

PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU LOIR-ET-CHER

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Septembre 2010

Version du 28 septembre

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| I. DEMARCHE GENERALE ET APPROCHE QUANTITATIVE DES ORIENTATIONS | 4 |
| 1. LA CONCERTATION DES ACTEURS AU CŒUR DE LA DEFINITION DES ORIENTATIONS DU PDH. | 4 |
| 2. POPULATION ET LOGEMENT A L'HORIZON 2018 | 4 |
| II. ORIENTATIONS GENERALES A L'ECHELLE DEPARTEMENTALE | 8 |
| 1. UN HABITAT POUR REEQUILIBRER LES DYNAMIQUES TERRITORIALES | 9 |
| 2. UNE MIXITE SOCIALE ADAPTEE AUX SPECIFICITES DES TERRITOIRES | 13 |
| 3. UNE MEILLEURE QUALITE DU PARC DE LOGEMENTS | 17 |
| 4. DES REPONSES ADAPTEES AUX SITUATIONS DE FRAGILITES SOCIALES LOCALES | 19 |
| 5. UNE MOBILISATION DES OUTILS | 21 |
| III. 7 ZONES POUR UNE APPROCHE TERRITORIALE DU PDH DU LOIR-ET-CHER | 21 |
| 1. AUTOUR DES TROIS POLES URBAINS | 21 |
| 2. PERIURBANISATION ET CROISSANCE DES BOURGS-CENTRES | 21 |
| 3. PERIURBANISATION ET DECROISSANCE DES VILLES-CENTRES | 21 |
| 4. LA VALLEE DU CHER : FRAGILITES DE L'ARMATURE URBAINE | 21 |
| 5. ENTRE DEUX POLES | 21 |
| 6. SOLOGNE : PARC SOCIAL DE LOGEMENTS ET ECONOMIE FRAGILISES | 21 |
| 7. PERCHE ET LOIR : CUMUL DE FRAGILITES | 21 |

I. Démarche générale et approche quantitative des orientations

1. LA CONCERTATION DES ACTEURS AU CŒUR DE LA DEFINITION DES ORIENTATIONS DU PDH.

Après avoir présenté le diagnostic départemental de l'habitat à l'ensemble des acteurs concernés dans le Loir-et-Cher, le pilotage de la mission a entrepris d'élaborer les orientations du Plan Départemental de l'Habitat du Loir-et-Cher en voulant intégrer les acteurs au centre de la démarche.

Pour ce faire, trois ateliers thématiques ont été réalisés au début du mois de juillet 2010, en comptant sur une large participation de ces acteurs :

1. Quelle diversité de l'habitat pour quelles populations ?
2. Combien de logements pour quels besoins ?
3. Quel habitat face aux enjeux environnementaux ?

Trois grandes questions afin de balayer de manière transversale la problématique de l'habitat dans le département, avec deux objectifs :

- Avoir un temps d'échange autour des principaux enjeux soulevés par le diagnostic.

- A la lumière des évolutions à l'intérieur du département, proposer des orientations qui, d'une part, soient partagées par le plus grand nombre d'acteurs et, d'autre part, permettent de faire face à la problématique de l'habitat dans le département du Loir-et-Cher.

Les orientations présentées ici sont ainsi le croisement de la connaissance du territoire apportée dans le diagnostic, avec la vision et l'expertise des acteurs exprimées au cours de la concertation. Elles tiennent compte de la nécessité d'articuler les échelles départementale et infra-départementale, ainsi que la prise en compte des différents outils de politique de l'habitat déjà mis en place dans le Loir-et-Cher (Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées, Plan Départemental pour le Logement des Jeunes, Schéma Gérontologique Départemental, Schéma en faveur des adultes handicapés, futur Schéma de l'Enfance Handicapée, SCOT et PLH lorsqu'ils existent).

2. POPULATION ET LOGEMENT A L'HORIZON 2018

a. LE LOIR-ET-CHER DANS UN CONTEXTE REGIONAL DE CROISSANCE ET DE VIEILLISSEMENT

En consultant plusieurs documents publiés par l'INSEE sur les évolutions démographiques de la Région Centre, nous avons pu déceler la place du département dans un contexte de croissance démographique général.

Le tableau ci-après reprend la projection de population faite par l'INSEE dans son modèle OMPHALE à l'horizon 2030. D'après les résultats publiés, la Région Centre connaîtrait un gain de population supérieure à 6,5 %, inférieure à celui de

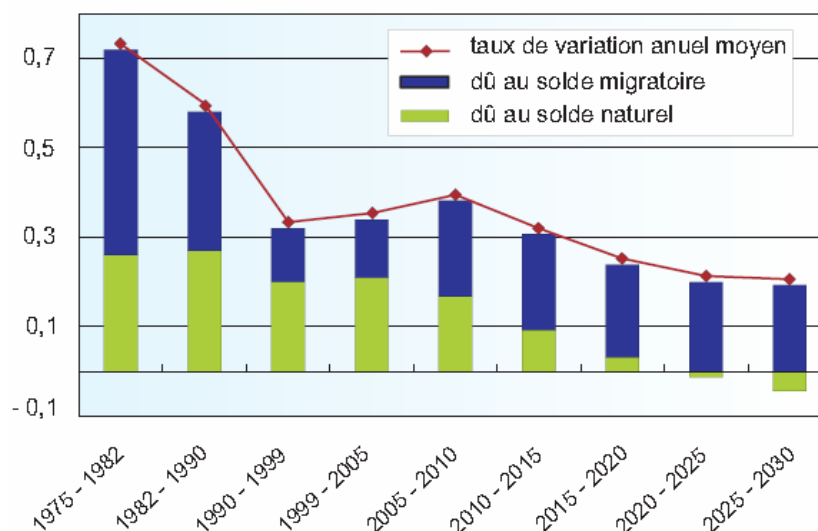
la métropole, estimé à près de 11 %. Remarquons que cette croissance régionale serait favorable aux départements les plus proches de la région parisienne (Loiret, Eure-et-Loir), puis, aux départements de Loir-et-Cher et d'Indre-et-Loire.

Le Loir-et-Cher, avec une évolution supérieure à la moyenne régionale, aurait un solde démographique positif d'environ 10 000 habitants entre 2010 et 2020 et d'un peu plus de 7 000 habitants entre 2020 et 2030. Cette croissance serait due surtout à un solde migratoire positif (cf. graphe dessous).

| Territoire | Projection de population par département selon l'INSEE | | | | | Evolution 2005-2030 (%) |
|-----------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| | 2005 | 2010 | 2015 | 2020 | 2030 | |
| Cher | 314 224 | 312 573 | 309 886 | 306 407 | 297 835 | -5,2 |
| Eure-et-Loir | 416 023 | 425 147 | 433 492 | 440 474 | 449 831 | 8,1 |
| Indre | 231 428 | 230 954 | 229 495 | 227 391 | 222 992 | -3,6 |
| Indre-et-Loire | 567 794 | 579 597 | 588 255 | 594 270 | 600 607 | 5,8 |
| Loir-et-Cher | 321 075 | 327 468 | 332 835 | 337 201 | 344 355 | 7,3 |
| Loiret | 639 844 | 662 555 | 683 543 | 702 653 | 736 687 | 15,1 |
| Centre | 2 490 388 | 2 538 294 | 2 577 506 | 2 608 396 | 2 652 307 | 6,5 |
| Métropole | 60 702 284 | 62 302 078 | 63 728 236 | 64 983 913 | 67 204 319 | 10,7 |

Source : INSEE Région Centre Publication ICI 154. Mai 2009

Contribution des soldes naturels et migratoires à la croissance démographique de la Région Centre



Source : INSEE Région Centre Publication ICI 154. Mai 2009

Répartition de la population par tranche d'âge dans la Région Centre

| Territoire | Total | | Moins de 20 ans | | 20 à 29 ans | | 30 à 59 ans | | 60 ans et plus | |
|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------|-------------|
| | | | Part en % | | Part en % | | Part en % | | Part en % | |
| | 2005 | 2030 | 2005 | 2030 | 2005 | 2030 | 2005 | 2030 | 2005 | 2030 |
| Loir-et-Cher | 321 075 | 344 355 | 23,3 | 20,6 | 10,2 | 9,8 | 41,2 | 33,7 | 25,3 | 35,9 |
| Centre | 2 490 388 | 2 652 307 | 24,3 | 21,5 | 11,5 | 10,8 | 41,4 | 34,8 | 22,8 | 32,9 |
| Métropole | 60 702 284 | 67 204 319 | 24,9 | 22,6 | 12,7 | 11,9 | 41,6 | 36,2 | 20,8 | 29,3 |

Source : INSEE Région Centre Publication ICI 154. Mai 2009

Par ailleurs, la croissance se traduirait par une tendance confirmée de vieillissement de la population (cf. tableau dessus) où le Loir-et-Cher serait particulièrement touché, puisque la

population de plus de 60 ans concentrerait plus du 1/3 du total de population à l'horizon 2030, nettement supérieure aux moyennes régionales et métropolitaines.

b. AJUSTEMENT DES DONNEES DEPARTEMENTALES ET ESTIMATIONS INFRA-DEPARTEMENTALES A L'HORIZON 2018.

Les publications concernant les projections effectuées par l'INSEE ont été faites, dans les meilleurs des cas, en fonction des résultats partiels du recensement pour les années 2004 et 2005. En partant donc des estimations en 2005 et non pas

des résultats définitifs, les marges d'erreur aux horizons 2010 et 2020 sont plus importantes. Nous avons donc ajusté les estimations en prenant en compte les résultats du recensement 2007, dont les résultats pour le département sont les suivants :

| | Population Recensement en 1999 | Population estimée par l'INSEE en 2005 ⁽¹⁾ | Population Recensement en 2006 | Population Recensement en 2007 | Population estimée par INSEE 2010 ⁽¹⁾ | Population 2010 estimée (PDH 41) |
|--------------|--------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|--|----------------------------------|
| Loir-et-Cher | 314 933 | 321 075 | 325 183 | 326 290 | 327 468 | 330 642 |

(1) Source : INSEE Région Centre Publication ICI 154. Mai 2009

Le tableau suivant montre les estimations à l'horizon 2018 en terme de population et ménages par zone d'emploi ainsi qu'à l'échelle des SCOT et des PLH du département.

| | Population 2010-2018 | | | Ménages 2010 -2018 | | | Besoins annuels en logements 2010-2017 |
|--------------------------------------|----------------------|----------------|-----------------|--------------------|----------------|-----------------|--|
| | 2010 | 2018 | Solde 2010-2018 | 2010 | 2018 | Solde 2010-2018 | |
| ZE Blois | 188 407 | 194 644 | 6 237 | 82 357 | 87 404 | 5 047 | 730 à 890 |
| SCOT du Blésois | 122 337 | 126 565 | 4 228 | 53 631 | 57 168 | 3 537 | 480 à 610 |
| ZE hors SCOT de Blois | 66 070 | 68 079 | 2 009 | 28 727 | 30 232 | 1 505 | 250 à 280 |
| PLH Agglopolys | 89 020 | 90 270 | 1 250 | 39 814 | 41 607 | 1 793 | 240 à 350 |
| PLH Beauce Val de Cisse | 14 517 | 15 561 | 1 044 | 6 072 | 6 689 | 617 | 85 à 95 |
| PLH Val de Cher St Aignan | 13 338 | 14 435 | 1 097 | 6 020 | 6 737 | 717 | 90 à 100 |
| ZE Vendôme | 70 356 | 71 550 | 1 194 | 31 386 | 32 883 | 1 497 | 230 à 260 |
| SCOT agglo. Vendômoise | 32 804 | 33 495 | 691 | 14 985 | 15 911 | 926 | 140 à 150 |
| ZE hors SCOT Vendôme | 37 554 | 38 055 | 501 | 16 401 | 16 980 | 579 | 90 à 110 |
| ZE Romorantin | 71 879 | 72 907 | 1 028 | 31 914 | 33 302 | 1 388 | 210 à 250 |
| SCOT du Blésois (dans ZE Romorantin) | 1 389 | 1 514 | 125 | 600 | 667 | 67 | 10 à 14 |
| Loir-et-Cher | 330 642 | 339 101 | 8 459 | 145 657 | 153 589 | 7 932 | 1160 à 1400 |

* Le besoin annuel en logements pour la période 2010 à 2018 tient compte des données INSEE et des projections OMPHALE ajustées, du desserrement des ménages, de la fluidité du parc de logements ainsi que de l'obsolescence d'une partie du parc.

En tenant compte de l'évolution des ménages et des tendances du marché de logement, les besoins annuels se situent entre 1 160 et 1 400 logements dans le Loir-et-Cher.

A une échelle infra-départementale, la zone d'emploi de Blois concentrerait environ 63 % des besoins en logement dans le département, tandis que les zones d'emploi de Romorantin-Lanthenay et de Vendôme atteindraient entre 18 % et 19 %.

Les estimations restent des indicateurs de tendances démographiques qui s'appuient sur les projections de l'INSEE. Elles ne s'opposent pas aux

objectifs des documents prospectifs, mais permettent de les comparer dans un contexte départemental. Par ailleurs, la consolidation des outils de suivi et d'observation du territoire à différentes échelles permettra d'alimenter les politiques publiques de manière plus précise et d'apporter aux élus des éléments pour faciliter les prises de décision.

Les orientations ci-après tiennent compte à la fois des objectifs des politiques publiques et des tendances démographiques d'évolution.

C. LES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION EN LOGEMENTS SOCIAUX DANS LA PERIODE 2011-2016.

Les directives fixées par l'Etat en 2010 dans le département du Loir-et-Cher ont établi un objectif de construction de 1 350 logements sociaux sur la période 2011-2016, tous financés dans des dispositifs de type « prêt locatif à usage social » (PLUS) ou « prêt locatif aidé d'intégration » (PLAI), dans une proportion d'environ 70 % pour le PLUS et 30 % pour le PLAI. Le rythme annuel est de 225 logements par an.

Conformément aux objectifs de l'Etat et à ce qui a été exprimé lors des ateliers de concertation du PDH en juillet 2010, la répartition géographique des logements sociaux doit prendre en compte une série de facteurs :

- Les trois pôles urbains sont prioritaires dans la définition des programmes de logement social, soit en accompagnement des PRU, soit en programmes neufs.
- Il est important d'accompagner les territoires ayant adopté des PLH où s'inscrivent des objectifs de programmes de construction, y compris de logements sociaux.
- Le parc social est à développer en priorité là où il y a de l'emploi et des équipements. Certains programmes doivent permettre le maintien des équipements publics, notamment dans les bourgs-centres. De la même manière, la concertation d'acteurs doit permettre de définir des programmes de logements sociaux dans les territoires où des projets économiques relativement importants sont réalisés.
- Dans les territoires ruraux, la construction des logements sociaux doit être réalisée en fonction des opportunités et des spécificités des territoires. Dans ce contexte, il est préconisé de donner la priorité aux opérations d'habitat groupé, vues par les acteurs comme la réponse la plus adaptée. En effet, ce type d'opération peut satisfaire les attentes des ménages, tout en parvenant à une gestion économe de l'espace et en s'adaptant à la typologie architecturale des villages.
- La DDT fait paraître, selon une actualisation biennale, une analyse de la répartition territoriale adéquate de production de logements locatifs sociaux. Celle-ci évolue en fonction à la fois des contextes locaux et du contexte réglementaire (politique nationale).

II. Orientations générales à l'échelle départementale

Les axes prioritaires

1. Un habitat pour rééquilibrer les dynamiques territoriales.
2. Une mixité sociale adaptée aux spécificités des territoires.
3. Une meilleure qualité du parc de logements.
4. Des réponses adaptées aux situations de fragilités sociales locales.
5. Une mobilisation des outils.

1. UN HABITAT POUR REEQUILIBRER LES DYNAMIQUES TERRITORIALES

a. ENJEUX

• A l'échelle départementale

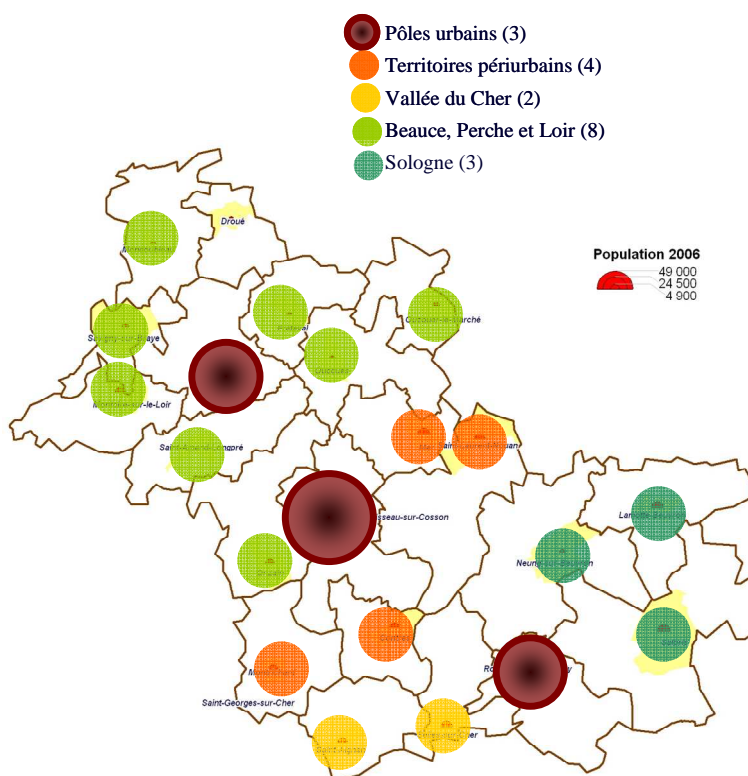
A l'échelle départementale, plusieurs enjeux pouvant permettre un rééquilibrage de l'habitat sur l'ensemble du territoire ressortent :

- Le département du Loir-et-Cher va connaître l'arrivée de nouveaux habitants aux profils variés :
 - jeunes ménages,
 - retraités,
 - actifs,
 - personnes au chômage...

Ce phénomène entraînera naturellement des réponses qui seront à apporter par l'ensemble des segments du parc de logement.

- On constate également que des communes rurales sont en perpétuel développement croissant, et ceci, à la défaveur de toutes les unités urbaines, ...
- ... mais aussi que des retours sont possibles vers les villes-centres. En effet, le coût croissant de l'énergie et le vieillissement de la population contribuent fortement à ce rapprochement.

Des espaces présentant des situations différentes



• ORIENTATIONS

1. **Conforter** le développement des chefs-lieux de canton et des principaux pôles d'emplois actuels, en les accompagnant dans l'accueil de nouveaux ménages.
2. **Elaborer** des politiques de l'habitat et du logement adaptées aux spécificités de chaque territoire.

Le PDH du Loir-et-Cher vise à alimenter les orientations des collectivités en matière de développement de l'habitat à l'échelle départementale, en tenant compte de la diversité des dynamiques territoriales constatées à chaque échelle géographique : commune, EPCI, Pays ou zone d'emplois.

Ainsi, dans les pôles urbains, un habitat intermédiaire, économe en foncier, sera encouragé.

De même, dans les chefs-lieux de canton ruraux ou périurbains, une solution à travers une production de logements T3 accessibles sera favorisée pour répondre aux besoins et aux demandes d'une population vieillissante en complément des structures collectives.

b. A L'ECHELLE INFRA-DEPARTEMENTALE

• ENJEUX

A l'échelle infra-départementale, les différents enjeux qui peuvent être mis en avant sont les suivants :

- On note la présence de formes d'urbanisation constituées par juxtaposition de différentes opérations d'aménagement.
- Les espaces faisant l'objet d'extensions sont, en général, peu reliés entre eux ; de même qu'ils ne sont pas forcément articulés autour du centre-bourg.
- Les « dents creuses » existantes sont, dans la plupart des cas, très peu, voire pas du tout valorisées. Elles sont, en général, délaissées.
- L'identité des centres-bourgs se fragilise à la faveur des périphéries qui se développent.



• ORIENTATIONS

1. **Travailler** au maintien de l'identité des bourgs et du lien social, par le biais d'un maillage du tissu urbain favorisant la proximité et l'accessibilité des différentes fonctions.

2. **Animer** la réflexion urbanistique guidée par les critères d'aménagement durable :
 - Valoriser les dents creuses,
 - Valoriser les logements vacants,
 - Economiser et gérer au mieux le foncier,
 - Permettre une accessibilité facile,
 - Articuler les opérations récentes et les centres-bourgs,
 - ...

Intégration de voies de circulation douce ou motorisée entre les zones d'extension urbaine et les centres-bourgs, les lieux de vie (emploi, commerces, écoles, services...).

Formes urbaines favorisant la densité et l'économie de foncier au plus près des centres-bourgs (habitat intermédiaire, logement individuel de type maison de ville...).

Poursuite de la réhabilitation des logements vacants présents dans les centres-villes.

2. UNE MIXITE SOCIALE ADAPTEE AUX SPECIFICITES DES TERRITOIRES

a. DANS LES UNITES URBAINES

• ENJEUX

Dans les unités urbaines, on peut noter les enjeux suivants :

- Pour les trois grandes Unités Urbaines (Blois, Romorantin-Lanthenay et Vendôme), des programmes de requalification et/ou de rénovation du parc (de type PRU, OPAH, ...) sont à poursuivre ou à entamer.
- Le taux de vacance des logements est en hausse, en particulier dans le parc privé.
- Il y a une part significative de logements locatifs sociaux actuels et ceux-ci maintiendront leur importance dans les années à venir.
- Les logements locatifs privés sont surtout constitués, dans les villes, de petits appartements.
- L'accès à la propriété est enrayée par des difficultés sociales et/ou urbaines.

Part de logements vacants de plus de 3 mois en 2006 dans les communes où l'enjeu est le plus fort

| | |
|---------------------------------|-------|
| Montrichard | 14,0% |
| Saint-Aignan | 13,5% |
| Savigny-sur-Braye | 12,4% |
| Romorantin-Lanthenay (dont PRU) | 12,0% |
| Selles-sur-Cher | 11,8% |
| Blois (dont PRU) | 10,0% |

Part de logements locatifs sociaux en 2006 dans les unités urbaines de plus de 2 000 habitants

| | |
|-----------------------------|-----|
| UU de Blois | 21% |
| UU de Vendôme | 19% |
| UU de Salbris | 19% |
| UU de Lamotte-Beuvron | 18% |
| UU de Mer | 16% |
| UU de Romorantin-Lanthenay | 15% |
| <i>Moyenne Loir-et-Cher</i> | 13% |
| UU de Saint-Aignan | 11% |
| UU de Selles-sur-Cher | 11% |
| UU de Montrichard | 10% |
| UU de Montoire-sur-le-Loir | 9% |
| UU de Onzain | 7% |

Source : INSEE.fr

• ORIENTATIONS

1. **Etendre** les nombreuses actions en cours en faveur de la requalification et/ou de la réhabilitation du parc vers les petites unités urbaines et donner la priorité aux ménages les plus fragiles.
2. **Faciliter** le parcours résidentiel dans le parc locatif social, et entre le parc locatif social et le parc locatif privé pour tous les types de ménages.
3. **Guider** les territoires sur l'opportunité de produire du logement social.

Les actions collectives (PIG, OPAH) lancées ces dernières années en matière de réhabilitation du parc ont eu des effets très limités. Il est nécessaire de les mobiliser sur de nouveaux territoires, tout en améliorant les modalités d'animation pour une plus grande appropriation par les porteurs de projets potentiels.

Une complémentarité entre les différents segments du parc devra être favorisée en concertation avec les bailleurs sociaux.

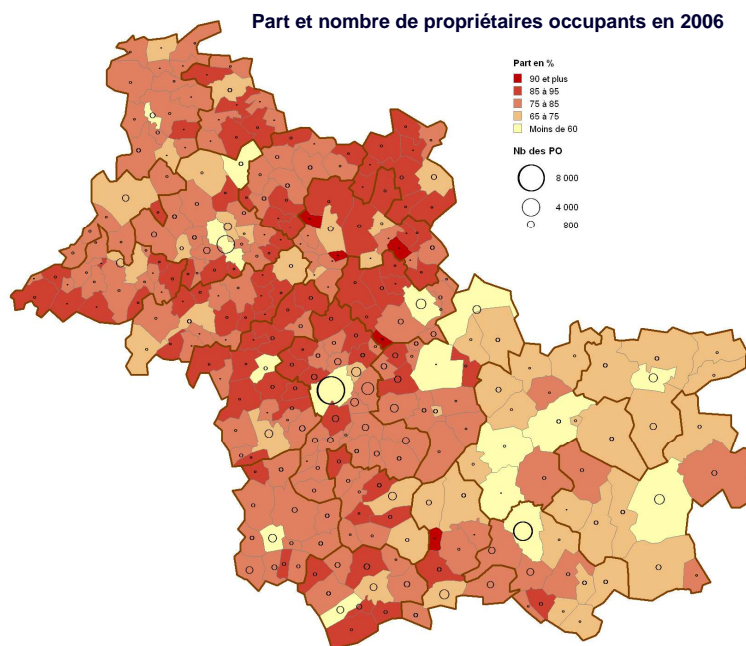
L'Etat actualisera tous les 2 ans son analyse de la répartition infra-départementale adéquate de production de logements locatifs sociaux sur le Loir-et-Cher.

b. DANS LES COMMUNES RURALES

• ENJEUX

Dans les communes rurales, 3 enjeux sont significatifs :

- Une faible offre locative publique et privée.
- Elles sont de plus en plus nombreuses à demander la création de logements locatifs sociaux dans le cadre d'opérations de centre-bourg de 2 ou 3 logements.
- Une partie de leur parc locatif social ne répond plus à la demande actuelle et engendre un phénomène de vacance structurelle.



• ORIENTATIONS

1. **Identifier** au mieux la demande en locatif ainsi que la qualité du parc locatif privé.
2. **Développer** une offre locative nouvelle diversifiée dans les centres-bourgs (dents creuses et réhabilitation).
3. **Faciliter** le parcours résidentiel dans le parc locatif social et entre le parc locatif social et le parc locatif privé pour tous les types de ménages.
4. **Guider** les territoires sur l'opportunité de produire du logement social.

Améliorer la diffusion des informations disponibles auprès des différents partenaires (Conseil Général, Etat, Intercommunalités, ADIL...) par la création d'un Observatoire des dynamiques de l'habitat.

La part de logements insalubres est à ce jour particulièrement importante dans les parties Nord-Ouest et Sud du département (souvent plus de 10%). Il est donc particulièrement nécessaire de mobiliser les outils en faveur du traitement de l'insalubrité et de la vacance sur les pôles ruraux.

Une complémentarité entre neuf et réhabilitation de l'ancien doit être trouvée.

Cette orientation concerne l'ensemble du département. Néanmoins, sa mise en œuvre devra être particulièrement suivie dans les communes rurales ou périurbaines, où une complémentarité entre les différents segments du parc devra être favorisée en concertation avec les bailleurs sociaux et les bailleurs privés.

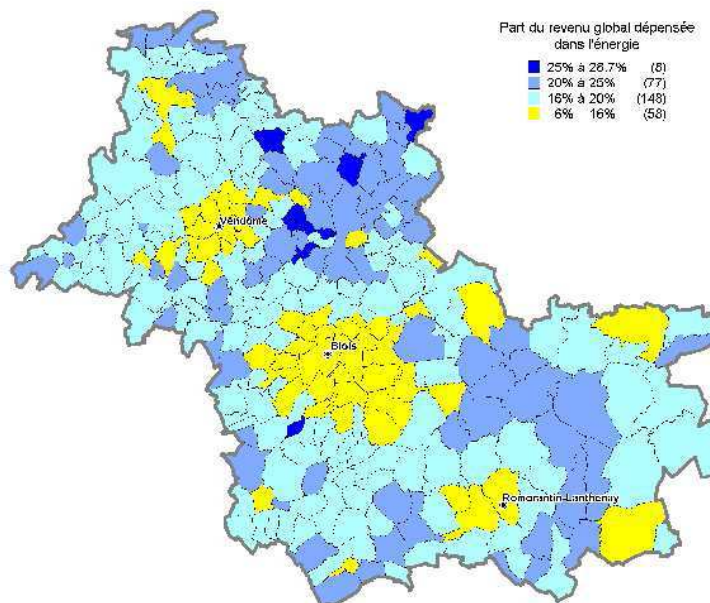
L'Etat actualisera tous les 2 ans son analyse de la répartition infra-départementale adéquate de production de logements locatifs sociaux sur le Loir-et-Cher.

3. UNE MEILLEURE QUALITE DU PARC DE LOGEMENTS

• ENJEUX

Les enjeux relatifs à la qualité du parc de logements sont mentionnés ci-dessous :

- On observe une précarité énergétique réelle liée aux logements et aux déplacements. Celle-ci est, de plus, fortement territorialisée.
- De nombreux dispositifs sont déjà mis en place :
 - afin de favoriser l'amélioration du parc privé dans les domaines du confort, de l'accessibilité, de l'énergie,... Cependant, il y a peu de réalisations.
 - afin d'améliorer le parc social, notamment avec des projets de réhabilitations très importants.
- Il y a de forts enjeux d'amélioration du parc en zones rurales.



• ORIENTATIONS

1. **Maîtriser** les coûts et les loyers des nouveaux logements locatifs sociaux afin d'anticiper les réglementations thermiques futures tout en étant compatible avec la variété des profils des demandeurs de logements sociaux.
2. **Sensibiliser** les ménages les plus fragiles sur les actions d'améliorations possibles des logements au niveau de la consommation d'énergie, de l'accessibilité, du confort ou encore de la santé, mais aussi sur les comportements énergivores à éviter.
3. **Etendre** les nombreuses actions en cours en faveur de la requalification et/ou de la réhabilitation du parc en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements et de leur accessibilité.
4. **Intégrer**, dans la conception des opérations d'aménagement, les enjeux du développement durable tels que le traitement des eaux pluviales, la chaîne de déplacement accessible...

Concilier un objectif social et un objectif environnemental dans les cadres réglementaires actuels et futurs nécessite un étroit partenariat entre collectivités locales et bailleurs, ajusté aux réalités locales des territoires.

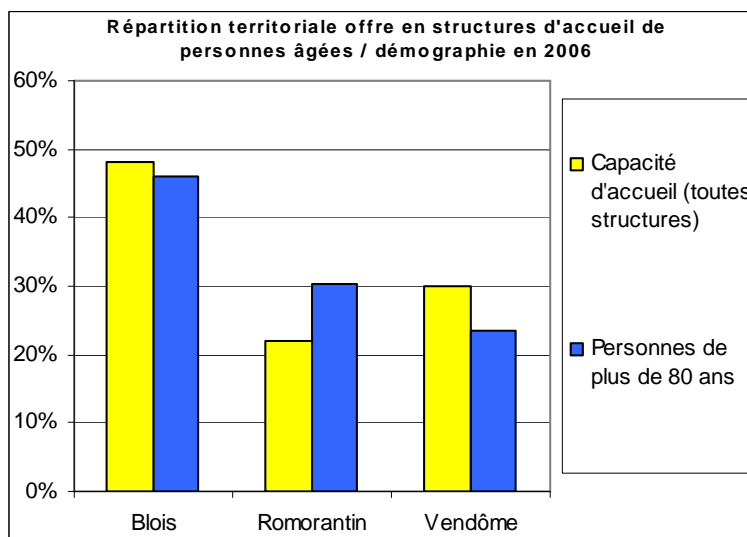
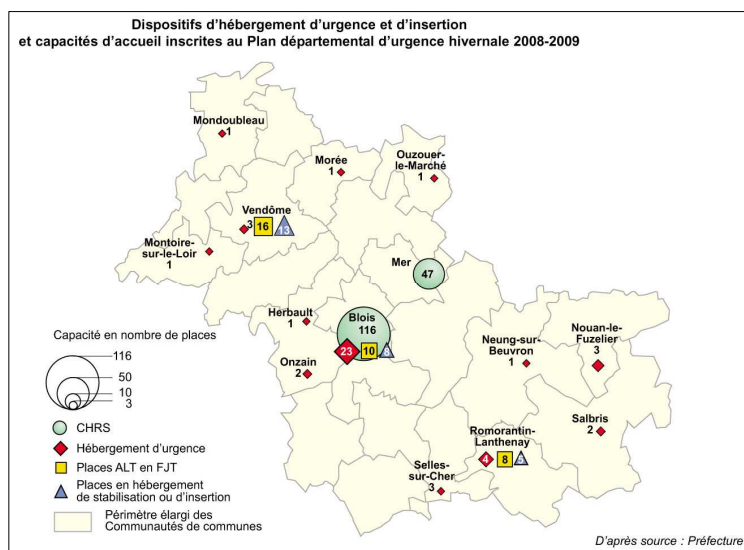
En complément des objectifs qualitatifs et environnementaux en matière de construction et de réhabilitation de logements, l'usage du logement à travers les comportements des occupants doit faire l'objet d'une attention croissante : favoriser les « éco-gestes » est un facteur de réussite des actions d'investissement.

L'intégration de l'environnement dans l'urbanisme doit faire l'objet d'une mise en œuvre accrue des collectivités locales et des opérateurs (promoteurs, particuliers...). Le département détient des ressources à mobiliser : outils de communication, de formation et de sensibilisation, bonnes pratiques, exemples reproductibles....

4. DES REPONSES ADAPTEES AUX SITUATIONS DE FRAGILITES SOCIALES LOCALES

• ENJEUX

- Si quantitativement, le nombre de places d'hébergement est suffisant comme le relève le PDAHI, il serait souhaitable de repenser la gamme de l'offre d'hébergement au regard de l'évolution du profil des ménages en difficulté en intégrant par ailleurs à la réflexion la dimension territoriale (concentration actuelle de l'offre sur Blois).
- Il existe, à l'heure actuelle, une forte demande de logements pour les apprentis et les jeunes en insertion professionnelle en dehors d'Agglopolys. Or, les difficultés de logement pour les apprentis se concentrent essentiellement sur les territoires ruraux.
- Il faut réussir à aider les nouveaux ménages de plus de 65 ans dans leur parcours résidentiel, en complément des structures déjà existantes pour les personnes âgées dépendantes.



• ORIENTATIONS

1. **Poursuivre** la démarche de connaissance des différentes formes de logement pour les apprentis et les jeunes en insertion professionnelle.
2. **Privilégier**, dans les territoires où la demande de logements pour apprentis ou de logements d'insertion existe, la création d'une offre nouvelle à travers :
 - la mobilisation, voire la création, de petits logements locatifs à faibles loyers ;
 - la création d'une offre d'hébergement nouvelle adaptée aux villes moyennes.
 - de transformation de logements locatifs sociaux durablement vacants mais bien situés (centres-bourgs et bonne accessibilité).
3. **Anticiper**, en nombre et en type de logements, les recherches de solutions de logements adaptés pour des personnes qui vieillissent ou qui cherchent un rapprochement familial pour leur retraite.

Mise en œuvre de partenariats départementaux et locaux entre :

- collectivités locales et Pays ;
- opérateurs : bailleurs sociaux, CROUS, associations ;
- chambres consulaires et employeurs.

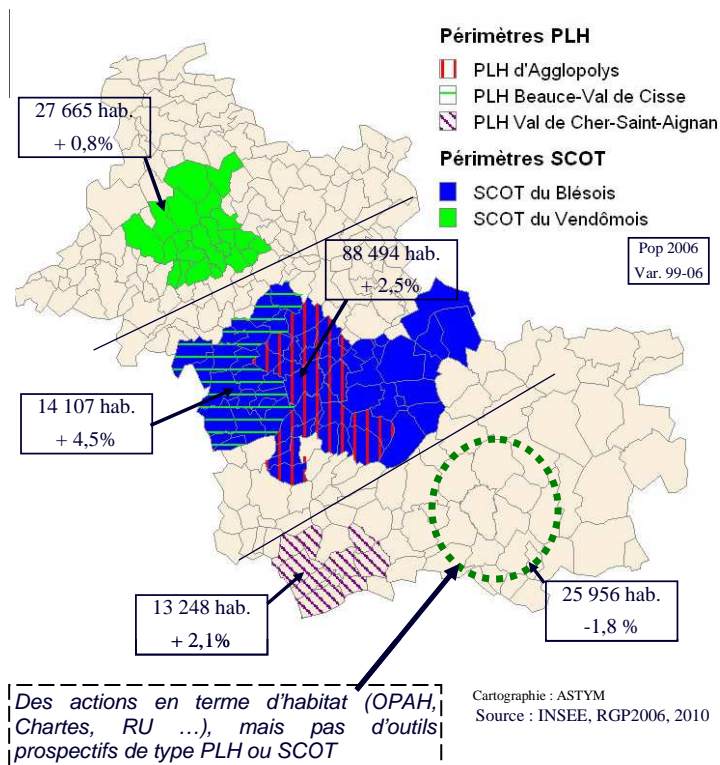
Mise en œuvre des orientations du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées, Plan Départemental pour le Logement des Jeunes, Schéma Gérontologique Départemental, Schéma en faveur des adultes handicapés, Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion, futur Schéma de l'Enfance Handicapée.

Une complémentarité des actions est à entreprendre entre anticipation du vieillissement de la population locale et arrivée de nouveaux habitants retraités.

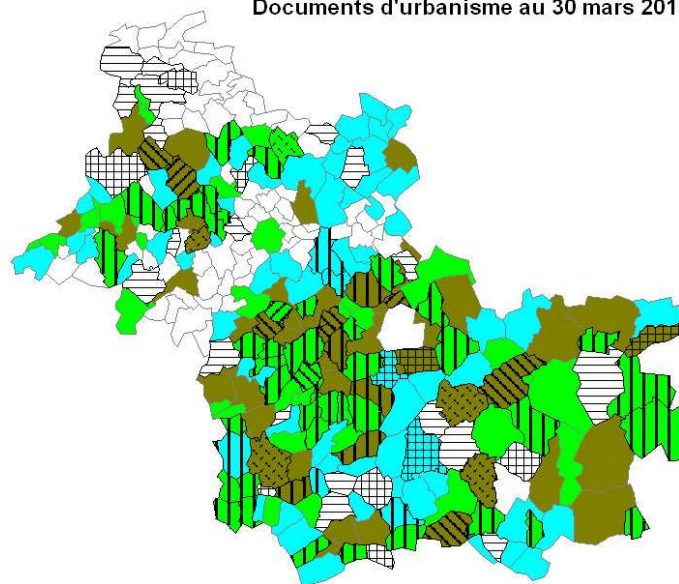
5. UNE MOBILISATION DES OUTILS











• ENJEUX

- Adapter les politiques face aux tendances constatées : nécessité d'une connaissance régulière de la dynamique de l'habitat dans le département du Loir-et-Cher.
- Une accessibilité et une articulation renforcées des informations relatives aux dynamiques de l'habitat souhaitées par les acteurs départementaux de l'habitat pour les aider dans la définition, la réalisation et l'évaluation de leurs politiques locales d'habitat.
- Une cohérence des outils en ce qui concerne les politiques de l'habitat.



Documents d'urbanisme au 30 mars 2010



| Situation au 30 mars 2010 | Procédures en cours |
|---|---|
|  PLU |  Elaboration PLU |
|  POS |  Elaboration CC |
|  CC |  Modification |
|  Sans document |  Modification simplifiée |
| |  Revision |
| |  Revision simplifiée |

• ORIENTATIONS

1. Pour l'ensemble des partenaires départementaux :

- **Connaître** les prix du marché privé du logement sur l'ensemble du territoire, pour notamment évaluer la complémentarité éventuelle du parc locatif social.
- **Sensibiliser** les ménages sur les comportements moins énergivores.

2. Pour les communes et les EPCI :

- **Sensibiliser** les territoires sur leurs enjeux propres en matière d'habitat tels qu'ils ont été soulevés par le PDH, et définir des objectifs territorialisés visant à y répondre.
- Mieux **connaître et mobiliser** les opérateurs départementaux ou nationaux susceptibles de conduire des opérations d'urbanisme répondant aux enjeux locaux.

3. Pour le développement des partenariats afin de :

- **Toucher** les publics les plus fragiles dans les actions d'amélioration du parc de logements (propriétaires bailleurs et propriétaires occupants).
- **Toucher** les publics les plus fragiles dans les actions de changement des comportements énergivores.

Renforcer les partenariats

- Conseil Général,
- EPCI,
- Services de l'Etat,
- CAUE,
- Bailleurs sociaux,
- ADIL,
- Espace Info Energie,
- Promoteurs.

Coordination, mutualisation des actions visant à :

- mieux connaître le marché du logement, les demandes sociales, les publics et les territoires à enjeux.
- Informer, sensibiliser les petites collectivités locales et les publics fragiles.

III. 7 zones pour une approche territoriale du PDH du Loir-et-Cher

Rappel des orientations au niveau départemental :

1. Un habitat pour rééquilibrer les dynamiques territoriales.
2. Une mixité sociale adaptée aux spécificités des territoires.
3. La qualité du parc de logements.
4. Des réponses adaptées aux situations de fragilités sociales locales.
5. Mobiliser les outils.

Composition intercommunale des zones du PDH

1. Autour des trois pôles urbains :

- Agglopolys
- Pays de Vendôme élargi et Vendômois rural
- Romorantinois et Monestois

2. Périurbanisation et croissance des bourgs-centres

- Pays de Chambord
- Controis

3. Périurbanisation et décroissance des villes-centres

- Beauce ligérienne
- Cher à Loire et Angé

4. La Vallée du Cher : fragilités de l'armature urbaine

- Val de Cher-Saint Aignan, Saint-Romain-sur-Cher
- Cher Sologne

5. Entre deux pôles

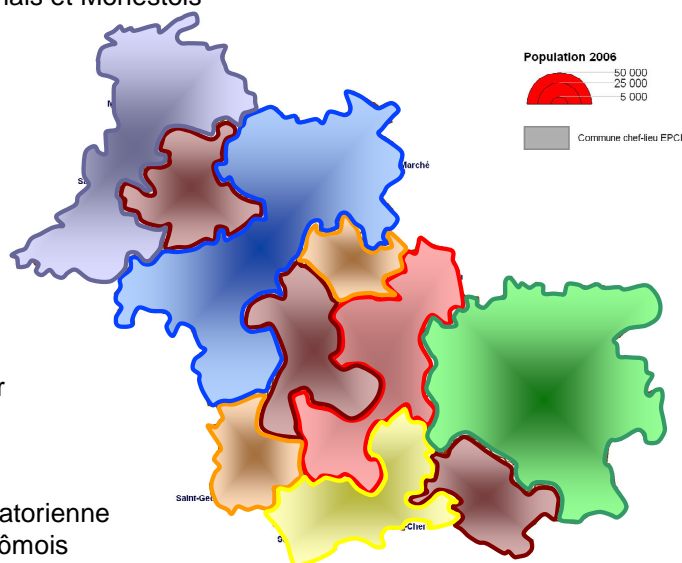
- Beauce Val de Cisse
- Beauce et Gâtine
- Beauce et Forêt
- Beauce Oratorienne
- Haut Vendômois

6. Sologne : parc social de logements et économie fragilisés

- Cœur de Sologne
- Sologne des Rivières

7. Perche et Loir : cumul de fragilités

- CC Collines du Perche
- Perche Vendômois
- Coteaux de Braye
- Pays de Ronsard



-  Autour des 3 pôles urbains
-  Périurbanisation et croissance des bourgs-centres
-  Périurbanisation et décroissance des villes-centres
-  Entre deux pôles
-  Vallée du Cher : fragilités de l'armature urbaine
-  Sologne : Parc social de logements et économie fragilisés
-  Perche et Loir : cumul de fragilités

1. AUTOUR DES TROIS POLES URBAINS

• TERRITOIRES INTERCOMMUNAUX CONCERNES :

Agglopolys.
 Romorantinois et Monestois.
 Pays de Vendôme élargi et Vendômois rural.

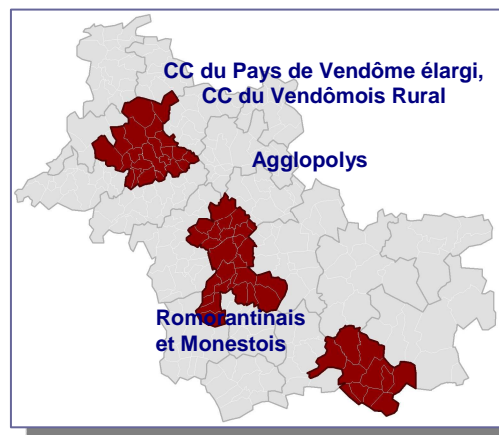
• ELEMENTS ISSUS DU DIAGNOSTIC :

Des problématiques et situations similaires

- Les trois principales villes du département autour desquelles s'articule l'armature urbaine.
- Principaux pôles d'emploi, de services, de commerces.
- Perte de population des villes-centres.
- Importants programmes de rénovation urbaine et d'amélioration de l'habitat (hormis Vendômois).
- Plus forte concentration du parc locatif social.

Quelques différences entre les territoires

- Perte de populations dans le Romorantinois, alors que les deux autres pôles ont un solde démographique positif.
- Fragilités économiques dans le Romorantinois.
- Agglopolys se détache nettement des deux autres pôles en terme de taille de population, d'activités économiques et d'équipements, tout en jouissant d'une meilleure accessibilité et de sa localisation dans l'axe ligérien.
- Le Romorantinois ne dispose pas d'un outil prospectif formel (type SCOT ou PLH) permettant de confirmer la bonne articulation des politiques publiques liées à l'habitat (PRU, OPAH).



| Données clefs 2007 | Agglo- polys | Romor- antinois | Vendo- mois |
|-------------------------------|-----------------|--------------------|----------------|
| Population | 88 270 | 27 430 | 34 360 |
| Tx annuel pop 99-07 | 0,28% | -0,16% | 0,21% |
| Res 2d | 2,7% | 5,9% | 4,4% |
| Logts vac. | 8,6% | 10,2% | 8,1% |
| Parc social | 20,8% | 14,6% | 19% |
| Loc. privés | 42,3% | 33,8% | 37,5% |
| Appartements | 43,6% | 19,3% | 29,8% |
| Nbre annuel logts neufs 04-09 | 583 | 138 | 177 |

• ENJEUX DU TERRITOIRE ET DE L'HABITAT :

- Equilibre de l'armature urbaine.
- Attractivité de la ville-centre.
- Un parc de logements accessible aux diversités sociales et démographiques.

- Accompagnement et anticipation des fragilités.
- Anticipation du vieillissement de la population.
- Consolidation des politiques publiques mises en place et des outils mobilisés.

• **ORIENTATIONS ET PRECONISATIONS PRIORITAIRES :**

Des orientations et des actions sont précisées dans les outils prospectifs et de programmation existants :

- SCOT pour les agglomérations de Blois et de Vendôme ;
- PLH pour Agglopolys ;
- PRU pour Blois et Romorantin-Lanthenay.

En partant des estimations de population sur au moins 6 ans (PLH), les deux premiers types de documents définissent des objectifs quantitatifs de production de logements pour faire face à la

demande potentielle. Le PLH d'Agglopolys, en tant qu'outil spécifique de l'habitat, précise davantage la politique de cette agglomération en matière d'habitat. En ce qui concerne les autres outils mobilisés et les actions en cours, ils apportent des références de programmation ciblés par les collectivités.

Dans ce contexte, les orientations du PDH du Loir-et-Cher sont les suivantes :

1) Consolider le partenariat EPCI / Conseil Général du Loir-et-Cher / Etat :

- a) Dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat (PRU, PLH, CUS, OPAH...).
- b) Dans la mise en synergie des outils de veille et de suivi de la dynamique du logement et des politiques de l'habitat.

2) Anticiper l'après PRU afin d'accompagner les collectivités dans les démarches de diversification de l'offre de logements.

3) Consolider les expériences menées sur le logement pour les apprentis dans le Romorantinais et le Vendômois.

Ces expériences devraient s'appuyer sur la valorisation du parc existant plutôt que sur la mise en place de logements neufs.

Seule l'agglomération de Blois ayant jusqu'à présent élaboré un PLH, pour les deux autres pôles **des préconisations spécifiques les concernent particulièrement :**

- **Développer des outils prospectifs de politique de l'habitat** et mieux articuler les démarches existantes à l'échelle des territoires communautaires de Romorantin-Lanthenay et de Vendôme.
- **Faciliter le parcours résidentiel des ménages**, en particulier :
 - des primo-accédants,
 - à l'intérieur du parc social.
- **Proposer un habitat suffisamment attrayant** pour :
 - Freiner le départ des ménages vers la périphérie.
 - Accueillir de nouveaux arrivants.
- **Au Sud du Romorantinais, lutter contre l'insalubrité** liées au bâti ou à des situations sociales de grande fragilité.

2. PERIURBANISATION ET CROISSANCE DES BOURGS-CENTRES

• TERRITOIRES INTERCOMMUNAUX CONCERNES :

Pays de Chambord
 Controis

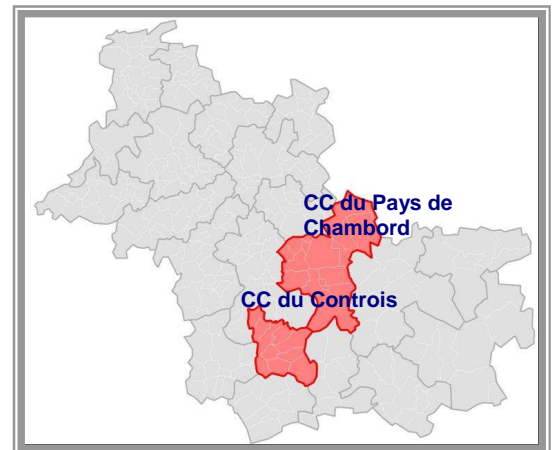
• ELEMENTS ISSUS DU DIAGNOSTIC :

Des problématiques et situations similaires

- Croissance démographique soutenue (plus de 1 % de croissance).
- Communes qui bénéficient du départ des ménages de Blois, ainsi que de l'arrivée de nouveaux ménages cherchant des communes à la campagne pas trop éloignées des zones d'emploi.
- Taille de ménages supérieure à la moyenne départementale (> 2,4 personnes par ménage en 2006, contre 2,32 pour le Loir-et-Cher) ; cette différence s'explique surtout par l'arrivée des ménages avec enfants.
- Très faible diversité de l'offre de logements : ¾ des propriétaires occupants (contre 67 % pour le département et 72% en y retirant Agglopolys) ; plus de 90 % de logements individuels (80 % pour le département et 88% en y retirant Agglopolys) ; part de locatif social autour de 4 % (13 % pour le département et 10% en y retirant Agglopolys).
- Parc de logements plutôt récent (au moins ¾ du parc de logements a été construit après 1974).
- Intégrés au périmètre du SCOT du Blésois.

Quelques différences entre les territoires

- Pays de Chambord : territoire intercommunal avec 18 communes et à caractère **polycentrique** : 2 communes avec plus de 3 000 habitants (Saint-Laurent-Nouan et Mont-près-Chambord), 2 communes entre 1 500 et 3 000 habitants (Huisseau-sur-Cosson et Saint-Claude-de-Diray) et 3 communes entre 1 000 et 1 500 habitants.
- Controis : territoire intercommunal de 10 communes à caractère **monocentrique** (Contres, 3 400 habitants en 2006).
- Villes-centres avec des nuances en termes de dynamiques démographiques :
 - Pays de Chambord : Saint-Laurent-Nouan : +1,4 % de taux annuel entre 1999 et 2006 ; +0,9 % entre 1990 et 1999.
 - Controis : Contres : +0,7 % de taux annuel entre 1999 et 2006 ; 1 % entre 1990 et 1999.
- Revenu moyen des ménages : supérieur à la moyenne départementale dans le Pays de Chambord, inférieur dans le Controis.



Données clefs 2007

| | |
|-------------------------------|--------|
| Population | 29 644 |
| Tx annuel pop 99-07 | 1,15% |
| Res 2d | 8,1% |
| Logts vac. | 6,4% |
| Parc social | 4,8% |
| Loc. privés | 21,1% |
| Appartements | 6,4% |
| Nbre annuel logts neufs 04-09 | 222 |

• **ENJEUX DU TERRITOIRE ET DE L'HABITAT :**

- Maîtrise de la périurbanisation.
- Maintien de la centralité des pôles de proximité.

- Diversité de l'offre des logements.
- Anticipation du vieillissement de la population.

• **ORIENTATIONS ET PRECONISATIONS PRIORITAIRES :**

1) Maîtriser la croissance urbaine par une offre de logements ciblée :

- a) En renforçant les centres-bourgs des EPCI : Saint-Laurent-Nouan et Contres
- b) En privilégiant les opérations en dents creuses et en continuité des bourgs, proches des services et commerces de proximité.
- c) En étoffant l'offre de logements sociaux dans les chefs-lieux des communautés de communes.
- d) En mobilisant les outils pour maîtriser le foncier, notamment à vocation équipements et habitat social.
- e) En veillant au renforcement de la centralité de ces chefs-lieux au travers de l'éventuelle nouvelle offre d'équipements publics pour faire face à l'augmentation de la demande due à la croissance démographique.

2) Adapter l'offre nouvelle de logements aux profils des nouveaux ménages (dont une grande partie correspondrait à des ménages avec enfants).

3) Répondre à la demande locale de logements sociaux dans les deux EPCI.

4) Conduire des actions pour aider à maîtriser les coûts énergétiques des ménages :

- a) En promouvant des alternatives aux déplacements domicile-travail : train, car, covoiturage, ...
- a) En sensibilisant les ménages (primo accédants, ménages avec des faibles ressources cherchant s'installer à la campagne mais travaillant dans les pôles d'emploi de Blois) sur l'importance des coûts de transport dans les choix d'habitat.

5) Préciser la stratégie sur l'habitat pour l'ensemble des 2 EPCI (dynamiques similaires et une population totale proche de 30 000 habitants) **pour mieux cibler les actions à conduire, avec le support technique des partenaires.**

3. PERIURBANISATION ET DECROISSANCE DES VILLES-CENTRES

- **TERRITOIRES INTERCOMMUNAUX CONCERNES :**

Beauce Ligérienne
 Cher à Loire et Angé

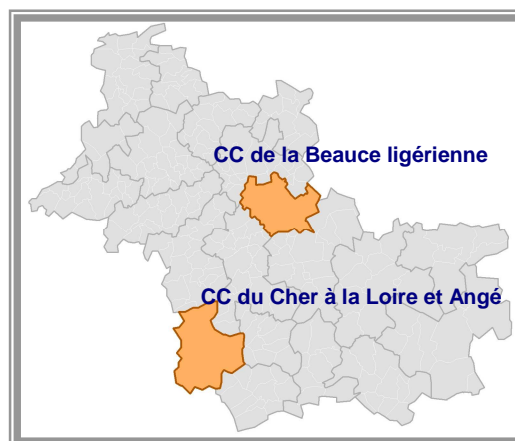
- **ELEMENTS ISSUS DU DIAGNOSTIC :**

Des problématiques et situations similaires

- Ne bénéficient pas directement de la périurbanisation de Blois. La croissance démographique est modérée (+0,41 et +0,46 % de taux annuel de croissance pour la Beauce ligérienne et la CC du Cher à la Loire respectivement).
- Fragilisation de l'armature urbaine, avec des villes-centres qui connaissent une perte soutenue, voire accélérée de population :
 - Mer : -0,4 % de taux annuel entre 1999 et 2006, -0,1 % entre 1990 et 1999 ;
 - Montrichard : -0,8 % de taux annuel entre 1999 et 2006, -0,5 % entre 1990 et 1999.
- Fragile diversité de l'offre de logements : près de 70 % des propriétaires occupants (67 % pour le département et 72% en y retirant Agglopolys) ; autour de 86 % de logements individuels (80 % pour le département et 88% en y retirant Agglopolys) ; part de locatif social inférieure à celle du département (13% et 10% en y retirant Agglopolys).

Quelques différences entre les territoires

- La Beauce ligérienne présente un potentiel de développement économique et démographique plus élevé que la CC du Cher à la Loire. La première, se localisant dans l'axe ligérien, présente des projets économiques récents qui risquent d'attirer de nouveaux arrivants. La deuxième s'appuie sur un tissu économique diversifié existant qui serait à maintenir.
- Taille de ménages en 2006 supérieure à la moyenne départementale dans la Beauce ligérienne (2,38 personnes par ménage, contre 2,32 pour le département) et inférieure dans la CC du Cher à la Loire (2,25 personnes /ménage). Le vieillissement est plus important dans la CC du Cher à la Loire.
- Revenu moyen des ménages supérieur à la moyenne départementale dans la Beauce ligérienne et inférieure dans la CC du Cher à la Loire.
- Taux de logements vacants inférieur à la moyenne départementale dans la Beauce ligérienne (6,9 % contre 9,6 % pour le Loir-et-Cher) et supérieur à la dans la CC du Cher à la Loire (11,7%).



| Données clefs 2007 | |
|-------------------------------|--------|
| Population | 28 327 |
| Tx annuel pop 99-07 | 0,56% |
| Res 2d | 9,5% |
| Logts vac. | 8,5% |
| Parc social | 8,5% |
| Loc. privés | 23,9% |
| Appartements | 12,9% |
| Nbre annuel logts neufs 04-09 | 171 |

• ENJEUX DU TERRITOIRE ET DE L'HABITAT :

- Renforcement des villes-centres.
- Diversité de l'offre des logements.
- Anticipation du vieillissement de la population.

• ORIENTATIONS ET PRECONISATIONS PRIORITAIRES :

- 1) Renforcer la centralité des villes-centres (Mer et Montrichard) des EPCI :**
 - a) En y privilégiant les opérations d'habitat.
 - b) En leur donnant la priorité dans les opérations de logement social envisagées sur la zone.
 - c) En mobilisant les outils pour maîtriser le foncier, notamment à vocation habitat social.
 - d) En s'appuyant sur le support des partenaires (Conseil, Général du Loir-et-Cher, Etat, Observatoires de l'Economie et des Territoires) pour préciser la stratégie territoriale sur l'habitat et le suivi des évolutions du marché foncier et immobilier.
- 2) Accompagner les projets économiques par des opérations d'habitat qui tiennent compte des profils des éventuels nouveaux arrivants,** en particulier dans la Beauce Ligérienne.
- 3) Accompagner le processus de vieillissement de la population,** en particulier dans la CC du Cher à la Loire.
- 4) Tenir compte, dans l'accompagnement des parcours résidentiels, des ménages en situation de fragilité socioéconomique,** en particulier dans la CC du Cher à la Loire.
- 5) Dégager des pistes d'actions permettant de traiter la vacance de longue durée,** en particulier sur Montrichard.

4. LA VALLEE DU CHER : FRAGILITES DE L'ARMATURE URBAINE

• TERRITOIRES INTERCOMMUNAUX CONCERNES :

Val de Cher-Saint-Aignan élargi.
Cher Sologne.

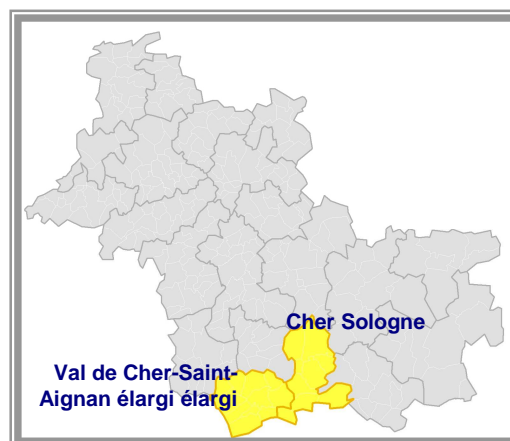
• ELEMENTS ISSUS DU DIAGNOSTIC :

Des problématiques et situations similaires

- Des villes-centres fragilisées et des communes intermédiaires qui se renforcent :
 - Saint-Aignan-sur-Cher : -1,2 % de taux annuel de croissance de population entre 1999 et 2006 ; - 0,4 % entre 1990 et 1999.
 - Selles-sur-Cher : -0,3 % de taux annuel de croissance de population entre 1999 et 2006 ; +0 % entre 1990 et 1999.
- Concurrence possible entre les communes dans la répartition des équipements et services de proximité :
 - Cher Sologne : 5 communes sur 10 ont plus de 1 000 habitants, dont Selles-sur-Cher (4 700 habitants) et Gièvres (2 200 hab.).
 - Val de Cher – Saint-Aignan : 7 communes sur 11 ont plus de 1 000 habitants, dont Saint-Aignan (3 600 habitants) et Noyers-sur-Cher (2 600 hab.).
- Fragile diversité de l'offre de logements : plus de 70 % des propriétaires occupants (contre 67 % pour le département et 72% en y retirant Agglopolys) ; autour de 88 % de logements individuels (80 % pour le département et 88% en y retirant Agglopolys) ; part de locatif social autour de 8 % (13 % pour le département et 10% en y retirant Agglopolys).
- Parc de logements construits avant 1949 supérieur à la moyenne départementale (autour de 17 %, contre 15 % pour le département).
- Taux de logements vacants supérieur à la moyenne départementale (entre 10 % et 13 %, contre 9,6 % pour le département).
- Revenu moyen des ménages inférieur à la moyenne départementale.

Quelques différences entre les territoires

- Le nombre de ménages seuls et âgés est vraisemblablement plus important dans la CC du Val de Cher Saint-Aignan qu'en Cher Sologne : taille de ménages plus petite et indice de jeunesse plus bas (0,6 contre 0,9 pour le département et 1 pour la CC de Cher Sologne).



| Données clefs 2007 | |
|-------------------------------|--------|
| Population | 26 965 |
| Tx annuel pop 99-07 | 0,43% |
| Res 2d | 12,3% |
| Logts vac. | 8,5% |
| Parc social | 8,2% |
| Loc. privés | 23,4% |
| Appartements | 10,2% |
| Nbre annuel logts neufs 04-09 | 162 |

• **ENJEUX DU TERRITOIRE ET DE L'HABITAT :**

- Renforcement des villes-centres.
- Diversité de l'offre des logements.
- Anticipation du vieillissement de la population.
- Réduction de la vacance et de l'insalubrité.

• **ORIENTATIONS ET PRECONISATIONS PRIORITAIRES :**

Des objectifs et des actions précises ont été définies dans le PLH de la CC du Val de Cher Saint-Aignan. Les problématiques soulevées au cours du diagnostic du PDH, ainsi que les enjeux dégagés confirment ceux du PLH.

Dans ce contexte, les démarches du PDH du Loir-et-Cher viseront à :

- 1) Consolider le partenariat** La Communauté de Communes du Val de Cher-Saint Aignan / Conseil Général du Loir-et-Cher / Etat par rapport :
- a) A la mise en œuvre des actions inscrites au sein du PLH.
 - b) A la synergie des outils et des données de veille et de suivi de la dynamique du logement et des politiques de l'habitat, en articulant les échelles département / zone du PDH / intercommunalité.
 - c) Au support technique que les partenaires peuvent apporter à l'EPCI dans la mise en œuvre du PLH et dans le fonctionnement de l'observatoire local de l'habitat.

Par rapport à la CC de Cher Sologne et de manière générale pour l'ensemble de la zone de la Vallée du Cher, les orientations sont les suivantes :

- 2) Renforcer la centralité des villes-centres > 1000 habitants :**
- a) En privilégiant les opérations de récupération ou de reconversion de l'habitat vacant.
 - b) Par un rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux.
 - c) En mobilisant les outils pour maîtriser le foncier, notamment à vocation habitat social.
 - d) Ces deux derniers points doivent tenir compte de la continuité urbaine de Saint-Aignan-sur-Cher/Noyers-sur-Cher.
- 3) Consolider les expériences menées sur le logement pour les apprentis dans la Vallée du Cher, tout en visant à développer l'offre particulièrement à Saint-Aignan.** Ces expériences devraient s'appuyer la valorisation du parc existant plutôt que la mise en place de logements neufs
- 4) Identifier les ménages en situation de fragilité socio-économique afin de bien les accompagner dans leur parcours résidentiel :** population âgée, arrivée de demandeurs d'emploi ou des personnes en pré-retraite avec des revenus assez faibles.
- 5) Mettre en place des actions pour réduire l'usage de logements très dégradés ou vétustes** en raison des caractéristiques du bâti ou de situations sociales fragiles.

5. ENTRE DEUX POLES

• TERRITOIRES INTERCOMMUNAUX CONCERNES :

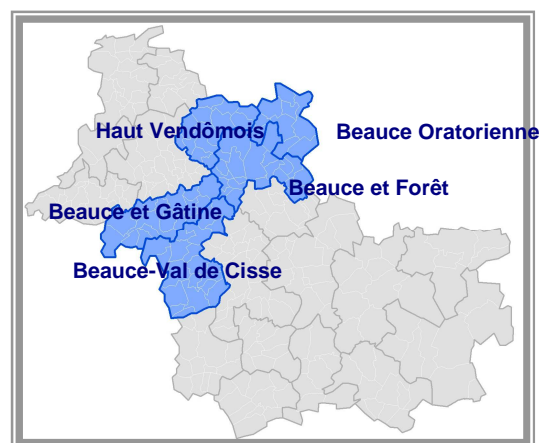
Beauce Val de Cisse
 Beauce et Gâtine
 Beauce et Forêt

Beauce Oratorienne
 Haut Vendômois

• ELEMENTS ISSUS DU DIAGNOSTIC :

Des problématiques et situations similaires

- Des territoires intercommunaux profitant de l'influence des pôles urbains de Blois et de Vendôme.
- Croissance démographique, particulièrement au nord où le taux annuel de croissance est égal ou supérieur à 1,4 % entre 1999 et 2006.
- Taille de ménages supérieure à la moyenne départementale.
- Des intercommunalités avec une population qui ne dépasse pas les 10 000 habitants (exceptée la CC de Beauce – Val de Cisse, qui concentre plus de 14 000 habitants).
- Faible diversité de l'offre de logements : plus de 75 % des propriétaires occupants (contre 67 % pour le département et 72% en y retirant Agglopolys) ; plus de 90 % de logements individuels (80 % pour le département et 88% en y retirant Agglopolys) ; part de locatif social inférieure à 5 %, contre 13 % pour le département et 10% en y retirant Agglopolys.
- Excepté la CC de Beauce – Val de Cisse, le revenu moyen des ménages est inférieur à la moyenne départementale.
- Une armature plutôt rurale, avec un gain de population dans les bourgs-centres :
 - Haut-Vendômois : bourg-centre (Fréteval) de petite taille (guère plus de 1 000 habitants) concurrencé en population par deux autres communes (Pezou et Morée), toutes les trois affichant des croissances démographiques annuelles supérieures à 1 % 1999 et 2006.
 - Beauce-et-Forêt : bourg-centre (Oucques) de moins de 1 500 habitants, connaissant une croissance annuelle de population de 1,1 % entre 1999 et 2006.
 - Beauce Oratorienne : bourg-centre (Ouzouer-le-Marché) de moins de 2 000 habitants, connaissant une croissance annuelle de population de 1,7 % entre 1999 et 2006.
 - Beauce-et-Gâtine : Bourg-centre (Saint-Amand-Longpré) de petite taille (1 150 habitants) affichant une croissance démographique annuelle proche de 1,5 % entre 1999 et 2006.



Données clefs 2007

| | |
|-------------------------------|--------|
| Population | 38 139 |
| Tx annuel pop 99-07 | 1,04% |
| Res 2d | 11,9% |
| Logts vac. | 7,1% |
| Parc social | 4,25% |
| Loc. privés | 17,2% |
| Appartements | 4,1% |
| Nbre annuel logts neufs 04-09 | 232 |

Quelques différences entre les territoires

- Beauce-Val de Cisse :
 - intercommunalité la plus peuplée, avec un bourg-centre (Onzain) de plus de 3 000 habitants et deux autres communes de plus de 1 000 hab (Chouzy-sur-Cisse et Herbault) ;
 - revenu moyen des ménages supérieur à la moyenne départementale ;
 - a élaboré un PLH.

• ENJEUX DU TERRITOIRE ET DE L'HABITAT :

- Déplacements pendulaires vers les pôles d'emploi.
- Accompagnement des fragilités socio-économiques.
- Anticipation du vieillissement de la population.

• ORIENTATIONS ET PRECONISATIONS PRIORITAIRES :

Pour la CC Beauce-Val de Cisse, des objectifs et des actions précises ont été définies dans le PLH. Les problématiques soulevées au cours du diagnostic du PDH, ainsi que les enjeux dégagés confirment ceux du PLH.

Dans ce contexte, les démarches du PDH du Loir-et-Cher viseront à :

- 1) **Consolider le partenariat** entre la Communauté de Communes de Beauce-Val de Cisse / Conseil Général du Loir-et-Cher / Etat par rapport :
 - a) A la mise en œuvre des actions inscrites au sein du PLH.
 - b) A la synergie des outils et des données de veille et de suivi de la dynamique du logement et des politiques de l'habitat, en articulant les échelles département / zone du PDH / intercommunalité.
 - c) Au support technique que les partenaires peuvent apporter à l'EPCI dans la mise en œuvre du PLH et dans le fonctionnement de l'observatoire local de l'habitat

Pour la Communauté de Communes Beauce Val de Cisse, les orientations sont les suivantes :

- 2) **Concentrer des efforts dans la réhabilitation du parc ancien privé** (performance énergétique, confort).
- 3) **Apporter un support technique aux EPCI** dans la mise en œuvre des politiques de l'habitat, en veillant à l'articulation des échelles : département / zone du PDH / EPCI / commune.
- 4) **Identifier les ménages en situation de fragilité socio-économique afin de bien les accompagner dans leur parcours résidentiel** : population âgée, ménages avec des faibles revenus, ...
- 5) **Conduire des actions pour aider à maîtriser les coûts énergétiques** des ménages :
 - a) En promouvant des alternatives aux déplacements domicile-travail : train, car, covoiturage, ...
 - b) En sensibilisant les ménages (primo accédants, ménages avec des faibles ressources cherchant s'installer à la campagne mais travaillant dans les pôles d'emploi de Blois) sur l'importance des coûts de transport dans les choix d'habitat.
- 6) **Mettre en place des opérations de réhabilitation / reconversion pour réduire la part des logements privés vacants**, en particulier, dans les CC : Beauce Oratorienne, Beauce et Forêt et Haut Vendômois.

6. SOLOGNE : PARC SOCIAL DE LOGEMENTS ET ECONOMIE FRAGILISES

• TERRITOIRES INTERCOMMUNAUX CONCERNES :

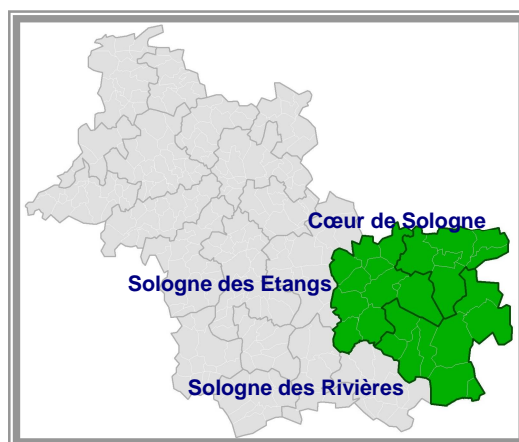
Cœur de Sologne
Sologne des Etangs

Sologne des rivières

• ELEMENTS ISSUS DU DIAGNOSTIC :

Des problématiques et situations similaires

- Statut d'occupation du logement plus diversifié : propriétaires occupants inférieurs à la moyenne départementale dans le Cœur de Sologne et dans la Sologne des Rivières, part des locataires sociaux supérieure à la moyenne départementale, et celle des locataires privés proche de 30 %.
- Croissance démographique annuelle plutôt élevée (excepté la Sologne des Rivières, qui perd de la population), supérieure à 1 % entre 1999 et 2006.
- Taille des ménages proche de la moyenne départementale (inférieure en Sologne des Rivières).
- Taux de logements vacants supérieur au taux du département (inférieur en Cœur de Sologne).
- Revenus moyens des ménages inférieurs à la moyenne départementale (légèrement supérieurs en Cœur de Sologne).
- Vacance de plus de 3 mois dans le parc des logements sociaux relativement importante (particulièrement à Lamotte-Beuvron et à Salbris).



| Données clefs 2007 | |
|-------------------------------|--------|
| Population | 30 720 |
| Tx annuel pop 99-07 | 0,56% |
| Res 2d | 17,6% |
| Logts vac. | 7,7% |
| Parc social | 12,7% |
| Loc. privés | 29,5% |
| Appartements | 10,1% |
| Nbre annuel logts neufs 04-09 | 199 |

Quelques différences entre les territoires

- Sologne des Rivières :
 - seul EPCI qui perd de la population ;
 - taille des ménages inférieure à la moyenne départementale.
- Cœur de Sologne : part des logements vacants inférieure à la moyenne départementale, même si une vacance plus élevée est constatée dans le parc locatif social.
- Des fonctionnements économiques différents :
 - Cœur de Sologne, profitant de l'influence d'Orléans ;
 - traversée de l'A71 profitant aux EPCI Cœur de Sologne et Sologne des Rivières ;
- filière productive en perte de vitesse (Cœur de Sologne, Sologne des Etangs).

• **ENJEUX DU TERRITOIRE ET DE L'HABITAT :**

- Réutilisation ou reconversion des logements vacants.
- Anticipation du vieillissement de la population.

• **ORIENTATIONS ET PRECONISATIONS PRIORITAIRES :**

- 1) **Connaître les raisons de la vacance de longue durée des logements sociaux** et dégager des pistes d'actions pour résoudre ce problème, en particulier dans les communes de Lamotte-Beuvron et de Salbris.
- 2) **Mettre en place des opérations de réhabilitation / reconversion pour réduire la part des logements privés vacants**, en particulier, dans les CC : Sologne des Rivières, Sologne des Etangs
- 3) **Concentrer des efforts dans la réhabilitation du parc ancien privé** (performance énergétique, confort).
- 4) **Identifier les ménages en situation de fragilité socio-économique afin de bien les accompagner dans leur parcours résidentiel** : population âgée, ménages avec des faibles revenus, ...

7. PERCHE ET LOIR : CUMUL DE FRAGILITES

• TERRITOIRES INTERCOMMUNAUX CONCERNES :

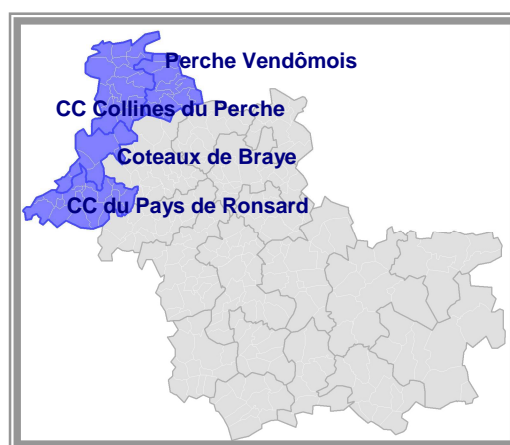
CC Collines du Perche
Perche Vendômois

Coteaux de Bray
Pays de Ronsard

• ELEMENTS ISSUS DU DIAGNOSTIC :

Des problématiques et situations similaires

- Perte de population (modérée dans la CC des coteaux de la Bray avec 0,86 % de taux annuel entre 1999 et 2006).
- Des EPCI de petite taille (maximum 8 800 habitants).
- Statut d'occupation des logements : plutôt propriétaires occupants (70 % environ), avec une part de locatifs sociaux inférieure à 7 % (13 % pour le département et 10% en y retirant Agglopolys).
- Taux de logements vacants nettement supérieur au taux du département.
- Parc de logements construits avant 1949 dépassant 25 % du parc de logements, très supérieur à la valeur moyenne du département (15 %). Sans réhabilitation, ce parc de logements présente des précarités énergétiques et souvent manque de confort.
- Revenus moyens de ménages inférieurs à la moyenne départementale.
- La part des personnes de plus de 60 ans dépasse le tiers de la population.



| Données clefs 2007 | |
|-------------------------------|--------|
| Population | 22 434 |
| Tx annuel pop 99-07 | 0,02% |
| Res 2d | 18,8% |
| Logts vac. | 8,8% |
| Parc social | 5,8% |
| Loc. privés | 21,9% |
| Appartements | 6,4% |
| Nbre annuel logts neufs 04-09 | 87 |

• **ENJEUX DU TERRITOIRE ET DE L'HABITAT :**

- Accompagnement des fragilités socio-économiques.
- Anticipation du vieillissement de la population.
- Réutilisation ou reconversion des logements vacants.
- Maintien des pôles de proximité.
- Amélioration du parc ancien.

• **ORIENTATIONS ET PRECONISATIONS PRIORITAIRES :**

- 1) **Identifier les ménages en situation de fragilité socio-économique afin de bien les accompagner dans leur parcours résidentiel** : population âgée, ménages avec des faibles revenus, ...
- 2) **Mettre en place des opérations de réhabilitation / reconversion** pour réduire la part des logements privés vacants et réduire l'usage de logements, énergivores, très dégradés voire insalubres.
- 3) **Accompagner le renforcement des bourgs-centres par des opérations ciblées** : ANAH, cœur de villages, ...