs du collège J. Crocheton d'Onzain

Source : Inspection Académique 41



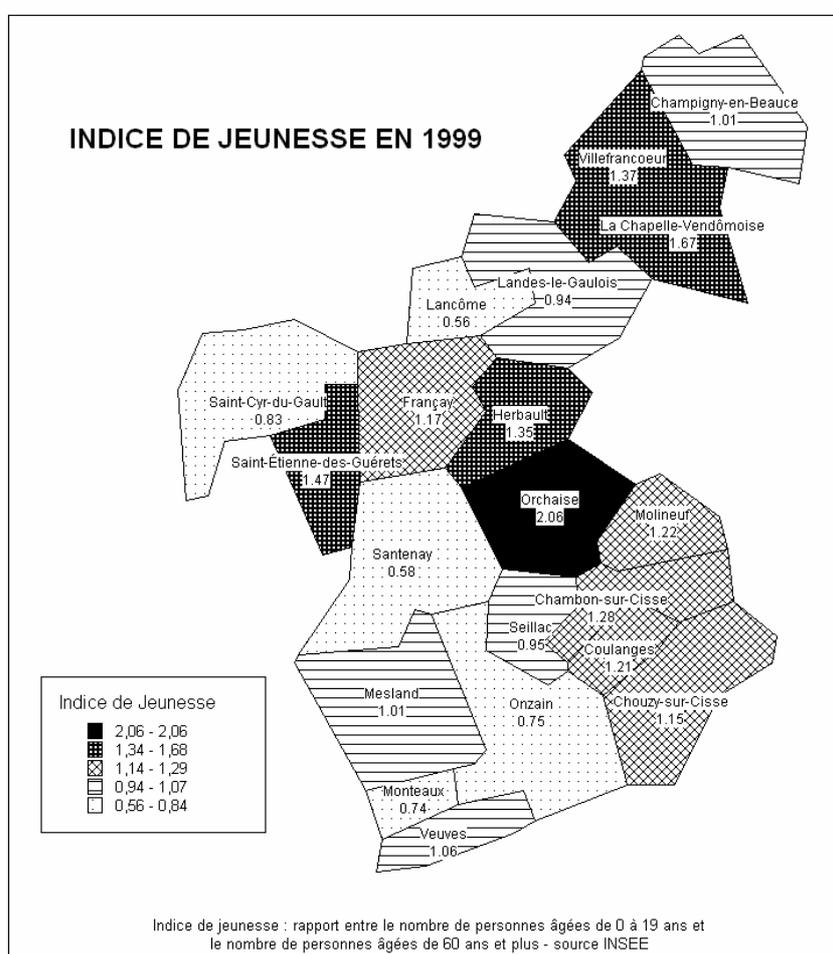
La courbe des effectifs du collège d'Onzain montre une augmentation forte et régulière du nombre de collégiens de 1995 à 2001. Par la suite, le nombre d'élèves se stabilise, puis diminue lors des rentrées 2004-05 et 2005-06, à l'image de la tendance nationale orientée également à la baisse. La dernière rentrée totalise ici 612 collégiens. L'accroissement des effectifs en élémentaire devrait avoir une répercussion sur les effectifs du collège à l'avenir.

1.5 VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

1999	0-19 ans	20-59 ans	60 ans ou plus	Indice de jeunesse
CC Beauce Val de Cisse	3361	6900	3230	1,04
	24,9%	51,1%	23,9%	
Loir-et-Cher	23,1%	50,7%	26,2%	0,88
France	24,6%	54,1%	21,3%	1,15

Source : INSEE

Variation 1990-1999	0-19 ans	20-59 ans	60 ans ou plus	Total	75 ans ou plus
CC Beauce Val de Cisse	-22	+550	+207	+735	+36



Entre 1990 et 1999, **le vieillissement de la population se poursuit : +207 habitants de 60 ans et plus**. Néanmoins le poids des personnes les plus âgées est inférieur au référent départemental : 8,7% de 75 ans et plus en 1999, Loir-et-Cher : 10,1%.

L'indice de jeunesse s'amenuise en passant de 1,12 en 1990 à 1,04 dans la CC en 1999 (Loir-et-Cher 1999 : 0,88, France : 1,15). Il traduit le caractère plus ou moins âgé de la population qui varie sensiblement d'une commune à l'autre : de 0,56 à Lancôme (où la population est âgée : 32% de personnes de 60 ans et plus) à 2,07 à Orchaise (qui a accueilli une population jeune : 30% de moins de 20 ans).

2 - SITUATION SOCIO ECONOMIQUE

2.1 STABILITE DU NOMBRE D'EMPLOIS

2.1.1 Un taux d'emploi qui s'amenuise entre 1990 et 1999

Source : INSEE	Nombre d'emplois			Taux d'emploi (1)	
	1990	1999	Evolution 1990-99	1990	19 99
Beauce Val de Cisse	2732	2724	-8	0,53	0,48
SIAB Blaisois	50952	52869	1917	1,03	1,06
LOIR ET CHER	120602	120849	247	0,97	0,95

(1) Taux d'emploi : rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs résidents ayant un emploi

En 1999, le nombre d'emplois total de 2724 recensé par l'INSEE est stable par rapport à l'année 1990. En revanche, le nombre d'actifs ayant augmenté (+500) consécutivement aux apports migratoires, le taux d'emploi s'amenuise pour aboutir à 0,48 en 1999. L'emploi local n'est pas « l'élément moteur » du développement démographique du territoire.

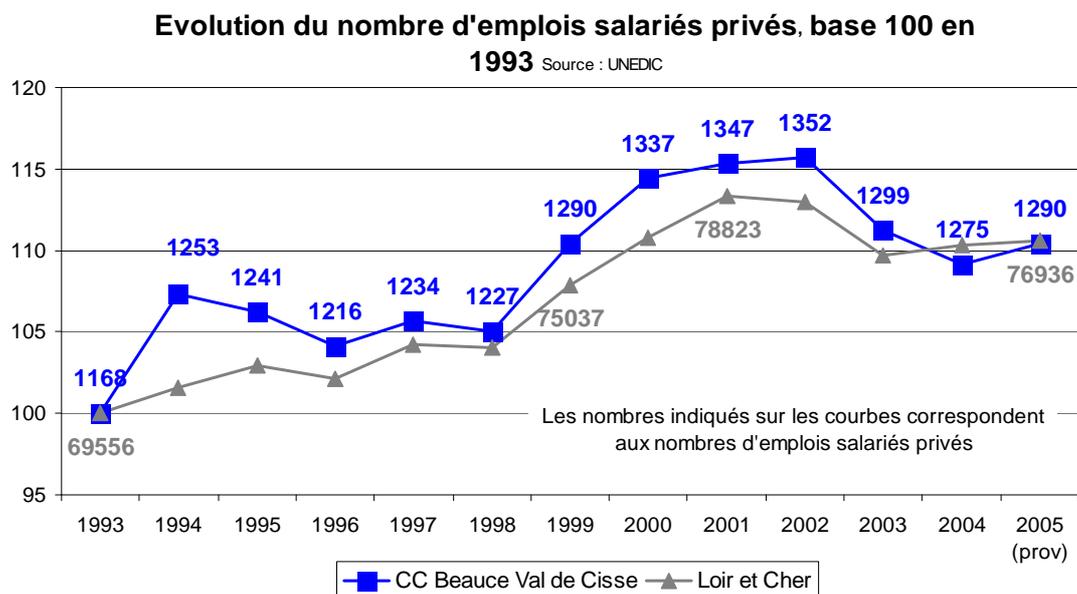
CC Beauce Val de Cisse Source : INSEE	1990	1999	1990-99	
Emplois	2732	2724	-8	-0,3%
Actifs ayant un emploi	5123	5619	496	9,7%
Actifs stables	1775	1321	-454	-25,6%
Actifs sortants	3348	4298	950	28,4%
Actifs entrants	957	1403	446	46,6%
Taux d'emploi	0,53	0,48	-0,05	-9,1%

CC Beauce Val de C 1999	UU Blois 1	UU Vendôme 1	UU Amboise 1	UU Château Renault 1	Tours + SPDC
Destination des actifs sortants	2746	110	79	47	70
	63,9%	2,6%	1,8%	1,1%	1,6%

Les mouvements de population, avec notamment l'installation d'actifs ayant leur emploi en dehors de la communauté de communes, conduisent à un **accroissement notable des migrations alternantes entre 1990 et 1999**. En 1999 : c'est **5700 actifs qui sortent de la CC ou qui y entrent pour exercer leur profession. Près des deux tiers des actifs sortants se rendent à Blois et dans les autres communes de l'unité urbaine de Blois¹**. Globalement l'attraction des autres pôles tels que le Vendômois, Amboise, Château-Renault ou l'agglomération tourangelle est très faible. Seules les communes les plus proches sont concernées. Les déplacements vers l'agglomération de Blois se sont certainement amplifiés depuis, entraînant une augmentation des déplacements notamment automobiles, avec les inconvénients que cela suppose en matière de temps de transport, de pollution, de coûts...

¹ Unité Urbaine de Blois : Blois, La Chaussée-Saint-Victor, Huisseau-sur-Cosson, Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil. Unité Urbaine de Vendôme : Vendôme, Naveil, Saint-Ouen. Unité Urbaine d'Amboise : Amboise, Nazelles-Négron. Unité Urbaine de Château-Renault : Château-Renault, Ausouer-en-Touraine

2.1.2 Stabilité du nombre d'emplois salariés privés entre 1999 et 2005



Plus récemment, l'UNEDIC indique que le nombre d'emplois salariés du secteur privé qui représentait environ 47% de l'emploi total en 1999, a connu une hausse au tout début des années 2000.

Mais au total, **cette évolution du nombre d'emplois salariés privés est stable si l'on considère la période 1999-2005** : 1290 unités en 2005 selon les données provisoires, comme en 1999. Dans le même temps, une croissance de 0,42% par an est observée sur l'ensemble du Loir-et-Cher, le gain étant de 1900 emplois en 6 ans.

Nombre d'emplois salariés privés Source : UNEDIC	1999	2005 (provisoire)	Evolution 1999-05
Onzain	365	370	5
Chouzy sur Cisse	202	232	30
Herbault	204	229	25
La Chapelle Vendômoise	212	128	-84
Villefrancoeur	52	63	11
Mesland	12	54	42
Orchaise	39	49	10
Chambon sur Cisse	51	38	-13
Champigny en Beauce	24	23	-1
Molineuf	37	21	-16
Landes le Gaulois	15	20	5
Monteaux	17	17	0
Veuves	8	10	2
Coulanges	12	10	-2
Saint Cyr du Gault	20	9	-11
Santenay	1	9	8
Lancôme	0	4	4
Seillac	19	4	-15
Françay	0	0	0
Saint Etienne des Guérets	0	0	0
Communauté de Communes	1290	1290	0
Loir-et-Cher	75037	76936	1899

Entre 1999 et 2005, sept communes enregistrent une baisse de leur nombre d'emplois, mais c'est à La Chapelle Vendômoise que la perte est la plus importante en nombre (-84 emplois). Elle est liée à la réduction d'activité dans le domaine de la fabrication de cellules d'aéronefs (CAC Système), de l'entreprise Affinity fabricant d'alimentation animale et à la disparition d'une entreprise de location de biens personnels et domestiques.

Parallèlement, dix communes, enregistrent, au contraire, une hausse, dont Mesland où plusieurs artisans se sont installés ainsi qu'une entreprise de transport qui comptent 29 salariés en 2005, Chouzy-sur-Cisse avec le développement d'activité du laboratoire pharmaceutique Innothera, ou encore Herbault où des emplois ont été créés dans le domaine de la construction.

Ainsi, en 2005, selon les données provisoire du l'Unedic, seules Onzain, Chouzy-sur-Cisse, Herbault et La Chapelle-Vendômoise comptent plus de 100 emplois salariés privés sur leur territoire communal. Ces emplois relèvent principalement des secteurs de la construction (Onzain et Chouzy-sur-Cisse), du commerce (Onzain et Herbault), de la fabrication de médicaments (Chouzy-sur-Cisse) et de l'industrie alimentaire (La Chapelle Vendômoise). Avec un faible poids démographique, les autres communes ont peu, voire pas d'emplois salariés relevant du domaine privé.

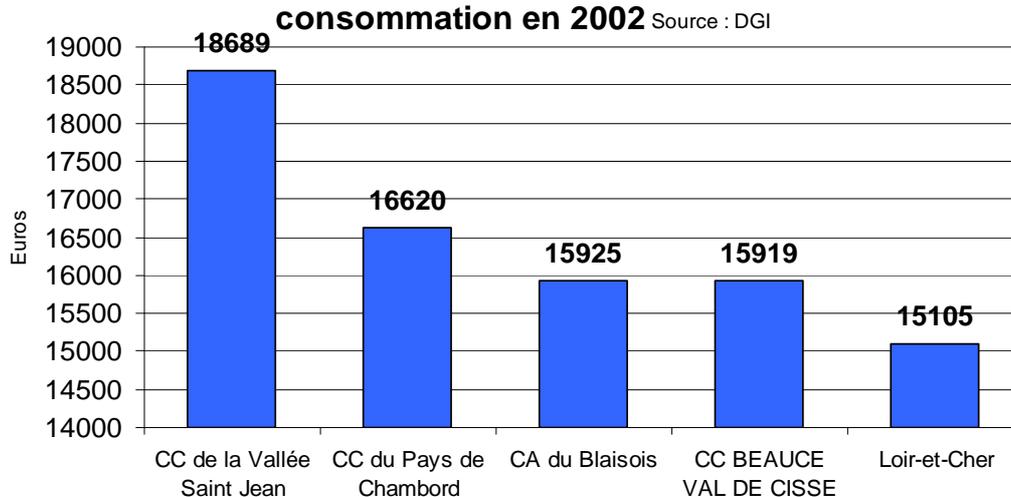
2.1.3 Un nouvel élan au développement économique

La réalisation de la zone d'activité communautaire « Les Mûriers » localisée à Herbault devrait permettre d'offrir de nouvelles possibilités d'installation aux entreprises PME, PMI industrielles et tertiaires et par conséquent de créer de nouveaux emplois. A proximité de Blois et de l'autoroute A10, d'une contenance de 25 hectares, une première tranche de 3 hectares devrait être cessible en mars 2007.

2.2 CATEGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES DES ACTIFS ET REVENU DES MENAGES

Catégories socio professionnelles au lieu de résidence en 1999 Source : INSEE	CC Beauce Val de Cisse		Loir et Cher
	Nombre	Taux	Taux
Agriculteurs exploitants	220	3,9%	3,8%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	424	7,5%	7,0%
Cadres professions intellectuelles	492	8,7%	8,4%
Professions intermédiaires	1336	23,8%	19,7%
Employés	1544	27,5%	28,5%
Ouvriers	1608	28,6%	32,6%
Total des actifs	5624	100%	124856

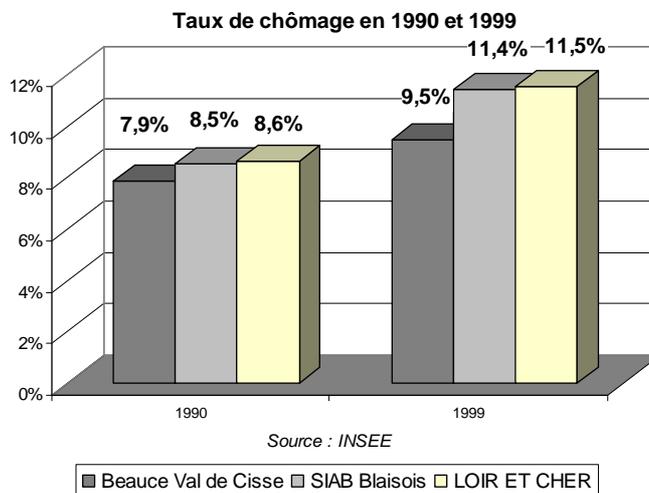
Revenu fiscal médian des ménages par unité de consommation en 2002



En 1999, la répartition par catégorie socio professionnelle des actifs résidents de la communauté de communes est à peu près identique à celle du département, à une nuance près : la **part des actifs relevant des professions intermédiaires est de 4,1 points supérieure à celle du Loir-et-Cher, contrairement à celle des ouvriers qui est de 4 points inférieure**. Cela explique qu'en 2002, le niveau de revenu médian soit légèrement supérieur, selon les données de la DGI. En revanche, si ce revenu médian est à hauteur de celui du Blaisois, les ménages du territoire de Beauce Val de Cisse apparaissent globalement moins aisés que ceux des autres communautés du SIAB. L'écart est d'environ 17% avec la communauté de communes de la Vallée Saint-Jean.

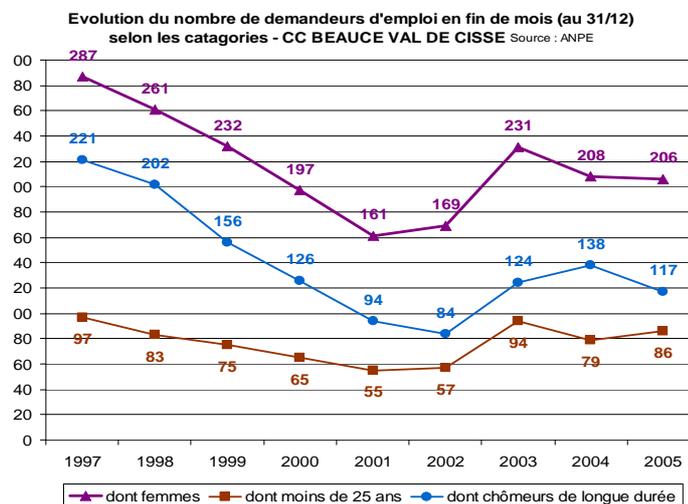
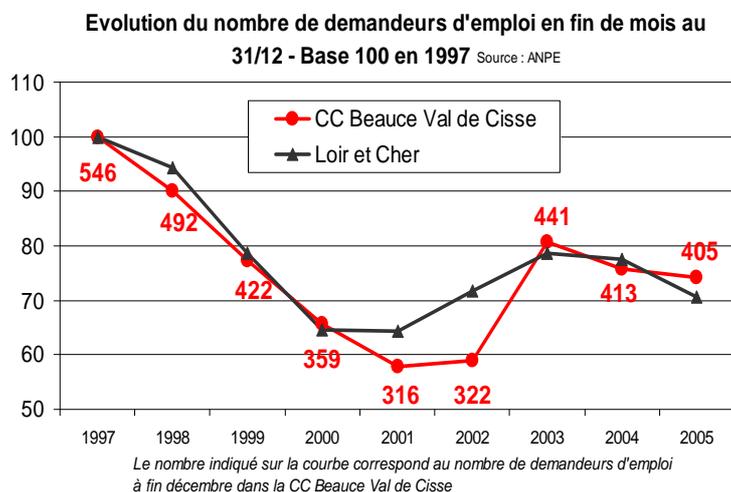
2.3 CHOMAGE ET MINIMA SOCIAUX

2.3.1 Un taux de chômage plus faible que dans le département en 1999



En 1999, comme en 1990, l'INSEE indique que la population est davantage préservée des problèmes liés au chômage que dans l'ensemble du SIAB et du département : le taux de chômage de 9,5% en 1999 y est plus faible (SIAB : 11,4%, Loir-et-Cher : 11,5%).

2.3.2 Maintien à plus de 400 le nombre de demandeurs d'emploi depuis 3 années



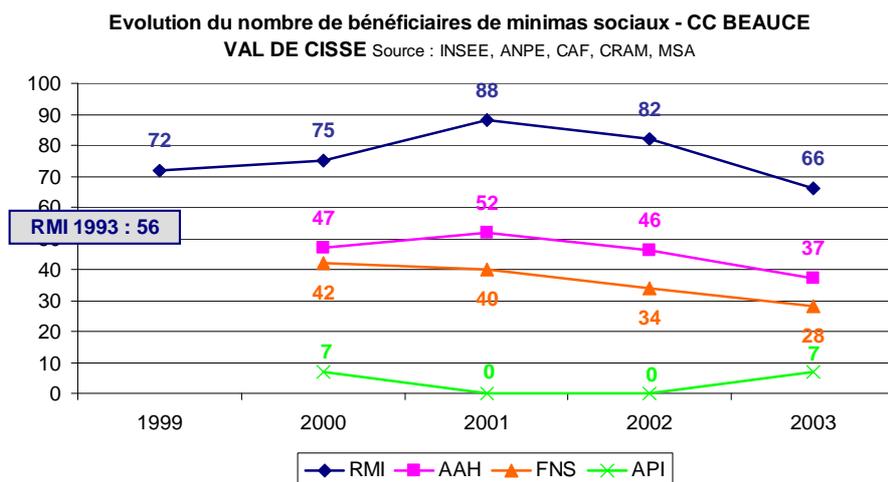
Les données de l'ANPE, qui ne sont pas directement comparables avec celles de l'INSEE, montrent un rythme d'évolution du nombre de demandeurs d'emploi à peu près comparable à celui du Loir-et-Cher.

De 1997 à 2001, une baisse continue du nombre de demandeurs d'emploi est enregistrée. Cette amélioration est probablement en partie liée à l'accroissement du nombre d'emplois privés constaté sur cette période. Par la suite, **une forte hausse du nombre de chômeurs marque l'année 2003, pour se maintenir à plus de 400 unités jusqu'en 2005.**

Les différentes catégories de demandeurs d'emploi connaissent globalement ce type d'évolution : diminution jusqu'en 2003, puis hausse et stabilité.

A noter que si **le nombre de chômeurs de longue durée (117 en 2005) est plus important que celui des jeunes de moins de 25 ans (86 en 2005), leur situation s'améliore davantage.**

2.3.3 Hausse récente du nombre de bénéficiaires du RMI



Taux d'évolution annuel RMI 2000-03 Source : ANPE, CAF	
CC Beauce Val de Cisse	-4,2%
Loir-et-Cher	+0,99%

Nb de foyers bénéficiaires pour 1000 habitants au 31/12/2005 par canton. Source : DGAAS du conseil Général (Perceval), CLI, Observatoire 41	
Canton Herbault	9,3
Canton Blois 5 (hors Blois)	3,7
Canton Saint-Aignan	20,1
Loir-et-Cher	17,0

Parallèlement à la baisse du nombre de chômeurs de longue durée, **celle du nombre de bénéficiaires du RMI s'accroît, toutefois dans de moindres proportions.**

Il semble que, si globalement la situation des bénéficiaires de minima sociaux s'améliore en 2002 et 2003, les années suivantes sont beaucoup moins favorables. **Les données les plus récentes indiquent, comme sur l'ensemble du département où le rythme d'accroissement annuel du nombre d'allocataires du RMI est supérieur à 6%, une hausse du nombre d'allocataires du RMI sur le canton d'Herbault. Le nombre de foyers bénéficiaires y atteindrait 9,3% habitants au 31/12/2005.**

Le glissement du chômage vers le RMI est une tendance marquante de ces deux dernières années, conséquence directe de la réforme de l'assurance chômage mise en place début 2003 (réduction de la durée maximale d'indemnisation par l'assurance chômage). Ajoutons à cela que plus de 50% des allocataires du RMI du canton d'Herbault sont dans le dispositif depuis plus de 3 ans (moyenne Loir-et-Cher : 43%).

2.4 DEVELOPPEMENT DE LA PRECARITE

2.4.1 Accroissement du nombre de ménages en difficulté

- En 2006, une **augmentation du nombre de ménages endettés** (sur charges courantes) avec apparition de surendettement parfois très important chez les jeunes, est constatée par les travailleurs sociaux.

Cela est confirmé par **l'accroissement des activités du CCAS d'Onzain** lié au développement de la précarité des ménages, notamment des travailleurs pauvres : en 2003, moins de 20 familles se sont rendues à la banque alimentaire, elles sont plus de 30 aujourd'hui.

En 2005, 110 jeunes du canton ont été reçus à la permanence de la mission locale située à Onzain. Ils sont 162, dont 17% hébergés en logement précaire, en 2006.

- **La présence d'une population à faibles et très faibles ressources** est identifiable dans le parc locatif social : en 2005, 22% (près de 40) des ménages occupants un logement de l'OPAC ont des ressources inférieures à 30% des plafonds (57% à Onzain et 33% à Chouzy-sur-Cisse) et 41% entre 30% et 60%.

Au 31/12/2005, environ 11% des ménages locataires de l'OPAC² ont un retard d'au minimum 3 échéances.

- **Un accroissement du nombre de personnes à troubles psychiatriques, de ménages et de jeunes vivant en hébergement, chez des proches, en caravanes, dans des cabanes...** est également observé par les travailleurs sociaux.

2.4.2 Principales difficultés liées au logement

Les principales difficultés des ménages en lien avec le logement ont différentes origines :

- **Des problèmes de solvabilisation**, de ressources insuffisantes des ménages, de séparations et de divorces peuvent provoquer un endettement. Cela concerne les bénéficiaires du RMI, de l'API, les personnes en contrat, les jeunes de moins de 25 ans (ne bénéficient pas du RMI)...
- Dans le parc privé :
 - . Des **exigences importantes** sont demandées à l'entrée dans le logement : cautions et garants.
 - . Les logements **mal isolés, mal entretenus, voire insalubres à loyers élevés**, conduisent certains ménages au surendettement. **Environ une dizaine de cas de logements indécents sont recensés par an** par les travailleurs sociaux.
- Dans le parc locatif social :
 - . **Les mutations sont difficiles à obtenir** : elles peuvent conduire à la dégradation de la situation de certains ménages (difficulté pour changer de type de logement, de quartier ou de ville).
 - . La **demande concerne les logements individuels**. Certains ménages peinent à assumer les **loyers qui sont parfois élevés au regard de leurs ressources**.

² Parc locatif social de l'OPAC dans la CC en 2005 : 175 logements, soit 64% de la totalité du parc de la CC.

- . **La difficulté d'accès au parc des ménages ayant des dettes de loyer**, même lorsque le plan d'apurement des dettes est respecté.
 - . **L'accompagnement social** jugé insuffisamment développé par les bailleurs sociaux.
- Des **problèmes de mobilité**, car il est nécessaire de posséder un véhicule dans les communes rurales. C'est une problématique importante chez les jeunes, qui, dépourvus de moyen de locomotion, connaissent de grandes difficultés pour se rendre en formation à Blois par exemple.

Les dispositifs **Fonds de solidarité Logement (FSL)** (32 recours ont été réalisés en 2004 sur le canton, dont les trois quarts en accès. Les critères d'attribution ont été durcis) et le **Locapass**, qui est fréquemment utilisé par les travailleurs sociaux, permettent aux ménages d'accéder et de se maintenir dans le logement.

Le Règlement Départemental d'Attribution est principalement utilisé par les travailleurs sociaux pour loger les ménages qui souhaitent s'installer à Blois, Vendôme ou Romorantin.

Globalement, sur le moyen terme, et en dehors des situations d'urgence, les travailleurs sociaux du secteur réussissent à trouver une solution pour reloger les ménages.

2.4.3 Les plans d'actions départementaux

- **Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Démunies** va être renouvelé cette année, il sera **territorialisé**. Actuellement, il se structure autour de 5 orientations :
 - . Evolution et **suivi des besoins** (observatoire de l'économie et des territoires)
 - . Création ou mobilisation de l'offre de **logements adaptés en direction de publics ciblés** (personnes à troubles de comportement, endettées, âgées ou handicapées, sortant de structures de logement temporaire, femmes victimes de violence)
 - . Interventions permettant de favoriser la mobilité résidentielle (**numéro unique**)
 - . **Prévention des expulsions** : charte
 - . **Lutte contre l'habitat indigne**
- Un **Plan Départemental pour le Logement des Jeunes** est demandé par le ministre de la cohésion sociale pour mars 2007. Le secteur associatif notamment est mobilisé pour établir un diagnostic chiffré des besoins en logement des jeunes et des structures existantes.

3 - PARC DE LOGEMENTS

3.1 ENSEMBLE DES LOGEMENTS

3.1.1 Développement du parc des résidences principales

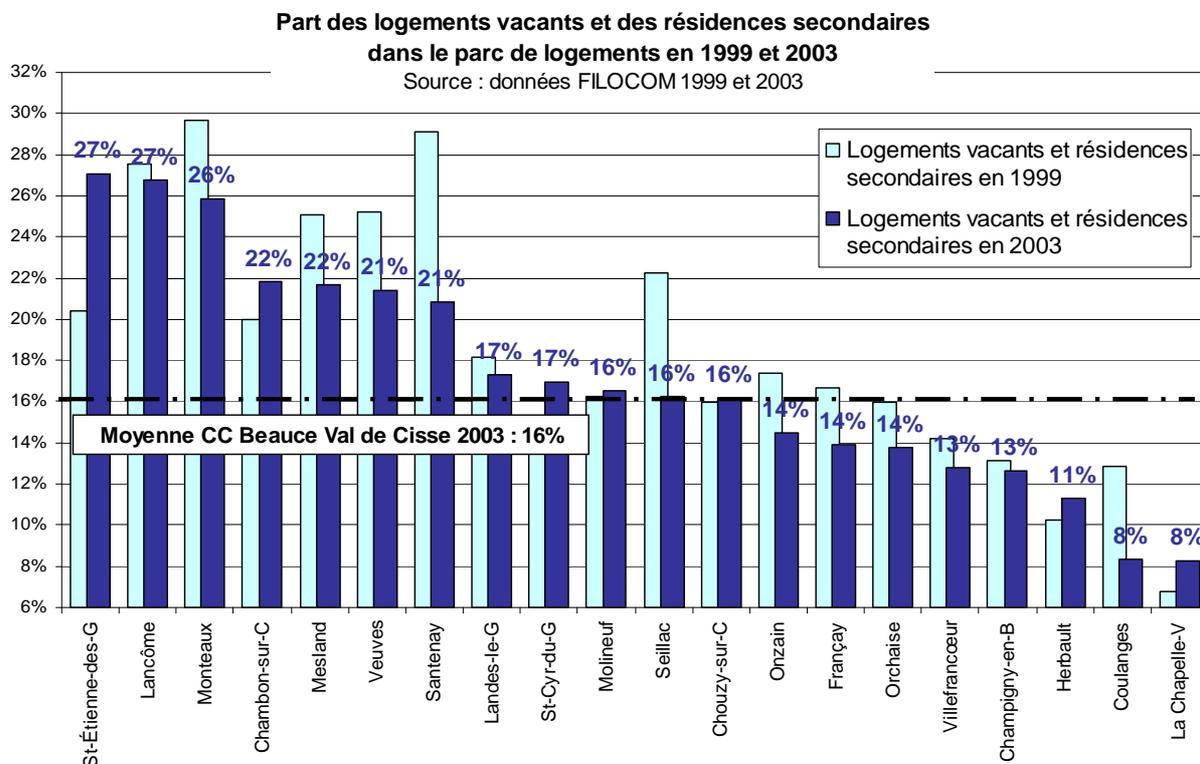
Source : INSEE, FILOCOM	CC Beauce Val de Cisse						Loir et Cher 1999	
	1990		1999		2003 Estimation		1999	2003
Résidences principales	4736	79,2%	5318	85%	5608	86,2%	83,2%	83,8%
Résidences secondaires	810	13,5%	593	9,5%	533	8,2%	9,9%	9,1%
Logements vacants	435	7,3%	347	5,5%	363	5,6%	6,9%	7,1%
PARC TOTAL	5981	100%	6258	100%	6504	100%	100%	100%

Entre 1990 et 1999, puis entre 1999 et 2003, le parc de logements s'accroît de manière relativement significative. Ce développement est lié à :

- **l'augmentation du nombre de résidences principales : +580 (soit +1,3% par an) entre 1990 et 1999.** Toutes les communes, même les plus faibles démographiquement, sont concernées (de +3 à Veuves à +110 à Chouzy-sur-Cisse et Onzain). **Entre 1999 et 2003, cet accroissement se poursuit au même rythme.**
- **la réduction du parc de logements non occupés en permanence :**
 - . **le nombre de résidences secondaires diminue de 217 (1990-1999) puis de 60 unités (1999-2003) au total pour passer de 13,5% en 1990 à 9,5% en 1999 et à 8,2% en 2003.** Sauf Herbault, Villefrancoeur et Françay, toutes les communes comptaient en 1990, au moins 10% de résidences secondaires, jusqu'à 32% à Saint-Etienne-des-Guérets. En 1999, seule la moitié des communes sont dans ce cas, Lancôme étant proportionnellement la plus pourvue avec un taux de 22%. Ainsi, pratiquement toutes les communes voient ce parc se réduire, plus ou moins fortement. Nombre de ces logements ont été transformés en résidence principale. Il reste néanmoins des disparités marquées au sein des communes, la part de résidences secondaires variant de 2% à La Chapelle Vendômoise à 22% à Lancôme en 1999.
 - . **le nombre de logements vacants s'atténue également sensiblement entre 1990 et 1999 (-88 unités), le taux passant globalement de 7,3% en 1990 à 5,5% en 1999.** Treize communes enregistrent une baisse de la vacance, parfois de manière très significative (exemple de Lancôme qui passe de 20,6% de logements vacants en 1990 à 1,6%, il resterait, sauf erreur de l'INSEE, un seul logement vacant en 1999). Ainsi, la situation est assez contrastée. Sept communes affichent un taux de logements vacants très faible : de 1% à 5%, ce qui ne facilite pas la rotation au sein du parc existant. Pour six, le taux compris entre 5% et 6%, est toujours faible ; les sept autres oscillant de 6% à 9,5% à Villefrancoeur. En revanche, contrairement au parc de résidences secondaires, **le nombre global de logements vacants n'aurait pas continué à baisser, entre 1999 et 2003, et se serait même légèrement accru (de l'ordre d'une quinzaine).** Le taux de logements vacants reste cependant comparable.

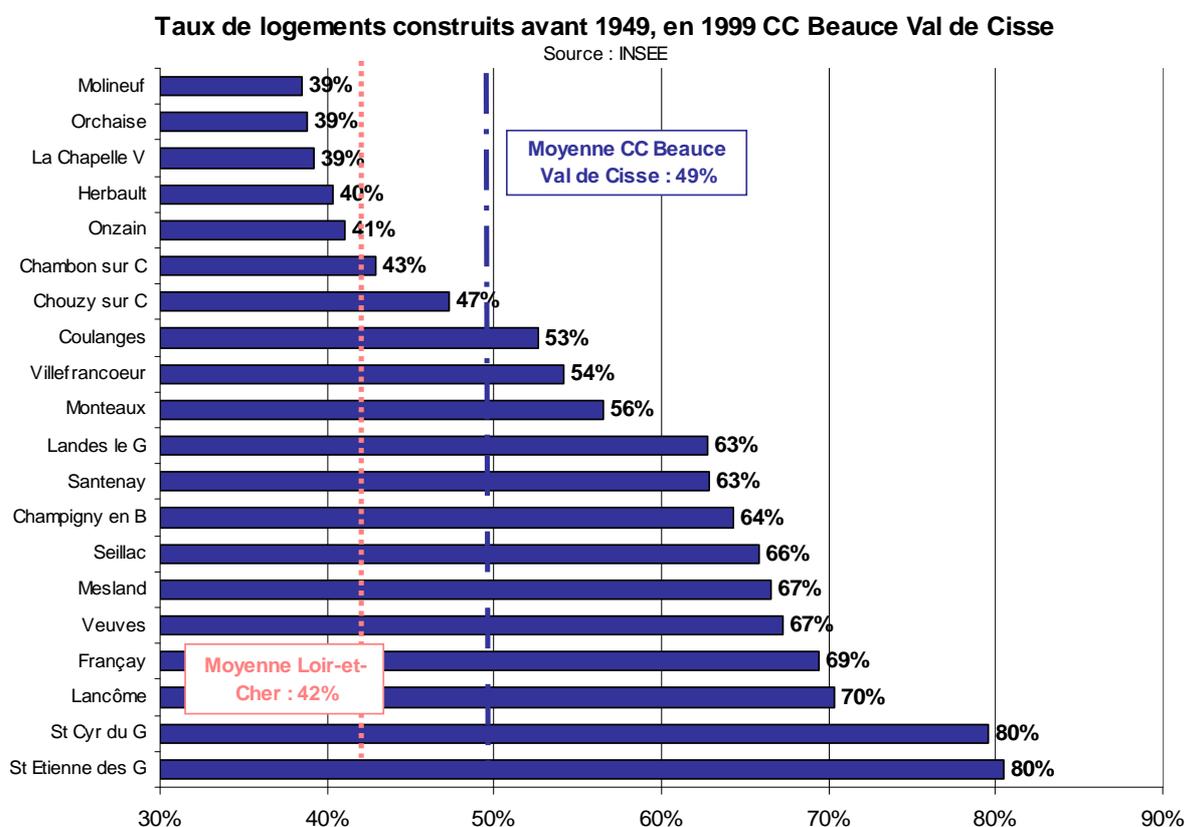
L'ensemble de ces éléments témoigne d'une certaine pression sur le marché du logement.

3.1.2 Poids du parc non occupé en permanence encore important dans les communes les plus éloignées de Blois



Globalement, les données Filocom indiquent qu'en 2003, 7 communes sur 20 affichent encore un taux de logements non occupés en permanence (résidences secondaires + logements vacants) de plus de 20% : Saint-Etienne-des-Guérets, Lancôme, Monteaux, Chambon-sur-Cisse, Mesland, Veuves qui ne peut plus construire de logements neufs en raison du Plan de Protection contre les Risques d'Inondabilité (PPRI) et Santenay.

3.1.3 La moitié des logements de la CC ont été construits avant 1949



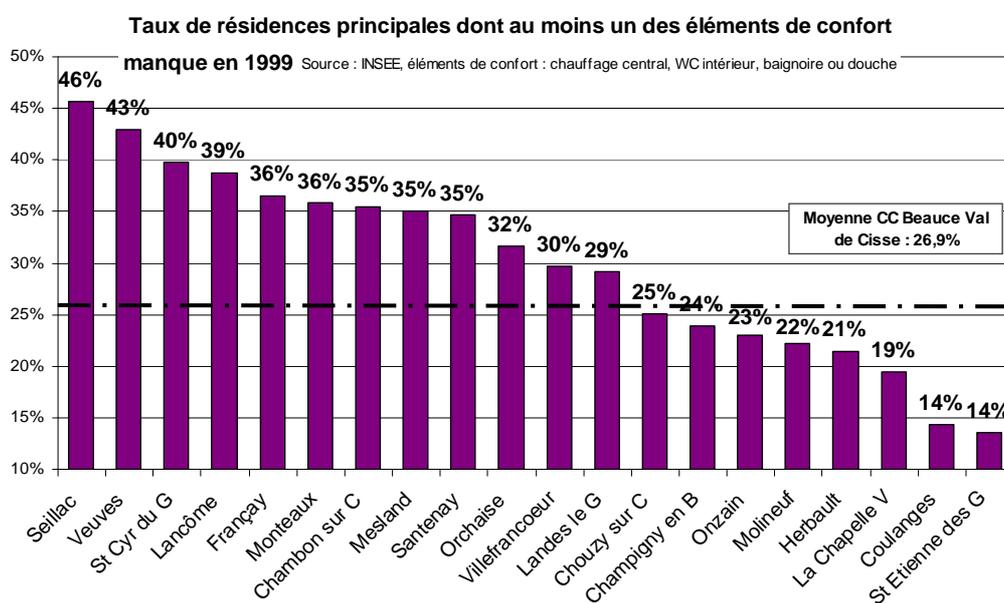
Les données de l'INSEE montrent que le **parc de logements anciens de la communauté de communes est important : en 1999, 3048 logements datent d'avant 1949, soit un taux de 49%**, supérieur à la moyenne du Loir-et-Cher déjà élevée de 42% (moyenne France métropolitaine : 35%). Les données FILOCOM de 2003 indiquent un pourcentage à peu près identique.

La situation n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire puisque ce taux varie de 39% à Molineuf, Orchaise et La Chapelle-Vendômoise à 80% à Saint-Cyr-du-Gault et Saint-Etienne-des-Guérets communes beaucoup moins amenées à se développer et où très peu de constructions neuves sont produites.

3.1.4 Présence d'un parc de logements ne disposant pas de tous les éléments de confort

1999 Résidences principales	Résidences principales	Tout confort	Dont au moins 1 des éléments de confort manque		Sans baignoire sans douche sans W-C intérieur		Sans chauffage central	
	Nombre	Nombre	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux
CC Beauce Val de Cisse	5318	3889	1429	26,9%	69	1,3%	1224	23%
Loir et Cher	130601	105348	25253	19,3%	1760	1,3%	20231	15,5%
Loir-et-Cher hors Blois Vendôme Romorantin	92822	70215	22607	24,4%	1583	1,7%	18537	20%

Tout confort : avec baignoire ou douche, W-C intérieur et chauffage central. Source : INSEE



En 1999, 27% des résidences principales ne disposaient pas de tous les éléments de confort selon l'INSEE (chauffage central, WC intérieur, baignoire ou douche), soit un taux supérieur de 5,6 points à la moyenne départementale et de 2,5 points à la moyenne des communes du département hormis les trois villes principales (Blois, Vendôme et Romorantin). La différence se fait essentiellement au niveau du chauffage central qui est l'élément manquant le plus fréquent : 1224 résidences principales n'en disposaient pas en 1999. Celles qui ne disposent d'aucun élément de confort (dépourvues à la fois de chauffage central, de WC intérieur et de baignoire ou de douche) sont au nombre de 69, soit un taux de 1,3%, dans la moyenne du Loir-et-Cher.

Dans les communes où le parc est particulièrement ancien, les taux d'inconfort sont les plus élevés.

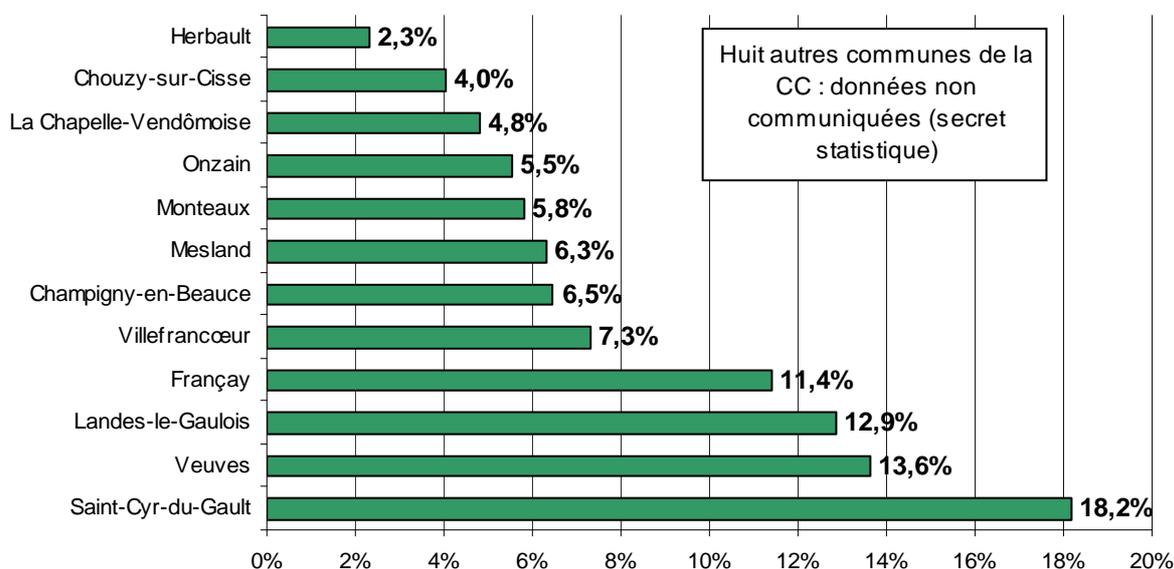
Globalement, les communes dans lesquelles plus des deux tiers des logements datent d'avant 1949 ont plus d'un tiers de résidences principales avec un élément de confort manquant : St-Cyr-du-Gault, Lancôme, Françay, Veuves, Mesland, Seillac. Ce sont des communes où la population est âgée et où la pression immobilière est la moins marquée.

Au total, dix communes ont entre un tiers et la moitié des résidences principales qui ne disposent pas de tous les éléments de confort.

Depuis 1999, le parc s'est amélioré, notamment suite aux reventes, et plus particulièrement dans les communes les plus recherchées. L'OPAH, réalisée de 2000 à 2002, y a, pour partie, contribué.

Part des résidences principales de catégorie 7 et 8 sur l'ensemble du parc de résidences principales en 2003

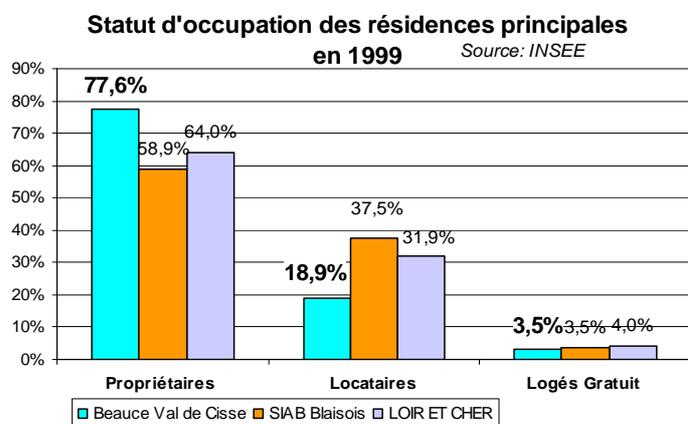
Source : données FILOCOM 2003



Les données FILOCOM basées sur des informations cadastrales, qui ne sont pas fournies pour toutes les communes pour des raisons de secret statistique, indiquent qu'en 2003 au moins quatre communes : Saint-Cyr-du-Gault, Veuves, Landes-le-Gaulois et Françay comptent de 11% à 18% de résidences principales relevant des catégories de confort 7 et 8, c'est-à-dire les plus basses. Ces données ne sont pas directement comparables avec celles de l'INSEE, mais les confirment pour partie.

3.1.5 Un parc locatif peu développé

- Plus des trois-quarts des résidences principales sont occupés par leur propriétaire



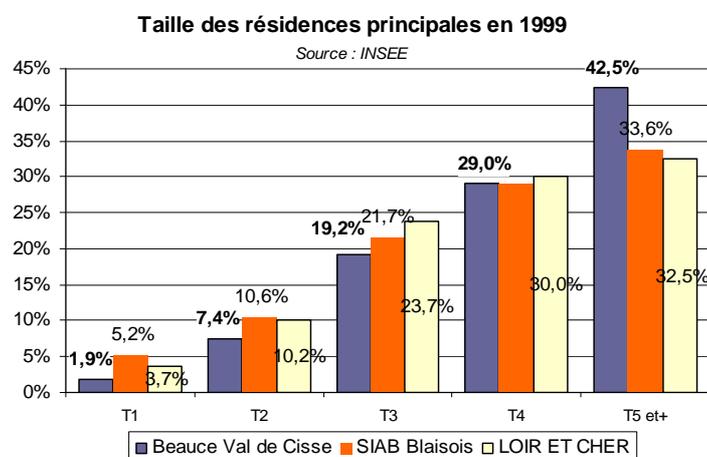
2003 Estimation	Beauce Val de Cisse	Loir et Cher
Propriétaires	77,2%	65,1%
Locataires	19,8%	31,7%
Logés gratuit	3,1%	3,3%

Comme dans de nombreux milieux ruraux, **plus des trois-quarts des résidences principales de la communauté de communes sont occupés par leur propriétaire. La place laissée au locatif, est par conséquent minime : 18,9% en 1999** (seules Saint-Etienne-des-Guérets et Herbault affichent un taux autour de 30%), la moyenne départementale étant de 31,9% et la moyenne nationale de 41%. Les possibilités de maintien sur place, notamment des décohabitants, des jeunes couples et des ménages ne souhaitant ou ne pouvant accéder à la propriété sont par conséquent très limitées.

Au sein de ce part locatif, le locatif social est particulièrement faible : 4,5% (Loir-et-Cher : 16%). L'offre locative sociale est de fait, principalement assurée par la ville de Blois (36,5% des résidences principales).

Entre 1999 et 2003, le poids du parc locatif s'est légèrement renforcé : 19,8% en 2003 (18,9% en 1999), mais reste toujours très faible.

- 73% présentent au moins 4 pièces principales en 2003

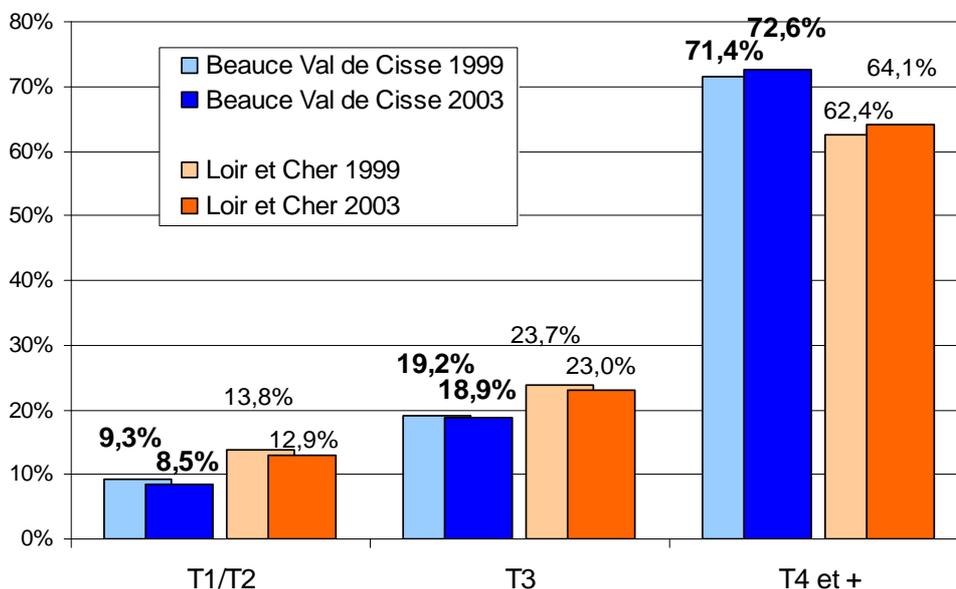


Dans ce contexte, les **résidences principales sont de grande taille : 42% sont des T5 ou plus**, en 1999, ce qui est nettement supérieur aux moyennes de référence. Six communes

(La Chapelle Vendômoise, Seillac, Coulanges, Chambon-sur-Cisse, Villefrancoeur et Molineuf) affichent même des taux supérieurs à 50%.

Taille des résidences principales en 2003

Source : INSEE FILOCOM



Entre 1999 et 2003, c'est le parc de logements de grande taille qui est favorisé : le poids des types 4 et plus grands est de plus en plus important en passant à 73,4% des résidences principales en 2003, au détriment des logements les plus petits.

Le T3, type de logement répondant à un grand nombre de besoins tels que ceux des jeunes couples sans ou avec un enfant (familles en début de parcours résidentiel), mais aussi des couples de personnes plus âgées, est peu présent sur le territoire (CC Beauce Val de Cisse : 19,1% en 2003, Loir-et-Cher : 23%), limitant leurs possibilités de rester sur la communauté de communes lorsqu'ils le souhaitent.

3.2 PARC PRIVE

3.2.1 Amélioration de l'habitat : environ 160 logements réhabilités dans le cadre de l'OPAH 2000-02

Après une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat menée de 1990 à 1992, le territoire s'est pourvu d'une deuxième opération qui s'est déroulée sur les 3 années **2000-2001-2002**. Elle regroupait **14 communes** : Champigny-en-Beauce, La Chapelle-Vendômoise, Chouzy-sur-Cisse, Françay, Herbault, Landes-le-Gaulois, Mesland, Monteaux, Onzain, Saint-Cyr-du-Gault, Saint-Etienne-des-Guérets, Santenay, Veuves et Villefrancoeur.

Les mesures étaient les suivantes :

- Taux de subvention propriétaires occupants : Etat (PAH) : 25%
- Taux de subvention dans le parc locatif :
 - . Loyer libre : ANAH : 25%
 - . Loyer conventionné (type 3 et plus) : ANAH : 35%, Conseil Régional : 5% ; Majoration ANAH : 5%, communes (Champigny-en-Beauce, Chouzy-sur-Cisse, Landes-le-Gaulois, Onzain et Monteaux) : 4%. Soit un total de 49%.
- Déplafonnement du loyer conventionné pour la production de type 3 et plus de 169 à 190 francs par an par m² de surface corrigée.
- Prime pour résorption de la vacance : 20 000 F par logement remis sur le marché.

OPAH Canton Herbault 2000-2002	Objectifs	Réalisation
Logements propriétaires occupants	65	119
Logements locatifs loyers libres	40	32
Logements locatifs loyers conventionnés	25	12
TOTAL	130	163

Source : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, bilan du suivi-animation 2000-2001-2002
CDAHR – PACT de Loir-et-Cher Février 2003

Le bilan présenté par l'opérateur montre un résultat positif. Au total, 408 demandes de financement ont été formulées, dont 211 ont été rejetées (65% des demandes irrecevables sont liées au dépassement du plafond des ressources pour les propriétaires occupants). **Au total, 147 dossiers ont été instruits concernant l'amélioration de 163 logements.**

- **Pour les propriétaires occupants, les objectifs sont atteints** et même largement dépassés : 119 logements réhabilités pour un objectif de 65. Sur l'ensemble de ces dossiers, 32 étaient déposés par des propriétaires occupants retraités pour réaliser des travaux d'adaptation.
- **Pour les propriétaires bailleurs, les objectifs ne sont pas atteints** : 44 logements réhabilités, alors que l'objectif était de 65, dont 12 logements conventionnés (pour un objectif de 25). Ce médiocre résultat s'explique en particulier par la tension sur le marché immobilier. Elle entraîne une hausse des loyers qui permet aux propriétaires de rentabiliser beaucoup plus rapidement leur opération avec des loyers libres. Au total, c'est 29 logements vacants qui ont été remis sur le marché. Les propriétaires, souvent âgés, hésitent à se lancer dans la réalisation de travaux, et la gestion locative.

OPAH 2000 à 2002 Nombre de dossiers	Dossiers déposés			Logt réhabilités / parc total logt de 1999
	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	TOTAL	
Onzain	30	9	39	2,5%
Monteaux	15	5	20	5,3%
Herbault	4	7	11	2,4%
Chouzy-sur-Cisse	9	1	10	1,2%
Champigny-en-Beauce	5	1	6	2,4%
Mesland	4	2	6	2,4%
Landes-le-Gaulois	5	1	6	2,2%
La Chapelle Vendômoise	5	0	5	1,7%
Santenay	2	2	4	3,2%
St Cyr du Gault	3	0	3	3,1%
Veuves	3	0	3	2,8%
Villefrancoeur	2	0	2	1,2%
Françay	1	0	1	0,9%
St Etienne des Guérets	0	0	0	0,0%
TOTAL	87	28	115	2,3%
Nombre de dossiers en cours de montage	14	13	27	/

Source : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, bilan du suivi-animation 2000-2001-2002
CDAHR – PACT de Loir-et-Cher Février 2003

Sur les 115 dossiers réalisés au moment du bilan du suivi animation, il apparaît que c'est dans les trois communes les plus importantes démographiquement : Onzain (39 dossiers), Chouzy-sur-Cisse (10) et Herbault (11), mais aussi à Monteaux (20) que le plus grand nombre de logements a été réhabilité dans le cadre de l'OPAH. Dans chacune des autres communes, c'est quelques dossiers (de 1 à 6 chacune) qui ont bénéficié de subventions, donnant ainsi l'impression aux responsables locaux d'un succès mitigé. Malgré un parc de logements anciens important, Saint-Etienne-des-Guérets est la seule à n'avoir pas profité du tout de l'opération. Globalement, au regard du parc total de logements, c'est de 1% à 5% des logements qui ont été réhabilités dans chaque commune.

3.2.2 Présence de logements relevant du Parc Privé Potentiellement Indigne

Parc privé Potentiellement Indigne (PPPI)	Parc Privé Potentiellement Indigne en 2003		Taux de PPP 1997	Variation du nombre PPPI 2003-1997
	Taux de PPPI	Nbre de PPPI		
St-Cyr-du-Gault	14,8%	13	23,8%	-6
Veuves	13,8%	12	15,2%	0
Santenay	11,4%	13	/	/
Mesland	10,9%	26	13,6%	-2
Françay	10,5%	11	20,7%	-8
Monteaux	10,2%	30	14,7%	-9
Landes-le-Gaulois	9,2%	23	15,2%	-12
Onzain	9,3%	123	12,4%	-25
Villefrancoeur	8,7%	13		
Champigny-en-Beauce	6,3%	15	9,8%	-5
Chouzy-sur-Cisse	6,3%	45	8,1%	-12
Chambon-sur-Cisse	5,1%	15	6,7%	-4
Chapelle-Vendômoise	4,7%	13	7,4%	-6
Orchaise	4,9%	16	7,8%	-7
Herbault	4,0%	16	7,8%	-10
Molineuf	/	< 11	5,1%	/
Coulanges, Lancôme, Seillac, St-Étienne-des-Guérets	Données communales inférieures à 11			
CC BEAUCE VAL DE CISSE	7,6%	393	10,7%	-110
Loir-et-Cher	12,6%	8668 85 communes<10		

Taux de PPPI : rapport entre le nombre de logements du parc privé potentiellement indigne et le nombre de logements du parc privé. Source : MELT-Filocom d'après DGI

CC Beauce Val de C 2003	Superficie des logements PPPI			
	PPPI < 35m ²	PPPI 35-45m ²	PPPI > 55 m ²	Total
Nombre	51	118	224	393
Taux	13%	30%	57%	100%

Ménages âgés (dont le chef de ménage est âgé de 60 ans ou plus)	194
	49,4%

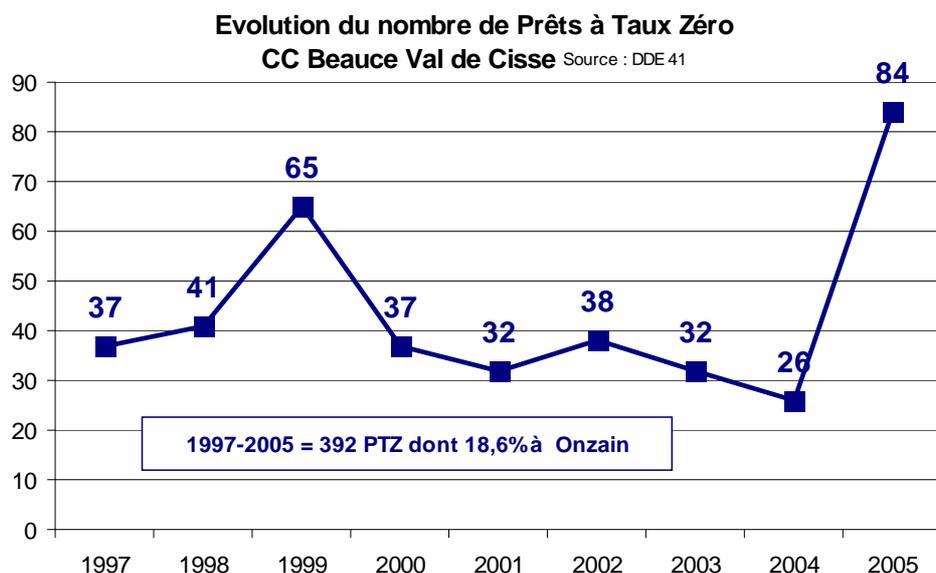
Source : MELT-Filocom d'après DGI

Entre 1997 et 2003, les données MELT-FILOCOM d'après la DGI indiquent une réduction de 110 logements privés potentiellement indignes. Cette réduction est probablement liée, en partie, à la mise en place de l'OPAH.

Ainsi en 2003, c'est un total de près de 400 logements qui relèveraient encore du parc privé potentiellement indigne. En réalité, ces données, basées sur les déclarations fiscales, sont probablement surévaluées de moitié par rapport à la réalité effective sur le terrain comme l'a montrée une approche départementale. **Sur le territoire de la communauté de communes Beauce Val de Cisse, c'est donc de l'ordre de 200 logements** qui relèveraient de cette problématique. Le poids du parc ancien en est en partie responsable. Ces logements sont souvent de moyenne et grande taille : 57% ont plus de 55 m² et sont le plus souvent habités par des personnes âgées : **49% des chefs de ménage sont âgés de 60 ans ou plus.**

En tout état de cause, des efforts sont certainement encore à apporter en la matière. Les travailleurs sociaux du secteur confirment la présence de ménages habitant dans des logements mal isolés, sans confort, voire dans des taudis, avec des loyers très élevés.

3.2.3 De 1997 à 2004, les logements financés à l'aide d'un Prêt à Taux Zéro représentent une part importante de la construction



PTZ 1997 à 2005	Nombre PTZ	Répartition	PTZ 1997 à 2005	Nombre PTZ	Répartition
Onzain	73	18,6%	Villefrancoeur	12	3,1%
Herbault	47	12,0%	Coulanges	11	2,8%
Chouzy-sur-Cisse	43	11,0%	Chambon-sur-Cisse	10	2,6%
Champigny-en-Beauce	35	8,9%	Veuves	7	1,8%
Orchaise	29	7,4%	Santenay	6	1,5%
Monteaux	27	6,9%	Molineuf	5	1,3%
Landes-le-Gaulois	26	6,6%	Saint-Cyr-du-Gault	4	1,0%
La Chapelle-V	18	4,6%	Lancôme	2	0,5%
Françay	18	4,6%	Saint-Etienne-des-G	1	0,3%
Mesland	17	4,3%	Seillac	1	0,3%
Total : 392					

Prêt à Taux Zéro de 1997 à 2005 Source : DDE 41

De 1997 à 2004, sur le territoire de la communauté de communes, 308 Prêts à Taux Zéro ont été consentis pour l'essentiel³ à des ménages accédant à la propriété achetant ou construisant un logement neuf. C'est de l'ordre de la moitié de la production neuve qui bénéficie de ce mode de financement.

Après un pic en 1999, le recours au PTZ s'est stabilisé autour de 33 en moyenne par an jusqu'en 2004. Mais la réforme qui l'ouvre plus largement, depuis le 1^{er} février 2005, à l'achat d'un logement ancien (avec ou sans travaux), relève les plafonds de ressources et le montant du prêt, a entraîné un **fort essor, puisque 84 PTZ ont été signés en 2005.**

Globalement, c'est dans les communes les plus recherchées et où les possibilités de construire ont été et sont les plus importantes que le PTZ a été majoritairement utilisé : Onzain, Herbault et Chouzy-sur-Cisse notamment.

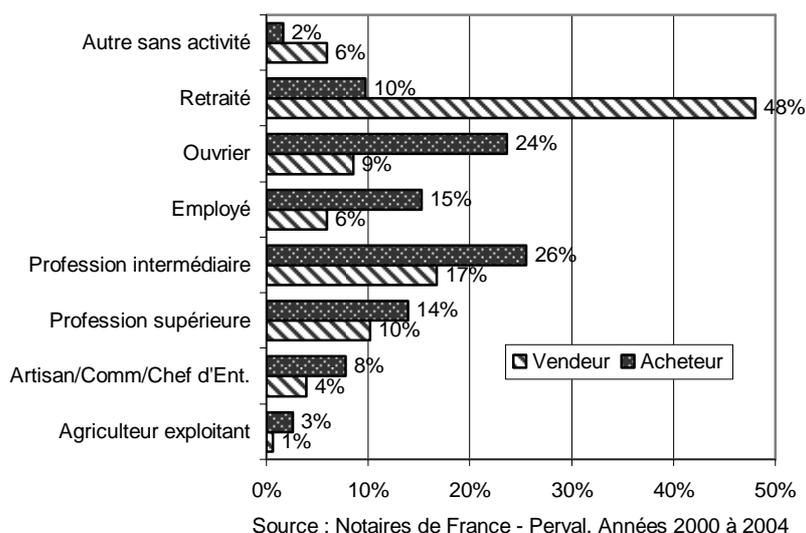
³ A l'échelle nationale, seulement 16% des PTZ ont été utilisés pour l'achat d'un logement ancien entre 1997 et 2001

3.2.4 Marché du logement privé

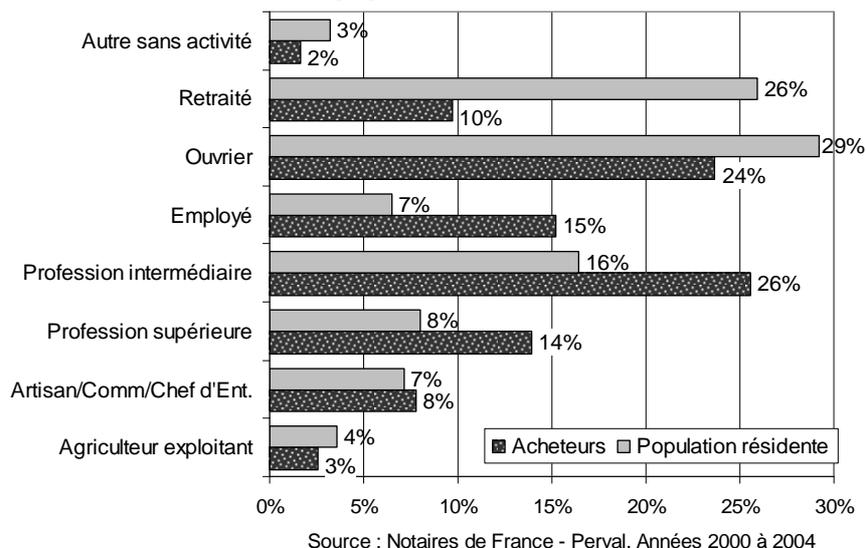
- Plus de 300 transactions de biens immobiliers en 5 ans (Source Notaires de France Perval de 2000 à 2004)

Les informations fournies par Perval, base de données des notaires, indiquent que **327 transactions de biens immobiliers ont été effectuées de 2000 à 2004** sur la communauté de communes.

Profession des vendeurs et acheteurs de maisons



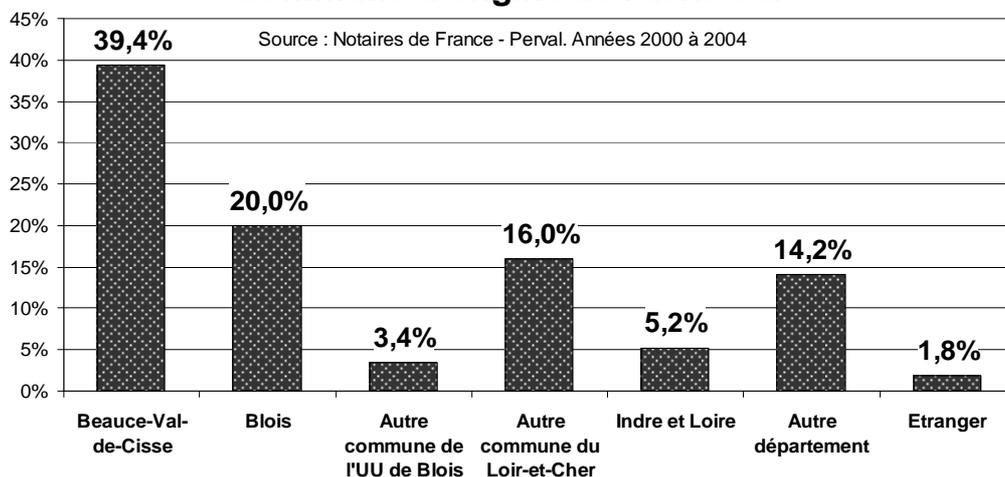
Profession des acheteurs comparée à celle de la population résidente



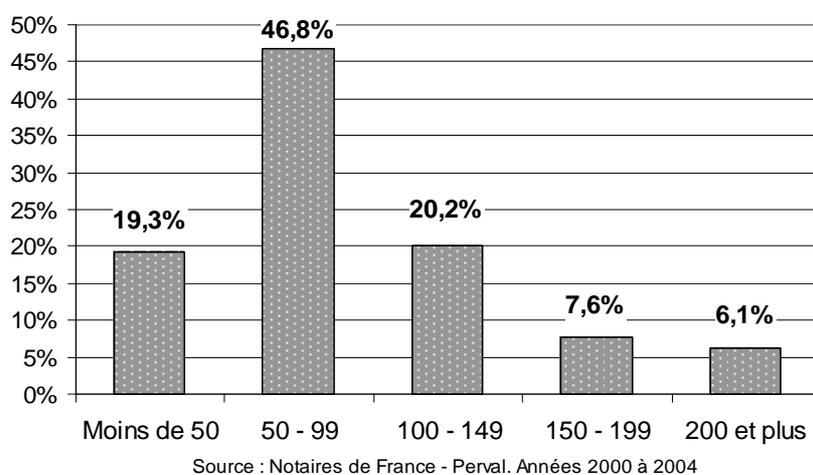
Les vendeurs sont pour près de la moitié d'entre eux des retraités, alors que les acheteurs sont pour un quart des ouvriers et relèvent pour un autre quart de professions intermédiaires.

Ce renouvellement de la population entraîne une évolution des catégories socio professionnelles des habitants avec des arrivées de ménages globalement plus aisés. Les catégories professions intermédiaires (26%), employés (15%) et professions supérieures (14%) sont nettement plus représentées dans les acheteurs que dans la population résidente, alors que les résidents sont davantage ouvriers (29%) et retraités (26%).

Commune d'origine de l'acheteur



Montant de la transaction (TTC en milliers d'€uros)



Une grande part des ménages qui achètent un bien sur le territoire est des locaux, puisque près de 40% des acheteurs habitent déjà la communauté de communes. L'attraction sur les habitants de la ville de Blois est réelle : 20% des acheteurs. Au total, les ménages ne s'éloignent pas trop de leur précédent lieu d'habitation, puisque **63% des acheteurs sont de la CC, de Blois ou des communes de l'unité urbaine de Blois⁴**, et réalisent des acquisitions à des **prix inférieurs à 100.000 euros : les deux tiers des transactions**. Comparativement au poids du parc de logements (de 1999), les communes où les transactions ont été proportionnellement les plus nombreuses sont Onzain, Molineuf, Mesland et Santenay.

⁴ Communes de l'Unité Urbaine de Blois : Blois, La Chaussée-Saint-Victor, Huisseau-sur-Cosson, Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Gervais-la-Forêt, Vineuil

► Selon les professionnels de l'immobilier et les élus locaux

Professionnels de l'immobilier rencontrés : Mr Brion, directeur de l'Agence Laforêt Immobilier à Onzain et Blois et Maître Heme de Lacotte, notaire à Herbault

Elus locaux : maires et / ou adjoints des communes

Source : entretien en commune, décembre 2006 - janvier 2007	Demande en logement et terrain à bâtir	Prix approximatif des terrains viabilisés et des logements du parc existant
Chambon-sur-Cisse	Forte demande en accession de ménages plutôt aisés, variée en locatif. Les jeunes ne peuvent se loger en locatif, donc ils quittent la commune	Terrain : 70 à 80 € / m ² . Parc existant : à partir de 180 000 €
Champigny-en-Beauce	Demande importante mais en baisse car manque d'offre, de primo accédants (jeunes) et ménages plus âgés (raisons professionnelles)	Parc existant : forte augmentation, exemple de pavillon à 180 000 €
Chapelle-Vendômoise	Forte demande en terrain (1000 m ² maximum), et en locatif	Terrain : 40 € / m ² en 2005 (pour un terrain de 700 m ²). Parc existant : 150 à 180 000 €
Chouzy-sur-Cisse	Très forte, tous types de ménage dont jeunes cadres blésois avec enfants. HLM : 50 demandes lors de la mise en service des 8 logts	Lotissement : 39 et 43 €/m ² . Parc existant : entre 200 et 300 000 €, rien en dessous
Coulanges	Forte demande mais peu de rotation dans le parc existant et peu de constructions, donc pas de renouvellement de la population	38-40 € / m ² .
Françay	Peu de demandes en ce moment, mais vente rapide à des jeunes avec enfants dès qu'un terrain ou une maison est mis en vente	Terrain : 20 à 23 000 € pour 2000-2500 m ² , prix doublé depuis 2000, qui n'augmente plus. Parc existant : exemple d'une longère à 120 000 € avec travaux à réaliser
Herbault	Forte demande notamment en terrain à bâtir et locatif, de jeunes ménages et ménages plus âgés	Terrain : lotissement communal : 34 € / m ² , lotissement privé : 68 € / m ² . Parc existant : à partir de 140 000 €
Lancôme	Très peu de demandes de terrain et de locatif	Parc existant : 150 à 180 000 €
Landes-le-Gaulois	Forte demande en accession. Demande existante en locatif mais pas si importante, notamment de jeunes de la commune	Terrain : 30 € / m ² . Parc existant : 150 à 180 000 € avec travaux à réaliser
Mesland	Importante demande en terrain < 1000 m ² (surface demandée de plus en plus petite : prix et entretien), location, parc existant	Terrain : 45 €/m ² . Parc existant : exemple d'un pavillon de 20 ans à 200 000 €
Molineuf	Forte demande de ménages avec enfants	Terrain : 40 à 60 € / m ² . Parc existant : 150 à 250 000 €, avec des biens à 450 000 €
Monteaux	Demande importante en terrain à bâtir et location	Terrain : 40€/m ² . Parc existant : exemple de pavillons de 20 ans (nécessitant des travaux) à 150 000 €
Onzain	Demande importante en terrain et locatif de tous types de ménages notamment des jeunes	Terrain : 35-40€ / m ² . Parc existant : si moins de 100 000 € nécessite des travaux, sinon 150 000 € et plus
Orchaise	Forte demande en terrain et locatif, de jeunes primo accédants logés notamment dans des collectifs à Blois et dans les communes environnantes	Terrain : partie constructible + partie agricole. Parc existant : de 80 à 200 000 € voire +

Source : entretien en commune, décembre 2006 - janvier 2007	Demande en logement et terrain à bâtir	Prix approximatif des terrains viabilisés et des logements du parc existant
Santenay	Demande en terrains à bâtir, dans l'existant, en locatif	Terrain : 32 €/m ² (pour 1200 m ²). Parc existant : exemple de fermettes à 200-300 000€
Seillac	Demande de jeunes en location et accession	Parc existant : exemple de longères à 100 000 €
St-Cyr-du-Gault	Demande en terrain à construire et un peu en locatif privé	Parc existant : prix abordables 40 à 80 000 €
St-Étienne-des-Guérets	Demandes en accession et locatif, mais en baisse pour les terrains depuis quelques mois	Terrain : 8 € / m ² en 2002
Veuves	Aurait de la demande si avait des possibilités de construction	Terrain : 30 € / m ² . Parc existant : bâti ancien de 60 000 à 150 000 € avec travaux à réaliser
Villefrancoeur	Forte demande en terrain, émanant principalement de jeunes (locaux, blésois), en locatif et dans le parc existant	En lotissement : produit final possible de 110 à 130 000 €. Parc existant : jusqu'à 140 000 €

Les éléments attractifs de la CC sont la proximité de Blois et les prix du marché moins élevés qu'à Blois, ainsi que la qualité de vie.

Le territoire est globalement composé de deux entités géographiques : le Nord de la CC entre Vendôme et Blois, et la vallée de la Cisse plus attractive où la demande et les prix sont plus élevés (de l'ordre de 15% à 20%). Chouzy-sur-Cisse et Onzain, communes structurées en commerces et services et disposant d'une gare, sont particulièrement recherchées.

Accession à la propriété

La forte demande provient de :

- Jeunes ménages essentiellement (décohabitants et surtout 30-35 ans) : primo accédants, ou de ménages en collectif à Blois qui veulent un logement individuel et de l'espace.
- Ménages plus mûrs cherchant de l'ancien à restaurer, ce qui est de moins en moins courant. Les logements de personnes âgées sont repris et les fermettes à restaurer sont de deuxième main (coût élevé).
- Agriculteurs à la retraite qui souhaitent s'installer dans les bourgs.

Les ménages ont très peu d'apport : de l'ordre de 10%, l'emprunt est donc important. Les emprunts se font sur 20-25 ans le plus souvent, voire maintenant sur 30-35 ans. Le recours aux Prêts à Taux Zéro est important.

Parc existant :

- Les prix dans le parc existant dépendent du type de bien, de sa qualité, de sa localisation, de son environnement, des prestations offertes...
- Les prix :
 - . Les produits inférieurs à 100 000 € sont peu nombreux et en mauvais état. La demande existe et les demandeurs sont insatisfaits.
 - . Globalement, une maison avec 3 chambres se vend environ 130-150 000 € dans le nord et 170 000 dans le sud.
 - . Il semble que depuis quelques mois, les prix augmentent moins vite, les biens supérieurs à 200 000 € se vendent moins bien.
- Face à l'accroissement des prix dans le parc existant, les ménages se tournent vers les terrains à bâtir permettant un produit final (terrain plus construction) à 150.000 €.

Terrain à bâtir :

- Accroissement de la demande en terrain à bâtir depuis plusieurs années.
- Les terrains recherchés sont encore de grande taille : environ 1000-1200 m² en moyenne.
- La réponse à cette demande est imparfaite par manque de disponibilités :
 - . Les possibilités sont essentiellement dans le diffus, avec des parcelles comprenant des parties non constructibles.
 - . Peu d'opérations d'habitat (lotissements) ont été réalisées ces dernières années. Le secteur d'Onzain et Chouzy-sur-Cisse a réagi plus vite que celui d'Herbault.
- Les prix des terrains à bâtir :
 - . Dans le secteur d'Herbault : en moyenne 36 à 38 000 € pour 1000 à 1200 m², parfois les parcelles sont plus importantes.
 - . Dans la vallée de la Cisse : les prix sont un peu plus élevés, de l'ordre de 45 000 € en moyenne.
 - . Dans les petites communes, les prix sont moins élevés, les terrains à vendre, peu nombreux, sont assez rapidement vendus.
 - . Au total, une maison neuve peut sortir à 150 000 €, ce qui reste moins onéreux que l'existant.

Locatif

- Le parc locatif, peu développé, est essentiellement composé d'individuels.
- La demande concerne l'individuel. Il semble que le collectif, dont l'offre est très faible, soit peu recherché. La demande provient essentiellement de jeunes ménages et de ménages en mutation professionnelle. Assez peu de demandes de décohabitants, les étudiants se dirigent vers les villes universitaires comme Tours.
- Les professionnels de l'immobilier n'ont pas réellement de « stock » de personnes cherchant à louer, ni de biens à louer.
- Les loyers pour un T5 débutent à 500 €, pour aller jusqu'à 600 à 800 €.

Résidences secondaires

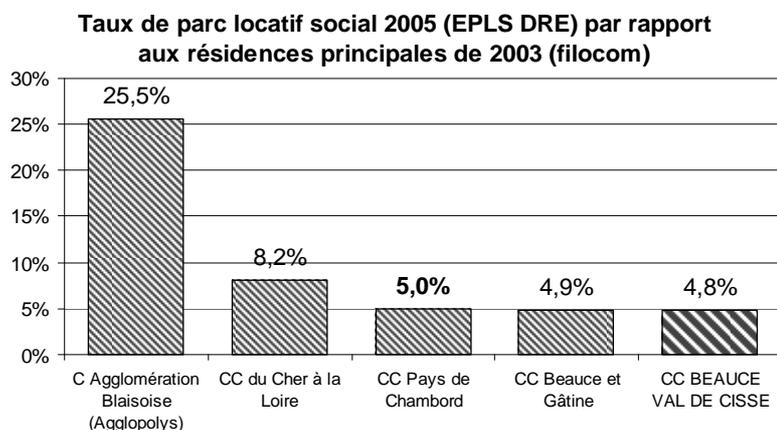
- Les résidences secondaires, très peu présentes dans le secteur d'Herbault, sont essentiellement localisées sur la vallée de la Cisse.
- Souvent transformées en résidences principales, par des retraités, notamment parisiens, elles sont probablement en diminution.

Face à la forte augmentation des prix observée ces dernières années, aux nombreuses transactions qui ont eu lieu, à la légère hausse des taux d'intérêts, la question de l'évolution du marché de l'immobilier se pose. Le ralentissement constaté par certains professionnels depuis quelques mois, pourrait se poursuivre en 2007.

3.3 PARC LOCATIF SOCIAL

3.3.1 Structure du parc : un parc locatif social peu développé

- Organismes HLM : 282 logements locatifs sociaux



Un parc locatif social faiblement développé.

Parc Locatif Social Communes de la CC	Nb total de logements 01/01/2005	Nb PLS 2005 / Nb Résidences principales 2003
Onzain	136	9,4%
Herbault	72	15,3%
Chouzy-sur-Cisse	32	4,3%
Champigny-en-Beauce	13	5,2%
La Chapelle-Vendômoise	12	4,1%
Molineuf	10	3,1%
14 autres communes	0	0%
CC Beauce - Val de Cisse	275	4,8%

Années 2005 et 2006 : 7 logements livrés à Onzain (adaptables au handicap)

Source : Enquête Parc Locatif Social DRE, FILOCOM

Au 1^{er} janvier 2005, l'Enquête du Parc Locatif Social de la DRE (enquête auprès des organismes HLM) indique un total de 275 logements locatifs sociaux. Cela représente à peine 5% des résidences principales de 2003 (Filocom). Un faible taux, à hauteur des communautés de communes voisines (CC du Cher à la Loire, Pays de Chambord, Beauce et Gâtine), mais très inférieur aux moyennes de l'agglomération Blaisoise et du département (15%). Depuis cette date, sept autres logements (adaptables au handicap) ont été livrés, à Onzain.

Au total, quatorze communes ne disposent d'aucun logement social, il s'agit des communes les moins peuplées (plus Orchaise) qui, souvent n'ont aucun commerce sur leur territoire. Localement l'offre locative sociale de la CC est donc fournie à 87% par les trois communes qui comptent le plus d'habitants : Onzain (143 logements), Herbault (72 logements) et dans une moindre mesure Chouzy-sur-Cisse (32 logements).

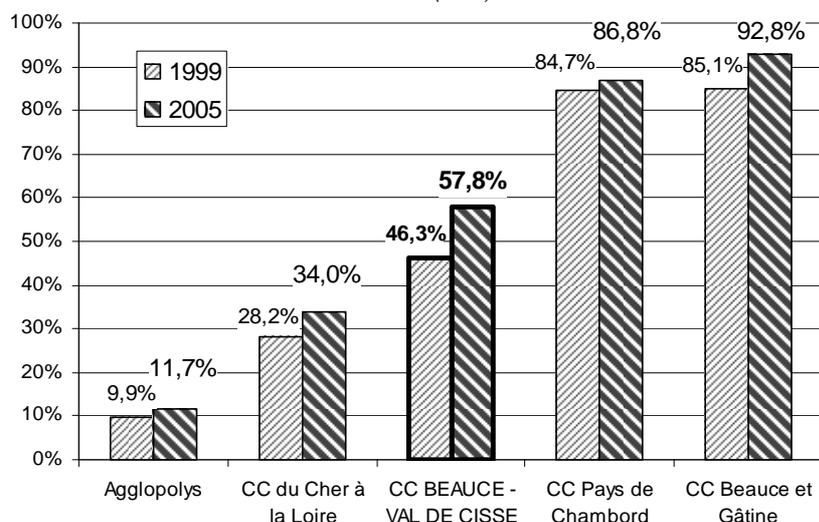
Les efforts fournis entre 2000 et 2005, restent modestes : 30 logements financés, soit une moyenne annuelle de 5 par an.

► Un parc pleinement occupé

Enquête PLS DRE	Nombre de logements HLM	Collectif	Taux de mobilité	Taux de vacance > 3 mois
CC Beauce Val de Cisse 01/01/2005	275	43%	16%	0%
Loir et Cher 01/01/2004	20 349	77%	13%	5,4%

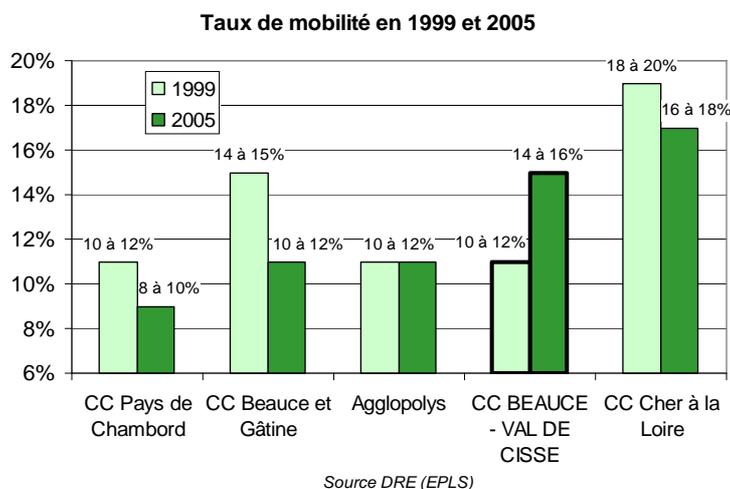
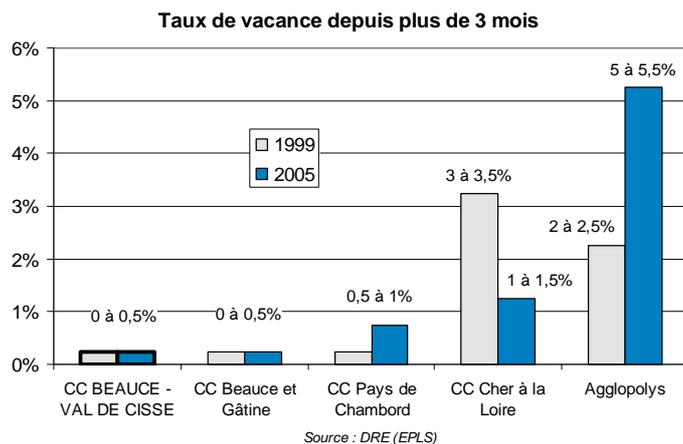
Taux de logements locatifs sociaux individuels

Source : DRE (EPLS)



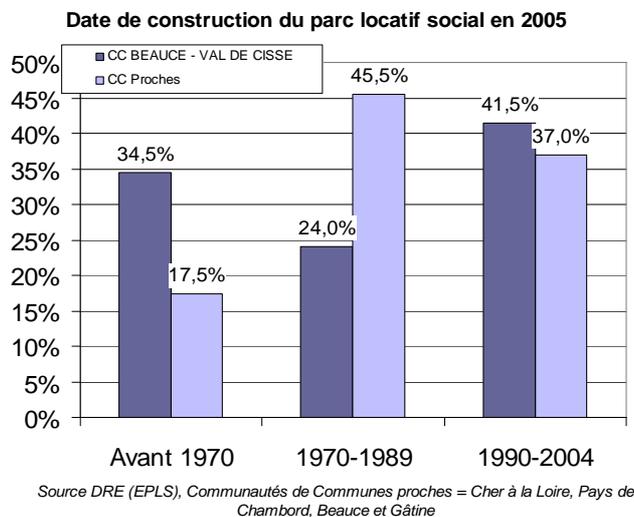
Parc locatif social 2005	Nombre de logements collectifs	Nombre de logements individuels	Taux de collectifs	Taux d'individuels
Onzain	86	50	63%	37%
Herbault	30	42	42%	58%
Chouzy-sur-Cisse	0	32	0%	100%
Champigny-en-Beauce	0	13	0%	100%
La Chapelle-Vendômoise	0	12	0%	100%
Molineuf	0	10	0%	100%
CC Beauce - Val de Cisse	116	159	42%	58%

C'est un parc majoritairement constitué de logements individuels. Toutefois la part de collectifs de 43% est significative, ces logements sont localisés à Onzain (86 logements) où ils sont plus nombreux que les individuels et à Herbault (30 logements).



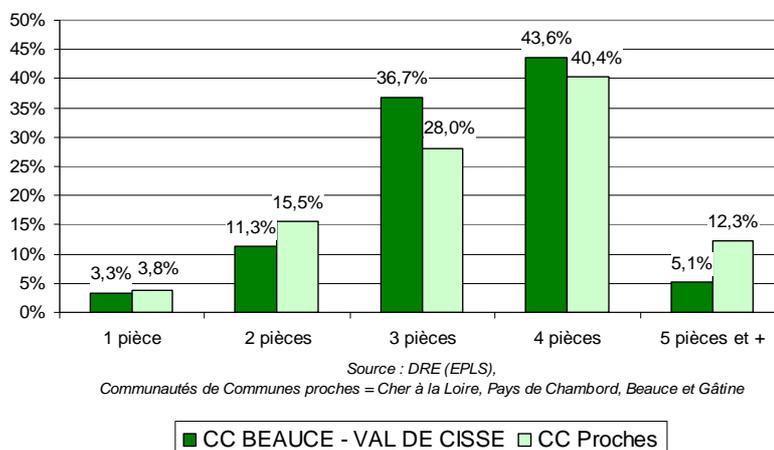
Le taux de vacance supérieure à 3 mois nul indique que ce parc est pleinement occupé, mais la mobilité de 14% à 16% y est relativement importante. Cette situation montre que le parc locatif social est bien un parc de transition qui permet une première installation sur le territoire.

- Un tiers des logements a été réalisé avant 1970 et 80% sont des T3 et T4



Le parc de la communauté de communes se caractérise par le poids assez conséquent des logements « anciens » : **un tiers a été réalisé avant 1970** (essentiellement les collectifs), alors que la période 1970-1989 est peu favorable à la production. Des efforts ont été fournis par la suite : **42% des logements ont été livrés de 1990 à 2004**.

Nombre de pièces des logements locatifs sociaux en 2005



80% des logements du parc locatifs sociaux sont des T3 et T4, ce qui est largement supérieur aux communautés de communes proches (68%).

3.3.2 Parc locatif communal : une cinquantaine de logements locatifs

Communes	Nombre de logements communaux	Communes	Nb de logements communaux
Landes-le-Gaulois	9 (plusieurs à réhabiliter dont 1 très vétuste)	Chambon-sur-Cisse	1 (géré par J Gabriel)
Onzain	8 (3 pour personnes handicapées, 1 à réhabiliter)	Herbault	1 (à réhabiliter)
Santenay	7	Lancôme	1 (va être supprimé)
Chouzy-sur-Cisse	4 (anciens logements de l'entreprise Moulage, bon état)	Monteaux	1
Veuves	4 (1 à réhabiliter)	Orchaise	1
Mesland	4 (bon état)	Saint-Cyr-du-Gault	1 (à réhabiliter)
Champigny-en-Beauce	2 (bon état)	Saint-Étienne-des-G	1
La Chapelle-V	3 (bon état)	Seillac	1 (bon état)
Molineuf	2 (1 à réhabiliter)	Coulanges, Françay, Villefrancoeur	0
CC Beauce Val de Cisse : 51			

Parc locatif communal non pris en compte dans l'Enquête sur le Parc Locatif Social de la DRE). Source : entretiens en commune en décembre 2006, janvier 2007.

Avec une cinquantaine de logements, le parc locatif communal complète l'offre locative sociale des bailleurs sociaux. Ces logements, souvent d'anciens logements de fonction (logement d'instituteur, école, poste, presbytère) réhabilités dans le cadre des opérations cœurs de village (PALULOS), **sont loués pour des sommes modiques et permettent de maintenir sur les communes des ménages à ressources modérées,**

voire faibles. Parmi ces logements, cinq à Landes-le-Gaulois et La Chapelle Vendômoise, sont des PLA Très Sociaux et PLA d'Intégration destinés plus spécifiquement à des populations à faibles ressources.

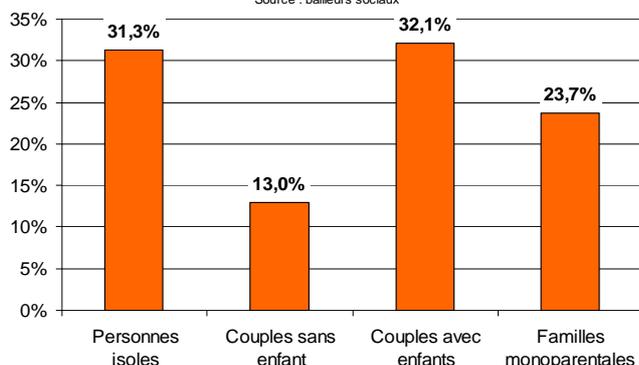
Si la plupart de ces logements est en bon état, **certains, à Landes-le-Gaulois, Veuves, Molineuf, Herbault et Saint-Cyr-du-Gault, nécessitent d'être réhabilités,** voire demandent parfois d'importants travaux, que les communes ne peuvent pas toujours assumer.

3.3.3 Occupation du parc locatif social

Les données fournies par les bailleurs sociaux : OPAC 41 (au 31/12/2005), Loir-et-Cher-Logement (au 31/12/2006) et Jacques Gabriel (au 31/12/2005) permettent de mieux connaître les occupants du parc.

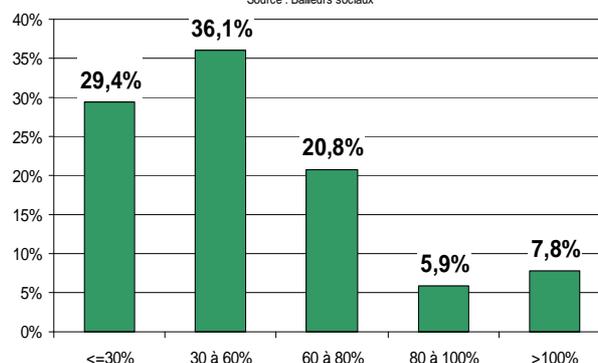
Composition familiale des occupants du parc locatif social de la CC Beauce Val de Cisse (au 31/12/2005 ou 2006)

Source : bailleurs sociaux



Plafonds de ressources des occupants du parc locatif social de la CC Beauce Val de Cisse (au 31/12/2005 ou 2006)

Source : Bailleurs sociaux



Nombre d'échéances impayées	inférieur à 3	de 3 à 6	de 7 à 11	12 et plus	Total
	CC Beauce Val de Cisse	30 11%	21 8%	10 4%	2 1%

Source : OPAC 41, Loir-et-Cher-Logement, Jacques Gabriel au 31/12/2005 ou 2006

- Environ **56%** des ménages occupants le parc locatif des trois organismes sociaux sont des **ménages avec enfants**.
La **part de familles monoparentales**, ménages potentiellement fragiles, est importante : près d'un quart.
Mais le poids des personnes seules et des couples sans enfant n'est pas négligeable : 44%.
- Globalement, **le poids des ménages démunis est élevé : les deux tiers ont des ressources inférieures à 60% des plafonds.**
- Par ailleurs, 12% des ménages ont au minimum 3 échéances ou plus d'impayés, ce qui représente 63 ménages.

L'ensemble de ces éléments tend à montrer qu'une **certaine fragilité existe dans le parc locatif social** de la communauté de communes qui joue son rôle dans l'accueil des ménages en difficultés.

3.3.4 Demande locative sociale

Les données sur la demande locative sociale sont fournies par le numéro unique géré par la DDE.

Le numéro unique est un numéro départemental d'enregistrement délivré à toute personne souhaitant obtenir un logement locatif social. Ce numéro est dit unique, car il reste attribué au demandeur, même si celui-ci formule plusieurs demandes auprès de différents bailleurs. Il permet à l'administration notamment de vérifier si le temps d'attente des ménages n'est pas trop long.

Parc locatif social	Nombre de demandes locatives sociales 01/2007	Nombre de logements HLM 2006	Nb demandes 2006 / nb logements HLM
Onzain	60	143	0,42
Herbault	21	72	0,29
Chouzy sur Cisse	21	32	0,66
Champigny en Beauce	2	13	0,15
La Chapelle Vendômoise	14	12	1,17
Molineuf	0	10	0
CC Beauce Val de Cisse	118	282	0,42

Source : numéro unique DDE, janvier 2007. Les autres communes de la CC n'ont pas de parc locatif social

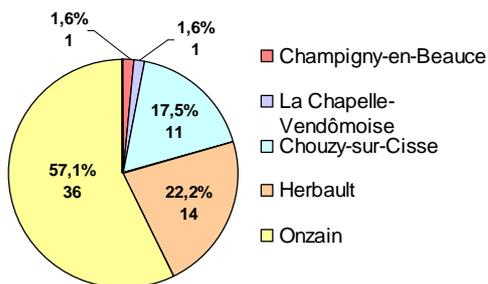
CC Beauce Val de Cisse 2006	Originaire de la CC et demandant la CC	Originaire de l'extérieur, demandant la CC	Originaire de la CC, demandant l'extérieur	Total
Total	63	55	63	181
	34,8%	30,4%	34,8%	100%
Dont mutations	14 (22%)	14 (26%)	5 (8%)	33 (18%)

Source : numéro unique DDE, janvier 2007

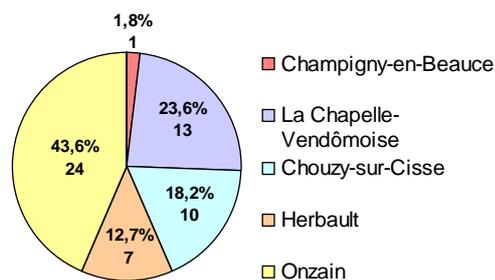
En 2006, 181 nouvelles demandes ont été recensées, dont :

- **63 proviennent de ménages habitant et voulant rester dans la CC** : 57% d'entre eux souhaitent la ville principale d'Onzain où le parc et les services sont les plus développés.
- **55 de demandeurs originaires de l'extérieur, désirant une commune de la CC** : 44% souhaitent Onzain.
- **63 de candidats habitant le territoire et cherchant à le quitter** : les trois quarts désirent la ville de Blois.

Communes de la CCBVC recherchées par des demandeurs originaires de la CC (2006)
source: fichiers DDE 41

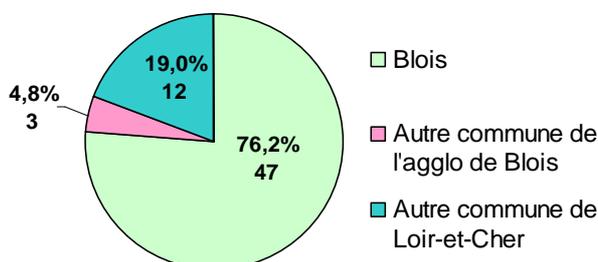


Communes recherchées par des demandeurs extérieurs à la CCBVC (2006)
source : fichiers DDE 41



Communes recherchées par les demandeurs qui souhaitent quitter la CCBVC (2006)

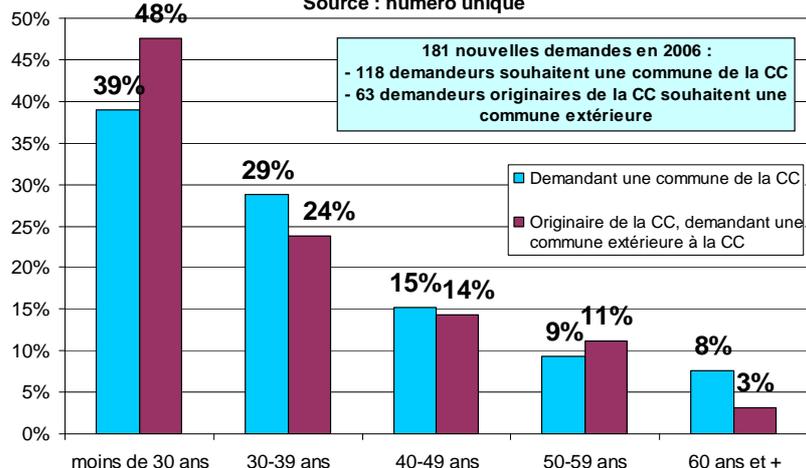
source : fichiers DDE 41



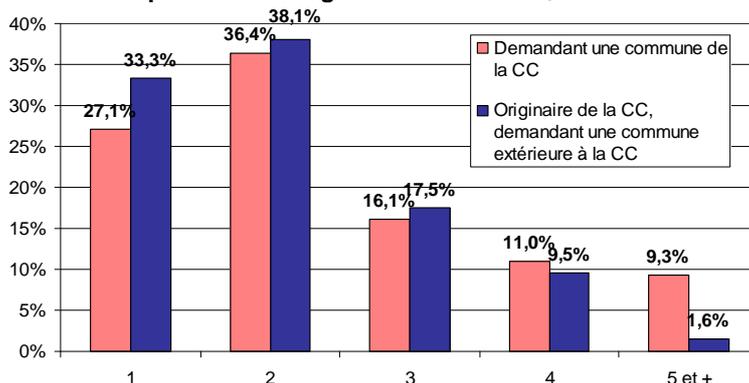
Parmi les 118 demandes concernant une commune de la CC, **24% sont des demandes de mutation**. Les travailleurs sociaux signalent la difficulté pour les locataires d'accéder à un autre logement du parc HLM, même lorsque le ménage est endetté (ou menacé de l'être) et qu'il souhaite un logement plus petit, donc moins cher.

Age des demandeurs d'un logement locatif social en 2006

Source : numéro unique



Demande locative sociale en 2006 : nombre de personnes à loger Source : numéro unique DDE



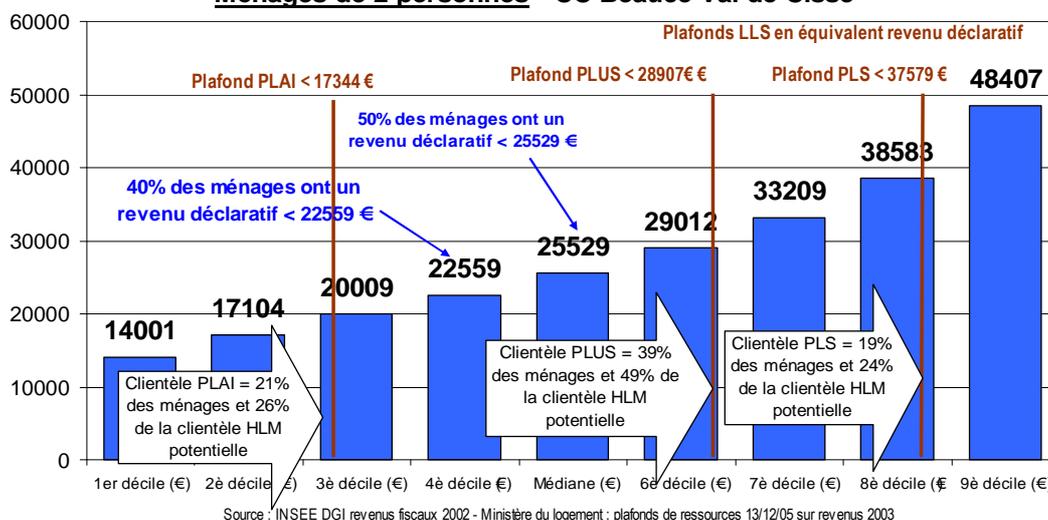
Les candidats à un logement social de la CC sont pour 39% des jeunes de moins de 30 ans, mais parmi les ménages à vouloir quitter ce territoire ils sont 48% : conséquence de l'attractivité de la ville de Blois (services, emplois...) et probablement aussi de la faiblesse de l'offre locative sociale de la CC Beauce Val de Cisse en logement de petite et moyenne taille.

Si les ménages en quête d'un logement sur la CC sont plus fréquemment que les candidats à la quitter, des familles avec enfants, ils sont néanmoins 64% de personnes vivant seules ou en couple, dont les besoins sont orientés vers le logement de petite, voire de moyenne taille (T1, T2, T3).

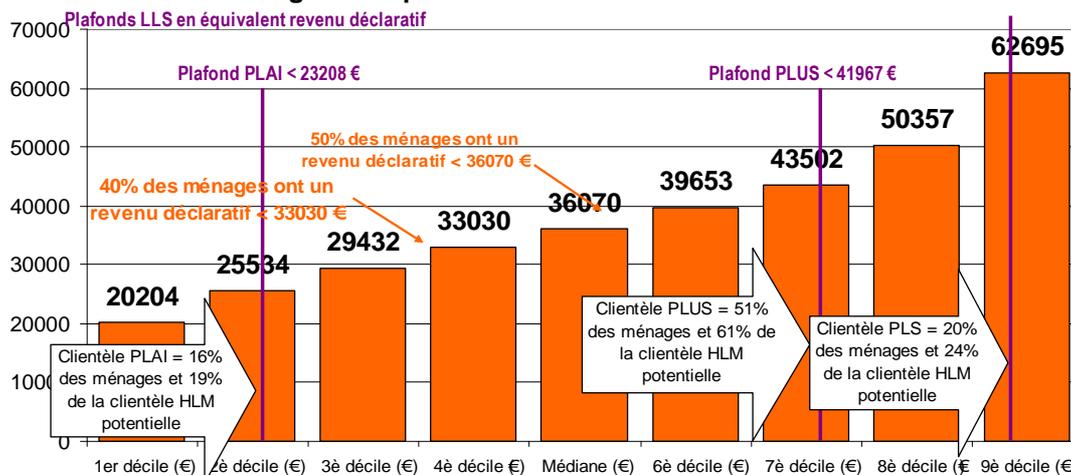
De la même manière, les personnes seules et les couples sans enfant sont nettement majoritaires et proportionnellement plus nombreux dans les « sortants » que dans ceux qui recherchent un logement sur la CC. Il y a donc matière à diversifier plus largement le parc social (T2 / T3 notamment).

3.3.5 Une part importante des ménages est éligible au parc HLM

Revenus fiscaux et plafonds de ressources HLM - Ménages de 2 personnes - CC Beauce Val de Cisse



Revenus fiscaux et plafonds de ressources HLM - Ménages de 4 personnes - CC Beauce Val de Cisse



Source : INSEE DGI revenus fiscaux 2002 - Ministère du logement : plafonds de ressources 13/12/05 sur revenus 2003

Le rapprochement entre le niveau des revenus fiscaux des ménages de l'année 2002 fournis par la Direction Générale des Impôts et les plafonds de ressources pour entrer dans le parc locatif social montre que **79% des ménages composés de deux personnes habitant dans la communauté de communes et 87% de ceux de quatre personnes sont éligibles au parc social**. Leurs niveaux de ressources leur permettent de prétendre à un logement HLM (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif à Usage Social ou Prêt Locatif Social). Les ménages de la communauté de communes sont moins fréquemment éligibles au PLA I que ceux de la région Centre, mais les ménages de 4 personnes constituent une grosse clientèle pour les PLUS : 51% des ménages ont des ressources leur permettant d'accéder à un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

Taux de ménages éligibles au parc locatif social, selon le nombre de personnes du ménage	PLA I		PLUS		PLS		Non éligible	
	2 pers	4 pers	2 pers	4 pers	2 pers	4 pers	2 pers	4 pers
CC Beauce Cisse	21%	16%	39%	51%	19%	20%	21%	13%
Région Centre	23%	20%	36%	44%	19%	17%	22%	19%

Source : INSEE DGI revenus fiscaux 2002 – Ministère du logement : plafonds de ressources 2005 sur revenus 2003

Globalement, la part des ménages de 4 personnes de la communauté de communes non éligibles à un logement locatif social est moindre qu'en moyenne dans la région Centre (6 points inférieurs).

Il est donc important de ne pas négliger le maintien sur le territoire d'un parc qui soit adapté aux revenus des habitants.

3.4 PARC DE LOGEMENTS ET STRUCTURES D'HEBERGEMENT SPECIFIQUES

3.4.1 Populations démunies

Peu d'hébergement spécifique existe pour loger ou héberger les populations démunies :

- . Une quinzaine de logements à loyer minoré (PLA LM, PLATS et PLAI sont répartis sur le territoire.
- . **Onzain : 2 places** pour personnes Sans Domicile Fixe (Secours catholique), avec possibilité de dépannage ponctuel pour d'autres cas.
- . **Herbault : une chambre** pour l'urgence (Secours catholique).
- . **Les possibilités de recours** aux logements adaptés en sous location **du CDHAR-PACT se sont réduites.**
- . **Absence de logement temporaire.**
- . **L'absence d'association dont l'activité est liée au logement** ne permet pas de réaliser des baux glissants,
- . Quelques recours aux **chambres d'hôtels ou aux gîtes**, sont réalisés par les travailleurs sociaux, ce qui est très onéreux.

L'urgence est un problème qui se pose plusieurs fois par an. La faiblesse de l'hébergement voué à l'urgence (séparations avec violences, jeunes à la rue...) implique de trouver des solutions en dehors du territoire. En l'absence de solution sur place, les personnes peuvent être dans l'obligation de s'installer à Blois où existent notamment des foyers d'accueil et des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

3.4.2 Personnes âgées et personnes handicapées

► Structures d'hébergement pour personnes âgées

- **Deux structures d'hébergement** de personnes âgées existent sur le territoire de la communauté de communes :

- . **Monteaux** : la Maison d'Accueil pour Personnes Agées accueille 20 résidents de la commune et des communes alentour. Non médicalisée, elle maintient néanmoins les personnes dépendantes sur place, en ayant recours aux services locaux existants.

- . **Onzain** : la maison de retraite privée Saint Augustin peut accueillir 26 personnes âgées. Quarante lits sont autorisés.

Ces structures sont pleinement occupées. Les **autres hébergements** accueillant les personnes âgées de la CC sont localisées à Blois, Saint-Amand, Vallières-les Grandes...

L'attente pour entrer dans les établissements médicalisés est relativement longue.

- **Aucun accueil de jour n'existe sur le territoire**, sauf lorsque l'établissement Saint-Augustin le pratique de manière ponctuelle.
- **Deux projets ont été ou sont en cours d'élaboration dans les communes de Herbault et Onzain.**

. Herbault : le projet a été refusé par l'administration qui ne souhaite pas créer de places supplémentaires.

. Onzain : le projet, mené par la mutualité, en cours de conception s'appuie sur les 14 places autorisées de l'établissement Saint Augustin. Il prévoit quelques lits en accueil de jour.

La demande de la population pour un établissement d'accueil sur place reste forte dans certaines communes.

► Structures d'hébergement pour personnes handicapées

Deux **structures d'hébergement accueillent des personnes handicapées** sur le territoire :

. Herbault : un Etablissement Public Médico-Social héberge une centaine d'adolescents ayant un léger handicap.

. Villefrancoeur : une clinique privée psychiatrique pour adultes comprend une soixantaine de lits.

► Maintien à domicile

- Les **services à domicile proposés aux personnes âgées de la CC fonctionnent bien** : aides ménagères, soins à domicile, portage de repas (système de Onzain repris par l'ADMR sur l'ensemble de la CC mis en place en novembre 2005)...

L'ADMR (association du service à domicile) a du recruter pour répondre à la demande. Elle comprend notamment 130 aides à domicile et 8 aides soignantes. 400 personnes dont 80% de personnes âgées sont suivies et 50 bénéficient du portage de repas.

- Pour **maintenir les personnes âgées à domicile**, les besoins les plus importants en **matière de confort et d'adaptation des logements** à la réduction de la mobilité sont liés à l'aménagement des salles de bain et sanitaires, mais les personnes âgées sont souvent réticentes pour réaliser les travaux.

. Dans le **parc privé**, des personnes vivent encore dans des **logements sans confort** (chauffage et cuisinière à bois, ...) et de **mauvaise qualité**.

Des adaptations ont été réalisées notamment dans le cadre de l'OPAH (2000 à 2002 dans 14 communes, voir précédemment) : sur 147 dossiers, **32** ont été déposés par des propriétaires occupants retraités pour réaliser des travaux d'adaptation.

. Dans le **parc locatif social** existant, des adaptations sont possibles au cas par cas par les bailleurs sociaux. A Onzain, trois logements locatifs communaux accueillent des personnes âgées et personnes handicapées. Dans le parc neuf, la nouvelle réglementation impose la création de logements adaptables : les sept derniers logements locatifs sociaux livrés à Onzain le sont. A Orchaize, trois logements adaptables sont prévus et une réflexion est menée en la matière à Chouzy-sur-Cisse.

- **L'accessibilité des espaces et lieux publics** est une préoccupation des communes qui réalisent des aménagements pour rendre accessible les mairies et les édifices publics neufs.

- **La présence de commerçants ambulants et la solidarité** avec les voisins et enfants pallient pour partie les difficultés de déplacement et de ravitaillement. Des cars desservent Vendôme, Blois, Onzain, et des trains, les gares d'Onzain, Chouzy-sur-Cisse et Veuves/Monteaux.

► Schéma départemental gérontologique et Maison Départementale des Personnes Handicapées

- Le schéma gérontologique est en cours de réécriture. Les priorités du Conseil Général étaient le maintien à domicile des personnes, la médicalisation des établissements existants, l'accueil des personnes âgées présentant des pathologies particulières, l'hébergement temporaire et l'accueil de jour. La répartition territoriale des établissements sera notamment réexaminée.
- La Maison Départementale des Personnes Handicapées, ouverte en février 2006 à Blois, offre un accès unifié aux droits et prestations prévus pour les personnes handicapées.

3.4.3 Gens du voyage

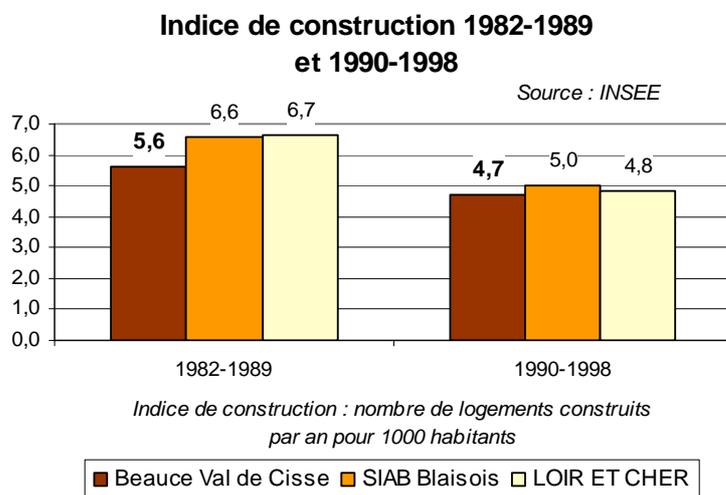
- **Le terrain communautaire d'accueil des gens du voyage localisé à Onzain**, ouvert en janvier 2007, permet à la communauté de communes de répondre aux prescriptions du schéma départemental. Il s'agit d'un terrain satellite qui comprend 12 emplacements, soit une capacité de 24 caravanes. Une gestion commune avec 6 autres terrains du département est prévue.

La question de la scolarisation des enfants ne semble pas avoir été étudiée par l'Inspection Académique, malgré la demande de la mairie d'Onzain. En tout état de cause, les écoles de la commune devront s'organiser pour recevoir les enfants.

- **L'accueil de grand passage n'est, quant à lui, pas résolu.** Aucun terrain n'existe sur le département. La commune d'Onzain est confrontée régulièrement à ce type d'arrêt, parfois 70 à 80 caravanes y stationnent.
- **La sédentarisation des gens du voyage** demeure un problème entier, car elle se fait sur des terrains non constructibles acquis par les familles. Aucun terrain familial n'est réalisé, ni projeté, et aucune réflexion sur le foncier n'est menée dans le cadre des documents d'urbanisme. Cette question sera abordée dans le futur schéma départemental.
A la marge, les quelques familles qui souhaitent entrer dans le parc locatif social peinent à y parvenir. Par le passé, quelques opérations PLAI en acquisition amélioration avec le CDHAR-PACT et le conseil général ont été réalisées, ce dispositif a été stoppé.

3.5 CONSTRUCTION NEUVE

3.5.1 Stabilité de la production de logements à plus de 60 unités par an ces dernières années

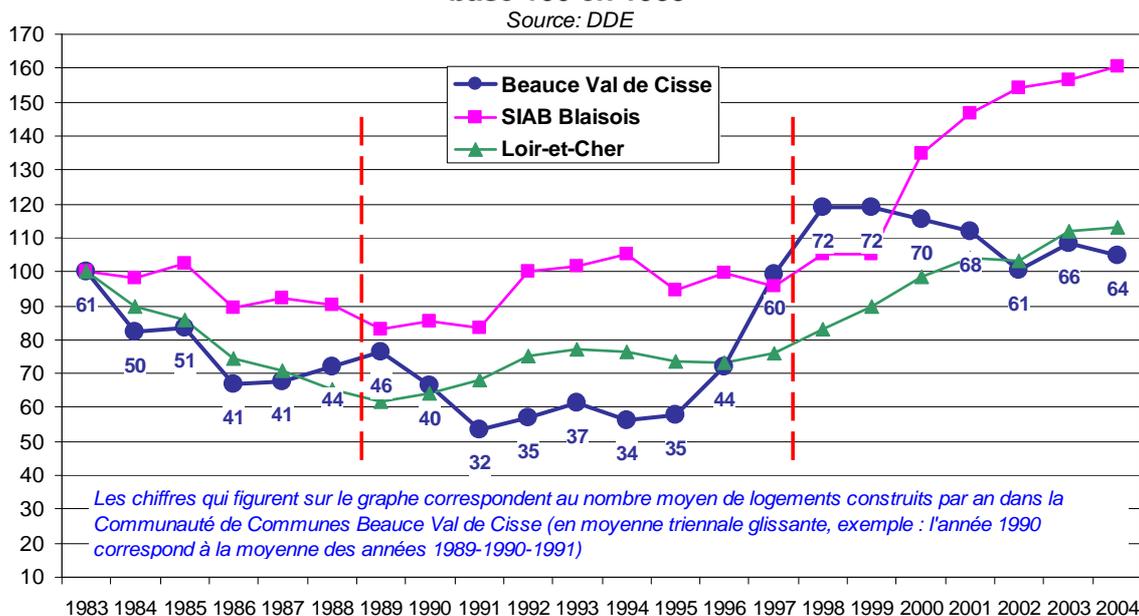


1999-2005 : indice de construction de la CC Beauce Val de Cisse = 5,5

Proportionnellement légèrement inférieure au SIAB et au département entre 1982 et 1990, **la production de logements neufs de la communauté de communes s'affaiblit entre 1990 et 1999, mais de manière moins marquée.** Ainsi, la construction de logements est à hauteur de celle des référents.

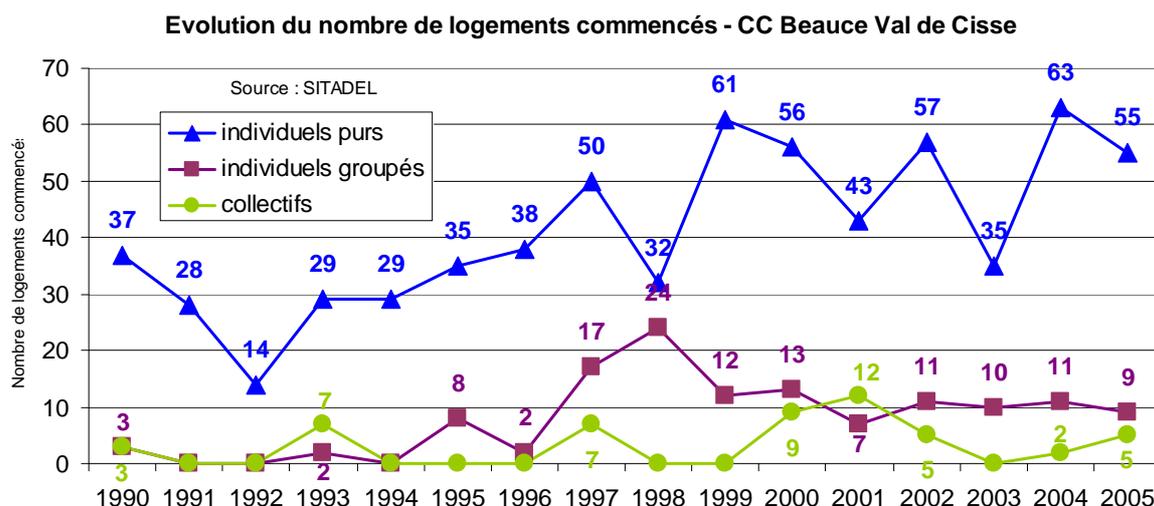
Entre 1999 et 2005, en revanche, le rythme de production de la CC s'accélère pour atteindre un indice de construction qui passe de 4,7 entre 1990 et 1999 à 5,5 entre 1999 et 2005.

Evolution du nombre de logements mis en chantier base 100 en 1983



Comme dans de nombreux secteurs, le début des années 1990 n'est pas propice à la construction. Mais dès 1996, la hausse de la production neuve se fait sentir de manière marquée dans la communauté de communes, alors qu'elle est plus tardive sur les autres territoires. Ainsi le nombre de logements commencés double-t-il entre le début et la fin de la décennie. Par la suite, **le rythme est maintenu à un niveau relativement élevé au début des années 2000 : 60 à 70 logements commencés par an en moyenne.**

► La production de logements individuels purs domine



CC Beauce Val de Cisse	1990-1998	1999-2005
Individuels purs	80%	78%
Individuels groupés	15%	15%
Collectifs	5%	7%
TOTAL	100%	100%

Source SITADEL : logements commencés

En dehors de quelques opérations très ponctuelles (comme à Onzain, Herbault et Chouzy-sur-Cisse en 2000-2001), **la production de logements neufs est exclusivement constituée de logements individuels.**

Commence à apparaître à la fin des années 1990, une production de logements individuels groupés (principalement à Herbault et Onzain), opérations souvent moins consommatrices de foncier. Se maintenant à une douzaine de logements commencés par an, ce type de construction ne tend pas à s'amplifier, l'individuel pur reste la norme.

3.5.2 Une surface moyenne consommée pour la production de logements neufs qui s'amenuise

Données SITADEL	Nb logements commencés		Surface consommée moyenne de terrain par logement en m ²	
	2002	2003	2002	2003
Monteaux	5	7	1894	2100
Coulanges	0	2	/	2016
Molineuf	2	2	2860	1805
Onzain	21	10	Ind pur : 1660, Ind groupé : 398 TOTAL : 999	1749
Françay	3	2	2137	1642
Landes-le-Gaulois	2	4	4645	1274
St Etienne des G	0	2	/	1200
Orchaise	10	4	2623	1140
Mesland	2	1	1976	2065
Champigny-en-B	3	2	1665	1072
Herbault	4	8	1399	1038
Villefrancoeur	3	0	1361	/
Chambon-sur-Cisse	2	1	1024	3110
Chapelle-Vendômoise	3	4	763	605
Chouzy-sur-Cisse	4	9	2301	Ind pur : 324, Ind groupé : 262 TOTAL : 269
CC Beauce Val de Cisse	65	60	Ind pur : 1961, Ind groupé : 398 Collectif : 0, TOTAL : 1696	Ind pur : 1501 Ind groupé : 209 Collectif : 0, TOTAL : 1286
Loir et cher	1701	1783	Ind pur : 4627, Ind groupé : 501 Collectif : 110, TOTAL : 3218	Ind pur : 2821, Ind groupé : 636 Collectif : 163, TOTAL : 2050

Sitadel 2004	Loir et cher	France métropolitaine
	Ind pur : 2095, Ind groupé : 838 Collectif : 172, TOTAL : 1482	Ind pur : 2099, Ind groupé : 949 collectif : 195, TOTAL : 1232

Lancôme, Saint-Cyr-du-Gault, Santenay, Seillac, Veuves = 0 ou 1 logement. Source : SITADEL logements commencés en date réelle, résultats de la construction neuve en 2002, 2003 (et 2004 pour le département et la France métropolitaine). La collecte de l'information s'effectue dans le cadre de la procédure d'instruction des permis de construire.

La moyenne communale n'est pas forcément significative lorsque le nombre de logements mis en chantier est faible, comme c'est le cas dans de nombreuses communes.

Les données SITADEL indiquent (pour un nombre comparable de logements construits : 65 en 2002, 60 en 2003 sur la CC) une **réduction importante de la surface consommée moyenne totale de terrain par logement construit entre 2002 et 2003, passant de 1696 m² à 1286 m²**. Très peu d'individuel groupé a été réalisé sur le territoire et aucun collectif, ce sont les surfaces utilisées en individuel pur qui s'amenuisent et sont sensiblement inférieures à la moyenne départementale (en 2003, CC : 1501 m², Loir-et-Cher : 2821 m²). L'augmentation du prix des terrains et la diminution des possibilités de construction ne sont sans doute pas étrangers à ce phénomène.

Cette baisse est enregistrée dans huit communes, notamment celles où la consommation était encore élevée en 2002 : Landes-le-Gaulois, Orchaise, et Françay où les contraintes naturelles sont plutôt peu marquées, mais aussi Molineuf et Chouzy-sur-Cisse où elles sont plus fortes. A La Chapelle Vendômoise, l'utilisation de petites surfaces semble plus courante.

Entre 2003 et 2004, les indices de référence montrent une diminution sensible de la surface consommée moyenne. Il s'agira de vérifier sur la CC, si elle se poursuit également, élément essentiel pour limiter l'étalement urbain.

3.5.3 Construction neuve diffuse

Source : entretien en commune, décembre 2006 - janvier 2007	Nombre de logements construits en moyenne par an en DIFFUS ces 5 dernières années
Onzain	20
Monteaux	2006 : 20 (exceptionnel)
Herbault	5 à 6
Orchaise	5
Chouzy-sur-Cisse	4 à 5
Champigny-en-Beauce	4 à 5
Santenay	Jusqu'en 2004 : 2, depuis 2 ans : 4 à 5
La Chapelle-Vendômoise	3 à 4
Landes-le-Gaulois	3, en augmentation petit à petit
Molineuf	2 à 5
Mesland	2 à 3, en augmentation petit à petit
Françay	2
Villefrancoeur	2
Lancôme	Depuis 25 ans : 0, sauf 2005 : 2
Chambon-sur-Cisse	1 à 2
Coulanges	Jusqu'en 2003 : 2, depuis 2004 : 0
St Etienne des G	1 tous les 5 ans
Seillac	0 à 1
St Cyr du Gault	0
Veuves	0
CC Beauce Val de Cisse	60 à 75

La construction neuve diffuse, c'est-à-dire réalisée dans le tissu existant hors lotissement, est sensiblement plus élevée à Onzain où elle est d'une vingtaine par an en moyenne, que dans les autres communes où elle est de quelques unités, voire rarissime :

- de l'ordre de 20 : Onzain
- de 3 à 6 : Champigny-en-Beauce, Chouzy-sur-Cisse, La Chapelle-Vendômoise, Herbault, Landes-le-Gaulois, Molineuf, Mesland, Monteaux, Santenay, Orchaise,
- de 0 à 2 : Chambon-sur-Cisse, Lancôme, Seillac, St Cyr du Gault, St Etienne des Guérets, Veuves, Villefrancoeur, Coulanges, Françay.

Une légère augmentation très récente, datant d'un an ou deux, est constatée dans les communes de Santenay, Landes-le-Gaulois, Mesland et Lancôme, mais aussi à Monteaux où elle atteint exceptionnellement une vingtaine de logements en 2006.

Ces cinq dernières années, la production neuve diffuse s'élève donc à environ 60 à 75 logements en moyenne par an sur le territoire de la communauté de communes, ce qui constitue la grande majorité de la construction.

3.5.4 Opérations groupées d'habitat

Les caractéristiques des opérations groupées d'habitat en accession à la propriété et en locatif social produites récemment, en cours de réalisation et projetées à l'avenir précisent les données globales de l'INSEE et de la DRE. Elles permettent de **qualifier et quantifier les potentialités en matière de développement de l'habitat dans les années à venir.**

Il s'agit **essentiellement de programmes de logements neufs**, seule la commune de Veuves est concernée par une opération importante de réhabilitation. Les dates probables de lancement des opérations projetées peuvent varier et il n'est pas exclu que certains programmes soient retardés, voire abandonnés.

Ne sont pas prises en considération les constructions neuves réalisées en diffus qui s'élèvent à environ 60 à 75 logements en moyenne par an sur le territoire ces cinq dernières années.

L'ensemble de ces informations est issu des entretiens en commune réalisés en décembre 2006 et janvier 2007.

► Derniers lotissements réalisés et opérations locatives sociales récentes (de 2000 à 2006)

Source : entretien en commune, décembre 2006 - janvier 2007	DERNIERS LOTISSEMENTS REALISES et OPERATIONS LOCATIVES SOCIALES RECENTES (de 2000 à 2006)
Chouzy-sur-Cisse	Lotissement Poirier Vert : terminé en 2006, 14 ind acc (800 m ² , 43€/m ²) (GMB de St Laurent N)
	Lotissement Grand Clos : terminé en 2006, 35 ind acc (1000 m ² , 39€/m ²) (Négocim)
	8 locatifs sociaux mitoyens livrés en 2004
Villefrancoeur	2006 : lotissement privé de 7 individuels (700 m ²)
Herbault	6 locatifs sociaux en 2000
La Chapelle-Vendômoise	Lotissement : années 1990 6 locatifs sociaux en 2000
Onzain	Lotissement démarré dans les années 1975 achevé en 2006 : 100 à 150 logements en accession + HLM 26 locatifs sociaux depuis 2000
Champigny-en-Beauce	1995-2000 : 18 ind acc (900-1000 m ² , 18€/m ²) + 7 locatifs sociaux (en 1998 et 1999)
Veuves	Années 1980-90
Chambon-sur-Cisse	Fin des années 1980
Orchaise	Années 1980
Molineuf	Années 1970-80
Landes-le-Gaulois	Années 1975
Coulanges, Françay, Lancôme, Mesland, Monteaux, Santenay, Seillac, St-Cyr-du-Gault, St-Étienne-des-Guérets : pas d'opérations	

De **2000 à 2006, 102 logements** ont été mis en oeuvre et achevés dans seulement cinq communes, dont plus de la moitié à Chouzy-sur-Cisse (57 logements). Il s'agit de programmes locatifs sociaux et de lotissements en accession.

Au sein de ces opérations, **46 logements relèvent du locatif social, livrés à La Chapelle Vendômoise, Chouzy-sur-Cisse, Herbault et Onzain**. Ce sont des opérations de petite taille comportant le plus souvent moins de 10 logements chacune.

A ces programmes, il convient d'ajouter le lotissement d'Onzain démarré dans les années 1975, comportant plusieurs tranches, il s'est terminé en 2006 et celui de Champigny-en-Beauce qui s'est terminé en 2000. Ailleurs, les derniers lotissements ont été initiés dans les **années 1980-90**.

► Opérations d'habitat en cours

Source : entretien en commune, décembre 2006 - janvier 2007	OPERATIONS D'HABITAT EN COURS
Herbault	Lotissement communal de 5 lots : 27 000 € TTC pour 800 m ² (à livrer)
	Lotissement privé : 14 lots : 34 000 € pour 500 m ² (reste 2 à réaliser)
Onzain	2006 : 15 ind acc (40 € / m ² , 800 à 1200 m ² , reste 1 terrain à vendre) + 7 HLM J Gabriel
Landes-le-Gaulois	Lotissement "Terrain 41" lancé en 2004 : 14 lots (reste 4 à réaliser) 1200 m ² dont 800 constructibles
La Chapelle-Vendômoise	Lotissement privé Les Forges : 10 lots, 800 à 1000 m ² (reste 4 à livrer)
Villefranconeur	10 lots (700 à 1000 m ² , PC en instruction) CTVL de Baule
Chambon-sur-Cisse, Champigny-en-Beauce, Chouzy-sur-Cisse, Coulanges, Françay, Lancôme, Mesland, Molineuf, Monteaux, Orchaie, Santenay, Seillac, St-Cyr-du-Gault, St-Étienne-des-Guéréts, Veuves : pas d'opération en cours	

Fin 2006, six opérations étaient en cours de réalisation dans cinq communes : Herbault, Onzain, Landes-le-Gaulois, La Chapelle-Vendômoise et Villefranconeur. Elles permettront au total de **produire 75 logements dont 68 en accession à la propriété (ou locatif privé) et 7 en locatif social**.

Ce sont des lotissements de petite taille, de 5 à 15 lots maximum. La taille des parcelles tend à se réduire dans certaines communes, elle varie de 500 m² à Herbault à 1200 m² à Onzain. Seule la commune d'Onzain réalise une opération mixte comprenant accession et locatif social. A Landes-le-Gaulois, une partie des parcelles est classée en zone constructible et l'autre en zone « naturelle ».

Au total, c'est de l'ordre de **20 à 30 logements qu'il reste à livrer**.

► Opérations d'habitat en projet

Les projets cités ci-après n'ont aucun caractère définitif. Il est possible que certains d'entre eux soient modifiés, voire écartés, sachant que des problèmes d'accès, d'assainissement ou de renforcement électrique, d'acquisitions foncières, de numérisation cadastrale, de carte communale à achever doivent d'abord être résolus. Au contraire, d'autres programmes pourront apparaître sans qu'ils soient aujourd'hui connus et recensés.

Source : entretien en commune, décembre 2006 - janvier 2007	Opérations d'habitat en projet LANCEMENT PROBABLE A COURT TERME : 2007-2008			
	Localisation et promoteur	Nombre de logements	Précisions	Date prévisible
Chouzy-sur-Cisse	Grand Clos, Négocim	51 lots	1000 m ² , 50€/m ²	Démarrage en 2007
	Promoteur Tirado	35 à 40 lots		Démarrage en 2007
	Près du cimetière	8 logt, à définir	Réflexion en cours pour logements destinés à des personnes handicapées	Démarrage en 2007 ou 2008
Herbault	Centre ville, Francelot	41 lots	Clé en main. Ind : terrain de 200 à 300 m ² , 100-150 000 €. Coll : T2 au T4, avec + de T3	Démarrage en 2007 ou 2008
La Chapelle Vendômoise	Lotissement privé Les Forges 1 ha	6 lots	Terrains de 800 à 1000 m ²	Démarrage en 2007
	Poisse Mère 2 ha	30 lots	Terrains de 600 à 1000 m ²	Démarrage 2007-08
Orchaise	Lotissement communal + logements HLM Loir et Cher Logt	6 HLM + 16 lots = 22	HLM : dont 3 adaptables Lots : 550 à 950 m ² , 40 à 50.000 €	Mise en vente des terrains : fin 2007
Villefrancoeur	Lotissement privé sur 2 ha	Environ 20 lots	Nécessite travaux d'adduction d'eau et renforcement électrique	A envisager peut-être à partir de 2008
Seillac	Lotissement de 84 ares	6 logemts dont éventuellement 1 ou 2 locatifs	6 parcelles de 1200 m ²	Démarrage : 2008, carte communale doit être terminée

Source : entretien en commune, décembre 2006 - janvier 2007	Opérations d'habitat en projet LANCEMENT PROBABLE : 2009-2010			
	Localisation et promoteur	Nb approximatif de logements	Précisions	Date prévisible
Chambon-sur-Cisse	Lotissement dans le bourg	Environ 35 lots	250 à 1000 m ² , comprenant logt mitoyens, accession sociale, qq locatifs : à définir	Démarrage dans 3 à 4 ans
Santenay	Lotissement sur terrain communal de 9 ha	En plusieurs tranches : 5 à 6 maisons / an	Terrains de 1200 m ²	A réaliser après la carte communale qui devrait être lancée fin 2007
St-Cyr-du-Gault	Centre bourg et Haut Bourg : terrains privés	4 + 6 = 10 lots possibles	Possibilités éventuelles de construction à l'avenir, mais sans réel projet	Quelques terrains pourraient se débloquenter
Molineuf	La Loge : en réflexion avec Francelot	3 ha	A déterminer	A déterminer, nombreux propriétaires fonciers
Champigny-en-Beauce	Lotissement	6 lots	6 parcelles de 1200 m ²	La commune doit engager les acquisitions foncières

Source : entretien en commune, décembre 2006 - janvier 2007	Opérations d'habitat en projet : OPERATIONS PLUS INCERTAINES			
	Localisation et promoteur	Nb approximatif de logements	Précisions	Date prévisible
Landes-le-G	Lotissement privé	15 lots	Problème d'accès	A déterminer
Françay	Terrain communal	77 ares	Problème d'accès	A moyen terme

Source : entretien en commune, décembre 2006 - janvier 2007	PROJET RESTANT A DEFINIR
La Chapelle-Vendômoise	Des espaces prévus dans le PLU en cours, mais pas encore de projet défini
Mesland	Pas de réel projet à court terme : 1 zone AU bloquée à cause de l'assainissement. Zones NA : ne souhaite pas urbaniser trop rapidement
Onzain	Pas de réel projet à court terme : 23 ha disponibles à urbaniser à court terme
St-Étienne-des-G	Réserves foncières communales de 2 ha pouvant éventuellement être destinées à de l'habitat
Veuves (réhabilitation)	<i>Réhabilitation ancien presbytère : 1 logt à réhabiliter, opération trop onéreuse pour la commune</i>
	<i>Réhabilitation ancienne école privée de 700 m² : projet à définir et à financer</i>
Coulanges, Lancôme, Monteaux : Pas de projet	

Une **relance de la construction neuve est attendue pour les années à venir**. Des projets de lotissements à court ou moyen, voire long terme sont envisagés dans douze communes :

- Neuf opérations aboutissant à la création de **221 logements** pourraient être lancées relativement rapidement (2007-2008) dans les communes de Chouzy-sur-Cisse, Herbault, La Chapelle Vendômoise, Orchaise, Villefrancoeur et Seillac. C'est principalement de l'accession à la propriété (ou locatif privé) qui est envisagé, seulement **une quinzaine de logements pourraient être réalisés en locatif social** et notamment être destinés, pour partie, à **des personnes handicapées**.
- Cinq opérations pourraient être envisagées dans 2 à 4 ans (lancement éventuellement envisagé en 2009-2010) comprenant **50 logements** au total à Chambon-sur-Cisse, Saint-Cyr-du-Gault et Champigny-en-Beauce, et **12 hectares** à Santenay et Molineuf. Quelques locatifs sociaux ne sont pas à exclure à Chambon.
- **Les autres opérations** à Landes-le-Gaulois et Françay **sont plus incertaines : les problèmes d'accès peuvent être longs à résoudre**. Ces deux communes pourraient, si les programmes étaient lancés, aboutir à terme à la réalisation d'une **vingtaine de logements**.
- Par ailleurs, **huit communes n'ont aucun réel projet dans l'immédiat**, mais des opérations pourraient voir le jour dans certaines d'entre elles, compte tenu des espaces disponibles à urbaniser inscrits dans les documents d'urbanisme.
- La commune de **Veuves**, quant à elle, ne dispose plus d'aucune possibilité de construction neuve, compte tenu du classement du territoire communal en zone de protection contre les risques d'inondation (PPRI). En revanche, elle pourrait réhabiliter l'**ancienne école de 700 m²** qu'elle possède, mais dont l'usage n'est pas défini : accueil touristique ou logement. L'ampleur des surfaces bâties signifie une opération lourde financièrement que la commune ne sera probablement pas en mesure d'assurer seule.

► Récapitulatif

Date probable de lancement	Nombre de logements envisagés approximatif			Localisation
	Total	Dont accession (locatif privé)	Dont locatif social	
En cours (nombre approximatif de logements restant à livrer)	26	26	0	La Chapelle V, Herbault, Landes, Onzain, Villefrancoeur
2007-2008	220	206	14	Chouzy, Herbault, La Chapelle Vendômoise, Orchaie, Villefrancoeur, Seillac
2009-2010	60	55	5	Chambon, Champigny, Santenay, St Cyr du G, Molineuf
TOTAL	306	287	19	14 communes
Opérations incertaines	20	A déterminer		Landes-le-G, Françay

Globalement, c'est **la commune de Chouzy-sur-Cisse qui est la plus dynamique en matière de production de logements neufs** : près d'une centaine de logements livrés ces trois dernières années et près d'une centaine envisagés à court terme, ce qui aura une incidence sur l'évolution démographique communale.

Les communes prennent assez peu l'initiative de réaliser des lotissements par elles-mêmes et font le plus souvent appel à des professionnels (promoteurs ou lotisseurs) pour mener à bien ces projets.

D'une manière générale, **peu de locatifs sociaux sont actuellement réalisés ou projetés**. Dans les projets à court terme, seules les communes de Chouzy-sur-Cisse, Orchaie et Seillac en envisagent quelques uns : pour partie, des logements adaptables destinés à des personnes handicapées.

En supposant que les programmes cités ci-dessus se réalisent comme mentionnés, sur la **durée du PLH, soit 6 années à partir de 2007, c'est une production de l'ordre de 300 logements dont 20 locatifs sociaux qui pourraient être attendue dans le cadre de ces opérations d'habitat, soit 50 logements par an en moyenne dont 3 sociaux.**

3.5.5 Utilisation de la production neuve

La production de logements neufs ne contribue pas seulement à la croissance de la population, elle doit également répondre aux besoins dits non démographiques :

- remplacer les logements détruits ou désaffectés, c'est le renouvellement,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,
- répondre à la diminution de la taille moyenne des ménages, il s'agit du desserrement.

La somme de ces besoins est appelée « point-mort ». Il s'agit du niveau de référence théorique de la construction qui correspond à la stabilité de la population.

CC BEAUCE VAL DE CISSE Nombre annuel de logements	1990-1999	1999-2005
Renouvellement	31	22
Variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants	-34	-11
Desserrement	32	11
POINT MORT	28	22
EFFET DEMOGRAPHIQUE	33	55
CONSTRUCTION	61	77

Source : INSEE, DGI, SITADEL, calculs : Guy Taïeb Conseil

Entre 1990 et 1999, les besoins liés à la disparition ou à la transformation des logements ainsi que la décohabitation nécessitent l'équivalent de la production de logements neufs. En revanche, la récupération de logements vacants et de résidences secondaires complétant l'apport de la construction neuve permet un accroissement de la population.

Entre 1999 et 2005 et par rapport à la période 1990-1999, **l'accroissement de la production de logements ainsi que la réduction des besoins liés au desserrement** (ralentissement de la réduction de la taille moyenne des ménages) et au renouvellement, permettent une **accélération du développement démographique**.

4 – ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

4.1 URBANISME ET FONCIER

- Etat d'avancement des documents d'urbanisme et possibilités de construire : des situations contrastées

Source : entretien en commune, décembre 2006 - janvier 2007	Document d'urbanisme
Onzain	PLU opérationnel depuis début 2006, mais nécessite une modification (commerce dans la ZAC). Hypothèse d'évolution démographique : 0,83% / an, soit pour 2015 : 3660 habitants, 25 logements à construire / an
Herbault	PLU opposable. Objectif : 1500 habitants à 10 ans, objectif qui risque d'être atteint plus rapidement que prévu
Orchaise	POS à transformer en PLU
Molineuf	POS à transformer en PLU
Chambon-sur-Cisse	POS modifié en 2006, projet de le transformer en PLU
Chouzy-sur-Cisse	Projet de transformer le POS en PLU
Monteaux	POS opposable, modifié 3 fois. Projet de le transformer en PLU
Veuves	POS opposable, date des années 1990
La Chapelle-Vendômoise	POS en cours de transformation en PLU depuis 5 ans, devrait se terminer en 2007
Mesland	Phase terminale du PLU. Objectif : ne pas augmenter trop rapidement la population, 5 à 6 constructions / an
Landes-le-Gaulois	POS en cours de modification pour être transformé en PLU, enquête publique bientôt lancée
Villefrancoeur	Carte communale récente
Champigny-en-Beauce	Carte communale en cours, sera opérationnelle mi 2007. Construction neuve bloquée depuis 2 ans
Françay	Carte communale en cours, bien avancée
Seillac	Carte communale en cours (phase terminale)
Coulanges	Carte communale en cours : aurait souhaité la transformer en PLU, mais coût trop élevé.
Santenay	Aucun (carte communale obsolète depuis 1999). Souhaite une carte communale, mais numérisation du cadastre à réaliser avant.
Lancôme	Absence de document d'urbanisme, pas de volonté d'en réaliser un
St-Cyr-du-Gault	Aucun. Pas de réel besoin
St-Étienne-des-Guérets	Aucun

L'état d'avancement de la réflexion en matière d'urbanisme n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire :

- **PLU opposable** : Onzain, Herbault

- **POS opposable** : Orchaise, Molineuf, Chambon-sur-Cisse, Chouzy-sur-Cisse, Monteaux, Veuves. Exceptée Veuves, ces communes projettent de transformer prochainement le POS en PLU.
- **Révision, modification de POS/PLU** : La Chapelle Vendômoise, Mesland, Landes-le-Gaulois
- **Carte communale approuvée** : Villefrancoeur
- **Carte communale en cours d'élaboration** : Champigny-en-Beauce, Françay, Seillac, Coulanges
- **Aucun document d'urbanisme** : Lancôme, St-Cyr-du-Gault, Saint-Etienne-des-Guérets, Santenay. Seule Santenay envisage la réalisation d'une carte communale.

Neuf communes disposent d'un PLU, d'un POS ou d'une carte communale **opposable**. Mais celles dans lesquelles les possibilités de construire se sont réduites souhaitent le réactualiser.

Les documents d'urbanisme récents traduisent une volonté de **recentrer la construction neuve dans les centres bourgs et ne pas augmenter trop rapidement la population**.

Sept communes ont des documents en cours d'élaboration ou de modification et quatre ne disposent d'aucun document de référence, ce sont globalement les plus petites communes dans lesquelles la pression foncière n'est pas marquée.

Source : entretien en commune, 12/2006 – 1/2007	Possibilités de construire déclinées dans les documents d'urbanisme	Assainissement
Onzain	1AU : 23 ha. 2AU : 18 ha. 3AU : 10 ha	Assainissement collectif
La Chapelle-Vendômoise	Zones devant passer en AU dans le PLU : - Les Forges 1 ha - Secteur le Gros Colin : 2 ha (environ 44 logements) + terrain communal de 2 ha. - Les Grands Riages : 1 zone à urbaniser 12 logements + 4 logements en zone urbaine - Incertitude sur zone près de la gare : environ 30 logements mais propriétaire non vendeur	Assainissement collectif. Station d'épuration, mais la configuration du terrain oblige dans certaines rues à 1 assainissement autonome. Pompes de relevage si collectif
Herbault	1AUb : 3,5 ha. 2 AUb : 15 ha	Assainissement collectif, projet d'extension du lagunage
Champigny-en-Beauce	10 ha pourraient être libérés	Assainissement collectif. Projet initié : refaire la station d'épuration
Landes-le-Gaulois	4 zones 1NA (environ 5 à 6 ha) et 2 zones 2NA (environ 3 ha)	Assainissement collectif dans le bourg, mais station d'épuration dysfonctionnante nécessite des travaux
Molineuf	Diffus : 20 constructions possibles. 1 zone 1NA : 3 ha disponibles à la construction, mais propriétaires nombreux	Assainissement collectif. Station d'épuration à mettre aux normes et réseau à poursuivre
Orchaise	2 zones 2 NA : 8 + 8 constructions possibles, + 6 à 8 le long de la route vers Touche Moreau	Assainissement collectif réalisé sauf dans les écarts
Mesland	1AU : 3 ha. Mais nécessité de refaire l'assainissement, donc peu de possibilités avant 2 à 3 ans	Assainissement collectif dans le bourg, ancien, donc nécessité de l'améliorer
Françay	Une vingtaine de possibilités de constructions au total	Assainissement collectif. Station d'épuration bientôt obsolète, à projeter à l'avenir
Villefrancoeur	Possibilités de construction : dans le bourg et les 3 hameaux. Peu de possibilités une fois le lotissement réalisé	Assainissement collectif. 2 stations d'épuration et 1 lagunage
Chambon-sur-Cisse	Très peu de possibilités de construction : 1 à 2 / an, et chemin des Coterelles : environ 10 individuels)	Réseau d'assainissement en cours de réalisation

Source : entretien en commune, 12/2006 – 1/2007	Possibilités de construire déclinées dans les documents d'urbanisme	Assainissement
Seillac	84 ares réservés à la construction de logements	Assainissement individuel, réflexion en cours pour réaliser un assainissement collectif avec le village vacances
Monteaux	Possibilités restantes : une dizaine de maisons	Assainissement collectif complet (sauf les écarts). Projet de créer une nouvelle station d'épuration pour 900 équivalents habitants
Chouzy-sur-C.	En cours de réflexion	Assainissement collectif. Station d'épuration mise aux normes
Coulanges	En cours de réflexion	Assainissement individuel. Projet pour un assainissement collectif abandonné
Santenay	Absence de document d'urbanisme	Assainissement collectif. Station d'épuration récente pour le bourg de 120 personnes prévue pour 200 habitants équivalents (possibilité de la doubler)
St-Cyr-du-Gault	Absence de document d'urbanisme	Assainissement individuel. Projet à étudier pour un assainissement collectif, mais coût élevé
St-Étienne-des-Guérets	Absence de document d'urbanisme	Assainissement individuel
Lancôme	Absence de document d'urbanisme	Assainissement individuel. Projet d'assainissement collectif abandonné (trop onéreux)
Veuves	Commune inconstructible	Assainissement collectif : bourg assaini à 99%

Les communes qui ont des PLU opposables et celles qui ont des documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision sont celles qui disposent de **possibilités de construire les plus importantes** : au minimum 10 hectares chacune, hors diffus :

- Onzain : 41 hectares en zones 1AU et 2AU
- La Chapelle Vendômoise : 70 à 100 logements possibles
- Herbault : 18,5 hectares en 1AUb et 2AUb
- Champigny-en-Beauce : une dizaine d'hectares pourrait être libérée
- Landes-le-Gaulois : de l'ordre de 6 hectares en zone 1NA et 3 hectares en zones 2NA

Dans les autres communes, **les possibilités sont plus limitées** (au plus 3 ou 4 hectares), **voire inexistantes** (Veuves), le plus souvent en raison de la configuration géographique des territoires et des contraintes naturelles, ou **pas encore déterminées** compte tenu de l'état d'avancement des documents d'urbanisme.

Ces possibilités inscrites dans les POS, PLU et cartes communales ne signifient bien sûr pas, que l'ensemble pourra être urbanisé prochainement. Des paramètres tels que la réticence des propriétaires fonciers à vendre leurs terrains, les problèmes d'accès ou bien encore l'assainissement sont des contraintes limitant le développement de la construction neuve.

En effet, si la majeure partie des communes est équipée en **assainissement collectif** couvrant les bourgs et quelques fois les hameaux, certaines ne le sont pas et d'autres doivent repenser leurs équipements :

- **Cinq communes**, parmi les plus modestes démographiquement : Seillac, Coulanges, St-Cyr-du-Gault, St-Etienne-des-Guérets et Lancôme, **ne disposent pas de réseau d'assainissement collectif**. Si l'éventualité d'en concevoir un, est ou a été

envisagée, les coûts engendrés conduisent les collectivités à remettre en question ces projets.

- Certains équipements étant relativement anciens, **des travaux de remise aux normes ou d'amélioration sont nécessaires** dans les communes de Champigny-en-Beauce, Landes-le-Gaulois, Mesland et Françay. Par ailleurs, les communes de Herbault et Monteaux ont des **projets d'extension** et Molineuf et Chambon-sur-Cisse doivent **poursuivre les travaux engagés**.
- Les six autres communes : Onzain, Orchaise, Villefrancoeur, Chouzy-sur-Cisse, Santenay et Veuves, ont des **équipements opérationnels** et le plus souvent récents et/ou mis aux normes. A noter à La Chapelle Vendômoise, la nécessité de recourir à des pompes de relevage dans certaines rues.

► Peu de communes disposent de réserves foncières communales destinées au développement de l'habitat

Source : entretien en commune, décembre 2006 - janvier 2007	Réserves foncières communales destinées à l'habitat
Santenay	9 ha (pour lotissement)
Champigny-en-Beauce	3 ha, constitution régulière de réserves foncières
Chambon-sur-Cisse	En cours d'acquisition : 4 ha dont 2 ha acquis
La Chapelle-Vendômoise	2 ha : projet d'un lotisseur (environ 30 logements)
Herbault	1,4 ha = projet logements en centre ville
Orchaise	Pour le lotissement en projet (22 logements)
Chouzy-sur-Cisse	1 terrain pour 8 logements environ
Françay	77 ares mais problème d'accès
St-Étienne-des-Guérets	2 ha (sans projet actuel)
Coulanges, Lancôme, Landes-le-Gaulois, Mesland, Molineuf, Monteaux, Onzain, Seillac, St-Cyr-du-Gault, Veuves, Villefrancoeur	0 ha

Neuf communes possèdent des réserves foncières destinées au développement de l'habitat : de 77 ares à Françay à 9 hectares à Santenay. **Ainsi au total, c'est de l'ordre de 22 hectares que les communes possèdent.** Sauf à Saint-Etienne-des-Guérets, ces réserves sont constituées en vue de réaliser des lotissements prochainement.

Les acquisitions sont réalisées au fur et à mesure des projets de construction qui émergent. Seule la commune de Champigny-en-Beauce en acquiert régulièrement.

Dans la plupart des cas, les remboursements n'ont pas permis de dégager des réserves foncières intéressantes pour les communes.

Le droit de préemption urbain est instauré dans les communes munies d'un document d'urbanisme, mais il est rarement utilisé.

4.2 COMMERCES, SERVICES, EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS

- Trois communes structurées et un tissu commercial et de services plus modeste, voire inexistant dans les communes plus rurales

Source : entretien en commune, décembre 2006 - janvier 2007	Commerces, services	Artisans et entreprises
Onzain	Important tissu de commerces et de services y compris médicaux	20 à 30, Z A communautaire
Chouzy-sur-Cisse	Quasi tous commerces et services notamment médicaux	Environ une trentaine
Herbault	Quasi tous commerces et services y compris médicaux	Environ une trentaine
La Chapelle-Vendômoise	Boucherie-charcuterie, boulangerie-pâtisserie, pharmacie, 2 garages, coiffeur, médecin, 2 infirmiers, kiné, café, restaurant, installateur d'antennes, point poste	6
Champigny-en-Beauce	Epicerie, garage, café-tabac, restaurant, médecin, coiffeur (opération communale), hôtel (opération communale), point poste	3
Monteaux	Epicerie (opération communale), boucherie (opération communale), boulangerie-pâtisserie, café-journaux, coiffeur, poste	10 environ
Molineuf	Médecin, coiffeur, 2 restaurants, agence postale	5
Landes-le-Gaulois	Boucherie-dépôt pain-épicerie-journal-cigarettes, hôtel, 2 garages	4
Chambon-sur-Cisse	Bar-journaux-tabac, boulangerie, point poste, supérette en cours de création (opération communale)	5 ou 6
Orchaise	Boulangerie-pâtisserie-épicerie, café-tabac-presse-jeux, agence postale	9
St-Cyr-du-Gault	Agence postale, bar tabac	4
Veuves	2 restaurants	1
Mesland	Bar-resto-tabac-point poste	6
Santenay	0	4
Françay	0	3
Coulanges	0	2
Lancôme	0	2
Villefrancoeur	0	2
Seillac	0	1
St-Étienne-des-G	0	1

Le poids démographique des communes est déterminant dans l'offre de commerces et de services proposée à la population. Parallèlement aux **trois pôles principaux** que sont Onzain, Chouzy-sur-Cisse et Herbault qui disposent d'un niveau de commerces et de services, notamment médicaux, complet :

- les communes de La Chapelle-Vendômoise et dans une moindre mesure de Champigny-en-Beauce et Monteaux comprennent un **tissu non négligeable**.
- Les autres sont plus modestes en la matière avec de **trois à cinq commerces ou services** à Molineuf, Landes-le-Gaulois, Chambon-sur-Cisse et Orchaise et
- seulement **un à deux** à St-Cyr-du-Gault, Veuves, Mesland.
- Au total, sept communes : Santenay, Françay, Coulanges, Lancôme, Villefrancoeur, Seillac et St-Etienne-des-Guérets ne disposent plus, parfois depuis très longtemps, **d'aucun commerce**.

Des **commerçants ambulants** (boulangier, boucher, pâtissier, parfois poissonnier, vendeur de vêtements) se déplacent encore dans de nombreuses communes, maintenant ainsi un service minimum, notamment auprès des personnes âgées.

La **problématique de l'offre commerciale et de services** (notamment médicaux) en milieu rural est un **enjeu important** auquel les élus tentent de répondre. Les communes de Champigny-en-Beauce, Monteaux et Chambon-sur-Cisse ont ainsi **maintenu ou créé des commerces sur leur territoire**. Des efforts ont également été accomplis pour conserver le **service postal** à travers les agences postales (tenues par les collectivités publiques) et les points poste (tenu par des commerçants).

► Equipements (hors réseau d'assainissement) et aménagements publics, existants, réalisés récemment (ces 5 dernières années) et en cours ou en projet

Source : entretien en commune 12/2006-01/2007	Equipements existants publics, privés	Réalisés récemment (depuis 5 ans)	En cours ou en projet
Onzain	Niveau élevé d'équipements : écoles (14 classes), collège, gymnase, 2 terrains foot, 3 tennis, parc des loisirs, salle des fêtes, salle polyvalente, maison des associations, local jeunes, halte garderie, centre de loisirs, relais assistantes maternelles, médiathèque, centre de secours, gendarmerie nationale, maison de retraite, trésor public, <i>gîtes, camping</i>	Eclairage d'un terrain de foot, parc des loisirs (cross), terrain communautaire d'accueil des gens du voyage	Projets : aménagement d'un plateau sportif parc des Bosseries, de locaux à l'école J Prévert, aménagement touristique du rond point (avec Chaumont)
Herbault	Ecoles publique (9 classes) et <i>privée (5 classes)</i> , bibliothèque, centre de secours, gendarmerie nationale, trésor public, terrains de foot, de <i>motocross</i> , 2 tennis, plan d'eau	Zone commerciale communale et zone d'activités communautaire des Mûriers	Projet : club house foot, aménager la place principale et la place dans le prolongement de l'opération habitat future, salle polyvalente, halte garderie. Projet communautaire : réfection de la piscine. Projet refusé : maison de retraite
Chouzy-sur-Cisse	Ecole (7 classes), salle des fêtes, tennis, terrain de boules, salles communales, bibliothèque, <i>centre équestre, gîtes, chambres d'hôtes</i>	Aménagement de la salle des fêtes, extension du cimetière, réhabilitation du stade de foot	Gymnase en construction. Projets : transformer la place de l'église (avec démolition d'une maison et ouverture de la Cisse), créer une déchetterie communautaire
Landes-le-Gaulois	Ecole maternelle (3 classes), bibliothèque, salle des fêtes, terrain municipal de loisirs, tennis, salle des associations, centre de secours. <i>3 chambres d'hôtes, salle de réception privée</i>	Restauration de l'église	Projet : réhabiliter école avec bibliothèque, remettre en état salle du conseil municipal, réaliser l'éclairage public et enfouir les réseaux en centre bourg, transformer le bureau de poste en agence postale communale, créer un Espace Récréatif de Plein Air
Champigny-en-Beauce	Ecole (3 classes), salle polyvalente, terrain de foot, tennis, terrain de boules, bibliothèque, <i>gîte</i>	Fin des travaux interconnexion réseau d'eau potable, aménagement restaurant scolaire, ouverture d'une classe	
Mesland	Ecole (2 classes), terrain de foot, salle des associations, centre aéré, bibliothèque, pompiers. <i>Camping privé 4 étoiles (1000 personnes). gîtes, chambres d'hôtes</i>	Aménagement de l'ensemble : école, salle des associations, local des pompiers, garderie-centre aéré, bibliothèque, mairie	En cours : aménager une place dans le centre bourg nécessitant la démolition de maisons en ruines.

Source : entretien en commune, 12/2006-01/2007	Equipements existants publics, privés	Réalisés récemment (depuis 5 ans)	En cours ou en projet
La Chapelle-Vendômoise	Ecole (2 classes), salle polyvalente, terrain de foot, tennis	Salle de convivialité	En cours : aménagement de la traverse du bourg
Orchaise	Ecole neuve (3 classes), salle polyvalente, 2 terrains foot avec vestiaires, terrain pétanque	Travaux d'entretien de l'église, enfouissement réseaux, candélabres, trottoirs et évacuation des eaux	Projet d'agrandissement du terrain de sport
Molineuf	Ecole (3 classes), centre loisirs, salle des fêtes, gîtes, chambres d'hôtes	Entretien des équipements publics	Poursuivre le remboursement de la dette, aménager l'école
Chambon-sur-Cisse	Ecole (3 classes), foyer rural, terrain de loisirs vert, gîte	/	Projet : réaliser l'aménagement de la placette près de l'église
Monteaux	Ecole (3 classes), résidence pour personnes âgées, gîtes et chambres d'hôtes	Aménagements esthétiques (fleurissement...)	En cours : nouvelle salle des fêtes
Villefrancoeur	Ecole (2 classes), salle polyvalente	Réalisation de la salle polyvalente, modernisation du préau	En cours : travaux de restauration de l'église. Projet : terrain d'activités sportives, poursuivre les travaux sur l'église
Françay	Maison des associations (ancienne école), terrain de jeux pour enfants, gîtes, chambre d'hôtes	Travaux d'entretien de l'église (toiture)	En cours : réalisation de trottoirs. Projet : aménager place de l'église, centre bourg, atelier communal
Santenay	Salle des associations, terrain de pétanque. Réseaux enfouis. Gîtes, chambres d'hôtes	Trottoirs	Projet : remettre en état un vieux lavoir, aménager le carrefour et une place publique
St-Cyr-du-Gault	Boulodrome, salle des associations. Place aménagée, réseaux enfouis.	/	Projet : couvrir le boulodrome, réorganiser le cimetière, réaliser des travaux à l'intérieur de l'église
Coulanges	Salle des fêtes, bibliothèque, lavoir	Aménagement bibliothèque lavoir	Projet : restaurer l'église, restructurer le cimetière
Lancôme	Terrains de loisirs et de pétanque	Nombreux travaux sur l'église classée. Aménagement du terrain de loisirs et de pétanque	Projet : agrandir la mairie avec le logement communal attenant, poursuivre les travaux de l'église
St-Étienne-des-Guérets	Salle des fêtes	Construction de la salle des fêtes	Projet : créer ossuaire et columbarium au cimetière, agrandir le parking de la salle des fêtes
Seillac	Village vacances, camping à la ferme, gîtes	/	Projet : mettre à jour les sépultures du cimetière et créer un jardin du souvenir
Veuves	Absence d'équipement	Aménagement de la salle du conseil (mairie)	Projet : trouver une destination à l'ancienne école privée, bâtiment communal de 700 m ² . Développer l'accueil de familles sur le plan touristique

La commune **la mieux pourvue en matière d'équipements publics est la ville d'Onzain**, dont les services sont utilisés par les habitants de bon nombre d'autres communes.

Là encore, ce sont les communes les plus modestes démographiquement qui disposent de l'offre la plus faible, mais **l'amélioration et le développement des équipements publics sont néanmoins des préoccupations** constantes des responsables locaux.

Les **équipements scolaires** font l'objet d'une attention particulière. En milieu rural, le maintien des classes est un enjeu important. Rappelons que huit communes ne disposent plus d'école sur leur territoire. Des améliorations sont :

- régulièrement apportées, comme à Mesland où l'ensemble école - salle des associations - local des pompiers – garderie - centre aéré – bibliothèque jouxtant la mairie a été récemment aménagé et constitue un pôle attractif dans le centre bourg.
- ou sont en projet : à Onzain, Landes-le-Gaulois et Molineuf.

Les autres types d'équipements les plus favorisés sont les lieux permettant à la population de se réunir : **salle** polyvalente, des fêtes, des associations et bibliothèque, ainsi que les **terrains sportifs** : football, tennis, pétanque, loisirs.

Les **églises** font l'objet de nombreux travaux d'entretien, souvent lourds financièrement pour les communes (Landes-le-Gaulois, Orchaise, Françay, Lancôme, Villefrancoeur, Coulanges et St-Cyr-du-Gault), et des préoccupations liées à la **restructuration des cimetières** apparaissent.

L'embellissement des bourgs est également recherché principalement par l'aménagement de places, mais aussi le fleurissement et l'enfouissement des réseaux souvent déjà réalisé.

Des opérations **communautaires** d'envergure sont menées ou projetées : terrain d'accueil des gens du voyage, zone d'activités, réfection de la piscine, déchetterie.

Par ailleurs, onze communes disposent **d'équipements touristiques privés** : gîtes, chambres d'hôtes, mais aussi terrains de camping (Onzain, Mesland, Seillac) indiquant les **potentialités du secteur liées au tourisme**.

La commune de Veuves pourrait envisager de développer un accueil touristique à vocation familiale en aménageant une ancienne école dont elle est propriétaire. Mais la destination de ce bâtiment de grande taille (accueil touristique ou logement), n'est pas encore fixée et ce projet ne pourra être soutenu par la commune seule.

Certaines communes ont une capacité d'investissement réduite en raison de leur faible potentiel fiscal ou de leur endettement important (cas de Molineuf notamment).

L'intégration des populations se fait souvent de manière positive comme le montre le **dynamisme des tissus associatifs** à Onzain, Chouzy-sur-Cisse, Orchaise, Landes-le-Gaulois ou encore Françay.

4.3 PRINCIPAUX ATOUTS ET HANDICAPS DES COMMUNES

Source : entretien en commune, 12/2006-01/2007	Principales contraintes au développement de l'habitat, handicaps	Principaux atouts
Chambon-sur-Cisse	Fortes contraintes : forêt, val de Cisse, zones agricoles	Paysage et cadre de vie, proximité de Blois, absence de forte circulation
Champigny-en-Beauce	Pas de contraintes au niveau du développement de l'habitat	A proximité de l'agglomération qui se développe. Village rural, qui n'est pas localisé sur un axe, avec une qualité de vie et une vocation tournée vers l'habitat
La Chapelle-Vendômoise	Propriétaires fonciers non vendeurs. Déviation insuffisamment utilisée par les véhicules qui traversent le bourg. 2 périmètres classés (hors bourg). Problématique transport notamment pour les personnes âgées sans véhicule	Proximité de Blois, Vendôme et Tours. Proximité autoroute et ligne TGV
Chouzy-sur-Cisse	Coteaux Val de Loire Val de Cisse, lisière forêt domaniale, environnement à protéger	Proximité de Blois, tissu commercial et de services développé, tissu associatif très dynamique, cadre de vie attractif
Coulanges	Aucune disponibilité foncière : propriétaires non vendeurs. Manque d'assainissement collectif dans le centre bourg. Périmètre des 500 m	Proximité de Blois, tranquillité et cadre de vie
Françay	Absence de moyen de transport	Calme de la campagne, proximité de Blois, d'Herbault et Vendôme. Comité des fêtes dynamique
Herbault	Pas d'interconnexion des réseaux au plan départemental, l'un des 2 forages n'est plus adapté	Bénéficie du développement de la CC. Présence de commerces et services
Lancôme	Périmètre 500 m (église). Nécessité d'avoir une voiture	Caractère rural : calme et paysages de qualité, départ de la vallée de la Cisse. Proximité de Blois, Vendôme
Landes-le-Gaulois	Périmètre 500 m (église), passage d'engins agricoles et camions dans le centre bourg (non adapté), tissu commercial limité	Tissu associatif actif, proximité de Blois et Herbault, centre de secours, village attrayant avec la Cisse
Mesland	Désertification des commerces, réduction de l'activité viticole	Commune touristique, environnement et diversité de paysages de qualité
Molineuf	Important endettement de la commune qui limite l'investissement, contraintes naturelles (zones inondables, forêt domaniale, appellation contrôlée), absence de commerces de proximité. Structure de la commune avec plusieurs pôles d'habitation	Proximité de Blois, espaces paysagers de qualité préservés et qui préservent. Intercommunalité. Ecole, centre de loisirs
Monteaux	PPRI, les constructions se font donc sur les coteaux. Zones d'appellation contrôlée. Territoire communal restreint. Périmètres des 500 mètres	Aire d'attraction Blois, Onzain, Amboise, Tours. Dynamisme de la vallée de la Loire, patrimoine de l'UNESCO, tourisme, présence de commerces et d'artisans
Onzain	PPRI, périmètres des 500 m	Présence d'un tissu commercial et de services et d'une vie associative développés
Orchaise	Faiblesses des ressources communales. Vitesse excessive sur la route départementale. Périmètre des 500 m. Absence de maison de retraite	Proximité de Blois, présence d'équipements, tissu associatif très dynamique, chemin de randonnée pédestre, vallée de la Cisse
Santenay	Ressources communales limitées, manque de commerces	Accueil chaleureux de la population communale
Seillac	Peu de possibilités de construire : terres agricoles et absence d'assainissement collectif	Calme

Source : entretien en commune, 12/2006-01/2007	Principales contraintes au développement de l'habitat, handicaps	Principaux atouts
St-Cyr-du-Gault	Possibilités de construction limitées : une exploitation possède de nombreuses terres agricoles autour du bourg. Ressources communales limitées. Localisation géographique : à la limite du 37 (frontière administrative et économique), commune intégrée dans plusieurs structures intercommunales	Salle des associations, agence postale.
St-Étienne-des-Guérets	Distance de Blois, Onzain et Vendôme : 15 à 20 km	Nature, tranquillité
Veuves	Territoire communal inconstructible (PPRI). Ressources communales faibles. Localisation en limite de département	Présence d'un très bon restaurant attractif. Possibilité de développer le tourisme en lien avec la Loire
Villefrancoeur	Possibilités de construction insuffisantes	Situation géographique : proximité de Blois et de Vendôme (TGV). Coût abordable du terrain à bâtir

► Les freins au développement de l'habitat

Les principales contraintes pouvant freiner le développement de l'habitat dans les communes :

- Les **contraintes patrimoniales et naturelles** : édifices protégés (périmètres des 500 mètres, restrictions de l'Architecte des Bâtiments de France jugées sévères), zones inondables (PPRI), zones agricoles (ou viticoles), forêts.
- L'absence, le retard (numérisation des cadastres) ou l'obsolescence de certains **documents d'urbanisme**.
- Les **réseaux d'eau et d'assainissement** non réalisés ou à améliorer.
- Le **faible nombre de lotissements** réalisés ces dernières années. Le secteur d'Onzain et Chouzy-sur-Cisse a cependant réagi. L'inquiétude face au **terme « lotissement »**.
- Le **manque de conseil** alors que les dossiers sont lourds à monter.
- Le **refus des propriétaires de vendre** leurs biens fonciers.
- Les **ressources financières communales limitées** qui restreignent la **constitution de réserves foncières** réduisant les capacités de réactivité des communes.
- Le **faible tissu commercial et de services** des petites communes nécessitant de posséder au moins un véhicule pour se déplacer.
- L'insuffisance des **moyens de transport collectif**.

► Les atouts des communes

L'atout primordial est sans doute la situation géographique, c'est-à-dire **la proximité de la ville de Blois**. Ce qui pose parallèlement la question des déplacements liés aux navettes domicile-travail, à l'accès aux équipements, pour les personnes sans moyen de locomotion (personnes âgées, jeunes, personnes à faibles ressources...), des coûts énergétiques et de la pollution engendrés.

Par ailleurs, les handicaps peuvent aussi être des atouts : les milieux naturels et patrimoniaux particuliers limitent le développement de l'habitat, mais fournissent **un cadre de vie de qualité** et les mesures restrictives édictées le protègent. L'environnement et la diversité des paysages sont des éléments **d'attraction touristique** également.

Le caractère rural et la petite taille des communes qui sont des éléments contraignants au regard notamment de l'offre de commerces et de services, leur confère néanmoins **calme et tranquillité**.

La **présence de commerces, de services, d'équipements, d'associations dynamiques** est un élément porteur dans les communes où ils sont développés et participent à l'attractivité du territoire.

L'intercommunalité est également un élément moteur.

4.4 SYNTHÈSE DE LA « JOURNÉE HABITAT »

Le 31 janvier 2007, une rencontre sous la forme d'une « journée habitat » a été organisée à Onzain. Elle a réuni élus du territoire (13 communes étaient représentées) et professionnels (voir la liste des participants en annexes) afin de débattre de la question de l'habitat dans toutes ses composantes. Intervenant à la fin du diagnostic, son objet était d'enrichir celui-ci et de cerner les pistes d'interventions envisageables visant la préparation du programme d'actions.

Près d'une cinquantaine de participants ont échangé leurs réflexions au sein de trois groupes de travail dont les thèmes concernaient la production neuve et les aspects fonciers, le parc existant, ainsi que l'offre de logements et de structures d'hébergement liées à des besoins spécifiques. Les restitutions ont ensuite été proposées par Madame BAZIER, Messieurs TONDEREAU et DIARD.

Le compte rendu qui suit présente le fruit des échanges qui se sont déroulés durant les groupes de réflexion et lors de la restitution. Il complète les éléments de diagnostic présentés dans le document remis aux participants au cours de cette journée.

4.4.1 GROUPE 1 : urbanisme, aspects fonciers et construction neuve

► Documents d'urbanisme

- **La réflexion menée dans le cadre des documents d'urbanisme n'est pas homogène, si certaines communes se sont lancées dans la réalisation de documents d'urbanisme**, d'autres, parmi les plus petites démographiquement, n'en ressentent pas le besoin. C'est une démarche de longue haleine. Il s'agit de :
 - . **Réfléchir au développement souhaité.** A ce titre, toutes les communes n'ont pas les mêmes potentialités et les mêmes volontés de développement. Certaines veulent privilégier une certaine « tranquillité ».
 - . **Dégager des espaces à urbaniser** qui prennent en compte les éléments contraignants limitant le développement, dont par exemple la présence de l'autoroute à Herbault, de la forêt, des zones inondables (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) ou encore les exigences du SCOT. Globalement, il apparaît dans les documents d'urbanisme une volonté de recentrer l'urbanisation dans les centres bourgs.
 - . **Prendre en compte les services et les équipements.** Un problème important rencontré dans certaines communes est lié à l'**assainissement collectif**, opération très coûteuse et désormais moins subventionnée, que les petites communes ont des difficultés à financer.
 - . **Informers la population** pour expliquer les enjeux, mettre en avant l'intérêt collectif et pour éviter les conflits au cours de l'élaboration de ces documents d'urbanisme.
- **La réflexion à mener au niveau intercommunal** apparaît de plus en plus nécessaire :

. La **question de la cohérence du développement entre les communes du territoire** et du **maintien de l'identité** de chacune d'entre elles se pose, sachant que les vocations et les volontés sont différentes. Tout en gardant leur liberté d'action en matière d'urbanisme et en confortant leurs spécificités, les communes doivent développer une réflexion intercommunale. Il s'agit de mieux répondre aux enjeux de développement économique et de la localisation de l'habitat et des équipements. Le PLH, qui s'engage pour une période de 6 années, est une première étape dans cette réflexion. Les PLU doivent prendre en compte le PLH qui doit lui-même respecter les orientations du SCOT.

. Les **importantes migrations de travail** : face au coût des terrains à bâtir moins élevés qu'à Blois, les ménages s'installent sur le territoire de la communauté de communes sans mesurer les coûts de déplacement que cela génère. Question de plus en plus cruciale avec l'augmentation du prix des carburants. Cela peut conduire à des difficultés d'ordre social dans certains cas. **Une meilleure organisation des transports en commun devra être trouvée.** Il s'agira de se rapprocher de l'agglomération Blésoise pour engager cette réflexion.

► Aspects fonciers

- **Les réserves foncières communales diffèrent d'une commune à l'autre**, toutes n'en ont pas actuellement et leurs superficies varient également. Les communes anticipent peu et se préoccupent de réaliser les acquisitions foncières au moment du lancement d'une opération d'habitat clairement identifiée.
- Le classement d'un terrain en zone constructible n'implique pas nécessairement son urbanisation. Les communes se heurtent souvent à la **réticence des propriétaires fonciers à vendre leurs biens**. Il peut parfois s'agir de spéculation. Peu de communes ont recours au Droit de Préemption Urbain qui permet aux communes de se rendre propriétaire d'un terrain pour réaliser une zone d'habitat ou un équipement.
- **La réglementation met à disposition des outils pour aider les communes** à orienter l'urbanisation, parmi lesquels la possibilité :
 - . D'instaurer la **Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)**,
 - . De majorer la **taxe foncière sur les propriétés non bâties** pour lutter contre la rétention foncière, comme l'autorise la loi Engagement Nationale pour le Logement (ENL : art.24 / CGI : art. 1396),
 - . De réglementer, dans les documents d'urbanisme, les **surfaces des terrains à bâtir** dans certaines zones, exemple d'Onzain.
 - . D'imposer par l'intermédiaire du PADD un **pourcentage de logements sociaux** dans certains secteurs afin de favoriser la mixité sociale (ENL : art.4 / Code de l'urbanisme : L.123-2).
 - . **De minorer les coûts de portage du foncier** : la Caisse des Dépôts et Consignations met à disposition des communes des prêts à taux très faibles (2,8%).

Un problème d'information sur les outils et notamment les nouveaux outils offerts par la loi ENL est mis en évidence. Le PLH peut être l'occasion d'améliorer l'information des élus.

► Produits logements

- **La construction neuve est essentiellement portée par le diffus. Les opérations groupées d'habitat sont peu nombreuses.** Elles relèvent d'opérateurs publics ou privés, mais peu de la maîtrise d'ouvrage communale. Des programmes sont néanmoins

en cours et vont voir le jour dans les prochaines années. **Très peu intègrent des logements locatifs sociaux.**

- **La demande en logement émane principalement de jeunes couples, de familles monoparentales mais aussi de personnes âgées.** Ces dernières souhaitent se rapprocher des centres bourgs et des services et recherchent des T3, en maison de ville de plain-pied, adaptés à la perte de mobilité.
- **La tendance principale est le développement de l'accession à la propriété,** ce qui est favorisé par des taux d'intérêts faibles et des durées d'emprunt qui s'allongent.
 - . Les localisations choisies par les ménages sont liées au prix du foncier. **La demande est forte pour de l'accession à 100 000 €, ce qui devient très difficile à trouver.** Certains ménages se lancent dans une accession avec des ressources qui peuvent faire **craindre le surendettement.** D'autant plus que la **dimension « coût du transport »**, qui induit par ailleurs des nuisances, n'est pas toujours prise en compte.
 - . **Globalement, les produits sur le territoire sont relativement standardisés. Peu de produits en accession sociale sont développés.** En Loir et Cher, seuls deux Prêt Social Location Accession (PSLA) sont en cours de réalisation. Ce dispositif permet aux ménages d'accéder à la propriété du logement qu'ils occupent après une phase locative. C'est un produit qui répond bien à la préoccupation de sécuriser les ménages à ressources modestes, mais il est difficile à monter pour les opérateurs.
- **Pourtant le rôle des communes n'est pas de se spécialiser dans l'accueil de certaines catégories de population.** Il est plus souhaitable de viser la mixité, notamment des générations : jeunes et anciens. Une diversité de l'offre sur chaque territoire est donc nécessaire.

Or cette **mixité est difficile à faire comprendre et accepter car le terme logement « social »** n'est pas approprié et s'apparente trop à « problèmes sociaux » pour la population et certains élus.

- . Le logement social **constitue pourtant pour un grand nombre de jeunes ménages une première étape dans** leur « parcours résidentiel », avant d'accéder à la propriété sur la commune ou sur le territoire de la CC.
- . Les **difficultés rencontrées dans le logement social ne concernent que quelques cas**, la majorité des occupants n'ont aucun souci de comportement.
- . Le **logement social garde un rôle essentiel dans le logement des catégories « moyennes » et notamment des salariés.** 87% des ménages de 4 personnes de la CC sont éligibles au parc locatif social.
- . Les **maires ont la maîtrise des attributions** des logements sociaux. C'est un produit qui reste très attractif comme en témoigne l'importance des demandes lorsqu'un nouveau programme est mis en service : en règle générale, 10 demandes pour un logement.
- . La **présence de commerces et services de proximité** est un élément à prendre en considération pour la localisation des opérations.

Face aux promoteurs et constructeurs qui proposent des opérations standardisées, il est difficile d'élargir la gamme de produits offerts sur le territoire. Il s'agit cependant d'un enjeu primordial pour mieux répondre à la demande, respecter la diversité sociale et prendre en compte la question du développement durable (préservation du foncier, respect de l'environnement, économie d'énergie...).

4.4.2 GROUPE 2 : Bâti existant, réhabilitation et remise sur le marché (parcs public et privé)

► Parc ancien, indécemment et marché du logement

- Dans la communauté de communes, le poids du parc locatif ancien est important : en 2003, 54% des résidences principales datent d'avant 1949. Par ailleurs, le parc de logements vacants est très faible et celui des résidences secondaires s'amenuise. Les résultats de l'OPAH menée de 2000 à 2002 sur 14 communes de la CC sont favorables, puisqu'au total 163 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation, alors que l'objectif était de 130.
- Les informations issues du traitement des données fiscales indiquant 400 logements de la CC qui relèveraient du Parc Privé Potentiellement Indigne en 2003 sont à prendre avec mesure, c'est plus probablement 200 qui sont concernés. Dans le Loir et Cher, ces logements seraient en effet deux fois moins nombreux que le chiffre avancé de 9000. Sur le territoire de la CC, les cas d'insalubrité semblent limités, mais les travailleurs sociaux considèrent qu'une dizaine de logements au moins peuvent être suspectés d'indécence.

En tout état de cause, il faut réduire le parc de logements indécents.

- Tout produit du marché du logement se vend rapidement, dans le neuf comme dans l'ancien. Les jeunes ménages ayant très peu d'apport, la durée des prêts s'allonge, ce qui est fragilisant. Face aux prix élevés de l'existant et de la réhabilitation, les jeunes ménages se tournent vers la construction neuve.

► Les publics concernés

Les actions prioritaires à mener sur le parc existant doivent s'orienter **vers les catégories de population qui rencontrent le plus de difficultés pour se loger** sur le territoire de la CC :

- les **20-24 ans** qui ne peuvent pas, en début de parcours résidentiel, accéder au parc social existant dans la CC, faute de place,
- les jeunes ménages primo-accédants, qui, ayant très peu d'apport personnel, s'endettent sur des durées de plus en plus longues, ce qui est fragilisant,
- les **personnes âgées et notamment les agriculteurs retraités** qui cherchent à se loger dans les centres bourgs dotés de services et de commerces de proximité,
- les **ménages défavorisés, concernés par le mal logement.**

► Les actions à envisager

Avant toute action, il paraît indispensable de réaliser **un état des lieux dans chaque commune afin de recenser les logements susceptibles d'être réhabilités**. Cette mesure permettrait aux élus de disposer d'une meilleure connaissance du parc qui existe dans leur commune et également au personnel communal de renseigner les personnes désireuses de louer ou d'acheter un logement sur la commune.

Plusieurs pistes existent en matière de réhabilitation pour favoriser la remise sur le marché :

- **Encourager les opérations d'acquisition-amélioration pour créer du logement social**

Dans le cadre d'une telle opération, la commune ou la CC (elle doit avoir la compétence pour être maître d'ouvrage) qui souhaite acquérir et réhabiliter un bâtiment existant peut bénéficier de subventions de l'Etat et de la Région. Les travaux peuvent être subventionnés à hauteur de 40% pour les communes et jusqu'à 70% pour les CC, sous réserve de certains plafonds. Par la suite, la collectivité ou l'EPCI peut signer une convention de gestion de longue durée avec un bailleur social qui aura la charge de louer les logements et de les entretenir.

Cette possibilité mérite d'être étudiée dans le cadre de la réutilisation d'un ensemble bâti appartenant à la commune de Veuves. Mais, dans un premier temps, il faudrait initier une étude de faisabilité afin d'estimer le potentiel de l'édifice et évaluer si tout ou partie de celui-ci peut être destinée à la réalisation de logements.

- **Développer dans le parc privé une offre de logements locatifs conventionnés**

- **Informier**

Informier la population sur les aides et les subventions qui existent dans le cadre de la réhabilitation d'un logement et orienter les propriétaires occupants ou bailleurs vers les organismes compétents dans ce domaine.

Sous condition que la CC prenne une compétence plus importante dans le domaine de l'habitat, cette mesure pourrait également s'accompagner de la **mise en place d'un soutien en technicité et en ingénierie** pour mieux diffuser les éléments d'information auprès des élus et assurer le montage des dossiers.

- **Créer un « observatoire » du logement**, sous forme d'un tableau de bord régulièrement actualisé. Il permettra de mettre à disposition, grâce à des indicateurs simples, des données sur l'habitat à l'échelle de chaque commune et de la CC (prévu dans la dernière étape du PLH).

- **Renouveler la procédure d'OPAH**, puisque la précédente qui s'est déroulée entre 2000 et 2002, a donné des résultats encourageants. Les efforts peuvent encore être poursuivis et notamment en misant sur la réhabilitation du parc indigne qui concernerait actuellement encore environ 200 logements sur l'ensemble de la CC.

- **Rompre avec l'image défavorable véhiculée par le logement social**. Les acquisitions-améliorations sont souvent des opérations bien perçues par la population, car elles mettent en valeur le patrimoine de la commune en maintenant en bon état le parc existant dans les cœurs de bourg. Elles jouent un rôle important dans l'accueil de ménages à revenus modestes.

4.4.3 GROUPE 3 : L'offre de logements, de structures d'hébergement et de services liées à des besoins spécifiques

1 – POPULATION DEMUNIES, JEUNES EN DIFFICULTE

Une augmentation du nombre de ménages en difficulté est constaté sur le territoire de la communauté de communes comme l'attestent notamment :

- Le nombre de **personnes accueillies à la banque alimentaire d'Onzain en constante augmentation** depuis 4 à 5 ans : 15 familles en 2001, 35 à 40 aujourd'hui.
- Le nombre de **jeunes du canton** (de 16 à 25 ans) **reçus à la permanence de la mission locale** située à Onzain : 110 en 2005, 162 en 2006, dont 17% sont hébergés en logement précaire.
- L'accroissement du nombre de **coupures d'électricité signalées par EDF** auprès des communes, notamment celle d'Onzain.

Les difficultés des populations sont principalement financières, l'origine peut être de différente nature :

- **L'insuffisance d'emplois sur le territoire** : le secteur compte peu d'emplois, les ménages qui s'installent sont souvent des actifs exerçant leur profession à Blois.
- **Les pertes d'emploi, l'emploi précaire et intérimaire, le temps partiel** : qui conduisent certains ménages à ne plus honorer loyers, charges, mais aussi cantine scolaire... Un enchaînement se produit. Les allocations logement ne couvrent pas tous les coûts liés au logement. Les communes règlent les frais de cantine des ménages dans le besoin.
- **Les séparations** et divorces peuvent être des points de départ de difficultés financières et engendrer des situations difficiles, et parfois des endettements. Ils entraînent une augmentation du besoin en logement de taille relativement importante, afin que mère et père puissent accueillir leurs enfants.
- **L'absence de commerces et services** dans les communes qui en sont dépourvues. Les communes comme Onzain et Chouzy-sur-Cisse qui bénéficient d'un haut niveau de commerces et de services à la population, ainsi que de la desserte en train sont plus recherchées.
- **Les loyers élevés du parc privé, d'autant plus lorsque les logements ne sont pas de bonne qualité et mal isolés**, entraînent des factures d'électricité parfois considérables et conduisent certains ménages à s'endetter.
- **L'absence de mobilité** : problématique importante chez les jeunes. Dépourvus de moyen de locomotion, ils connaissent de grandes difficultés pour se rendre à Blois pour une formation par exemple. Cela est moins compliqué lorsqu'ils habitent les communes desservies par le train (Onzain, Chouzy, Veuves, Monteaux). Face aux difficultés d'hébergement, les jeunes peuvent, lorsque leur dossier est accepté, être hébergés à Blois au foyer de jeunes travailleurs ou au foyer Le Limousin. Des solutions en camping ou gîtes sont également parfois requises. Dans le secteur de Montrichard, le conseil général octroie une aide au transport aux jeunes qui peuvent utiliser les cars scolaires. Il est suggéré que la communauté de

communes se tourne vers le conseil général pour réfléchir à la question sur son territoire.

- Des **mutations difficiles à obtenir pour les locataires du parc locatif social**, même lorsqu'un logement plus petit, donc moins coûteux, est demandé.
- La faiblesse de **l'hébergement voué à l'urgence** (séparations avec violences, jeunes à la rue...). Le local SDF d'Onzain rend de grands services. L'urgence est un problème qui se pose plusieurs fois par an. En l'absence de solution sur place, les personnes peuvent être dans l'obligation de s'installer à Blois.

Un accroissement des besoins en logements locatifs sociaux est donc constaté :

- **La demande est forte et très orientée vers l'individuel.** Lorsqu'un logement est livré, c'est environ une dizaine de demandes qui sont déposées dans la commune. La liste de personnes en attente d'un logement social est importante : 118 nouvelles demandes en 2006 pour une commune de la CC, selon le numéro unique⁵. Face à une attente trop longue, les ménages renoncent parfois à un logement sur le territoire.
- **Aucune ou quasiment aucune vacance n'existe dans le parc locatif social de la communauté de communes, exceptée dans les collectifs T1 et T2 d'Herbault** (4 logements sur 30 au 31/12/2005 sont vacants depuis plus de 3 mois) : les jeunes susceptibles de choisir un logement de cette taille préfèrent souvent habiter à Blois plutôt qu'à Herbault. D'une manière générale, les collectifs sont longs à relouer, contrairement aux individuels.
- Dans certaines opérations, **une faible rotation limite les libérations** : certains ménages occupent des logements locatifs sociaux de grande taille sur une durée très longue alors même que les enfants ont quitté le domicile parental.

2 – PERSONNES AGEES, PERSONNES HANDICAPEES

Maintien à domicile

■ Adaptation des logements dans le **parc locatif social** :

- **La réalisation de logements adaptés se fait en fonction de la demande des communes.** Les 7 derniers logements neufs livrés à Onzain sont adaptables. Par ailleurs, à Onzain, 4 logements communaux accueillent des personnes âgées et handicapées.
- Dans le parc ancien, de plus en plus de remplacements de baignoires par des douches sont réalisés, ce qui est plus favorable aux personnes âgées et aux aidants.
- **Un nouveau dispositif, encourageant la réalisation de logements adaptés** dans les centres bourgs des communes du département disposant d'un niveau de services et de commerces attractif pour les personnes âgées, va bientôt être mis en place. La charte doit être signée par le conseil général début 2007.

⁵ Le numéro unique est un numéro départemental d'enregistrement délivré à toute personne souhaitant obtenir un logement locatif social. Ce numéro est dit unique car il reste attribué au demandeur, même si celui-ci formule plusieurs demandes auprès de différents bailleurs. Géré par les services de l'Etat, il permet à l'administration de vérifier si des ménages n'attendent pas trop longtemps.

- Il est rappelé que lorsqu'un logement adapté du parc locatif social est libéré, il est proposé en priorité aux associations de personnes handicapées. En cas d'absence de candidat présentant un handicap, il est proposé à d'autres ménages, d'où la nécessité de disposer d'un parc suffisamment large de logements adaptés pour répondre à la demande en cas de besoin.

■ Adaptation dans le **parc privé**

- Dans le cadre de la **politique départementale du conseil général** menée avec le CDHAR-PACT, dorénavant la **partie conseil technique** qui est une aide à la décision fournie par le CDHAR-PACT **sera gratuite** pour la personne âgée (sous condition de ressources).
- Les personnes âgées et personnes handicapées peuvent avoir recours aux aides de l'ANAH (sous conditions de ressources).

■ Services de maintien à domicile et accessibilité

- **Les services de maintien à domicile** (aides ménagères, soins à domicile, portage de repas) **fonctionnent bien**, principalement grâce à l'ADMR. Le service portage de repas existant à Onzain a été étendu à toute la communauté de communes par l'ADMR fin novembre 2005. Tout au plus, cela est-il plus compliqué dans les communes du nord de la CC à cheval sur les secteurs d'Onzain et de Blois.
- La question de **la mobilité** apparaît moins problématique que pour les jeunes, une plus grande solidarité avec les proches et les voisins joue pour les personnes âgées.
- **La question de l'accessibilité des lieux et espaces publics** est systématiquement prise en compte dans les nouveaux projets, comme l'exige la loi. Les communes tentent par ailleurs de rendre accessibles les lieux publics existants comme les mairies.

Structures d'hébergement

- **Deux établissements d'accueil non médicalisés existent sur la communauté de communes** : à Monteaux et Onzain. Ils sont pleinement occupés. Les autres établissements d'accueil des communes alentours (Blois, Vallières les Grandes...) accueillent également des personnes âgées de la CC.
- **Les attentes à l'entrée des établissements pour une place médicalisée sont longues.** Mais le schéma gérontologique, en cours de réécriture, estime que les capacités d'accueil du département sont bonnes. La répartition territoriale est cependant à revoir. Il est précisé que le canton d'Herbault est le moins bien desservi du Loir et Cher en place médicalisée.
- **Deux projets** sont ou ont été récemment élaborés dans les communes de :
 - . Herbault : le projet a essuyé un refus.
 - . Onzain : le projet, mené par la mutualité, en cours d'élaboration, s'appuie sur les 14 places autorisées de l'établissement Saint Augustin.
- **Aucun accueil de jour n'existe sur le territoire**, même si l'établissement St Augustin est amené à le pratiquer très ponctuellement. Un manque en accueil de jour est donc souligné. Le projet à Onzain prévoit quelques lits de jour.

3 – GENS DU VOYAGE

- **Le terrain communautaire d'accueil des gens du voyage localisé à Onzain** permet à la communauté de communes de répondre aux prescriptions du schéma départemental. D'une capacité de 12 emplacements, pour 24 caravanes, une gestion commune avec 6 autres terrains du département est prévue. Il doit ouvrir ses portes très prochainement.

La question de la scolarisation des enfants ne semble pas avoir été étudiée par l'Inspection Académique, malgré la demande de la mairie d'Onzain. En tout état de cause, les écoles de la commune devront s'organiser pour recevoir les enfants.

- **L'accueil de grand passage n'est, quant à lui, pas résolu.** Aucun terrain n'existe sur le département. La commune d'Onzain est confrontée régulièrement à ce type d'arrêt, parfois 70 à 80 caravanes y stationnent.
- La **sédentarisation des gens du voyage** demeure un problème entier, car elle se fait sur des terrains non constructibles acquis par les familles. Aucun terrain familial n'est réalisé, ni projeté, et aucune réflexion sur le foncier n'est menée dans le cadre des documents d'urbanisme. Cette question devra être abordée dans le futur schéma départemental.

A la marge, les quelques familles qui souhaitent entrer dans le parc locatif social peinent à y parvenir. Par le passé, quelques opérations PLAI en acquisition amélioration avec le CDHAR-PACT et le conseil général ont été réalisées, ce dispositif a été stoppé.

4.4.4 Synthèse de la journée habitat présentée par Monsieur le Président de la Communauté de Communes

Les grandes tendances concernant la question du logement dans la communauté de communes ont été dégagées :

- **Augmentation globale de la population** communautaire.
- Présence d'une **demande en logement supérieure à l'offre**, impliquant des flux tendus.
- Existence d'un **parc privé dominant**, sur lequel il est difficile d'intervenir :
 - . Environ 200 logements relevant du parc privé seraient indignes. Pourtant deux OPAH, aux résultats honorables, ont été menées.
 - . Une forte hausse des prix du marché du logement a eu lieu depuis 3 ou 4 ans, aucune baisse n'aura probablement lieu à l'avenir, il faut donc composer avec cette situation.
- **Insuffisance de l'offre locative sociale**. Elle pose la question **du financement du foncier** nécessaire à sa réalisation, compte tenu des budgets limités des communes. Il est normal que les trois communes les plus peuplées et les mieux pourvues en commerces et services disposent d'une offre locative sociale supérieure à celles qui peinent à maintenir leurs commerces et services médicaux notamment. La production de logements locatifs sociaux peut également être un élément pour peser sur les prix du marché locatif privé. Une réflexion communautaire s'impose.
- **Accroissement des migrations domicile-travail**. Les ménages ne pouvant se loger à la périphérie proche des villes sont amenés à s'écarter du lieu de leur emploi les obligeant à réaliser des trajets importants. Cela accroît les coûts de transport, alors que ceux de l'énergie sont à la hausse. La question du transport en commun se pose, il sera nécessaire de l'aborder avec la communauté d'agglomération de Blois.
- **Diversification de la demande en logement** :
 - . En début de parcours résidentiel, les jeunes ont besoin d'un logement locatif au loyer peu élevé. Pour répondre à ces besoins, les organismes HLM doivent intervenir en collaboration avec les élus locaux et être vigilants quant au prix des loyers offerts.
 - . Les actifs ne peuvent acheter de logements à réhabiliter, trop onéreux. Ils s'orientent donc vers les terrains à bâtir pour faire construire et aboutir à un produit final à 150.000 €. Pour les jeunes couples, c'est aujourd'hui la meilleure solution, malgré l'endettement induit.

A la lumière de ces constats, il apparaît nécessaire :

- **De démystifier le problème du logement social**.
- **D'établir un récapitulatif des aides financières**, qui évoluent souvent, pour que les élus connaissent les aides possibles mobilisables, notamment en vue de créer du logement social.
- **D'approfondir la réflexion communautaire et de tendre vers un élargissement des compétences de la communauté de communes**. Le développement des actions menées par la CC appellera probablement la mise en place d'un financement adapté.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Contexte économique

- L'emploi salarié privé est stable, mais l'offre globale d'emplois est faible et les migrations domicile-travail s'accroissent. Les jeunes notamment connaissent des difficultés pour se déplacer.
- Des actions en matière de développement économiques sont menées notamment avec la création de la zone d'activités communautaire à Herbault qui est en voie de développement. Le territoire comporte également des atouts touristiques dans les vallées de la Loire et de la Cisse.
- Le tissu commercial, de services et d'équipements est peu important dans les petites communes, mais des efforts sont menés pour le maintenir et le développer.

► Enjeu : Développer l'emploi local et conforter le tissu commercial, de services et le niveau d'équipement.

Evolution démographique et sociale

- Le territoire est constitué de trois communes pôles : de 1000 à 3000 habitants, et de communes rurales à faible poids démographique : de 80 à 900 habitants.
- La croissance de la population s'accélère, grâce notamment à des apports migratoires qui ne concernent pas les jeunes adultes.
- Le rythme de vieillissement de la population est contenu, mais la population est relativement âgée à Onzain et dans les communes à dominante rurale (faible pression sur le marché de l'habitat).
- Le taux de chômage est modéré, le niveau de ressources de la population modeste, et la précarité s'accroît entraînant un endettement des ménages.

► Enjeu : Renouveler la population par l'accueil de familles avec enfants. Mais aussi répondre aux besoins en logement des différentes catégories de population : retenir les jeunes adultes, maintenir les personnes âgées à domicile, loger les ménages à ressources modestes et faibles.

Urbanisme et foncier

- 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 : les terrains sont acquis au moment de la création d'opérations d'habitat (lotissements ou programmes locatifs sociaux). L'absence d'anticipation est liée, pour partie, à la faiblesse des ressources communales et à la réticence des propriétaires fonciers à vendre leurs biens.
- L'environnement et le cadre de vie sont de qualité, mais des contraintes naturelles et patrimoniales relativement fortes existent dans la moitié des communes. A Veuves en particulier, il n'existe plus de possibilités pour construire.

► Enjeu : Conjuguer développement de la construction neuve et préservation d'un cadre de vie de qualité au travers des documents d'urbanisme, de la politique foncière et des actions de mise en valeur.

Marché du logement

- Le parc de logements vacants et de résidences secondaires se réduit, mais est encore important dans les communes présentant un parc ancien important et qui sont éloignées de Blois.
- Malgré les efforts de réhabilitation menés, une catégorie de logements privés anciens et de logements inconfortables, voire vétustes, à loyer et charges élevés est encore présente.
- Récent ralentissement de la hausse des prix du marché, après une forte augmentation en particulier dans les communes du Nord et de la vallée de la Cisse où la demande en logement est importante, plus modérée dans les petites communes éloignées de Blois.
- La demande est orientée vers l'individuel, en accession comme en locatif, et vers le terrain à bâtir pour obtenir des produits dont le prix final est de l'ordre de 150.000 €, peu courant dans le parc existant.

► Enjeu : Poursuivre l'amélioration du confort du parc de logements et veiller à limiter le niveau des loyers et des charges, ainsi que des prix de sortie des logements produits.

Parc locatif social et parc communal

- Le parc locatif social souffre d'une image négative, alors que 80% des ménages de deux personnes sont éligibles au parc locatif HLM.
- L'offre locative sociale des organismes HLM est plutôt peu développée (de l'ordre de 5% des résidences principales), concentrée à Onzain et Herbault et constituée de T3 et T4 à 80%. Peu d'opérations sont projetées : une vingtaine de logements pour les 6 années à venir, soit 3 par an.
- La rotation des ménages est faible et aucune vacance n'apparaît sauf dans les collectifs T1 et T2 à Herbault. Les mutations sont difficiles à obtenir pour les locataires.
- En 2006, 4 candidats à un logement locatif social sur 10 ont moins de 30 ans.
- Le parc de logements locatifs sociaux adaptés à la réduction de la mobilité est en cours de développement.
- Le parc locatif communal est relativement important : une cinquantaine de logements, mais des réhabilitations sont à mener dans cinq communes.
- Un bâtiment communal de 700 m² est inoccupé à Veuves et sans affectation actuellement, alors que la construction neuve est impossible dans la commune.

► Enjeu : Développer le parc locatif social (HLM et communal) en particulier dans les communes les plus structurées en matière d'équipements, de commerces et de services. Veiller à l'entretien et à la mise aux normes du parc existant pour qu'il réponde aux besoins actuels.

Accueil spécifique et structures d'hébergement

- Les faibles possibilités d'hébergement spécifique notamment en urgence obligent de recourir aux structures de l'agglomération blésoise.
- Deux établissements d'accueil non médicalisés pour personnes âgées existent sur le territoire, sans réel accueil de jour. Les attentes à l'entrée des établissements pour une place médicalisée sont relativement longues.
- Un terrain communautaire d'accueil des gens du voyage vient d'être créé, mais les problématiques liées à la sédentarisation et à l'accueil de grand passage demeurent à l'échelle de l'ensemble du Blaisois.

► Enjeu : Améliorer l'accueil spécifique pour pallier notamment aux situations d'urgence.

Construction neuve

- La fin des années 1990, marquée par la reprise de la construction neuve, est suivie d'une stabilité. Peu d'opérations groupées d'habitat récentes ont été menées, mais des projets émergent : 300 logements possibles dans les 6 années à venir.
- La production neuve est essentiellement diffuse : 60 à 75 logements par an en moyenne, orientée vers l'accession à la propriété en individuel pur.
- Les lotissements sont principalement privés et comprennent très peu d'opérations mixtes.

► Enjeu : Favoriser le développement de la production neuve, améliorer la qualité (conception des opérations groupées d'habitat) et permettre une plus grande mixité.

Connaissance et observation

- Les élus et la population ne disposent pas d'une bonne connaissance des aides et outils mobilisables et les conseils techniques en matière d'habitat apportés aux responsables locaux sont insuffisants.
- La connaissance et l'analyse de l'évolution des phénomènes démographiques liés à l'habitat sont peu développées.

► Enjeu : Améliorer l'information aux particuliers et le conseil aux élus. Connaître et analyser les évolutions se produisant sur le territoire.

SECONDE PARTIE :

PRINCIPAUX ENJEUX / ORIENTATIONS
SCENARIO D'EVOLUTION

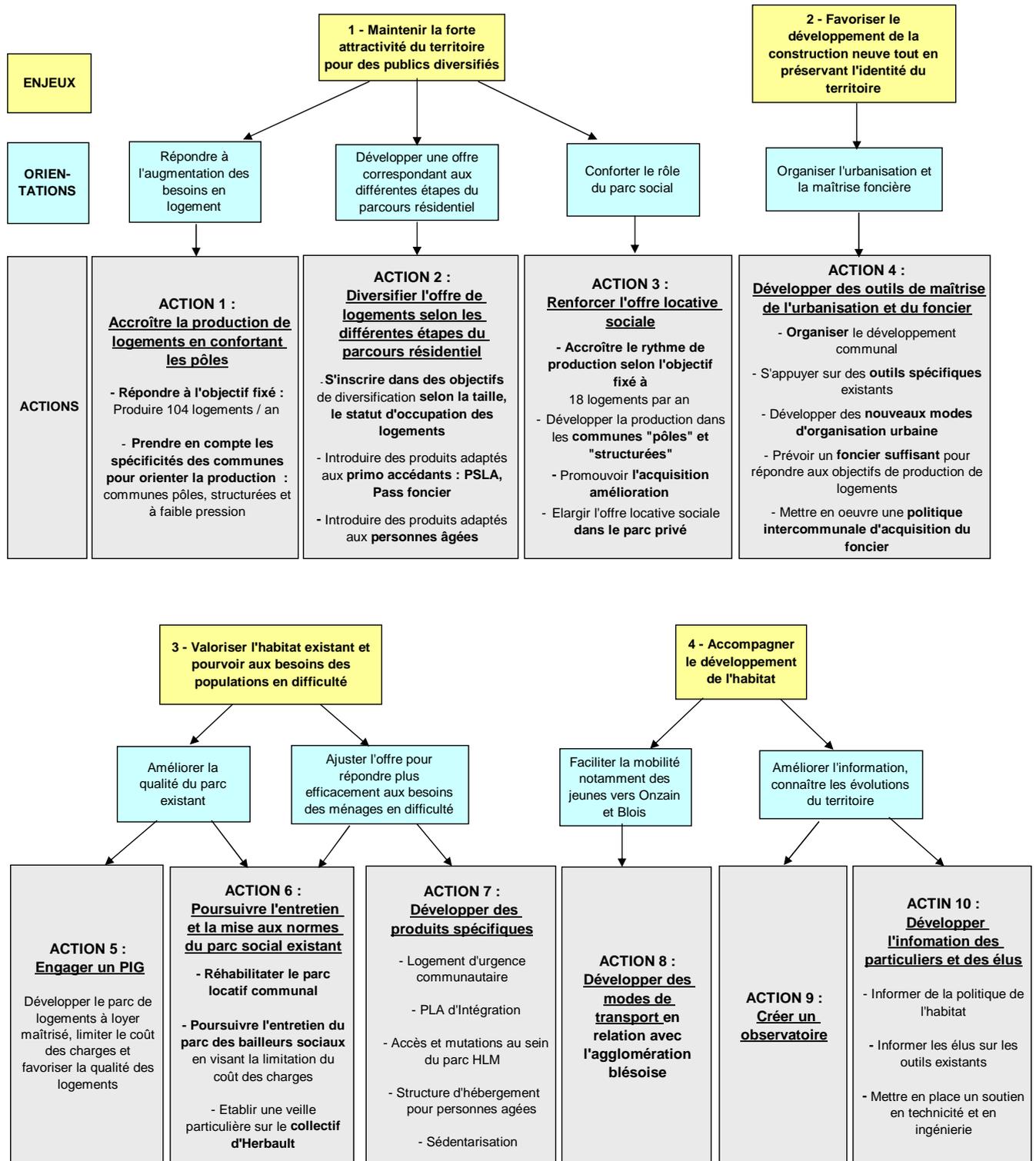
La seconde phase de l'étude du PLH est celle des enjeux et des orientations possibles de la politique de l'habitat ainsi que des scénarios. Présentée en comité de pilotage le 31 mai 2007, elle comprend :

- Sous la forme d'un tableau thématique, les quatre principaux enjeux résultant des éléments de constat, ainsi que les orientations et les pistes d'actions qui en découlent.
- Le cadre quantitatif aux orientations possibles de la politique de l'habitat qui correspond au scénario d'évolution envisagé à l'horizon 2014. Il inclut les objectifs en matière de développement démographique, ainsi que les conséquences dans le domaine de la production de logements, qui sont déclinés par groupe de communes. Le but étant d'aider les élus à déterminer un cadre de développement (scénario) en phase avec l'évolution récente du territoire, leurs aspirations et la politique de l'habitat qu'ils souhaitent mettre en œuvre, trois perspectives plus ou moins ambitieuses et fondées sur des hypothèses réalistes ont été considérées. Leur concrétisation suppose des rythmes de construction (et de mise en service de locatifs sociaux) plus ou moins élevés.

La détermination de ces orientations stratégiques et des scénarios d'évolution est une étape importante dans l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, puisque cette phase permet l'articulation entre le diagnostic et le programme d'actions. C'est in fine sur cette base « qualitative » et « quantitative » que doit être élaboré le programme d'actions.

1 - PRINCIPAUX ENJEUX / ORIENTATIONS / ACTIONS

COMMUNAUTE DE COMMUNES BEAUCE VAL DE CISSE



2 - SCENARIO D'EVOLUTION

Trois scénarios ont été élaborés, ils sont plus ou moins ambitieux, tout en étant réalistes :

- **Scénario 1 : Prolongation de tendance**
Ce scénario propose une poursuite de la croissance observée durant la période 1990-2005 : 0,70% par an, avec un apport migratoire modeste mais qui contribue toujours au rajeunissement de la population.
⇒ +900 habitants entre 2005 et 2014
- **Scénario 2 : Développement**
Il est basé sur une légère accélération de la croissance démographique : 1,10% par an, avec un solde migratoire assez important qui soutient l'excédent naturel.
⇒ + 1500 habitants entre 2005 et 2014
- **Scénario 3 : Très volontariste**
C'est une forte accélération de la croissance démographique qui est envisagée : 1,40% par an. Cela suppose à la fois une fonction périurbaine accentuée et un développement économique significatif.
⇒ + 1900 habitants entre 2005 et 2014

Des trois scénarios d'évolution qui ont été proposés, c'est l'hypothèse intermédiaire qui a été retenue par les élus. Elle traduit une légère accélération de la croissance démographique par rapport à la période 1999-2005.

Scénario retenu de développement démographique : une légère accélération

Population sans doubles comptes <i>CC Beauce Val de C</i>	1990-1999	Estimation 1999-05	Prospective 2005-2014 Accélération
Taux d'évolution annuel de la population	0,62%	1,0%	1,1%
Variation annuelle du nombre d'habitants	81	137	164
Nombre d'habitants en fin de période	13.483	14.304	15.780

C'est une augmentation de 1500 habitants qui est envisagée, entre 2005 et 2014, soit 164 habitants en plus en moyenne par an (contre 103 par an entre 1990 et 2005). Le maintien du taux de natalité par rapport à la période 1990-2005 et une légère réduction du taux de mortalité sous-entendent la présence d'un apport migratoire relativement important qui soutient un excédent naturel non négligeable.

Besoins en logements dits « non démographiques »

Les besoins en logements non directement liés à la croissance de population sont supposés s'amenuiser :

- léger affaiblissement du renouvellement qui correspond à une moindre disparition des logements,
- baisse modérée de la taille moyenne des ménages, envisageable grâce aux mouvements d'arrivées de familles avec enfants,
- poursuite de la réduction du parc des résidences secondaires, phénomène déjà amorcé et légère réduction du taux de vacance qui pourrait atteindre le taux de 5,4% en 2014. Une diminution trop marquée traduirait une forte pression sur le marché du logement.

Conséquences en matière de production de logements

Production annuelle de logements Source : INSEE SITADEL	1990-1999	1999-2006	Opérations projetées à court terme + diffus estimé (1)	Orientations 2008-2014
CC BEAUCE VAL DE CISSE	61	76	100 à 120	104

(1) Il s'agit de la somme du nombre de logements prévus dans les projets à court terme ainsi que du diffus estimé observé ces cinq dernières années, en nombre de logements par an. Source : entretiens en commune 12/2006 01/2007

C'est environ une centaine de logements en moyenne par an qu'il conviendrait de produire pour répondre aux objectifs de développement formulés ci-dessus. Cela correspond à l'ordre de grandeur constitué par les opérations en projet à court terme et le potentiel en diffus observé ces cinq dernières années.

Hypothèse en matière d'évolution du parc locatif social

Il s'agit d'élargir l'offre locative sociale sur le territoire, aujourd'hui relativement faiblement représentée et essentiellement concentrée à Onzain et Herbault.

Logements locatifs sociaux y compris communaux CC Beauce Val de C	1999	2005	Prospectives 2014	Variation 2005-2014
Nombre de logements	278	326	460	+134
Taux / résidences principales	5,2%	5,7%	7,0%	+ 1,3 point

Une croissance d'1,3 point du taux de logements locatifs sociaux (y compris communaux) permettrait d'atteindre un taux de 7% en 2014, ce qui porterait à 460 le nombre total de logements relevant de cette catégorie.

Trois groupes de communes aux caractéristiques spécifiques

Afin d'établir une répartition territorialisée de la construction, les communes ayant des profils comparables sont regroupées en fonction de leurs principales particularités :

- poids de population
- tissu de commerces et de services,
- état d'avancement des documents d'urbanisme
- importance de l'assainissement collectif
- caractéristiques du parc, notamment locatif social, et de la demande en logement, montant des terrains à bâtir et évolution de leur prix,
- poids de la construction neuve diffuse et des opérations d'habitat groupé,
- possibilités de construire, réserves foncières et opérations groupées d'habitat en projet.

Au total, trois groupes de communes aux caractéristiques propres ont été déterminés :

1. **Communes « pôles »** : *Onzain, Herbault, Chouzy-sur-Cisse*
 - La population de ces communes est la plus importante.
 - Le tissu commercial et de services est développé.
 - La demande en logement est forte et le parc locatif social est présent.
 - Les PLU sont opérationnels ou en projet de modification.

2. **Communes « structurées »** : *Chambon-sur-Cisse, Champigny-en-Beauce, La Chapelle-Vendômoise, Landes-le-Gaulois, Molineuf, Monteaux, Orchaise, Mesland, Villefrancoeur*
 - Le niveau de population est intermédiaire.
 - Le tissu commercial et de services est plutôt présent et ces communes disposent d'école et d'équipements.
 - La demande en logement est importante et la hausse des prix du marché du logement est significative.
 - Des POS sont en cours ou en projet de transformation en PLU, les cartes communales sont récentes.
 - Des réseaux d'assainissement collectifs existent ou les travaux sont à poursuivre.

3. **Communes « à faible pression »** : *Coulanges, Françay, Lancôme, Santenay, Seillac, Saint-Etienne-des-Guérets, Saint-Cyr-du-Gault, Veuves*
 - La population de ces communes est peu élevée.
 - Elles ne sont plus équipées d'école et disposent de très peu d'équipements.
 - Le tissu commercial est inexistant ou quasiment.
 - La pression sur le marché du logement est plutôt faible pour les communes les plus éloignées de Blois.
 - Absence de document d'urbanisme mais des cartes communales sont en cours d'élaboration dans certaines communes.
 - L'assainissement est le plus souvent individuel.

Conséquences de la production de logements par groupe de communes

Ainsi la répartition par groupe de communes qui tient compte des potentialités et des spécificités de chacun pourrait être la suivante :

CC Beauce Val de Cisse	Population SDC 1999	Production de logements Source : INSEE		Proposition de répartition de la production globale	Production annuelle globale de logements
		1990-1999	1999-2007 estimé		
Communes « pôles »	45%	51%	54%	50%	52
Communes « structurées »	44%	40%	36%	40%	42
Communes « à faible pression »	11%	8%	10%	10%	10

(1) Somme du nombre de logements prévus dans les projets envisagés à court terme, ainsi que du nombre de logements réalisés en diffus estimé ces cinq dernières années, en nombre moyen annuel de logements. Source : entretiens réalisés en commune en décembre 2006 et janvier 2007

La répartition de la production globale de logements indique un objectif, pour la période 2007-2014, de 52 logements en moyenne par an dans les communes « pôles », 42 dans les communes « structurées » et 10 dans les communes « à faible pression ». Cela correspond à peu près à la somme des constructions projetées à court terme dans les opérations groupées d'habitat et à la production moyenne réalisée en diffus ces cinq dernières années.

Parc locatif social	Répartition de la production locative sociale 2007-2014	Production locative sociale annuelle 2007-2014	Taux de locatifs sociaux (y compris communaux)	
			2005	Prospective 2014
CC Beauce Val de Cisse	100%	18	5,7%	7%
Communes « pôles »	55%	10	9,5%	10,7%
Communes « structurées »	39%	7	2,4%	3,9%
Communes « à faible pression »	6%	1	2,3%	3,1%

Ce sont les communes les plus structurées qui sont mises en avant dans la production locative sociale avec la réalisation de 10 logements en moyenne par an dans les communes « pôles », 7 dans les communes « structurées » et 1 dans les communes « à faible pression ».

TROISIEME PARTIE :
PROGRAMME D' ACTIONS

Le programme d'actions est l'aboutissement de la réflexion. Il doit permettre de mettre en œuvre des interventions adaptées au contexte local et aux besoins actuels et futurs des habitants. Il a été proposé en décembre 2007, puis en juin 2008 afin que les nouveaux élus communaux et communautaires en prennent connaissance et s'approprient la démarche.

Déoulant des quatre principaux enjeux, ce programme d'actions est composé de dix actions. Chacune d'entre elles est décrite et les objectifs, le contenu opérationnel, la maîtrise d'ouvrage envisagée, l'estimation du coût pour la communauté et les différents partenaires concernés sont précisés. Le programme d'actions concrétise la politique de l'habitat souhaitée par les élus.

Les dix actions sont les suivantes :

- 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

MAINTENIR LA FORTE ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE POUR DES PUBLICS DIVERSIFIES

Action n°1 : Accroître la production de logements en confortant les pôles

⇒ CONSTAT :

- Accélération de l'accroissement démographique de la communauté de communes grâce à des apports migratoires, mais les communes ne se développent pas toutes au même rythme.

⇒ OBJECTIFS :

- Répondre à la demande croissante en logement en prenant en compte les spécificités des communes et leurs potentialités de développement.

⇒ DESCRIPTION DE L'ACTION :

Accroître le rythme de production de logements et territorialiser la production

- ↳ **Accroître le rythme de production de logements pour la période 2007-2014 à hauteur de l'objectif fixé :**

Production annuelle de logements Source : INSEE, SITADEL	1990-99	1999-07 estimé	Prospective 2007-2014
CC Beauce Val de Cisse	61	76	104

Le scénario d'évolution retenu est celui d'une accélération de la croissance démographique par rapport à la période précédente pour aboutir à une augmentation de près de 1500 habitants entre 2005 et 2014. Pour entrer dans le cadre de cet objectif, il s'agit à l'échelle du territoire d'accroître le rythme de production qui représenterait une centaine de logements neufs à construire par an.

- ↳ **Prendre en compte les spécificités des communes pour orienter la production**

Pour prendre en compte les spécificités des différentes entités, la production de logements pourrait être répartie de la manière suivante :

CC Beauce Val de Cisse	Population SDC 1999	Production de logements Source : INSEE		Proposition de répartition de la production 2007-2014
		1990-1999	1999-2007 estimé	
Communes « pôles »	45%	51,3%	54%	50%
Communes « structurées »	44%	40,4%	36%	40%
Communes « à faible pression »	11%	8,3%	10%	10%

Production ANNUELLE de logements CC Beauce Val de Cisse	1990-99	1999-07 estimé	2007-2014		Projet d'habitat + diffus / an (1)
Communes « pôles »	31	41	52		50
<i>dont Onzain</i>	16	22	47%	25	20
<i>dont Chouzy sur Cisse</i>	9	7	34%	18	18
<i>dont Herbault</i>	7	12	19%	10	12
Communes « structurées »	25	27	42		52
Communes « à faible pression »	5	8	10		10

(1) Somme du nombre de logements prévus dans les projets envisagés à court terme, ainsi que du nombre de logements réalisés en diffus estimé ces cinq dernières années, en nombre moyen annuel de logements. Source : entretiens réalisés en commune en décembre 2006 et janvier 2007

Il s'agit de favoriser les pôles et les communes les plus structurées notamment en matière de commerces et services. Aussi, pour ces groupes de communes, la production de logements devra être accrue de manière significative et de moindre ampleur dans les communes où la pression est plus faible. Les projets aujourd'hui envisagés, ainsi que les potentialités en diffus sont en mesure, s'ils se réalisent, de répondre aux objectifs fixés.

- ⇒ MAITRISE D'OUVRAGE : communes
- ⇒ ESTIMATION DU COUT POUR LA CC : pas de coût de programmation
- ⇒ PARTENAIRES : services de l'Etat, opérateurs publics et privés

Action n°2 :
Diversifier l'offre de logements selon les
différentes étapes du parcours résidentiel

⇒ **CONSTAT :**

- La production de logements, plutôt « standardisée », est essentiellement tournée vers l'individuel en accession, rendant malaisées les possibilités de se loger de certaines catégories de population.
- La population est âgée principalement dans les communes les plus rurales.

⇒ **OBJECTIFS :**

- Accueillir sur le territoire toute catégorie de population, quelque soit son étape au sein du parcours résidentiel. Prendre en compte de manière spécifique les besoins des jeunes ménages et des personnes âgées.

⇒ **DESCRIPTION DE L'ACTION :**

Diversifier l'offre de logements en taille, en statut d'occupation et introduire notamment des produits adaptés aux primo accédants et des produits adaptés aux personnes âgées

Prévoir dans la programmation future de logements des produits correspondant en taille, en statut d'occupation et en niveaux de ressources aux :

- **Jeunes (20-24 ans)** : logements de petite taille en locatif à faible loyer
- **Jeunes couples** : logements de moyenne taille en locatif
- **Primo accédants** : logements de moyenne à grande taille en accession sociale
- **Familles avec enfants** : logements de moyenne et grande taille en locatif et en accession
- **Familles mono parentales** : logements de moyenne taille en locatif
- **Personnes âgées** : logements de petite et surtout de moyenne taille de plain pied adapté, près des services de proximité, en accession et en locatif.

⇒ **S'inscrire dans des objectifs de diversification de la production selon la taille des logements :**

Orienter la production future de logements selon la répartition proposée suivante :

Répartition de la production CCBV	Orientations 2007-2014	Types de ménages concernés
T1-T2	9%	Jeunes, personnes âgées
T3	29%	Jeunes + jeunes couples + familles monoparentales + personnes âgées
T4	30%	Primo accédants + familles avec enfants + familles monoparentales
T5 et +	32%	Primo accédants + familles avec enfants

⇒ **S'inscrire dans des objectifs de diversification de la production selon le statut d'occupation des logements**

Orienter la production future de logements selon la répartition proposée suivante :

Répartition de la production CCBV	1982-89	1990-99	Orientation 2007-2014	Types de ménages concernés
Accession	91%	70%	67%	Primo accédants + Familles avec enfants + Personnes âgées
Locatif privé	7%	14%	16%	Jeunes + Jeunes couples + Familles avec enfants + Familles monoparentales + Personnes âgées
Locatif HLM	2%	16%	17%	

↳ Introduire des produits adaptés aux primo accédants

- **Introduire de l'accession sociale dans le cadre du dispositif de location-accession et du foncier différé.**

Il s'agit de diversifier les produits en accession pour permettre aux ménages à revenus modestes notamment aux primo accédants qui ne disposent pas d'apport personnel, d'accéder à la propriété. L'objectif pourrait être de réaliser de l'ordre de **10% de l'accession en accession sociale**, soit environ **7 logements en moyenne par an**.

Les dispositifs le permettant (voir en annexe) sont les suivants :

. **Le Prêt Social Location Accession (PSLA)** permet aux ménages d'accéder dans des conditions sécurisées, après une période de location. Les plafonds de ressources sont ceux du Prêt à Taux 0%.

. **Le « Pass Foncier »**, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2007, permet de dissocier le remboursement du foncier de celui de la construction. Les revenus fiscaux des ménages respectent les plafonds de ressources PSLA. Il nécessite l'attribution d'une subvention de la collectivité de l'ordre de 3000 € à 4000 € minimums par logement.

↳ Introduire des produits adaptés aux personnes âgées

- **Poursuivre le développement des logements adaptés aux personnes âgées et personnes handicapées**

. Développer le parc de logements adaptés aux personnes âgées et personnes handicapées. Dans un premier temps, mener à terme les projets envisagés à **Onzain, Herbault, Chouzy-sur-Cisse et Orchaise** : 15 logements sociaux adaptés destinés à des personnes âgées ou handicapées à Onzain ainsi qu'à Herbault, 3 à Orchaise et quelques uns à Chouzy. Une analyse de cette offre permettra, par la suite, d'apprécier le niveau d'adéquation avec la demande et ce type d'habitat.

Faire en sorte que les opérations **entrent dans le cadre de la charte départementale** pour la promotion d'habitat regroupé adapté aux personnes âgées ou handicapées mise en place par le Conseil Général à la mi 2007. Il s'agit, pour le Département, de favoriser ce type d'habitat dans les pôles de proximité, une aide financière est prévue pour les surcoûts.

. Par ailleurs, **l'adaptation des logements existants du parc privé et du parc social doit se poursuivre**. Différentes aides de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Habitat), du Conseil Général et du Conseil Régional (ainsi que des caisses de retraite...) sont prévues.

⇒ MAITRISE D'OUVRAGE : communes, opérateurs publics et privés, particuliers

⇒ POSSIBILITES DE FINANCEMENT :

Acquisitions-viabilisations préalables à la construction de logements en PSLA

- Conseil Régional :

Aide sur les acquisitions-viabilisations de terrains situés dans les centres bourgs, réalisées par les collectivités (terrain rétrocédé à l'euro symbolique à l'organisme HLM opérateur), pour des opérations mixtes (PLUS, PALULOS, PLA I et PSLA comprenant au minimum 50% de logements locatifs sociaux) : 40% du coût hors taxes (60% si EPCI).

Adaptation des logements au handicap

- ANAH (voir en annexe)

- Conseil Général :

. Charte départementale pour la promotion d'habitat regroupé adapté aux personnes âgées ou handicapées. Logement neuf ou réhabilitation : aide forfaitaire de 5 000 € par logement respectant les prescriptions de la charte.

. Conseil et assistance aux personnes retraitées ou handicapées : conseil technique fourni par le CDHAR-PACT et démarches relatives au financement de l'opération gratuits pour la personne

. Adaptation des logements privés au vieillissement ou au handicap : 10% du coût HT des travaux d'adaptation plafonnés à 8000 € soit une aide maximale de 800€ (20% pour les personnes aux revenus inférieurs à 50% des plafonds de ressources).

. Adaptation des logements locatifs sociaux du parc public au vieillissement ou handicap des locataires : 75% du montant TTC des travaux plafonnés à 9150 €, soit une aide maximale de 6 862 € pour une personne âgée et plafonné à 12 200 €, soit une aide maximale de 9150 pour une personne handicapée

- Conseil Régional :

. Adaptation des logements des personnes âgées et des handicapés :

Logement social : financement à hauteur de 40% du coût HT des travaux d'aménagement d'ascenseur ainsi que les travaux d'accessibilité connexes à leur installation dans les cages d'immeubles comportant au moins 10 logements. Les quartiers concernés doivent disposer d'un minimum de commerces ou de services.

⇒ ESTIMATION DU COUT POUR LA CC :

- Pas de coût de programmation. Aide éventuelle des communes à la réalisation de logements locatifs sociaux adaptés (opérations locatives sociales : le plus souvent mise à disposition du foncier aux organismes HLM).

- Pass-Foncier : aide éventuelle de la communauté (3 000 € à 4000 € par logement).

⇒ PARTENAIRES : CIL, organismes HLM, opérateurs publics et privés, services de l'Etat, ANAH, Conseil Général, Conseil Régional, caisses de retraite, Mutualité

Action n°3 :
Renforcer la production locative sociale essentiellement dans les communes « pôles » et les communes « structurées »

⇒ CONSTAT :

- La demande locative sociale est forte, le parc globalement relativement peu développé et les délais d'attente plutôt longs.
- Les jeunes ainsi que les ménages endettés rencontrent des difficultés pour se loger et les mutations au sein du parc sont souvent difficiles à obtenir pour les locataires.
- 79% des ménages composés de deux personnes et 87% de ceux de quatre personnes habitant la CC sont éligibles au parc social.

⇒ OBJECTIFS :

- Maintenir sur le territoire les jeunes et les populations à ressources modestes et faibles.

⇒ DESCRIPTION DE L'ACTION :

Développer l'offre locative sociale, essentiellement dans les communes disposant de commerces et de services

↳ **Accroître le rythme de production locative sociale selon l'objectif fixé :**

Production locative sociale ANNUELLE	1982-1990	1990-1999	1999-2007	Objectif 2007-2014
Total CCBVC	23	10	6	18

L'objectif fixé dans le scénario implique la réalisation de **18 logements locatifs sociaux par an**, ce qui est sensiblement supérieur à la production récente. Cela devrait permettre d'amplifier l'offre en faisant passer le taux de 5,7% en 2005 à 7% en 2014.

↳ **Développer la production locative sociale essentiellement dans les communes « pôles » et les communes « structurées »**

Les communes disposant de commerces, de services de proximité ainsi que de services de transport sont les plus à même de développer du locatif social. Aussi, la production locative sociale future peut être orientée par groupe de communes selon la répartition suivante :

Production ANNUELLE de logements HLM (y compris communaux)	Proposition répartition de la production	Objectif 2007-2014
dont communes « pôles »	55%	10
dont communes "structurées »	39%	7
dont communes « à faible pression »	6%	1

Aujourd'hui, c'est de l'ordre d'une cinquantaine de logements locatifs sociaux qui sont en cours ou projetés dans les communes d'Onzain, Chouzy, Orchaie, Herbault et éventuellement de Chambon. Sont compris notamment les 2 fois 15 logements HLM

destinés aux personnes âgées à proximité des maisons de retraite programmées à Herbault et Onzain. Au total, cela couvre les objectifs quantitatifs des trois premières années du PLH.

↳ **Promouvoir l'acquisition amélioration**

Parallèlement à la production neuve, il convient d'envisager la création de logements locatifs sociaux dans le parc existant, ce qui facilite leur intégration et contribue à la bonne tenue des centres bourgs. Ces opérations concernent plus particulièrement les communes rurales.

L'objectif fixé pourrait être la réalisation de **1 à 2 logements par an** en acquisition amélioration.

Estimation du coût hors aides (acquisition foncière + travaux + honoraires) : 130 000 € x 1 à 2 = de l'ordre de 130 000 à 260 000 € hors surcoût architectural. Ces opérations, difficiles à monter financièrement par les communes, pourraient être à la charge de la communauté de communes, si elle en prenait la compétence.

↳ **Développer l'offre locative sociale également dans le parc privé par le biais du conventionnement**

Un objectif de 20 à 30 logements sur la période du PLH peut être envisagé, soit **3 à 4 logements par an** (Voir action 5).

⇒ MAITRISE D'OUVRAGE : communes, voire communauté de communes, bailleurs sociaux

⇒ POSSIBILITES DE FINANCEMENT des opérations en acquisition amélioration :

- Subvention Etat : PALULOS communale, prime de 10% du coût prévisionnel des travaux, dans la limite de 13 000 € par logement
- Subvention Conseil Régional pour la création de locatifs sociaux en financement PALULOS, PLA I, PLUS, PLA (cœurs de village) :
 - . Acquisitions immobilières (et foncières) préalables à l'acquisition ou à la création de logements : 40% (communes supérieures à 500 habitants) (60% pour les opérations menées par un EPCI)
 - . Travaux de réhabilitation de logements (financement préalable de l'Etat par PALULOS ou PLA I ou PLUS ou PLS obligatoire) : aide de 40% du coût HT des travaux éligibles (60% si EPCI) sur un coût HT de 969 € / m² de surface utile par logement pour le collectif et de 1032 € / m² pour l'individuel, et plafonné à 92 000 € par logement. Surcoût exceptionnel plafonné à 23 000 HT par opération. Acquisition et travaux : même maître d'ouvrage

⇒ ESTIMATION DU COUT POUR LA CC :

- Pas de coût de programmation.
- **Acquisition amélioration de 1 à 2 logements par an : 50 000 à 100 000 € par an si la compétence était prise par la CC.**

⇒ PARTENAIRES : services de l'Etat, ANAH, opérateurs publics et privés

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE LA CONSTRUCTION NEUVE TOUT EN PRESERVANT L'IDENTITE DU TERRITOIRE

Action n°4 :

Développer des outils de maîtrise de l'urbanisation et du foncier

⇒ CONSTAT :

- La réflexion menée au travers des documents d'urbanisme communaux n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire de la CC. Quatre communes ne disposent encore d'aucun document d'urbanisme.
- Les communes n'anticipent quasiment pas en matière d'acquisition foncière communale à moyen et long terme, ce qui est, en partie, liée à leurs faibles ressources.
- Présence de contraintes naturelles et patrimoniales.

⇒ OBJECTIFS :

- Préparer les zones à urbaniser, organiser le développement de l'habitat pour permettre la production de logements envisagée et peser sur les prix.
- Lutter contre la rétention foncière. Préserver l'identité du territoire. Favoriser la mixité sociale.

⇒ DESCRIPTION DE L'ACTION :

↳ **Organiser le développement communal**

Pour maîtriser le développement harmonieux d'un territoire, il est indispensable d'y réfléchir le plus en amont possible.

- **Réfléchir au développement souhaité :** actualiser les documents d'urbanisme existants et établir des cartes communales dans les communes non encore pourvues (4 communes n'ont aucun document). La construction, aujourd'hui faible, pourrait se développer à l'avenir. Les cartes communales permettent de délimiter les zones autorisées à la construction⁶ et d'instaurer un droit de préemption.
- **Dégager des espaces à urbaniser** prenant notamment en compte les éléments contraignants limitant le développement de l'urbanisation, et **les hiérarchiser**. Fixer les principes d'aménagement qui serviront de cadre aux opérations futures (éléments à sauvegarder, caractères des voies...).

↳ **S'appuyer sur des outils spécifiques existants**

Utiliser les outils, notamment fiscaux, mis à disposition des communes pour orienter l'urbanisation et faciliter les acquisitions foncières :

- Lutter contre la rétention foncière et faciliter les acquisitions en :
 - **Majorant la taxe foncière sur les propriétés non bâties** (voir en annexe) visant à inciter les propriétaires à vendre leurs terrains.
 - Utilisant le **Droit de Préemption Urbain** : il permet aux communes dotées d'un document d'urbanisme d'acheter en priorité des biens mis en vente sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future.
- Minimiser les coûts des opérations en ayant recours à :

⁶ En l'absence de carte communale, c'est la règle de constructibilité limitée autorisant les constructions seulement dans les parties déjà urbanisées ou sur les terrains situés en immédiate proximité, qui s'applique.

- **La Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)** (voir en annexe) : participation versée par les propriétaires riverains pour financer, au moins partiellement, des travaux d'aménagement d'une voie et de réseaux correspondant.
 - **Prêts de la CDC** (voir en annexe) pour minorer les coûts du portage foncier : le prêt Gaïa portage foncier est un prêt à taux faible, d'une durée maximale de 15 ans, permettant aux collectivités (et organismes HLM) de saisir les opportunités foncières (avec nécessité de réaliser au minimum 25% de logements sociaux).
 - **La dation en paiement** : acquisition moyennant une contrepartie autre que le versement d'une somme d'argent. Utilisée surtout entre les promoteurs ou lotisseurs et les particuliers, elle peut l'être également au sein des collectivités publiques.
- Organiser et programmer le développement de l'habitat en :
 - Créant des **réserves dans les PLU** (dans les zones urbaines ou à urbaniser) pour des opérations mixtes intégrant du logement locatif social avec définition des catégories de logements locatifs à produire (PLS, PLUS, PLAI).

↪ **Développer des nouveaux modes d'organisation urbaine**

Le foncier n'est pas indéfini, les coûts de l'urbanisation sont élevés : foncier, réseaux, transports, pollution ; les paysages sont à préserver et les communes voire les quartiers se sectorisent... Il s'agit donc, d'une part, de chercher à limiter la consommation foncière en recherchant des **formes urbaines et architecturales moins consommatrices d'espaces** et d'autre part, à **développer la mixité**, en fixant comme objectif dans la programmation future :

- D'accroître la production de **logements individuels denses** : sur des terrains de taille modeste (au plus 500 m²), ou qui peuvent prendre notamment la forme de maisons de bourg (dans les centres bourgs). Un objectif de l'ordre **d'un quart de la production future** pourrait être envisagé.

CC BVC Mode de construction	1990-1999	1999-2004	2004-2006	Orientations 2007-2014
Individuel pur	81%	73%	81%	67%
Individuel dense	14%	20%	14%	25%
Collectif	6%	7%	5%	8%

- De développer des **opérations mixtes** visant à favoriser mixité intergénérationnelle et mixité sociale : accession à la propriété + locatif social + locatif privé.

Pour favoriser la qualité des opérations, les communes ont la possibilité de mener des études pré opérationnelles, et de faire appel par exemple au CAUE, comme certaines le font déjà (voir action n°10).

↪ **Produire un foncier suffisant pour répondre aux objectifs de production de logements**

Sur la base d'une consommation foncière (comprenant logement et VRD) de 900 m² par logement pour l'individuel pur, 450 m² pour l'individuel dense et 150 m² pour le collectif, la réalisation du programme de logements tel qu'il est défini, implique la **consommation de 53 hectares au total sur la durée du PLH, soit 7,6 hectares par an en moyenne**. Cela signifie que c'est de l'ordre de 11 à 15 hectares par an qui devront être rendus disponibles en zone U sur l'ensemble du territoire.

↳ **Mettre en œuvre une politique intercommunale d'acquisition du foncier**

La constitution de réserves foncières est un important outil de maîtrise de l'urbanisation par la collectivité. Il est préférable de favoriser les terrains les plus appropriés pour accueillir des logements, plutôt que de procéder par opportunité foncière. Par ailleurs, la maîtrise foncière, même partielle, permet à la commune de négocier avec l'opérateur le contenu du programme, ainsi que l'organisation de l'opération et la qualité des aménagements visant une meilleure intégration au reste de la commune.

Pour favoriser les acquisitions foncières des communes, une aide de la CC pourrait être envisagée (nécessité d'une prise de compétence) : elle pourrait prendre la forme d'une **prise en charge par la CC de 50% du coût des intérêts de l'emprunt** nécessaire à l'acquisition des terrains par les communes, sous réserve que **l'opération comprenne au moins 20% de locatif social**.

Estimation du coût : sur la base de 10% de la consommation foncière annuelle soit 7600 m² par an, à 40 € le m² en moyenne, pour une durée de 2 ans avec un taux d'intérêt de 3,5%, cela représente un coût de 21 300 € par an (18 200 € si prêt Gaïa à 3%), soit la moitié, c'est-à-dire **11 000 € (9 100 € si prêt Gaïa) à la charge de la CC**, et l'autre moitié à celle des communes.

⇒ MAITRISE D'OUVRAGE : communes, communauté de communes, opérateurs publics et privés

⇒ ESTIMATION DU COUT POUR LA CC :

- Programmation : pas de coût.
- **Politique intercommunale d'acquisition foncière (sous réserve de compétence), prise en charge de 50% du coût des intérêts d'emprunt : de l'ordre de 11 000 € par an (9 100 € si prêt Gaïa à 3%).**

⇒ PARTENAIRES : services de l'Etat, opérateurs publics et privés, CAUE, Conseil Général, Conseil Régional, CDC

AMELIORER L'HABITAT EXISTANT POUR QU'IL REPONDE AUX ASPIRATIONS ACTUELLES

<p style="text-align: center;">Action n°5 : Engager un Programme d'Intérêt Général</p>
--

⇒ CONSTAT :

- L'OPAH menée de 2000 à 2002 a donné des résultats encourageants, mais une catégorie de logements privés anciens inconfortables, voire vétustes, à loyer et charges élevés demeure.
- Malgré une légère augmentation, l'offre locative reste faible.

⇒ OBJECTIFS :

- Poursuivre les efforts d'amélioration menés dans le parc privé existant en cherchant à limiter le niveau des loyers et des charges et à accroître le parc locatif à faible loyer.

⇒ DESCRIPTION DE L'ACTION :

↳ **Engager un Programme d'Intérêt Général (PIG),** visant :

- l'accroissement de l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés, notamment conventionnés,
- la limitation du coût des charges.

Parallèlement au développement de l'offre locative sociale publique, l'élargissement du parc privé à loyer maîtrisé apparaît comme un objectif essentiel dans la **dynamisation de l'offre locative sociale de qualité et à coût raisonnable, du territoire.**

Rappelons que depuis le 1^{er} octobre 2006, le conventionnement est d'ailleurs favorisé par la mise en œuvre de mesures incitatives particulières : en donnant à bail un logement à un niveau de loyer qualifiés d'intermédiaires, de sociaux ou très sociaux, tout bailleur privé bénéficie d'un avantage fiscal qui se traduit par une déduction de 30% à 45% des revenus fonciers bruts du logement. Si le logement nécessite des travaux, le propriétaire peut également bénéficier, en plus de la déduction fiscale spécifique, d'une subvention de l'ANAH à taux majoré.

Quant à l'objectif de réduction de l'insalubrité, celui-ci entrera dans le champ de la future Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) devant se mettre en place à l'échelle départementale, et que la communauté devra soutenir.

Procédure plus souple que l'OPAH, le PIG vise un nombre plus réduit de thèmes, généralement un ou deux et sa durée est plus limitée : de un à trois ans, reconductible. Un cadre contractuel doit néanmoins être défini entre les partenaires du programme : un protocole d'accord préalablement à la prise de l'arrêté préfectoral doit être formalisé avec l'ANAH précisant les objectifs quantitatifs et qualitatifs, les engagements réciproques des différentes parties, les modalités d'une éventuelle ingénierie, les conditions de suivi, d'animation et d'évaluation du programme. Il est réexaminé chaque année aux vues de ses priorités. Ceci peut justifier une structure de suivi.

Compte tenu de l'enjeu qui existe sur le territoire en matière de développement de l'offre locative sociale, et pour une meilleure dynamisation, il pourrait être opportun de **compléter le rôle de l'animateur du PIG par une mission sur le locatif social public** : repérage des opérations avec les communes, montage des dossiers...

Cette animation peut être menée en interne par un technicien de la communauté ou par un intervenant extérieur. Mais la participation financière de l'ANAH ne peut concerner que le volet parc privé.

Estimation du coût d'un PIG :

. Etude préalable : 20 000 euros HT.

. Suivi animation : 30 000 euros HT.

. Intervention : la CC pourra abonder les aides de l'ANAH de l'ordre de 5% à 10%. Le financement dépend des objectifs fixés dans l'étude préalable et des montages négociés avec les partenaires.

⇒ MAITRISE D'OUVRAGE : communauté de communes

⇒ POSSIBILITES DE FINANCEMENT :

- Etude préalable : ANAH : 20% dans un plafond de 60 000 €.

- Suivi animation : ANAH : 20% dans un plafond de 60 000 € par an

- Conseil Régional : pas de possibilité de bénéficier de la subvention du Conseil Régional de 60%, car le PIG n'est financé qu'en poursuite d'OPAH (et ne peut excéder 2 ans)

⇒ ESTIMATION DU COUT POUR LA CC :

. Etude préalable PIG : 16 000 €

. Suivi animation PIG : 24 000 € par an

⇒ PARTENAIRES : ANAH, services de l'Etat, Conseil Général, Conseil Régional

Action n°6 :
Poursuivre l'entretien et la mise aux normes
du parc locatif social existant

⇒ CONSTAT :

- La rotation est faible et la vacance est inexistante dans le parc locatif social du territoire, excepté dans l'immeuble composé de 30 logements de petite taille à Herbault (6 logements vacants sur 30, dont 4 depuis plus de 3 mois).
- Le parc locatif social souffre généralement d'une image négative.
- Le parc locatif communal compte une cinquantaine de logements, certains sont en médiocre, voire mauvais état. Le plus souvent à faible loyer, son rôle n'est pas négligeable dans l'accueil des ménages à ressources modestes.

⇒ OBJECTIFS :

- Maintenir le parc locatif social des organismes HLM et communal en bon état et attractif.

⇒ DESCRIPTION DE L'ACTION :

↳ **Réhabiliter le parc locatif communal**

Aujourd'hui, près d'une dizaine de logements communaux (à Veuves, Landes-le-Gaulois, Molineuf, Herbault, Saint-Cyr-du-Gault, Onzain) sur une cinquantaine que compte le territoire, ont besoin d'être réhabilités, plus ou moins lourdement. Les communes, notamment les plus petites, ne sont pas toujours en mesure financièrement de mener les travaux d'amélioration nécessaires.

A condition qu'elle prenne la compétence, la communauté de communes pourrait jouer un rôle primordial dans la réhabilitation de ce parc locatif existant, qui complète utilement le parc HLM des bailleurs sociaux. Un ou deux logements par an pourrait être programmé. Les aides de la Région sont d'ailleurs supérieures lorsque la maîtrise d'ouvrage est communautaire.

Estimation du coût : à évaluer selon l'état et les travaux nécessaires à la réhabilitation de chacun des logements.

↳ **Poursuivre l'entretien du parc des bailleurs sociaux et viser la limitation du coût des charges**

Il est important de poursuivre l'entretien régulier du parc de logements pour maintenir leur qualité et leur caractère attractif et ne pas se retrouver avec des ensembles en médiocre état et par conséquent dévalorisés. Le parc collectif d'Onzain devra notamment faire l'objet d'une attention spécifique, il pourrait à l'avenir, connaître un délaissement au profit des individuels.

Il s'agit de veiller à ce que l'augmentation des niveaux de loyer soit mesurée et d'insister en particulier sur les travaux permettant une réduction du coût des charges des locataires (économie d'énergie). L'entretien des abords est également à réaliser avec soin.

La programmation des opérations de réhabilitation est prévue dans les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs.

⇒ **Etablir une veille particulière sur le collectif d'Herbault, voire envisager une restructuration**

Il s'agit tout d'abord, **d'analyser le phénomène de vacance** qui tend à se maintenir dans le collectif d'Herbault : inscription dans la durée ou non (mesure et évolution du phénomène, mobilité), raisons profondes (typologie des logements, niveau de loyer et de charges, forme urbaine du bâtiment, environnement, gestion de proximité...), et d'étudier l'évolution des caractéristiques de l'occupation (âge, degré de précarisation des occupants)... Cela permettra, **si ce déficit d'occupation perdure et s'accroît, d'examiner les conditions et les possibilités techniques et financières d'y remédier :**

- Dans un premier temps, il peut être envisagé de rendre plus attractif cet ensemble : par la mise en place d'un système de gardiennage, la résidentialisation de l'ensemble, la réhabilitation des logements, l'aménagement des abords, la limitation du coût des loyers et des charges...
- Si malgré cela, le problème perdure, il sera peut être nécessaire, dans un second temps, d'envisager une restructuration avec création de logements plus à même de répondre aux besoins des ménages tels que les T3 qui correspondent à la demande provenant notamment de jeunes couples, de couples qui se séparent, de personnes âgées ou d'intégrer un nouvel usage voire de changer l'affectation du bâtiment (développement d'une structure d'accueil spécialisée, d'une activité, d'un équipement).

Une concertation impliquant le bailleur, les élus et éventuellement d'autres partenaires sera nécessaire dans le cas où une décision entraînant des conséquences sur le marché local de l'habitat serait prise.

⇒ MAITRISE D'OUVRAGE : organismes HLM, communes ou communauté de communes si compétence

⇒ POSSIBILITES DE FINANCEMENT :

Aide à la réhabilitation :

- Région Centre : (financement préalable par l'Etat par PALULOS ou PLAI ou PLUS ou PLS obligatoire) aide à la réhabilitation en maîtrise d'ouvrage communale (40%) ou communautaire (60%) calculée sur un coût HT de 969 € / m² de surface utile par logement pour le collectif et de 1032 € / m² pour l'individuel et plafonné à 92 000 € par logement.

⇒ ESTIMATION DU COUT POUR LA CC : réhabilitation du parc locatif social communal, si prise de compétence par la CC : **à déterminer**

⇒ PARTENAIRES : services de l'Etat, organismes HLM, Conseil Régional

POURVOIR AUX BESOINS DES POPULATIONS EN DIFFICULTE

Action n°7 : Développer des produits spécifiques

⇒ CONSTAT :

- Le niveau moyen des ressources des ménages est globalement plutôt confortable, mais la précarité tend à s'accroître : problèmes de solvabilisation, hébergement de fortune, population à très faibles ressources...
- Peu de solutions existent sur le territoire pour faire face aux situations d'urgence (hors SDF accueillis à Onzain), problème se posant plusieurs fois par an.
- La population est âgée principalement dans les communes les plus rurales. Un déficit de places d'accueil médicalisé est pointé sur le canton d'Herbault.
- Le terrain d'accueil des gens du voyage est opérationnel depuis plusieurs mois. Mais la question de la sédentarisation demeure, ainsi que celle des arrêts de caravanes en grand nombre.

⇒ OBJECTIFS : Pallier les situations d'urgence et favoriser l'accès au logement des populations défavorisées.

⇒ DOCUMENTS DE REFERENCE : Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), plan départemental pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri, schéma gérontologique, schéma départemental d'accueil des gens du voyage

⇒ DESCRIPTION DE L'ACTION :

↳ **Réaliser un logement d'urgence communautaire**

Proposer une solution immédiate sur le territoire à des demandes urgentes : séparations avec violence, jeunes à la rue, logement incendié... par la **création d'un accueil transitoire** dans l'attente d'une solution plus pérenne.

Il est préférable que la **maîtrise d'ouvrage revienne à la communauté de communes**, et que ce type d'hébergement puisse répondre aux situations d'urgence intervenant sur l'ensemble du territoire communautaire. Il est possible de recourir à un logement existant.

Estimation du coût de l'opération : 100 000 €

↳ **Développer l'offre en PLA d'Intégration**

Elargir le parc à très faible loyer par le biais du PLA d'Intégration qui est destiné aux ménages cumulant de faibles ressources et des difficultés d'insertion sociale (mode de vie nécessitant un habitat adapté). Les PLA I peuvent être réalisés dans le neuf ou l'ancien, par les organismes HLM, les communes ou la CC. Il est préférable de les produire dans les communes pôles qui disposent de commerces et services de proximité.

L'objectif pourrait être de réaliser de l'ordre de **20% de la production locative sociale totale en PLAI, soit 2 à 4 logements par an.**

↳ **Faciliter l'accès et les mutations internes au parc locatif social des organismes HLM**

L'accès au parc des ménages ayant des dettes de loyer, mais dont le plan d'apurement est respecté doit pouvoir être facilité. Cela permettra d'éviter d'accentuer les difficultés financières ou de gestion de ces ménages.

De la même manière, **les demandes de mutation des locataires devraient pouvoir être mieux prises en considération** surtout lorsque cela leur permet d'améliorer leur situation financière. Le degré de satisfaction relatif au bien-être lié au logement a bien souvent des retombées positives sur le comportement des ménages.

↪ **Elargir les possibilités d'accueil des personnes âgées en structure d'hébergement**

Il s'agit de **mener à terme le projet des deux maisons de retraite médicalisées envisagées à Herbault et Onzain**. Elles devraient contenir chacune 40 lits ainsi que 5 lits de jour, avec possibilité d'agrandissement de 15 lits. Ce projet devrait permettre d'accroître les possibilités d'accueil sur le canton et de réduire les délais d'attente d'entrée dans les établissements existants du secteur. Il doit pouvoir s'intégrer dans le schéma gérontologique dont l'actualisation est en cours de validation.

↪ **Favoriser la sédentarisation et faire avancer la réflexion sur la question du terrain de grand passage à l'échelle départementale**

- La **réalisation de terrains familiaux et / ou d'habitat dit adapté en PLA d'Intégration** doit permettre aux familles qui se sédentarisent ou souhaitent se sédentariser sur le territoire et qui s'installent aujourd'hui plus ou moins dans la légalité, de le faire dans de bonnes conditions pour elles mêmes et pour le voisinage.

Les terrains familiaux sont des terrains bâtis ou non bâtis accueillant jusqu'à 6 caravanes qui constituent l'habitat permanent des utilisateurs. Ils permettent aux familles de disposer d'un « ancrage territorial » sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année. Ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété. L'implication des familles est nécessaire dans la définition du projet d'habitat. Ces terrains doivent être réalisés dans les zones constructibles des documents d'urbanisme.

L'habitat adapté (PLAI) est un logement ordinaire financé en PLAI pouvant comporter des adaptations à la marge (WC ouvrant à la fois sur l'intérieur et sur l'extérieur, auvent pour abriter les caravanes) afin de tenir compte des mutations du mode de vie des gens du voyage qui souhaitent se sédentariser. Sa conception doit pouvoir permettre, en cas de déménagement des premiers occupants, son usage par d'autres locataires. Il est possible de prévoir une mesure d'accompagnement social liée au logement.

Le futur schéma départemental d'accueil des gens du voyage prendra très probablement en compte la question de la sédentarisation non abordée jusqu'alors.

- Face à l'absence de terrain de grand passage dans le Loir-et-Cher, il s'agit de **faire évoluer la réflexion pour aboutir à la création d'un terrain approprié dans le département** et ainsi permettre l'arrêt de caravanes en grand nombre dans un endroit adapté.

⇒ MAITRISE D'OUVRAGE : CC, organismes HLM, communes, Mutualité Française – OPAC 41

⇒ POSSIBILITES DE FINANCEMENT :

- Logement d'urgence : financement subventionné par l'Etat à 50% du prix de revient total de l'opération sur la ligne fongible des subventions PLUS, PLAI et PALULOS.

- Terrains familiaux réalisés par une collectivité locale :

Financements de l'Etat bénéficiant aux collectivités locales : mêmes conditions financières que les aires d'accueil, soit 70% de la dépense totale hors taxe dans la limite d'un plafond de dépense subventionnable de 15 245 € par place de caravane, sous réserve de répondre à un certain nombre de critères.

⇒ ESTIMATION DU COUT POUR LA CC :

- Logement d'urgence : **pour une opération revenant à 100 000 €, le coût restant à la charge de la CC serait de 50 000 €**
- PLAI : pas de coût pour la CC
- Terrains familiaux : **à déterminer**

⇒ PARTENAIRES : services de l'Etat, organismes HLM, Conseil Général, Conseil Régional, caisses de retraite, CAF, bailleurs privés, CDAHR-PACT, Tzigane Habitat

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Action n°8 : Développer des modes de transport en relation avec l'agglomération blésoise

⇒ CONSTAT :

- Le territoire bénéficie des liaisons SNCF à partir des gares de Chouzy, Onzain et Veuves en direction de Blois et Tours et des liaisons des Transports du Loir-et-Cher (TLC) (voir en annexe).
- Mais des difficultés de déplacement demeurent pour les habitants des communes rurales, dont principalement les jeunes et personnes sans moyen de locomotion. Les jeunes ne bénéficient pas des solidarités déployées auprès des personnes âgées.
- Certaines facilités financières sont offertes (Région Centre, Conseil Général), aux demandeurs d'emploi, aux personnes bénéficiant de l'allocation spéciale (ex FNS), du RMI, des ASSEDICS et aux apprentis pour se déplacer en train et en bus (voir en annexe).

⇒ OBJECTIFS :

- Permettre aux personnes non munies de moyen de déplacement autonome dont les jeunes et personnes sans emploi de se déplacer.

⇒ DESCRIPTION DE L'ACTION :

↳ **Améliorer les modes de déplacement au sein du territoire et en direction de Blois**

Afin d'élargir les possibilités de déplacement des habitants de la communauté de communes, il convient, dans un premier temps :

- **D'analyser les besoins** : il s'agit en priorité de faciliter les déplacements des personnes non munies de moyen de locomotion autonome, c'est-à-dire les jeunes, les personnes âgées et les personnes les moins favorisées. Mais d'autres publics peuvent aussi constituer des cibles : actifs, touristes.
- **De déterminer les lieux et équipements à desservir** : au minimum les gares du territoire, principalement celle d'Onzain, certains marchés, les pôles Onzain et Herbault, la ville de Blois...
- **De considérer la desserte existante aujourd'hui** : les Transports du Loir et Cher (TLC), la SNCF.
- **De prendre en compte les caractéristiques du territoire** : un habitat relativement dispersé, des communes rurales éloignées...

Il s'agit, ensuite, d'étudier quel mode de déplacement il est préférable de mettre en place et pour cela de vérifier dans quelle mesure, il peut être possible :

- **d'élargir le réseau urbain** de l'agglomération de Blois aux communes périphériques telles que Chouzy sur Cisse, Chambon sur Cisse, Molineuf,
- **de mettre sur pied un autre type de transport complémentaire** à ce qui existe. Il peut s'agir d'un transport à la demande, d'un système de covoiturage, d'un service en relation avec les taxis locaux... Le mode et les coûts de fonctionnement, la tarification et les recettes attendues devront alors être

déterminés. Il s'agira de définir un système peu onéreux pour les usagers les plus démunis et financièrement acceptable pour la CC. Des expériences menées dans d'autres territoires (voir quelques exemples en annexe) peuvent alimenter la réflexion.

Il semble qu'une étude correctement menée est un préalable indispensable à la mise en œuvre d'un système performant et efficace. Le coût d'une étude préalable peut être estimé environ à 15 000 €.

La réussite d'un tel dispositif nécessite un grand engagement de la part des responsables locaux et une information large des habitants et autres acteurs résidant sur le territoire. Une commission communautaire spécifique pourrait être chargée de travailler sur la question.

⇒ MAITRISE D'OUVRAGE : communauté de communes

⇒ POSSIBILITES DE FINANCEMENT :

⇒ ESTIMATION DU COUT POUR LA CC : **Etude préalable : de l'ordre de 20 000 €**

⇒ PARTENAIRES : services de l'Etat, Conseil Général, Conseil Régional, Pays, SNCF, TLC, Agglopolys, transporteurs, taxis, voire ADEME et Union Européenne.

Action n°9 : Créer un observatoire

⇒ CONSTAT :

- La connaissance et l'analyse des phénomènes en matière démographique et d'habitat du territoire sont peu développées, alors que les évolutions sont rapides.

⇒ OBJECTIFS :

- Renforcer l'esprit communautaire en matière de politique de l'habitat.
- Connaître les évolutions caractéristiques du territoire en matière démographique et d'habitat, vérifier si les effets de la politique de l'habitat menée correspondent aux objectifs souhaités, et la réorienter en cas de besoin.

⇒ DESCRIPTION DE L'ACTION :

⇒ **Mettre en place un système d'observation** permettant d'améliorer la connaissance du marché immobilier et foncier. L'observatoire est un outil d'aide à la décision. Il doit, grâce à une bonne connaissance des phénomènes démographiques et liés à l'habitat, intervenir dans la programmation de la production de logements et vérifier les effets de la politique communautaire menée afin de pouvoir la réajuster si nécessaire.

Il s'agit donc de :

- **Créer un système d'observation** basé sur des informations fiables et actualisables : nombre limité mais pertinent d'indicateurs en matière démographique, socio-économique et relevant du domaine de l'habitat. Plusieurs sources sont mobilisables : communales, INSEE, DGI... Des données à l'échelle de la commune et de la CC seront traitées. Devront en particulier être intégrés :
 - . la demande locative sociale : un suivi précis par les communes devrait permettre de mieux connaître les demandeurs et d'être plus réactifs,
 - . un inventaire mis à jour des lotissements en cours (avec leurs particularités) dans chacune des communes, qui pourra être mis à la disposition des accédants potentiels.
- **Développer des partenariats** avec les lieux d'observation existants tels que l'Observatoire de l'Economie et des Territoires du Loir-et-Cher, afin de limiter la création de bases de données nouvelles.
- **Analyser les données, communiquer** les résultats aux différents acteurs locaux (voir action n°10) .
- **Confier la gestion**, le suivi de l'observation et l'animation de la politique de l'habitat, qui pourrait intégrer le volet dynamisation du parc locatif (voir action n°5) et le soutien aux élus en matière de technicité et d'ingénierie (voir action n°10) , à un agent de la communauté sur un quart de poste.

Les principaux phénomènes à observer et les éléments d'observation sont les suivants :

	Exemples de phénomènes à observer	Éléments d'observation	Source	Périodicité
Evolution démographique	L'accélération de la croissance de population se poursuit-elle ? Qu'en est-il des pôles et des autres communes ?	Population des résidences principales et nombre de résidences principales	Fichier 1386 MTH de la Taxe d'Habitation DGI	1 an
	Quelle évolution du vieillissement : la baisse de la taille moyenne des ménages se ralentit-elle toujours ?	Taille moyenne des ménages	Recensement de la population de l'INSEE	5 ans
	L'accueil des personnes âgées en structure d'hébergement est-il favorisé ?	Délais d'attente dans les établissements d'accueil de personnes âgées	Structures d'accueil de personnes âgées	1 an
Solde naturel et échanges migratoires	Les arrivées de population extérieure se poursuivent-elles et le solde naturel continue-il de s'accroître ?	Nombre annuel de naissances et de décès domiciliés	INSEE, communes	1 an
	Quelles en sont les conséquences sur les effectifs scolaires : accroissement toujours marqué en élémentaire et stabilité en maternelle ?	Effectifs scolaires en maternelle, élémentaire, collège	Inspection Académique (établissements scolaires)	1 an
Contexte économique et social	Les zones d'activités économiques dont notamment celle des « Mûriers » se développent-elles ?	Nombre d'emplois salariés du secteur privé. Nombre d'emplois	UNEDIC	1 an
	Contribuent-elles à l'essor de l'emploi, à la maîtrise du chômage et à l'amélioration du niveau de ressources des ménages ?	Nombre de demandeurs d'emploi	INSEE, ANPE	1 an
	Les migrations de travail s'amplifient-elles, notamment vers les agglomérations blésoise et tourangelles ?	Revenu moyen imposable	DGI	1 an
	Les phénomènes de précarité continuent-ils de s'accroître et quelles sont les catégories de population les plus touchées ?	Lieu d'emploi des actifs ayant un emploi	INSEE	5 ans
	La mobilité des habitants est-elle facilitée ?	Nombre d'allocataires de minima sociaux	CAF, MSA	1 an
	Quel est le degré d'efficacité du logement d'urgence ?	Nombre de personnes en difficulté	Banque alimentaire d'Onzain, Mission locale	1 an
Marché du logement et de la construction neuve	L'augmentation des prix de l'immobilier et du foncier se poursuit-elle ?	Nombre et caractéristiques des ménages hébergés en urgence	Système de transport Suivi de l'occupation du logement d'urgence	1 an
	Les objectifs de production de logements sont-ils respectés en nombre, typologie, type de produit et groupe de communes ?	Le marché foncier répond-il à la demande, les disponibilités foncières sont-elles suffisantes ?	Documents d'urbanisme Foncier acquis avec l'aide de la CC	1 an

Parc locatif social	<p>Les objectifs de la production locative sociale sont-ils suivis en nombre et en gamme de produit ?</p> <p>La vacance dans le collectif d'Herbault se résorbe-t-elle ? Le parc est-il toujours pleinement occupé dans le reste du parc ?</p> <p>Quelle évolution de l'occupation, notamment du parc ancien collectif d'Onzain ?</p> <p>Quelle évolution de la demande de logements ?</p> <p>Le programme d'entretien du parc intègre-t-il les notions d'économie d'énergie et de baisse du niveau des charges ?</p> <p>Quel développement du parc adapté au handicap ?</p>	<p>Nombre et caractéristiques des logements produits en neuf et en acquisition amélioration.</p> <p>Mobilité.</p> <p>Caractéristiques des logements vacants.</p> <p>Suivi de la demande locative sociale, de l'occupation du parc, du niveau des loyers et des charges, de l'adaptation au handicap</p>	<p>Enquêtes PLS (vacance, mobilité) et OPS (typologie et caractéristiques des ménages occupants) de la DRE ou des bailleurs sociaux.</p> <p>Communes et numéro unique (demande) Bailleurs (nombre de logements adaptés au handicap)</p>	<p>2 ans</p> <p>2 ans</p> <p>1 an</p> <p>1 an</p>
Parc privé existant	<p>Quel est le degré d'efficacité du PIG : quels développements du parc de logements à loyer maîtrisé, réduction de l'insalubrité (MOUS départementale), conséquences sur le niveau des loyers et des charges ?</p>	<p>Nombre de logements conventionnés, sortis d'insalubrité</p>	<p>Evaluation du dispositif PIG, ANAH</p>	<p>1 an</p>

⇒ MAITRISE D'OUVRAGE : communauté de communes

⇒ ESTIMATION DU COUT POUR LA CC : ¼ de poste d'un agent communautaire, soit **de l'ordre de 9 000 € par an.**

⇒ PARTENAIRES : communes, fournisseurs d'informations

Action n°10 :

Développer l'information auprès des élus et des particuliers

⇒ CONSTAT :

- La connaissance par les élus des différents outils mis à leur disposition, des aides et subventions proposées aux collectivités en matière d'habitat, d'urbanisme et de foncier, est jugée insuffisante, et les réglementations évoluent.
- L'information des particuliers est également assez peu développée.

⇒ OBJECTIFS :

- Améliorer la connaissance du territoire et des outils existants, faciliter la prise de décision des élus et les soutenir dans la définition et le montage des projets d'habitat.

⇒ DESCRIPTION DE L'ACTION :

⇒ **Informé de la politique de l'habitat**

Communiquer les résultats des analyses produites par l'observatoire auprès des acteurs locaux et de la population. Différentes formes possibles peuvent être envisagées telles que l'organisation de rencontres, à l'image de la journée habitat...

Il s'agit également d'informer la population sur les mesures existantes en matière d'habitat et prises par la CC (PIG futur...) : subventions dans le cadre de la réhabilitation, sur les économies d'énergie...

⇒ **Informé des responsables locaux des outils existants**

Informé régulièrement les élus des évolutions dans les réglementations (exemple : loi Engagement National pour le Logement, subventions du Conseil Général et du Conseil Régional...). Il est possible de confier cette mission au technicien de la CC en charge de l'observatoire, en s'appuyant notamment sur l'ADIL.

⇒ **Mettre en place un soutien en technicité et en ingénierie**

Apporter un soutien aux élus en technicité et en ingénierie, notamment pour le montage de dossiers et les démarches à suivre (lotissements, opérations locatives sociales...). Deux solutions peuvent être envisagées :

- Faire plus largement appel au **CAUE** et à **l'assistance technique fournie par l'Etat** pour des raisons de solidarité et d'aménagement du territoire (ATESAT). Des critères doivent être respectés pour être éligible à l'ATESAT⁷.
- Elargir la mission du **technicien chargé de l'observatoire communautaire qui devra alors détenir des compétences** en matière d'ingénierie pour épauler les communes et la communauté de communes dans leurs projets et leurs réflexions en matière d'habitat. Cet agent pourra également s'occuper de l'animation qu'il est prévu de mettre en place sur le parc locatif : sur le parc privé au travers du PIG, et sur le parc public par le repérage des opérations locatives publiques (plus montage des dossiers...).

⁷ Les communes et EPCI qui peuvent bénéficier de l'ATESAT :

- communes de moins de 2000 habitants dont le potentiel fiscal est inférieur ou égal à 1 206 298 € (pour l'année 2006),
- communes de 2000 à 4999 habitants dont le potentiel fiscal est inférieur à 1 784 779 €,
- communes de 5000 à 9999 habitants dont le potentiel fiscal est inférieur à 2 948 570 €.
- EPCI à fiscalité propre dont la population est inférieure à 15 000 habitants et dont le potentiel fiscal est inférieur ou égal à 1 000 000 €. Ils doivent exercer la compétence.

- ⇒ MAITRISE D'OUVRAGE : communauté de communes
- ⇒ ESTIMATION DU COUT POUR LA CC :
- Information : 2 000 € par an
 - Soutien en technicité et ingénierie : si technicien de la CC, coût compris dans celui de l'observatoire
- ⇒ PARTENAIRES : services de l'Etat, CAUE, ADIL, ADEME, Conseil Général, Conseil Régional

**TABLEAU RECAPITULATIF DES COÛTS IDENTIFIABLES
ESTIMÉS À LA CHARGE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

ACTIONS	COUT IDENTIFIABLE ESTIME POUR LA CC
Action n°1 : Accroître la production de logements en confortant les pôles	Programmation : pas de coût
Action n°2 : Diversifier l'offre de logements selon les parcours résidentiels	Programmation : pas de coût
Action n°3 : Renforcer la production locative sociale essentiellement dans les communes « pôles » et les communes « structurées » ➤ Acquisition amélioration : 1 à 2 logements par an	50 000 à 100 000 € / an (Prise de compétence)
Action n°4 : Développer des outils de maîtrise de l'urbanisation et du foncier ➤ Acquisition foncière	11 000 € / an
Action n°5 : Engager un Programme d'Intérêt Général	Etude préalable : 16 000 € Suivi animation : 24 000 € / an
Action n°6 : Poursuivre l'entretien et la mise aux normes du parc locatif social existant ➤ Réhabilitation du parc locatif communal	A déterminer si prise de compétence
Action n°7 : Développer des produits spécifiques ➤ Logement d'urgence communautaire	50 000 €
Action n°8 : Développer des modes de transport en relation avec l'agglomération blésoise ➤ Etude préalable	20 000 €
Action n°9 : Créer un observatoire	9 000 € / an
Action n°10 : Développer l'information auprès des élus et des particuliers	2 000 € / an

Lorsqu'il est identifié et déterminé, le coût global des actions à la charge de la CC est de l'ordre de : 95 000 à 145 000 euros par an

SYNTHESE GENERALE

L'étude du Programme Local de l'Habitat sur le territoire de la communauté de communes Beauce Val de Cisse a été menée durant l'année 2007. Présentée ci-dessous de manière synthétique, elle est constituée de trois phases :

- Le diagnostic met en évidence les caractéristiques démographiques, socio-économiques et le fonctionnement du marché du logement et leur évolution.
- Les perspectives de développement et les orientations pour l'avenir. Le scénario d'évolution retenu par les élus, est déterminé pour une période de six ans. Il sert de cadre quantitatif aux orientations de la politique de l'habitat.
- Le programme d'actions qui découle des analyses produites, l'objectif étant de mettre en œuvre des actions adaptées aux orientations formulées.

1. Diagnostic : principaux éléments de constat

Les éléments les plus marquants du diagnostic sont résumés ainsi :

■ Evolution démographique :

- Grâce à des apports migratoires (exceptés pour les jeunes adultes), la croissance démographique de la communauté de communes s'est accélérée depuis 1999.
- Le vieillissement de la population est contenu, mais la population est âgée à Onzain et dans les communes à dominante rurale.
- Le taux de chômage est relativement faible et le niveau de ressources de la population globalement élevé, mais la précarité tend à s'accroître.

■ Urbanisme et foncier :

- L'état d'avancement des documents d'urbanisme et des travaux en matière d'assainissement collectif varie selon les communes.
- L'absence d'anticipation en matière d'acquisition foncière communale à moyen et long terme est en partie liée aux faibles ressources communales.
- L'environnement et le cadre de vie sont de qualité, mais des contraintes naturelles et patrimoniales sont relativement fortes dans la moitié des communes, avec une impossibilité de construire à Veuves.

■ Production de logements neufs :

- La demande en logement, qui concerne essentiellement les communes du Nord et de la Vallée de la Cisse, est orientée vers l'individuel. En accession, elle se tourne vers la production neuve pour obtenir des produits à 150.000€.
- Parallèlement au développement démographique, la construction neuve s'accroît. La production est plutôt standardisée et diffuse. Les lotissements sont essentiellement privés et comprennent très peu d'opérations mixtes.

■ Parc privé existant :

- Globalement, le parc non occupé en permanence se réduit, mais reste encore important dans les communes rurales éloignées de Blois.
- La qualité du parc s'améliore, mais demeure une catégorie de logements privés anciens inconfortables, voire vétustes, à loyer et charges élevés.

- Parc locatif social et parc locatif communal :
 - L'image du parc locatif social est souvent négative, alors que 80% des ménages sont éligibles au parc HLM.
 - L'offre locative sociale, plutôt peu développée, est concentrée à Onzain et Herbault et la production actuelle est peu élevée.
 - La rotation au sein du parc est faible et aucune vacance n'est perçue, exceptée dans le collectif d'Herbault.
 - Les mutations sont souvent difficiles à obtenir pour les locataires.
 - La demande de logement est importante, 40% des demandeurs ont moins de 30 ans.
 - Le parc locatif communal est relativement important, mais parfois en médiocre état.

- Accueil spécifique et structure d'hébergement :
 - Les possibilités d'accueil spécifique et notamment d'urgence sont plutôt faibles entraînant un recours aux structures de l'agglomération blésoise.
 - L'attente des personnes âgées à l'entrée des structures d'hébergement médicalisé est relativement longue.
 - Une aire d'accueil pour les gens du voyage a été récemment mise en service. La question de la sédentarisation et des arrêts de grand passage demeure.

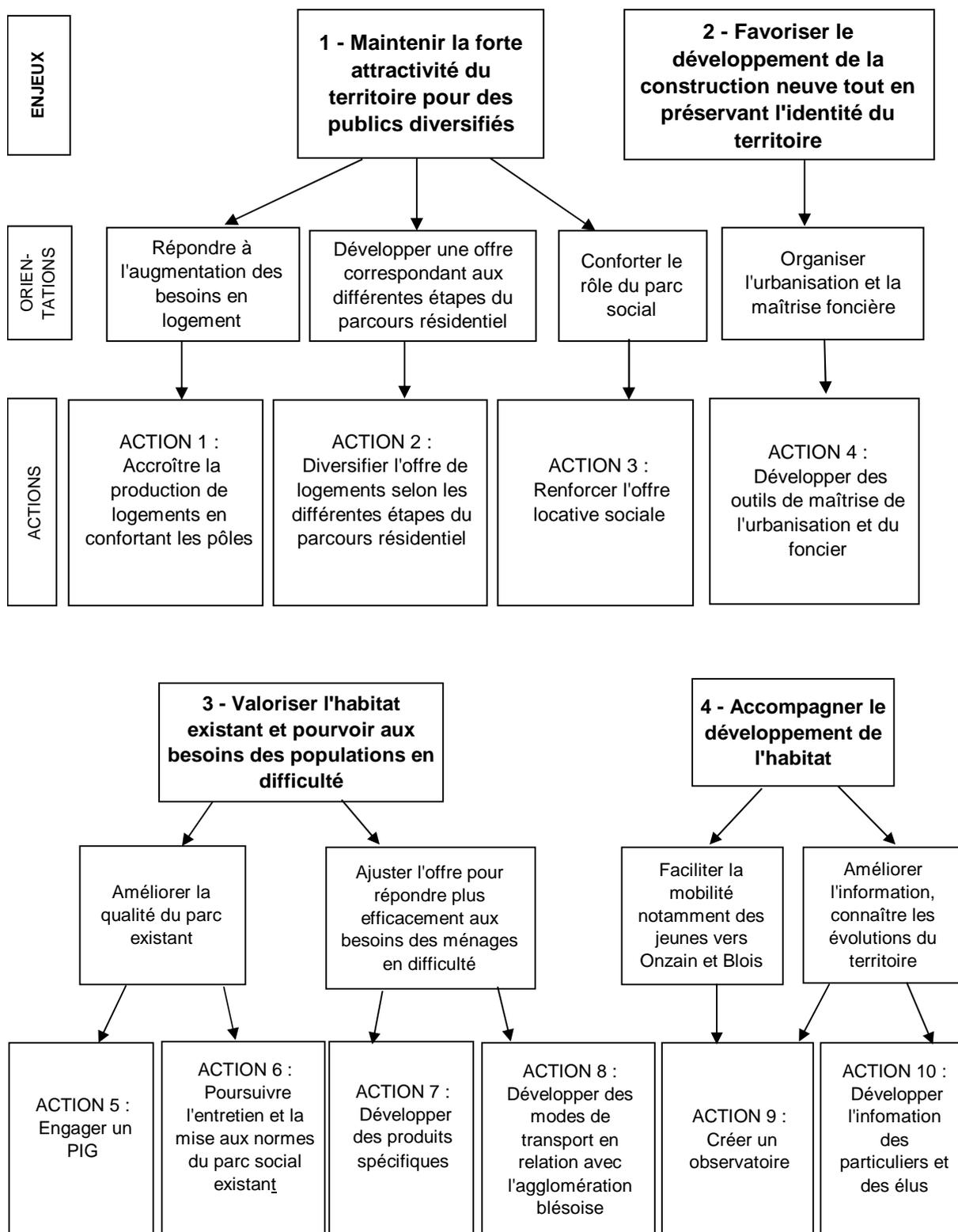
- Contexte économique :
 - L'offre d'emploi est faible et les migrations alternantes importantes. Les jeunes sans moyen de locomotion autonome sont confrontés à des difficultés pour se déplacer.
 - Des actions sont menées en matière économique (zone d'activités à Herbault) et les vallées de la Loire et de la Cisse sont pourvues d'atouts touristiques.
 - Le tissu commercial et d'équipements est peu développé dans les communes rurales, mais des efforts sont menés pour le maintenir et l'accroître.

- Connaissance et observation :
 - La connaissance des aides et des outils mobilisables en matière d'habitat de la part des élus et de la population est peu développée et les attentes des communes en matière de conseils techniques sont fortes.
 - L'analyse de l'évolution des phénomènes démographiques et liés à l'habitat est également peu pratiquée.

2. Orientations stratégiques et scénario d'évolution pour l'avenir

- A partir du diagnostic, quatre enjeux majeurs pour la communauté de communes ont été définis :
 - ↳ maintenir la forte attractivité pour des publics diversifiés,
 - ↳ favoriser le développement de la construction 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 orientations et les actions qui découlent de ces enjeux peuvent être décrites de la manière suivante :



■ Scénario d'évolution : une hypothèse de légère accélération de la croissance

- Trois scénarios ont été élaborés à l'horizon 2014. Ils étaient basés sur :
 - une prolongation de la tendance actuelle : croissance démographique de l'ordre d'une centaine d'habitants en plus par an,
 - un développement démographiquement légèrement supérieur à la période récente : 165 habitants en plus par an,
 - une hypothèse très volontariste impliquant une forte croissance de population : 240 habitants en plus par an.

C'est le scénario intermédiaire qui a été retenu et validé par les élus. Il traduit donc une légère accélération de la croissance démographique par rapport à la période 1999-2005. Avec un taux d'évolution de 1,1% par an, au total, c'est une augmentation de 1500 habitants qui est envisagée entre 2005 et 2014 :

Population sans doubles comptes CC Beauce Val de Cisse	1990-1999	Estimation 1999-05	Prospective 2005-2014
Taux d'évolution annuel de la population	0,62%	1%	1,1%
Variation annuelle du nombre d'habitants	81	137	164
Nombre d'habitants en fin de période	13.483	14.304	15.780

• Conséquences en matière de production de logements

Production annuelle de logements	1990-1999	1999-2007 Estimé	2007-2014 Prospective	<i>Projet d'habitat + diffus / an (1)</i>
CC Beauce Val de Cisse	61	76	104	112

(1) Somme du nombre de logements prévus dans les projets envisagés à court terme, ainsi que du nombre de logements réalisés en diffus estimé ces cinq dernières années, en nombre moyen annuel de logements. Source : entretiens réalisés en commune en décembre 2006 et janvier 2007

Pour répondre aux objectifs de développement fixés, la production de logements devra être de l'ordre d'une centaine de logements en moyenne par an. **Cela correspond à peu près à la somme des constructions projetées à court terme dans les opérations groupées d'habitat et de la production moyenne réalisées en diffus ces cinq dernières années.**

3. Programme d'actions

A partir des 4 enjeux majeurs, le programme d'actions se décline en 10 actions spécifiques.

■ Maintenir la forte attractivité du territoire pour des publics diversifiés

Action n°1 : Accroître la production de logements en confortant les pôles

- Accroître le rythme de production de logements pour la période 2007-2014 : de l'ordre d'une centaine de logements par an
- Prendre en compte les spécificités des communes pour orienter la production :
 - . Communes « pôles »⁸ : 52 logements en moyenne par an
 - . Communes « structurées » : 42 logements en moyenne par an
 - . Communes « à faible pression » : 10 logements en moyenne par an

Action n°2 : Diversifier l'offre de logements selon les différentes étapes du parcours résidentiels

- S'inscrire dans des objectifs de diversification selon la taille : T1-T2 : 9%, T3 : 29%, T4 : 30%, T5 et plus : 32% et le statut d'occupation des logements : accession : 67%, locatif privé : 16%, locatif social : 17%
- Introduire des produits adaptés aux primo accédants : accession sociale dans le cadre du dispositif de location accession et du foncier différé
- Introduire des produits adaptés aux personnes âgées : logements adaptés

Action n°3 : Renforcer l'offre locative sociale essentiellement dans les communes disposant de commerces et de services

- Accroître le rythme de production locative sociale annuelle pour répondre à l'objectif fixé : de l'ordre de 18 logements en moyenne par an.
- Développer la production locative sociale essentiellement dans les « communes pôles » et les communes « structurées » :
 - . Communes « pôles » : 10 logements en moyenne par an
 - . Communes « structurées » : 7 logements en moyenne par an
 - . Communes « à faible pression » : 1 logement en moyenne par an
- Promouvoir l'acquisition amélioration : 1 à 2 logements par an
- Développer l'offre locative sociale également dans le parc privé par le biais du conventionnement : objectif de 20 à 30 logements sur la période du PLH

⁸ Trois groupes de communes aux caractéristiques contrastées ont été constitués. Les communes « pôles » : Onzain, Herbault, Chouzy-sur-Cisse, les communes « structurées » : Chambon sur Cisse, Champigny en Beauce, La Chapelle Vendômoise, Landes le Gaulois, Molineuf, Monteaux, Orchaize, Mesland, Villefrancoeur, les communes « à faible pression » : Coulanges, Françay, Lancôme, Santenay, Seillac, St Etienne des Guérets, St Cyr du Gault, Veuves

■ **Favoriser le développement de la construction neuve tout en préservant l'identité du territoire**

Action n°4 : Développer des outils de maîtrise de l'urbanisation et du foncier

- Organiser le développement communal
 - . Réfléchir au développement souhaité : documents d'urbanisme à actualiser et cartes communales à réaliser
 - . Dégager des espaces à urbaniser et les hiérarchiser
- S'appuyer sur des outils spécifiques existants :
 - . Lutter contre la rétention foncière et faciliter les acquisitions : majoration de la TFPNB, DPU
 - . Minimiser le coût des opérations : PVR, Prêts de la CDC, dation en paiement
 - . Organiser et programmer le développement de l'habitat : réserves dans les PLU pour des opérations mixtes
- Développer des nouveaux modes d'organisation urbaine :
 - . Logements individuels sur des terrains de taille modeste : objectif d'un quart de la production future
 - . Opérations mixtes : mixité intergénérationnelle et sociale
- Produire un foncier suffisant pour répondre aux objectifs de production de logements : 11 à 15 hectares en moyenne par an disponibles en zone U
- Mettre en œuvre une politique intercommunale d'acquisition du foncier : prise en charge par la CC de 50% du coût des intérêts de l'emprunt nécessaire

■ **Valoriser l'habitat existant et pourvoir aux besoins des populations en difficulté**

Action n°5 : Engager un Programme d'Intérêt Général

Engager un PIG visant l'accroissement de l'offre de logements locatifs à loyers maîtrisés, la limitation du coût des charges et la qualité des logements

Action n°6 : Poursuivre l'entretien et la mise aux normes du parc social existant

- Réhabiliter le parc locatif communal
- Poursuivre l'entretien du parc des bailleurs sociaux et viser la limitation du coût des charges
- Etablir une veille particulière sur le collectif d'Herbault, voire éventuellement envisager une restructuration

Action n°7 : Développer des produits spécifiques

- Réaliser un logement d'urgence communautaire

- Développer l'offre en PLA d'Intégration : objectif de 20% de la production locative sociale totale
- Faciliter l'accès et les mutations internes au parc locatif social des organismes HLM
- Elargir les possibilités d'accueil des personnes âgées en structure d'hébergement : maisons de retraite à Herbault et Onzain
- Favoriser la sédentarisation et faire avancer la réflexion sur la question du terrain de grand passage à l'échelle départementale

■ **Accompagner le développement de l'habitat**

Action n°8 : Développer des modes de transport en relation avec l'agglomération blésoise

- Améliorer les modes de déplacement au sein du territoire et en direction de Blois

Action n°9 : Créer un observatoire

- Mettre en place un système d'observation :
 - . Baser l'information sur des indicateurs actualisables et fiables
 - . Développer des partenariats
 - . Analyser les données et communiquer les résultats
 - . Confier la gestion, le suivi de l'observation et l'animation de la politique de l'habitat à un agent de la communauté ou à un organisme spécialisé

Action n°10 : Développer l'information des élus et des particuliers

- Informé de la politique de l'habitat : résultats de l'observatoire
- Informé les responsables locaux des outils existants : réglementations, aides
- Mettre en place un soutien en technicité et en ingénierie destiné aux élus : assistance fournie par l'Etat (ATESAT), le CAUE, ou éventuellement assurée par le futur technicien chargé de l'observatoire communautaire

**TABLEAU RECAPITULATIF DES COUTS IDENTIFIABLES
ESTIMES A LA CHARGE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

ACTIONS	COUT IDENTIFIABLE ESTIME POUR LA CC
Action n°1 : Accroître la production de logements en confortant les pôles	Programmation : pas de coût
Action n°2 : Diversifier l'offre de logements selon les parcours résidentiels	Programmation : pas de coût
Action n°3 : Renforcer la production locative sociale essentiellement dans les communes « pôles » et les communes « structurées » ➤ Acquisition amélioration : 1 à 2 logements par an	50 000 à 100 000 € / an (Prise de compétence)
Action n°4 : Développer des outils de maîtrise de l'urbanisation et du foncier ➤ Acquisition foncière	11 000 € / an
Action n°5 : Engager un Programme d'Intérêt Général	Etude préalable : 16 000 € Suivi animation : 24 000 € / an
Action n°6 : Poursuivre l'entretien et la mise aux normes du parc locatif social existant ➤ Réhabilitation du parc locatif communal	A déterminer si prise de compétence
Action n°7 : Développer des produits spécifiques ➤ Logement d'urgence communautaire	50 000 €
Action n°8 : Développer des modes de transport en relation avec l'agglomération blésoise ➤ Etude préalable	20 000 €
Action n°9 : Créer un observatoire	9 000 € / an
Action n°10 : Développer l'information auprès des élus et des particuliers	2 000 € / an

Lorsqu'il est identifié et déterminé, le coût global des actions à la charge de la CC est de l'ordre de : **95 000 à 145 000 euros par an**

ANNEXES

Liste des participants à la journée habitat

GROUPE 1	
Mr TONDEREAU	Maire Herbault (rapporteur du groupe)
Mr FOUQUET HATEVILAIN	Maire Monteaux
Mr GILBERT	Maire Santenay
Mr IMBAULT	Adjoint Onzain
Mr COURDENT	Conseiller Champigny en Beauce
Mme LAURENCEAU	Adjointe Chouzy sur Cisse
Mme DEVIENNE	Secrétaire de mairie Santenay et Françay
Mr DARDENNE	DDEA Service habitat
Mr HENRIOT	DDEA UTC
Mr LELIEVRE	Jacques Gabriel
Mr LEBERT	OPAC 41
Mr NADOT	Loir et Cher Logement
Mme LARHANTEC	Directrice ADIL
Mr DU DRESNAY	Caisse des Dépôts et des Consignations
Mr PIERRE	Urbaniste CAUE
Mr LETANG	Accessimo Herbault
Mr LEBEGUE	Négocim
Mr BOULARD	Négocim
Mr BRONSART	Bureau d'étude Guy Taïeb Conseil

GROUPE 2	
Mme BAZIER	Adjointe Herbault (rapporteur du groupe)
Mr LEROUX	Maire Veuves
Mme VISET	Maire Seillac
Mr BURNHAM	Maire Coulanges
Mr RUET	Adjoint Herbault
Mr GUILLON	Maire Landes le Gaulois
Mr MONIMART	Adjoint Villefrancoeur
Mme GAULUET	Caisse d'Allocations Familiales
Mme BERNIER	CDAHR-PACT
Mme DEVAULX DE CHAMBORD	DDASS 41
Mr LEGER	ADIL Espace Info
Mr BORBON	DGA OPAC 41
Mme ROMIANT	Confédération Nationale du Logement 41
Mme AUPETIT	DDEA 41 / SHC
Mr LE STRAT	FNARS
Mr TAIEB	Bureau d'étude Guy Taïeb Conseil
Melle GODET	Bureau d'étude Guy Taïeb Conseil

GROUPE 3	
Mr DIARD	Maire Onzain (rapporteur du groupe)
Mr ANGLADE	Adjoint Chouzy-sur-Cisse
Mme STINAT	CC Beauce Val de Cisse
Melle GERGAUD	DDEA Politiques sociales logement
Mme PELERIAUX	Conseil Général 41 Aménagement du territoire et politique de la ville
Mme GAND	Conseil Général 41 UPAS Nord Loire Service social
Mme PESCHARD	J. Gabriel Gérante secteur Nord
Mme FAIVRE	Mission locale de Blois
Mme MECHIN	Bureau d'étude Guy Taïeb Conseil

Autres personnes présentes à la restitution des travaux des groupes	
Mme RADLE	Adjointe La Chapelle Vendômoise, Conseillère Générale
Mme BOURGUEIL	Maire Lancôme
Mme GORRY	SIAB

Liste des personnes rencontrées

Commune, organisme	Nom
Chambon-sur-Cisse	Mr RAYNAUD Maire
Champigny-en-Beauce	Mr GUIMARD Maire
La Chapelle-Vendômoise	Mme LERAY Maire
Chouzy-sur-Cisse	Mr MINOIS Maire
Coulanges	Mr BURNHAM Maire
Françay	Mr DEPUSSAY Maire, Mrs MAUCLAIR et BARBOUX adjoints
Herbault	Mr TONDEREAU Maire
Lancôme	Mme BOURGUEIL Maire
Landes-le-Gaulois	Mme CHAINTREAU adjointe, Mme RIBEIRO secrétaire
Mesland	Mr MARPAULT Maire
Molineuf	Mr CASSY Maire, Mrs GOUJON et DELFAU adjoints
Monteaux	Mr FOUQUET HATEVILAIN Maire
Onzain	Mr DIARD Maire
Orchaise	Mr AYARD Maire, Mr VIGNAT adjoint
Santenay	Mr GILBERT Maire
Seillac	Mme VISET Maire, Mr adjoint
St-Cyr-du-Gault	Mr FESNEAU Maire
St-Étienne-des-Guérets	Mr GAUDIN Maire, Mr adjoint
Veuves	Mr LEROUX Maire
Villefrancoeur	Mr MONIMART adjoint
DDEA Politiques sociales, logement	Melle GERGAUD
Office notarial	Maître HEME DE LA COTE
Agence Laforêt Immobilier	Mr BRION Directeur
ADMR	Mme BONNEAUD
OPAC 41	Mr BORBON Directeur
Conseil Général 41 UPAS Nord Loire Service social	Mme GAND coordinatrice, Mmes FRAVALLE et LANAU assistante sociales
FNARS	Mme VICTOR

Plafonds de ressources et plafonds de loyer
Secteur du locatif et secteur de l'accèsion - Source : ministère 2006

1 - PLAFONDS DE RESSOURCES

SECTEUR LOCATIF

Secteur locatif social, revenu imposable N-2, en euros,

Catégorie de ménage (septembre 2006)	PLAI	PLUS	PLS
1	8 827	16 052	20 868
2	12 861	21 435	27 866
3	15 466	25 778	33 511
4	17 210	31 119	40 455
5	20 135	36 608	47 590
6	22 691	41 256	53 633
Pers supplémentaire	2 530	4 602	5 983

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration. PLUS : prêt locatif à usage social. PLS : prêt locatif social (130% du PLUS).

Secteur de l'amélioration de l'habitat (ANAH propriétaires occupants), revenu fiscal de référence N-2 ou n-1 si plus favorable, en euros

Catégorie de ménage	Normal	Majoré	Très social
1	8478	13043	6521
2	12399	19076	9538
3	14913	22941	11471
4	17422	26802	13401
5	19942	30679	15340
Pers supplémentaire	2512	3863	1932

Pour l'ANAH bailleur (avec conventionnement APL), les plafonds de revenus des locataires sont ceux du PLAI en PST, du PLUS en OPAH et PIHG, du Besson ou du PLS en « intermédiaire »

Autre secteurs locatifs, revenu fiscal de référence N-2

Catégorie de ménage	Lienemann	Besson	PLI
1	10911	21822	21820
2	14667	29332	29138
3	17559	35115	35042
4	21250	42497	42302
5	24941	49879	49763
6	28133	56264	56081
Pers supplémentaire	3196	6389	6255

PLI (Prêt Locatif Intermédiaire (140% PLUS))

SECTEUR DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Revenu fiscal de référence N-1 en PAS-PSLA-PTZ

Catégorie de ménage	PAS	PSLA	PTZ
1	12146	18950	18950
2	17764	25270	25270
3	21364	29230	29230
4	24959	32390	32390
5	28570	35540	35540
6	32168	35540	35540
Pers supplémentaire	3598	0	0

PAS : Prêt d'Accession Sociale, PSLA : Prêt Social Location Accession,
PTZ : Nouveau Prêt à 0%. Vente HLM : plafonds PLI

2 - PLAFONDS DE LOYERS

SECTEUR LOCATIF

Secteur locatif social (en €/m² de surface utile) :

Loyer maximum (du 1 ^{er} juillet 2007 eu 30 juin 2008)	En euros / m ² de surface utile	En euros / mois pour 80 m ² , surface moyenne du logement d'un couple avec 2 enfants
PLAI	4,14	
PLUS	4,67	
PLS	7,01	506

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration. PLUS : prêt locatif à usage social. PLS : prêt locatif social (150% du PLUS).

Secteur de l'amélioration de l'habitat :

Catégorie de prêt	En euros / m ² de surface utile
Très Social (PST, LIP, diffus)	7,53
Très Social (dérogatoire)	5,03
Social (OPAH, LIP, diffus)	4,72
Social (dérogatoire)	5,55

(avec conventionnement APL)

Autres secteurs locatifs (en €/m² de surface fiscale sauf PLI : surface utile) :

Catégorie de prêt	En euros / m ² de surface utile
Lienemann	4,65
PLI	6,63
Besson ancien	7,52
Robien	9,94
Besson neuf	9,18

PLI : prêt locatif intermédiaire (2/3 « Robien »)

SECTEUR DE L'ACCESSION

Vente HLM (en €/m² de surface utile) :

- Neuf : 1785
- Ancien : 1212

Prêt social de location-accession (en €/m² de surface utile)

- Phase locative : 6,62
- Phase accession : 1660

Plafonds de montant d'opération PTZ (en €)

Nombre de personnes	Ancien	Neuf
1	41250	55000
2	61875	82500
3	71250	95000
4	80625	107500
5	90000	120000
6 et plus	99375	132500

Ces montants sont les montants maximaux des coûts d'opération

Le Prêt Social Location Accession (PSLA)

Circulaire n°2006-10 du 20 février 2006 modifiant la circulaire relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession – prêt social de location accession (PSLA)
(Circulaire n°2004-11 du 26 mai 2004)

Depuis mars 2004, une nouvelle forme sociale de location-accession a été développée à travers le prêt social de location-accession (PSLA), dont la circulaire n°2004-11 du 26 mai 2004 a présenté les conditions de mise en œuvre.

Ce dispositif permet à des ménages à revenus modestes, notamment ceux qui ne disposent pas d'un apport personnel, d'acquérir un logement neuf dans des conditions particulièrement sécurisées.

Pour le locataire-accédant le PSLA présente plusieurs avantages et garanties, parmi lesquels :

- la constitution dès la phase locative d'un apport personnel, qui d'une part, sera déduit du montant à verser lors de l'acquisition et, d'autre part, permettra à l'accédant d'expérimenter sa capacité à assurer le paiement des futures mensualités de remboursement du prêt immobilier. Durant la phase locative (d'une durée généralement inférieure à 5 ans), le ménage qui occupe le logement acquitte donc une redevance composée d'une indemnité d'occupation, des charges et d'une part assimilable à une épargne et imputable sur le prix du logement.
- la garantie de relogement en cas de non-levée de l'option, ainsi que des garanties de relogement et de rachat du logement en cas d'échec du projet d'accession ;
- le bénéfice de l'aide personnalisée au logement, calculée sur la base du barème accession y compris en phase locative.

De surcroît, l'accédant bénéficie d'un prix d'achat favorable qui prend notamment en compte la TVA à taux réduit. Ce prix de cession est déterminé dès la signature du contrat de location accession et il est ainsi possible de choisir de lever l'option sans avoir à subir une éventuelle hausse des prix de l'immobilier. Il est également plafonné et dégressif avec le temps. Le bénéficiaire est, en outre, exonéré de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans.

Le PSLA constitue une catégorie particulière de prêt conventionné et est cumulable avec un autre prêt conventionné pour financer l'acquisition du logement.

La revalorisation des plafonds de ressources, intervenue par le décret et l'arrêté du 2 décembre 2005 pour renforcer la cohérence entre les plafonds de ressources et de loyers est de nature à faciliter l'équilibre des opérations. Les plafonds de ressources ont été relevés au niveau de ceux du prêt à 0%.

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources PSLA et PTZ Zones B et C (à compter du 1 ^{er} avril 2007)	Plafonds de loyer en phase locative et plafonds de prix (1)	En € / m ² de surface utile (2) Zone C
1 personne	23 688 €	Phase locative	6,99 € / m ²
2 personnes	31 588 €		
3 personnes	36 538 €		
4 personnes	40 488 €	Phase accession	1 777 € / m ²
5 personnes et plus	44 425 €		

(1) Décret et arrêté du 26/03/04. Circulaire UHC/DH2/n°2006-51 du 17/07/06. (2) augmentée de la moitié de la surface du garage dans la limite de 6 m²

Compte tenu de la réforme fiscale de 2006 (intégration de l'abattement de 20% dans les tranches du barème de l'impôt sur le revenu), tous les plafonds de ressources augmenteront de 25% à compter de la date de prise en compte des revenus de 2006 (01/04/07 pour le prêt à taux zéro, le PAS et le PSLA).

Le Pass foncier

(Source : société des coopératives d'HLM, Ministère)

L'Etat, le 1% Logement et la CDC ont signé une nouvelle convention créant le Pass-Foncier. Ce nouveau dispositif, destiné à faciliter l'accès des ménages modestes à la propriété en dissociant l'acquisition du foncier de celle du bâti, est entré en vigueur au 1er janvier 2007.

Le principe du Pass foncier

Le Pass foncier a pour objet de porter durant 25 ans maximum la partie foncière d'une acquisition immobilière neuve réalisée par des ménages primo-accédants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PSLA.

Il se décompose de deux dispositifs :

- le financement d'une acquisition ou d'une construction par un ménage primo-accédant d'un logement neuf affecté à sa résidence principale, en diffus ou en groupé. Ce dispositif est appelé "*opération accédant*".
- le financement d'une opération PSLA ou d'une fraction d'une opération classique. Ce dispositif est appelé "*opération fléchée*".

Les ménages bénéficiaires

Les bénéficiaires du Pass Foncier doivent respecter simultanément trois conditions :

- être primo accédant de leur résidence principale
- disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA
- être bénéficiaires d'une subvention ou d'un prêt sans intérêt attribué par une ou plusieurs collectivités locales et au moins égal au minimum prévu dans le cadre du prêt à taux zéro majoré (3000 € à 5000 €).

L'instruction des demandes

Opérations accédants

Le CIL est responsable de l'octroi des Pass Foncier pour les opérations "accédant".

Les dossiers de demande doivent comporter les éléments suivants :

- une analyse préalable de la recevabilité juridique et financière du projet d'acquisition (taux d'effort, etc.)
- une évaluation/expertise du prix du foncier (prix du lot en diffus, charge foncière en collectif) et des coûts de construction par un expert indépendant. Le coût de cette évaluation est pris en charge par le CIL et pris en compte dans le montant du Pass Foncier.

Opérations fléchées (PSLA)

Le Pass foncier "opération fléchée" (PSLA) est octroyée par un comité ad hoc regroupant l'Etat, la CDC et l'UESL après avis de la direction régionale de la CDC.

Modalités de portage du foncier

Opérations accédants

Le CIL désigne une personne morale qui se portera acquéreur du foncier (terrain d'emprise en diffus ou nue-propriété du lot de copropriété). Cette personne morale signe dans le même temps un bail à construction au profit du ménage futur accédant et une promesse de cession du foncier au terme du bail sous condition suspensive du paiement du prix afférent du terrain.

Un CIL ne peut désigner qu'une seule personne morale pour porter tous les terrains qu'il aura à financer par un Pass foncier.

Opérations fléchées (PSLA)

Le portage des terrains est assuré par une structure ad hoc gérée par la Caisse des dépôts ou une structure désignée par le CIL. Cette structure signe avec l'organisme promoteur un

bail à construction par parcelle avec promesse de cession du foncier au terme du bail à construction sous condition suspensive du paiement du prix afférent au terrain.

A la levée d'option du locataire-accédant, les droits réels sur le bâti sont cédés à l'accédant qui devient aussi le bénéficiaire de la promesse de cession du terrain.

En cas de non levée d'option, l'accédant bénéficie d'une garantie de relogement et l'organisme constructeur devient propriétaire du terrain après paiement du prix à la structure de portage.

Montant du Pass Foncier

L'accédant bénéficie d'un différé total du coût du portage foncier pendant 25 ans maximum. La durée minimale du bail est de 18 ans et ne peut être inférieur à la durée du prêt le plus long souscrit pour le financement du bâti.

Le Pass foncier ne peut excéder les plafonds suivants (zonage Robien défini par l'arrêté du 19 décembre 2003 modifié) :

En euros	Zone A	Zone B	Zone C
Opération "accédant"	50 000	40 000	30 000
Opération "fléchée"	30 000	25 000	20 000

Modalités d'acquisition du terrain

A l'issue de la période de portage, l'accédant peut :

- soit acquérir le foncier, à un prix égal au prix du foncier à l'origine indexée chaque année sur toute la durée effective du portage au taux de 1,5% pour les salariés du secteur assujetti au 1% ou, pour les autres acquéreurs, au taux de l'inflation dans une double limite inférieure de 2% et supérieure de 4,5%,
- soit renoncer au bénéfice de la promesse de cession du terrain. Dans ce cas, le bail à construction est prorogé. L'accédant verse alors un supplément de loyer dont le montant est égal à la mensualité d'un prêt aux meilleures conditions de marché sur 15 ans. A l'issue de 15 ans, l'accédant est pleinement propriétaire de son terrain.

Fiscalité

Sous réserve de l'adoption de ces dispositions par le Parlement dans le cadre du projet de loi de finances pour 2008, les acquisitions de logement avec un financement Pass foncier devraient bénéficier du taux réduit de TVA à 5,5% ainsi que d'une exonération de TFPB pendant 15 ans.

Sécurisation

Les ménages bénéficiaires d'un Pass Foncier "*opération accédant*" se voient proposer, uniquement durant la phase d'acquisition du bâti, une garantie de rachat de leur logement à des conditions identiques à celles fixées pour le PSLA ainsi qu'une garantie de relogement.

En PSLA, les ménages bénéficient de la sécurisation prévue par les textes.

La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties

(Loi ENL : art.24 / CGI : art. 1396)

Afin de lutter contre la rétention foncière, la loi ENL donne possibilité aux communes, par délibération du conseil municipal, de majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé d'une valeur forfaitaire de 0,50€, 1€, 1,50€, 2€ , 2,50€ ou 3€.

Par cette aggravation de la fiscalité, l'objectif est d'inciter les détenteurs de foncier constructible à construire ou à s'en séparer au profit de personnes ayant l'intention de construire. A défaut, ces ressources supplémentaires peuvent aider les maires à mettre en œuvre la politique d'urbanisation souhaitée pour leur commune. Un certain nombre de terrains ne peuvent être soumis à cette majoration. La surface retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1000 m², ce qui revient à ne pas appliquer la majoration aux parcelles de moins de 1000 m².

Les prêts Gaïa de la CDC

Source : la lettre de la caisse des dépôts

Face au coût et à la rareté du foncier disponibles pour la construction de logements sociaux, la Caisse des Dépôts a lancé deux prêts, disponibles depuis la fin de l'année 2005 :

- **Prêt Gaïa portage foncier court terme :**

D'une durée maximale de 15 ans, à taux révisable (en fonction du taux du livret A), ce prêt offre la souplesse nécessaires aux collectivités et aux organismes HLM pour saisir les opportunités foncières ou immobilière et constituer des réserves, pouvant accueillir divers types de projets d'aménagement et de construction. Ce prêt peut être bonifié par une collectivité territoriale. Un engagement sur un pourcentage minimum de 25% de logements sociaux à réaliser sur le terrain est requis.

- **Prêt Gaïa long terme :**

Ce prêt s'adresse aux collectivités territoriales, à leurs groupements et établissements fonciers. D'une durée pouvant aller jusqu'à 60 ans, à taux révisable, il est destiné à l'acquisition de terrains pour les mettre à disposition par bail (construction ou emphytéotique) aux organismes de logement social. Il permet ainsi de dissocier la charge financière liée à l'acquisition du foncier et celle liée à la construction du bâti. Grâce à sa durée exceptionnelle, le montant des échéances est réduit, condition indispensable au lancement de nouvelles opérations.

Taux : celui des prêts portage foncier en vigueur, indexé sur le livret A, soit 2,75% depuis le 1^{er} février 2007.

La Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)

Participation versée par les propriétaires riverains pour financer au moins partiellement des travaux d'aménagement d'une voie et de réseaux correspondants. Terrains ou parties de terrains situés dans une bande de 80 m de part et d'autre d'une voie, participation calculée au prorata de la surface du terrain. Le conseil municipal peut exclure les terrains qui ne peuvent supporter de construction et peut exonérer les locatifs sociaux. Hors ZAC ou PAE, mais vient s'ajouter à la TLE. Simple délibération du conseil municipal. Dans toutes les communes avec ou sans document d'urbanisme. Ensuite une délibération propre à chaque aménagement fixe les barèmes des contributions (études, acquisitions foncières, travaux) par m². La PVR est due à compter de la construction sur le terrain (délivrance du permis de construire ou de lotir). La commune ne peut percevoir de PVR de terrains déjà construits ou des propriétaires qui choisissent de ne pas construire.

Atouts : évite aux communes de recourir aux procédures complexes tel Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) et Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Permet de financer de petits tronçons de voies pour l'implantation que quelques terrains seulement (communes rurales). Permet à terme d'obtenir un préfinancement par les propriétaires fonciers.

Inconvénients : non adapté à certains secteurs ou certaines communes rurales où les constructions sont peu nombreuses et qui sont soumis à une urbanisation progressive qui relève de la volonté de chaque propriétaire foncier.

Carte communale

Document simple sans règlement qui délimite les secteurs où peuvent être délivrés des permis de construire. La carte communale permet de fixer des règles de façon transparente dans le domaine de l'urbanisme entre les habitants et les autorités ou entre les communes et les services de la préfecture. En l'absence de carte communale, l'urbanisation est conditionnée par la règle de la constructibilité limitée qui autorise les constructions seulement dans les parties déjà urbanisées ou sur les terrains situés en immédiate proximité. La carte communale offre la possibilité de modifier cette règle en ouvrant de nouvelles zones d'urbanisation et des zones protégées à proximité des villages et des hameaux. Ainsi elle accompagne un projet de développement ou une volonté de préservation d'une zone agricole, d'un paysage ou d'un patrimoine architectural de qualité.

Elle contient un rapport de présentation qui explique de manière synthétique les raisons qui ont permis de définir les secteurs constructibles à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'environnement, et des documents graphiques. Ces cartes délimitent les parcelles pouvant accueillir des constructions. C'est un document opposable aux tiers. Elle permet d'instaurer un droit de préemption à la commune sur des parcelles déterminées. Celui-ci donne la possibilité à la commune de se porter acquéreur prioritaire des biens en voie d'aliénation. Ces parcelles doivent être définies dans la carte des communes et l'utilisation de ce droit motivé par la réalisation d'un projet d'aménagement

Tarifification spécifique destinée aux demandeurs d'emploi et jeunes

- **Demandeur d'emploi :**
 - **Un chéquier** permet la délivrance de titres de transport gratuits en 2ème classe, dans tous les trains (hors TGV, Corail de nuit et TéoZ) et autocars TER Centre, circulant en région Centre. Il constitue pour les demandeurs d'emploi de la région Centre une aide à la mobilité pour les nombreux déplacements occasionnés par leurs démarches.
Les demandeurs d'emploi doivent être inscrits dans une ANPE de la région Centre et habiter en région Centre. Le chéquier est à retirer dans les agences ANPE de la région Centre. Il comporte 20 chèques qui sont valables un an. Les billets émis sont valables pour une durée de un jour.
- **Demandeurs d'emploi, bénéficiaires de l'allocation spéciale (ex FNS), du RMI et des ASSEDICS**
La carte HEGOA donne droit à la gratuité sur l'ensemble du réseau de lignes départementales TLC.
- **Apprentis :**
C'est avec l'objectif d'aider les apprentis à se déplacer dans le cadre de leur apprentissage que la carte TER Apprenti a été conçue : elle permet d'avoir 50 % de réduction, du 1er septembre au 30 juin de l'année suivante pour tous les parcours entre le domicile et lieu de formation ou de stage dans les trains 2ème classe et les autocars de la région. Mais on peut compter aussi sur 50 % de réduction du 1er juillet au 31 octobre sur l'ensemble de la région Centre. D'un coût de 30€, elle s'adresse aux apprentis de moins de 26 ans à la date du contrat, résidant en région Centre et effectuant leur apprentissage ou formation
- **Jeunes de moins de 26 ans inscrits sur le programme TRACE :**
Pour les jeunes inscrits sur le programme Trajet d'Accès à l'Emploi en démarche d'insertion professionnelle : gratuité du permis de conduire (prise en charge par la Région Centre et l'Union européenne).

Transport sur le territoire

Desserte en transport en commun existant sur le territoire de la CC Beauce Val de Cisse :

Les Transports du Loir et Cher (TLC) :

Les lignes 7, 8 et 9 des Transports du Loir et Cher (TLC) desservent 16 communes du territoire communautaire :

- . La ligne 7 Blois / St Cyr du Gault dessert les communes de : Coulanges, Chambon-sur-Cisse, Molineuf, Orchaie, Herbault, Seillac, Onzain, Santenay, St-Etienne-des-Guérets et St-Cyr-du-Gault.
- . La ligne 8 Blois / Montoire dessert les communes de : Herbault, Landes-le-Gaulois, Lancôme.
- . La ligne 9 Blois / Vendôme dessert les communes de : La Chapelle-Vendomoise, Villefranoeur, Champigny-en-Beauce.

La desserte de ces lignes durant les périodes scolaires, hors passages spéciaux du mercredi, samedi ou vendredi soir (orientés vers les scolaires) est la suivante :

➤ Des communes de la CC vers Blois :

- Les 16 communes bénéficient d'un passage autour de 7h
- Autres passages :
 - . Herbault, Orchaie, Molineuf, Chambon-sur-Cisse, Coulanges : vers 8h
 - . Landes le Gaulois : vers 13h
 - . Champigny-en-Beauce : vers 13h, 17h, 18h50
 - . La chapelle Vendômoise : vers 19h
 - . (Plus quelques passages le mercredi, samedi ou vendredi)

➤ De Blois vers les communes de la CC :

Coulanges, Chambon-sur-Cisse, Molineuf, Orchaie, Herbault, Seillac, Onzain, Santenay, St-Etienne-des-Guérets et St-Cyr-du-Gault : 1 à 3 passages compris entre 16h et 18h15 au départ de Blois
Landes le Gaulois : un passage à 12h15 et 4 entre 16h et 18h15 au départ de Blois.

➤ Des communes de la CC vers Vendôme (au départ de Blois) :

La Chapelle Vendômoise : 2 passages le matin, un à 12h40 et 4 compris entre 16h20 et 18h40.
Champigny : passages vers 7h, 13h, 17h50, 19h
Villefranoeur : passages vers 12h50, 3 entre 16h30 et 19h

SNCF

Du territoire vers Blois (aller retour)

Veuves-Monteaux, Chouzy : arrêts vers 7h20, 13h, 17h, 18h, 19h
Onzain : 16 à 19 passages dans la journée