

# UDAH\_PACT

du Loiret

**15 rue de la Bourie Blanche  
45058 Orléans Cedex 1**

**☎ 02 38 77 84 89**

**📠 02 38 81 28 43**

**PLH**

**du**

**Pays LOIRE-BEAUCE**

**DIAGNOSTIC**

**Mai 2001**

# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 : L'ANALYSE DU MARCHÉ DU LOGEMENT</b>	P 2
<b>I – UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE « NORMALE »</b>	P 4
<b>1. Un ralentissement démographique confirmé en 1999</b>	P 4
<b>2. Des soldes naturel et migratoire positifs</b>	P 5
<i>a) Un solde migratoire faiblissant</i>	P 5
<i>b) Un solde naturel devenu moteur de la croissance</i>	P 6
<b>3. Le vieillissement de la population</b>	P 6
<b>4. Le nombre de ménages</b>	P 7
<b>5. Des ménages de grande taille</b>	P 8
<b>Synthèse</b>	P 9
<b>II – UNE ECONOMIE LOCALE EQUILIBREE</b>	P 10
<b>1. Population active et taux d'activité</b>	P 10
<i>a) Une population active qui se féminise</i>	P 10
<i>b) Baisse de l'activité des plus anciens et des plus jeunes</i>	P 11
<i>c) Un taux d'activité féminin en forte progression</i>	P 11
<i>d) Le niveau de chômage en baisse</i>	P 12
<b>2. L'emploi industriel prédominant</b>	P 12
<i>a) Les établissements par secteur</i>	P 12
<i>b) Les emplois par secteur</i>	P 13
<b>3. Une augmentation de toutes les catégories socioprofessionnelles</b>	P 14
<b>4. Un niveau de ressources moyen</b>	P 14
<b>Synthèse</b>	P 16
<b>III – LOGEMENTS ET TERRITOIRES</b>	P 17
<b>1. Logements neufs et croissance démographique</b>	P 17
<b>2. L'occupation du parc de logements</b>	P 19
<i>a) Les propriétaires</i>	P 19
<i>b) Les locataires</i>	P 19
<b>3. La transformation du parc de logements privés existants</b>	P 24
<i>a) Vacance et résidences secondaires</i>	P 24
<i>b) Confort et réhabilitation</i>	P 25
<b>4. Activité et évolution du marché</b>	P 27
<i>a) L'inflation sur les pavillons et les terrains à bâtir</i>	P 27
<i>b) Le profil des acquéreurs</i>	P 28
<i>c) Le parc locatif</i>	P 28
<b>Synthèse</b>	P 29
<b>PARTIE 2 : MARCHÉ DU LOGEMENT ET TERRITOIRES A ENJEUX</b>	P 30
<b>I – DES TERRITOIRES DISTINCTS, 3 SECTEURS D'ACTION</b>	P 31
<b>1. "Le rural cultivé"</b>	P 32
<b>2. "Le rural habité"</b>	P 34
<i>a) L'axe Beauceron</i>	P 34
<i>b) L'axe ligérien</i>	P 36
<b>Synthèse</b>	P 38
<b>II – EVOLUTIONS ET PERSPECTIVES</b>	P 39
<b>1. Les évolutions passées</b>	P 39
<i>a) De 1190 et 1999: des territoires cohérents au sein du Pays</i>	P 39
<i>b) L'évolution des marchés du logement</i>	P 39
<b>2. Les perspectives</b>	P 40
<i>a) Synthèse des caractéristiques territoriales du Pays</i>	P 40
<i>b) Territoires et actions</i>	P 41
<b>3. Des questions pour l'avenir</b>	P 43

# **PARTIE 1 : L'ANALYSE DU MARCHE DU LOGEMENT**

## **INTRODUCTION**

Le Syndicat du Pays Loire-Beauce a décidé, par sa délibération du 11 Février 1999, de lancer l'étude d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Cette décision importante implique la volonté des communes du Pays d'orienter, à moyen terme, les actions menées en matière de logement et d'habitat avec des enjeux nombreux.

Les 3 objectifs stratégiques du Pays Loire-Beauce sont connus :

- 1- Optimiser le potentiel de développement lié à la position géographique du Pays pour un aménagement structuré du territoire.**
- 2- Planifier l'urbanisation du Pays pour préserver le cadre de vie, améliorer les services à la population et favoriser la création d'emploi de proximité.**
- 3- Utiliser la complémentarité des diversités géographiques du Pays pour un développement équilibré.**

La politique de l'habitat est donc à concevoir non comme une fin en soi mais comme une contribution au développement du Pays en créant certaines des conditions nécessaires.

Son élaboration renvoie à :

- des préoccupations démographiques et sociales (accueillir une nouvelle population, améliorer les conditions de vie, contribuer à l'insertion sociale de ménages en difficulté),
- des logiques économiques (accompagner l'accueil de nouvelles entreprises, soutenir l'activité du secteur du bâtiment, stabiliser les coûts de gestion de l'urbanisation...),
- des objectifs d'aménagement du territoire (renforcer le dynamisme de pôles urbains, veiller à l'équilibre d'un territoire, préserver la qualité des paysages...).

L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat prévoit normalement trois phases :

- un diagnostic destiné à apprécier les principales composantes du territoire concerné et d'en dégager les éléments clés en matière de logement et d'habitat,
- la recherche, pour une période de trois à cinq ans, d'objectifs quantitatifs et qualitatifs,
- l'élaboration d'un programme d'actions et des moyens correspondants.

Toutefois, compte tenu du contexte local et de travaux déjà engagés, notamment d'une étude logement préalable réalisée par la DDE 45, la réalisation du PLH sera réalisée en deux étapes :

- 1. le diagnostic**
- 2. la recherche des objectifs et des actions pour les mener à bien**

Le présent document rend compte des principales conclusions de la phase diagnostic. Il examine, sans prétendre à l'exhaustivité, les principales données expliquant la situation du marché du logement et de l'habitat du Pays ainsi que les principaux dysfonctionnements, auxquels on devra s'efforcer de remédier.

Les éléments de cette analyse proviennent de plusieurs sources :

- les données statistiques, INSEE ou DDE 45, décrivant l'état et l'évolution de la démographie, du parc de logements, de l'environnement économique... L'utilisation des informations issues du dernier recensement a permis l'actualisation, lorsque cela était possible, du diagnostic réalisé par les services de la DDE,
- les avis recueillis auprès des élus des communes du Pays et des professionnels locaux de l'immobilier.  
Ils permettent souvent de compléter l'interprétation des statistiques ou d'envisager un autre angle d'approche.

# I – UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE « NORMALE »

Entre 1975 et 1999, la population totale du Pays passe de 32 409 habitants à 46 384 soit une progression de 13 975 habitants en 31 ans (+ 1.16% par an en moyenne, identique à la croissance annuelle du département : + 1.17%).

## 1- Un ralentissement démographique confirmé en 1999

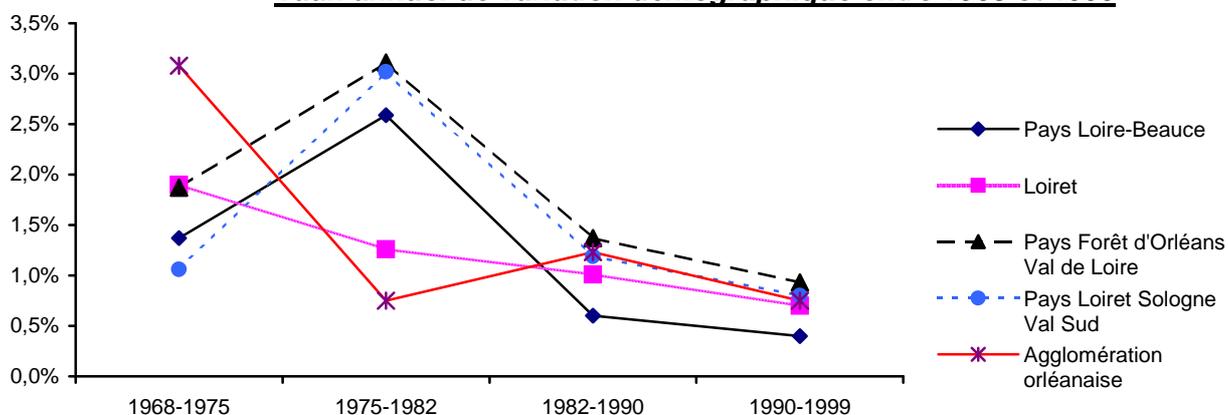
### Evolution de la population entre 1968 et 1999

	1968	1975	1982	1990	1999	Evolution en %/an				
						68/75	75/82	82-90	90-99	68-99
Pays Loire Beauce	32 409	35 660	42 558	44 747	46 384	+ 1.37	+ 2.59	+ 0.60	+ 0.40	+ 1.16
Loiret	430629	490 715	535 831	580 598	618 086	+ 1.9	+ 1.26	+ 1.01	+ 0.70	+ 1.17

Source : INSEE RGP

Entre 1990 et 1999, la population du Pays Loire Beauce continue d'augmenter. Elle est cependant moins rapide que lors des périodes précédentes. Sur le long terme, la croissance démographique du Pays est similaire à celle d'autres Pays du Loiret. Elle se situe toutefois à un niveau inférieur, repassant au cours de la période 1982-1990 au dessous du rythme d'évolution de la population départementale.

### Taux annuel de variation démographique entre 1968 et 1999



Si en moyenne, le Pays enregistre une évolution démographique positive, 11 communes du Pays connaissent un déclin démographique (cf carte) en 1999. Villeneuve sur Conie est la commune la plus touchée : son évolution est en moyenne de -1.53% par an. A l'inverse, certaines communes connaissent un fort accroissement démographique, c'est le cas notamment de Baule, Boulay les Barres, Bricy, Bucy le Roi et la Chapelle Onzerain.

Quelles sont les composantes principales de cette évolution générale ?

Ainsi, dépendent-elles plutôt de l'arrivée de nouveaux habitants ou plutôt du solde naturel (différence entre les décès et les naissances) ? Ces informations, ainsi que d'autres paramètres tels que les classes d'âge, la typologie des ménages sont importantes pour la connaissance locale et la définition des politiques ultérieures.

## **2- Des soldes naturel et migratoire positifs**

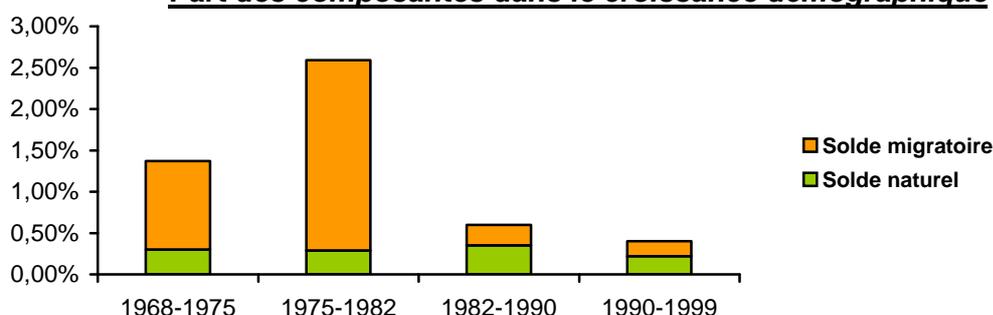
La lecture du tableau ci-dessous indique les caractéristiques de la croissance démographique du Pays Loire-Beauce. Les communes, qui le composent, attirent de moins en moins de nouveaux habitants (solde migratoire en baisse) et elles ne renouvellent plus autant leur population (solde naturel plus faible).

### **Evolution des composantes démographiques du Pays entre 1968 et 1999**

Périodes intercensitaires	Taux de variation de la population (par an)	Evolution due au solde naturel	Evolution due au solde migratoire
1968-1975	<b>1.37%</b>	<b>0.30%</b>	<b>1.07%</b>
1975-1982	<b>2.59%</b>	<b>0.29%</b>	<b>2.30%</b>
1982-1990	<b>0.60%</b>	<b>0.35%</b>	<b>0.25%</b>
1990-1999	<b>0.40%</b>	<b>0.22%</b>	<b>0.18%</b>

Source : INSEE RGP

### **Part des composantes dans le croissance démographique**



#### **a) Un solde migratoire faiblissant**

Le solde migratoire, entre 1968 et 1999, reste positif sur l'ensemble du Pays. Toutefois, il tend à diminuer de période en période pour être inférieur au solde naturel à partir de 1982.

Sur la période, 17 communes du Pays ont un solde migratoire négatif et 5 autres communes connaissent un solde migratoire qui avoisine zéro. En terme d'attractivité, le Pays peut être subdivisé en deux sous-territoires : le nord et le sud de 1982 à 1999.

Au nord du territoire du Pays, l'attractivité est plutôt faible ou négative. Des communes comme Bricy, la Chapelle Onzerain, Saint-Sigismond font exception.

Le sud du territoire et l'axe ligérien apparaissent plus attractifs. La présence des pôles urbains de Beaugency, de Meung sur Loire peut être une explication à la relative autonomie de cette partie du territoire du Pays.

### **b) Un solde naturel, devenu moteur de la croissance**

De 1968 à 1982, l'évolution démographique positive du Pays était due essentiellement à une attractivité importante des communes le composant. Inversement, de 1982 à 1999, l'accroissement démographique s'explique par un mouvement naturel supérieur au solde migratoire.

Sur cette même période, le solde naturel, bien que supérieur au solde migratoire, tend également à diminuer.

Il contribue également à différencier le nord du sud du Pays. Ainsi entre 1990 et 1999, les communes situées au nord enregistrent des soldes naturels importants bénéficiant probablement de l'arrivée de ménages avec de jeunes enfants.

## **3- Le vieillissement de la population**

Les évolutions démographiques décrites globalement ci-dessus (perte d'attractivité et baisse des naissances) laissent envisager un vieillissement de la population.

La répartition de la population des communes du Pays selon les classes d'âges donne les résultats suivants :

### **Evolution de la population par classes d'âges**

	0-19 ans			20-59 ans			+ de 60 ans		
	1982	1990	1999	1982	1990	1999	1982	1990	1999
Loire Beauce	32.1%	28.6%	25.3%	50.1%	51.9%	54.1%	17.8%	19.5%	20.6%
Communes rurales du Loiret	27.8%	26.4%	24.8%	48.9%	49.8%	51.4%	23.3%	23.8%	23.8%
Loiret	29.6%	27.5%	25.3%	52.1%	52.9%	53.7%	18.3%	19.6%	21%

Source : INSEE

Les tendances démographiques nationales et départementales sont au vieillissement de la population. En cela, la population des communes du Pays ne déroge pas à ce constat, avec :

- la diminution du nombre d'enfants de 0 à 19 ans,
- l'augmentation des adultes de 20 à 59 ans,
- l'augmentation des personnes âgées de plus de 60 ans.

Le département et le Pays ont une évolution semblable. Ils comptent, en 1999, plus de 25% de jeunes de 0 à 19 ans, mais aussi plus de 20% de plus de 60 ans.

La proportion de la population de moins de 20 ans ne cesse de diminuer dans le Pays : elle représente 25.3% en 1999 alors qu'elle atteignait 32.1% en 1982 (diminution de 6.8 points entre les deux dates). La part des moins de 20 ans du département diminue également mais de façon moindre (- 4.3 points).

La proportion des plus de 60 ans connaît l'évolution inverse : elle augmente de 2.8 points dans le Pays et 2.7 points dans le département du Loiret.

La proportion des 20-49 ans progresse à chaque recensement. Que ce soit dans le département ou dans le Pays, plus de la moitié de la population appartient à cette classe d'âge.

Une représentation synthétique de ces évolutions est assurée par le calcul de l'indice de jeunesse, résultat du rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

#### Evolution de l'indice de jeunesse entre 1982 et 1999

	Indice de jeunesse		
	1982	1990	1999
Pays Loire-Beauce	<b>1.80</b>	<b>1.50</b>	<b>1.20</b>
Communes rurales du Loiret	<b>1.31</b>	<b>1.23</b>	<b>1.15</b>
Loiret	<b>1.62</b>	<b>1.40</b>	<b>1.21</b>

Source : INSEE

Le tableau ci-dessus résume les tendances décrites ci-dessous :

- malgré un vieillissement de la population du département, l'indice de jeunesse reste supérieur à 1 : la part des moins de 20 ans est encore supérieure à celle des plus de 60 ans,
- jusqu'en 1990, la population du Pays Loire-Beauce était plus jeune que celle du département. Les indices des deux périmètres sont pratiquement identiques en 1999, le vieillissement étant plus rapide pour le Pays Loire-Beauce.

#### **4- Le nombre de ménages**

Alors que la population du Pays augmente de + 8.7% entre 1982 et 1999, le nombre de ménages connaît un accroissement de + 22% sur la même période. Cet accroissement est toutefois moindre que celui du département (+ 29%). Le Pays compte 17 519 ménages, soit 3188 de plus qu'en 1982.

#### Evolution de la population et du nombre de ménages entre 1982 et 1999

	Evolution population 1982-1999 (en %)	Evolution du nombre de ménages 1982-1999 (en %)
Pays Loire-Beauce	<b>+ 8.7</b>	<b>+ 22.2</b>
Communes rurales du Loiret	<b>+ 12.2</b>	<b>+ 13.3</b>
Loiret	<b>+ 15.9</b>	<b>+ 28.8</b>

Source : INSEE

Plus que l'augmentation de la population, l'évolution du nombre de ménages est une variable essentielle pour les problèmes de logements : on voit en effet que parfois une évolution démographique négative (cf. certaines communes du Pays) s'accompagne pourtant d'une hausse du nombre de ménages et donc de la nécessité de répondre à leur demande de logements.

Par ailleurs, une croissance plus élevée du nombre de ménages, par rapport à celle du nombre des habitants, implique une diminution de la taille de ces ménages.

### *Evolution du nombre de personnes par ménage*

	1982	1990	1999
Pays Loire-Beauce	<b>2.9</b>	<b>2.8</b>	<b>2.6</b>
Communes rurales du Loiret	<b>2.7</b>	<b>2.7</b>	<b>2.5</b>
Loiret	<b>2.7</b>	<b>2.6</b>	<b>2.4</b>

Source : INSEE

En 1999, la tendance à la baisse de la taille moyenne des ménages est générale sur l'ensemble du territoire du Pays. Les ménages du Pays Loire-Beauce restent de "grands ménages" par rapport au département. En moyenne, un ménage du Pays compte 2.6 personnes contre 2.4 pour un ménage du département.

## **5- Des ménages de grande taille**

### *Evolution comparée de la typologie des ménages*

	Ménage d'une personne			Couple sans personne à charge			Couple avec personne à charge			Total
	1982	1990	1999	1982	1990	1999	1982	1990	1999	
Pays Loire-Beauce	<b>18.9</b>	<b>20.3</b>	<b>19.6</b>	<b>27.4</b>	<b>29.7</b>	<b>36.0</b>	<b>53.7</b>	<b>50.0</b>	<b>44.4</b>	<b>100</b>
Communes rurales	<b>21.0</b>	<b>21.7</b>	<b>23.0</b>	<b>32.3</b>	<b>33.1</b>	<b>35.6</b>	<b>46.7</b>	<b>45.2</b>	<b>41.4</b>	<b>100</b>
Loiret	<b>22.5</b>	<b>25.3</b>	<b>29.1</b>	<b>30.3</b>	<b>31.3</b>	<b>32.8</b>	<b>47.1</b>	<b>43.7</b>	<b>38.1</b>	<b>100</b>

Source : INSEE

Au niveau département du Loiret et au niveau du Pays, les ménages prédominants sont les couples avec personnes à charge (en grande majorité des familles avec des enfants), suivis des couples sans personnes à charge et enfin des personnes seules.

Toutefois, alors que les ménages de trois personnes et plus représentent 38% des ménages du département, ils en totalisent plus de 44% pour le territoire du Pays.

Les ménages du Pays sont sensiblement plus grands que ceux du département. La part des "familles" du Pays représente 6.3 points de plus que celle du département. De même, la part des couples du Pays dépasse de 3.2 points celle du département et celle des ménages composés d'une seule personne est au contraire nettement inférieure au Loiret (- 9.5 points).

Les ménages d'une seule personne sont plus nombreux dans les communes les plus urbaines mais également dans la partie la plus rurale du Pays. Les familles les plus grandes sont, quant à elles, plus présentes aux franges de l'agglomération orléanaise.

**Synthèse : un fléchissement démographique similaire aux autres Pays**

*Les grandes tendances de la démographie du Pays Loire Beauce sont :*

- *un ralentissement de la croissance de la population après une forte progression,*
- *une croissance démographique inférieure aux autres territoires du Loiret,*
- *une perte d'attractivité, révélée par l'évolution du solde migratoire*
- *un vieillissement de la population, qui peut toutefois toujours être qualifiée de jeune.*
- *une part importante des grands ménages.*

*Toutefois, au sein du Pays, ces tendances sont plus ou moins affirmées.*

- ***Au nord et à l'ouest de Pays Loire-Beauce,** la croissance démographique est due surtout au solde naturel. La population est plutôt âgée et les petits ménages (1 ou 2 personnes) sont prépondérants. Ces petits ménages correspondent sans doute à des ménages retraités.*
- ***Au sud et à l'est du territoire du Pays,** l'évolution démographique est plus dynamique. L'augmentation de la population est due à l'attractivité de ce territoire. Contrairement, au nord et à l'ouest, la population est jeune et les ménages sont majoritairement composés de plus de trois personnes.*

## II – UNE ECONOMIE LOCALE EQUILIBREE

Croissance de la population, développement économique et marchés de l'habitat sont extrêmement liés. Il s'agit, pour éclairer les caractéristiques de l'un d'entre-eux, d'évoquer les évolutions connues par les autres.

Après la démographie, on s'attachera ici aux caractéristiques du territoire étudié en matière socio-économique.

### 1- Population active et taux d'activité

#### a) Une population active qui se féminise

##### Evolution de la population active selon le sexe (en %/an)

Territoires	Périodes	1982-1990			1990-1999		
		Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
Pays Loire-Beauce		+ 0.3	+ 2.0	+ 1.0	+ 0.6	+ 1.1	+ 0.8
Communes rurales du Loiret		+ 0.4	+ 1.7	+ 0.9	+ 0.9	+ 1.7	+1.2
Loiret		+ 0.4	+ 1.4	+ 0.8	+ 0.6	+ 1.2	+ 0.8

Source : INSEE

La population active du Loiret connaît une progression de + 0,8% aussi bien entre 1982 et 1990 qu'entre 1990 et 1999.

Cette évolution est obtenue avec une augmentation à la fois de la population active masculine et plus nettement de la population active féminine.

Toutefois, le territoire du Pays connaît un ralentissement de l'évolution de sa population active. La progression de la population active passe de + 1% par an en moyenne entre 1982 et 1990 à + 0.8% entre 1990 et 1999, identique à celle du département.

La croissance de la population active mais également le ralentissement de son évolution s'explique par l'évolution de la population active féminine. Celle-ci augmente fortement entre 1982 et 1990 puis ralentit entre 1990 et 1999.

## **b) Baisse de l'activité des plus anciens et des plus jeunes**

### **Evolution de la population active selon l'âge (en %/an)**

	20-39 ans		40-59 ans		60 ans et +		Total	
	1982-1990	1990-1999	1982-1990	1990-1999	1982-1990	1990-1999	1982-1990	1990-1999
Pays Loire-Beauce	<b>0</b>	<b>- 0.1</b>	<b>+ 3.2</b>	<b>+ 2.7</b>	<b>- 4.6</b>	<b>- 5.6</b>	<b>+ 1.0</b>	<b>+ 0.8</b>
Communes rurales	<b>+ 1.1</b>	<b>+ 0.1</b>	<b>+ 1.9</b>	<b>+ 3.1</b>	<b>- 4.6</b>	<b>- 5.7</b>	<b>+ 0.9</b>	<b>+ 1.2</b>
Loiret	<b>+ 0.6</b>	<b>- 0.2</b>	<b>+ 2.2</b>	<b>+ 2.5</b>	<b>- 4.9</b>	<b>- 3.4</b>	<b>+ 0.8</b>	<b>+ 0.8</b>

Source : INSEE

Sur les périodes étudiées, l'évolution de la population active par âge montre que ce sont les plus anciens qui diminuent le plus leur activité.

De même, la population active jeune, âgée de 20 à 39 ans qui stagnait entre 1982 et 1990, entame une évolution négative à partir de 1990.

L'évolution de la population active par sexe enregistre les mêmes tendances au niveau du Pays et au niveau du département.

## **c) Un taux d'activité féminin en forte progression**

	Taux d'activité masculin			Taux d'activité féminin		
	1982	1990	1999	1982	1990	1999
Pays Loire-Beauce	<b>94.1</b>	<b>93.1</b>	<b>92.0</b>	<b>68.0</b>	<b>76.5</b>	<b>80.4</b>
Communes rurales du Loiret	<b>93.7</b>	<b>91.7</b>	<b>92.3</b>	<b>70.8</b>	<b>74.9</b>	<b>79.7</b>
Loiret	<b>92.3</b>	<b>89.6</b>	<b>89.5</b>	<b>71.7</b>	<b>75.0</b>	<b>77.9</b>

Source : INSEE

Sur les périodes étudiées, le taux d'activité masculin, dans le Loiret, tend à diminuer contrairement à celui de l'activité féminine. Cette tendance se vérifie dans le Pays.

Les taux d'activité masculin et féminin sont à un niveau élevé par rapport au Loiret. Le taux d'activité masculin diminue (-2.1 points) moins rapidement que celui du Loiret (-2.8 points), et il lui est supérieur de 2.5 points. Parallèlement, le taux d'activité féminine augmente (+12.4 points) plus rapidement que celui du département (+6.2 points), et dépasse la moyenne départementale de 2.5 points.

#### **d) Le niveau de chômage en baisse**

Le Pays connaît un taux de chômage plutôt faible et inférieur à celui du département. Le taux de chômage connaît la même évolution au niveau du Pays et au niveau du Loiret.

#### **Evolution du taux de chômage (BIT)**

	1995	1996	1997	1998
Pays Loire-Beauce	<b>8.76%</b>	<b>9.15%</b>	<b>8.11%</b>	<b>8.01%</b>
Loiret	<b>10.28%</b>	<b>11.27%</b>	<b>10.45%</b>	<b>9.49%</b>
Nombre demandeurs d'emploi dans le Pays en fin d'année 1998	<b>1871</b>	<b>1849</b>	<b>1602</b>	<b>1646</b>

Source : INSEE ANPE

Le taux de chômage a augmenté de 1995 à 1996 mais régresse depuis cette date. Il est particulièrement élevé pour 7 communes du Pays. Les communes de Beaugency, Bucy Saint Liphard, Coulmiers, Lion en Beauce, Meung sur Loire, Villamblain et Villeneuve-sur-Conie enregistrent en effet un taux de chômage supérieur à 10%, donc supérieur au taux moyen calculé pour le département. A l'exception des pôles urbains de Beaugency et de Meung-sur-Loire, le territoire le plus touché par le chômage est le nord-ouest.

Le taux de chômage a certes baissé de 1997 à 1998, mais le nombre de demandeurs d'emplois est en augmentation. Le Pays compte 44 nouveaux demandeurs d'emplois fin 1998, par rapport à l'année précédente.

## **2- L'emploi industriel prédominant**

### **a) Les établissements par secteur** (au 1<sup>er</sup> janvier 2000)

#### **Le nombre d'établissements par grands secteurs économiques**

Secteurs économiques	Nombre d'établissements
Agriculture	845
Industrie	489
Commerces	390
Services	1174
<b>TOTAL</b>	<b>2898</b>

Source : DDE 45

- 41% des établissements appartiennent au secteur tertiaire,
- 29 % des établissements sont agricoles,
- 17% des établissements sont industriels,
- enfin, 13% sont des établissements commerciaux.

La forte représentation des établissements liés aux services indique que le secteur tertiaire est développé dans le Pays Loire-Beauce.

Les établissements agricoles sont également très présents puisque leur part atteint près de 30% de la totalité des établissements.

#### *Le nombre d'établissements du secteur tertiaire*

Services	Nombre d'établissements
Services aux particuliers	<b>315</b>
Education, Santé	<b>250</b>
Services aux entreprises	<b>210</b>
Administrations	<b>182</b>
Transport	<b>100</b>
Immobilier	<b>69</b>
Finance	<b>48</b>

Source DDE 45

Le tableau ci-dessus précise le nombre d'établissements du secteur tertiaire en fonction des différents services. Les services les plus développés sont les services destinés aux particuliers, les établissements de santé et les établissements scolaires.

#### **b) Les emplois par secteur**

##### *Répartition de l'emploi salarié selon le secteur*

	Industrie		Construction BTP		Commerce		Services et Administrations		Total	
	1995	1998	1995	1998	1995	1998	1995	1998	1995	1998
Pays Loire-Beauce	<b>4 344</b>	<b>5 286</b>	<b>1 134</b>	<b>978</b>	<b>1 570</b>	<b>1 713</b>	<b>4 420</b>	<b>4 821</b>	<b>11 468</b>	<b>12 798</b>
Loiret	<b>59 396</b>	<b>61 836</b>	<b>17 779</b>	<b>16 620</b>	<b>33 319</b>	<b>39 141</b>	<b>125 035</b>	<b>143 856</b>	<b>235 529</b>	<b>261 856</b>

Source : INSEE DADS

Au niveau des emplois, le Pays Loire-Beauce est un Pays essentiellement industriel. L'industrie est le premier employeur : 41.3% des emplois sont fournis par le secteur de l'industrie. Entre 1995 et 1998, 942 emplois ont été créés dans ce secteur, ce qui représente une progression de près de 22%. Dans le Loiret, la part du secteur industriel diminue (même si les effectifs augmentent). Elle ne représente que 23.6% de la totalité des emplois, soit 18 points de moins que la part calculée pour le Pays.

Dans le Pays, une augmentation du nombre des emplois est constatée dans le secteur du commerce et dans le secteur tertiaire (+ 143 emplois pour le secteur du commerce et + 401 emplois dans le secteur tertiaire). Cependant, leur proportion parmi le nombre total des emplois diminue. La part des effectifs du secteur tertiaire (37.7%) est faible comparée à celle du département (54.9%) mais il est le deuxième employeur du Pays.

### **3- Une augmentation de toutes les catégories socioprofessionnelles**

#### **Les effectifs par catégories socioprofessionnelles**

	Commerce Artisanat		Cadres profess. Prof° interméd.		Employés		Ouvriers		Apprentis stagiaires		Total	
	1995	1998	1995	1998	1995	1998	1995	1998	1995	1998	1995	1998
Total	892	974	1 620	1 907	3 082	3 418	5 403	5 986	471	513	11 468	12 798
Hommes	693	767	1 025	1 245	720	844	4 109	4 647	272	304	6 819	7 807
Femmes	199	207	595	662	2 362	2 574	1 294	1 339	199	209	4 649	4 991

Source : INSEE DADS

Les informations du recensement de 1999 sur ce thème ne sont pas disponibles. La source DADS de l'INSEE permet de connaître les effectifs par secteur et par catégories socioprofessionnelles (hors agriculture). Les données de 1998 combinées avec celles de 1995 soulignent d'ores et déjà plusieurs tendances :

- une augmentation des effectifs ouvriers (+10.8%), catégorie d'actifs la plus importante, alors que leur part diminue parmi le total des effectifs du Pays.
- une forte augmentation des cadres et des professions intermédiaires (+17.7%).
- l'augmentation des effectifs globaux est essentiellement due à un accroissement du nombre des effectifs masculins. Le nombre d'emplois occupés par des hommes a progressé de 14.5% alors que celui occupé par des femmes n'a augmenté que de 7.3%.

Les effectifs de chaque catégorie socioprofessionnelle sont en augmentation (en moyenne +11.6%).

### **4- Un niveau de ressources moyen**

En 1999, dans le Pays Loire-Beauce, on comptabilise 23 345 foyers fiscaux dont 9 945 ne sont pas imposés (42.6%). Cette part de foyers non imposés est inférieure au niveau de la région puisque 48.1% des foyers fiscaux de la Région Centre ne sont pas imposés.

Le revenu moyen des foyers fiscaux atteint en moyenne 90 707 francs. Celui d'un foyer imposé s'élève à 130 949 francs, semblable à celui calculé pour la Région Centre (130 839 francs) et légèrement inférieur à celui de la France (134 491 francs). La fourchette des revenus moyens des foyers imposés par communes s'étend de 97 099 francs (à Bricy) à 164 118 francs (à Huêtres).

Le revenu moyen d'un foyer non imposé s'élève à 45 659 francs, l'écart entre les communes allant de 35 102 francs (à Bucy-le-Roi) à 71 552 francs (à Rouvray-Sainte-Croix).

Les ressources des ménages de l'aire d'étude se situent donc au niveau des moyennes régionales.

### Principaux indicateurs de précarité du Pays en 1999

	RMI*	AAH*	API*	FNS**
Taux en %	<b>1.2%</b>	<b>1.0%</b>	<b>0.2%</b>	<b>1.7%</b>

\* nombre de bénéficiaires / population âgée de 20 à 60 ans

\*\* nombre de bénéficiaires / population âgée de plus de 60 ans

Source : DDE 45

La richesse locale s'observe également par l'intermédiaire des différents taux de précarité. En effet, en 1999, les communes du Pays connaissent un taux de RMI moyen de 1.2%. Les moyennes régionale et nationale sont légèrement supérieures : le taux de RMI atteint 1.3% pour la Région et 1.4% pour le territoire national.

### **Synthèse : une économie locale en développement**

*Les principaux indicateurs socio-économiques utilisés montrent une situation économique locale plutôt favorable sur plusieurs points :*

- *La population active est en augmentation notamment en ce qui concerne la population active féminine.*
- *Le taux de chômage est plus faible que dans d'autres territoires.*
- *Le taux d'activité est supérieur à celui du Loiret.*
- *Le nombre d'emplois a fortement augmenté : + 12% entre 1995 et 1998.*

*Par rapport à ces tendances économiques générales, certains secteurs se distinguent :*

- ***Le nord et l'ouest du Pays*** est le territoire le plus touché par le chômage et le secteur le plus agricole.
- ***Le sud du territoire du Pays*** possède une économie plus axée sur l'industrie.

### III – LOGEMENTS ET TERRITOIRES

En 1999, le parc de logements de l'aire d'étude totalisait 19 833 logements.

#### Evolution du nombre de logements

	1982	1990	1999	Evolution 1982/1990		Evolution 1990/1999	
				V.A	%/an	V.A	%/an
Pays Loire-Beauce	17 137	18 382	19 833	1 245	+ 0.9	1 451	+ 0.8
Pays Forêt d'Orléans Val de Loire	18 204	20 212	23 388	2 008	+ 1.3	3 176	+ 1.1
Loiret	236 656	260 326	288 869	23 670	+ 1.0	+ 28 543	+ 1.2

Source : INSEE

D'une période à l'autre, le parc de logements du Pays ralentit sa progression passant de + 0.9% entre 1982 et 1990 à + 0.8% entre 1990 et 1999. La croissance du parc de logements est assez élevée mais reste inférieure à celle du département et du Pays de la forêt d'Orléans Val de Loire (plus de 1% par an).

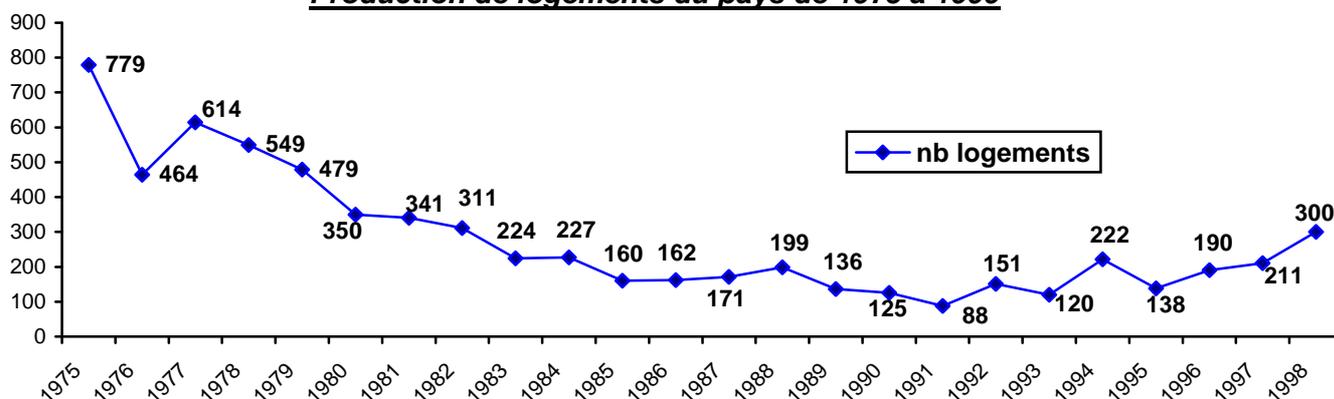
Les évolutions résultent de mouvements divers (construction neuve, démolition, transformation) dont les principales caractéristiques sont évoquées ci-dessous.

#### 1- Logements neufs et croissance démographique

Entre 1975 et 1998, 6 711 logements ont été commencés, soit une moyenne de 280 logements par an.

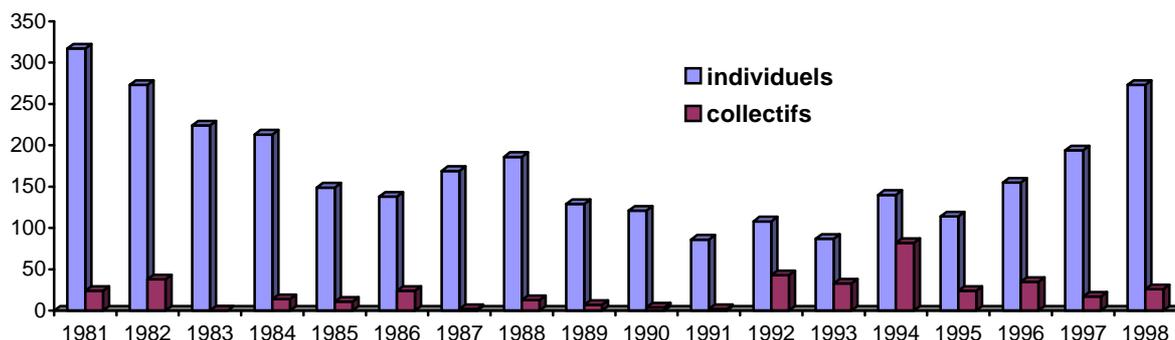
Mais depuis 1990, la production est estimée à 171 logements par an en moyenne.

#### Production de logements du pays de 1975 à 1999



Cette production a évolué au cours de la période étudiée (cf. graphe). La production a diminué de 1975 à 1991 et retrouve une évolution positive à partir de cette date. En 1998, la production de logements atteint un niveau identique à celui du début des années 80.

### Structure de la production de logements entre 1981 et 1998

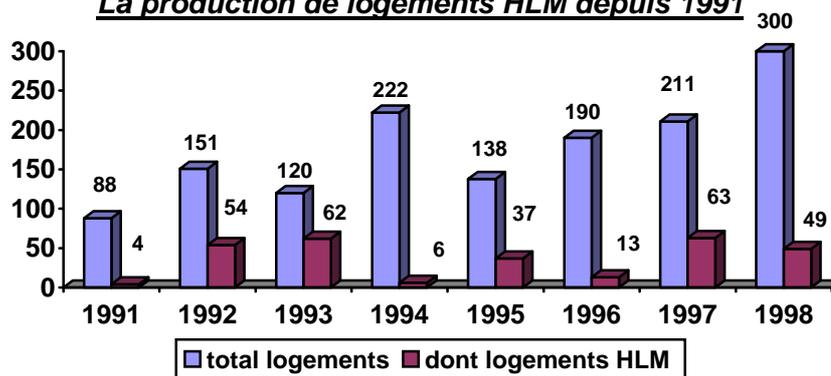


La cartographie du taux de construction montre la localisation privilégiée de la production neuve depuis 1990. 83% de la production neuve réalisée sur le territoire du Pays concerne des logements individuels. Les taux les plus élevés se rencontrent :

- autour de l'ouest de l'agglomération orléanaise,
- au nord du Pays.

Le niveau de la construction de logements HLM constitue une particularité du marché du logement. Entre 1991 et 1998, 288 logements sociaux ont été construits sur une production totale de la période de 1 420 logements, soit 20% de la construction neuve. En 1993, plus de la moitié des logements en construction sont des logements sociaux. En 1997, ils représentent 30% et 16% en 1998. En 1999, le financement de 51 logements sociaux a été prévu. Le logement locatif HLM est donc une composante importante de la construction neuve.

### La production de logements HLM depuis 1991



## **2- L'occupation du parc de logements**

En 1999, il existait 17 519 résidences principales dans le Pays Loire-Beauce :

- 12 321 étaient occupées par leurs propriétaires (70.3%),
- 4 620 par des locataires (26.4%),
- 578 par des ménages logés gratuitement (3.3%).

Entre 1990 et 1999, à la fois, le nombre des propriétaires et le nombre des locataires augmentent. De même, le parc locatif total passe de 24.8 % à 26.4%.

Si son poids relatif est inférieur à celui observé au niveau du Loiret (37.6%), il reste nettement supérieur à celui du parc locatif des communes rurales du département (19.3 %).

### **Occupation comparée des résidences principales (%)**

	Propriétaires occupants		Locataires privés		Locataires HLM		Autres	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999	1990	1999
Pays Loire-Beauce	<b>70.5</b>	<b>70.3</b>	<b>17.5</b>	<b>17.8</b>	<b>7.6</b>	<b>8.6</b>	<b>4.4</b>	<b>3.3</b>
Pays forêt d'Orléans Val de Loire	<b>70.4</b>	<b>68.3</b>	<b>16.4</b>	<b>19.5</b>	<b>8.2</b>	<b>8.9</b>	<b>5.0</b>	<b>3.3</b>
Loiret	<b>58.8</b>	<b>58.9</b>	<b>17.3</b>	<b>20.8</b>	<b>12.7</b>	<b>16.9</b>	<b>11.2</b>	<b>3.5</b>

Source : INSEE

### **a) Les propriétaires**

Plus de 70% des ménages du Pays sont propriétaires de leur logement. C'est une proportion supérieure à celle du département mais inférieure à celle relevée pour l'ensemble des communes rurales du département (76.1%). En revanche, elle est similaire à un Pays voisin : le Pays de la forêt d'Orléans-Val de Loire compte 70.5% de propriétaires.

### **b) Les locataires**

Les locataires se répartissent pour les deux tiers dans le parc locatif privé et pour un tiers dans le parc HLM.

#### **⇒ le parc locatif privé**

La capacité du parc locatif privé apparaît importante. Il représente 18% des résidences principales, soit plus du double du parc social.

### Répartition du parc locatif privé

	Nombre de logements	Répartition du parc locatif privé en %	% locatif privé/parc total du Pays
Communes < 2000 habitants	<b>990</b>	<b>32</b>	<b>5.7</b>
Communes > 2000 habitants	<b>2 115</b>	<b>68</b>	<b>12.1</b>
Pays Loire-Beauce	<b>3 105</b>	<b>100</b>	<b>17.8</b>

Source : INSEE

Ce sont les communes les plus peuplées qui réunissent le parc locatif privé le plus important.

Les deux tiers du parc locatif privé sont localisés dans les sept communes comptant plus de 2 000 habitants : Beaugency, Chaingy, Chevilly, Lailly en Val, Meung-sur-Loire, Patay et Saint-Ay.

#### ⇒ le parc locatif HLM

Au 1<sup>er</sup> Janvier 1999, le parc locatif HLM comptait 1 515 logements (soit 8.6% des résidences principales) contre 1 204 en 1990 (soit 6.9% des résidences principales de l'époque).

Si ces proportions sont très au-dessous de celles relevées pour le Loiret (16.9%) qui intègre le phénomène urbain, la part des logements HLM du Pays est au niveau de celle d'autres territoires tels que le Pays Forêt d'Orléans, Val de Loire (8,9%).

Moins de la moitié des communes du Pays (19 sur 40) possède un parc HLM et la majorité du parc existant est concentrée sur cinq d'entre elles : Artenay, Beaugency, Chevilly, Meung-sur-Loire et dans une moindre mesure Patay.

Les quatre chefs lieux de cantons et Chevilly rassemblent 87.5% du parc HLM du Pays.

Toutefois, sur les périodes les plus récentes, on assiste à une diffusion de la construction HLM sur d'autres communes du Pays. Désormais, entre 1990 et 1999, 48% de la production HLM se localise sur d'autres communes que les chefs lieux de cantons.

Trois organismes HLM se répartissent l'essentiel de la production et la gestion du parc locatif social.

#### ● Caractéristiques du parc HLM existant

##### Comparaison du parc HLM et du parc total selon la taille des logements

	Parc logements Pays						
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	NR	Total
<b>Parc total de logements</b>	<b>366</b>	<b>1 292</b>	<b>3 546</b>	<b>4 816</b>	<b>7 499</b>	<b>-</b>	<b>17 519</b>
<b>Parc HLM</b>							
SOHLMR	19	80	117	99	30	33	378
OPAC	28	127	589	220	36	-	1 000
Bâtir Centre	43	9	34	6	4	-	96
Immobilière Val de Loire	0	2	2	10	1	-	15
Total	90	218	742	335	71	33	1 489

Source : INSEE ou Organismes HLM

Le parc de logements du Pays est composé de :

- 9.5% de petits logements (T1 et T2),
- 47.7 % de logements de taille moyenne (T3 et T4),
- 42.8% de grands logements (T5 et plus).

Le parc total se compose essentiellement de T3 et T4 (48%) ou de T5 et plus. Cette prépondérance des logements moyens est la conséquence du phénomène d'accèsion à la propriété.

Le parc total sera comparé avec le parc HLM de la S.O.H.L.M. Rurale et de l'OPAC, qui totalise 91% des logements sociaux sur le territoire du Pays Loire-Beauce. Ainsi, le parc HLM se compose de :

- 21.2% de petits logements T1 et T2.
- 74% de logements T3 et T4.
- 4.9% de grands logements T5 et plus.

La typologie du parc HLM est très différente de celle de l'ensemble du parc de logements du Pays. En effet, les logements HLM sont essentiellement des logements moyens T3 et T4 (75%) et des petits logements T1 et T2 (21%) et la part des T5 et plus est très faible (5%).

La répartition du parc HLM connaît donc un décalage important par rapport au reste du parc de logements, cela correspond à leurs vocations respectives :

- un parc HLM dédié à priori aux jeunes ménages,
- un parc privé répondant à la volonté de familles avec enfants d'accéder à la propriété et donc nécessitant des logements plus grands.

#### **Parc HLM et parc total comparés selon le type de logements**

		Parc 1999		
		<i>Individuel</i>	<i>Collectif</i>	<i>Total</i>
<b>Parc total de logements</b>		<b>15 359</b>	<b>2 160</b>	<b>17 519</b>
<b>Parc HLM</b>	SOHLMR	88	290	378
	OPAC	201	799	1 000
	Bâtir Centre	6	90	96
	Immobilière Val de Loire	15	0	15
	<i>total</i>	<b>310</b>	<b>1 179</b>	<b>1 489</b>

Source : INSEE et Organismes HLM

Le parc total de logements du Pays est massivement composé de logements individuels (88%). Cette particularité est évidemment encore plus accentuée dans les petites communes rurales.

Dans les communes urbaines de Beaugency et Meung-sur-Loire, où le parc des résidences principales atteint plus de 2 300 unités, la part des logements collectifs est nettement supérieure à la moyenne. A Beaugency, 36% des résidences principales sont des logements collectifs et à Meung-sur-Loire, la part s'élève à 22%. Patay a également une part de logements collectifs supérieure à la moyenne du Pays (18%).

Cette différence est due principalement aux caractéristiques du parc HLM. En effet, 79.2% des logements locatifs HLM sont des logements collectifs. Par exemple, la quasi-totalité du parc HLM de Patay est constituée d'un habitat collectif (91%).

● **Caractéristiques de l'occupation du parc HLM**

Les informations décrites ci-dessous concernent la quasi-totalité du parc HLM, environ 91%.

**Caractéristiques l'occupation du parc HLM (en %)**

	Pays Loire-Beauce
Type de ménages	
- personnes isolées	<b>30.1</b>
- ménages monoparentaux	<b>15.0</b>
- ménages sans personne à charge	<b>23.3</b>
- ménages avec personne à charge	<b>30.4</b>
- personnes morales	<b>1.2</b>
Catégories sociales	
- salariés du secteur privé	<b>39.1</b>
- salariés du secteur public	<b>4.2</b>
- étudiants	<b>6.4</b>
- retraités	<b>11.4</b>
- sans emplois ou emplois précaires	<b>38.5</b>
- autres	<b>0.5</b>
Ressources	
- < 60 % plafond	<b>58.2</b>
- de 60 à 100 %	<b>31.9</b>
- > 100 %	<b>9.9</b>
Taux de rotation	<b>15.6</b>
Taux de vacance	<b>0.8</b>

Source : Organismes HLM

Les caractéristiques de l'occupation du parc HLM présentent quelques particularités par rapport au reste du parc. Ainsi les logements HLM du Pays logent :

- Plus de ménages composés d'une seule personne (30% de personnes isolées dans le parc HLM contre 20 % dans le parc total), moins de couples et légèrement plus de ménages avec personnes à charge.
- Une grande proportion de personnes sans emploi, en emploi précaire ou à la recherche d'un emploi.
- Une majorité de ménages (58%) dont les ressources sont situées inférieures à 60% des plafonds de ressources permettant l'accès au parc HLM.

La majorité du parc HLM et notamment celui composé de logements individuels, ne connaît pas de difficultés liées à son occupation. Seuls deux groupes de logements collectifs, les Potières à Meung-sur-Loire et Garambaud à Beaugency, sont occasionnellement l'objet de soubresauts, occasionnés principalement par l'action de bandes d'adolescents.

⇒ la demande locative

La demande en logements locatifs est soutenue dans le Pays. Les communes les plus attractives sont les suivantes : Artenay (48 demandes), Baule (≈ 50 demandes), Patay (≈ 60 demandes). La demande locative dans les communes de Cercottes, Chaingy, Cravant, Gidy est également importante puisqu'elle est évaluée à une trentaine de logements. Ces résultats sont tirés des questionnaires effectués auprès des élus de chaque commune. Leurs réponses convergent : une grande proportion de ces demandes concerne des logements HLM.

Parallèlement, les demandes effectuées directement auprès des organismes HLM peuvent être évaluées à plus de 300 par an en moyenne.

***Tableau récapitulatif des demandes HLM***

Communes	1999	2000	Total
Artenay	10	17	27
Baule	12	47	59
Beaugency	67	263	330
Cercottes	6	18	24
Chaingy	7	6	13
Chevilly	6	22	28
Huisseau sur Mauves	0	2	2
Lailly en Val	7	9	16
Messas	3	4	7
Meung sur loire	29	60	89
Patay	12	5	17
Saint Ay	7	39	46
Sougy	0	1	1
<b>Total</b>	<b>166</b>	<b>493</b>	<b>659</b>

Source : Organismes HLM

***Caractéristiques des demandes HLM (en %)***

	Pays Loire-Beauce
<u>Type de ménages</u>	
- personnes isolées	<b>29.8</b>
- ménages monoparentaux	<b>20.4</b>
- ménages sans personne à charge	<b>17.1</b>
- ménages avec personne à charge	<b>32.7</b>
<u>Catégories sociales</u>	
- salariés du secteur privé	<b>38.0</b>
- salariés du secteur public	<b>1.1</b>
- étudiants	<b>1.4</b>
- retraités	<b>6.2</b>
- sans emplois ou emplois précaires	<b>50.4</b>
- autres	<b>2.9</b>
<u>Ressources</u>	
- < 60 % plafond	<b>6.5</b>
- de 60 à 100 %	<b>0.4</b>
- non renseigné	<b>93.1</b>

Source : Organismes HLM

Les caractéristiques des ménages demandant un logement HLM et celles de la population déjà logée dans le parc locatif public sont très proches. Toutefois, on peut noter, parmi la population recherchant un logement, une plus grande proportion de personnes sans emploi ou en situation de précarité ainsi que de familles monoparentales.

Aux dires des élus, la majorité des demandeurs de logements est originaire de l'ouest et du nord de l'agglomération orléanaise. Les habitants du nord de l'agglomération d'Orléans dirigent leur demande vers le nord du territoire du Pays. Les habitants de l'ouest de l'agglomération dirigent leur demande en priorité vers le nord-ouest et, dans des proportions moindres, vers le sud du territoire du Pays (alentour de Meung-sur-Loire).

Les demandes des pôles de Meung-sur-Loire et de Beaugency sont des demandes locales provenant des habitants des communes proches.

Des demandes émanent également d'habitants extérieurs au périmètre du Pays (Loir-et-Cher par exemple) ou à l'agglomération orléanaise.

Parallèlement à la diminution de la taille des ménages, les logements demandés sont prioritairement des petits logements (T2 et T3) essentiellement pour de jeunes couples mais aussi pour des couples de retraités et de jeunes célibataires.

Bricy et les communes alentours ont de nombreuses demandes émanant de militaires, ayant une famille pour beaucoup d'entre eux. Les demandes sont alors plus axées sur des logements plus grands, allant du T3 au T5.

Il existe également une demande pour des logements de grand standing émanant des cadres.

L'enquête réalisée auprès des élus des communes du Pays montre donc que l'ensemble de son territoire est demandé par des habitants provenant notamment de l'agglomération d'Orléans. Compte tenu des projets de construction dont ils ont fait état, ce sont les communes proches de l'axe ligérien qui ont les perspectives de croissance les plus importantes pour les 3 à 4 ans à venir.

### **3- La transformation du parc de logements privés existants**

Outre les résidences principales qui peuvent faire l'objet de travaux ou de transformation, le parc de logements comprend également les logements vacants et les résidences secondaires.

#### **a) Vacance et résidences secondaires**

Au recensement de 1999, les communes du Pays comptaient 1 178 logements vacants, proche du nombre de résidences secondaires (1 136 logements).

Alors que les logements vacants diminuent de 1.1% entre 1990 et 1999, les résidences secondaires voient leur nombre diminuer de 18.7% sur la même période.

	Logements vacants				Résidences secondaires			
	1990		1999		1990		1999	
	Nbre logts	%	Nbre logts	%	Nbre logts	%	Nbre logts	%
Pays Loire-Beauce	1 191	6.5	1 178	5.9	1 398	7.6	1 136	5.7
Pays forêt d'Orléans Val de Loire	1 091	5.4	1 141	5.1	2 683	13.3	2 136	9.6
Communes rurales du Loiret	5 459	7.1	4 938	6.1	16 010	21.0	13 621	16.9
Loiret	15 801	6.1	18 279	6.3	25 426	9.8	21 904	7.6

Source : INSEE

### ⇒ un parc vacant faible et stable

Le parc vacant, avec 5.9% des logements du Pays, est à un niveau inférieur aux normes départementales.

De 1990 à 1999, le nombre de logements vacants enregistre une baisse de 13 logements (- 1%). Cette diminution est très inférieure à l'ensemble des communes rurales du département (- 9.5%).

Le nombre de logements vacants dans le Loiret est quant à lui en légère augmentation.

La localisation du parc de logements vacants, en 1990 et 1999, concerne principalement les communes les plus rurales du nord-ouest du Pays.

### ⇒ un nombre de résidences secondaires en diminution

Le Pays enregistre une baisse de 262 résidences secondaires, entre 1990 et 1999 (- 18.7%), plus importante que dans l'ensemble des communes rurales du département (- 15%). Le parc de résidences secondaires est peu important dans le Pays par rapport aux proportions connues dans l'ensemble des communes rurales du Loiret (écart de 11 points). Il est même inférieur à celle du département qui atteint 7.6% du parc de logements.

La majorité de ces résidences secondaires est localisée, là encore, dans les communes rurales situées au nord et à l'ouest du Pays. Ce sont elles qui semblent avoir enregistré les diminutions les plus conséquentes.

## **b) Confort et réhabilitation**

### • 39% de logements anciens, 20% de logements récents

	Avant 1949	1949-1974	1975-1981	1982-1989	1990 et après	Total
Pays Loire-Beauce	7 745	4 482	3 608	2 033	1 965	19 833
Communes rurales du Loiret	38 188	14 144	12 661	8 720	7 041	80 754
Loiret	90 486	88 155	46 181	32 006	32 041	288 869

Source : INSEE

La part des logements anciens (construits avant 1949) est de 39%. Elle est inférieure à celle calculée pour l'ensemble des communes rurales (47%) et supérieure à celle du département (31%). Le parc de logements du Pays apparaît donc plus récent que celui des territoires plus ruraux, compte tenu du dynamisme de la construction neuve.

Toutefois, l'ancienneté d'une partie encore importante du parc, est également synonyme d'inconfort.

⇒ **Un parc encore inconfortable**

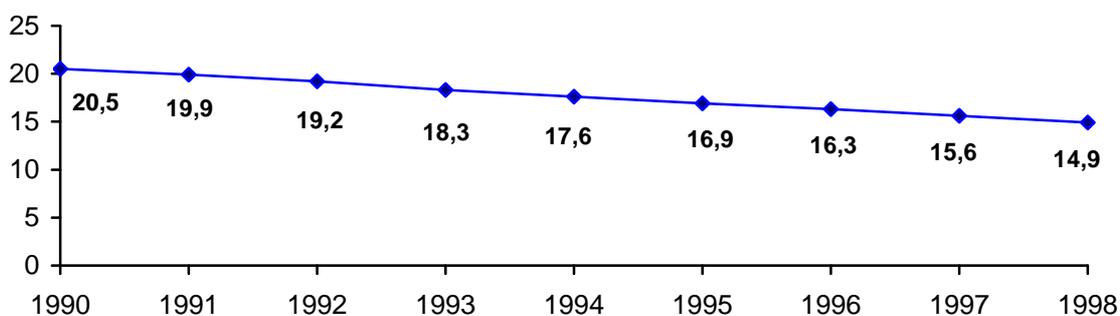
**Evolution du taux d'inconfort**

	1990	1998
Pays Loire-Beauce	<b>20.5%</b>	<b>14.9%</b>
Loiret	<b>17.7%</b>	<b>11.9%</b>

Source : DGI et DDE

En 1998, le nombre de logements inconfortables dans le Pays est estimé à environ 3 000. Il était en diminution de 20% par rapport à 1990. Il reste élevé par rapport à la moyenne du département.

**Le taux d'inconfort du Pays de 1990 à 1998 (en %)**



La diminution du taux d'inconfort est constante et de même ampleur d'année en année.

Néanmoins, il reste près de 3 000 logements dans le Pays susceptibles de travaux d'amélioration.

#### **4- Activité et évolution du marché**

L'analyse développée dans ce paragraphe est relative aux informations délivrées par la Chambre des Notaires du Loiret, ainsi que sur les dires des experts locaux qui ont été rencontrés dans le cadre de l'étude.

##### ***a) L'inflation sur les pavillons et les terrains à bâtir***

###### ***Evolution du prix moyen des transactions immobilières par territoires du Loiret***

	Maisons anciennes						Terrains à bâtir			
	Prix vente		Nombre moyen pièces		Surface terrain		Prix/m <sup>2</sup> HT		Surface	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Beauce	472 000	483 000	4.5	4.2	1 340	1 536	120	90	1 010	1 456
Beaugency	548 000	-	4.1	-	1 010	-	120	-	950	-
Forêt d'Orléans	539 000	591 000	4.4	4.4	2 130	3 033	130	97	1 200	1 652
Gâtinais	451 000	471 000	4.1	4.2	2 080	2 280	70	51	1 410	1 925
Pithiverais	542 000	501 000	4.6	4.2	1 240	1 312	-	85	-	1 489
Puisaye Giennois	370 000	404 000	4.2	4.1	1 570	2 255	90	63	1 080	1 475
Sologne	503 000	598 000	4.1	4.5	1 950	2 902	140	100	1 250	1 617

Source : Chambre des Notaires

Les statistiques de la Chambre des Notaires font apparaître la Beauce comme une "région" parmi les moins chères. Il ne s'agit toutefois que d'une moyenne, masquant des transactions réalisées à des niveaux de prix bien supérieurs.

La demande d'acquisition est essentiellement une demande de pavillon, T3 à T5, avec un jardin. Eventuellement, les demandes portent sur des fermettes à faible prix de vente, pour les rénover.

Les agences immobilières enquêtées réalisent chacune en moyenne une soixantaine de ventes chaque année. Cette forte activité immobilière risque de s'essouffler puisque les professionnels de l'immobilier doivent désormais faire face à une pénurie de logements. En effet, la demande de logements, très forte, est supérieure à l'offre. Le marché reste plus ou moins équilibré en ce qui concerne les appartements mais il manque une offre certaine en matière de pavillons individuels.

La présence de la base aérienne de Bricy explique, pour partie, cette forte demande : le bureau interarmées des logements de la région orléanaise ne peut proposer qu'un nombre de logements 5 fois inférieur au nombre de demandes !

Cette situation de déséquilibre entraîne inévitablement une surévaluation des prix estimée de 10 à 15%.

L'insuffisance de l'offre se retrouve également au niveau des terrains à bâtir. La conséquence sur le niveau des prix est similaire au marché de logements individuels.

Au plan territorial, les communes chefs-lieux de cantons (Beaugency, Meung-sur-Loire, Patay et Artenay) et Bricy entraînent une augmentation des prix moyens de vente. Une transaction de terrains à bâtir s'échelonne de 150 à 300 francs le m<sup>2</sup>. Par contre les terrains des communes plus petites ont un prix au m<sup>2</sup> situé entre 100 et 150 francs.

### **b) Le profil des acquéreurs**

Selon la Chambre des Notaires, ce sont les ouvriers qui achètent le plus (28%) suivis des professions intermédiaires (23.8%) et des employés (15.9%).

#### **La provenance des acquéreurs des logements individuels**

Provenance	Beauce
Val de Loire Est	0.0%
Val de Loire ouest	2.1%
Sologne	0.5%
Puisaye Giennois	0.0%
Pithiverais	4.1%
Orléans	6.2%
Gâtinais	0.5%
Forêt d'Orléans	4.7%
Beauce	31.1%
Périphérie orléanaise	19.7%
Département	68.9%
Ile de France	21.2%
Autre	9.8%

La chambre des notaires du Loiret et les professionnels de l'immobilier s'accordent sur la provenance des demandeurs. Les acquéreurs sont essentiellement locaux, une partie non négligeable de ces acquéreurs vient d'Orléans et de sa périphérie.

Les raisons d'acquisition sont multiples. Les deux raisons les plus souvent formulées sont les raisons professionnelles et la volonté de vivre à la campagne, "au calme".

Il est à noter l'apparition d'une clientèle nouvelle. Avec l'embellie économique et les conditions plus favorables en matière de financement, de jeunes couples âgés d'environ 25 ans, et ayant deux salaires se sont engagés dans l'achat d'un bien immobilier ; de même sont réapparus quelques investisseurs privés.

Certains professionnels constatent par ailleurs que certains particuliers anticipent les retombées de l'arrivée de l'autoroute en poussant à l'inflation des prix qui semblent décalés par rapport aux caractéristiques du marché et aux ressources des acquéreurs.

### **c) Le parc locatif**

L'investissement locatif n'a pas profité de la reprise du marché au même niveau que l'accession à la propriété.

Le marché locatif apparaît plutôt réservé aux jeunes ménages ou célibataires. Il permet le repli des membres du couple lors des séparations.

Les niveaux moyens de loyers sont les suivants :

- studio 1 500 à 1 700 F.
- T2 1 600 à 1 800 F.
- T3-T4 2 800 F. maximum
- Pavillon T5 (avec garage et jardin) 3 500 à 3800 F.

Le niveau de ces loyers du parc privé apparaît supérieur à ceux pratiqués dans le parc HLM.

**Synthèse : un parc de logements en essor**

***Le parc de logements a augmenté de 1451 unités entre 1990 et 1999 (1245 entre 1982 et 1990). Il connaît des taux de vacance et de résidences secondaires plus faibles que ceux du département.***

***Le territoire du Pays connaît des tendances différenciées.***

***Au nord-ouest du territoire, le marché du logement se caractérise par :***

- ***une forte proportion de logements vacants,***
- ***une forte proportion de résidences secondaires,***
- ***une forte proportion de logements inconfortables,***
- ***un faible taux de construction,***
- ***peu de logements sociaux, cependant leur nombre est en progression ces dernières années.***

***Le sud et l'est du territoire du Pays a des caractéristiques différentes :***

- ***un taux de construction dynamique,***
- ***peu de vacance, peu d'inconfort et peu de résidences secondaires,***
- ***la majorité du parc de logements HLM.***

## **PARTIE 2 : MARCHÉ DU LOGEMENT ET TERRITOIRES A ENJEUX.**

La première partie de ce rapport décrit les particularités et l'évolution du Pays à travers les caractéristiques de chacune des communes selon différents paramètres.

Chacune des cartes thématiques fait apparaître des ensembles de communes aux caractéristiques semblables. Les territoires peuvent alors être le point de départ des futures actions d'une politique de l'habitat.

Pour ce faire, on s'est efforcé de déterminer des secteurs au sein du Pays Loire Beauce, dont l'homogénéité pouvait laisser envisager la mise en place d'un programme d'actions adaptées à ces territoires, tout en s'intégrant dans les projets du Pays.

Cette manière de voir et de procéder apparaît comme la garantie de l'élaboration d'un programme d'actions proche du terrain et réaliste dans ces perspectives d'application.

L'approche territoriale du Pays a été réalisée au moyen d'une analyse multicritères (18 paramètres dans les domaines de la démographie, du social, du logement – cf. tableaux en annexe).

L'analyse a été effectuée à deux époques différentes : 1990 et 1999. Elle a permis de vérifier la pertinence et la pérennité de la sectorisation générale révélée par l'analyse multicritères.

Ce travail statistique a été complété par les résultats des entretiens effectués avec les élus des communes du Pays.

## **I – DES TERRITOIRES DISTINCTS, TROIS SECTEURS D'ACTION : DELIMITATIONS ET SPECIFICITES**

En 1990 comme en 1999, l'analyse des différents paramètres permet la définition de plusieurs périmètres (cf. cartes ci-contre) :

- Un premier groupe (en bleu) rassemble les 4 communes chefs-lieux de canton ainsi que la commune de Chevilly. Ce sont les caractéristiques liées à un parc de logements urbains (l'importance du parc HLM par exemple) qui sont déterminants.
- Un territoire (en vert) qui se caractérise surtout par un accroissement démographique important (en terme de population comme du nombre des ménages), les arrivées les plus nombreuses de nouveaux habitants... C'est sur ces communes, hormis les chefs-lieux de canton, que se concentre donc le développement urbain du Pays selon deux modes différents. Le sud du territoire, autour de Meung sur Loire et de Beaugency, semble avoir une croissance plus forte et plus autonome que celui constitué par les communes rurales plus proches de l'agglomération orléanaise.
- Les communes composant le troisième groupe (en rouge ou jaune), se caractérisent par une proportion d'agriculteurs et de propriétaires importante, un parc de logements comprenant des logements anciens et peu confortables, toutes caractéristiques de la ruralité.

Entre 1990 et 1999, les limites de ces territoires se sont légèrement déplacées. Les différences cartographiques entre les deux périodes montrent un "grignotage" du secteur le plus rural par le territoire en vert qui continue à connaître l'expansion la plus forte.

En fonction des éléments exposés ci-dessus, il est proposé pour la suite de l'étude, la partition du Pays selon deux grands secteurs.

Cette conclusion s'explique par les choix suivants :

- les chefs lieux de canton, donc les communes les plus urbaines, doivent être intégrées dans le territoire qu'elles "animent",
- la délimitation des périmètres prend en compte les caractéristiques statistiques des communes mais également la continuité et l'homogénéité des secteurs. Ainsi, des communes présentant des caractéristiques "moyennes" ont été versées dans l'un ou l'autre des secteurs éventuellement pour assurer une cohérence géographique.

La carte ci-après indique donc un secteur jaune, discontinu sur le plan spatial, correspond à un territoire "rural cultivé". Il comprend 16 communes dont celle de Patay.

Le secteur en bleu, le "rural habité" comprend 24 communes en deux sous-secteurs dont 16 communes autour de "l'axe ligérien" (bleu foncé) et 9 regroupées autour de l'axe Beauceron (bleu clair).

## 1- "Le rural cultivé"

Ce secteur compte 16 communes rassemblées à l'ouest du Pays aux frontières avec les départements du Loir-et-Cher et de l'Eure-et-Loir.

Elles se distinguent des autres communes du Pays par quelques paramètres sur le plan sociologique comme en matière de parc de logements.

Ainsi, dans la plupart des communes de ce secteur, la part des agriculteurs atteint une valeur bien supérieure (12.3%) à celle connue pour l'ensemble du Pays (4.4%). Cette différence indique la spécificité du secteur dont l'activité apparaît largement tournée vers l'exploitation des terres de Beauce d'où l'appellation donnée à ce secteur : "rural cultivé".

Ce caractère agricole est complété par quelques autres indicateurs sociaux souvent présents dans ce type de circonstances, en particulier l'importance des personnes âgées.

- **L'importance relative des retraités.** Les exploitations tirées au recensement de 1999 ne sont pas encore disponibles sur ce point. Toutefois, en 1990, alors que le Pays enregistrait 29.8% de retraités, le secteur "rural cultivé" en comptait 33%.

Par ailleurs, c'est le secteur du Pays dont le parc de logement apparaît :

- **le plus ancien.** Près de 60% des logements ont été construits avant 1949, alors que ce taux n'est que de 39% pour l'ensemble du Pays.
- **le plus vacant.** Le Pays compte, en 1999, près de 1200 logements vacants et 1150 résidences secondaires, soit des taux de 5.9% et de 5.7%. Ces taux apparaissent modérés, notamment en ce qui concerne la vacance des logements, où un taux compris entre 5 et 6% apparaît "normal" pour permettre le bon fonctionnement du marché du logement.  
Dans le secteur "rural cultivé", le taux de vacance ressort à 7.7% soit près de 2 points au-dessus de celui du Pays. De même, la part des résidences secondaires 7.4% est, là aussi, supérieure à celle connue pour l'ensemble du Pays (5.7%).
- **le plus inconfortable.** Alors qu'en 1998, cet indicateur était de 14.9% pour l'ensemble du Pays, valeur proche des taux d'inconfort connus par les autres territoires du Pays, le "rural cultivé" enregistrait un taux de 26%, soit l'équivalent d'environ 840 logements sur les 3229 dénombrés au recensement de 1999.

A côté de ces indicateurs statistiques, l'exploitation des entretiens réalisés auprès des différentes communes du Pays, permet de dégager là aussi, quelques tendances en particulier sur leurs projets à court ou moyen terme.

Pour la plupart des communes qui composent l'espace "rural cultivé", il existe peu de projets en matière de "développement urbain". Dans les 3 années à venir, un total de 65 lots est programmé à Patay, Epieds en Beauce et Coinces. De plus, environ 15 logements HLM sont prévus à Epieds en Beauce, à Patay et à Charsonville.

Toutefois, alors que le Pays totalise, selon les dires des élus communaux, environ 40 ha de fonciers destinés à la construction de logements, les communes du secteur "rural cultivé" en rassemblent 78%.

C'est donc, à priori, elles qui disposent des réserves mobilisables le plus rapidement pour faire face à la pression démographique déjà réelle puisque entre 1990 et 1999, elles ont connu une croissance non négligeable de leur population (+ 0.24% par an).

La majorité des projets des communes concerne les problèmes d'assainissement (extension ou réfection des réseaux) et de réseaux d'eau potable ainsi que l'aménagement des centres bourgs (espaces publics, équipements publics...).

**Le "rural cultivé", principales caractéristiques**

Indicateur Communes	% agriculteurs 1990	% retraités 1990	% propriétaires 1999	% logements < 1949	% logements inconfortables 1998	% logements vacants 1999
Charsonville	12.0	38.0	79.6	65.8	18.3	11.2
Chapelle Onzerain	28.6	42.6	90.6	82.7	22.0	11.5
Coinces	13.5	29.7	79.8	64.7	26.8	8.4
Epieds en Beauce	7.6	40.2	79.8	59.4	15.8	8.0
Gémigny	6.7	20.0	84.4	63.2	24.9	7.9
Huêtre	18.8	37.5	69.0	73.2	19.2	8.5
Lion en Beauce	66.7	22.2	91.7	79.2	30.0	4.2
Patay	4.2	28.1	55.0	38.6	21.0	6.5
Rouvray Sainte Croix	16.7	50.0	85.4	73.8	37.5	1.5
Saint Pérvay la Colombe	8.3	35.4	80.4	56.3	19.1	10.5
Saint Sigismond	20.0	25.0	88.8	83.5	41.2	8.7
Sougy	13.9	30.6	83.3	54.1	28.9	4.2
Tournoisis	22.6	41.9	85.5	66.0	27.7	7.6
Trinay	42.1	26.3	78.3	73.5	24.0	7.2
Villamblain	27.3	45.5	87.5	94.3	51.8	13.6
Villeneuve sur Conie	0	33.3	84.5	58.0	33.3	4.9
Territoire "rural cultivé"	12.3	33.0	87.3	59.7	26.0	7.7
Pays	4.4	29.8	70.4	39.1	14.9	5.9

Source INSEE et DDE 45

## **2- "Le rural habité"**

84% de la population recensée en 1999 dans le Pays, est répartie dans les 24 communes que composent ce secteur dont certaines, compte tenu de leur population (Beaugency, Meung-sur-Loire et Artenay réunis totalisent 15 305 habitants soit 39% de la population du secteur) lui donne un caractère urbain.

Toutefois, cet ensemble qui s'étire sur le flanc est du Pays Loire-Beauce et dont les communes connaissent des pressions semblables en terme de demandes de logements, de terrains à bâtir, peut être scindé en deux sous-secteurs.

L'un s'organise autour des communes de Meung-sur-Loire et de Beaugency (l'axe ligérien), l'autre s'étire à partir d'Artenay et contourne l'agglomération d'Orléans (l'axe Beauceron).

### **a) L'axe Beauceron**

Ce sous-secteur comprend 9 communes. Il comprenait près de 8 300 habitants en 1999, soit près de 1 000 habitants de plus que le secteur "rural cultivé" précédemment étudié comprenant pourtant près de deux fois plus de communes.

"L'axe Beauceron" est, sur les dernières périodes intercensitaires, le territoire du Pays qui connaît l'évolution démographique la moins importante.

Outre ce phénomène, il se caractérise par certaines spécificités en terme d'habitat ainsi que sur le plan démographique :

- Un taux de construction, sur la période 1990-1998, élevé, au même niveau que celui des communes composant "l'axe ligérien".
- Un nombre de logements HLM, par rapport au parc total, le plus important du Pays. Bien que certaines communes n'aient aucun patrimoine HLM sur leur sol, le pourcentage de logements locatifs sociaux de l'ensemble de "l'axe Beauceron" est de 11.2% en 1999 contre 8.5% pour le Pays, pourcentage proche de celui des communes de "l'axe ligérien".
- Un taux d'inconfort du parc de logements supérieur à la moyenne du Pays, bien qu'il n'atteigne pas la valeur élevée connue par les communes du secteur "rural cultivé".

Sur le plan socio-démographique, les communes de "l'axe Beauceron" présentent également quelques caractéristiques significatives :

- une croissance démographique portée notamment par l'accroissement naturel de la population. Alors que l'évolution de la population du secteur est la plus faible comparée aux autres territoires du Pays, elle s'en distingue par l'importance des naissances et la part des ménages de 3 personnes et plus. Ces particularités peuvent être les conséquences de l'arrivée antérieure de jeunes ménages en accession à la propriété par exemple, et dont les familles se sont agrandies avec l'arrivée de jeunes enfants. L'influence de la base aérienne de Bricey sur la démographie et l'évolution de l'habitat des communes environnantes est également à prendre en considération.

- une prépondérance des "professions intermédiaires" et des "ouvriers et employés".  
La proximité de pôles d'emplois importants (Bricy, Artenay, Nord de l'agglomération d'Orléans) justifie tout à fait la présence importante de ces catégories professionnelles qui s'accompagne également des taux d'activité global, et notamment féminin, les plus élevés du Pays.

Parmi les communes du secteur, deux tendances se font jour en matière de développement :

- les communes, déjà les plus peuplées, font état de projets importants en matière de logements compte tenu de la pression de la demande.

Plus de 200 lots de terrains à bâtir et près de 80 logements HLM sont prévus à court terme à Artenay, Cercottes, Chevilly ou Gidy.

Au-delà de ces projets en matière de logements, les préoccupations communales vont surtout vers la protection et le renforcement de l'alimentation en eau potable ainsi que le développement d'équipements publics (écoles, équipements sportifs, bibliothèque) en cohérence avec l'accroissement du nombre d'enfants.

**Le "rural habité", l'axe beauceron : principales caractéristiques**

Communes	Indicateur	Taux de construction 1990-1998	% logements locatifs HLM	Taux d'inconfort 1998	% ouvriers et employés en 1990	Ménages de 3 personnes et plus	Evolution du solde naturel 1990-1999
Artenay		<b>6.5</b>	<b>17.3</b>	<b>8.8</b>	<b>40.4</b>	<b>33.7</b>	<b>+ 0.06</b>
Boulay les Barres		<b>20.7</b>	<b>0</b>	<b>6.2</b>	<b>43.6</b>	<b>53.5</b>	<b>+ 1.19</b>
Bricy		<b>15.3</b>	<b>0</b>	<b>16.1</b>	<b>34.4</b>	<b>60.1</b>	<b>+ 0.54</b>
Bucy le Roi		<b>10.4</b>	<b>0</b>	<b>13.7</b>	<b>21.4</b>	<b>55.6</b>	<b>+ 0.20</b>
Bucy Saint Liphard		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.7</b>	<b>45.0</b>	<b>49.4</b>	<b>+ 0.20</b>
Cercottes		<b>23.1</b>	<b>6.7</b>	<b>15.6</b>	<b>50.0</b>	<b>49.1</b>	<b>+ 0.42</b>
Chevilly		<b>6.0</b>	<b>19.7</b>	<b>14.7</b>	<b>45.4</b>	<b>44.5</b>	<b>+ 0.64</b>
Gidy		<b>14.4</b>	<b>1.3</b>	<b>14.0</b>	<b>37.2</b>	<b>53.9</b>	<b>+ 0.51</b>
Ruan		<b>0.9</b>	<b>11.2</b>	<b>33.0</b>	<b>15.0</b>	<b>44.9</b>	<b>+ 0.24</b>
Territoire "axe beauceron"		<b>9.8</b>	<b>11.2</b>	<b>15.7</b>	<b>41.1</b>	<b>45.4</b>	<b>+ 0.45</b>
Pays Loire-Beauce		<b>8.4</b>	<b>8.6</b>	<b>14.9</b>	<b>35.9</b>	<b>44.4</b>	<b>+ 0.17</b>

Source INSEE et DDE 45

## **b) L'axe ligérien**

Compte tenu de ses caractéristiques démographiques et économiques, "l'axe ligérien" apparaît comme le pôle principal du Pays. Composé de 15 communes, il comptait, en 1999, 30 818 habitants, soit 66% de la population du Pays Loire-Beauce. Sa prédominance en matière d'habitat, est également significative puisqu'il totalise 13 213 logements soit, là encore, 67% du parc total du Pays.

Ses caractéristiques et ses relations influencent donc fortement les valeurs moyennes connues au niveau du Pays. Toutefois, quelques spécificités du secteur peuvent être citées.

Dans le domaine démographique, "l'axe ligérien" connaît :

- L'augmentation de population la plus forte entre 1990 et 1999 (+ 0.5% par an contre + 0.4% pour l'ensemble du Pays).
- L'attractivité la plus élevée avec l'arrivée de nouveaux habitants. Contrairement aux deux autres secteurs délimités dans le Pays, dont la population n'augmente que par l'accroissement des naissances alors que le solde migratoire est négatif, les communes de "l'axe ligérien" voient leur population croître grâce surtout aux nouveaux habitants mais aussi aux nombres de naissances supérieurs aux décès (solde naturel).
- Une population relativement jeune mais le secteur compte également le taux de personnes de plus de 60 ans le plus élevé du Pays (21.7% contre 20.6% pour le Pays).
- La proportion de cadres la plus élevée du Pays. En 1990, les communes de "l'axe ligérien" comptaient 8.4% de cadres contre 6.9% et 4.6% dans les deux autres secteurs.

Ces spécificités et ce dynamisme démographique se répercute dans le domaine du logement.

Dans ce domaine, "l'axe ligérien" se distingue par :

- Un parc de logements relativement récent (36% des logements ont été construits avant 1949 contre 39% dans l'ensemble du Pays).
- Une construction neuve conséquente. Sur une année, 70% de la construction de logements neufs est réalisée dans les communes de "l'axe ligérien", et le taux de construction se situe légèrement au-dessus de la moyenne du Pays.
- Des logements existants, en conséquence, plus confortables que dans le reste du Pays. Toutefois si le taux d'inconfort est inférieur de moitié à celui du secteur "rural cultivé", le volume de logements inconfortables dans les communes de "l'axe ligérien", compte tenu de l'importance du parc de logements, représente deux fois plus de logements (environ 1600 logements contre 800 pour le "rural cultivé").
- Un parc de logements où les propriétaires dominent toujours mais dans une moindre proportion que dans le reste du Pays, laissant plus de place notamment au parc locatif privé et tendant de ce fait vers des caractéristiques plus urbaines.

Parallèlement aux volontés de développement économique du secteur (agrandissement de la zone d'activités Synergie Val de Loire en particulier), les élus des communes composant "l'axe ligérien" prévoient des projets importants en matière de construction. Dans les trois ans à venir, plus de 400 logements sont prévus dont 20% seraient des logements HLM. Ces prévisions correspondent aux tendances récentes relevées en matière de construction neuve.

Avec l'importance de sa population, la présence de centres urbains, le secteur compte quelques ménages ayant des difficultés sérieuses en matière d'insertion sociale. Environ une quinzaine de familles sont dans ce cas, sur les 40 recensées au niveau du Pays.

Outre ces problèmes, la difficulté majeure rencontrée par les élus du secteur se focalise sur le stationnement des gens du voyage. Ainsi les communes du secteur traversées par les principaux axes de circulation (RN 152 principalement) voient de 200 à 300 "voyageurs", selon les périodes de l'année, occuper, souvent de façon illicite, des emplacements communaux (quais, parkings...).

La réflexion sur un accueil réglementé apparaît donc nécessaire en relation avec les récentes dispositions légales.

**Le "rural habité", l'axe ligérien : principales caractéristiques**

Communes	Indicateur	% locataires 1999	% logements locatifs privés	Taux de construction 1990-1998	Evolution population 90-99 (%/an)	Evolution du solde migratoire 1990-1999	Taux d'activité féminin 1999
Baccon		<b>14.8</b>	<b>13.1</b>	<b>10.7</b>	<b>+ 1.14</b>	<b>+ 0.56</b>	<b>80.6</b>
le Bardon		<b>11.8</b>	<b>11.8</b>	<b>7.1</b>	<b>+ 0.49</b>	<b>+ 0.43</b>	<b>79.6</b>
Baule		<b>16.0</b>	<b>13.7</b>	<b>12.1</b>	<b>+ 1.44</b>	<b>+ 1.14</b>	<b>83.9</b>
Beaugency		<b>47.7</b>	<b>29.6</b>	<b>7.6</b>	<b>+ 0.30</b>	<b>+ 0.17</b>	<b>76.6</b>
Chainy		<b>17.3</b>	<b>13.5</b>	<b>15.4</b>	<b>+ 0.88</b>	<b>+ 0.42</b>	<b>85.2</b>
Coulmiers		<b>13.7</b>	<b>13.7</b>	<b>3.9</b>	<b>- 0.62</b>	<b>- 0.89</b>	<b>80.9</b>
Cravant		<b>10.6</b>	<b>10.6</b>	<b>2.2</b>	<b>+ 0.68</b>	<b>+ 0.63</b>	<b>82.0</b>
Huisseau sur Mauves		<b>12.5</b>	<b>11.4</b>	<b>3.4</b>	<b>- 0.14</b>	<b>- 0.77</b>	<b>81.6</b>
Lailly en Val		<b>14.3</b>	<b>13.2</b>	<b>10.0</b>	<b>+ 1.02</b>	<b>+ 1.61</b>	<b>83.7</b>
Messas		<b>8.8</b>	<b>8.2</b>	<b>2.2</b>	<b>+ 0.23</b>	<b>- 0.11</b>	<b>79.8</b>
Meung sur Loire		<b>37.6</b>	<b>22.1</b>	<b>10.7</b>	<b>+ 0.47</b>	<b>+ 0.59</b>	<b>77.2</b>
Rozières en Beauce		<b>8.8</b>	<b>8.8</b>	<b>3.0</b>	<b>0</b>	<b>- 0.21</b>	<b>88.1</b>
Saint Ay		<b>16.7</b>	<b>14.5</b>	<b>8.3</b>	<b>- 0.04</b>	<b>- 0.50</b>	<b>81.7</b>
Tavers		<b>12.1</b>	<b>12.1</b>	<b>7.4</b>	<b>+ 1.06</b>	<b>+ 1.16</b>	<b>80.5</b>
Villorceau		<b>9.1</b>	<b>9.1</b>	<b>10.2</b>	<b>+ 0.87</b>	<b>+ 0.26</b>	<b>78.7</b>
Territoire "axe ligérien"		<b>27.4</b>	<b>18.8</b>	<b>8.8</b>	<b>+ 0.50</b>	<b>+ 0.35</b>	<b>80.0</b>
Pays		<b>26.8</b>	<b>18.2</b>	<b>8.4</b>	<b>+ 0.40</b>	<b>+ 0.18</b>	<b>79.6</b>

Source INSEE et DDE 45

**Synthèse :**

*L'analyse statistique de multiples critères en terme démographique, d'habitat, permet de distinguer deux grands secteurs géographiques dans le Pays Loire-Beauce :*

- *Les communes du "**rural cultivé**". Le territoire, essentiellement tourné vers l'exploitation agricole, connaît pourtant entre 1990 et 1999 une croissance démographique non négligeable due à son seul solde naturel. Le parc de logements, très ancien, compte un fort taux de logements vacants et de logements inconfortables.*
  
- *Les communes du "**rural habité**". Ce territoire comprend lui-même deux sous-secteurs :*
  - *"**L'axe Beauceron**" rassemble des communes dont la population se caractérise par un fort taux d'activité, par la présence de jeunes adultes (20-39 ans) et l'importance de certaines catégories socioprofessionnelles (professions intermédiaires, ouvriers et employés). Quelques communes possèdent un parc de logements HLM parmi les plus significatifs du Pays.*
  
  - *"**L'axe ligérien**" est l'ensemble de communes les plus dynamiques au plan démographique. Il est le seul à enregistrer, sur la dernière période intercensitaire, un solde migratoire positif, confirmant ainsi son attractivité.*

*C'est sur ce territoire que se construit le plus de logements neufs ( $\simeq 140$  par an) et que le parc locatif est le plus développé.*

## II - Evolutions et perspectives

### 1 - Les évolutions passées

Le territoire du Pays a été l'objet de plusieurs études (diagnostic DDE, réflexions pour l'élaboration de la charte...). Elles avaient pour caractéristiques communes de n'avoir à leur disposition que les résultats du recensement de 1990.

Le présent diagnostic prend en compte les nouvelles informations issues du recensement de 1999 (toutefois d'autres résultats sont encore à venir tels que ceux concernant les migrations alternantes, les catégories socioprofessionnelles...).

Il s'efforce, à partir de la production de cartes thématiques notamment, de rendre compte des grandes évolutions intervenues entre les deux périodes et d'en tirer quelques conclusions. Elles devront être confrontées aux perspectives possibles pour les territoires et aux projets envisagés par les élus locaux.

#### ***a) De 1990 et 1999 : des territoires cohérents au sein du Pays***

Les tendances à l'œuvre au sein du Pays montrent une certaine constance. En effet, les analyses du Pays réalisées par les services de la DDE puis par l'UDAH-PACT dans le cadre du diagnostic de l'étude PLH aboutissent toutes les deux à une partition en deux grands secteurs, aux caractéristiques tranchées :

- un secteur nord-ouest à dominante agricole, dont le parc de logements est le plus ancien et dont la population est la plus âgée,
- un secteur sud-est, le plus dynamique, dont les activités se sont développées le long des grandes voies de circulation.

La différence entre les périodes d'analyse s'effectue sur la délimitation des secteurs. En effet, entre 1990 et 1999, la « frontière » entre les deux territoires a évolué aux dépens de l'espace agricole.

Certaines communes, notamment dans la partie sud du Pays (cantons de Meung s/Loire et de Beaugency) présentent désormais des caractéristiques qui les rattachent au secteur le plus urbanisé.

#### ***b) L'évolution des marchés du logement***

Si l'évolution démographique du Pays est similaire, dans le temps, à celles d'autres territoires comparables du département (forte attractivité entre 1975 et 1982 à la suite du phénomène d'accession à la propriété en périphérie des grandes agglomérations), son niveau apparaît inférieur, se traduisant notamment sur la dernière période, par un solde migratoire positif mais faible et inférieur au solde naturel.

Dans le même temps, l'analyse du marché du logement montre des indicateurs de tension :

- le taux de vacance du parc total est faible et en légère diminution en 1990 et 1999
- le taux de vacance du parc HLM est très faible
- le nombre de résidences secondaires a fortement chuté sur la période
- les professionnels recensent une demande en achat de pavillons ou de terrains à bâtir supérieure à l'offre disponible.

La faiblesse du développement démographique actuel du Pays peut provenir, après les aléas économiques des années 90, d'un manque d'offre en matière d'habitat face au renouveau de l'activité qui entraîne de nouvelles perspectives pour les ménages locaux ou en provenance de l'extérieur (agglomération d'Orléans...). En particulier, les professionnels de l'immobilier notent la faiblesse de l'investissement locatif qui n'a pas rencontré le même succès que la demande d'accession à la propriété.

L'influence de la base de Bricy est sous-estimé puisque le bureau interarmées du logement ne peut répondre qu'à 1/5 des demandes de logements qui lui sont adressées.

Cette non-adéquation entre offre et demande de logements est également un risque pour l'avenir dans la mesure où le recensement des projets réalisés auprès des communes montrerait encore un décalage important.

## 2 - Les perspectives

Les informations accumulées dont le tableau ci-dessous synthétise quelques éléments parmi les plus récents permettent de caractériser les différents territoires du Pays Loire Beauce pour dégager quelques perspectives d'actions.

### a) Synthèse des caractéristiques territoriales du Pays

#### Principales caractéristiques comparées des sous-territoires du Pays : synthèse

##### DEMOGRAPHIE

	"rural habité"		"rural cultivé"	Pays
	"axe ligérien"	"axe Beauce"		
Population 1999	<b>30 818</b>	<b>8 273</b>	<b>7 293</b>	<b>46 384</b>
%/population totale du Pays	<b>66.4</b>	<b>17.8</b>	<b>15.7</b>	<b>100</b>
Population selon l'âge (%)				
0-19 ans	<b>25.5</b>	<b>24.7</b>	<b>25.5</b>	<b>25.3</b>
20-39 ans	<b>25.7</b>	<b>29.5</b>	<b>27.8</b>	<b>26.7</b>
40-59 ans	<b>27.1</b>	<b>28.7</b>	<b>26.9</b>	<b>27.4</b>
60-74 ans	<b>13.2</b>	<b>11.1</b>	<b>12.8</b>	<b>12.8</b>
75 ans et plus	<b>8.5</b>	<b>5.9</b>	<b>7.0</b>	<b>7.8</b>
Evolution démographique 1990/1999 (%/an)				
<i>due au solde migratoire</i>	<b>+ 0.35</b>	<b>- 0.28</b>	<b>- 0.01</b>	<b>+ 0.18</b>
<i>due au solde naturel</i>	<b>+ 0.15</b>	<b>+ 0.45</b>	<b>+ 0.25</b>	<b>+ 0.22</b>
Taille moyenne des ménages 1990	<b>2.8</b>	<b>2.9</b>	<b>2.8</b>	<b>2.8</b>
Taille moyenne des ménages 1999	<b>2.6</b>	<b>2.6</b>	<b>2.6</b>	<b>2.6</b>

##### ACTIVITES ET EMPLOIS

	"rural habité"		"rural cultivé"	Pays
	"axe ligérien"	"axe Beauce"		
Taux d'activité	<b>86.0</b>	<b>87.8</b>	<b>86.3</b>	<b>86.4</b>
<i>dont taux d'activité féminin</i>	<b>80.0</b>	<b>83.2</b>	<b>78.8</b>	<b>80.4</b>
% agriculteur 1990	<b>2.5</b>	<b>4.4</b>	<b>12.3</b>	<b>4.4</b>
% cadres 1990	<b>8.4</b>	<b>6.9</b>	<b>4.6</b>	<b>7.5</b>
% professions intermédiaire 1990	<b>13.3</b>	<b>15.6</b>	<b>10.7</b>	<b>13.3</b>
% ouvriers et employés 1990	<b>35.7</b>	<b>41.1</b>	<b>30.9</b>	<b>35.9</b>

## PARC DE LOGEMENTS

	"rural habité"		"rural cultivé"	Pays
	"axe ligérien"	"axe Beauceron"		
Parc total de logements	<b>13 213</b>	<b>3 391</b>	<b>3 229</b>	<b>19 833</b>
% / parc total du Pays	<b>66.6</b>	<b>17.1</b>	<b>16.3</b>	<b>100</b>
Construction neuve 1982-1998	<b>2 211</b>	<b>557</b>	<b>375</b>	<b>3 143</b>
<i>dont logements individuels (%)</i>	<b>86.1</b>	<b>90.7</b>	<b>92.3</b>	<b>87.7</b>
<i>dont logements collectifs (%)</i>	<b>13.9</b>	<b>9.3</b>	<b>7.7</b>	<b>12.3</b>
Nb moyen logements neufs / an	<b>138</b>	<b>35</b>	<b>23</b>	<b>196</b>
% logements avant 1949	<b>36.1</b>	<b>31.0</b>	<b>59.7</b>	<b>39.1</b>
% propriétaires	<b>67.2</b>	<b>67.8</b>	<b>87.3</b>	<b>70.4</b>
% locataires	<b>27.4</b>	<b>26.5</b>	<b>24.5</b>	<b>26.8</b>
<i>dont parc privé</i>	<b>18.8</b>	<b>15.3</b>	<b>18.4</b>	<b>18.2</b>
<i>dont parc HLM</i>	<b>8.6</b>	<b>11.2</b>	<b>6.1</b>	<b>8.6</b>
% résidences secondaires	<b>6.1</b>	<b>2.8</b>	<b>7.4</b>	<b>5.7</b>
% logements vacants	<b>5.6</b>	<b>5.4</b>	<b>7.7</b>	<b>5.9</b>
Taux d'inconfort 1998	<b>12.7</b>	<b>13.3</b>	<b>26.0</b>	<b>14.9</b>

### **b) Territoires et actions**

Chacun des secteurs du Pays présente des spécificités tant sur le plan démographique que sur le plan de l'habitat et peut donc être l'objet de réflexions particulières en matière de politique du logement.

- le "rural cultivé" est le secteur qui présente des caractéristiques les plus homogènes (parc de logements privé anciens, taux d'inconfort élevé, taux de vacance élevé, solde migratoire négatif, pourcentage de retraités importants...).

Ces caractéristiques **actuelles** incitent à une politique en matière de réhabilitation de l'habitat existant et en direction des personnes âgées.

Les actions en matière d'amélioration du confort des logements se traduiront notamment par la mise en place d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Ces procédures permettent de conjuguer réhabilitation du patrimoine bâti et action sociale puisqu'elles permettront, par exemple, le maintien des personnes âgées à leur domicile avec l'adaptation de leur logement aux normes actuelles. L'action en faveur des personnes âgées peut être complétée par la production de logements neufs adaptés (cf. projet de Patay).

Toutefois, la mise en œuvre d'OPAH permet également de répondre à une certaine pression de la demande. La réhabilitation de logements vacants, remis sur le marché, permet ainsi l'accueil de nouveaux habitants. Néanmoins, cet apport pourra ne pas suffire pour enrayer la baisse démographique de certaines communes.

C'est pourquoi, en fonction de l'influence du pôle de Bricy aujourd'hui, ou des perspectives **futurs** (zones d'activités, contournement autoroutier...), les élus auront à se prononcer sur le devenir du territoire et la réalisation de programmes de logements neufs, en accession comme en locatif qui, pour l'instant, sont peu envisager.

- le "rural habité" lui-même comprenant deux sous secteurs est le territoire du Pays soumis à la plus grande pression de la demande de logements à l'heure actuelle.

Ces caractéristiques montrent, avec un taux de vacance faible, tant dans le logement privé que le parc HLM, que les réponses à la demande devront se faire principalement à travers la construction neuve (accession à la propriété avec la création de foncier à bâtir et de locatif).

Cette production nouvelle sera nécessaire pour prendre en compte les apports de nouveaux habitants comme les besoins des habitants sur place (jeunes ménages, personnes âgées en nombre important au sud du secteur).

Cette politique en faveur de la construction neuve ne doit pas faire oublier les actions possibles en matière d'amélioration de l'habitat existant, privé ou HLM. En effet, les taux d'inconfort bien que moindre que dans le secteur "rural cultivé" laissent encore des marges d'action. Par ailleurs, ce type d'actions pourrait être l'occasion de diversifier l'offre de logements locatifs, notamment dans le nord du secteur où les proportions de logements HLM sont importantes. Cette diversification pourrait se réaliser avec la mise en place d'un parc locatif conventionné et la réalisation de logements HLM bien intégrés dans les communes périphériques des pôles d'emplois.

Par ailleurs, une grande partie du parc HLM des communes les plus urbaines (Beaugency, Meung s/Loire) est relativement ancien. Il s'agit de veiller à sa persistance dans le temps (Garambaud à Beaugency) et à sa correspondance aux besoins.

La nécessité d'une construction neuve importante dans les années à venir doit être l'occasion d'une réflexion en matière d'aménagement spatial et de documents d'urbanisme. En effet, ces projets devraient être diversifiés pour répondre aux différents besoins des ménages mais également sur le plan architectural afin d'éviter le marquage spatial et éventuellement social des opérations ainsi que le respect des particularismes locaux.

### 3 – Des questions pour l'avenir

Elles sont les prémisses de ce que les élus du Pays auront à débattre pour la continuation du projet de PLH avec notamment la recherche des principaux objectifs fixés à la future politique de l'habitat.

	<b>Scénario 1</b> <b>"Poursuite des tendances"</b>	<b>Scénario 2</b> <b>"Pression démographique"</b>
<b>Caractéristiques principales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- développement des axes "ligérien" et "beauceron" (principaux projets de construction de logements)</li> <li>- population du Pays jeune</li> <li>- forte demande :               <ul style="list-style-type: none"> <li>. logements locatifs</li> <li>. terrains à bâtir</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prise en compte des développements démographiques attendus et des spécificités locales (influence de Bricy par ex)</li> <li>- prise en compte des possibles facteurs extérieurs de développement</li> </ul>
<b>Population et logts en 2010</b>	49 000 habitants et + 2 200 logements	55 000 habitants et + 4 500 logements
<b>Atouts</b>	Eléments de cohérence avec la Charte du Pays : <ul style="list-style-type: none"> <li>- renforcement des pôles économiques</li> <li>- maintien de l'agriculture de Beauce</li> <li>- maîtrise de l'extension urbaine de l'agglomération d'Orléans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- valorisation de l'ensemble du territoire du Pays</li> <li>- diversification spatiale de l'offre de logements</li> <li>- prix fonciers plus accessibles</li> <li>- accroissement démographique</li> </ul>
<b>Risques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manque de réponse à la demande des jeunes ménages ou de certains actifs, sur les territoires les plus ruraux et risque de départs</li> <li>- délaissement du parc privé (en milieu rural) déjà plus inconfortable et vacant que sur les autres secteurs du Pays</li> <li>- concentration du parc locatif "social" dans les communes en comptant déjà le plus</li> <li>- concentration des "problèmes sociaux"</li> <li>- manque de diversification de l'offre de logements</li> <li>- manque de foncier constructible (décalage entre les disponibilités et la demande)</li> <li>- inflation des prix fonciers et des loyers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pays sous la pression de l'agglomération d'Orléans (périurbanisation)</li> <li>- mitage du territoire</li> <li>- augmentation des coûts d'infrastructures (réseaux, équipements collectifs...)</li> <li>- dégradation de l'environnement</li> <li>- problèmes d'accessibilité ou de déplacement</li> </ul>

## **ANNEXES**

**Le nombre de logements HLM du Pays et leur importance en 1999**

COMMUNES	1999	% parc résidences principales
Baccon	5	2.2
Le Bardon	0	0
Baule	10	1.6
Beaugency	533	17.9
Chaingy	47	4.4
Coulmiers	0	0
Cravant	0	0
Huisseau s/ Mauves	7	1.2
Lailly en Val	9	1.1
Messas	2	0.6
Meung s/ Loire	328	14.2
Rozières en Beauce	0	0
Saint Ay	44	4.0
Tavers	0	0
Villorceau	0	0
<b>"Axe ligérien"</b>	<b>985</b>	<b>8.4</b>
Artenay	141	17.5
Boulay les Barres	0	0
Bricy	0	0
Bucy le Roi	0	0
Bucy St Liphard	0	0
Cercottes	18	6.7
Chevilly	182	19.7
Gidy	0	0
Ruan	0	0
<b>"Axe Beauceron"</b>	<b>341</b>	<b>11.0</b>
La Chapelle Onzerain	0	0
Charsonville	15	6.8
Coinces	0	0
Epieds en Beauce	30	7.4
Gémigny	0	0
Huêtre	0	0
Lion en Beauce	0	0
Patay	106	14.1
Rouvray ste Croix	0	0
St Péravy la Colombe	0	0
St Sigismond	0	0
Sougy	12	4.0
Tournoisis	0	0
Trinay	0	0
Villamblain	0	0
Villeneuve sur Conie	0	0
<b>"Le rural cultivé"</b>	<b>163</b>	<b>6.0</b>
<b><i>Pays Loire-Beauce</i></b>	<b><i>1489</i></b>	<b><i>8.5</i></b>

Le nombre d'habitants du Pays de 1982 à 1999

COMMUNES	1982	1990	1999
Baccon	516	568	629
Le Bardon	723	783	818
Baule	1 292	1 457	1 657
Beaugency	7 201	6 917	7 112
Chaingy	2 553	2 641	2 868
Coulmiers	521	591	559
Cravant	780	784	833
Huisseau s/ Mauves	1 273	1 669	1 649
Lailly en Val	1 873	2 054	2 252
Messas	597	925	944
Meung s/ Loire	5 607	5 993	6 254
Rozières en Beauce	120	157	157
Saint Ay	3 007	2 978	2 967
Tavers	976	1 105	1 217
Villorceau	752	839	902
<b>"Axe ligérien"</b>	<b>27 791</b>	<b>29 461</b>	<b>30 818</b>
Artenay	1 938	2 008	1 940
Boulay les Barres	445	466	551
Bricy	487	453	551
Bucy le Roi	127	156	177
Bucy St Liphard	229	227	217
Cercottes	634	684	737
Chevilly	2 615	2 485	2 383
Gidy	1 249	1 450	1 482
Ruan	241	221	235
<b>"Axe Beauceyron"</b>	<b>7 965</b>	<b>8 150</b>	<b>8 273</b>
La Chapelle Onzerain	73	77	90
Charsonville	532	554	582
Coinces	398	401	437
Epieds en Beauce	872	1 028	1 035
Gémigny	159	145	160
Huêtre	162	179	199
Lion en Beauce	98	97	97
Patay	1 853	1 932	2 027
Rouvray ste Croix	122	133	131
St Pérary la Colombe	526	566	581
St Sigismond	224	224	241
Sougy	835	828	805
Tournoisis	340	332	308
Trinay	182	189	192
Villamblain	252	227	213
Villeneuve sur Conie	174	224	195
<b>"Le rural cultivé"</b>	<b>6 802</b>	<b>7 136</b>	<b>7 293</b>
<b>Pays Loire-Beauce</b>	<b>42 558</b>	<b>44 747</b>	<b>46 384</b>

## Principaux indicateurs socio-économiques des communes et du Pays

Critères	Evolution population 1982-1990 (en%/an)	Evolution population 1990-1999 (en%/an)	Evolut° populat° 1990-1999 due au solde mig. (%/an)	Indice de jeunesse 1999	% personnes de 60 ans et + (1999)	Evolution nombre de ménages 1990-1999	% agriculteurs 1990	% cadres 1990	% profession inter. 1990	% employés et ouvriers 1990	% retraités 1990	Nb personnes par ménage 1999	% ménages 1 ou 2 person.	indicateur chômage BIT	Taux RMI 1999	Evolut° populat° active 1990-1999	Taux d'activité féminin
<b>Communes</b>																	
Artenay	0,44	-0,35	-0,41	0,9	24,3	6,8	2,7	6,9	7,4	40,4	33	2,36	64,3	5,59	0,9	-4,9	80,8
Baccon	1,18	1,14	0,56	1,46	18,6	15	20	2	22	24	22	2,73	50,4	8,16	1,3	17,4	80,6
Baule	1,55	1,44	1,14	1,53	18,3	14,9	5,2	8,9	10,4	36,3	27,4	2,64	53,2	5,99	0,6	15,1	83,9
Beaugency	-0,48	0,3	0,17	0,85	26,8	8,4	0,3	9	9,2	36,7	34,6	2,31	65,9	8,91	2,5	3,4	76,6
Boulay les B	0,61	1,88	0,68	2,12	14,2	22,2	12,8	7,7	5,1	43,6	25,6	2,78	46,5	11,28	0	24,2	86,8
Bricy	-0,82	2,14	1,61	2,53	10	19,5	3,1	12,5	15,6	34,4	25	2,91	39,2	5,76	0,3	50,5	83,2
Bucy le Roi	2,6	1,41	1,21	1,59	18,1	12,5	28,6	7,1	7,1	21,4	28,6	2,81	44,4	6,57	0	13,2	86,7
Bucy St Liphard	-0,22	-0,5	-0,7	1,2	18,4	3,8	5	5	20	45	20	2,61	50,6	5,32	0	2,6	79,7
Cercottes	0,95	0,83	0,41	2,06	12,9	17,8	6,9	5,2	17,2	50	17,2	2,2	50,2	10,37	0,2	23	85
Chaingy	0,38	0,88	0,42	1,66	16,1	18,7	3,1	8,9	19,6	36	24,4	2,68	49,5	6,02	0,5	12,7	85,2
Charsonville	0,37	0,55	0,18	1,25	22	10	12	2	8	28	38	2,65	53,8	5,7	0	10	76,5
Chevilly	-0,69	-0,47	-1,11	1,47	16,9	7,2	1,4	6,5	17,1	45,4	23,1	2,57	54,2	9,78	0,3	3,5	83
Coinces	0	0,96	0,19	1,3	19,7	10,1	13,5	2,7	18,9	32,4	29,7	2,68	52,1	7,07	1	12,2	78,1
Coulmiers	1,59	-0,62	-0,89	1,94	14,1	1,6	0	10,6	14,9	40,4	25,5	2,93	43,7	7,46	0,8	8	80,9
Cravant	0,06	0,68	0,63	0,92	25,5	8,6	10,5	5,3	13,2	30,3	34,2	2,53	58,7	9,57	1,2	4,5	82
Epieds en Beauce	1,23	0,09	-0,1	1,01	22,6	9,7	7,6	3,3	8,7	30,4	40,2	2,55	55,9	10,64	1,3	13,5	81,6
Gémigny	-1,22	1,1	0,29	1	23,8	10,3	6,7	6,7	6,7	60	20	2,46	62,5	7,64	1,1	-1,4	72,1
Gidy	1,85	0,24	-0,27	1,86	13,4	14,9	2,7	8	29,2	37,2	19,5	2,82	45	9,68	0	9	84,5
Huêtre	1,25	1,18	0,35	2,11	13,6	9,2	18,8	6,3	12,5	12,5	37,5	2,8	49,3	6,83	0,1	12,5	87,9
Huisseau s/M	3,51	-0,14	-0,77	2,08	13,8	5,4	3,7	9	14,9	35,1	28,4	2,9	46	4,79	3,5	5,6	81,6
La Chapelle Onz.	0,67	1,75	2,15	1,2	22,2	14,3	28,6	0	0	28,6	42,9	2,81	46,9	2,11	0,4	35,5	86,4
Lailly en Val	1,15	1,02	1,61	1,05	23,5	14,3	2,3	2,8	15,3	36,2	33,9	2,64	54,1	6,19	1,2	18,6	83,7
Le Bardon	0,98	0,49	0,43	1,59	17	11,3	7,4	2,9	8,8	42,6	29,4	2,67	52,9	7,94	0,7	12,8	79,6
Lion en Beauce	-0,13	0	0,11	1,05	20,6	2,9	66,7	0	0	11,1	22,2	2,69	50	13,3	0	35,1	73,3
Messas	5,58	0,23	-0,11	1,73	16,9	8,2	1,3	3,9	15,6	45,5	26	2,88	46,1	5,86	0,2	10,5	79,8
Meung s/Loire	0,84	0,47	0,59	1,08	23,5	13,4	0,8	10,2	12,4	34,2	32,2	2,55	59,1	10,25	2	10,2	77,2
Patay	0,46	0,53	0,49	1,2	22,4	13	4,2	4,2	12,6	38,9	28,1	2,55	58,8	6,89	1,4	11,8	75,8
Rouvray Ste Croix	1,08	-0,17	-0,17	1,5	19,8	2,1	16,7	8,3	0	16,7	50	2,73	50	3,55	0	0	75,9
Rozières en B.	3,41	0	-0,21	1,73	16,6	1,8	0	14,3	7,1	21,4	42,9	2,75	47,4	4,33	0	14,3	88,1
Ruan	-1,13	0,68	0,44	1,49	16,6	9,9	25	0	15	15	35	2,64	53,9	4,91	0,7	19,4	81
St Ay	-0,13	-0,04	-0,5	1,48	16,5	12,2	0,4	11,9	21,3	37,7	17,6	2,69	51,4	8,44	0,8	5,2	81,7
St Pérvy la Col.	0,73	0,29	-0,27	1,66	16,5	-2,8	8,3	8,3	10,4	33,3	35,4	2,85	44,6	9,92	0,9	4,7	77,6
St Sigismond	-0,06	0,82	1,01	1,23	19,5	12,7	20	10	10	25	25	2,71	49,4	6,74	1,6	22,1	83,9
Sougy	-0,11	-0,31	-0,65	1,36	18,8	3,4	13,9	5,6	12,5	31,9	30,6	2,67	50,7	5,26	1,5	7,4	81,8
Tavers	1,5	1,06	1,16	0,98	25,2	14,4	7,9	5	8,9	24,8	41,6	2,65	55,5	6,6	0,2	7,3	80,5
Tournois	-0,44	-0,79	-1	0,96	24,4	0,8	22,6	6,5	9,7	12,9	41,9	2,47	61,3	4,59	0	0,7	73,2
Trinay	0,47	0,17	-0,41	1,53	17,7	-2,8	42,1	0	5,3	15,8	26,3	2,78	52,2	2,32	0	10,6	82,4
Villamblain	-1,35	-0,65	-0,7	0,96	24,4	-1,1	27,3	4,5	4,5	18,2	45,5	2,43	60,2	10,53	0,8	-3,1	66,7
Villeneuve s/Cosnie	3,21	-1,53	-1,79	1,51	17,9	2,9	0	5,6	22,2	33,3	33,3	2,75	45,1	12,08	0	4,4	79,6
Villorceau	1,34	0,87	0,26	1,82	16,3	16,3	4,5	9,1	12,1	39,4	24,2	2,94	47,6	5,14	0,4	12,4	78,7
<b>Pays Loire Beauce</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>		<b>1,2</b>	<b>20,6</b>	<b>10,9</b>	<b>4,4</b>	<b>7,5</b>	<b>13,3</b>	<b>35,9</b>	<b>29,8</b>	<b>2,6</b>	<b>55,6</b>	<b>8,01</b>	<b>1,2</b>	<b>16,8</b>	<b>80,8</b>

## Principaux indicateurs relatifs aux parc de logements du Pays

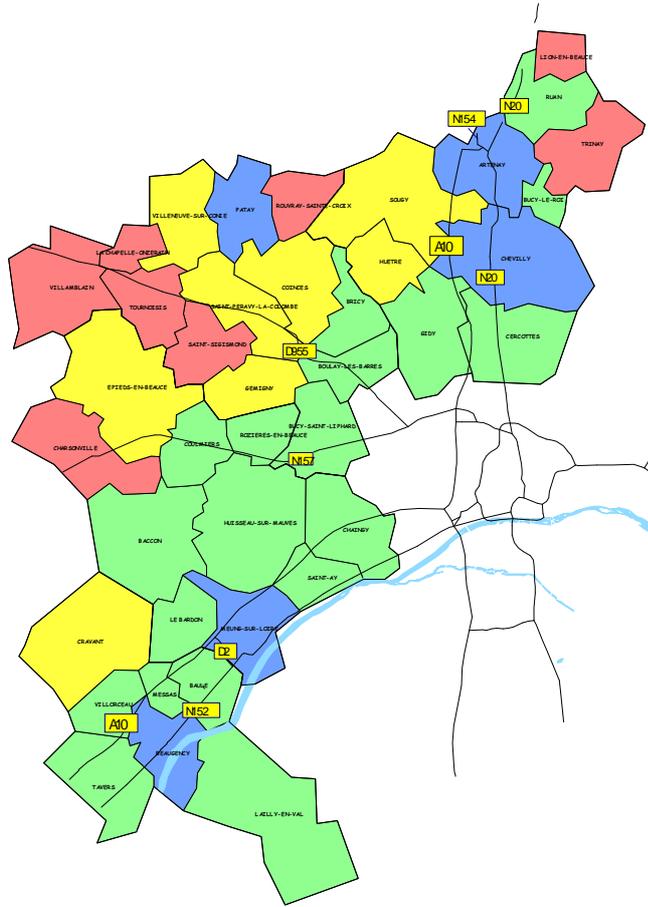
Critères	% propriétaires 1999	Evolution nombre de logements 1990-1999 (en %)	% résidences secondaires 1999	% logements vacants 1999	% logements construits avant 1949	% logts construits entre 1949-1974	% logts construits entre 1975-1981	% logts construits entre 1981-1990	% logements construits après 1990	Taux de construct° 1990-1998	Taux d'inconfort 1998	% logements T1 ou T2	% logts HLM 1999	% locat. Privés 1999
<b>Communes</b>														
Artenay	52,8	8,1	1,6	6,5	30	24,2	27,4	11	7,4	6,5	8,8	16,9	17,3	25,7
Baccon	82,2	9	5,7	4,8	43,7	13	20,1	9,1	14,2	10,7	21,9	5,9	1,7	13,1
Baule	79,6	11,5	8,9	4,9	44,6	11,9	13,2	14,2	16,1	12,1	15,8	4,7	2,3	13,7
Beaugency	49,2	6,4	7	6,3	30,7	39,5	14,7	6,7	8,4	7,6	9,5	12	18,1	29,6
Boulay les B	84,3	13,4	1	1,5	35,5	16,3	11,8	12,3	24,1	20,7	6,2	3,4	0	12,1
Bricy	72,5	14	1,7	8,8	50,9	17	9,9	10,5	11,7	15,3	16,1	5,8	0	16,3
Bucy le Roi	81	6	7	4,2	59,2	5,6	9,9	12,7	12,7	10,4	13,7	2,8	0	14,3
Bucy St Liphard	84,3	-2,1	9,8	0	39,1	37	8,7	13	2,2	0	16,7	2,2	0	12
Cercottes	73,4	22,7	1	6,2	29,8	18,5	19,2	13,3	19,2	23,1	15,6	6,5	6,7	15,4
Chaingy	80	15,5	1,9	3,6	30,5	19,6	22,2	10,8	16,8	15,4	18,3	5,4	3,8	13,5
Charsonville	79,6	5,5	6,7	11,2	65,8	11,2	7,8	5,2	10	7,1	26,8	6,7	5	10,8
Chevilly	66,6	5,1	3,9	5,2	30,8	27,5	28,8	5,8	7,2	6	14,7	8,7	19,7	11,3
Coinces	79,8	1,6	5,8	8,4	64,7	9,5	7,9	11,1	6,8	6,4	26,2	8,4	0	17,8
Coulmiers	80	1	1,9	6,7	33,7	10,6	31,7	17,3	6,7	3,9	15,8	1	0	13,7
Cravant	86,9	3,3	8,7	4,5	66	9,5	12,1	6,6	5,8	2,2	24,9	6,1	0	10,6
Epieds en B	79,8	5,4	8,8	8	59,4	12,9	11,5	8	8,2	4,8	20,6	8,8	7,4	10,8
Gémigny	84,4	1,3	7,9	7,9	63,2	17,1	9,2	1,3	9,2	2,7	19,2	5,3	0	10,9
Gidy	89,7	12,8	1,8	5,3	26,5	23,7	18,4	16,6	14,7	14,4	14,0	4,8	1,3	8,2
Huêtre	69	6,5	4,9	8,5	73,2	9,8	1,2	8,5	7,3	7,8	22,0	3,7	0	19,7
Huisseau s/M	83,4	2,3	7,2	3,6	39,2	16	16,5	22,2	6,1	3,4	12,0	2,5	1,2	11,4
La Chapelle Onz.	90,6	0	26,9	11,5	82,7	11,5	1,9	3,8	0	3,8	47,2	1,9	0	9,4
Lailly en V	82,2	13,6	10,8	6,6	40,9	17,2	18,5	11,3	12	10	14,2	6,5	1,1	13,2
Le Bardon	84,6	9,9	5,1	8,7	43,9	15,5	18,9	12,1	9,6	7,1	13,3	4,2	0	11,8
Lion en B	91,7	-4	20,8	4,2	79,2	12,5	2,1	2,1	4,2	0	30	8,3	0	5,6
Messas	88,2	1,7	5,5	4,1	54,2	3,8	17	22,5	2,5	2,2	17,2	5,5	0,6	8,2
Meung s/L	59	11	4,9	6,9	33,9	28,1	17,4	7,9	12,7	10,7	10,7	13,1	15,5	22,1
Patay	55	9,2	2,3	6,5	38,6	28,7	10,4	11,5	10,8	8,1	21	10,1	14,1	27,3
Rouvray Ste Croix	85,4	1,6	24,6	1,5	73,8	9,2	3,1	9,2	4,6	4,7	37,5	1,5	0	10,4
Rozières en B	87,7	-1,5	4,5	9,1	45,5	12,1	12,1	16,7	13,6	3	25,4	4,5	0	8,8
Ruan	79,8	-5,6	7,8	4,9	36,3	12,7	17,6	14,7	18,6	0,9	33	5,9	11,2	4,5
St Ay	80,5	10,1	3,7	3,7	27,2	19,2	36,4	8,1	9,2	8,3	8,4	5,5	2,2	14,4
St Pérvay la C	80,4	5,8	3,8	10,5	56,3	16	13	7,1	7,6	5,8	19,1	3,4	0,5	14,2
St Sigismond	88,8	6,5	13,9	8,7	83,5	2,6	1,7	6,1	6,1	6,5	41,2	4,5	0	5,6
Sougy	83,3	-1,2	5,1	4,2	54,1	8,8	23,9	8,8	4,5	4,8	28,9	5,3	4	9,3
Tavers	85,9	6,3	8,5	6,8	43,6	18	15,8	13,6	9	7,4	18,5	6,1	0	12,2
Tournoisis	85,5	-6,5	6,3	7,6	66	13,9	7,6	6,3	6,3	1,9	27,7	8,1	0	11,2
Trinay	78,3	-6,7	9,6	7,2	73,5	9,6	4,8	9,6	2,4	1,1	24	1,4	0	18,8
Villamblain	87,5	-1,4	23,6	13,6	94,3	3,6	0,7	0,7	0,7	1,4	51,8	5,7	0	10,2
Villeneuve s/C	84,5	-5,8	7,4	4,9	58	9,9	12,3	17,3	2,5	3,5	33,3	8,5	0	11,3
Villorceau	88,6	9,9	5,5	5,5	39,4	8,7	30,1	11,9	9,9	10,2	8,3	3,3	0	9,1
<b>Pays Loire Beauce</b>	<b>70,4</b>	<b>7,9</b>	<b>5,7</b>	<b>5,9</b>	<b>39,1</b>	<b>22,6</b>	<b>18,2</b>	<b>10,3</b>	<b>9,9</b>	<b>8,4</b>	<b>14,9</b>	<b>8,4</b>	<b>8,6</b>	<b>18,2</b>



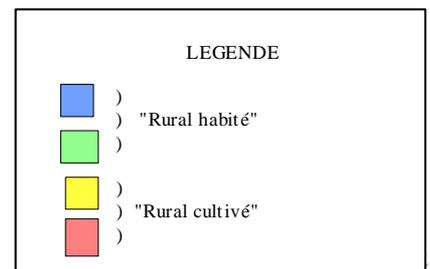
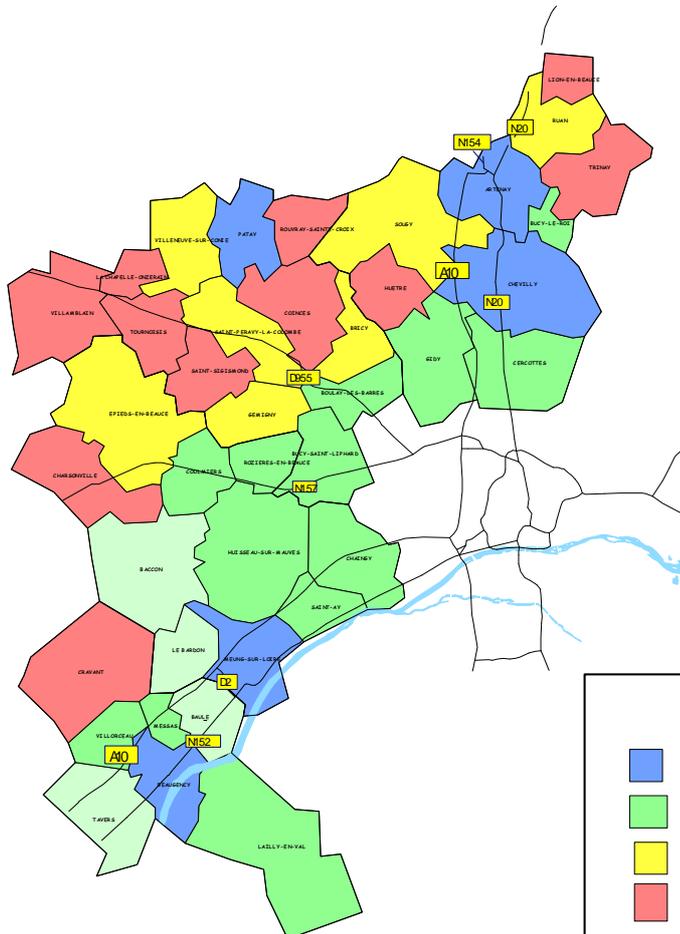
# PLH du Pays Loire - Beauce

Sectorisation du Pays selon les caractéristiques principales des communes

1999



1990



# Pays Loire - Beauce

## Partition du territoire

