

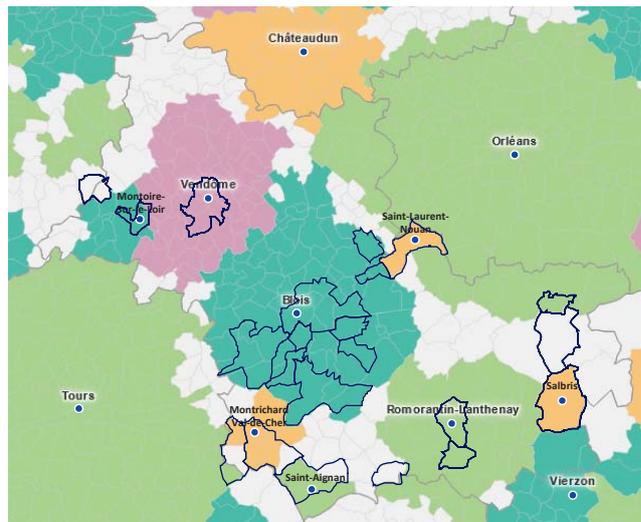
## Portrait de la ruralité en Loir-et-Cher



Cette présentation dresse un rapide portrait, à travers quelques thématiques, de la **diversité des espaces ruraux qui composent le Loir-et-Cher et des dynamiques en œuvre**. L'analyse réalisée sur la base de la définition de la ruralité proposée par l'INSEE permet d'identifier des fragilités mais aussi de mieux mesurer un ensemble d'atouts. Les spécificités locales n'y sont quasi pas abordées.

# 85 % des Loir-et-Chériens résident dans l'aire d'attraction d'une ville

## Les aires d'attraction des villes



... et la moitié dans l'aire d'attraction d'un pôle de plus de 50 000 habitants (Blois ou Orléans)

□ Commune appartenant à une unité urbaine



D'après source : INSEE 2020

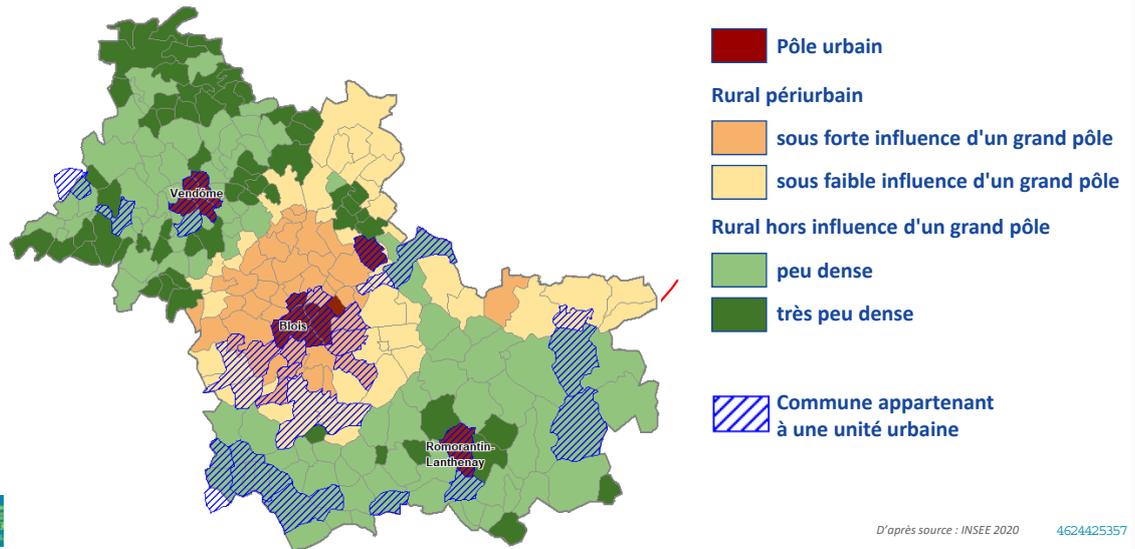
4624425357

En Loir-et-Cher, la majorité des communes sont situées dans l'aire d'attraction d'une ville, représentant 85 % de la population du département. L'aire d'attraction de Tours s'arrête aux portes du département, celle d'Orléans englobe une partie des communes de la bordure Est.

Jusqu'en 2020, l'Insee caractérisait le rural par opposition à l'urbain et **toutes les communes qui n'appartenaient pas à une unité urbaine étaient considérées comme rurales.** On en entend par unité urbaine un regroupement de plus de 2 000 habitants dans un espace présentant une certaine continuité du bâti.

# La ruralité redéfinie par l'INSEE : du périurbain au très peu dense éloigné des grands pôles

## 4 types d'espaces ruraux distincts



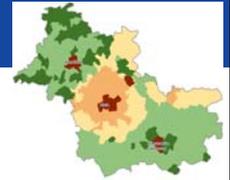
L'INSEE propose désormais une **nouvelle définition** des espaces ruraux, qui **prend en compte la notion de densité de population et les liens existants avec les pôles d'emploi et de services des pôles urbains de plus de 50 000 habitants**. Seuls 2 pôles sont donc pris en compte pour le Loir-et-Cher : Blois et Orléans.

**4 catégories d'espaces ruraux** se dessinent, allant des communes rurales très peu denses, hors influence d'un grand pôle, aux communes sous forte influence d'un pôle.

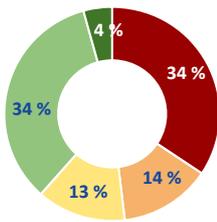
**Le rural peu dense** représente le **plus grand nombre de communes** du département (**40 % ; 34 % de la population**). **Plus d'une commune sur 5 se situe en rural très peu dense** : il s'agit principalement de communes de très petite taille (2 seulement comptent plus de 500 hab.).

On retrouve des petits pôles urbains de 2 000 à 5 000 hab. dans les territoires ruraux périphériques comme dans le rural peu dense (une douzaine chacun).

# Le rural périphérique a bénéficié d'une belle dynamique jusqu'en 2015

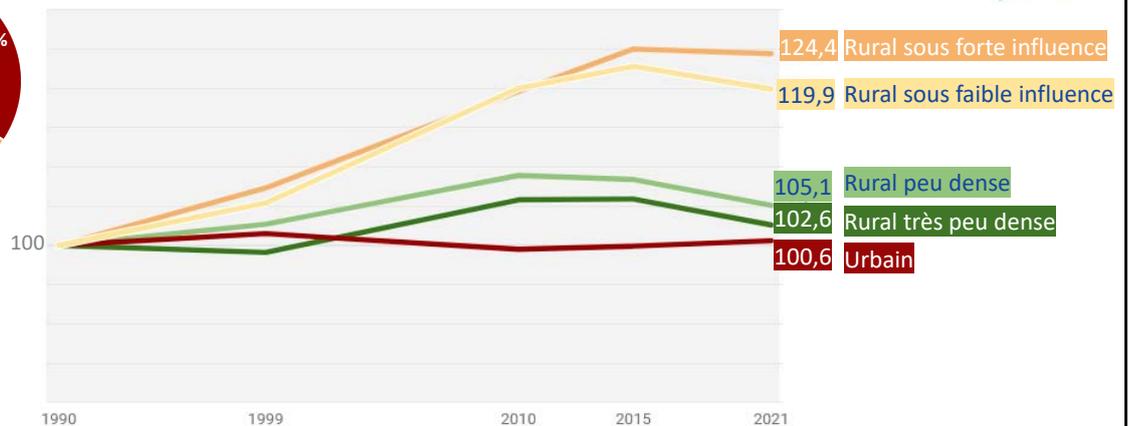


Répartition de la population



D'après source : INSEE - RP 2021

Evolution de la population base 100 en 1990



D'après source : INSEE 4624425357

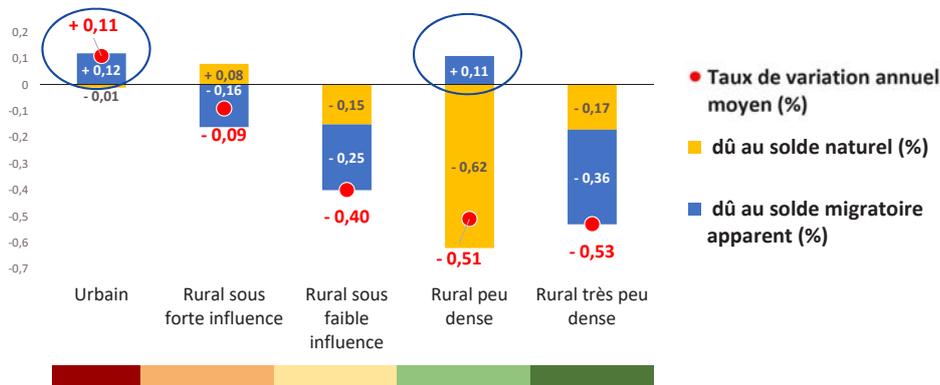
Selon cette nouvelle définition, 2/3 des habitants du département vivent en territoire rural.

Sur une **période de 30 ans**, alors que les **pôles urbains** n'ont enregistré que de **faibles évolutions** de population, les **territoires sous influence d'un grand pôle se sont fortement développés jusqu'en 2015**, avant de connaître un léger recul, plus marqué dans les communes de seconde couronne, sous faible influence de ces pôles.

Parallèlement, les **territoires hors influence d'un grand pôle** ont bénéficié d'un **court regain de croissance démographique au début des années 2000** suivi d'une inflexion, notamment liée au **vieillissement** plus prononcé de la population dans ces territoires.

# Une croissance démographique nettement ralentie sur la dernière période

Taux de variation annuel moyen de la population entre 2015 et 2021



D'après source : INSEE 2021

4624425357

On peut décomposer ces évolutions sur la dernière période connue (2015-2021).

Le **solde naturel** a jusqu'alors **mieux résisté dans 2 types d'espace** :

- **L'urbain**, qui recense **davantage de jeunes**. Depuis plusieurs années le nombre de décès y est supérieur au nombre de naissances.
- dans les **espaces ruraux sous forte influence urbaine**, où résident une plus forte proportion d'habitants en âge d'être **actifs et moins de seniors de 75 ans ou plus**.

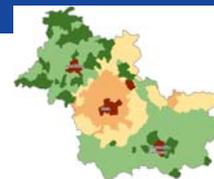
Dans les **autres espaces**, le **vieillissement** est davantage **accentué**. Les **pertes de population** y sont plus **importantes** (de - 0,4 % à - 0,53 % par an sur la période 2015-2021), **en particulier dans le rural peu dense** où le **déficit naturel** est important et **ancré** depuis plus de 20 ans.

Contrairement aux autres types d'espaces ruraux, ces territoires peu denses **demeurent attractifs**, et dans des **proportions équivalentes à celles observées en milieu urbain**. Cependant, le gain de population, dans le jeu des arrivées et départs, est loin d'y être suffisant pour compenser les pertes naturelles.

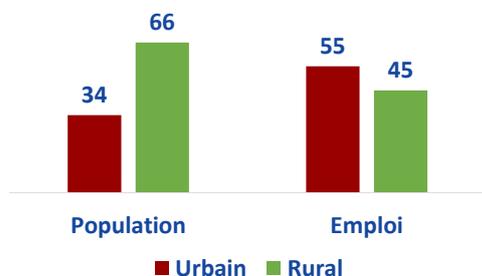
# Résider dans le rural, travailler dans l'urbain...

## Les territoires ruraux :

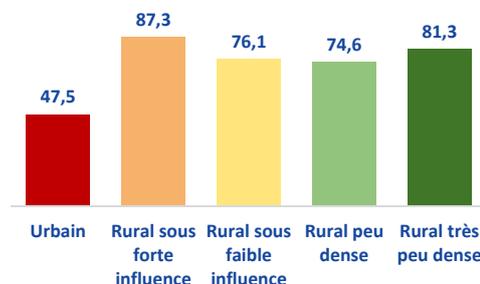
- 2 habitants sur 3
- moins d'un emploi sur 2



Poids dans le total Loir-et-Cher (en %)



Part des actifs travaillant hors de leur commune de résidence (en %)



D'après source : INSEE 2021

4624425357

Alors que les 2/3 des habitants résident dans un territoire rural, plus de la moitié des emplois sont localisés en zone urbaine.

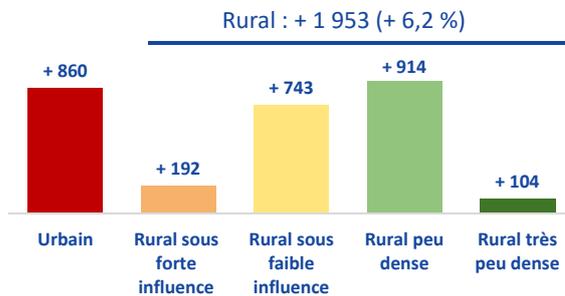
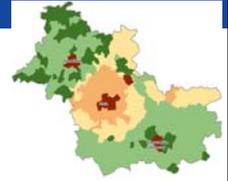
Au cours de la dernière décennie, **l'emploi total a fortement reculé dans les territoires les plus éloignés des grands pôles** (- 6 % entre 2010 et 2021, soit près de 2 200 emplois en moins) alors qu'il est **plutôt stable en rural périphérique** et en légèrement progression dans les pôles urbains.

La **concentration de l'emploi** semble donc s'être encore **poursuivie**, générant des flux domicile-travail toujours plus nombreux.

**Plus des ¾ des actifs résidant dans les territoires ruraux travaillent hors de leur commune de résidence.** Cette proportion est encore plus élevée dans le rural très peu dense et surtout dans les communes de première couronne (près de 9 actifs sur 10).  
On mesure ainsi **l'enjeu sur ces territoires en termes de mobilité.**

# Une évolution récente de l'emploi favorable en milieu rural...

## Evolution du nombre d'emplois salariés privés (hors agriculture) entre 2019 et 2023



Rural : + 1 953 (+ 6,2 %)

**2 800 emplois salariés privés supplémentaires entre 2019 et 2023**

**dont près des 2/3 dans les espaces ruraux**

D'après source : URSSAF 2024 (emplois salariés privés hors agriculture)

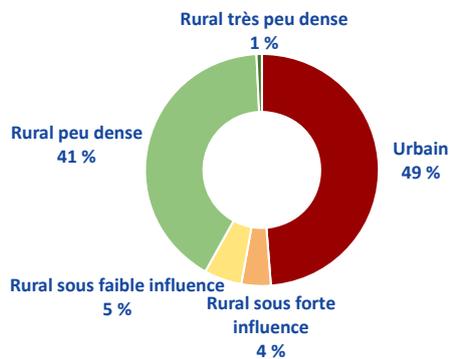
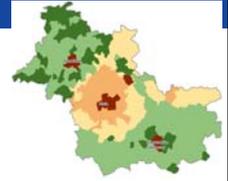


4624425357

Au cours de la période récente (2019-2023, pour laquelle les données disponibles sont encore partielles), le département enregistre une hausse de 2 800 emplois salariés privés (hors agriculture), dont les 2/3 dans les espaces ruraux où l'agriculture et l'industrie sont davantage représentées (3 emplois /10).

## ... et de multiples projets, des besoins en main d'œuvre

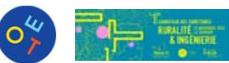
### Projets de recrutement identifiés dans le cadre des enquêtes menées par l'OET en 2022-2023



**1 poste identifié sur 2  
en milieu rural**

D'après sources : Enquêtes OET auprès des entreprises, des acteurs du tourisme  
(en nombre d'emplois permanents) et des collectivités territoriales

4624425357



En 2022 et 2023, l'Observatoire a mené une **série d'enquêtes** auprès des chefs d'entreprises, des acteurs du tourisme<sup>1</sup> ainsi que des collectivités territoriales qui a permis de **repérer plus de 2 300 postes à pourvoir** à l'échelle du Loir-et-Cher (principalement dans les entreprises). **La moitié** de ces emplois sont **localisés en milieu rural**, en particulier dans les secteurs plus éloignés des grands pôles (généralement moins résidentiels que les territoires sous influence urbaine).

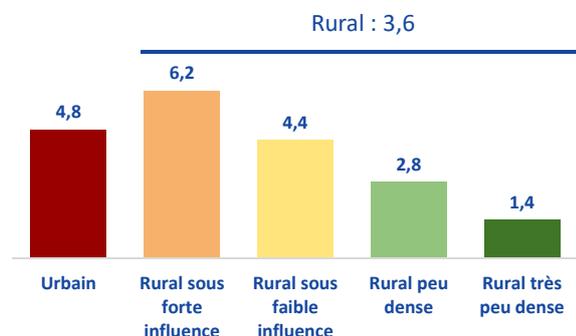
Si certains projets sont d'ampleur (à l'image du Triangle à Morée ou de Vuitton à Azé), d'autres, plus modestes, se répartissent dans de nombreuses communes (112 communes situées dans les territoires ruraux), parfois de petite taille.

<sup>1</sup> – Pour le tourisme, seuls les emplois permanents sont pris en compte dans cette analyse.

# Une dynamique de construction plus soutenue dans les territoires sous influence d'un pôle...

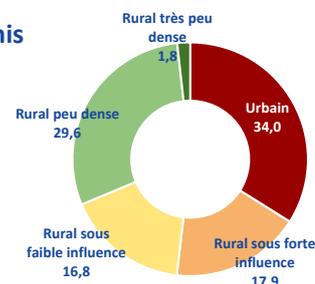
... notamment dans les communes sous forte influence d'un pôle

Taux de construction nouvelle 2015-2022  
(en date réelle)



Près de 7 300 logements mis en chantier entre 2015 et 2022 en Loir-et-Cher dont 60 % dans l'espace rural ; 65 % en 2021-2022

Répartition (en %) du nombre de logements mis en chantier en 2021-2022  
(en date réelle)



D'après source : INSEE - RP, SITADEL2 (en date réelle) - 2015-2022  
Taux de construction nouvelle : nombre de logements mis en chantier entre 2015 et 2022 pour 100 logements en 2015

4624425357

Face à l'implantation ou au développement de nouvelles entreprises, se pose la question de l'accueil de populations potentiellement nouvelles, et donc du logement dont l'offre n'est pas toujours en adéquation avec la demande.

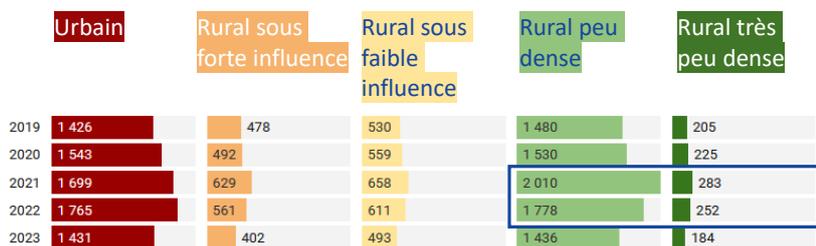
On peut mesurer la **dynamique de construction** en rapportant le **nb de mises en chantier de logements par rapport au parc existant** en début de période. Entre 2015 et 2022, cette dynamique apparaît sensiblement **plus forte dans les territoires sous forte influence des pôles blésois ou orléanais** (avec un taux de 6,2 %) ainsi que dans le Controis.

Après une période assez atone, la construction de logements nouveaux a connu **2 années plus favorables suite à la crise sanitaire, dans l'urbain comme dans les territoires ruraux**. Ces derniers ont recensé près des 2/3 des constructions nouvelles de 2021 et 2022, dont une part en progression dans le rural peu dense (près de 30 % contre 24 % entre 2015 et 2019).

Ce rebond ne s'est toutefois pas poursuivi en 2023, comme le souligne le **recul important du nombre d'autorisations** de construction de logement.

# Forte hausse des transactions immobilières suite à la pandémie

## Nombre de transactions de maisons et d'appartements réalisées par année selon le territoire



**Un gain d'attractivité dans les territoires peu denses**  
(Perche, Vendômois et une partie de la Sologne).

Evolution 2019-2021 en %



D'après source : CEREMA - DV3F - Juillet 2024



4624425357

Comme dans de nombreux territoires situés à proximité de l'Île de France, la **pandémie** a eu un **impact significatif sur le marché immobilier des territoires de Loir-et-Cher**, avec une accélération du rythme des transactions, notamment en 2021.

Cette **progression** concerne les différents types de territoires mais a été plus **remarquable** encore **dans les territoires ruraux hors influence des grands pôles** : le **nombre de transactions** de maisons et d'appartements y a augmenté de **+ 36 % entre 2019 et 2021**, soit une hausse presque 2 fois plus forte qu'en milieu urbain.

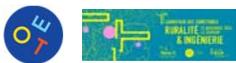
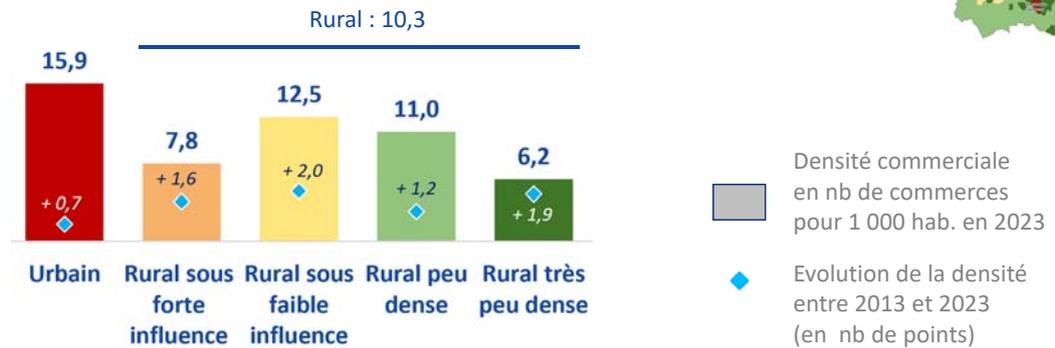
Ce regain d'attractivité a notamment bénéficié au **Perche**, au **Vendômois** et à **une partie de la Sologne**.

La **dynamique ne s'est cependant pas prolongée en 2023**, le volume de transactions se situant au plus bas depuis 5 ans dans tous les types de territoire.

Les prix, qui s'étaient envolés au cours de la période, restent dans l'ensemble à des niveaux élevés.

# Une offre commerciale plus réduite en milieu rural mais qui se renforce et se diversifie

## La densité commerciale en 2023 et son évolution en 10 ans



D'après sources : CCI, CMA, Observatoire – 30 sept 2023, Insee – RP 2021 4624425357

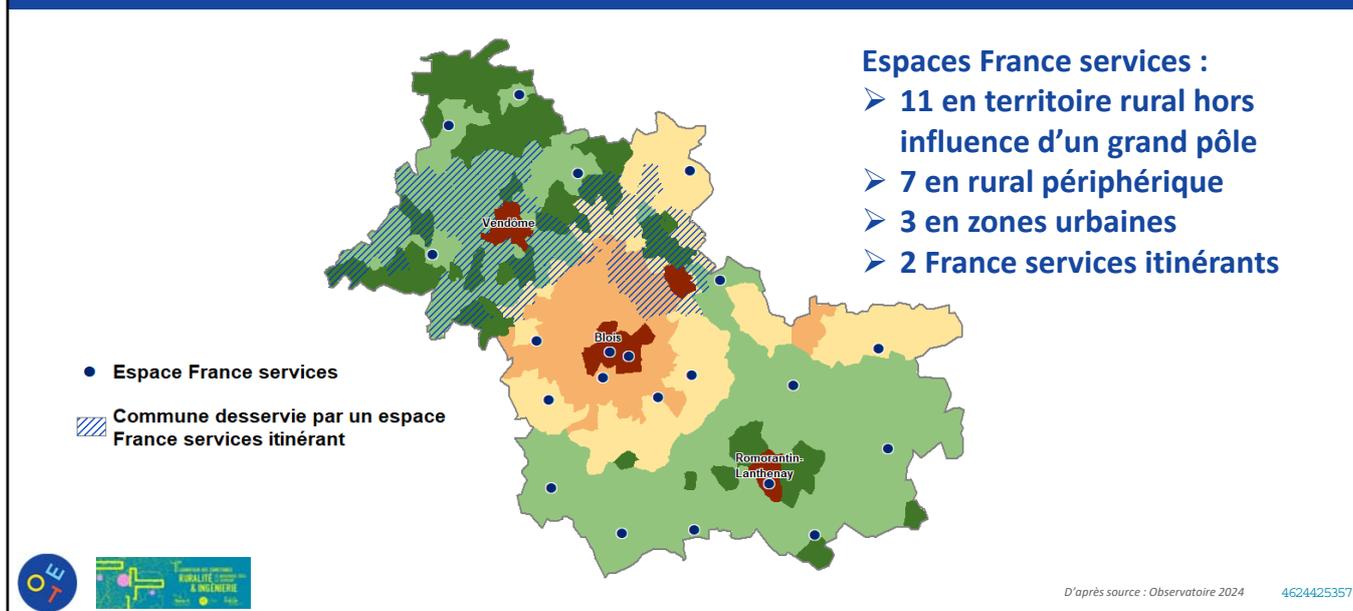
Si on porte un regard sur l'offre commerciale, on constate que plus de la moitié des commerces du département se répartissent dans les territoires ruraux.

La **densité commerciale** (mesurée en nb de commerces pour 1 000 habitants) est **sensiblement inférieure à celle des zones urbaines** (5,6 points d'écart) avec néanmoins des **disparités importantes** :

- Le commerce est moins développé dans **les territoires de première couronne**, davantage **tournés vers les grands pôles** qui concentrent une offre diversifiée, avec des **commerces aisément accessibles**, pour partie **localisés** en limite de la ville **sur les principaux axes de communication** ou bénéficiant d'une **desserte en transport collectif**.
- La densité commerciale la plus faible concernent les **espaces ruraux très peu denses**, les plus **vieillissants**. Les besoins en termes de commerce y sont donc différents. Ces territoires sont aussi davantage confrontés aux problématiques d'**éloignement** et de **mobilité**.
- La densité commerciale est presque 2 fois supérieure dans les 2 autres types de territoire.

En 10 ans, **elle s'est renforcée dans tous les types de territoires** et plus nettement dans le rural que dans l'urbain. Cette évolution **ne se traduit pas nécessairement par l'ouverture ou la reprise de locaux commerciaux** mais plutôt par la **mise en place de nouvelles pratiques** comme la livraison à domicile, de nouveaux commerces ambulants, l'installation de distributeurs (alimentaires ou autres) ainsi que par le **développement d'activités de services aux particuliers** (hygiène, santé, beauté, etc.).

# Une répartition plutôt équilibrée des espaces France services



Afin de maintenir ou de renforcer la présence des services publics de proximité, l'Etat a accompagné, depuis 2020, le **développement d'un réseau d'espaces France services** (dans le prolongement des Maisons de services au public).

Ces **guichets regroupent sur un même site plusieurs administrations et permettent aux usagers de bénéficier d'un accompagnement dans leurs démarches du quotidien, y compris sur les aspects numériques.**

**11 espaces France services** sont ouverts **en territoire rural hors influence d'un grand pôle, 7 en rural périphérique et 3 en zones urbaines.** La Communauté d'agglomération Territoires vendômois et la communauté de communes Beauce Val de Loire desservent l'essentiel de leur territoire par un service itinérant.

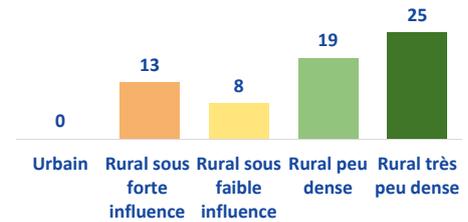
Une partie de ces structures **accueillent** également dans leurs locaux des **permanences** assurées par différents **partenaires.**

Parallèlement, le Conseil département, en lien avec son nouveau Schéma unique des solidarités, a réorganisé ses services d'action sociale territoriale avec l'ouverture progressive de **12 Maisons départementales des solidarités** et d'une dizaine d'antennes. Certains points d'accueil sont ou seront communs à terme avec les France services.

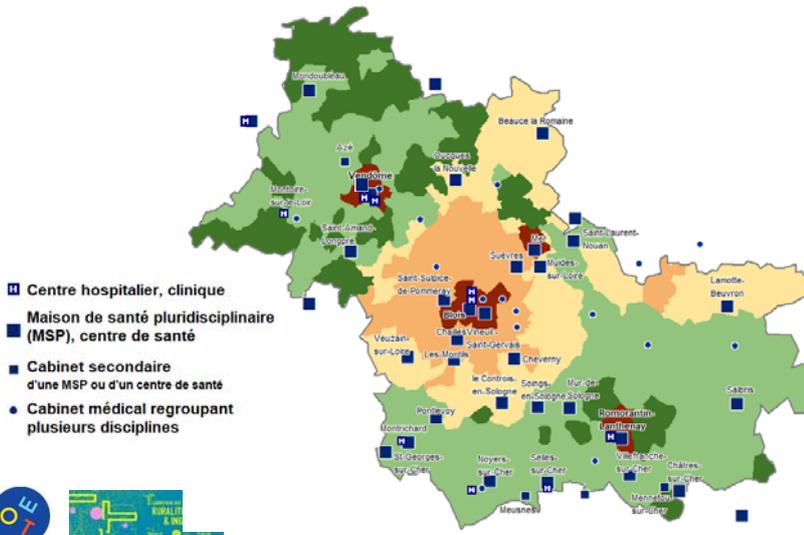
# Un maillage de structures d'exercice regroupé en santé qui se renforce

## Les structures d'exercice regroupé en santé

Part (en %) de la population résidant à plus de 10 min en voiture d'une commune regroupant au moins un médecin généraliste, un infirmier libéral et une pharmacie



**En rural hors influence d'un grand pôle, 1 habitant sur 5 réside à plus de 10 minutes en voiture d'un pôle de santé de proximité**



D'après sources : ARS, Conseil départemental, Observatoire 2024, INSEE - RP 2021 4624425357

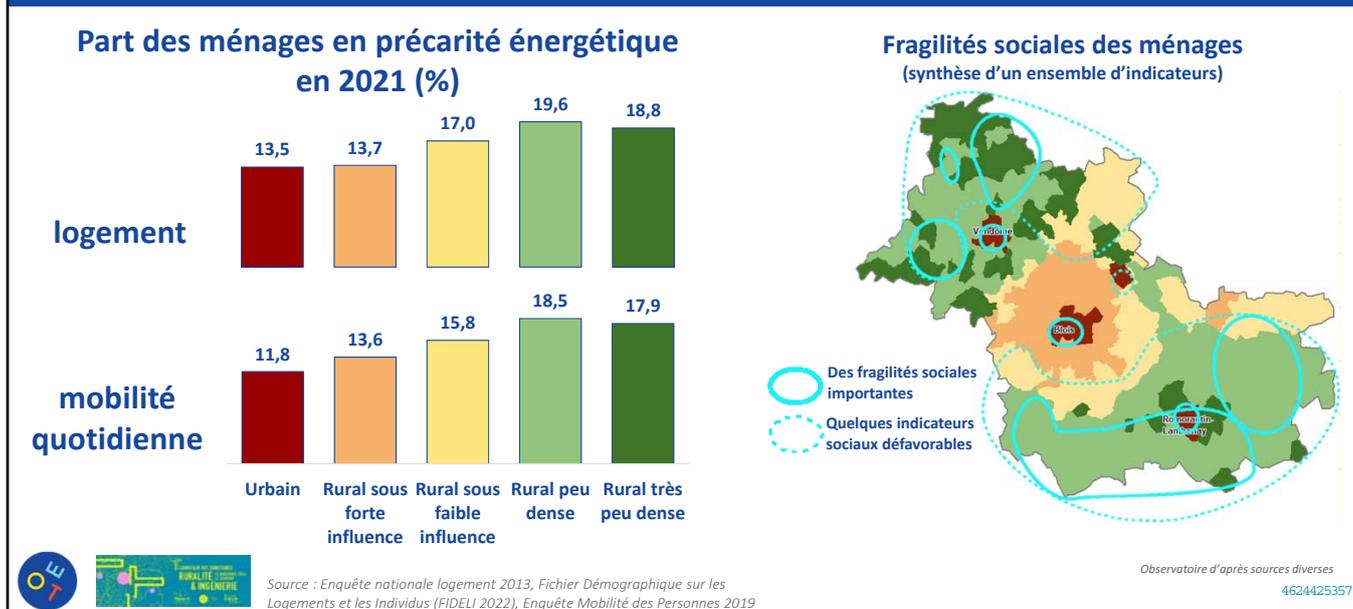
57 communes bénéficient de la **présence simultanée d'au moins médecin généraliste, un infirmier libéral et une pharmacie** et peuvent être considérées comme pôle de santé de proximité.

La moitié sont localisées en territoire rural peu dense où près d'**1 habitant sur 5** réside toutefois à **plus de 10 min en voiture** du pôle le plus proche. En rural très peu dense, l'éloignement concerne **1 habitant sur 4**.

Pour maintenir une offre de santé de proximité, de **nombreuses actions** sont **mises en œuvre sur les territoires** et de nombreuses structures d'exercice regroupé se sont développées. Ces **formes d'exercice** s'avèrent généralement **plus attractives pour les professionnels** souhaitant s'implanter.

Sur 30 structures (hors antennes), 13 sont localisées en rural éloigné, 11 en rural périphérique et 6 en zone urbaine.

# Davantage de ménages en précarité énergétique dans les territoires éloignés des grands pôles



**L'éloignement de nombreux services et les déplacements quotidiens plus importants augmentent la vulnérabilité énergétique des ménages** résidant dans les **territoires hors influence des grands pôles**.

C'est également le cas, dans des proportions un peu moindres, des habitants de 2<sup>e</sup> couronne.

**La précarité énergétique en termes de logement y est également supérieure.**

La précarité est **mesurée ici par le taux d'effort consacré à ces dépenses des ménages à faibles ressources**<sup>1</sup>.

Dans une partie de ces territoires, réside une **proportion plus élevée qu'en moyenne départementale de ménages rencontrant des difficultés économiques et sociales** (revenus moyens moins élevés, sur-représentation de personnes ayant un faible niveau de diplôme, de personnes plus éloignées de l'emploi, de personnes âgées isolées, etc.).

On peut noter par ailleurs que ces **territoires ruraux abritent de nombreux sites de production d'énergie renouvelable** (photovoltaïque, méthaniseurs, bois-énergie par ex.).

<sup>1</sup> – La précarité énergétique se réfère au nombre et à la part de ménages dont le taux d'effort énergétique est supérieur à 8 % (dépenses d'énergie pour le logement) et 4,5 % (dépenses de carburant) pour les trois premiers déciles de revenus.