



OBSERVATOIRE
DE L'ÉCONOMIE
ET DES TERRITOIRES



Les Fiches de l'Observatoire

Juin 2023 # N°177

Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise Portrait de territoire



CC Beauce
Val de Loire

30 communes
19 590 habitants



3 EPCI
89 communes

CC du Grand
Chambord

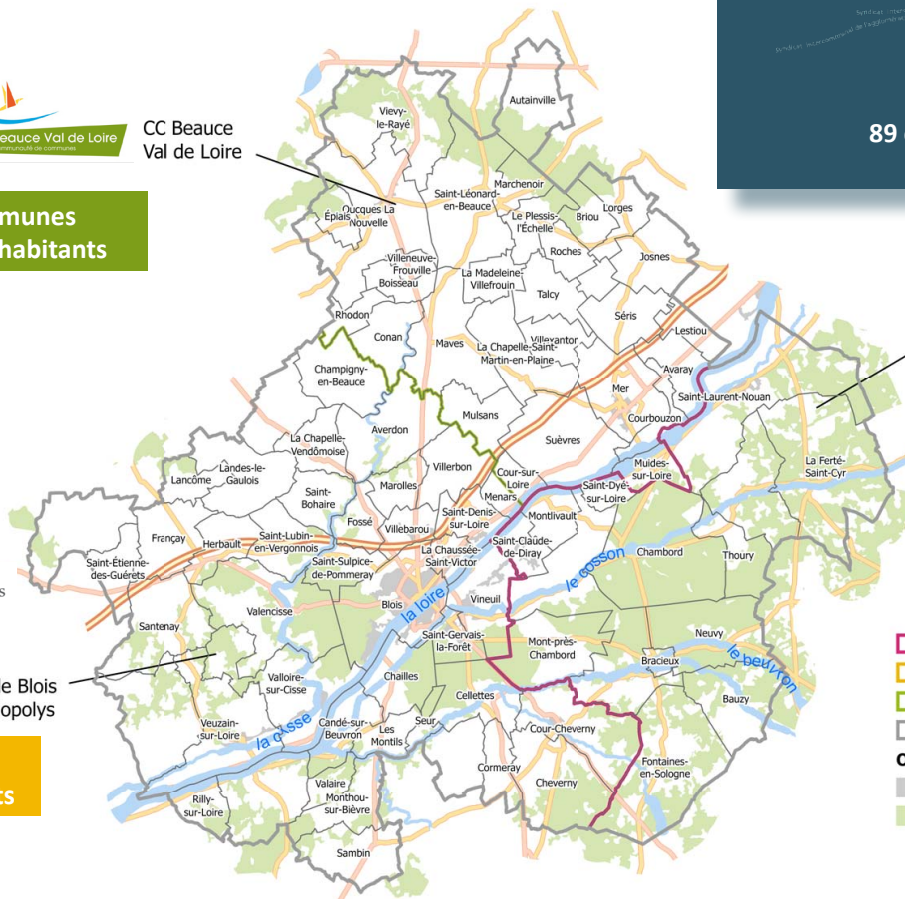


16 communes
20 660 habitants



CA de Blois
Agglopolys

43 communes
106 120 habitants



- CC du Grand Chambord
 - CA de Blois Agglopolys
 - CC Beauce Val de Loire
 - Territoire du SIAB
- Occupation du sol**
- Bâti
 - Forêt

0 4,5 9 Km

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

HABITAT

DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

MOBILITÉ

ENVIRONNEMENT

2

3

6

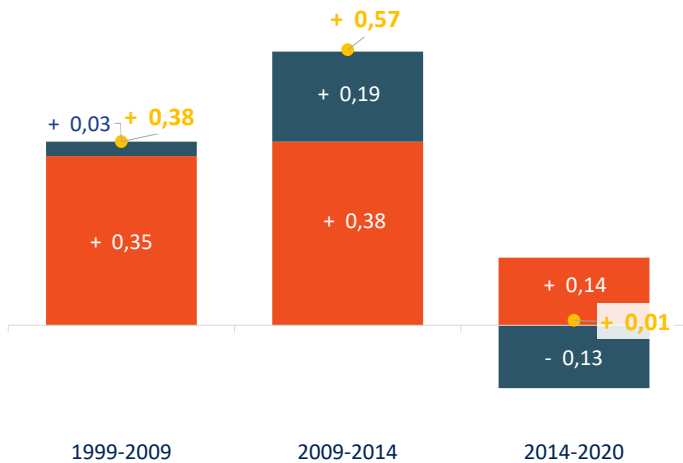
8

9

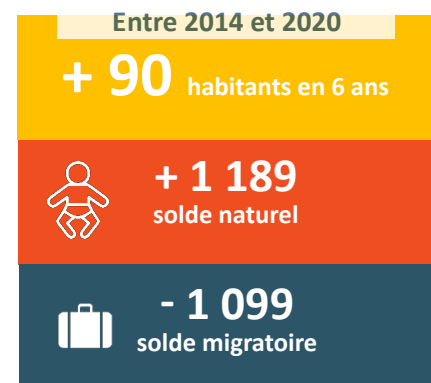
Dynamiques démographiques

Une population stable mais un tarissement récent de l'attractivité résidentielle

Évolution du taux de variation annuel moyen du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise depuis 1999 (en %)



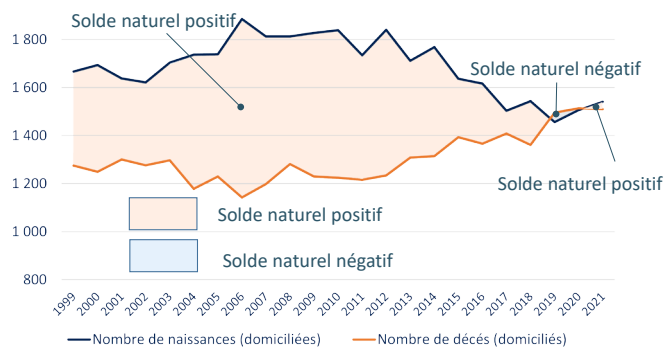
146 363 habitants
(Insee 2020)



- Taux de variation annuel moyen
- ... dû au solde migratoire apparent
- ... dû au solde naturel

Source : INSEE - RP

Évolution du nombre de naissances, de décès et du solde naturel dans le SIAB depuis 1999



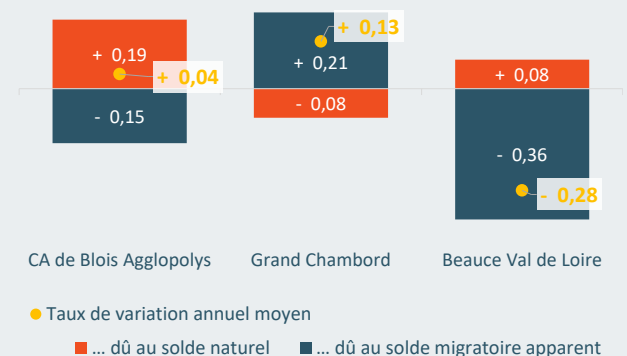
Sources : INSEE - RP, Etat-civil

- La population du SIAB est quasi stable depuis 2014 (+ 90 habitants et une croissance moyenne de 0,01 % par an). Entre 2009 et 2014, l'augmentation était plus conséquente.
- Pour la première fois depuis 50 ans, le solde migratoire est négatif. Les ménages qui quittent le territoire sont désormais plus nombreux que ceux venant s'y installer.
- La croissance démographique est exclusivement portée par l'excédent des naissances sur les décès. Le solde naturel demeure positif mais son rythme de croissance fléchit.
- Ce dernier pourrait encore s'affaiblir : les naissances ne suffisent pas à endiguer les pertes liées au vieillissement de la population.
- Les jeunes de moins de 20 ans demeurent plus nombreux que les personnes de 65 ans et plus (111 jeunes pour 100 personnes âgées) mais cet indice de jeunesse s'est dégradé de 17 points depuis 2013.



Grand Chambord et Beauce Val de Loire : 2 EPCI de taille similaire mais avec des évolutions démographiques récentes opposées

Composantes de l'évolution démographique entre 2014 et 2020 (en %)



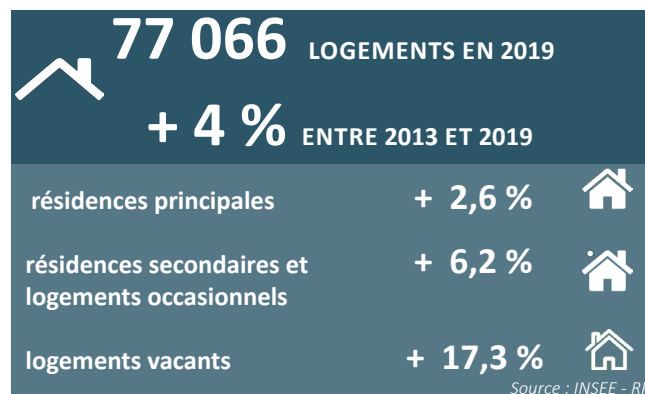
Source : INSEE - RP

Le nombre des logements et des ménages augmente plus vite que la population

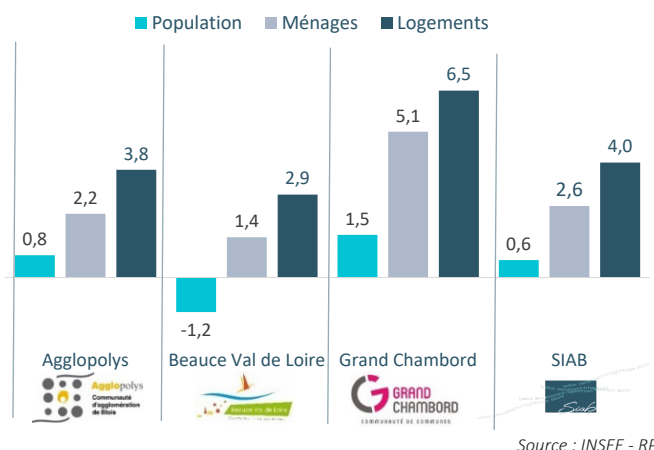
- À l'image de la tendance nationale, le nombre de logements du SIAB progresse plus vite que le nombre de ménages, qui s'accroît lui-même plus rapidement que la population, sous l'effet du desserrement des ménages. Ce dernier est souvent lié à l'évolution de la structure familiale et des modes de vie (séparations et décohabitation des jeunes adultes) et au vieillissement de la population (davantage de personnes vivant seules).
- Ce phénomène est observé dans l'ensemble des EPCI même en Beauce Val de Loire qui perd des habitants.
- Les logements sont de plus en plus grands et les ménages de plus en plus petits, ce qui tend à accentuer l'inadéquation entre les besoins de la population et le parc des logements. Plus de 7 ménages sur 10 du territoire sont composés de 1 ou 2 personnes. A l'opposé, le parc des résidences principales comprend en très grande majorité des grands logements.

La composition du parc de logements tend aussi à se modifier

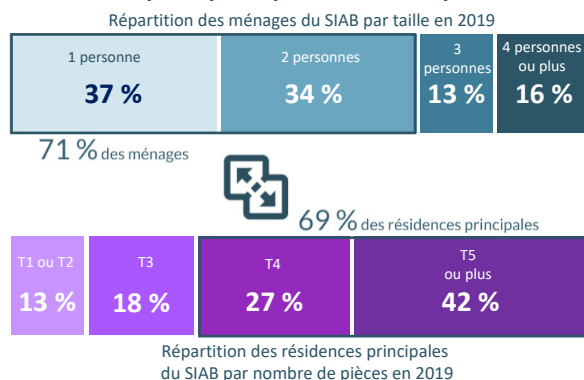
- Sur la période récente, le parc des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) a progressé plus fortement que celui des résidences principales.
- Le poids des résidences secondaires s'est en effet légèrement renforcé alors que la tendance était plutôt à la baisse depuis 1999. Cela témoigne de la forte attractivité touristique du territoire qui favorise notamment le développement de l'offre de locations de courte durée.
- Autre élément marquant, la forte augmentation du nombre de logements vacants : + 1 120 unités et + 17 %. Près d'un logement du territoire sur dix serait inoccupé au sens de l'INSEE (+ 1,1 point depuis 2013). Selon les données LOVAC qui permettent de dénombrer le nombre de logements vacants du parc privé, ce taux serait légèrement plus réduit (9,6 %).
- Mais quelle est l'ampleur réelle de la vacance des logements dans le territoire du SIAB ? Un travail de repérage précis a été mené dans les communes des 2 communautés de communes Beauce Val de Loire et Grand Chambord pour apprécier plus finement la réalité de la vacance. Les résultats montrent que sur 1 170 logements vacants depuis plus de 2 ans, 355 étaient réellement inoccupés (soit 3 logements sur 10).



Evolution comparée de la population, des ménages et des logements entre 2013 et 2019 par territoire (en %)



Répartition des ménages du SIAB par taille et des résidences principales par nombre de pièces en 2019



UN TAUX DE VACANCE À FORTEMENT NUANCER

Repérage terrain du nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé

Sur 1 170 logements identifiés

355 réellement vacants

D'après sources : fichiers 1767BISCOM (2020) et Maison de l'Habitat

UNE AUGMENTATION DES HÉBERGEMENTS AIRBNB ET ABRITEL

Près de 1 680 hébergements touristiques de particuliers proposés via les plateformes (logements entiers)

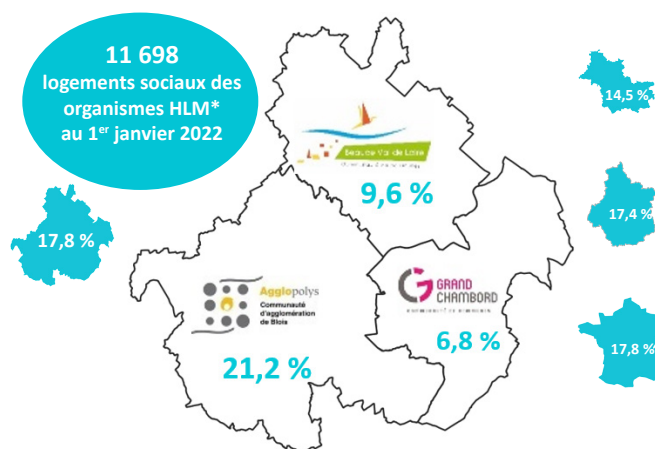
2,2% du parc total des logements

Source : Etat des lieux des offres de location actives réalisé mi-mai 2023 à partir du site Internet <https://www.airdna.co/>.

Un parc de logements sociaux qui s'est étoffé depuis 2016

- L'offre locative des organismes HLM apparaît **globalement développée et s'est étoffée de plus de 660 unités depuis 2016**. Elle représente **17,8 % du parc des résidences principales** (un ratio identique au niveau national).
- Au total, **55 des 89 communes du SIAB proposent des logements HLM**. L'ensemble des communes du Grand Chambord, 11 des 30 communes de Beauce Val de Loire et les deux tiers d'Agglopolys (28 des 43 communes). Environ les trois quarts des logements sont localisés à Blois (8 475 logements dont plus de la moitié dans le quartier prioritaire de la ville).

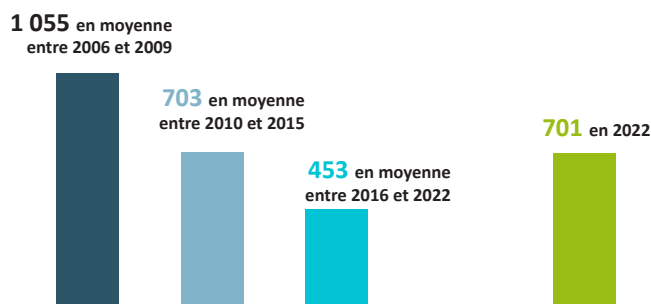
Proportion des logements HLM* dans le total des résidences principales en 2019



Sources : RPLS au 1^{er} janvier 2022 et INSEE RP

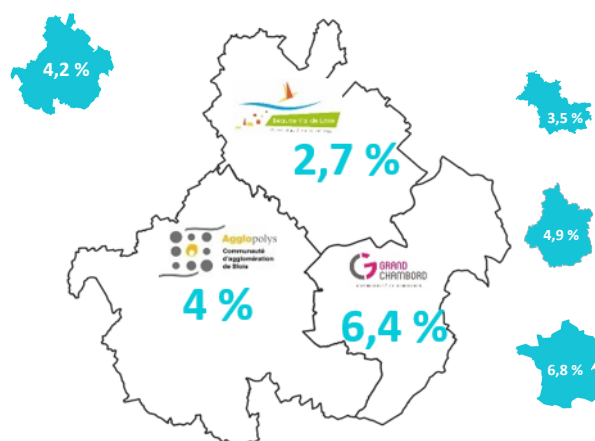
* Y compris logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte

Nombre de logements mis en chantier depuis 2006 dans le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise



Source : SITADEL – 2022

Taux de construction nouvelle 2016-2022



Sources : SITADEL – 2022 et Insee – RP 2016

En moyenne 450 logements mis en chantier par an entre 2016 et 2022

- Les **dernières années ont été plutôt atones en matière de construction de logements neufs**, sauf en 2022 où le nombre de nouveaux logements mis en chantier est reparti à la hausse (les actions entreprises sur le territoire commencent à porter leur fruit).
- Le volume d'activité des 7 dernières années reste très en dessous des rythmes de construction enregistrés dans les années précédentes : **453 logements en moyenne par an entre 2016 et 2022** contre 700 environ entre 2010 et 2015 (plus d'un millier dans le milieu des années 2000).
- Au total, **3 173 nouveaux logements ont été construits au cours des 7 dernières années dans l'ensemble du territoire du SIAB**. Cela représente **4,2 nouveaux logements pour 100 logements existants en 2016**. Dans la communauté de communes du **Grand Chambord**, la **dynamique de construction apparaît plus forte**, le ratio se rapproche du taux de construction observé au niveau national.

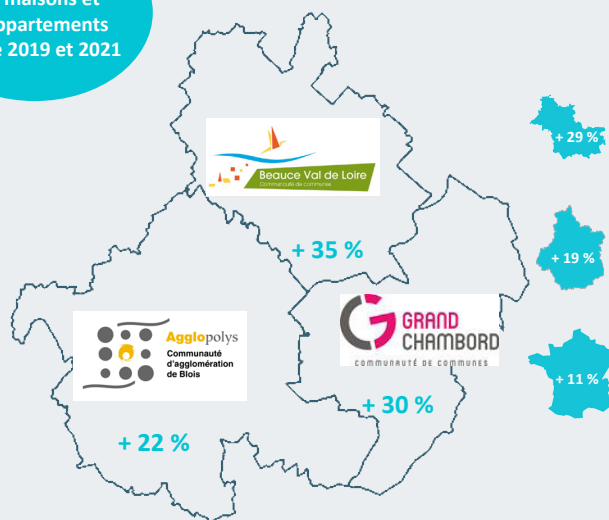


UN MARCHÉ IMMOBILIER PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE SUR LA PÉRIODE RÉCENTE

- Les deux dernières années ont été marquées par **une forte hausse du volume de transactions de maisons et d'appartements réalisées dans le territoire**. Cette augmentation fait suite à une année 2019 déjà très dynamique.
- En 2021, 2 186 ventes ont été enregistrées sur l'ensemble du SIAB, soit **une augmentation de 25 % par rapport à 2019 et 435 mutations supplémentaires**.
- A noter que **le Loir-et-Cher se place parmi les départements les plus dynamiques de France métropolitaine*** (au 17^e rang sur 93 - hors départements du Bas-Rhin, Haut-Rhin, Moselle). A titre de comparaison, l'évolution est de + 19 % en Centre-Val de Loire et + 11 % en France métropolitaine.
- Au sein du territoire, **l'augmentation du volume des transactions immobilières est constatée dans l'ensemble des EPCI**. Elle apparaît particulièrement élevée dans le Grand Chambord et en Beauce Val de Loire.
- Agglopolys qui totalise plus de 7 ventes sur 10 réalisées dans le territoire du SIAB connaît aussi une hausse marquée (+ 22 %).

+ 25 % de ventes de maisons et d'appartements entre 2019 et 2021

Evolution du nombre de transactions de maisons et d'appartements entre 2019 et 2021



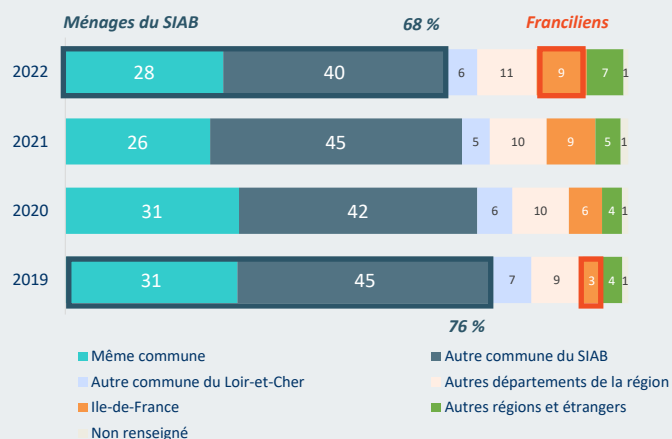
D'après source : CEREMA - DV3F - Mai 2023

* Précisons que les résultats pour les années 2020 et 2021 ont été corrigés dans la version mise à disposition par le Cerema en mai 2023. Cela n'entraîne pas de changements significatifs pour le volume des transactions comptabilisé dans le Pays ou en Loir-et-Cher. En revanche, ces chiffres ont été revus fortement à la hausse pour d'autres territoires dont le Centre-Val de Loire et la France métropolitaine (en fonction des territoires, l'enregistrement des données peut prendre un temps différent, ce qui peut entraîner des variations non négligeables sur les périodes récentes d'un millésime à un autre). Ce nouveau jeu de données modifie aussi le classement du Loir-et-Cher parmi les départements métropolitains pour l'évolution du volume des transactions entre 2019 et 2021.

Les données «Demande de Valeurs Foncières» ne donnent pas d'information permettant de qualifier le profil des acquéreurs. Pour affiner cette connaissance, une analyse des statistiques issues de la Base de données Perval de transactions immobilières, est proposée à partir des transactions immobilières de maisons enregistrées depuis 2019.

- Si le marché des maisons reste majoritairement à destination d'acheteurs locaux, la part de ces derniers semble s'être réduite récemment. En 2022, 68 % des maisons du territoire ont été achetées par des ménages du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise contre 76 % avant la crise sanitaire.
- Sur ces mêmes périodes, on observe **une tendance à la diversification de l'origine géographique des acheteurs**, avec **une proportion plus importante d'acquéreurs franciliens** (+ 6 points) mais aussi dans une moindre mesure d'autres départements du Centre-Val de Loire (+ 2 points) et d'autres régions de France (+ 3 points).
- En 2022, près d'1 acheteur sur 10 de maisons du territoire (9 %) était originaire d'Île-de-France.

Origine des acheteurs de maisons dans le territoire du SIAB (en %)

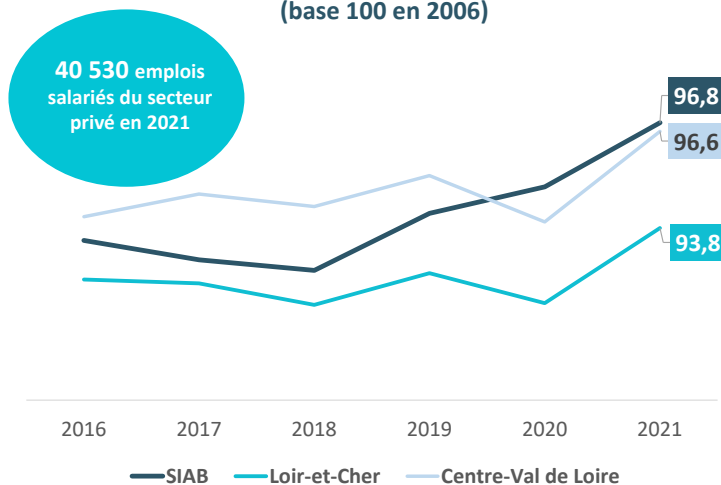


D'après source : Notaires de France - base de données PERVAL - 2022

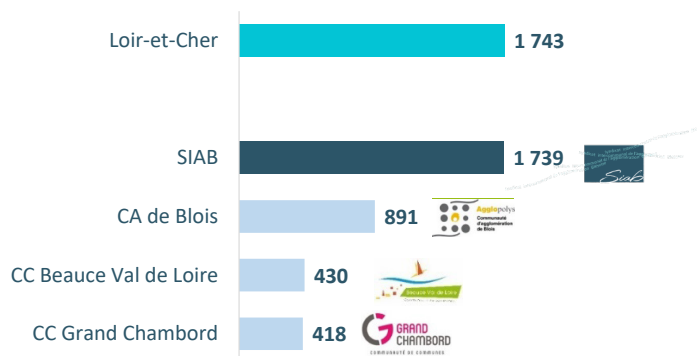
Dynamiques économiques et zones d'activités

Une vitalité économique nouvelle

Évolution comparée de l'emploi salarié privé, hors agriculture (base 100 en 2006)



Évolution de l'emploi salarié privé, hors agriculture entre fin 2018 et fin 2021 (en nb d'emplois)



D'après sources : ACOSS – URSSAF (2006 à 2021) données au 31/12, OET



D'après source : INSEE - RP

- Le territoire couvert par le SIAB fait preuve d'une **vitalité économique retrouvée** : il semble avoir renoué avec la croissance de l'emploi, après une longue période de stagnation, voire de pertes importantes (- 1 500 entre 2013 et 2019).
- Les données les plus récentes, qui portent sur les effectifs salariés du secteur privé (hors agriculture), pointent un gain de plus de 1 700 postes sur les 3 années 2019/2021, soit l'équivalent de la progression enregistrée pour l'ensemble du Loir-et-Cher. Les 3 EPCI du périmètre partagent cette nouvelle dynamique qui est assez largement impulsée par le secteur des services. Parallèlement, le volume des emplois publics semble être resté stable.
- La vitalité des entreprises, particulièrement forte, se heurte toutefois à une difficulté accrue pour recruter du personnel car, entre autres raisons, la population active diminue (- 1 740 personnes entre 2013 et 2019), notamment sous l'effet du vieillissement de la population et des départs à la retraite, tandis que les rangs des demandeurs d'emploi s'éclaircissent (le taux de chômage de la zone d'emploi de Blois figure parmi des plus faibles de la région).
- Globalement, les réserves foncières disponibles dans les parcs d'activités du territoire s'élèvent à plus de 110 hectares, mais 44 hectares seulement correspondent à des zones dites d'intérêt majeur, les plus convoitées par les entreprises, ce qui ne représente que 3 années de stock au regard du rythme des commercialisations depuis 2016.



Des difficultés majeures de recrutement

Un chômage plutôt faible

5,9 %
fin 2022
Taux de chômage de la zone d'emploi de Blois

Une population active en recul

- 1 740
actifs de 15 à 64 ans
entre 2013 et 2019

Sources : Insee (estimations de taux de chômage localisés et RP)



111 HECTARES DISPONIBLES DANS LES PARCS D'ACTIVITÉS DU TERRITOIRE

51 ha



32 ha



28 ha



dont 44 ha dans les zones d'intérêt majeur

3 années de stock

au rythme annuel moyen de commercialisation depuis 2016

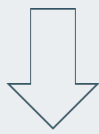
D'après sources : Observatoire et EPCI



UNE ACTIVITÉ AGRICOLE QUI SE RESTRUCTURE

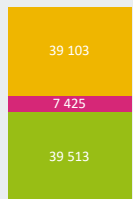
La surface agricole utile reste quasi stable...

86 041 ha de SAU en 2020



862 ha de moins par rapport à 2010 - 1 %

Surface agricole utile du SIAB en 2020



Agglopolys

Grand Chambord

Beauce Val de Loire

2020

Evolution par rapport à 2010



- 1 056 ha



- 626 ha



+ 820 ha

Source : RGA



6 % de la SAU du territoire en agriculture biologique

+ 859 ha depuis 2010

Source : Agence bio – Nouvelle série de données

... mais le nombre des exploitations agricoles diminue fortement

749 exploitations agricoles en 2020



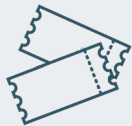
152 exploitations agricoles de moins par rapport à 2010 - 16,9 %

Source : RGA

- Selon les dernières données du RGA, la SAU territoire est restée relativement stable entre 2010 et 2020 (- 1 %) ; une évolution proche de celle du Loir-et-Cher (- 1,4 %). La baisse apparaît plus marquée en Grand Chambord (- 7,8 %).
- Sur la même période, on note la perte de 152 exploitations agricoles sur l'ensemble du territoire (- 17 %) dont près de 90 sur la communauté d'Agglomération.



UN POIDS LOURD DU TOURISME EN VAL DE LOIRE



2,9 millions d'entrées enregistrées en 2022

1,8 million de nuitées en 2022

+ 31 % par rapport à 2019

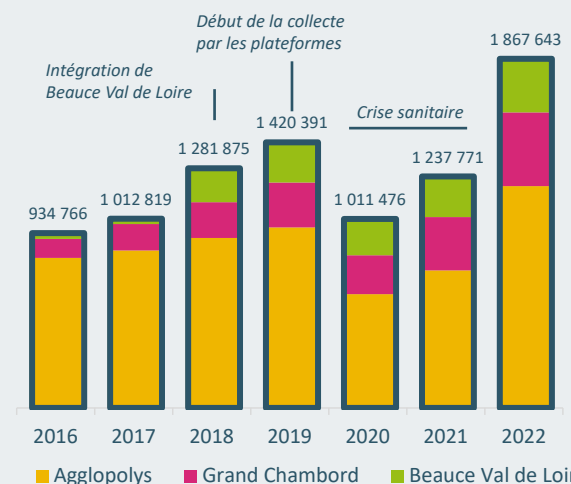


1 342 hébergements



25 207 lits marchands

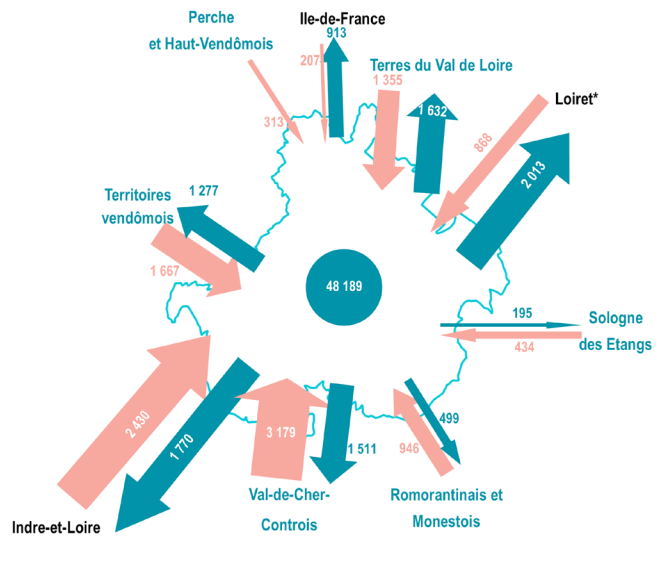
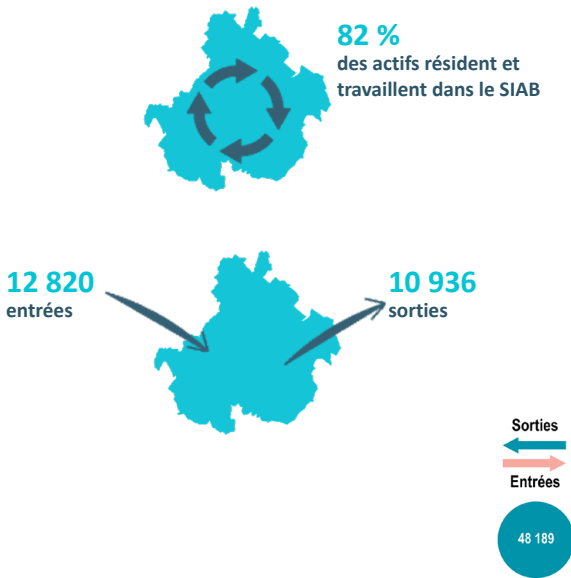
Nombre annuel de nuitées comptabilisées via la taxe de séjour dans le SIAB



- Le SIAB se positionne au cœur des flux touristiques des Châteaux de la Loire (situés principalement rive gauche du fleuve). Au total, 2,9 millions d'entrées cumulées ont été enregistrées dans les principaux sites touristiques et manifestations du territoire en 2022, soit près de la moitié des entrées estimées pour le département.
- Le territoire dispose d'une capacité d'accueil en hébergement marchand importante, fortement marquée par l'hôtellerie de plein air. Comme en Centre Val de Loire, elle est le premier mode d'hébergement en haute saison et regroupe la moitié des lits marchands.
- Le nombre annuel de nuitées comptabilisées via la taxe de séjour sur l'ensemble du territoire est en forte hausse par rapport à 2019 (qui reste une année de référence pré covid) : + 447 000 nuitées supplémentaires.
- Au total, 1,8 million de nuitées ont été enregistrées en 2022 sur le territoire du SIAB, un nombre équivalent à celui comptabilisé sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire.

D'après sources : Pays des Châteaux - Bilan de la taxe de séjour et Enquête CRT/ADT/Observatoire

Les flux domicile-travail entre le SIAB et les autres territoires

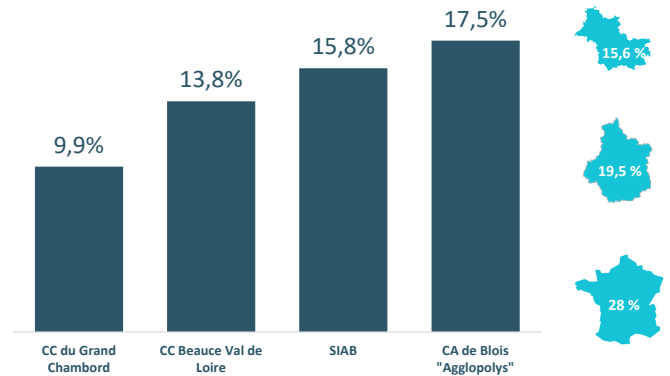


D'après source : INSEE – RP – 2019 - Flux > 200
*hors Terres du Val de Loire

104 emplois pour 100 actifs occupés

- Le nombre d'emplois offerts dans le SIAB est important. De ce fait, relativement **peu de personnes quittent chaque jour le territoire pour aller travailler** (18 % des actifs occupés résidant dans le SIAB, soit près de 10 940 personnes).
- A l'inverse, près de 12 820 actifs résidant dans d'autres territoires y entrent quotidiennement pour leur travail.
- Les flux entrants apparaissent légèrement plus nombreux que les flux sortants** (environ 10 entrées pour 9 sorties).
- Les échanges de travailleurs sont excédentaires avec le Val-de-Cher - Controis (2,1 entrées pour 1 sortie), l'Indre-et-Loire, les Territoires vendômois et le Romorantinois-Monestois contrairement à ceux qui concernent l'Ile-de-France mais surtout le Loiret (1 entrée pour 2,3 sorties). Les échanges apparaissent davantage équilibrés avec les Terres du Val de Loire.

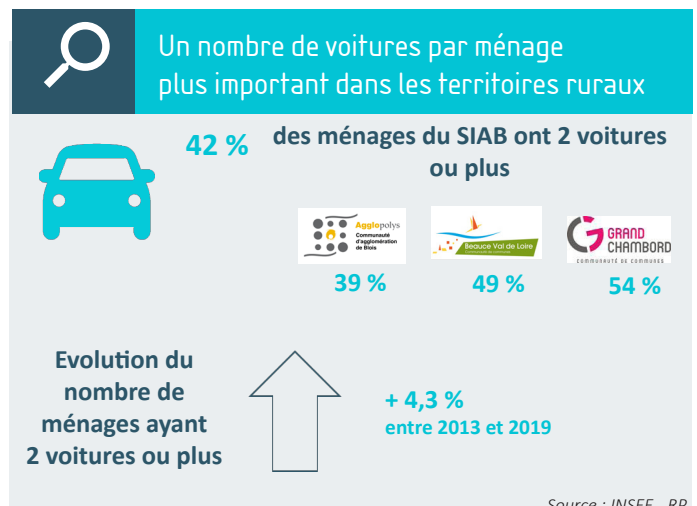
Part des actifs occupés de 15 ans et plus utilisant des modes de transports doux ou les transports en commun pour se rendre au travail (en %)



Source : INSEE – RP – 2019

Une faible proportion des modes de transport doux

- A l'image des autres territoires, **la voiture est le mode de transport privilégié**. La part des déplacements domicile/travail réalisés en modes de transport doux ou en transport en commun est peu élevée (15,8 %), inférieure à celle de la région Centre-Val de Loire (19,5 %). Le département est plutôt mal positionné en la matière (73^e rang sur 96).

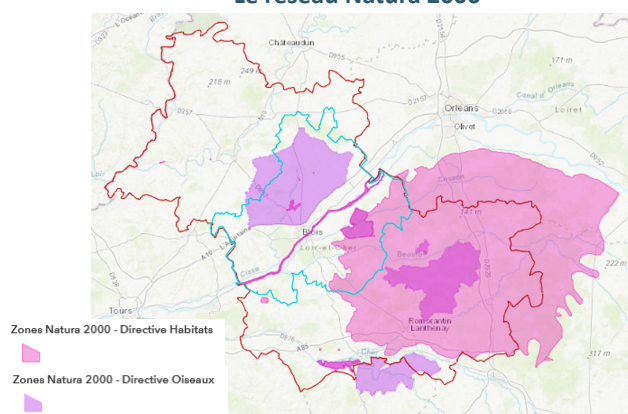


Source : INSEE - RP

Les zonages de protection du patrimoine naturel couvrent 58 % du territoire du SIAB

- Les aires protégées sont un élément essentiel des stratégies de conservation de la biodiversité et des paysages. En 2019, tous statuts confondus, elles couvrent 58 % du territoire du SIAB.
- **45 % sont concernés par un zonage au titre de Natura 2000.** On peut citer à titre d'exemple la *Sologne* qui s'étend sur une partie du territoire pour la Directive Habitats. Pour la Directive Oiseaux, La *Petite Beauce* ou le *Domaine de Chambord* et la *Vallée de la Loire du Loir-et-Cher* pour les 2 directives.

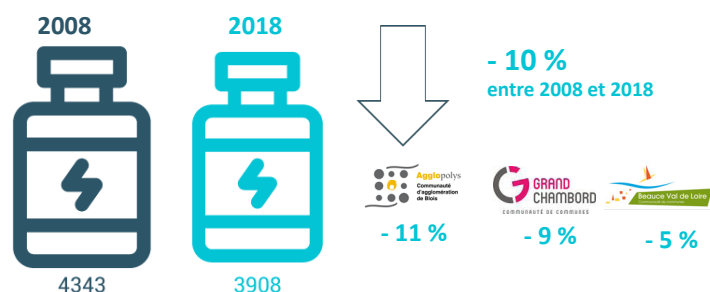
Le réseau Natura 2000



Une consommation énergétique qui diminue progressivement...

- Les dernières données de Lig'air (2018) permettent d'estimer la **consommation d'énergie finale du territoire**. Celle-ci atteindrait **3 908 gigawatt-heure (GWh)**, soit **27 MWh par habitant**, un résultat légèrement moins élevé que celui observé en région (28 MWh).
- Sur la période 2008-2018, la **consommation d'énergie du Territoire est en recul de 10 %** (contre 13 % en Loir-et-Cher). Notons qu'à l'échelle régionale, le *SRADDET* vise une réduction de la consommation énergétique finale de 43 % en 2050 par rapport à 2014.
- Le transport routier représente le plus gros consommateur (42 %), devant le secteur résidentiel (près de 30 %).

Consommation finale d'énergie du SIAB en GWh en 2008 et 2018

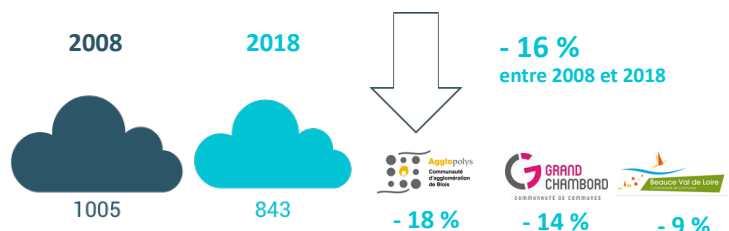


Source : Lig'Air/ODACE

... et des émissions de gaz à effet de serre en recul

- Les émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire sont **en repli également de 16 %** (baisse identique à l'échelle de la région sur la même période).
- Le **ratio par habitant** (5,8 tonnes équivalent CO₂) est **inférieur à celui du département ou de la région** (6,6 teq. CO₂/hab en Loir-et-Cher et 7,7 en Centre Val de Loire). Le **transport routier** et le **résidentiel** constituent là aussi les **principaux secteurs émetteurs sur le territoire**.

Emissions annuelles de GES du SIAB en kt éq. CO₂ en 2008 et 2018



Source : Lig'Air/ODACE

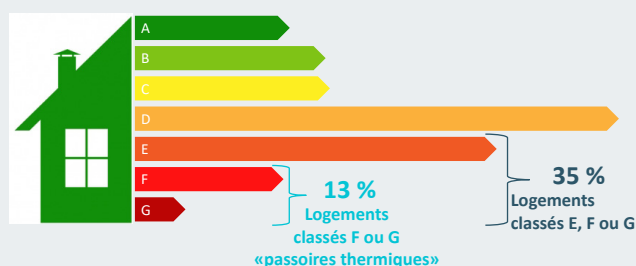


UNE PROPORTION DE «PASSOIRES THERMIQUES» IMPORTANTE

Les objectifs de la France en matière de réduction des émissions de CO₂ et de consommation d'énergie impliquent, en particulier, une amélioration significative des performances énergétiques du parc de logements.

- Les statistiques, mises à disposition par l'ADEME (à partir des DPE renseignés lors de la vente ou de la location d'un logement), permettent d'apporter un **éclairage sur la classe énergétique des habitations du SIAB ayant bénéficié d'un DPE**.
- **35 % des logements du SIAB ayant bénéficié d'un DPE avant 2021 sont classés E, F ou G et 13 % sont qualifiés de « passoires thermiques ».**

Part des logements en classes énergies E, F ou G parmi ceux ayant bénéficié d'un DPE avant juillet 2021 (en %)



Source : d'après les données ADEME, base des ventes au 31/12/2020 - DPE avant Juillet 2021
15 366 DPE réalisés dans le SIAB, 31 786 en Loir-et-Cher



LE FONCIER, UN ENJEU CRUCIAL POUR LA COLLECTIVITÉ

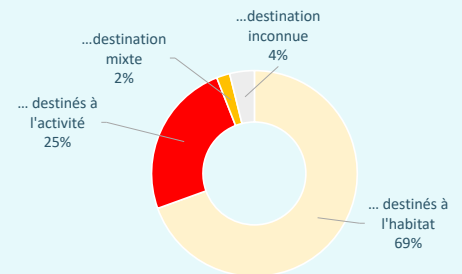
64 hectares
en moyenne par an

Objectif ZAN sur la
période 2021-2030 :
32 hectares
par an

Nombre d'hectares artificialisés annuellement dans le
Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise
entre 2011 et 2021*



Consommation d'espaces naturels, agricoles
et forestiers (NAF) entre 2011 et 2021*
par destination



Source : Fichiers fonciers - Observatoire national de l'artificialisation
* au 1^{er} janvier 2021

- Selon les données issues des fichiers fonciers (Observatoire national de l'artificialisation), **64 hectares en moyenne d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été artificialisés sur la période de référence du ZAN (2011 et 2020).**
- Cela représente **au total 640 ha sur les 10 ans**, l'équivalent de la surface totale de la commune de Courbouzon, (Communauté de communes Beauce Val de Loire).
- Comme au niveau national, le **principal moteur de cette artificialisation est l'habitat**, à hauteur de **69 % des superficies concernées**, loin devant la création de zones commerciales ou d'activités (25 %), le reste relevant de zones mixtes (2 % environ).

Directeur de la publication : Jean-Luc BROUTIN

Dépôt légal à parution - ISSN 2267-5159

Tirage : publication électronique -

Publication réalisée avec le soutien financier du Conseil départemental de Loir-et-Cher

Observatoire de l'Économie et des Territoires - 34 avenue Maunoury - 41000 BLOIS

Tél : 02.54.42.39.72 • www.pilote41.fr • E-mail : infos@observatoire41.com



OBSERVATOIRE
DE L'ÉCONOMIE
ET DES TERRITOIRES

