





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

Document approuvé le 12 mai 2025

SOMMAIRE

I. APPROCHE CONTEXTUELLE, RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIVE

- Cadre réglementaire et administratif : loi SRU, lois grenelle I et II et alur
- Un territoire rural aux confins de grandes agglomérations
- Un territoire sous l'influence de plusieurs bassins de vie
- Principes de compatibilité des documents supra-communaux
- Le SCoT du pays dunois et les documents d'urbanisme en vigueur

II. APPROCHE SPATIALE

- Consommation de l'espace du territoire
- Analyse des documents d'urbanisme en vigueur
- Potentiel mutable et mobilisable du territoire

III. POPULATION

- Un territoire majoritairement rural constitué autour de polarités
- Un territoire en perte de vitesse
- Des soldes naturels et migratoires devenus négatifs
- Une population vieillissante couplé à une évolution des structures familiales
- Une taille moyenne des ménages en diminution constante, avec toutefois de fortes disparités entre communes
- Enjeux

IV. HABITAT

- Le cadre de la politique de l'habitat
- Le parc logement et son évolution (résidences principales, secondaires et logements vacants)
- Profil des occupants selon le statut d'occupation
- Les dynamiques de transformation du parc : construction neuve et mutations
- Mobilité résidentielle : adéquation entre l'offre et la demande
- Attractivité et qualité du parc : besoins d'amélioration
- Zoom sur les publics spécifiques (aperçu)

V. EQUIPEMENTS

- Les services marchands et non marchands
- Les établissements d'enseignement
- L'accès aux soins et aux établissements de santé
- L'offre sportive et culturelle
- Les projets en cours
- Enjeux

VI. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- Un maillage des transports à rendre plus performant
- Les transports collectifs
- Les modes doux et l'offre de loisirs
- Les autres modes de communication : les Technologies de l'Information et de la Communication (TIC)
- Les projets en matière de déplacements
- Les capacités de stationnement sur le territoire
- Enjeux

VII. ACTIVITES ET TISSUS ECONOMIQUES

- Le tissu économique local
- L'emploi et la population active
- L'offre et les disponibilités actuelles sur les sites économiques du Grand Châteaudun
- Les projets de reconversion
- Des opportunités de développement pour le territoire : une région qui regroupe des filières d'excellence
- Contexte économique actuel
- Enjeux

VIII. COMMERCE

- Organisation et fonctionnement de l'armature commerciale
- L'offre commerciale du territoire du Grand Châteaudun
- Rappels des orientations du SCoT
- Enjeux

SOMMAIRE

X. AGRICULTURE

- Etat des lieux
- Une augmentation de la SAU au cours des dix dernières années
- Une SAU moyenne par exploitation en hausse
- Une baisse du nombre de sièges d'exploitations depuis 1988
- Une baisse du nombre d'unités de travail annuel
- Une baisse du nombre de sièges d'exploitation depuis 1988
- L'installation des agriculteurs
- Les orientations technico-économiques des exploitations agricoles
- L'agriculture biologique en Eure-et-Loir
- L'agriculture numérique
- Les exploitations du Grand Châteaudun
- Enjeux

I. APPROCHE CONTEXTUELLE, RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIVE

I. APPROCHE CONTEXTUELLE, RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIVE



- Cadre réglementaire et administratif : loi SRU, lois grenelle I et II et ALUR
- Un territoire rural aux confins de grandes agglomérations
- Un territoire sous l'influence de plusieurs bassins de vie
- Principes de compatibilité des documents supra-communaux
- Le SCoT du pays dunois et les documents d'urbanisme en vigueur

A. CADRE RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIF : LOI SRU, LOIS GRENELLE I ET II ET ALUR

Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU)



Cette loi, modifiée par la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (UH), a adapté le Code de l'Urbanisme pour permettre l'élaboration de documents de planification mettant en cohérence les différentes politiques en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'implantations commerciales...

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) constitue donc un **document de planification stratégique** qui doit exprimer le **projet du territoire multi-communal qu'il recouvre**.

Élaboré à l'aide du présent diagnostic, le SCoT doit exprimer le **projet d'aménagement et de développement durables** des collectivités en respectant les principes de développement durable définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Lois Grenelle I (3 août 2009) et Grenelle II (12 juillet 2010)



«L'urgence écologique» avec le changement climatique, la perte de biodiversité, la surconsommation d'espaces et des ressources énergétiques, a conduit le législateur à **compléter et renforcer les objectifs de développement durable**.

Ces deux lois ont renouvelé l'importance des documents d'urbanisme supracommunaux et affirmé **le rôle des SCoT comme des documents stratégiques à grande échelle** couvrant des territoires de plusieurs EPCI, et l'urbanisation limitée des territoires non couverts.

Par ailleurs, la prise en compte du climat et de l'énergie, la préservation et la restauration de la biodiversité, le chiffrage de la consommation d'espaces, le développement des communications numériques, le lien entre densité et niveau de desserte des transports collectifs sont autant **de thèmes qui doivent dorénavant être abordés dans les SCoT.**

Loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (24 mars 2014)



La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a été publiée au journal officiel du 26 mars.

La loi Duflot ALUR a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et **à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires**».

Le titre IV, intitulé « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme », comporte différentes dispositions visant notamment à **permettre la densification des zones urbanisées et à lutter contre l'étalement urbain**.

Sans oublier :

- La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF),
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe),
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan),
- Les futures lois à venir.

B. UN TERRITOIRE RURAL AUX CONFINS DE GRANDES AGGLOMERATIONS

Localisé en région Centre Val de Loire, au Sud du département de l'Eure-et-Loir, le territoire du Grand Châteaudun se situe aux confins de villes de tailles moyennes complétées d'agglomérations régionales (Chartres, Orléans, le Mans et Tours).

Châteaudun, ville d'importance départementale, confère une attractivité économique, touristique et résidentielle aux communes avoisinantes faisant partie intégrante de son aire urbaine.

Le territoire est structuré à travers cinq axes majeurs, qui lui confère une bonne connexion avec les territoires voisins :

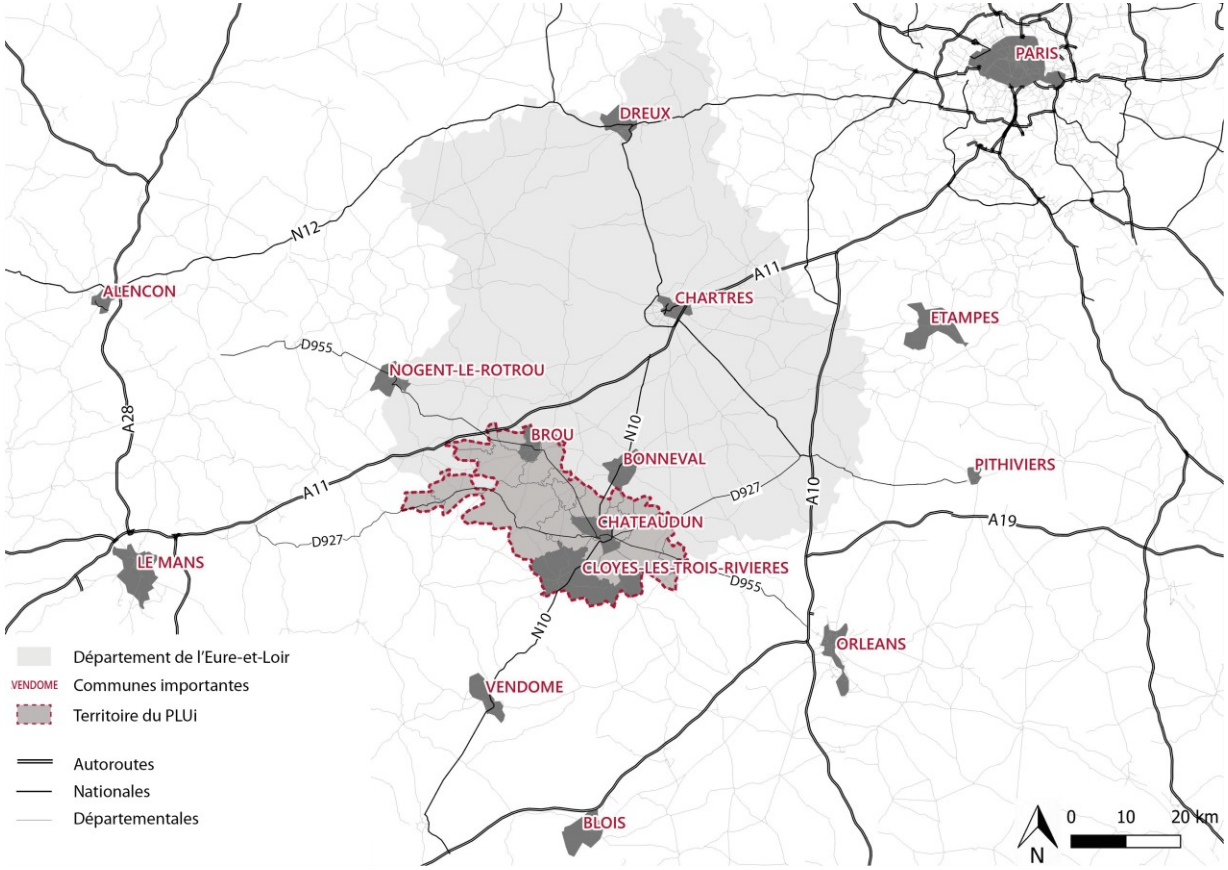
- **L'autoroute A11** longeant le Nord-Ouest du territoire en traversant les communes de Dampierre-sous-Brou, Unverre et Moulhard. Une entrée et sortie d'autoroute jouxtent la commune d'Unverre permettant l'accessibilité rapide à cette partie du territoire ;

- **La Nationale 10** traversant le territoire du Grand Châteaudun dans un axe Nord-Sud passant notamment par Châteaudun et Cloyes les Trois Rivières. Cette nationale permet notamment de relier Chartres à Château-Renault pour rejoindre l'A10 ;

- **La Départementale 955**, qui permet de traverser les communes d'Ouest (Logron) au Sud-Est (Villampuy) en passant par Châteaudun et permettant de relier l'A11 à l'A10 puis l'A19 ;

- **La Départementale 927**, permettant de traverser les communes d'Est (Villemaury) en Ouest (Nouvelle commune d'Arrou) ;

- **La Départementale 924**, permettant de relier Châteaudun au sud du territoire (Cloyes les Trois Rivières).



Le territoire du Grand Châteaudun bénéficie également d'un réseau ferré structurant, permettant la liaison entre Tours et Paris, avec cinq gares : Châteaudun, Cloyes-les-Trois-Rivières, Nouvelle commune d'Arrou (Courtalain-Saint-Pellerin, Arrou) et Brou.

C. UN TERRITOIRE SOUS L'INFLUENCE DE PLUSIEURS BASSINS DE VIE

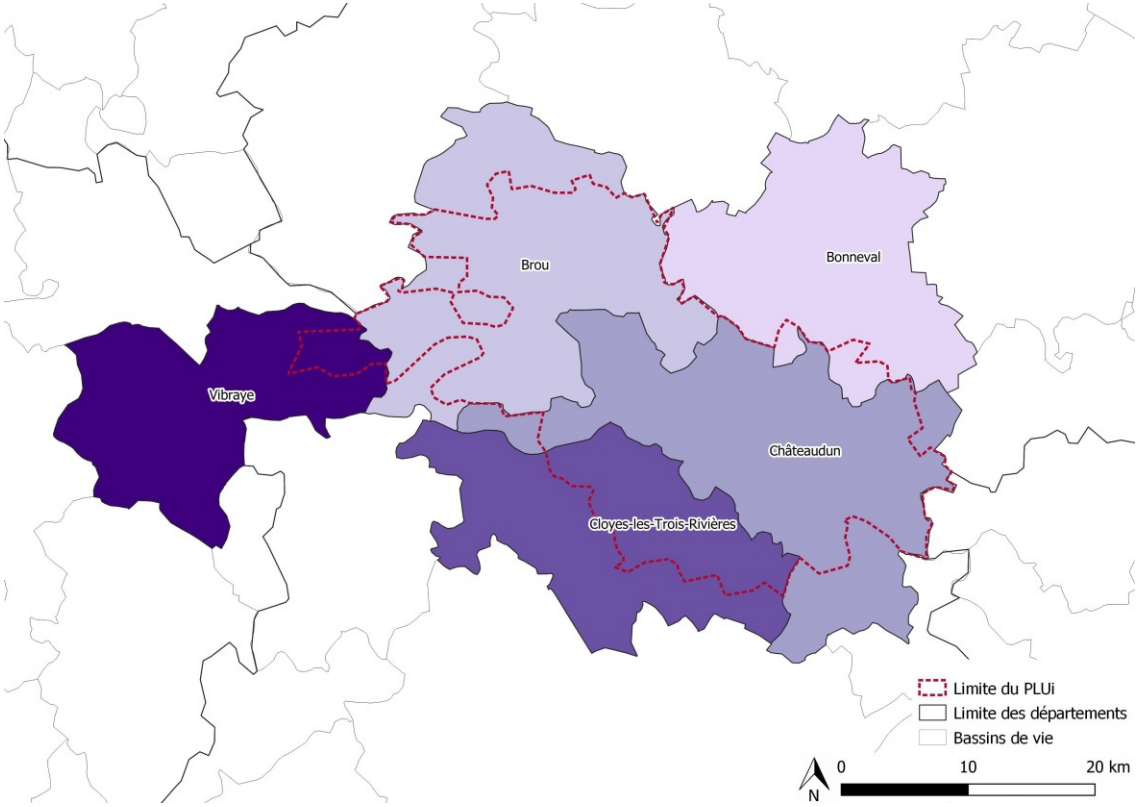
Le découpage de la France « en bassins de vie » a été réalisé pour faciliter la compréhension de la structuration du territoire de la France métropolitaine et mieux qualifier l'espace à dominante rurale.

Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi.

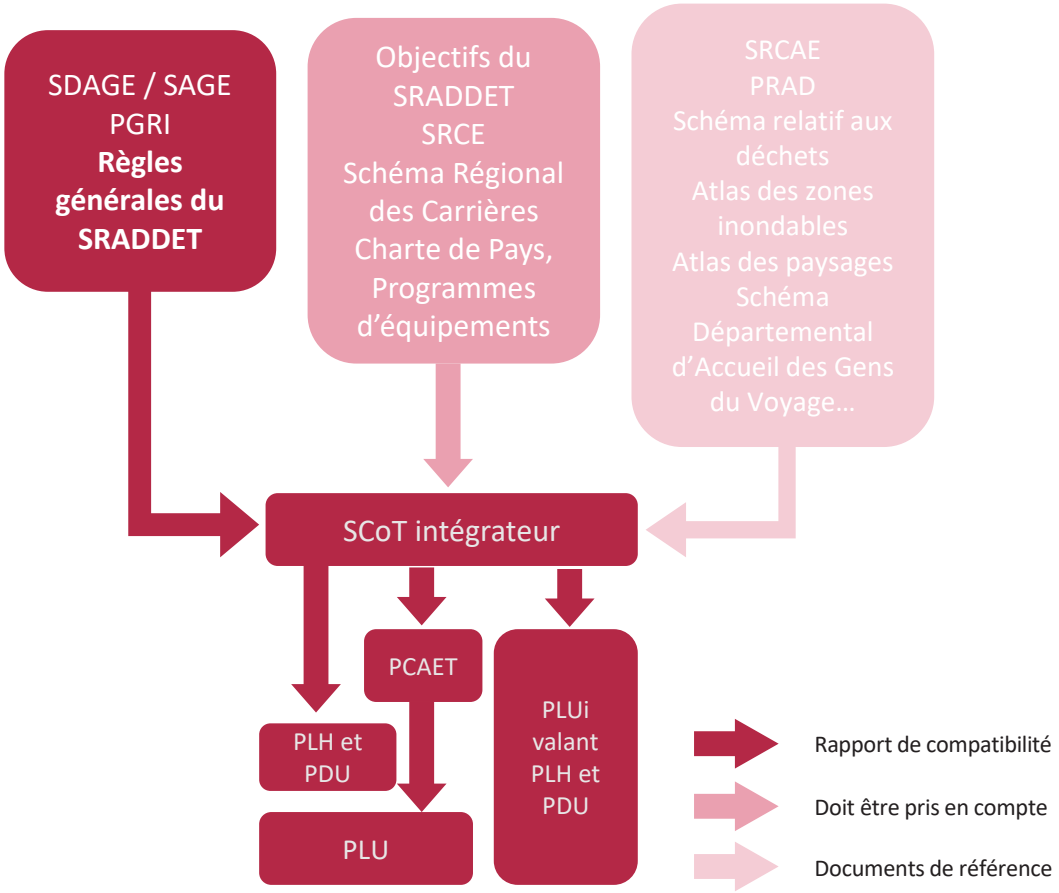
Le territoire du Grand Châteaudun se voit réparti en cinq bassins de vie différenciés :

- le bassin de vie de Châteaudun ;
- le bassin de vie de Brou ;
- le bassin de vie de Cloyes-les-Trois-Rivières ;
- le bassin de vie de Bonneval ;
- et le bassin de vie de Vibraye.

L'analyse des bassins de vie du territoire met en évidence, une structuration du territoire du Grand Châteaudun tournée majoritairement vers trois communes (Châteaudun, Brou et Cloyes les Trois Rivières) qui concentrent les activités économiques, de services et d'équipements, nécessaires aux besoins de la vie courante de la population.



D. PRINCIPES DE COMPATIBILITE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX



Le Code de l'urbanisme impose aux PLUi-H une **obligation règlementaire de compatibilité avec les documents supra-communaux en vigueur sur le territoire.**

Le territoire du Grand Châteaudun fait partie intégrante du périmètre SCoT du Pays Dunois approuvé en janvier 2018. A ce titre, la communauté de communes du Grand Châteaudun est intégralement couverte par un SCoT « intégrateur » (c'est-à-dire d'un SCoT compatible avec les documents supra-communaux), il est ainsi le cadre de référence aux autres documents de planification des politiques locales. Il est opposable aux documents locaux d'urbanisme tels que les Plans Locaux d'Urbanisme, Programme Local de l'Habitat (PLH), … dans un rapport de compatibilité.

Le PLUi-H du Grand-Châteaudun devra ainsi être construit de manière à être compatible avec le SCoT du Pays Dunois en vigueur.

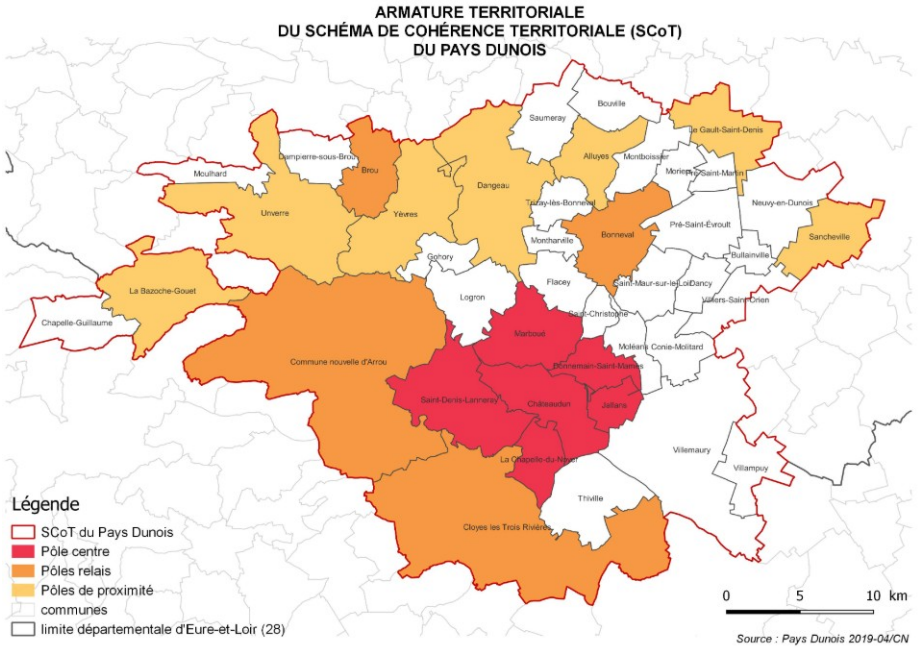
E. LE SCOT DU PAYS DUNOIS ET LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Le SCoT du Pays Dunois

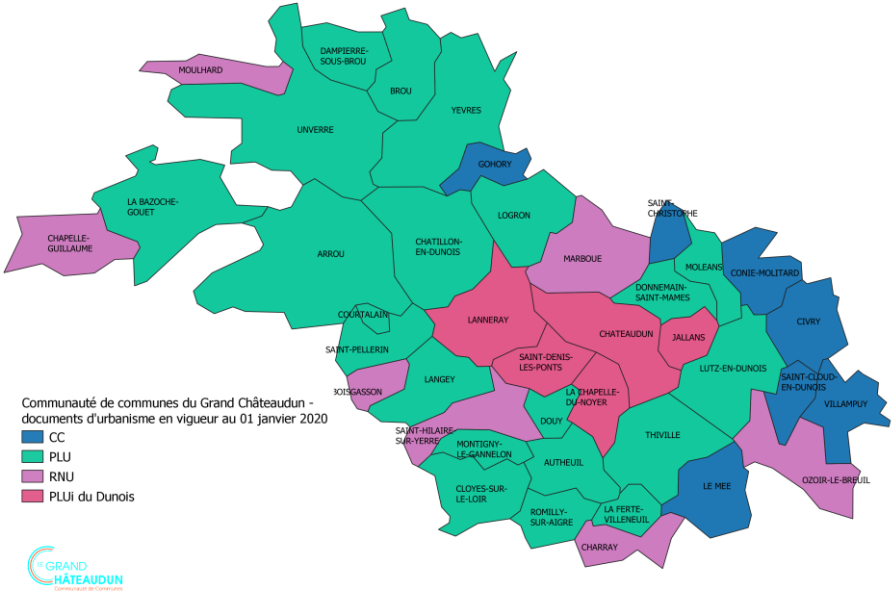
Approuvé le 15 janvier 2018, le SCoT est en vigueur sur le territoire du syndicat mixte du Pays Dunois composé de 42 communes (depuis le 1er janvier 2019) répartie en 2 communautés de communes :

- La communauté de communes du Bonnevalais ;
- La communauté de communes du Grand Châteaudun.

Le SCoT est un document d'urbanisme qui planifie l'aménagement à l'échelle du bassin de vie sur 20 ans. Ce document permet la construction d'un projet élaboré par les élus et la population. Sa mise en œuvre permet de mutualiser et optimiser les moyens des acteurs du territoire pour relever solidairement les défis de la vie quotidienne. Ainsi, le SCoT organise le territoire en abordant des thématiques du quotidien telles que la structuration du territoire par polarité, l'habitat, l'économie, la mobilité, le commerce, l'environnement, le numérique, …



Les documents d'urbanisme en vigueur



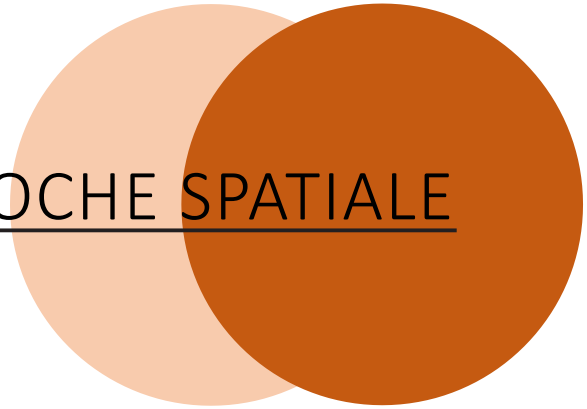
En matière de planification urbaine, le territoire est doté en 2022 de :

- 21 Plans locaux d'urbanisme approuvés
- 7 cartes communales approuvées
- 7 communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU)

A noter, un PLUi a été approuvé le 16 décembre 2019 sur les communes de Saint-Denis-Lanneray, La-Chapelle-du-Noyer, Jallans et Châteaudun.

II. APPROCHE SPATIALE

II. APPROCHE SPATIALE



- **Consommation de l'espace du territoire**
  - Mode d'occupation du territoire
  - Consommation foncière sur la période 2009/2020
- **Analyse des documents d'urbanisme en vigueur**
  - Les zones U, AU, STECAL, …
  - Les logiques de développement des communes
- **Potentiel mutable et mobilisable du territoire**
  - Définition et approche méthodologique

A. La consommation foncière 2020 : définition des termes et méthodologie

Le cadre de législatif

Conformément à l'article L141-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.

Les évolutions récentes en matière d'objectifs de réduction de la consommation d'espaces

Ces dernières années, une prise de conscience accrue du rôle des sols et du rôle de l'artificialisation des sols dans la perte de la biodiversité a été opérée à l'échelle nationale et européenne.

Récemment, plusieurs dates clés marquent les principales évolutions.

2017/2018 : La Loi Biodiversité

Le plan national biodiversité, vise dans l'un de ces axes à freiner l'artificialisation des espaces naturels et agricoles. Il introduit le principe de « Zéro artificialisation nette ».

2019 : La circulaire du 29 juillet 2019 appelle au renforcement de la mobilisation de l'Etat local pour porter les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols, appliquer les dernières mesures législatives prises en la matière et mobiliser les acteurs locaux.

2021 : La loi « Climat et Résilience » a défini, conformément aux ambitions européennes, l'objectif d'atteindre en 2050 « l'absence de toute artificialisation nette des sols », dit « Zéro Artificialisation Nette » ou « ZAN ». Cet objectif s'appréciera à l'échelle des documents de planification et d'urbanisme (régionaux et locaux) qui feront le bilan des surfaces artificialisées et désartificialisées, et non à l'échelle de chaque projet.

Le « Zéro Artificialisation Nette » constitue un objectif à atteindre à moyen terme, en 2050. Il doit se traduire par une réduction progressive des surfaces artificialisées, qui s'inscrit dans la diminution tendancielle de la consommation foncière observée à l'échelle nationale sur la dernière décennie.

Pour les dix prochaines années (2022-2031), la loi fixe l'objectif intermédiaire de division par deux du rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'enjeu de réduction du rythme de la consommation d'espace est réaffirmé pour ses conséquences, notamment sur la perte de biodiversité.

Ces dernières années, le débat autour de la consommation d'espaces s'est souvent concentré sur le rythme et la surface, sur des quantités. L'enjeu est cependant celui de la réduction de ses conséquences :

- Une perte de biodiversité, de productivité agricole, de résilience face au risque d'inondation, au changement climatique et à la précarité énergétique,
- Une banalisation des paysages et en conséquence une perte d'attractivité, y compris économique, des territoires;
- Une augmentation des besoins en services de transports et de réseaux coûteux en investissement comme en exploitation ;
- Une augmentation du coût de la mobilité pour les ménages et la réduction de l'accessibilité aux services publics du fait d'un éloignement aux centres-villes ;
- Une paupérisation des centres-villes, l'augmentation des logements vacants, voire une dégradation du patrimoine bâti, …

A. La consommation foncière 2020 : définition des termes et méthodologie

La consommation d'espaces NAF via l'observatoire du CEREMA

La consommation d'espaces ou l'artificialisation des sols

L'artificialisation des sols est appelée plus communément dans le code de l'urbanisme « consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Chaque sol peut se définir selon son usage. Parmi ceux-ci, on peut distinguer quatre grands types d'usages : les sols artificialisés, naturels, agricoles et forestiers.

L'artificialisation se définit donc comme le passage d'un sol naturel, agricole ou forestier (aussi appelés « NAF ») à un sol «artificialisé».

Ces « passages », ces transferts, d'une vocation à une autre, sont appelés des « flux ». L'analyse de la consommation d'espaces va consister à l'observation des flux des parcelles qui correspondaient à des espaces naturels, agricoles et forestiers en 2009 et qui sont devenues des parcelles artificialisées en 2020.

La quantification de la consommation foncière

L'objectif pour le SCoT est d'utiliser une source de données permettant à la fois :

- De disposer de chiffres annuels (suivi de l'évolution de l'artificialisation dans le temps) ;
- De disposer de données homogènes pouvant être comparées entre communes et entre territoires ;
- De disposer de données renseigner les usages artificialisés (résidentiel, tertiaire, …).

Afin de réaliser cette quantification, l'usage des données des fichiers fonciers traitées par la plateforme Biodiversité Tous Vivants dans le cadre du plan biodiversité a été réalisé.

La base de données brute des fichiers fonciers est produite par les services des impôts (DGFiP) en se basant sur les déclarations fiscales.

Le Cerema reprend ces données brutes qu'elle restructure et enrichit.

Les limites de la donnée

Les fichiers fonciers ne disposent pas, en propre, d'une donnée sur l'artificialisation. Un traitement spécifique de la donnée brute est donc nécessaire. Ces traitements pallient notamment plusieurs lacunes de cette source de données :

- Les Fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine non cadastré. Ne sont pas cadastrés, notamment, les principales infrastructures de transport, les cours d'eau et canaux de navigation de l'Etat, les lacs du domaine public. Les surfaces non cadastrées représentent environ 4 % du territoire de France métropolitaine ;
- La minoration de l'artificialisation due aux exploitations agricoles et aux structures publiques.
- La non prise en compte des golfs, les terrains militaires ni les changements dus aux remembrements, dus à des régimes fiscaux spécifiques. Par exemple, certains camps militaires peuvent changer d'occupation fiscale d'une année à l'autre, sans changement d'usage physique du sol. Aux vues des surfaces importantes, ils sont traités à part afin d'éviter que ces changements impromptus ne faussent les résultats.

Une donnée fiable concernant la transformation de l'usage, mais limitée pour produire une occupation du sol

Le classement statique (connaître si une parcelle est artificialisée ou non) peut montrer certaines limites. Il est ainsi nécessaire de travailler en flux, c'est-à-dire uniquement sur les parcelles changeant d'usage.

Le CEREMA recommande de n'observer que les flux des parcelles agricoles, naturelles et forestières vers les parcelles artificialisées, ainsi que leur destination (habitat, activité ou mixte). La présente analyse se tient donc à cette recommandation.

A. La consommation foncière 2020 : définition des termes et méthodologie

L'occupation du sol au sens des fichiers fonciers

Les fichiers fonciers attribuent une catégorie aux parcelles ou à des parties de parcelles. Ces parties dans les parcelles sont appelées des « subdivisions fiscales ».

Une parcelle possédant une subdivision fiscale de 1 000m² de terres et une de 2 000 m² de vergers se verra assigner les surfaces correspondantes.

Treize catégories définissent ainsi les parcelles ou les subdivisions fiscales.

Ces 13 catégories sont elles-mêmes classées en 2 types de sols : artificialisé et non artificialisé.

Catégorie de la suf	Signification
01	Terres
02	Près
03	Vergers
04	Vignes
05	Bois
06	Landes
07	Carrières
08	Eaux
09	Jardins
10	Terrains à bâtir
11	Terrains d'agréments
12	Chemin de fer
13	Sol

Liste des catégories fiscales définies dans les Fichiers fonciers

Les limites à l'analyse

Cette classification en 13 groupes pose cependant deux problèmes :

- Les intitulés des groupes peuvent porter à confusion. A titre d'exemple, la frontière entre « jardin » et « terrain d'agrément » ou entre « terres » et « près » n'est pas claire. Ainsi, les contribuables peuvent, de bonne foi, ne pas faire la différence entre ces catégories ;
- Les mises à jour entre catégories ne sont pas forcément toujours réalisées. En effet, les services fiscaux, particuliers et collectivités ne font la mise à jour que lorsque l'imposition change de manière significative. Par exemple, les conversions de « terres » en « bois » ne sont prises en compte que de manière hétérogène, et ne sont donc pas utilisables à une échelle nationale.

Dans ce contexte, il est nécessaire de regrouper les catégories, selon leur imposition et leur lien avec l'espace artificialisé, selon deux critères :

- les mises à jour et les transferts entre les catégories doivent être bien renseignées ;
- les catégories doivent être compatibles avec les notions d'artificialisation.

Catégorie de la suf	Signification	Classification
01	Terres	Non artificialisé (NAF)
02	Près	Non artificialisé (NAF)
03	Vergers	Non artificialisé (NAF)
04	Vignes	Non artificialisé (NAF)
05	Bois	Non artificialisé (NAF)
06	Landes	Non artificialisé (NAF)
07	**Carrières**	**Artificialisé**
08	Eaux	Non artificialisé (NAF)
09	**Jardins**	**Artificialisé**
10	**Terrains à bâtir**	**Artificialisé**
11	**Terrains d'agréments**	**Artificialisé**
12	**Chemin de fer**	**Artificialisé**
13	**Sol**	**Artificialisé**

Il n'est pas possible, ou du moins pas assez fiable, d'observer par cette méthodologie les transferts à l'intérieur d'une catégorie. Ainsi, les transferts entre espaces agricoles, espaces naturels et espaces forestiers ne seront pas calculés.

Le traitement des « espaces ambigus »

Les catégories suivantes sont dites ambigües par leur classement au sein des fichiers MAJiC. Ainsi, certaines vocations pourtant artificialisées ne rentrent pas dans le cadre des fichiers MAJiC et apparaissent comme transparent dans les chiffres de l'artificialisation.

Type d'espaces ambigus	Classement dans les chiffres produits	Commentaires
Aéroport ou aérodrome	Artificialisé	Certaines parcelles des aéroports peuvent changer de classement (passage à artificialisé) sans changement physique de la parcelle. Un retraitement manuel a été réalisé
Bâtiments agricoles (sauf serres)	Non artificialisé	Les bâtiments agricoles ne payent pas de taxe foncière. Ceux-ci ne sont donc pas présents dans les Fichiers fonciers.
Camping et centre de loisir	Artificialisé	
Canaux	Artificialisé	Sauf si le canal est non cadastré.
Carrière	Artificialisé	A la fin de l'exploitation, les carrières peuvent retourner à l'état naturel.
Centrale solaire photovoltaïque	Artificialisé	
Chantiers et dépôts de marchandises	Artificialisé	
Chemins ruraux	Non artificialisé	
Éolienne	Non artificialisé	
Golf	Non artificialisé	En 2015, une réforme fiscale a classé l'intégralité des golfs en terrains artificialisés. Un retraitement manuel a été réalisé pour les retirer du calcul et avoir la même définition sur tous les millésimes.
Jardins	Artificialisé	
Parkings (y compris végétalisés)	Artificialisé	
Terrain militaire	Non artificialisé	Les terrains militaires sont des espaces mal définis dans les Fichiers fonciers, pour lesquels l'occupation des sols peut changer sans changement d'usage. Un traitement à la main est réalisé pour les retirer du calcul.
Serres		Les serres soumises à une taxation foncière sont considérées comme artificialisées.
Zoos et parcs urbains	Artificialisé	

Liste des principaux espaces ambigus

A. La consommation foncière 2020 : définition des termes et méthodologie

Le portail de l'artificialisation du Cerema présente les données de consommation d'espaces communales sur la période 2009-2022. Les données 2009-2022, ont été publiées en août 2023. Elles viennent remplacer les données précédentes produites sur les périodes 2009-2017, 2009-2018, 2009-2019, 2009-2020 et 2009-2021.

Lecture des données :
Le Cerema rappelle que, faute de données en 2010, les flux 2009-2011 ont été calculés, puis divisés en deux pour obtenir les flux 2009-2010 et 2010-2011. Cela explique que ces flux soient les mêmes, aux arrondis près.
Chacun des titres de colonnes permet de retrouver la période concernée par le flux d'artificialisation. Ainsi, la période 2009-2010 sera le flux d'artificialisation entre le 1er janvier 2009 et le 1er janvier 2010, 2010-2011 celui entre le 1er janvier 2010 et le 1er janvier 2011, etc.

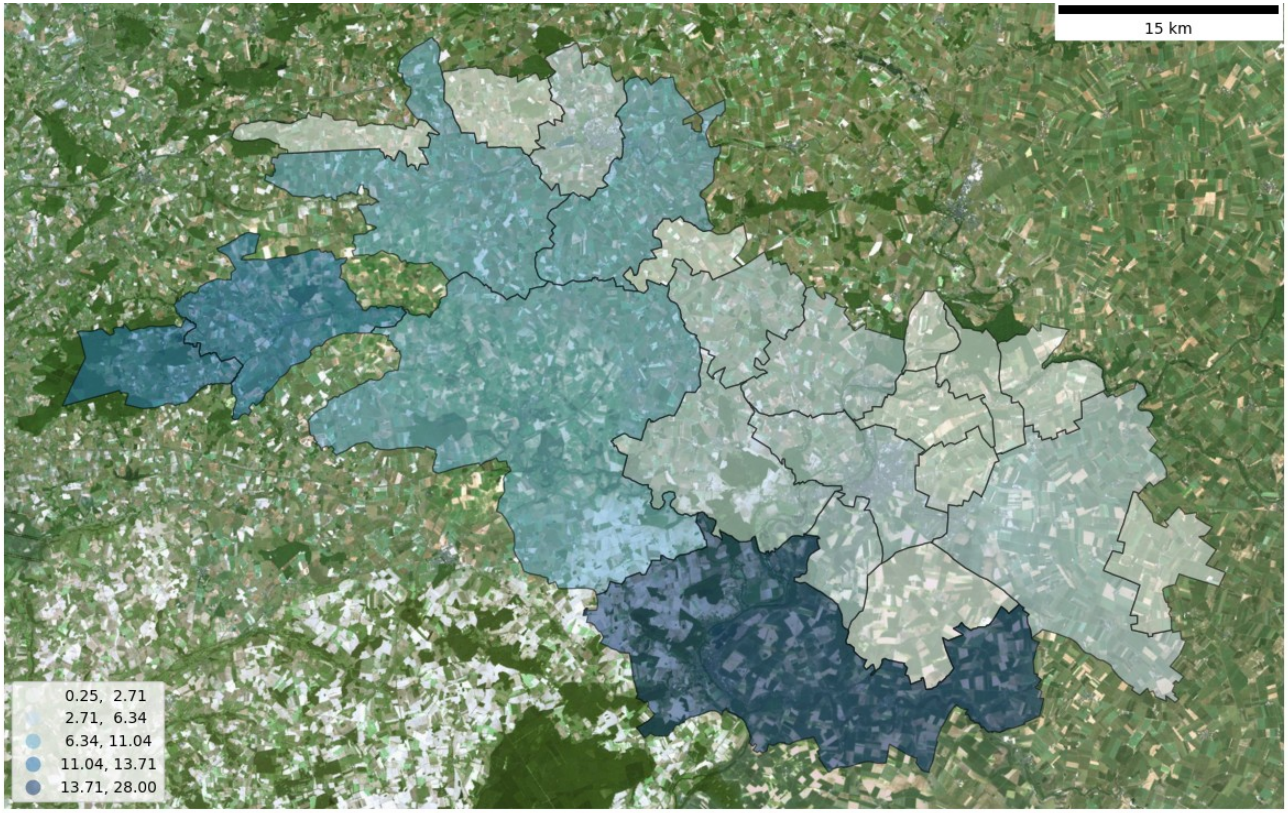
Ce suivi chiffré de la consommation d'espaces permet d'aider les territoires à répondre à l'un des objectifs de la loi « Climat et résilience », pour atteindre le Zéro artificialisation nette. La loi stipule en effet dans son article 194 : *« pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ».*

- **L'artificialisation** est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. » *(article 192 de la loi « Climat et résilience »)*

- **La consommation d'espaces** est définie par la loi « Climat et résilience » (article 194) : *« la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».*

B. La consommation foncière par commune

Consommation d'espaces par communes sur la période 2011-2020 (en ha)



Données SPARTE, 2020
**NAF = Espaces Naturels Agricoles et Forestiers*

Les données de la consommation d'espaces de 2020 de SPARTE (données issues de l'observatoire de l'artificialisation) nous permettent de comparer les flux d'espaces initialement naturels, agricoles et forestiers devenus artificialisés.

Ainsi, le territoire du Grand-Châteaudun révèle des disparités. Les communes de la Bazoche-Gouet et Cloyes-les-Trois-Rivières sont largement représentées. *(données à interpréter suivant la surface communale)*

Sur la période 2011 – 2020, au total **137,33 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés** sur le territoire du Grand-Châteaudun.

Bilan de référence de consommation d'ENAF (du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021) pour la loi Climat et résilience :

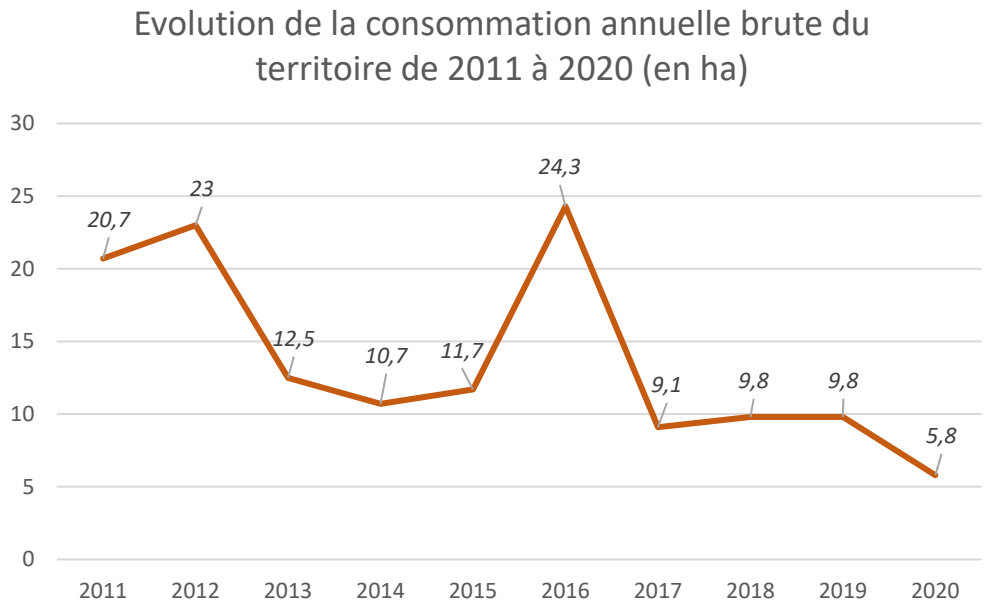
137 ha

B. La consommation foncière par commune

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Brou	0.9	2.3	0.1	0.8	0.1	0.4	1.4	0.2	0.1	0.0	6.2
Chapelle-Guillaume	0.0	0.0	2.0	0.0	0.0	11.5	0.1	0.2	0.0	0.0	13.7
Châteaudun	2.7	1.9	0.0	0.1	0.8	0.0	0.6	0.0	0.0	0.2	6.3
Cloyes-les-Trois-Rivières	9.6	1.4	3.1	0.3	6.4	0.8	1.4	1.5	1.4	2.0	28.0
Commune nouvelle d'Arrou	1.2	2.0	0.8	0.3	0.6	3.0	1.6	0.9	0.4	0.4	11.0
Conie-Molitard	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.2	0.0	0.2
Dampierre-sous-Brou	0.0	0.1	0.9	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1	1.2
Donnemain-Saint-Mamès	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.1	0.0	0.1	0.8
Gohory	0.2	0.6	0.0	0.2	0.8	0.0	0.0	0.1	0.1	0.1	2.2
Jallans	0.1	1.4	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	2.2
La Bazoche-Gouet	0.1	3.2	0.1	0.2	0.5	5.7	0.0	0.4	2.8	0.0	13.1
La Chapelle-du-Noyer	0.0	0.8	1.3	1.3	0.2	0.0	0.0	0.0	1.0	0.2	4.9
Logron	0.4	0.0	0.9	1.3	0.2	0.0	0.4	0.1	0.3	0.0	3.7
Marboué	0.2	0.2	1.0	0.1	0.0	0.9	0.0	0.0	2.4	0.0	4.8
Moléans	0.1	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	0.9
Moulhard	0.5	0.1	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.6	2.7
Saint-Christophe	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4
Saint-Denis-Lanneray	0.5	2.2	0.4	0.0	0.2	0.0	0.5	0.3	0.1	0.0	4.2
Thiville	0.4	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1	1.6	0.0	0.0	0.0	2.3
Unverre	0.8	3.3	0.0	1.1	0.8	0.6	0.4	1.7	0.2	0.5	9.3
Villampuy	0.6	0.0	0.4	0.3	0.0	0.0	0.1	0.4	0.6	0.3	2.6
Villemaury	0.5	1.6	1.5	0.4	0.0	0.6	0.6	0.0	0.0	0.3	5.6
Yèvres	1.8	1.0	0.0	2.1	0.9	0.3	0.4	3.2	0.1	1.0	10.9
Total	20.7	23.0	12.5	10.7	11.7	24.3	9.1	9.8	9.8	5.8	137.3

Données SPARTE, 2023 – Données 2011-2020
NAF = espaces naturels agricoles et forestiers*

C. Evolution de la consommation foncière



L'étude de la période 2011 – 2020, montre :

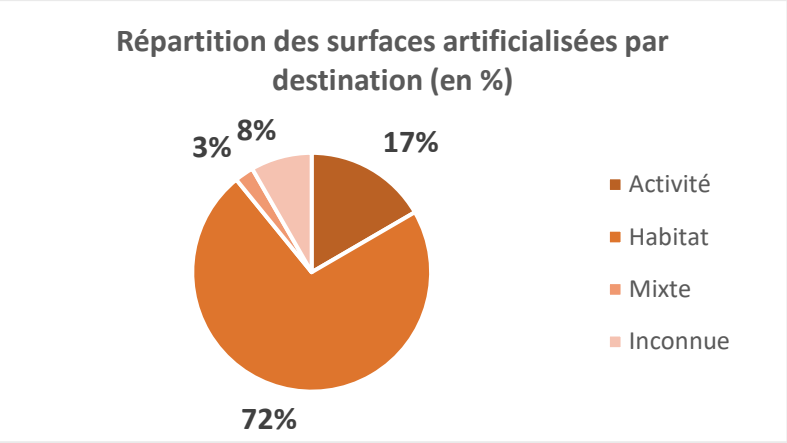
- **Une diminution globale des espaces NAF consommés annuellement** depuis 2011, qui atteignaient 20,7 ha en 2011, contre 5,8 ha en 2020.

- On observe toutefois une **forte augmentation de la consommation foncière en 2016 avec 24,3 ha de NAF consommés.**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
ha consommés	20.7	23.0	12.5	10.7	11.7	24.3	9.1	9.8	9.8	5.8	137.3

Données SPARTE, 2020
NAF = espaces naturels agricoles et forestiers*

C. La consommation foncière par destination



Le territoire du Grand Châteaudun a une superficie de 1130,7 km².
Sur la période 2011 – 2020, **137,33 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés**.

Dont :

- **72%** dédiés à l'habitat
- **17%** destinés à de l'activité
- **3%** destinés à des vocations mixtes
- **8%** dont la destination est inconnue

On observe que plus de la moitié de l'artificialisation du territoire du Grand Châteaudun est à destination de l'habitat sur les dix dernières années.

Ces données peuvent être corrélées et interprétées avec l'évolution de la population (cf. page 20).

Période 2009-2020	Flux entre NAF* et artificialisé	Flux NAF vers artificialisé destiné à l'activité	Part de la surface communale artificialisée destinée à l'activité (%)	Flux NAF vers artificialisé destiné à l'habitat	Part de la surface communale artificialisée destinée à l'habitat (%)
Commune nouvelle d'Arrou	242 033	29 812	0,02	190 614	0,13
La Bazoche-Gouet	201 626	12 170	0,03	155 287	0,41
Brou	116 992	11 274	0,06	98968	0,50
La Chapelle-du-Noyer	81 556	29 128	0,22	42953	0,32
Chapelle-Guillaume	137 106	2 280	0,01	134826	0,67
Châteaudun	92 805	50 990	0,18	35929	0,13
Cloyes-les-Trois-Rivières	431 411	128 899	0,11	206818	0,17
Conie-Molitard	8 055	0	0,00	7222	0,05
Dampierre-sous-Brou	21 479	0	0,00	21479	0,15
Donnemain-Saint-Mamès	10 887	3 000	0,02	7887	0,06
Gohory	31 376	0	0,00	31376	0,33
Jallans	22 180	2 324	0,03	15875	0,17
Logron	43 822	0	0,00	40600	0,18
Marboué	76 709	0	0,00	76709	0,29
Moléans	8 739	4 565	0,04	4174	0,04
Moulhard	21 479	0	0,00	21479	0,19
Saint-Christophe	9 605	0	0,00	9605	0,16
Villemaury	58 082	9 019	0,01	38319	0,05
Saint-Denis-Lanneray	64 295	12 624	0,03	51628	0,13
Thiville	23 291	0	0,00	23271	0,08
Unverre	123 439	0	0,00	110875	0,18
Villampuy	27 020	0	0,00	16433	0,10
Yèvres	128 495	33 346	0,08	95148	0,23
TOTAL CC	**1 982 482**	**329 431**	**0,04**	**1 437 475**	**0,18**

Portail de l'artificialisation – Cerema – Données 2020 NAF = espaces naturels agricoles et forestiers*

C. La consommation foncière par destination

Période 2009-2020	Part de la surface communale artificialisée destinée au mixte (%)	Flux NAF vers artificialisé dont la destination est inconnue	Part de la surface communale artificialisée dont la destination est inconnue (%)	Part de la surface communale convertie en surface artificialisée (en %)	Surface communale m²
Commune nouvelle d'Arrou	0,01	13687	0,009	0,17	146259550
La Bazoche-Gouet	0,00	34169	0,090	0,53	37981135
Brou	0,03	1750	0,009	0,59	19681669
La Chapelle-du-Noyer	0,07	0	0,000	0,61	13369351
Chapelle-Guillaume	0,00	0	0,000	0,68	20069386
Châteaudun	0,02	0	0,000	0,33	28457673
Cloyes-les-Trois-Rivières	0,00	95694	0,080	0,36	119775712
Conie-Molitard	0,00	833	0,005	0,05	15153681
Dampierre-sous-Brou	0,00	0	0,000	0,15	14517154
Donnemain-Saint-Mamès	0,00	0	0,000	0,09	12797803
Gohory	0,00	0	0,000	0,33	9606699
Jallans	0,00	3981	0,044	0,24	9083674
Logron	0,01	490	0,002	0,19	22789525
Marboué	0,00	0	0,000	0,29	26692171
Moléans	0,00	0	0,000	0,08	10983173
Moulhard	0,00	0	0,000	0,19	11424869
Saint-Christophe	0,00	0	0,000	0,16	6186112
Villemaury	0,01	5861	0,008	0,08	77249370
Saint-Denis-Lanneray	0,00	0	0,000	0,16	40709651
Thiville	0,00	20	0,000	0,08	28160158
Unverre	0,02	1827	0,003	0,2	62248283
Villampuy	0,03	6253	0,037	0,16	16698785
Yèvres	0,00	1	0,000	0,31	41741278
TOTAL CC	**0,01**	**164 566,00**	**0,021**		**791 636 862,00**

Portail de l'artificialisation – Cerema – Données 2020
NAF = espaces naturels agricoles et forestiers*

C. La consommation foncière par destination

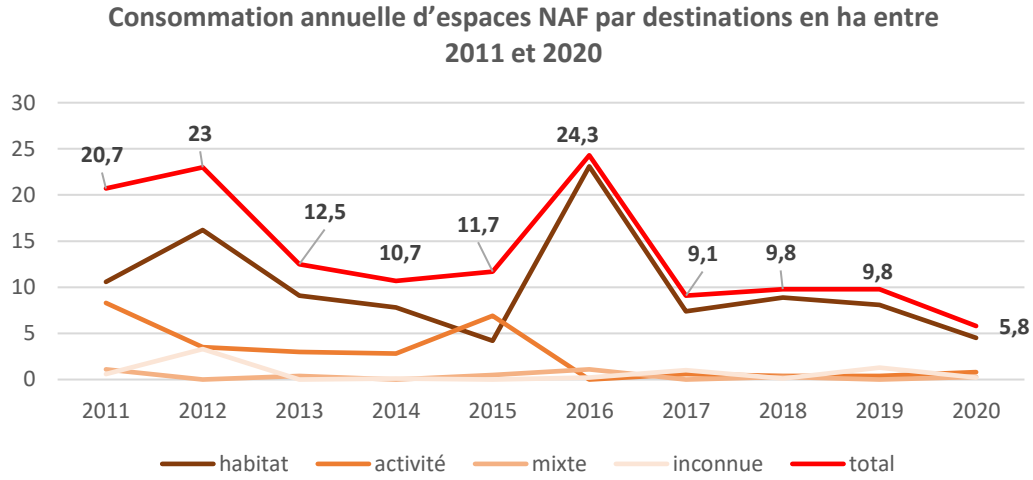
Le territoire du Grand Châteaudun a une superficie de 1130,7 km².

Sur la période 2011 – 2020, **137,3 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés**.

Dont :

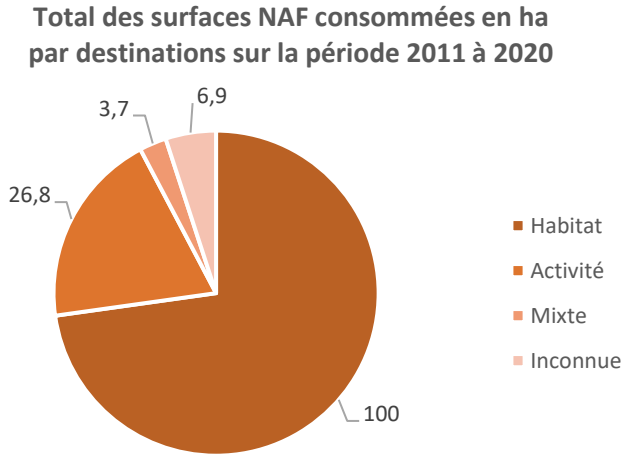
- **100 ha** dédiés à l'habitat
- **26,8 ha** destinés à de l'activité
- **3,7 ha** destinés au mixte
- **6,9 ha** dont la destination est inconnue

On observe que près de ¾ de la consommation des espaces NAF du territoire du Grand Châteaudun sont à destination de l'habitat, sur la période 2011 - 2020.



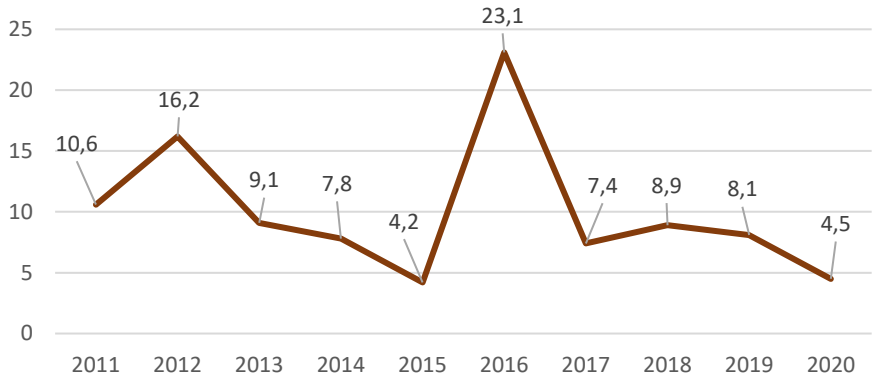
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Habitat	10.6	16.2	9.1	7.8	4.2	23.1	7.4	8.9	8.1	4.5	100.0
Activité	8.3	3.5	3.0	2.8	6.9	0.0	0.6	0.4	0.4	0.8	26.8
Mixte	1.1	0.0	0.4	0.0	0.5	1.1	0.0	0.3	0.0	0.3	3.7
Non renseigné	0.6	3.3	0.0	0.1	0.0	0.2	1.0	0.1	1.3	0.2	6.9
Total	20.7	23.0	12.5	10.7	11.7	24.3	9.1	9.8	9.8	5.8	137.3

Evolution des surfaces NAF artificialisées en fonction de leurs destinations sur la période 2011 – 2020
Données SPARTE, 2020
NAF = espaces naturels agricoles et forestiers*



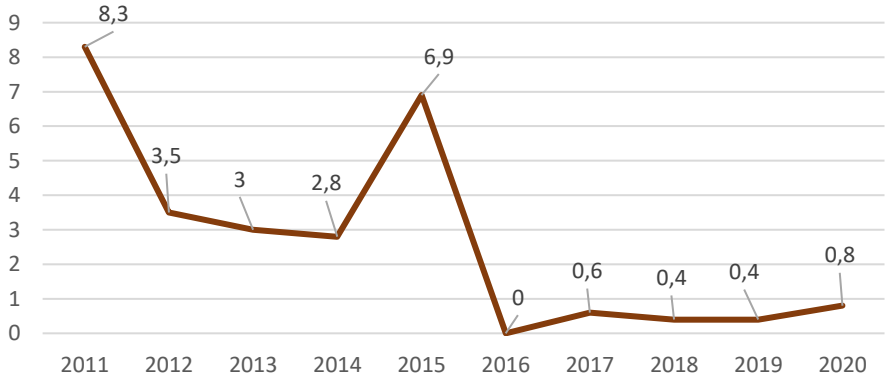
C. Evolution de la consommation foncière par destination

Consommation annuelle d'espaces NAF à destination de l'habitat en ha entre 2011 et 2020



Sur la période, nous notons une **légère tendance à la baisse de la consommation des espaces NAF à destination de l'habitat.**
Toutefois, en 2016 une hausse considérable des surfaces NAF consommées peut être observée avec un pic à 23.1 ha.

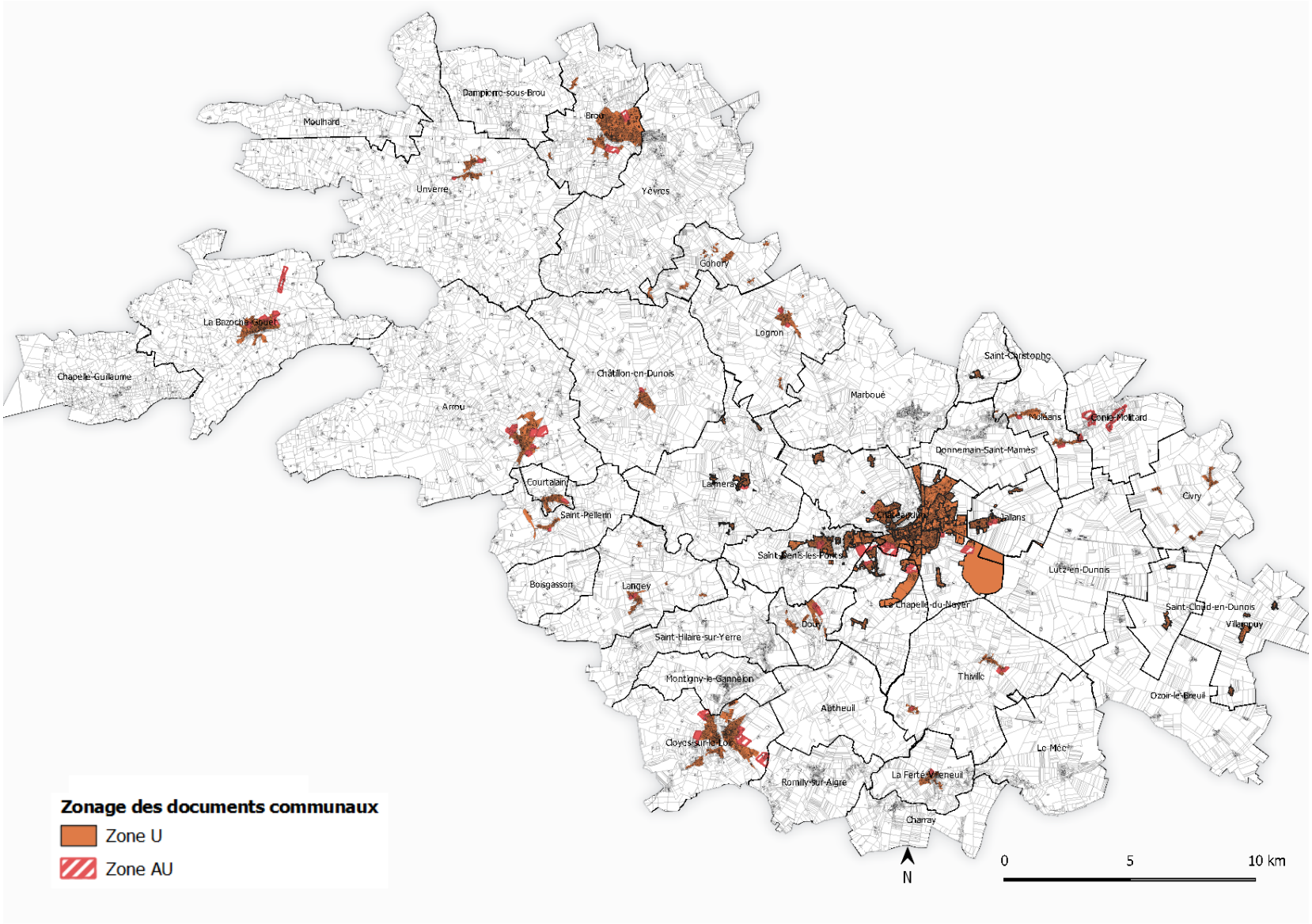
Consommation annuelle d'espaces NAF à destination de l'activité en ha entre 2011 et 2020



A partir de 2015, nous observons une **importante baisse de la consommation d'espaces NAF à destination d'activité.**

Données SPARTE, 2020
NAF = espaces naturels agricoles et forestiers*

D. ANALYSE DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR



	Documents communaux en vigueur (ha)
Zone urbaine	3877,6
Zone à urbaniser	1787,9
TOTAL des zones urbaines, à urbaniser et constructibles	5665,5

E. POTENTIEL MUTABLE ET MOBILISABLE DU TERRITOIRE

IDENTIFICATION DU FONCIER MOBILISABLE AU SEIN DES ESPACES BATIS

UNE OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE

Conformément aux dispositions des lois Grenelle et ALUR, le PLUi-H doit **obligatoirement identifier le potentiel foncier mobilisable** au sein des espaces urbanisés existants pour mettre en œuvre le projet du territoire. L'objectif est ici de privilégier la densification urbaine à l'étalement urbain et à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Densifier l'espace urbain existant permet de réguler et maîtriser l'extension au-delà des enveloppes urbaines définies. La structure urbaine des bourgs se voit ainsi conservée et préservée, et les centres-villes redynamisés.

L'enjeu est d'apprécier les possibilités de réaliser les projets d'aménagements (logements/ activités économiques/ équipements…) au sein du tissu urbanisé existant afin de dimensionner au plus juste les éventuels besoins en extension.

Etape 1 : sélectionner les espaces bâtis à densifier

L'analyse spatiale du territoire réalisée a fait ressortir que la CC du Grand Châteaudun se caractérise par une dispersion des entités bâties et de leurs rôles au sein des communes. Des échanges avec les élus ont permis d'ajuster cette analyse par rapport à leur perception du territoire et de prendre en compte certaines contraintes, notamment celles liées aux réseaux. Il en ressort deux principaux types d'espaces qui ont vocation à être confortés pour organiser la stratégie foncière à l'échelle de l'intercommunalité.

A. Les villes, bourgs et villages

Ils correspondent aux entités structurantes des communes liées à la présence des équipements publics.
De manière générale, ces espaces ont été considérés dans le PLUi :

- Comme des espaces à mobiliser en priorité en matière de densification pour favoriser un développement économe en foncier et à proximité des services ;
- Comme les lieux privilégiés pour le développement de l'urbanisation afin de conforter et structurer ces polarités.

B. Les hameaux structurants retenus :

Les hameaux structurants sont des espaces bâtis importants pour la vie et l'identité de la commune, qui se situent en dehors du bourg.
Ils sont constitués autour d'un groupe important d'habitations, ils se distinguent en raison de leur importance à l'échelle de la commune et de leur rôle dans la structuration de la commune. Ils peuvent supporter un accroissement de population car ils ne sont pas ou peu impactés par des contraintes environnementales et sont desservis par les réseaux.

Les critères pris en compte pour les identifier sont les suivants :

- le nombre de bâtiments dans le hameau (environ 20 habitations minimum) ;
- les caractéristiques du tissu urbain (un tissu urbain plus dense par exemple) ;
- une dynamique de construction ces dernières années qui laisse supposer que le hameau dispose d'une « vie sociale » dynamique.

IDENTIFICATION DU FONCIER MOBILISABLE AU SEIN DES ESPACES BATIS

Etape 2 : Délimiter l'enveloppe bâtie au sein de laquelle l'étude de densification sera réalisée

La délimitation de l'enveloppe densifiable s'appuie sur la définition d'une enveloppe bâtie des bourgs et des hameaux.

ONT ÉTÉ INTEGRÉS AUX ZONES URBAINES :

- Les zones constructibles (ZC) des cartes communales/ PLU/ PLUi en vigueur :
  - qui sont effectivement urbanisées, construites ou qui font l'objet d'un projet en cours (Permis d'Aménager ou Permis de Construire déposé à la date d'aujourd'hui) ,
  - et qui correspondent à un bourg ou à un hameau structurant.

NON PAS ÉTÉ INTÉGRÉS AUX ZONES URBAINES :

- Les parcelles des cartes communales répondant à l'ensemble des conditions cumulatives suivantes :
  - Non construites ou non artificialisées,
  - Entourées sur moins de 3 côtés par des espaces bâtis ou urbanisés existants ;
  - En limite de zone urbaine.

NB : Les fonds de parcelles en limite de zones U ont également été exclus des enveloppes urbaines afin de maintenir en l'état les jardins.

Le périmètre de cette enveloppe urbaine est ensuite adapté notamment par la prise en considération des exploitations agricoles qui peuvent impacter les constructions avoisinantes et par l'intégration des enjeux environnementaux.

LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LA DELIMITATION DES ZONES :

La délimitation des zones urbaines et des hameaux structurants prend par ailleurs en compte les enjeux et contraintes environnementales. Ainsi, une parcelle trop impactée par des enjeux environnementaux (zone inondable inconstructible, ZNIEFF de type 1 ou 2, indice de cavité souterraine, …) peut être exclue de la zone urbaine afin d'être classée en zone naturelle. En termes de méthodologie, il a été considéré qu'à partir du moment où une parcelle était impactée par plus de 50% de sa surface par une contrainte environnementale, cette dernière était considérée comme non constructible.

IDENTIFICATION DU FONCIER MOBILISABLE AU SEIN DES ESPACES BATIS

Etape 3 : Identifier les parcelles mobilisables au sein des espaces préalablement définis

Pour déterminer la capacité de densification urbaine et de mutation, nous avons retenu deux types de parcelles potentiellement mutables qui se distinguent au sein des enveloppes urbaines.

Les parcelles libres :

- Sont des parcelles non bâties de type « dents creuses »,
- Ne font pas l'objet d'un projet en cours de réalisation.

Critères de sélection : ont été retenues les parcelles non bâties, sans minimum de surface imposée, avec toutefois comme critères :

- La possibilité de réaliser a minima 1 logement avec ses accès ;
- L'urbanisation de la « dent creuse » doit rester conforme à la typologie urbaine avoisinante.

La surface d'une dent creuse est prise à 100% dans le calcul du potentiel mobilisable.

Les unités foncières divisibles :

- Sont de grands terrains partiellement bâtis/ occupés qui pourraient être divisés pour construire de nouveaux logements ou autres projets d'aménagements.

Critères de sélection : ont été retenues les parcelles qui par leurs tailles, dispositions, accès, … ont la possibilité :

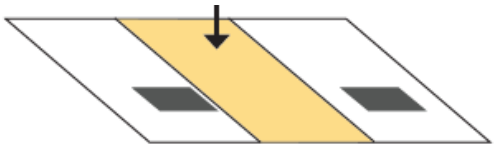
- De réaliser a minima 1 logement supplémentaire avec ses accès ;
- De densifier la parcelle donnée tout en restant conforme à la typologie urbaine avoisinante.

La surface d'une parcelle divisible est prise à 50% dans le calcul du potentiel mobilisable afin de prendre en compte la présence de l'habitation existante sur les parcelles identifiées.

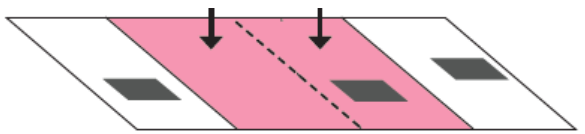
Afin de déterminer les parcelles potentiellement mutables, il est nécessaire de tenir compte des conditions de viabilisation et des enjeux/ contraintes environnementales et agricoles. Ainsi, pour être retenues comme mobilisables, les parcelles doivent :

- Respecter les critères d'accès aux réseaux (eau, incendie, électricité, …),
- Ne pas être enclavée (impossibilité d'accès, …),
- Prendre en compte les contraintes topographiques,
- Ne pas être impactées par un risque de ruissellement, inondation, …,

Les parcelles libres



Les unités foncières divisibles



IDENTIFICATION DU FONCIER MOBILISABLE AU SEIN DES ESPACES BATIS

Etape 4 : Evaluer le potentiel de logements possibles

Le calcul du nombre de logements
L'identification des espaces mobilisables permet de déduire un potentiel de logements qu'il est possible de réaliser dans l'enveloppe bâtie existante.

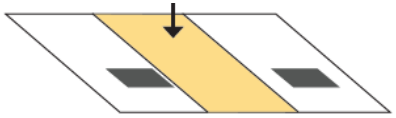
Ce calcul s'appuie sur les densités moyennes du SCoT (en lien avec l'armature urbaine) appliquées sur les surfaces mobilisables (parcelles libres, divisibles et foncier mutable) de l'ensemble des parcelles recensées, à l'exception des parcelles libres dans les lotissements et à l'exception des parcelles concernées par un projet connu en cours.

Dans ces cas, les règles suivantes sont appliquées :
1 parcelle libre dans un lotissement = 1 logement potentiel comptabilisé ;
Une ou des parcelles concernée(s) par un projet connu (PC/ PA déposé) = nombre de logements prévus comptabilisés.

Calculs des surfaces mobilisables en fonction des parcelles recensées :

Les parcelles libres

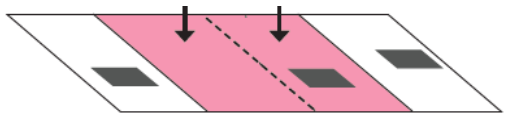
S^{Totale}



Nombre de logements = S^{Totale} x densité moyenne retenue (en référence au SCoT)

Les unités foncière divisibles

$S^{Totale} = S^{Densifiable} + S^{Conservée}$



Nombre de logements = $S^{Densifiable}$ x densité moyenne retenue (en référence au SCoT)

Le phénomène de rétention foncière
Les cartographies élaborées en concertation avec les élus de chaque commune recensent les parcelles potentiellement densifiables et déterminent ainsi un potentiel foncier mutable brut.
Or, ce foncier étant en très large majorité du foncier privé, il est difficile, voire quasi impossible de penser que la totalité du foncier identifié va muter d'ici l'échéance du PLUI (2035) ; de nombreuses parcelles feront l'objet de «rétention foncière».

Ainsi, l'ensemble des surfaces identifiées comme potentiel mobilisable se sont vu attribuer un indicateur de mutabilité permettant de traduire «théoriquement» cette rétention, afin d'estimer les surfaces qui pourront effectivement être constructibles dans une vision réaliste du territoire, de son marché et des pratiques observées de ses habitants et propriétaires.

Le territoire regroupe des communes aux profils assez différents, certaines sont de très petites communes rurales ou la pression foncière est très faible, d'autres sont des communes avec école où la demande en logement est plus importante et d'autres enfin sont des communes structurantes où la pression foncière est la plus présente.
Ainsi, un indicateur de mutabilité a été fixé à 70% pour l'ensemble du territoire. Ce qui signifie que pour 10 parcelles ciblées comme étant urbanisable et mutable, sept le seront potentiellement réellement dans le temps du PLUi.

E. POTENTIEL MUTABLE ET MOBILISABLE DU TERRITOIRE

Commune Nouvelle d'Arrou



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Arrou

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A
Ville et Architectures en Mutation

Commune Nouvelle d'Arrou



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Boisgasson

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

E. POTENTIEL MUTABLE ET MOBILISABLE DU TERRITOIRE

Commune Nouvelle d'Arrou



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Langey

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

E. POTENTIEL MUTABLE ET MOBILISABLE DU TERRITOIRE

Commune Nouvelle d'Arrou

Hameau structurant



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Langey

Potentiel mutable
- Parcelle divisible
- Dent creuse
- Foncier non retenu
- Projet en cours
- Enveloppe urbaine

Enjeux environnementaux
- Zones Natura 2000_SIC_ZSC_S_R24
- Zones Natura 2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- 28 ATLAS INONDATION ZONE INONDABLE

0 30 60 m

VE2A

E. POTENTIEL MUTABLE ET MOBILISABLE DU TERRITOIRE

Commune Nouvelle d'Arrou



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Châtillon-en-Dunois

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

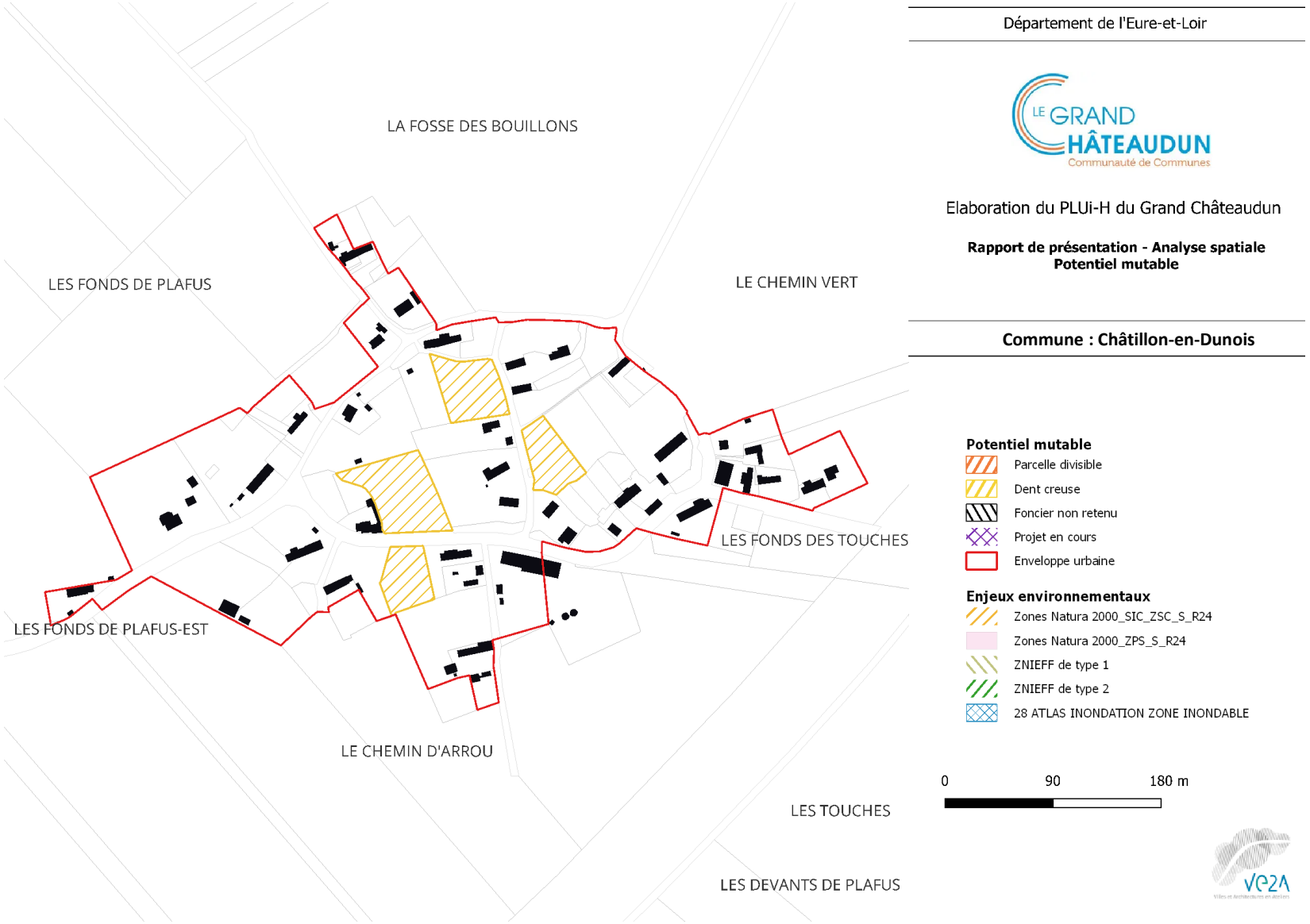
0 100 200 m

VE2A
Villes et Architectures en Milieux

E. POTENTIEL MUTABLE ET MOBILISABLE DU TERRITOIRE

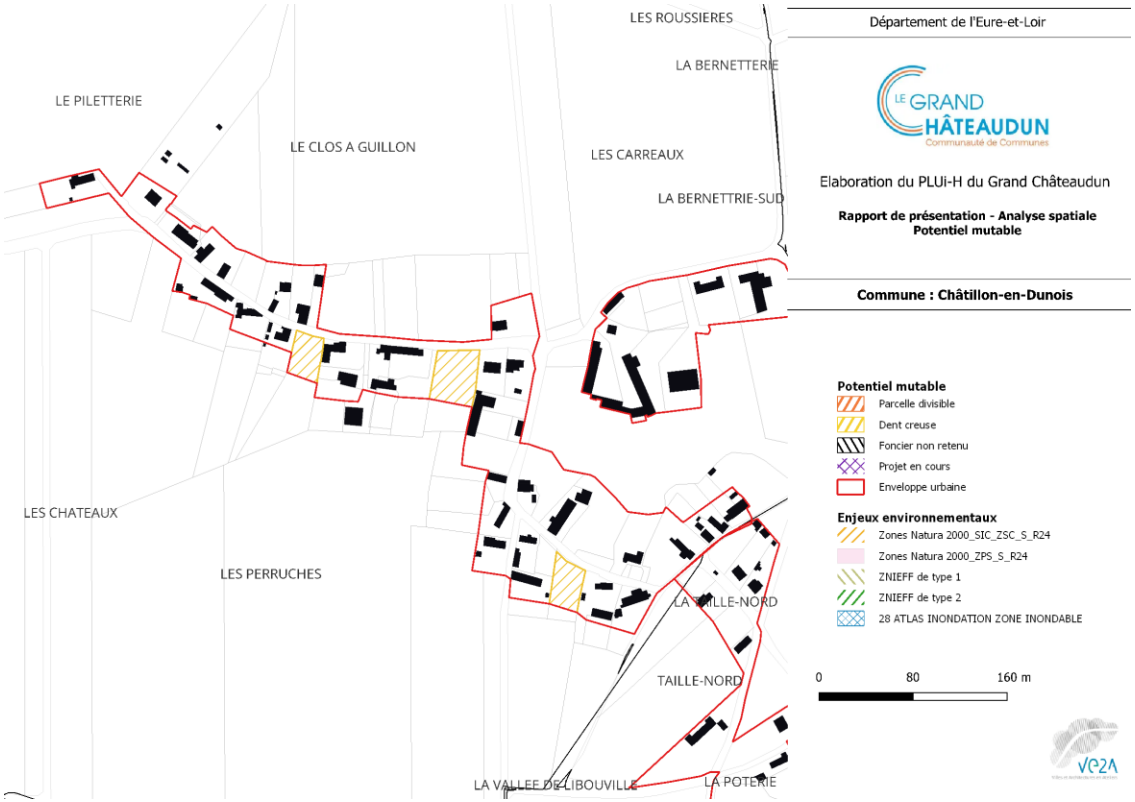
Commune Nouvelle d'Arrou

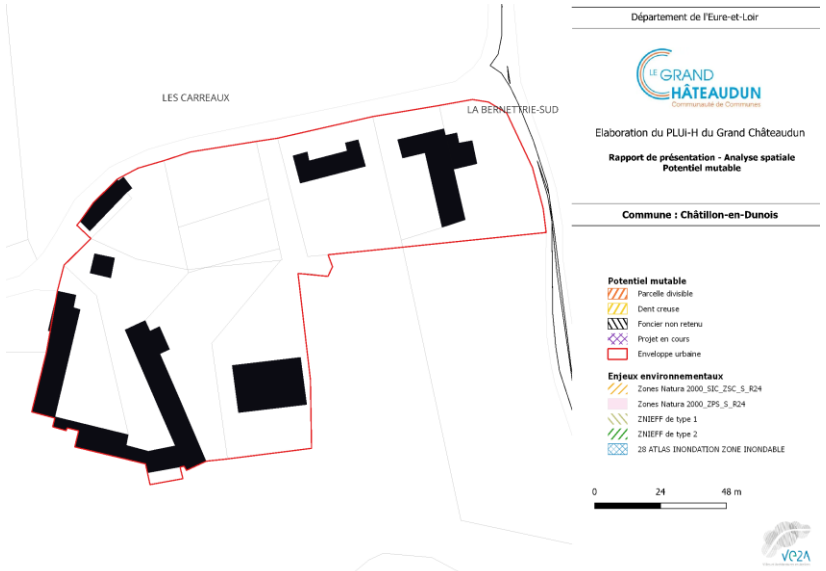
Hameaux structurants



Commune Nouvelle d'Arrou

Hameaux structurants





Commune Nouvelle d'Arrou



E. POTENTIEL MUTABLE ET MOBILISABLE DU TERRITOIRE

Commune Nouvelle d'Arrou



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Courtalain

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A
Villes et Architectures en Mutation

E. POTENTIEL MUTABLE ET MOBILISABLE DU TERRITOIRE

Brou



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Brou

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A
Villes et Architectures en Mutation

Brou

Hameau structurant



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Brou

Potentiel mutable
- Parcelle divisible
- Dent creuse
- Foncier non retenu
- Projet en cours
- Enveloppe urbaine

Enjeux environnementaux
- Zones Natura 2000_SIC_ZSC_S_R24
- Zones Natura 2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- 28 ATLAS INONDATION ZONE INONDABLE

0 60 120 m

VE2A
Villes et Architectures en Ateliers

E. POTENTIEL MUTABLE ET MOBILISABLE DU TERRITOIRE

Chapelle-Guillaume



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Chapelle-Guillaume

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A
Villes et Architectures en Mutation

Cloyes-les-Trois-Rivières



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Autheuil

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

Cloyes-les-Trois-Rivières

Hameau structurant



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Autheuil

Potentiel mutable
- Parcelle divisible
- Dent creuse
- Foncier non retenu
- Projet en cours
- Enveloppe urbaine

Enjeux environnementaux
- Zones Natura 2000_SIC_ZSC_S_R24
- Zones Natura 2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- 28 ATLAS INONDATION ZONE INONDABLE

0 80 160 m

VE2A

Cloyes-les-Trois-Rivières



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Le Mée

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A

Cloyes-les-Trois-Rivières

Hameau structurant



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Le mée

Potentiel mutable
- Parcelle divisible
- Dent creuse
- Foncier non retenu
- Projet en cours
- Enveloppe urbaine

Enjeux environnementaux
- Zones Natura 2000_SIC_ZSC_S_R24
- Zones Natura 2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- 28 ATLAS INONDATION ZONE INONDABLE

0 100 200 m

VE2A

Cloyes-les-Trois-Rivières



Cloyes-les-Trois-Rivières

Hameau structurant



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Cloyes sur le loir

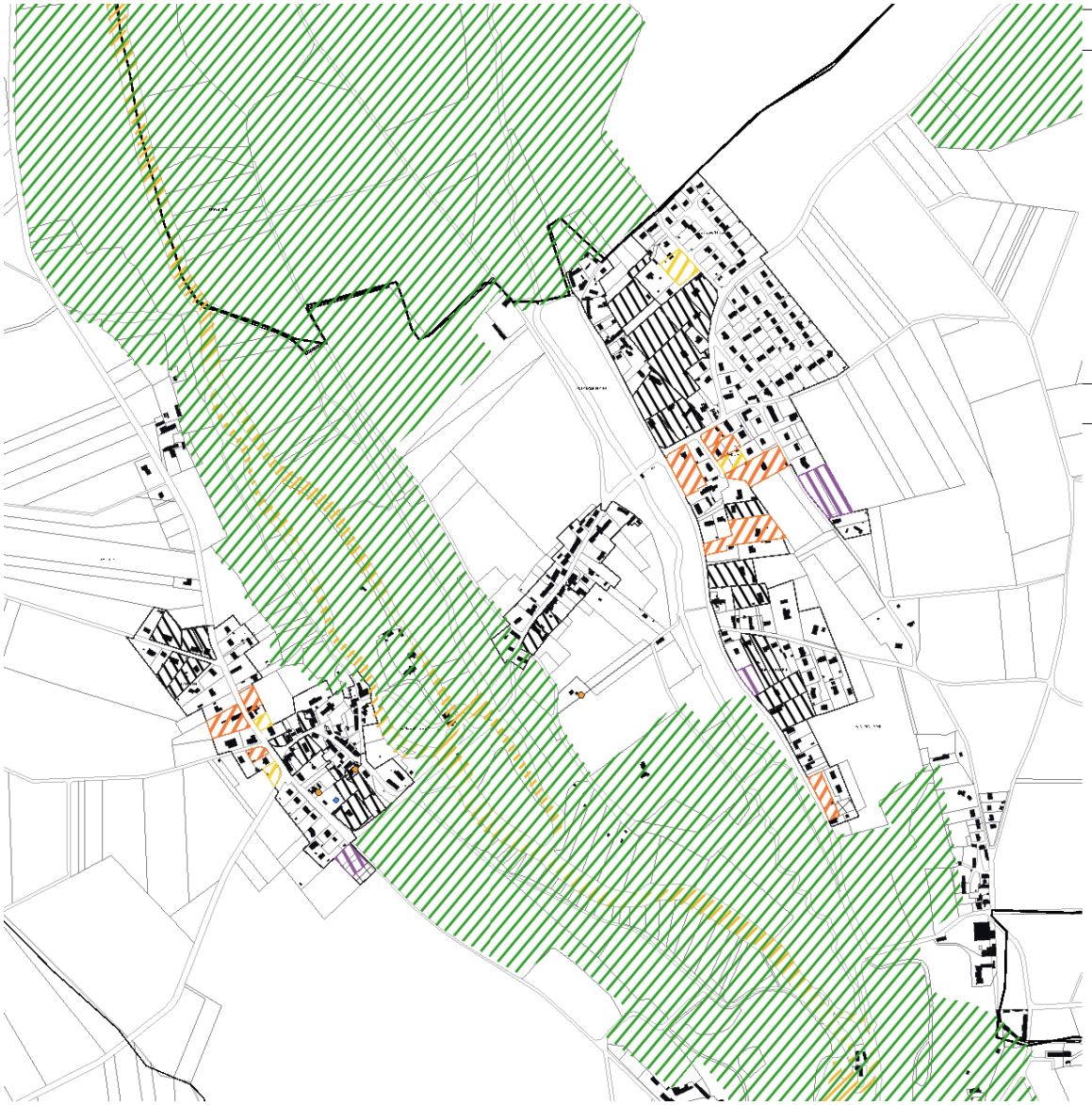
Potentiel mutable
- Parcelle divisible
- Dent creuse
- Foncier non retenu
- Projet en cours
- Enveloppe urbaine

Enjeux environnementaux
- Zones Natura 2000_SIC_ZSC_S_R24
- Zones Natura 2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- 28 ATLAS INONDATION ZONE INONDABLE

0 100 200 m

VE2A Villes et Architectures en Ateliers

Cloyes-les-Trois-Rivières



Cloyes-les-Trois-Rivières



Cloyes-les-Trois-Rivières



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Montigny-le-Gannelon

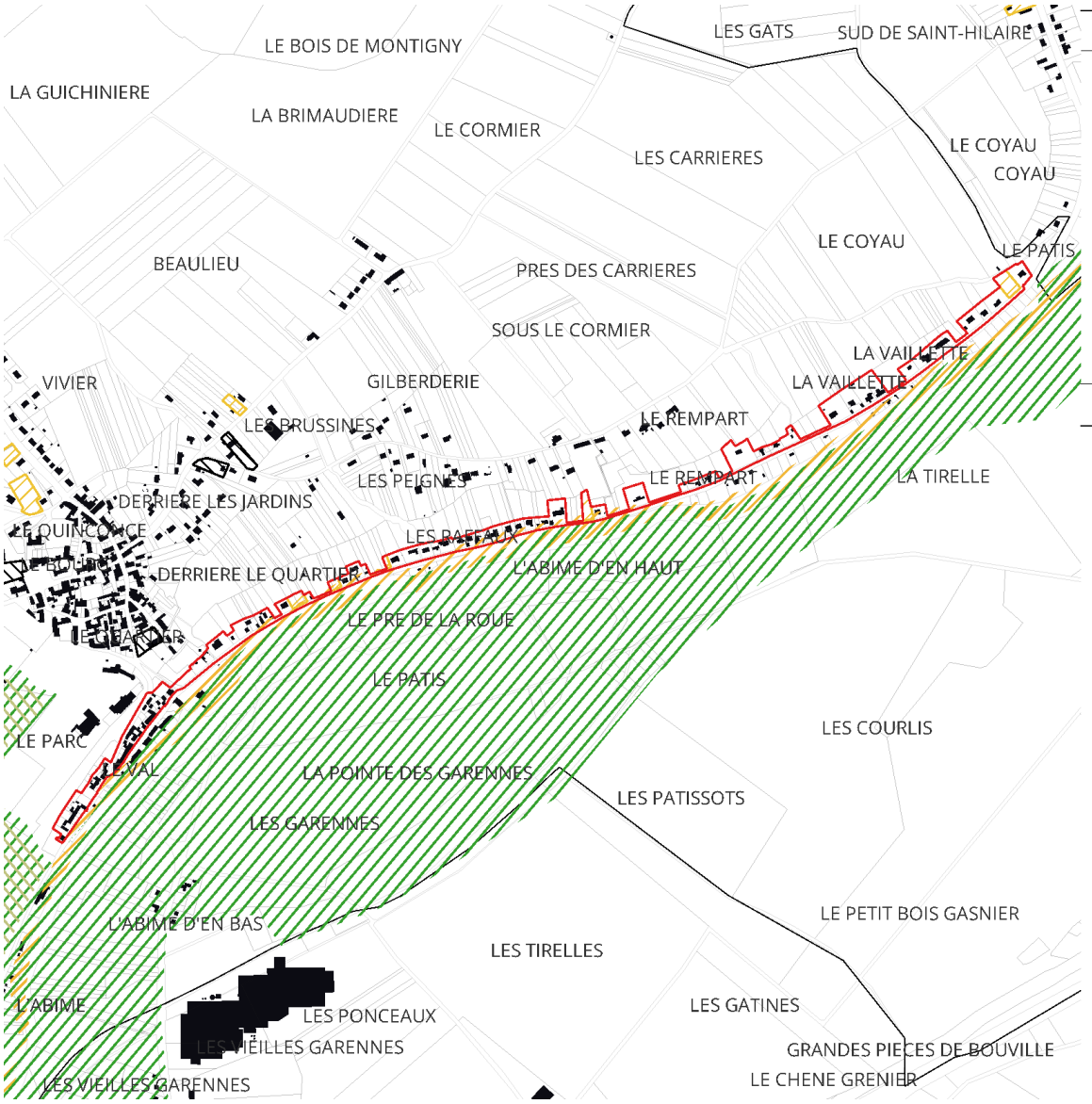
Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

Cloyes-les-Trois-Rivières

Hameau structurant



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Montigny-le-Gannelon

Potentiel mutable
- Parcelle divisible
- Dent creuse
- Foncier non retenu
- Projet en cours
- Enveloppe urbaine

Enjeux environnementaux
- Zones Natura 2000_SIC_ZSC_S_R24
- Zones Natura 2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- 28 ATLAS INONDATION ZONE INONDABLE

0 200 400 m

Cloyes-les-Trois-Rivières



E. POTENTIEL MUTABLE ET MOBILISABLE DU TERRITOIRE

Cloyes-les-Trois-Rivières



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

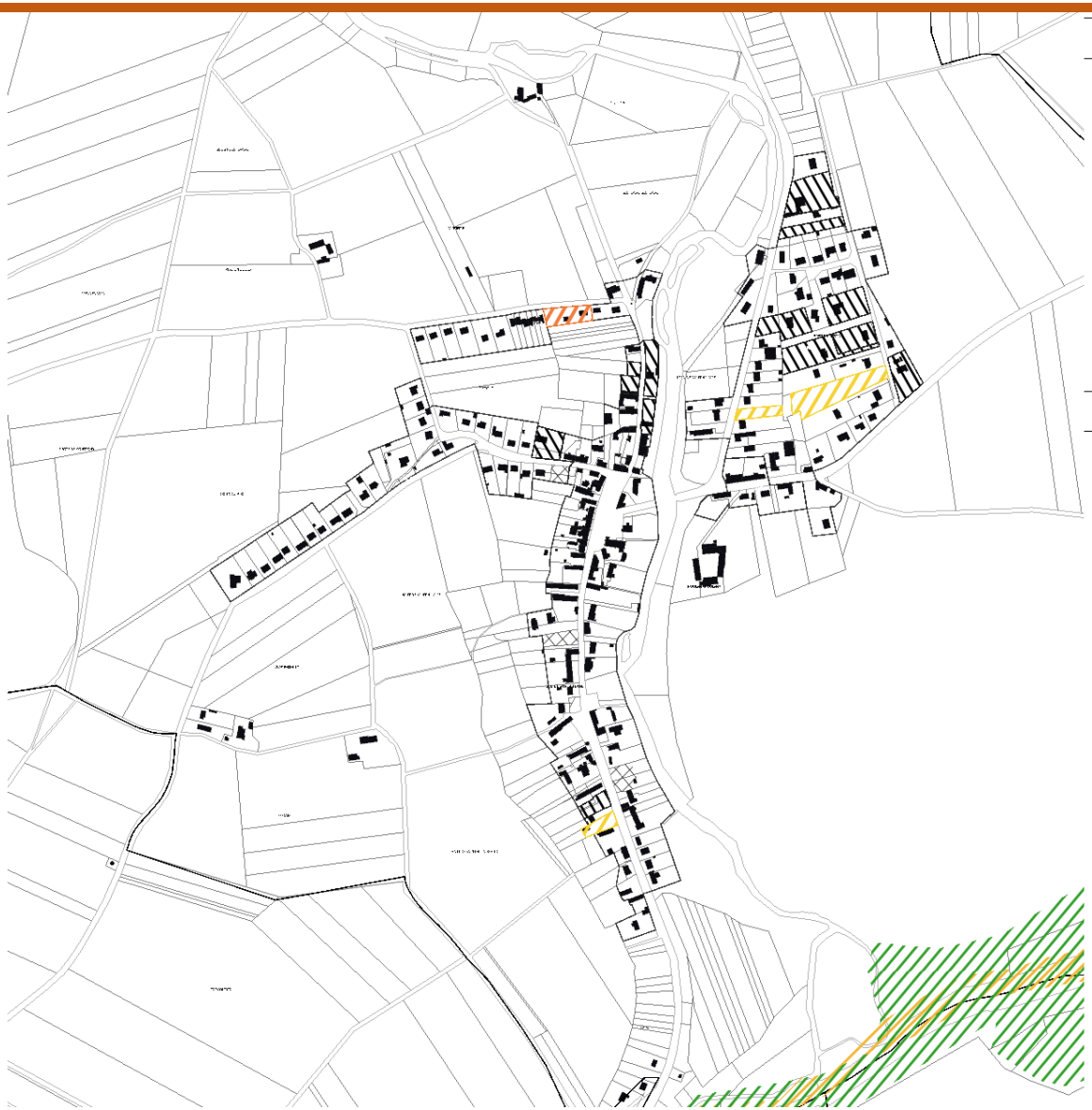
Commune : La Fertée-Villeneuil

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

Cloyes-les-Trois-Rivières



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Saint-Hilaire-sur-Yerre

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A
Villes et Architectures en Action

Cloyes-les-Trois-Rivières

Hameau structurant



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Saint-Hilaire-Sur-Yerre

Potentiel mutable
- Parcelle divisible
- Dent creuse
- Foncier non retenu
- Projet en cours
- Enveloppe urbaine

Enjeux environnementaux
- Zones Natura 2000_SIC_ZSC_S_R24
- Zones Natura 2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- 28 ATLAS INONDATION ZONE INONDABLE

0 80 160 m

Châteaudun



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Châteaudun - 1

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A
Villes et Architectures en Mutation

Châteaudun



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Châteaudun - 2

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

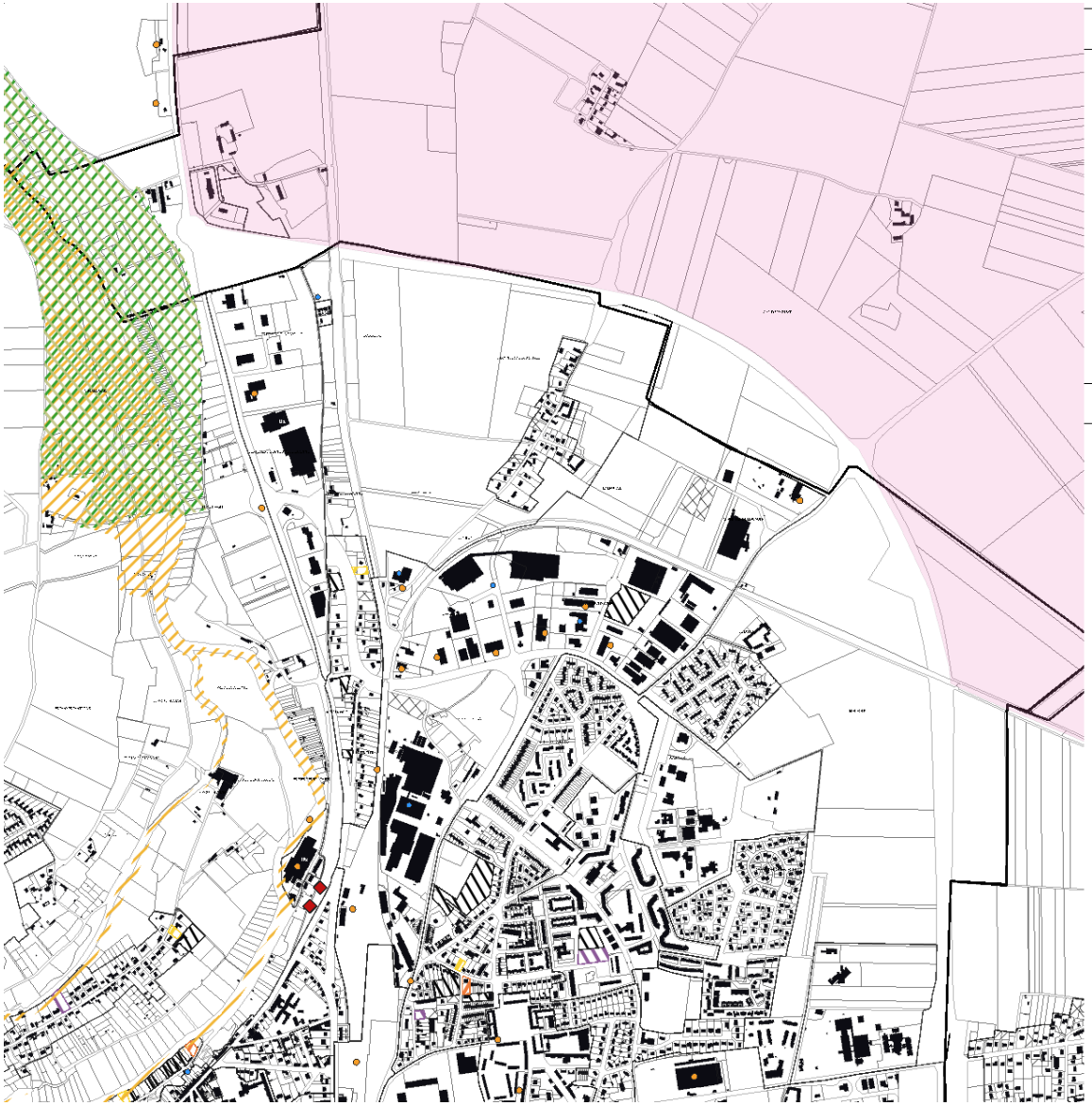
0 100 200 m

VE2A
Villes et Architectures en Milieux

Châteaudun


Département de l'Eure-et-Loir
LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes
Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun
Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable
Commune : Châteaudun - 3
Potentiel mutable
Divisible
Dent creuse
Foncier_non_retenu
Projet_en_cours
Enjeux environnementaux
N2000_SIC_ZSC_S_R24
N2000_ZPS_S_R24
ZNIEFF1_
ZNIEFF2
28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE
0 100 200 m
VE2A

Châteaudun



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Châteaudun - 4

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A
Villes et Architectures en Milieux

Châteaudun



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Châteaudun - 5

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

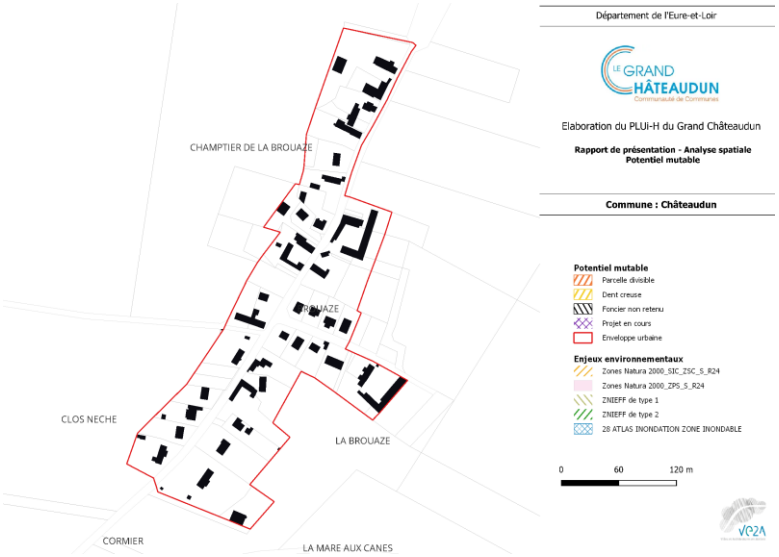
Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

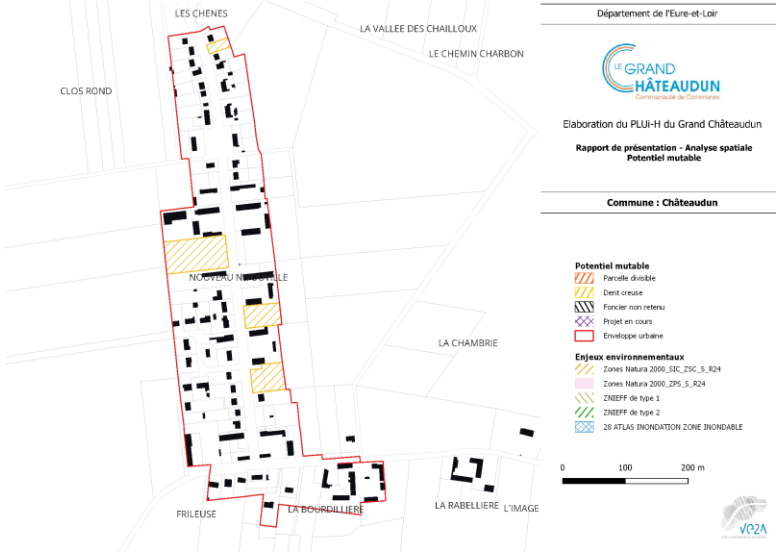
0 100 200 m

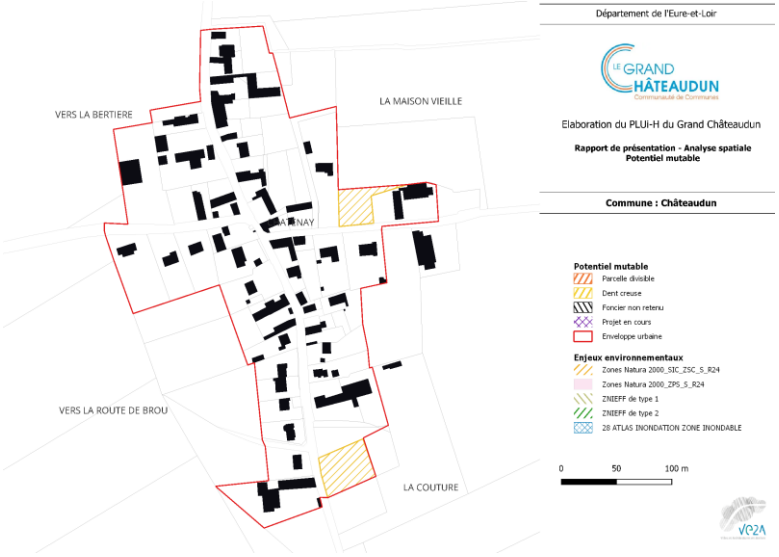
VE2A
Villes et Architectures en Mutation

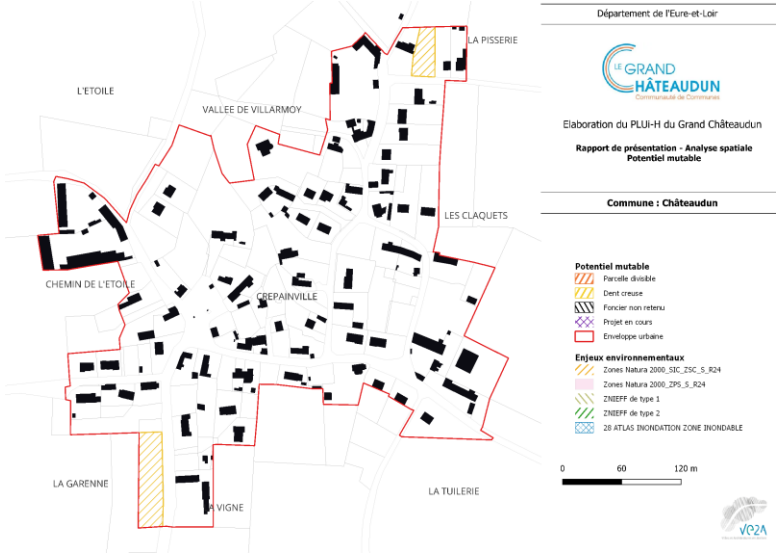
Châteaudun

Hameaux structurants









Villemaury



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Civry

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

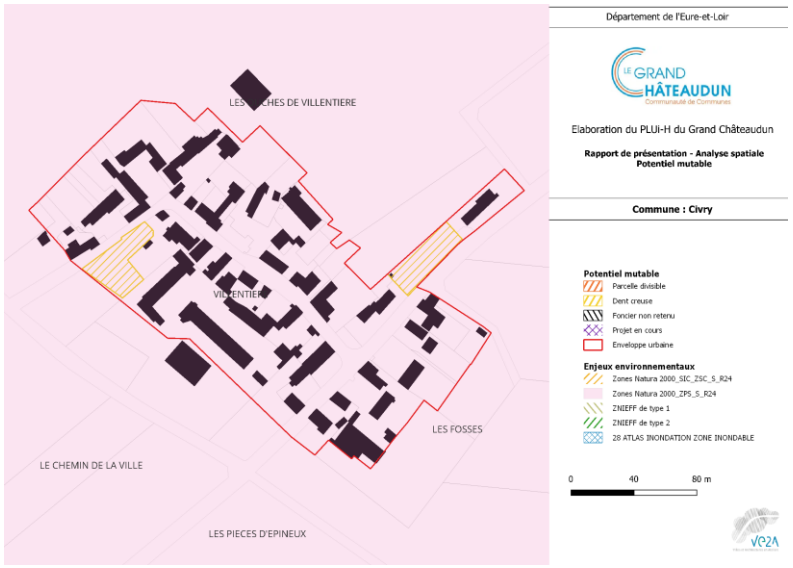
Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

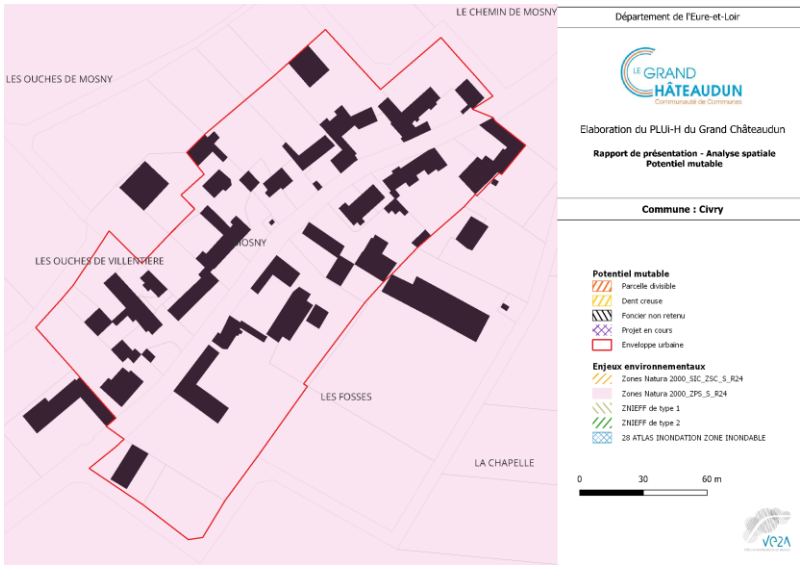
0 100 200 m

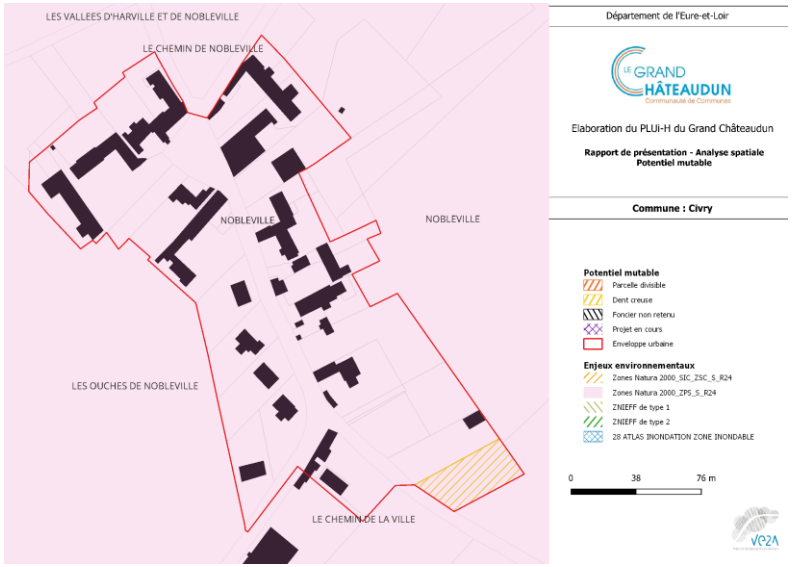
VE2A
Villes et Architectures en Mutation

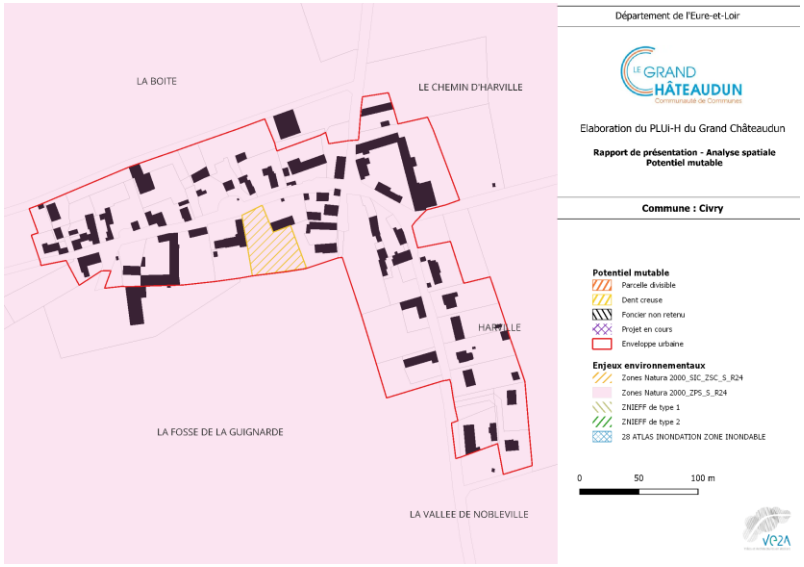
Villemaury

Hameaux structurants

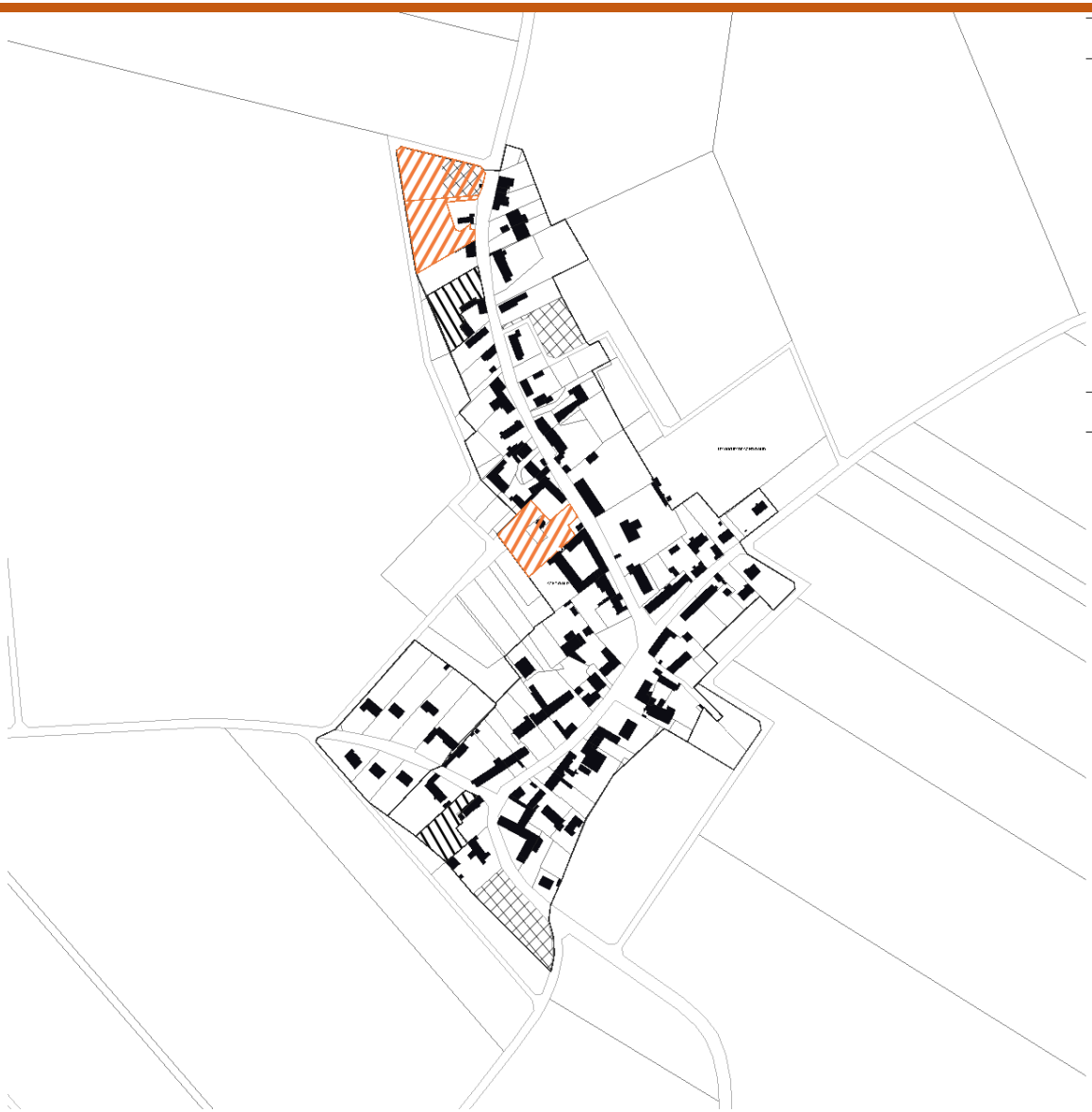








Villemaury



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Saint-Cloud-en-Dunois

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

Villemaury

Hameau structurant



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Saint-Cloud-en-Dunois

Potentiel mutable
- Parcelle divisible
- Dent creuse
- Foncier non retenu
- Projet en cours
- Enveloppe urbaine

Enjeux environnementaux
- Zones Natura 2000_SIC_ZSC_S_R24
- Zones Natura 2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- 28 ATLAS INONDATION ZONE INONDABLE

0 50 100 m

Villemaury



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Lutz-en-Dunois

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

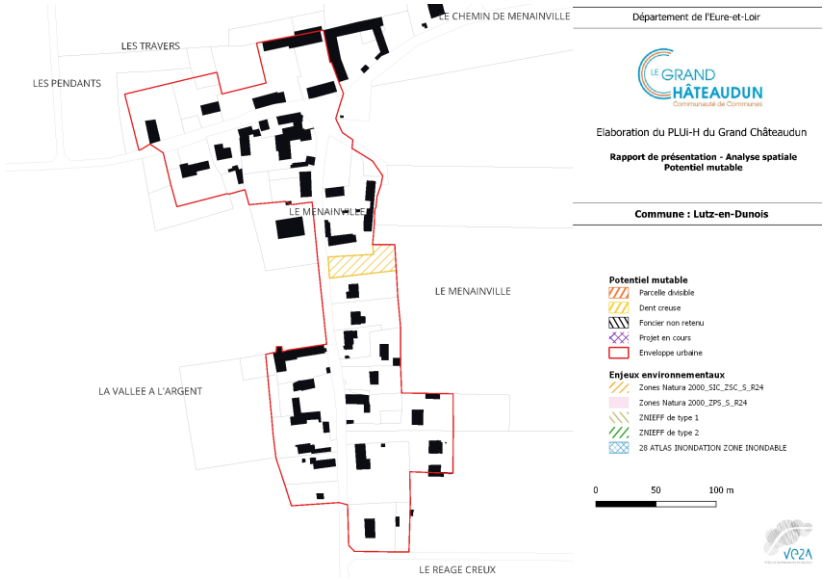
0 100 200 m

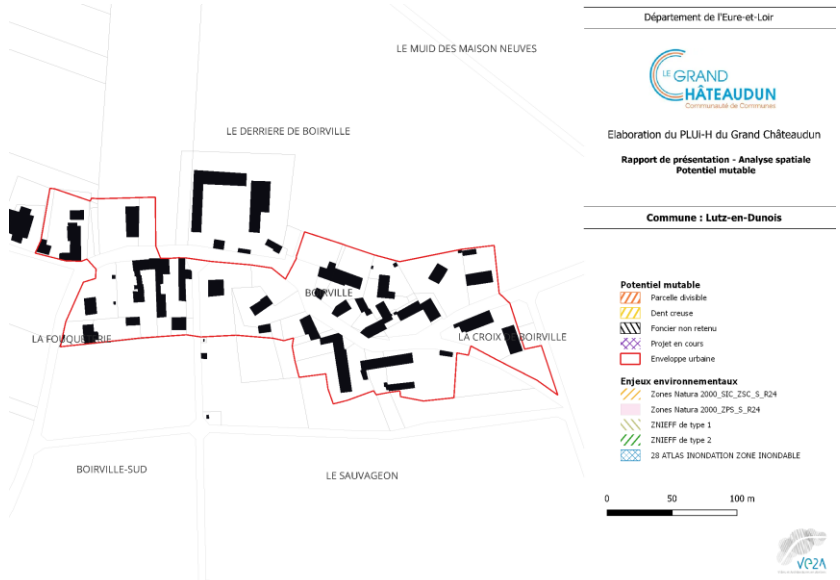
VE2A
Villes et Architectures en Mutation

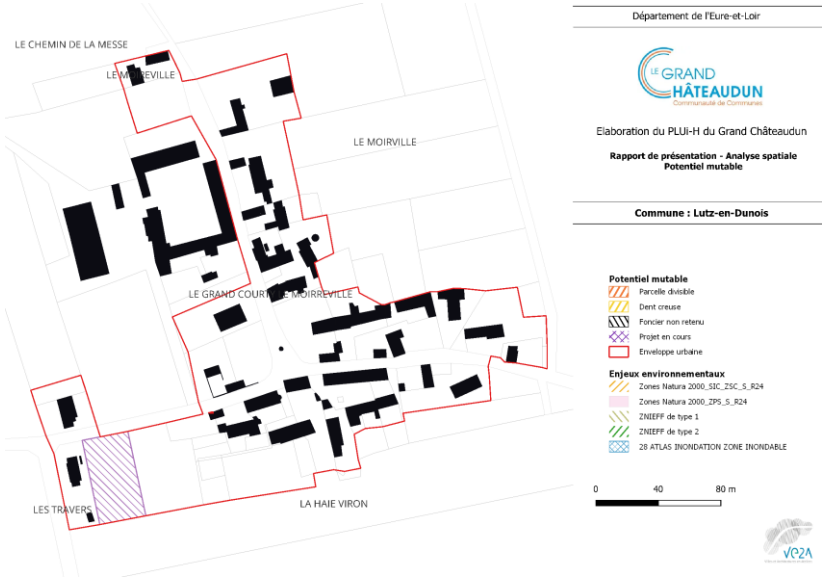
E. POTENTIEL MUTABLE ET MOBILISABLE DU TERRITOIRE

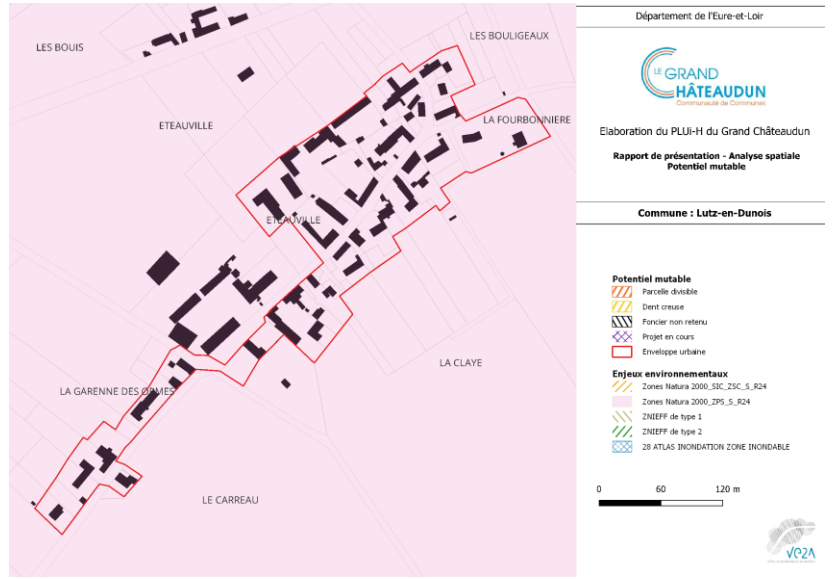
Villemaury

Hameaux structurants









Villemaury



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Ozoir-le-Breuil

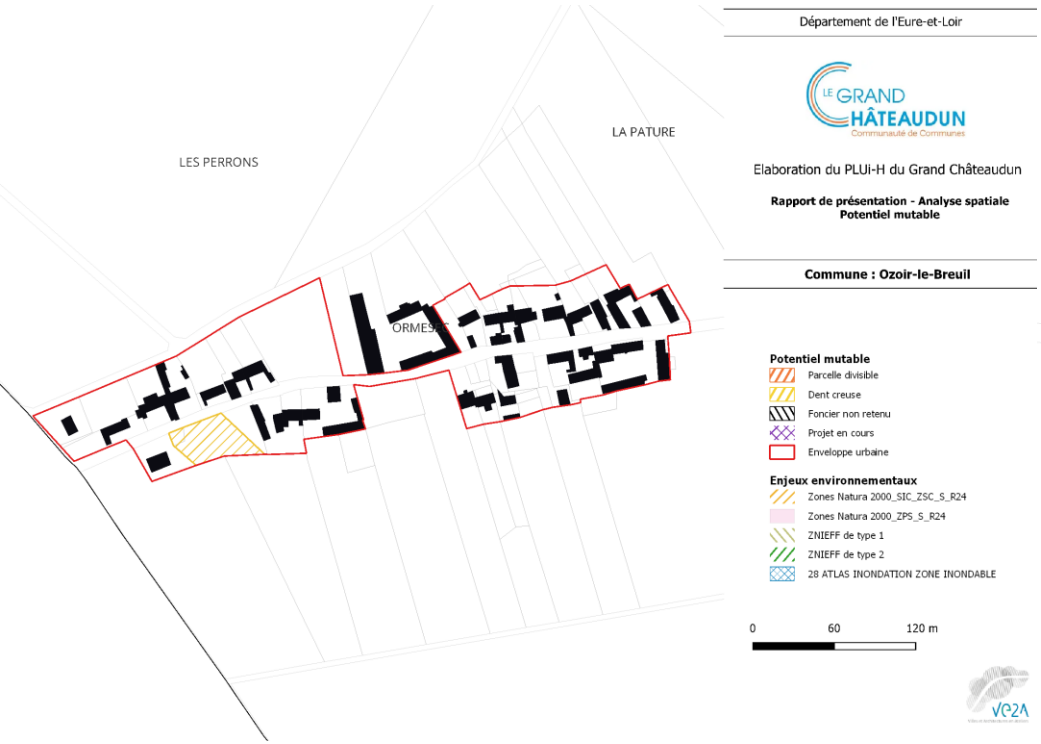
Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

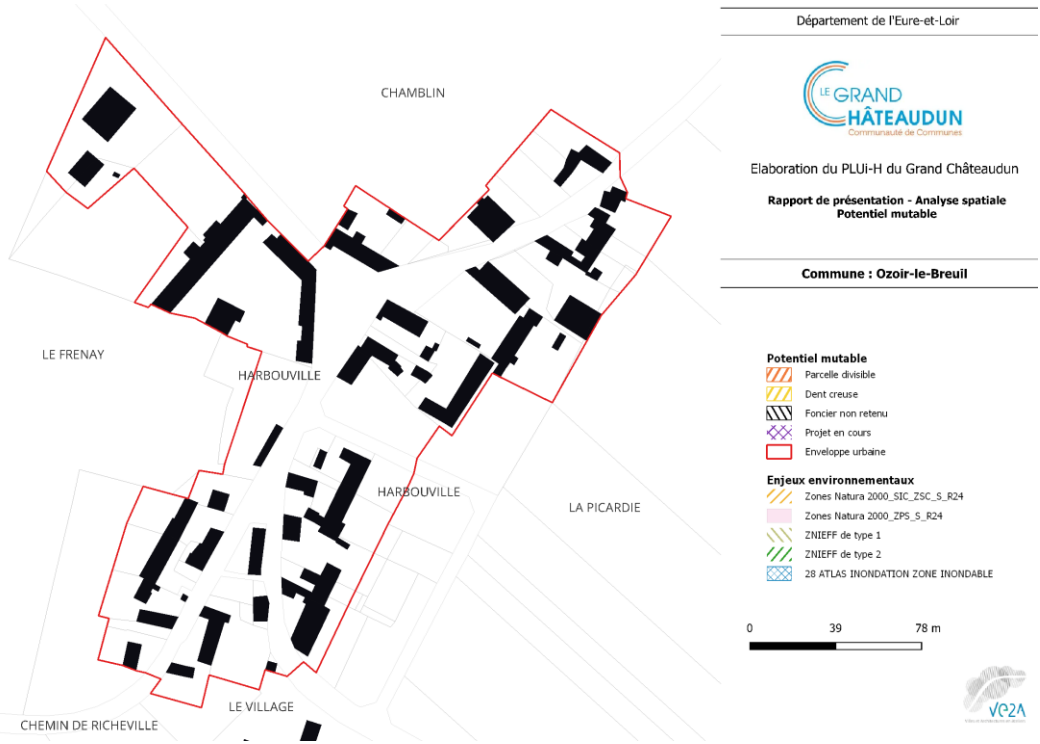
Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

Villemaury

Hameaux structurants





Conie-Molitard



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Conie-Molitard - 1

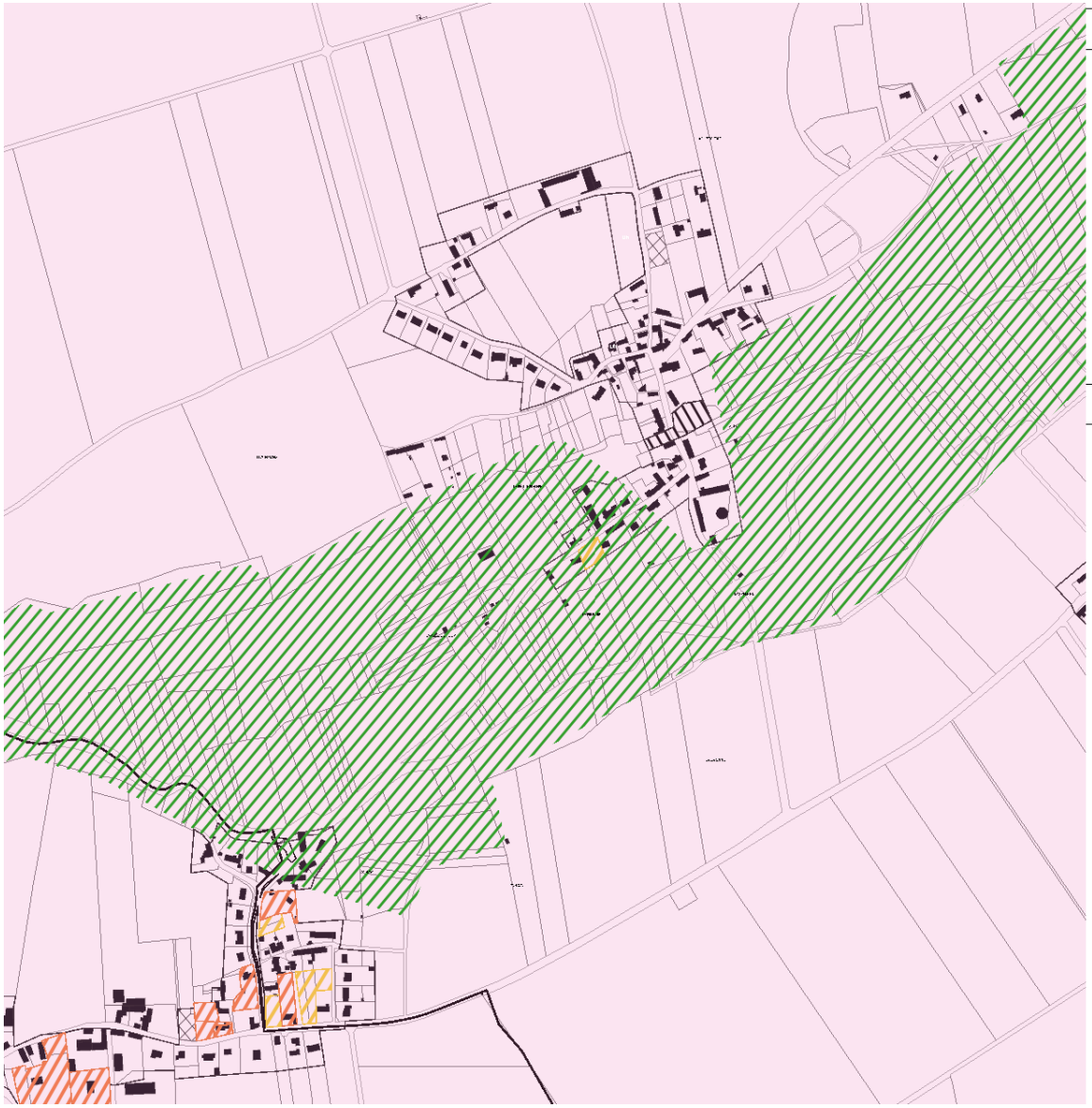
Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A
Villes et Architectures en Mutation

Conie-Molitard



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Conie-Molitard - 2

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A
Villes et Architectures en Milieux

Dampierre-sous-Brou



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Dampierre-sous-Brou

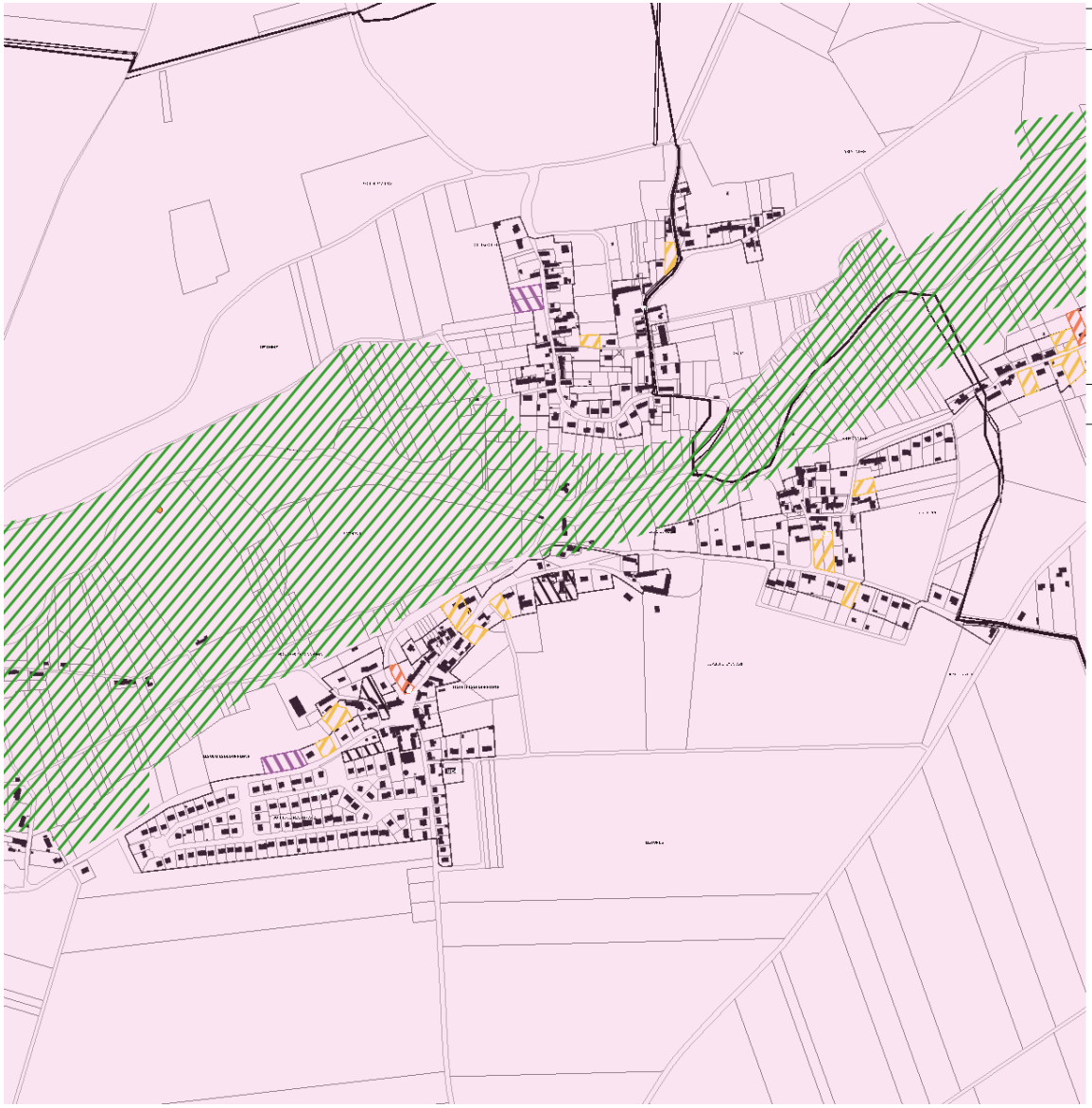
Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A
Villes et Architectures en Mutation

Donnemain-Saint-Mamès



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Donnemain-Saint-Mamès

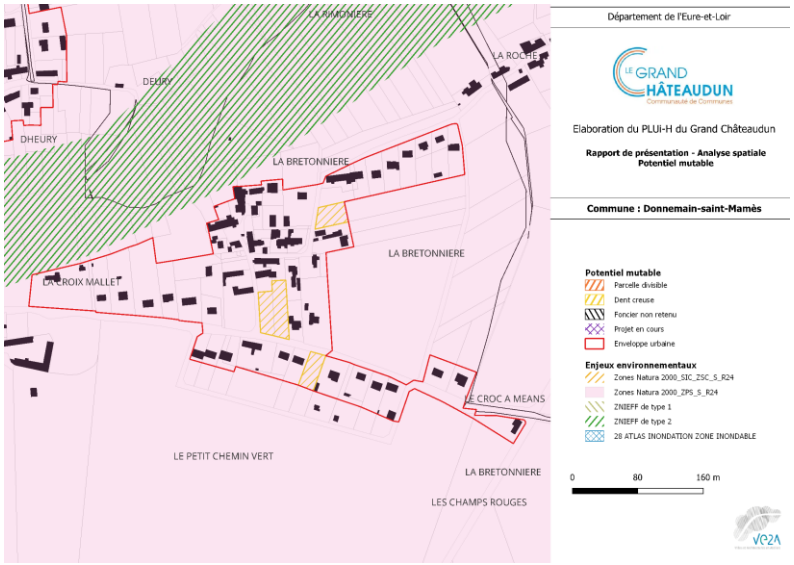
Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

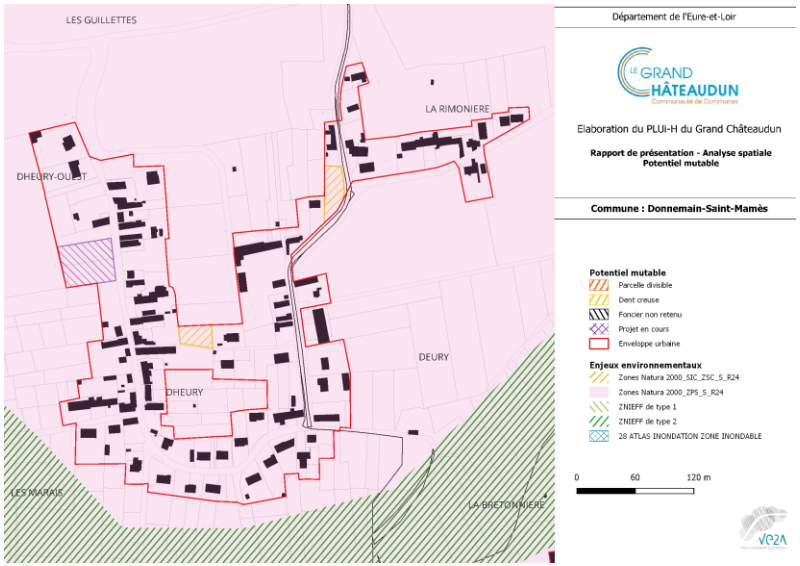
Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

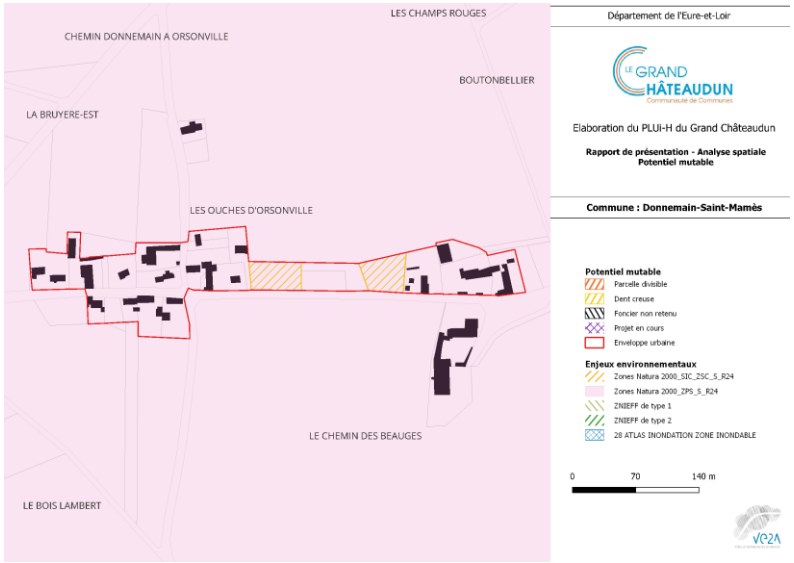
0 100 200 m

Donnemain-Saint-Mamès

Hameaux structurants



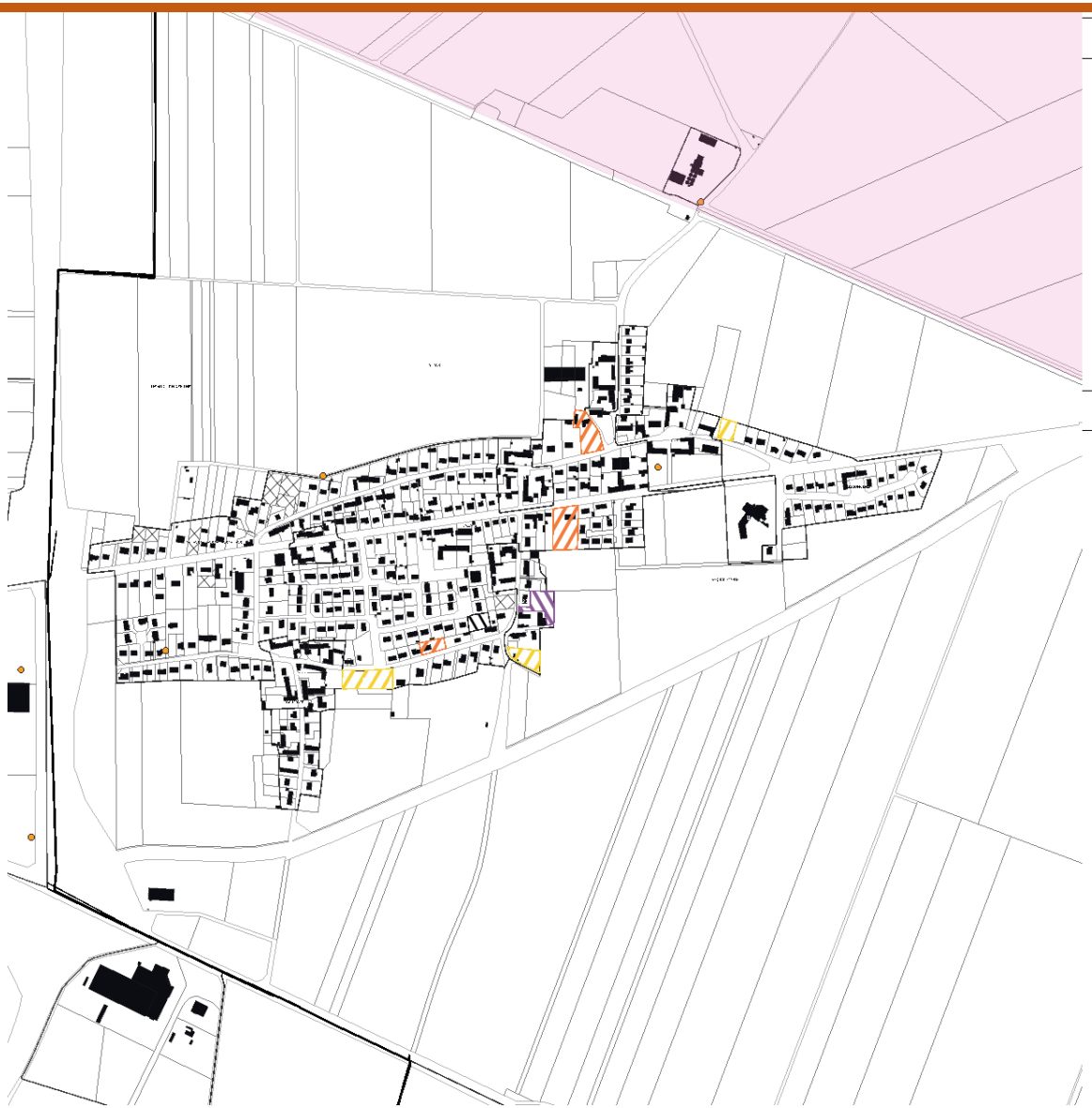




Gohory


Département de l'Eure-et-Loir
LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes
Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun
Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable
Commune : Gohory
Potentiel mutable
Divisible
Dent creuse
Foncier_non_retenu
Projet_en_cours
Enjeux environnementaux
N2000_SIC_ZSC_S_R24
N2000_ZPS_S_R24
ZNIEFF1_
ZNIEFF2
28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE
0
100
200 m
VE2A

Jallans



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Jallans

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A
Villes et Architectures en Action

E. POTENTIEL MUTABLE ET MOBILISABLE DU TERRITOIRE

Jallans

Hameau structurant



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Jallans

Potentiel mutable
- Parcelle divisible
- Dent creuse
- Foncier non retenu
- Projet en cours
- Enveloppe urbaine

Enjeux environnementaux
- Zones Natura 2000_SIC_ZSC_S_R24
- Zones Natura 2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- 28 ATLAS INONDATION ZONE INONDABLE

0 70 140 m

VE2A

La Bazoche-Gouet



La Chapelle-du-Noyer



La Chapelle-du-Noyer

Hameau structurant



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : La Chapelle-du-Noyer

Potentiel mutable
- Parcelle divisible
- Dent creuse
- Foncier non retenu
- Projet en cours
- Enveloppe urbaine

Enjeux environnementaux
- Zones Natura 2000_SIC_ZSC_S_R24
- Zones Natura 2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- 28 ATLAS INONDATION ZONE INONDABLE

0 90 180 m

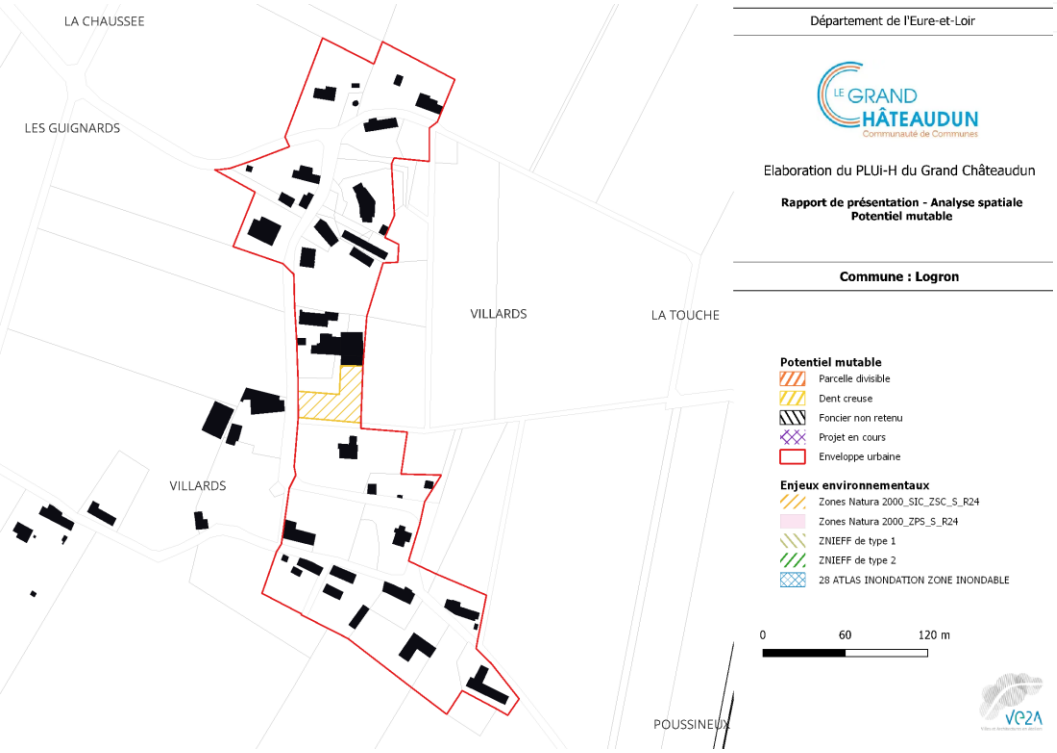
VE2A

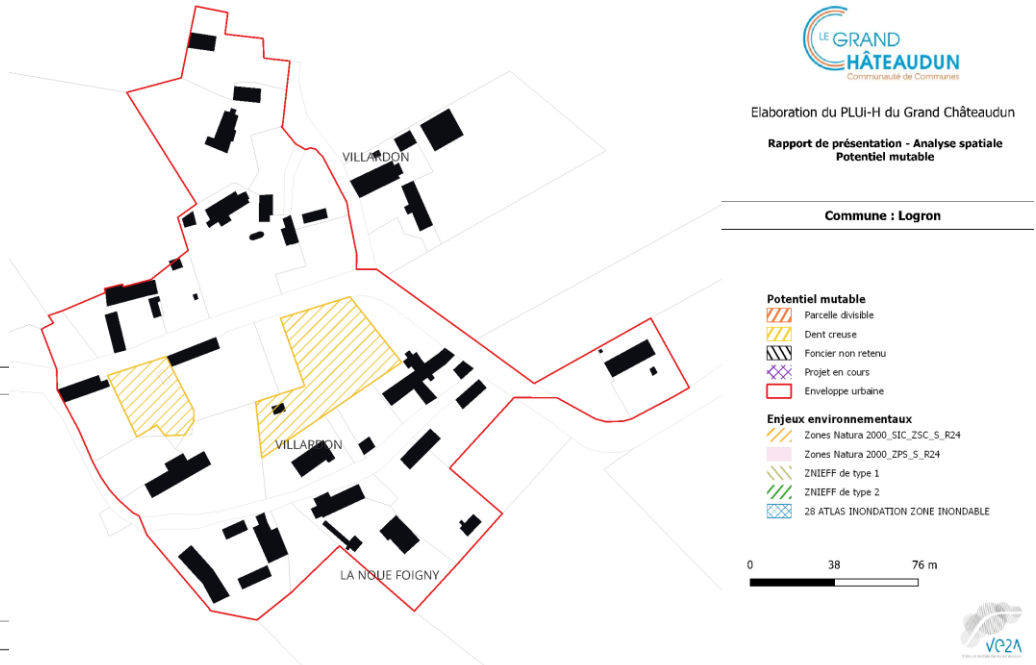
Logron


Département de l'Eure-et-Loir
LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes
Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun
Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable
Commune : Logron
Potentiel mutable
Divisible
Dent creuse
Foncier_non_retenu
Projet_en_cours
Enjeux environnementaux
N2000_SIC_ZSC_S_R24
N2000_ZPS_S_R24
ZNIEFF1_
ZNIEFF2
28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE
0
100
200 m
VE2A

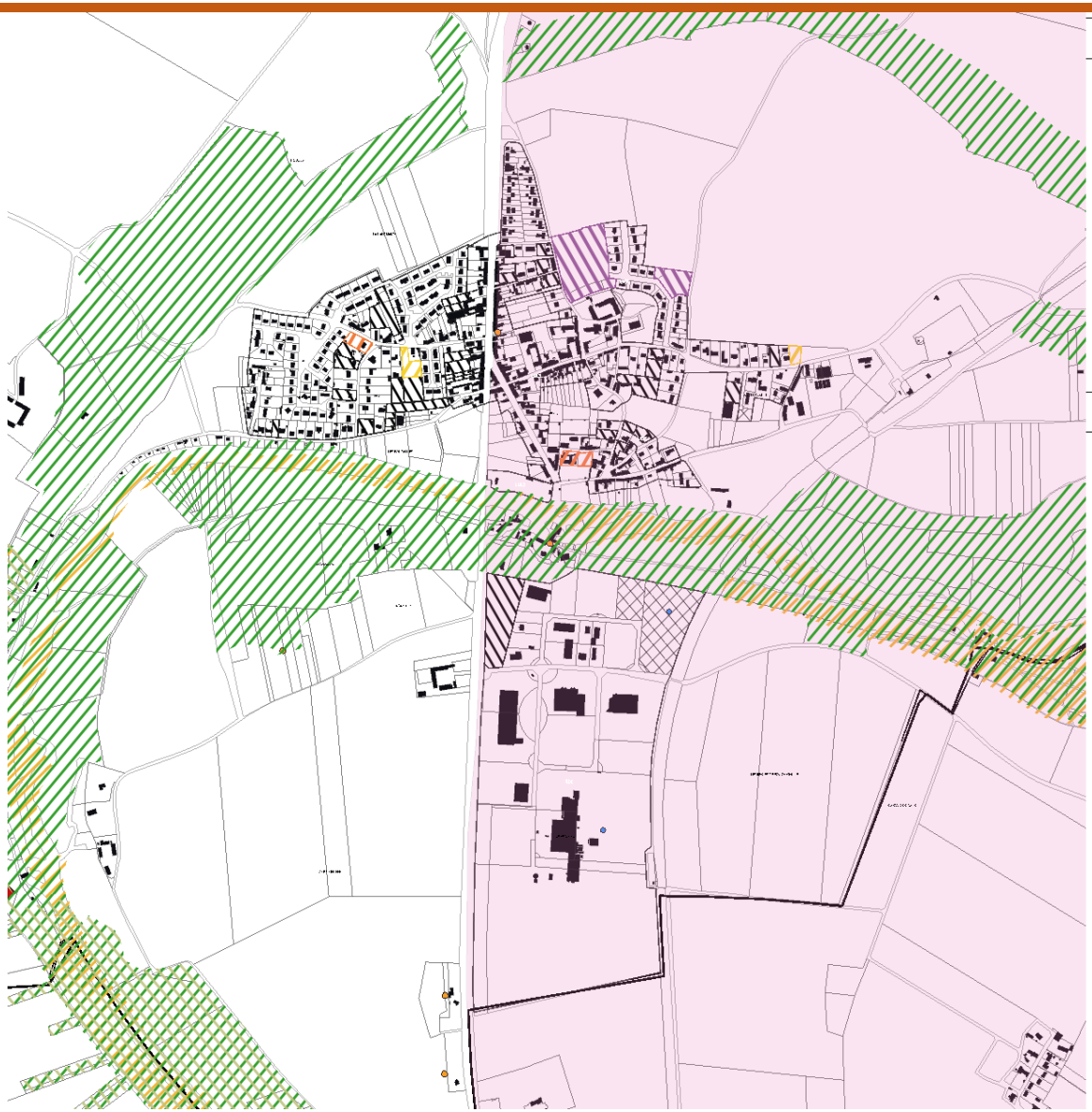
Logron

Hameaux structurants





Marboué



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Marboué

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

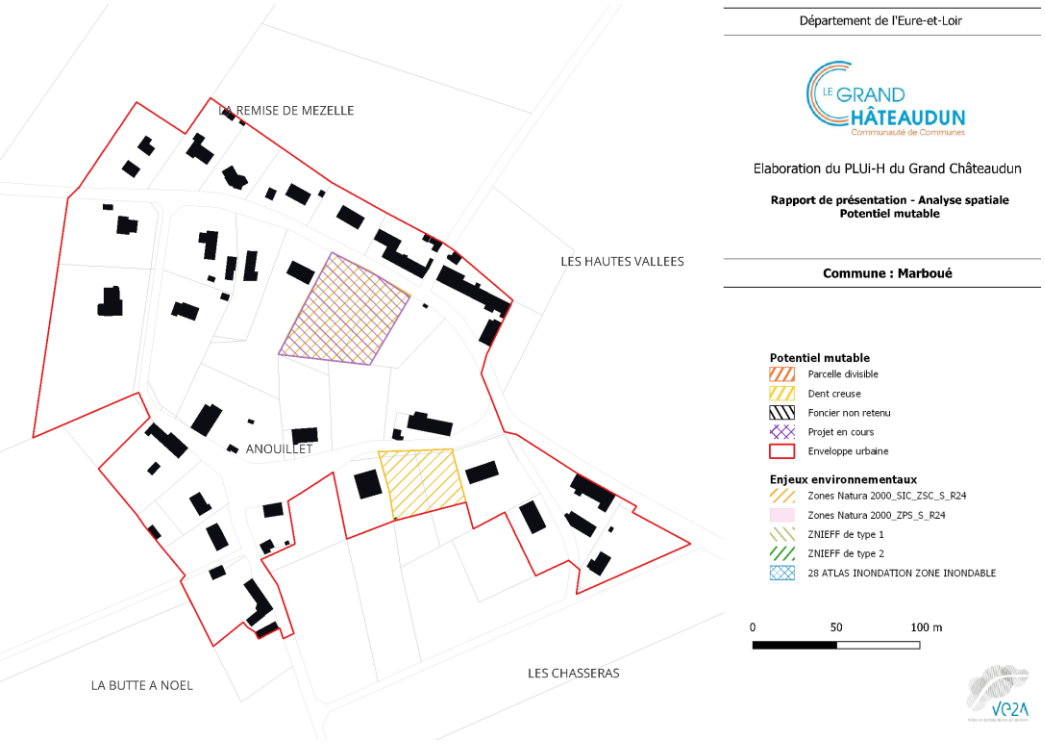
Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

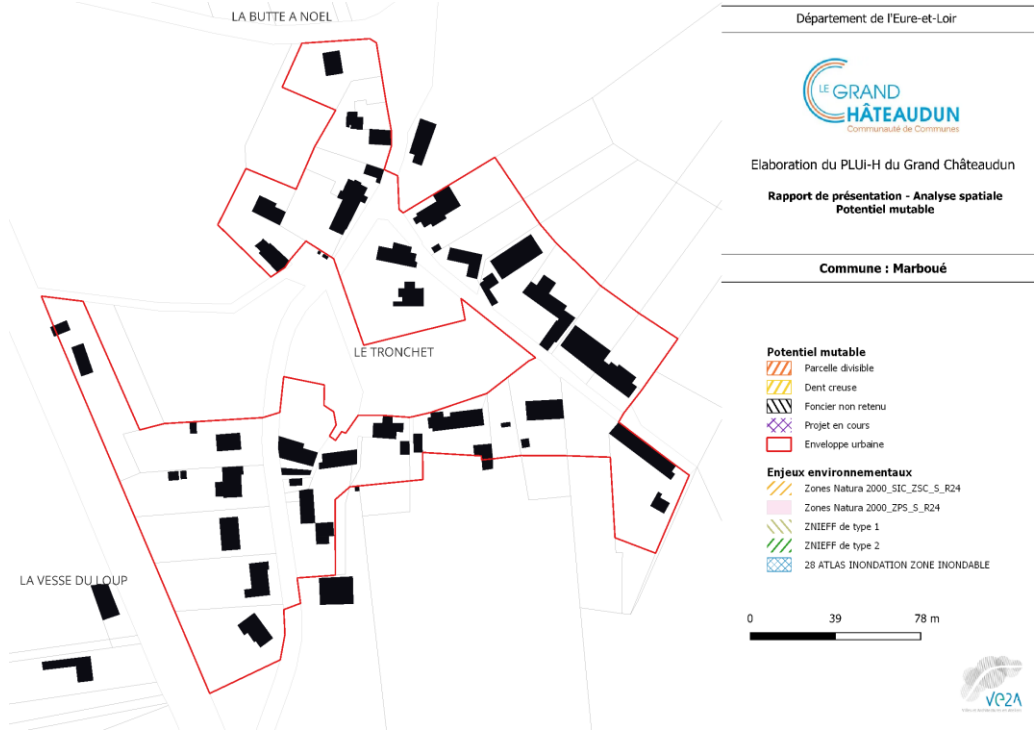
0 100 200 m

VE2A
Villes et Architectures en Action

Marboué

Hameaux structurants





Moléans



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Moléans - 1

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A Villes et Architectures en Action

Moléans



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Moléans - 2

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A Villes et Architectures en Mutation

Moulhard



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Moulhard

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

Saint-Christophe



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Saint-Christophe

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A

Saint-Denis
Lanneray



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Saint-Denis-les-Ponts - 1

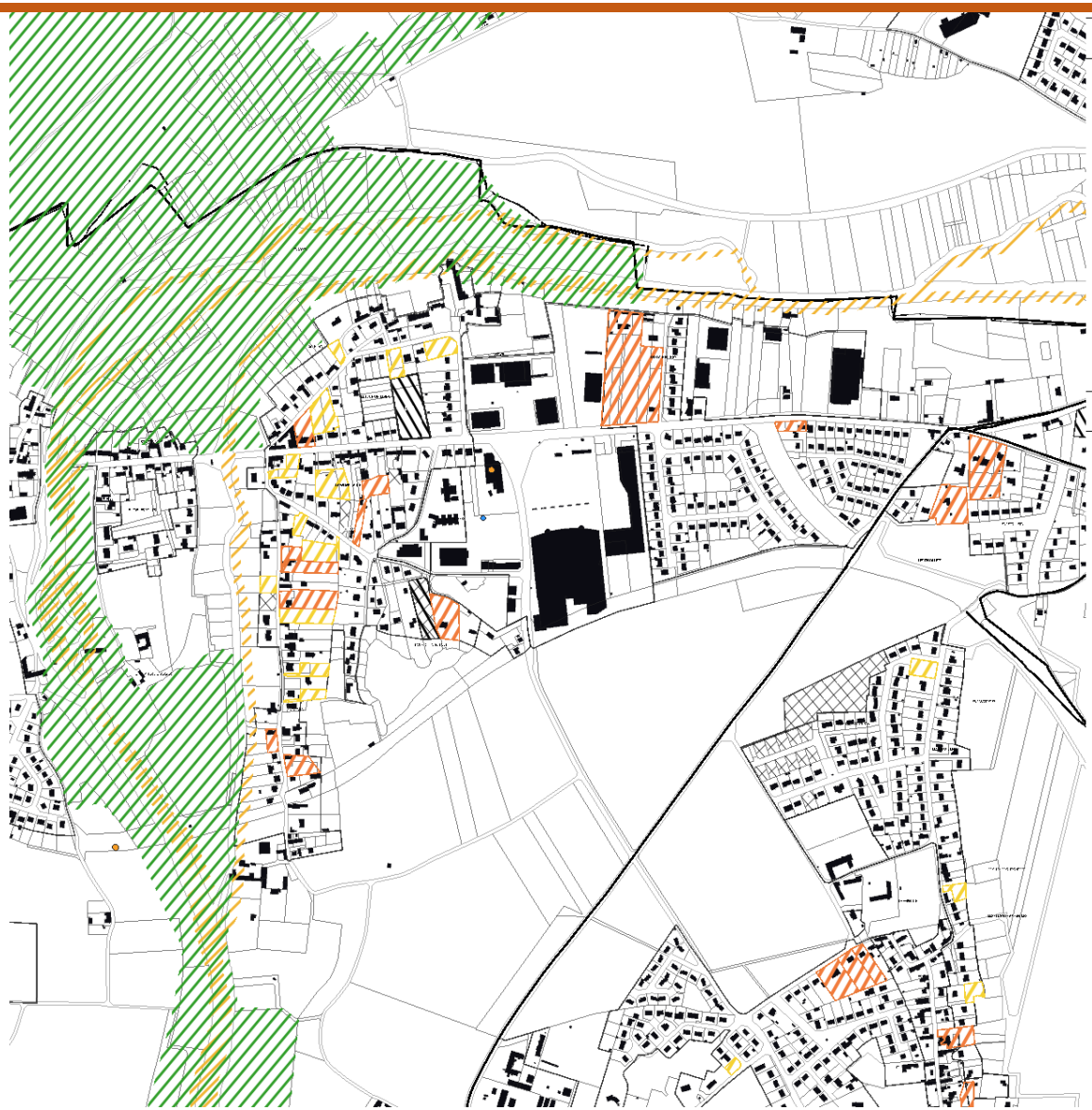
Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A
Ville et Architecture en Action

Saint-Denis Lanneray



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Saint-Denis-les-Ponts - 2

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A Villes et Architectures en Action

Saint-Denis Lanneray

Hameaux structurants



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Saint-Denis-les-Ponts

Potentiel mutable
- Parcelle divisible
- Dent creuse
- Foncier non retenu
- Projet en cours
- Enveloppe urbaine

Enjeux environnementaux
- Zones Natura 2000_SIC_ZSC_S_R24
- Zones Natura 2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- 28 ATLAS INONDATION ZONE INONDABLE

0 30 60 m

VE2A



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Saint-Denis-les-Ponts

Potentiel mutable
- Parcelle divisible
- Dent creuse
- Foncier non retenu
- Projet en cours
- Enveloppe urbaine

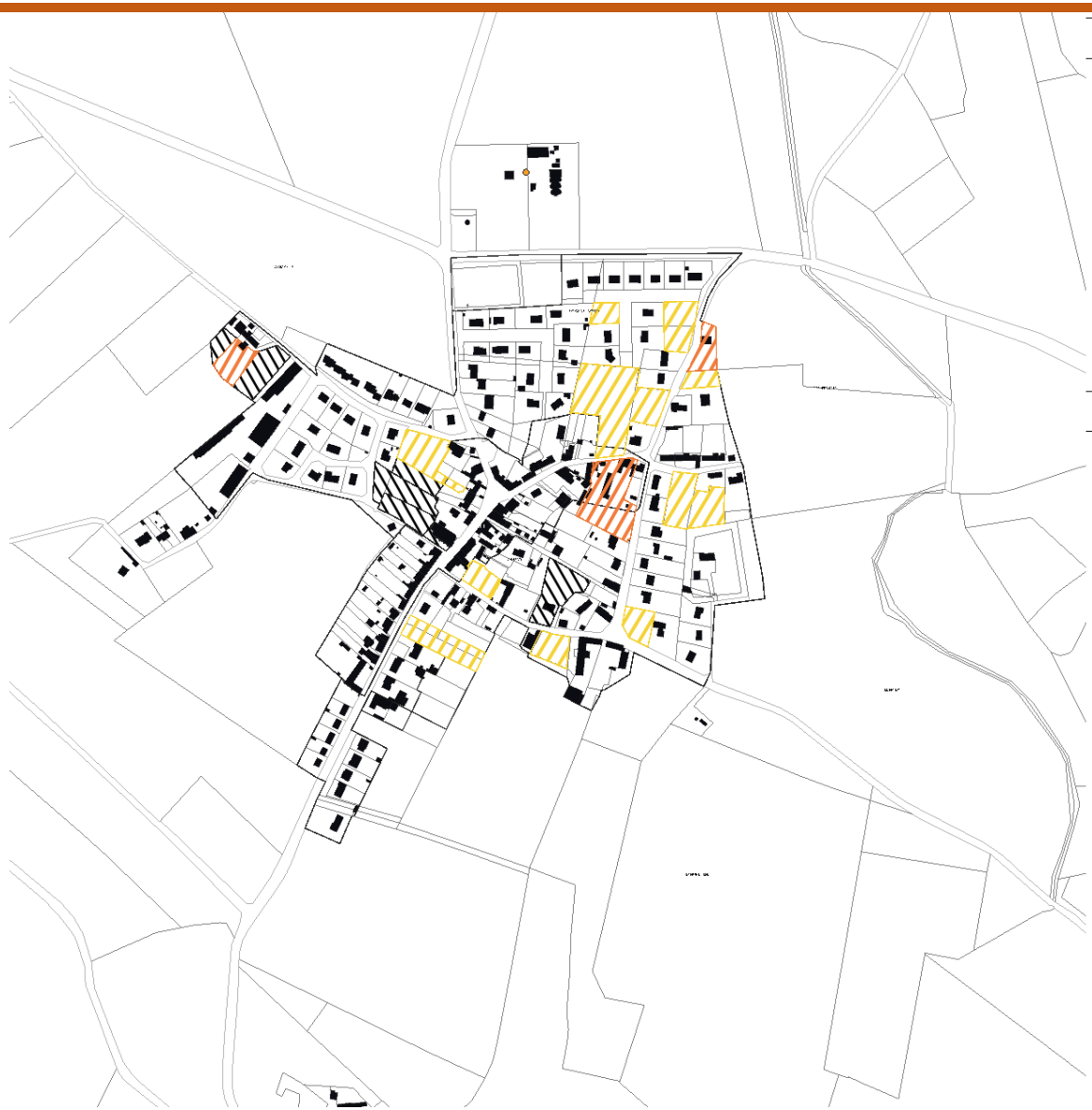
Enjeux environnementaux
- Zones Natura 2000_SIC_ZSC_S_R24
- Zones Natura 2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- 28 ATLAS INONDATION ZONE INONDABLE

0 16 32 m

VE2A

E. POTENTIEL MUTABLE ET MOBILISABLE DU TERRITOIRE

Saint-Denis Lanneray



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Lanneray

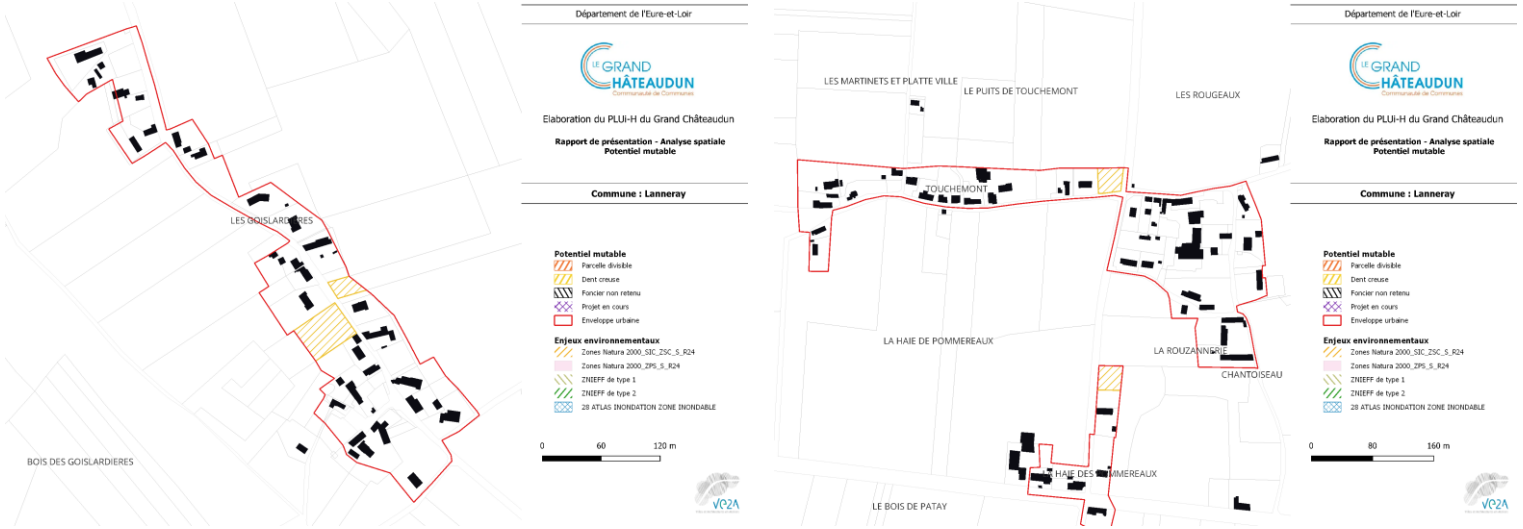
Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

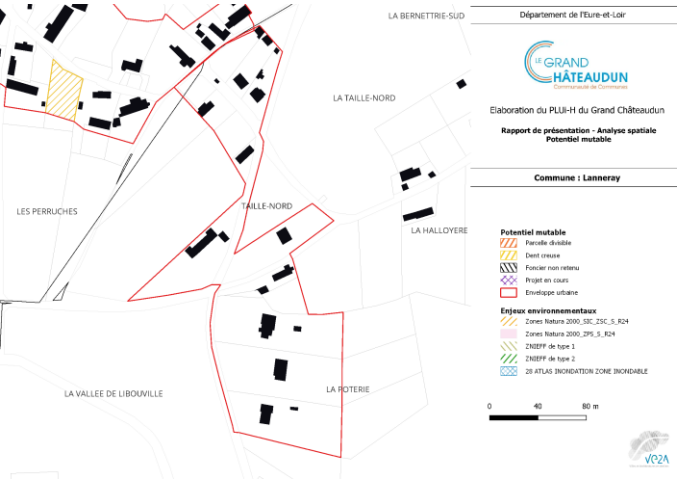
Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

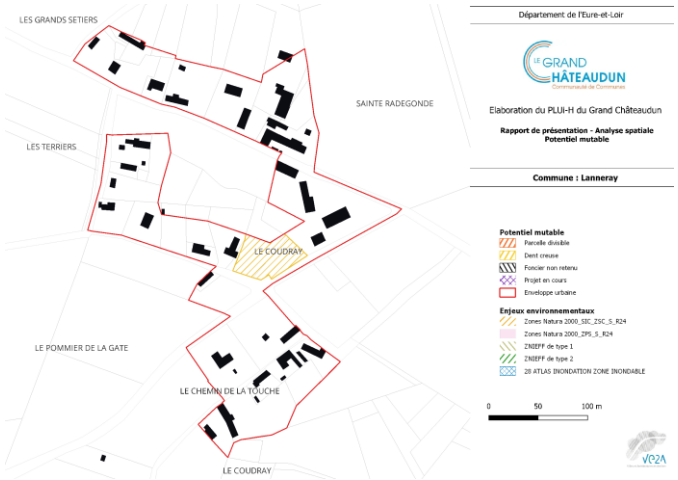
0 100 200 m

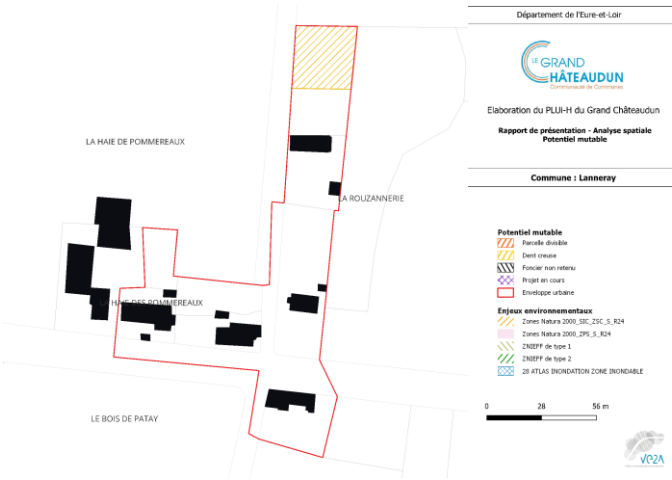
Saint-Denis Lanneray

Hameaux structurants









Thiville



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Thiville

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A
Villes et Architectures en Action

Thiville

Hameau structurant



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Thiville

Potentiel mutable
- Parcelle divisible
- Dent creuse
- Foncier non retenu
- Projet en cours
- Enveloppe urbaine

Enjeux environnementaux
- Zones Natura 2000_SIC_ZSC_S_R24
- Zones Natura 2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- 28 ATLAS INONDATION ZONE INONDABLE

0 70 140 m

Unverre



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Unverre

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

VE2A
Villes et Architectures en Action

Unverre

Hameau structurant



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Unverre

Potentiel mutable
- Parcelle divisible
- Dent creuse
- Foncier non retenu
- Projet en cours
- Enveloppe urbaine

Enjeux environnementaux
- Zones Natura 2000_SIC_ZSC_S_R24
- Zones Natura 2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- 28 ATLAS INONDATION ZONE INONDABLE

0 20 40 m

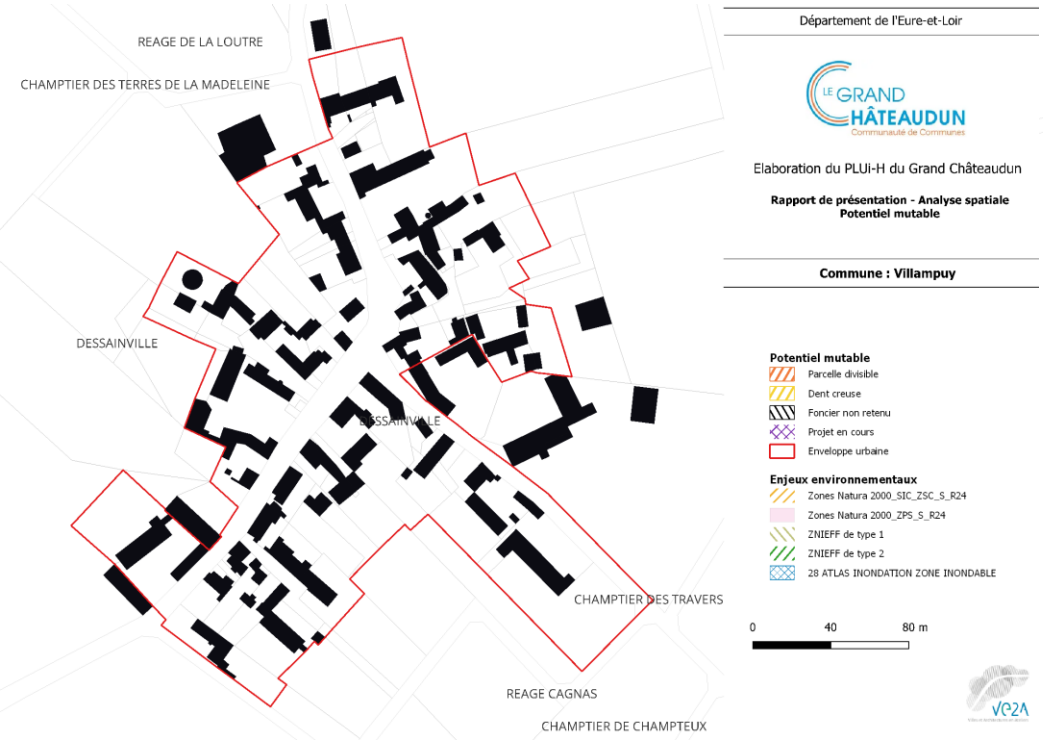
VE2A
Villes et Architectures en Ateliers

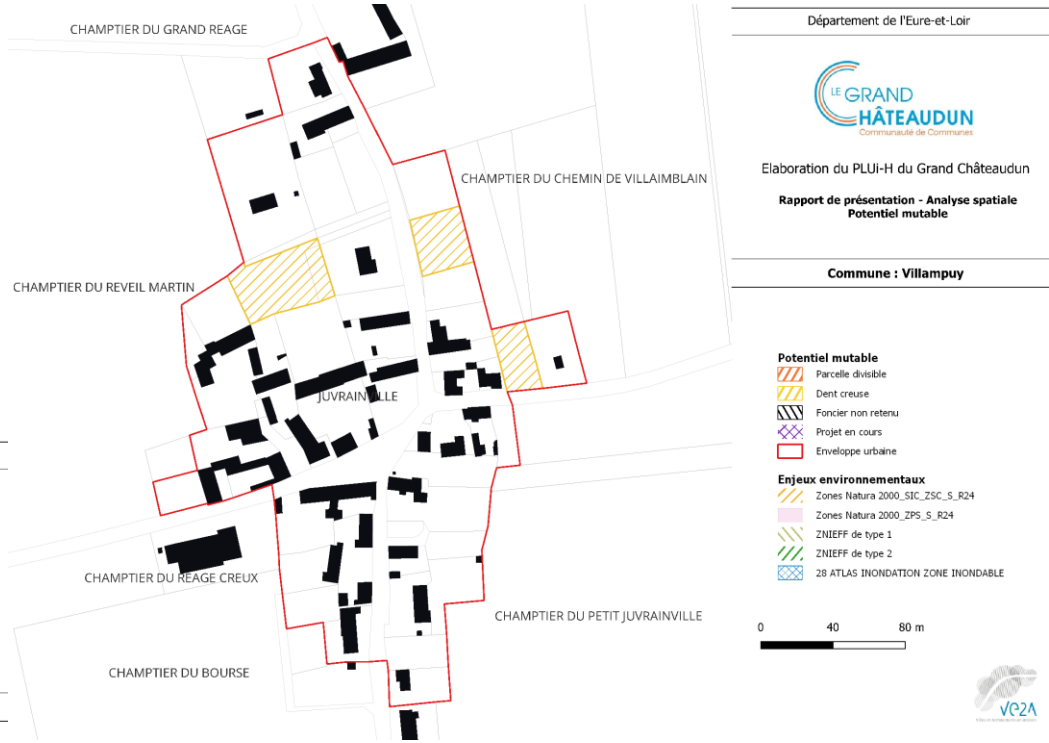
Villampuy


Département de l'Eure-et-Loir
LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes
Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun
Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable
Commune : Villampuy
Potentiel mutable
Divisible
Dent creuse
Foncier_non_retenu
Projet_en_cours
Enjeux environnementaux
N2000_SIC_ZSC_S_R24
N2000_ZPS_S_R24
ZNIEFF1_
ZNIEFF2
28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE
0
100
200 m
VE2A

Villampuy

Hameaux structurants





Yèvres



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Analyse spatiale
Potentiel mutable

Commune : Yèvres

Potentiel mutable
- Divisible
- Dent creuse
- Foncier_non_retenu
- Projet_en_cours

Enjeux environnementaux
- N2000_SIC_ZSC_S_R24
- N2000_ZPS_S_R24
- ZNIEFF1_
- ZNIEFF2
- 28_ATLAS_INONDATION_ZONE_INONDABLE

0 100 200 m

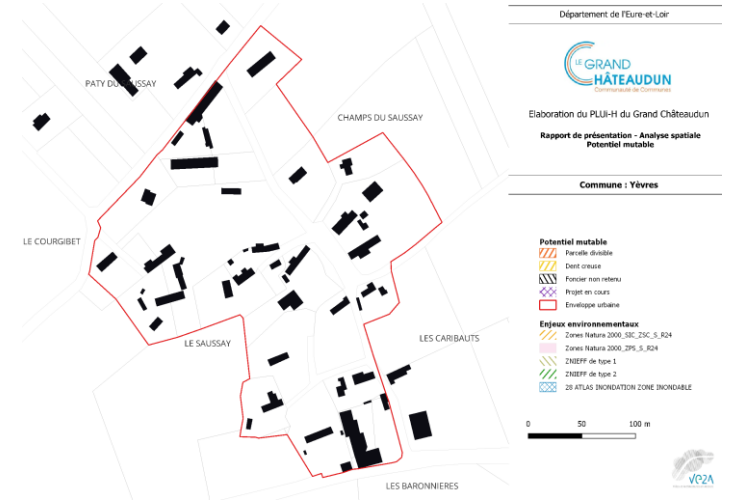
VE2A Villes et Architectures en Action

Yèvres

Hameaux structurants

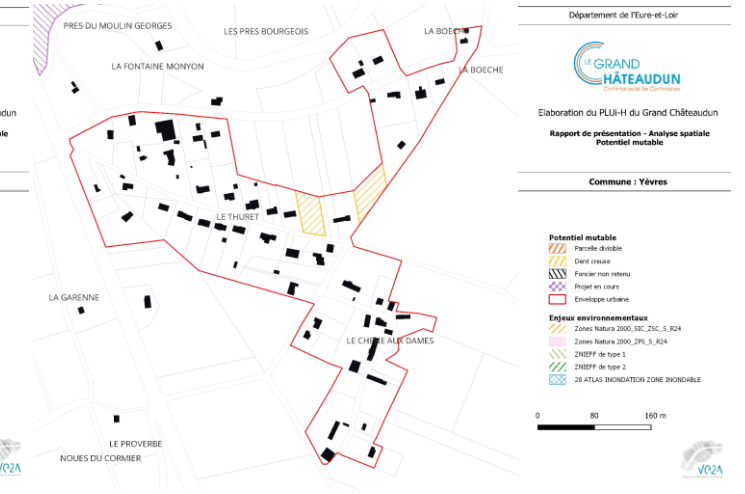












SYNTHESE DES SURFACES MOBILISABLES

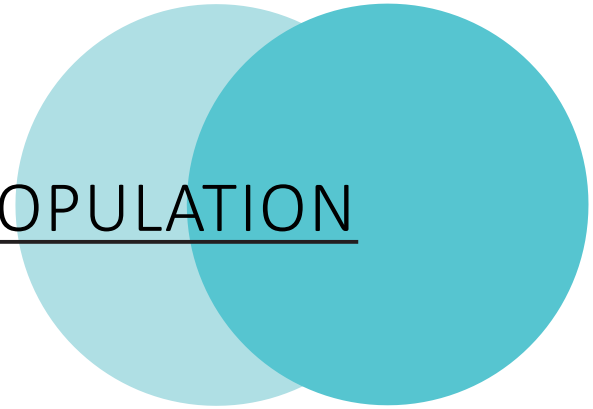
	Surfaces des dents creuses recensées (ha)	Surfaces des parcelles divisibles recensées (ha)	Surfaces des parcelles divisibles mobilisables *(après abbatement 50%)*	Surfaces des parcelles mobilisables (Divisibles + Dents creuses)	Total du foncier mobilisable (ha) après rétention de 30%
Arrou	2,6	3,2	1,6	4,2	**2,9**
Autheuil	0,2		0,0	0,2	**0,1**
Boisgasson	0,1	0,2	0,1	0,2	**0,1**
Brou	3,3	1,8	0,9	4,2	**2,9**
Charray	0,1		0,0	0,1	**0,1**
Châteaudun	6,8	1,8	0,9	7,7	**5,4**
Châtillon-en-Dunois	1,4	4,5	2,2	3,6	**2,5**
Civry	1,3	1,2	0,6	1,9	**1,3**
Cloyes	3,6	3,9	2,0	5,5	**3,9**
Conie-Molitard	1,3	2,9	1,4	2,7	**1,9**
Courtalain	0,9	0,5	0,2	1,1	**0,8**
Dampierre-sous-Brou	0,2	0,6	0,3	0,6	**0,4**
Donnemain-Saint-Mamès	0,6	0,1	0,0	0,6	**0,4**
Douy	0,6	2,4	1,2	1,8	**1,2**
Gohory	0,5	0,4	0,2	0,7	**0,5**
Jallans	0,5	0,6	0,3	0,9	**0,6**
La Bazoche-Gouët	1,4	3,4	1,7	3,1	**2,1**
La Chapelle-Guillaume	0,8		0,0	0,8	**0,6**
La Chapelle-du-Noyer	0,6	2,3	1,1	1,7	**1,2**
La Ferté-Villeneuil	0,9	0,4	0,2	1,1	**0,8**
Langey	1,1	1,0	0,5	1,6	**1,1**
Lanneray	2,3	0,7	0,4	2,7	**1,9**

SYNTHESE DES SURFACES MOBILISABLES

Le Mée	0,2		0,0	0,2	**0,2**
Logron	1,2	1,3	0,6	1,8	**1,3**
Lutz-en-Dunois		0,1	0,1	0,1	**0,0**
Marboué	0,3	0,4	0,2	0,5	**0,3**
Moléans	2,2	3,0	1,5	3,7	**2,6**
Montigny-le-Gannelon	0,3		0,0	0,3	**0,2**
Moulhard	0,5		0,0	0,5	**0,3**
Ozoir-le-Breuil	0,3	0,2	0,1	0,4	**0,3**
Romilly-sur-Aigre	0,7		0,0	0,7	**0,5**
Saint-Christophe	0,1	1,5	0,7	0,8	**0,6**
Saint-Cloud-en-Dunois		0,7	0,4	0,4	**0,2**
Saint-Denis-les-Ponts	3,2	4,9	2,5	5,6	**3,9**
Saint-Hilaire-Sur-Yerre	0,6	0,2	0,1	0,7	**0,5**
Saint-Pellerin	0,4	2,6	1,3	1,8	**1,2**
Thiville	0,4	0,3	0,1	0,5	**0,4**
Unverre	1,6	0,1	0,1	1,7	**1,2**
Villampuy	0,2	0,4	0,2	0,4	**0,3**
Yèvres	0,7	0,9	0,4	1,1	**0,8**
Total	**43,6**	**48,5**	**24,3**	**67,9**	**47,5**

II. POPULATION

II. POPULATION



- Un territoire majoritairement rural constitué autour de polarités
- Un territoire en perte de vitesse
- Des soldes naturels et migratoires devenus négatifs
- Une population vieillissante couplé à une évolution des structures familiales
- Une taille moyenne des ménages en diminution constante, avec toutefois de fortes disparités entre communes
- Constats et enjeux

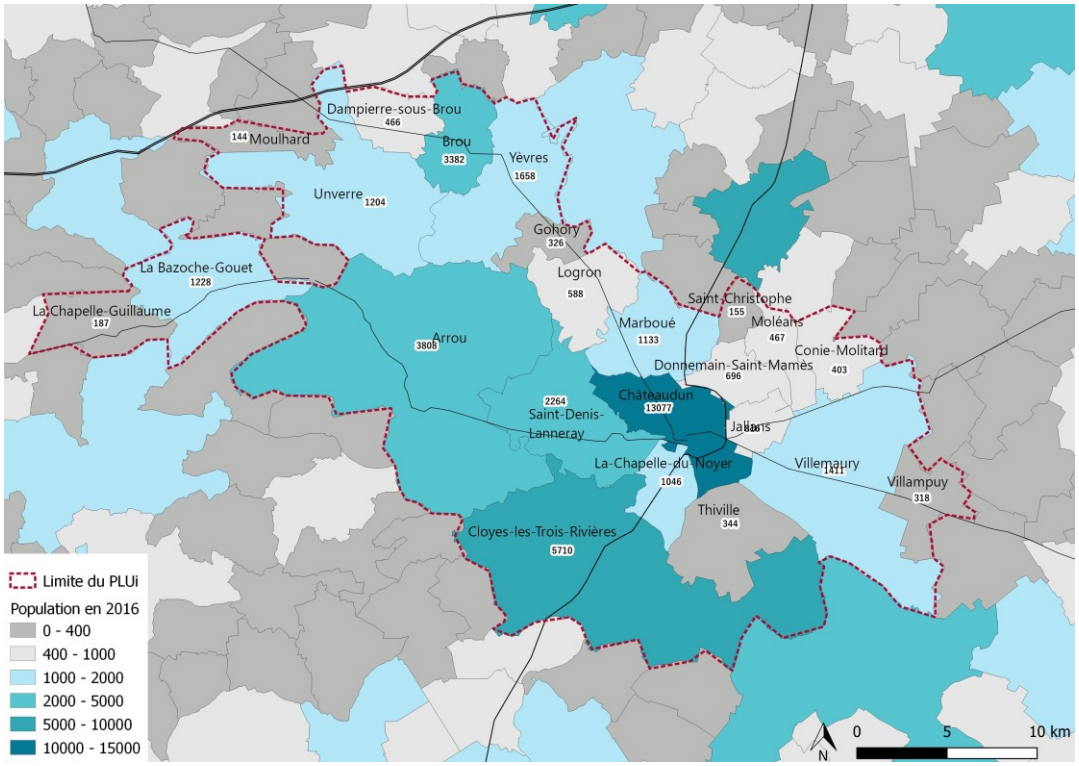
A. UN TERRITOIRE MAJORITAIREMENT RURAL STRUCTURE AUTOUR DE POLARITES

Représentant une superficie d'environ 787 km² pour une population de **40 452 habitants en 2018** (données INSEE), la densité de population du Grand Châteaudun s'élève à 51,4 habitants/km², ce qui renseigne de son caractère rural comparativement au département (71,8 habitants/km² en 2018).

Communes	Population en 2018 *(données Insee)*
Commune nouvelle d'Arrou	*3727*
La Bazoche-Gouet	*1220*
Brou	*3356*
La Chapelle-du-Noyer	*1027*
Chapelle-Guillaume	*185*
Châteaudun	*13078*
Cloyes-les-Trois-Rivières	*5651*
Conie-Molitard	*407*
Dampierre-sous-Brou	*457*
Donnemain-Saint-Mamès	*671*
Gohory	*319*
Jallans	*808*
Logron	*581*
Marboué	*1151*
Moléans	*455*
Moulhard	*140*
Saint-Christophe	*159*
Villemaury	*1383*
Saint-Denis-Lanneray	*2219*
Thiville	*342*
Unverre	*1181*
Villampuy	*305*
Yèvres	*1630*
Population totale PLUi-H du Grand-Châteaudun	***40 452***

NB1 :
La population en 2018 est de 41 497 habitants (dont 40 452 pour la population municipale et 1045 pour la population comptée à part).

NB2 :
En 2019, la population s'élève à 42150 habitants (dont 40 208 pour la population municipale).



Le territoire du Grand Châteaudun se caractérise par la présence d'une ville d'importance départementale, Châteaudun, complété par des communes de niveaux intermédiaires jouant le rôle de structuration territoriale, puis d'un ensemble de petites communes qui profitent de l'influence des agglomérations alentours. A l'échelle du territoire, on recense :

- Une commune de plus de 13 000 habitants : Châteaudun ;
- Une commune de plus de 5 000 habitants : Cloyes les Trois Rivières ;
- Deux communes de plus de 3 000 habitants : La commune nouvelle d'Arrou et Brou ;
- Une commune de plus de 2 000 habitants : Saint-Denis-Lanneray ;
- Six communes de plus de 1 000 habitants : La Bazoche-Gouët, La Chapelle-du-Noyer, Marboué, Villemaury, Unverre, Yèvres ;
- Douze communes de moins de 1 000 habitants.

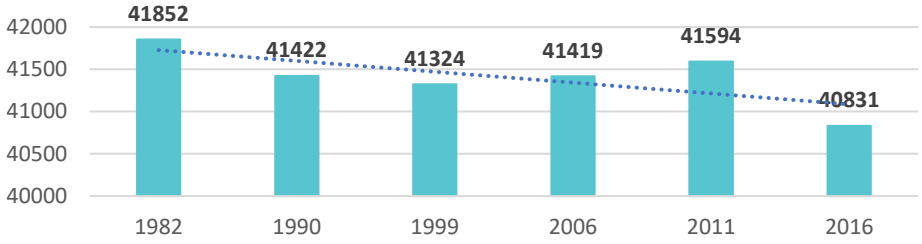
B. UN TERRITOIRE EN PERTE DE VITESSE

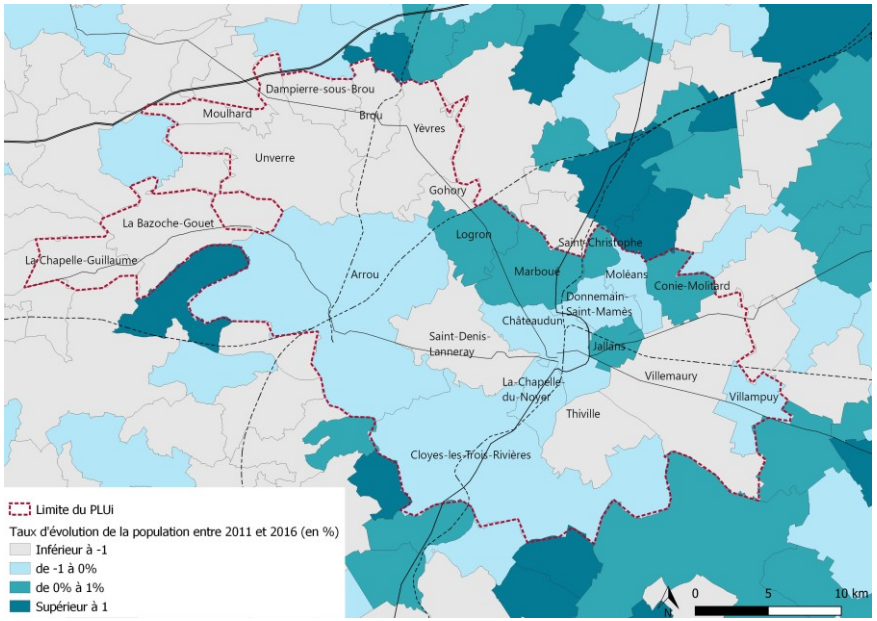
Le territoire du PLUi-H du Grand Châteaudun se révèle être un territoire en perte de vitesse depuis 2011.

Après avoir connu une période de croissance démographique entre 1999 et 2011, le territoire montre aujourd'hui une forte perte de population, à mettre en lien avec le contexte économique du territoire qui explique les nombreux départs récents.

Evolution de la population entre 1982 et 2016

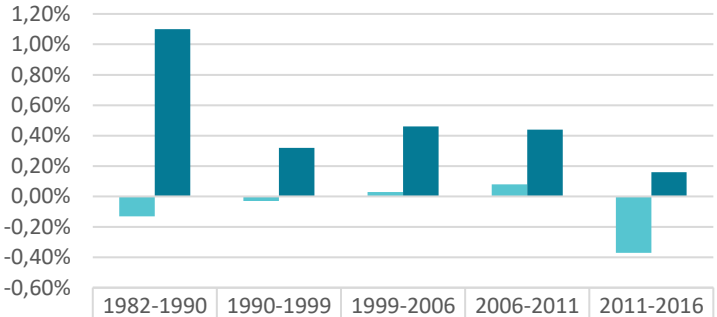
(Source : INSEE 2019, RP 2018)





Taux d'évolution de la population entre 1982 et 2016

(Source : INSEE 2019, RP 2016)



	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016
PLUi-H du Grand-Châteaudun	-0,13%	-0,03%	0,03%	0,08%	-0,37%
Département	1,10%	0,32%	0,46%	0,44%	0,16%

L'étude du taux d'évolution de la population sur une période longue, 1982-2016, entre le département et le territoire du PLUi-H du Grand Châteaudun montre :

- **un fort ralentissement de la croissance démographique** au sein du département (passage de 1,1%/an à 0,16%/an du taux de croissance annuel moyen);
- **un taux de variation moyen au sein du territoire PLUi faible** sur l'ensemble de la période, mais qui montre **une tendance à l'accélération du phénomène de perte de population** sur la dernière période intercensitaire.

Comme le montre la cartographie ci-contre, le taux d'évolution de la population sur la période 2011-2016 est négatif sur la majeure partie du territoire.

Seules cinq communes affichent un taux de croissance positif :

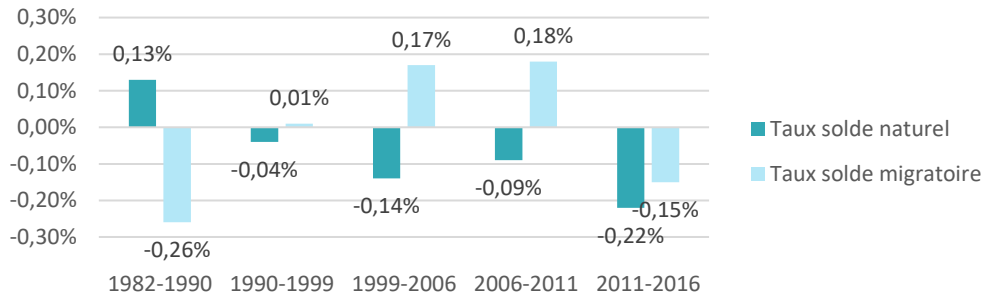
- Logron, Marboué, Jallans : Taux annuel moyen compris entre 0,1%/an et 0,35%/an ;
- Conie-Molitard et Saint-Christophe : Taux annuel moyen compris entre 1%/an et 1,2%/an.

Des disparités existent ainsi sur le territoire, avec une partie Nord du territoire qui affiche une légère croissance démographique, une partie centrale qui connaît une légère décroissance démographique et une partie Ouest et Est affichant les taux d'évolution de la population les plus faibles sur la période 2011-2016.

C. DES SOLDES MIGRATOIRES ET NATURELS DEVENUS NEGATIFS

Les évolutions de population résultent de deux phénomènes qui se cumulent : d'une part le mouvement naturel qui s'exprime par le solde entre les naissances et les décès ; d'autres part le mouvement migratoire qui s'exprime par le solde entre les entrées et les sorties sur un territoire donné.

Evolution des soldes naturels et migratoires entre 1982 et 2016 – PLUiH du Grand Châteaudun
(Source INSEE 2019, RP 2016)

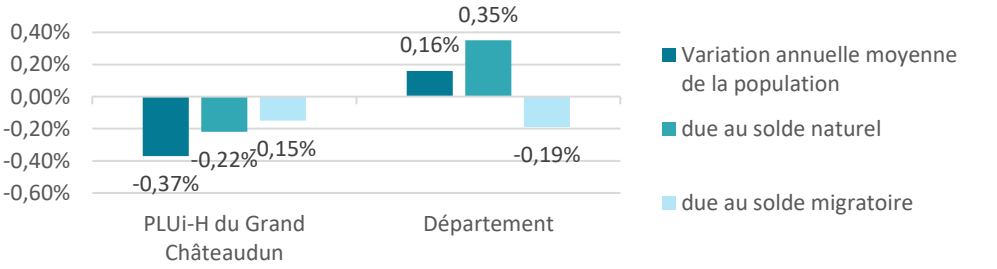


Le solde naturel connaît un ralentissement depuis les années 1982, et devient négatif à partir des années 1990. S'affichant à 0,13%/an en moyenne sur la période 1982-1990, ce dernier s'affiche aujourd'hui à -0,22%/an sur la période 2011-2016.

Le solde migratoire a, quant à, lui connu de nombreuses variations dans le temps, à la fois négatif ou positif selon les périodes. Ce solde migratoire positif sur les périodes 1999-2006 et 2006-2011 a d'ailleurs permis de compenser le solde naturel négatif et ainsi favoriser la croissance démographique sur le territoire.

Toutefois, depuis 2011 ce dernier est redevenu négatif, tout comme le solde naturel, ce qui amplifie le phénomène de perte démographique du territoire.

Taux d'évolution comparé de la population entre 2011 et 2016
(Source : INSEE 20119, RP 2016)



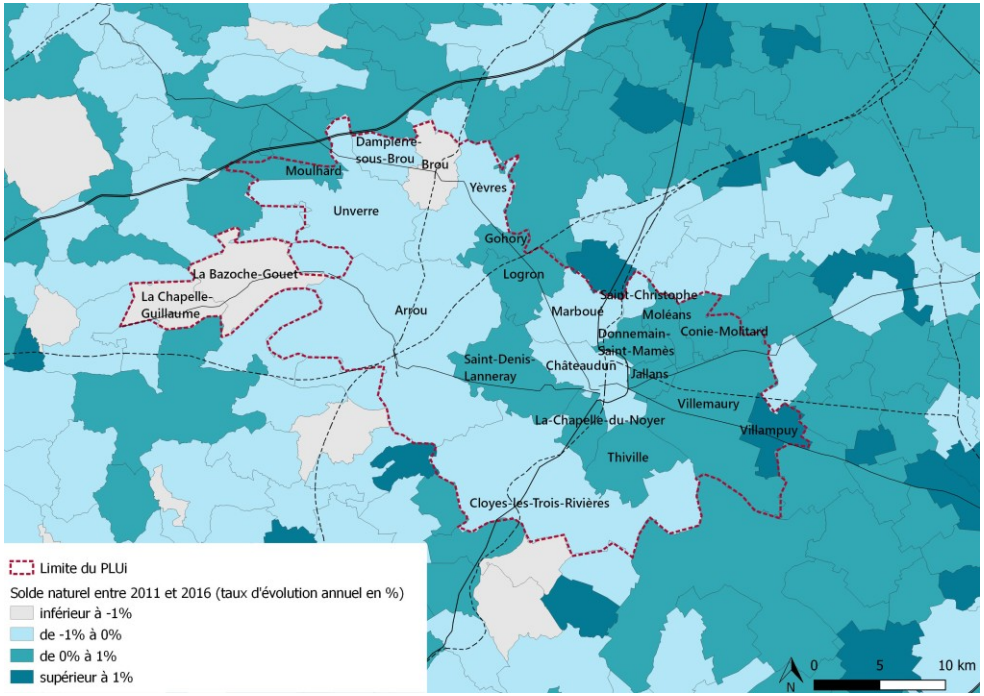
Comparativement, le département connaît une relative stabilité du solde naturel sur la période 1982-2016, variant entre 0,35%/an à 0,45%/an en moyenne annuelle.

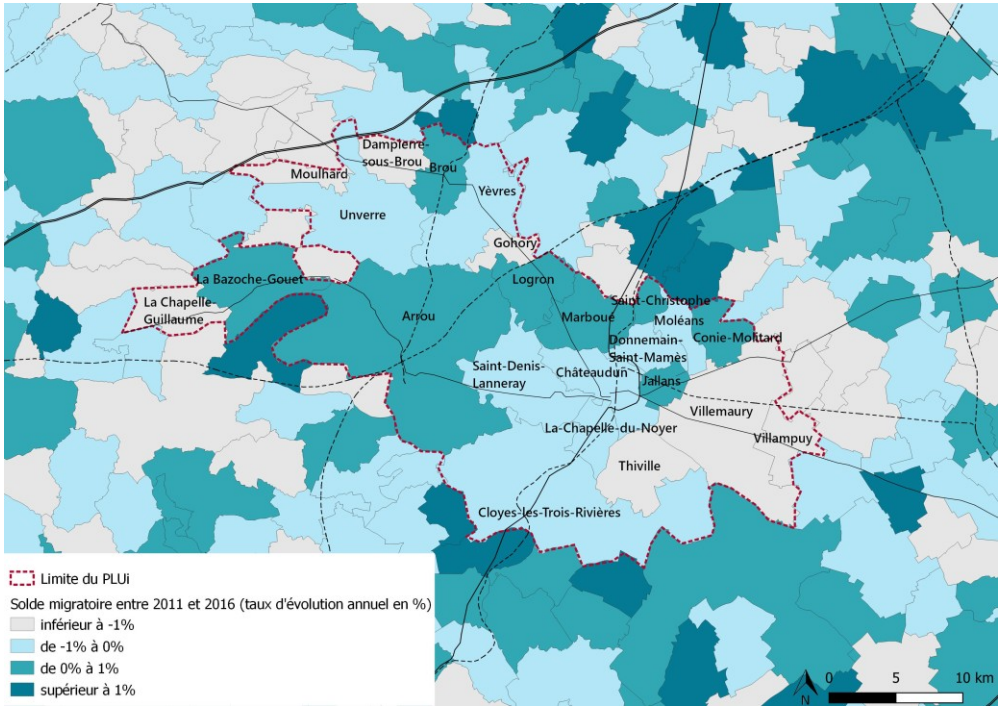
A l'inverse, le solde migratoire affiche quant à lui une tendance à la baisse, et devient négatif sur la période 2011-2016. Toutefois, le département continu à connaître une croissance de population grâce à un solde naturel positif supérieur.

Evolution des soldes naturels et migratoires au sein du département entre 1982 et 2016
Source : INSEE 2019, RP 2016

	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016
Solde naturel	*0,35%*	*0,45%*	*0,40%*	*0,45%*	*0,35%*
Solde migratoire	*0,6%*	*-0,1%*	*0,1%*	*0,0%*	*-0,2%*

C. DES SOLDES MIGRATOIRES ET NATURELS DEVENUS NEGATIFS





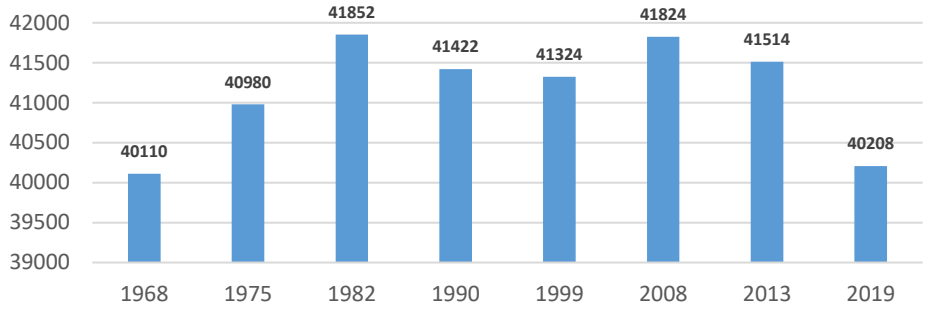
L'analyse des cartographies ci- dessus indique un aspect important concernant l'attractivité des différentes communes. En effet, le solde migratoire apparaît important sur les communes du centre en allant La Bazoche- Gouët à Conie- Molitard tout en s'appuyant sur les communes rurales et/ou périurbaines. Ainsi les communes de Châteaudun, Brou et Cloyes- les- Trois Rivières ne bénéficient pas d'un apport migratoire assez important pour contenir le solde naturel déjà négatif (d'où l'apparition de communes « pôles » qui perdent des habitants.)

C. DES SOLDES MIGRATOIRES ET NATURELS DEVENUS NEGATIFS

Mise à jour des données (Insee 2022)

Evolution de la population municipale entre 1968 et 2019

Données Insee 2022, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales



En lien avec les difficultés économiques rencontrées par le territoire et au vieillissement de la population , la période 2013-2019 est marquée **par une baisse démographique notable, à hauteur de 1306 habitants** (population légale 2019 disponibles en janvier 2022).

A l'échelle des trois dernières années (2016 à 2019), l'évolution démographique est toutefois sensiblement différente d'un secteur à l'autre (cf tableau page suivante).

Evolution des soldes naturels et migratoires entre 1968 et 2019

Source : INSEE 2022, RP 2019

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Solde naturel	0,3%	0,2%	0,1%	-0,0%	-0,1%	-0,1%	-0,3%
Solde migratoire	0%	0,1%	-0,3%	0%	-0,3%	-0,0%	-0,2%

C. DES SOLDES MIGRATOIRES ET NATURELS DEVENUS NEGATIFS

Mise à jour des données (Insee 2022)

Populations légales des communes en vigueur aux 1er janvier 2022 et 1er janvier 2019

	Population légale 2019			Population légale 2016			Evolution 2019/2016 de la population municipale	
Nom de la commune	Population municipale	Population comptée à part	Population totale	Population municipale	Population comptée à part	Population totale	Nombre	% annuel
La Chapelle-du-Noyer	1 016	181	1 197	1 046	184	1 230	-30	-1%
Châteaudun	13 096	336	13 432	13 077	332	13 409	19	0%
Donnemain-Saint-Mamès	659	16	675	696	24	720	-37	-1,8%
Jallans	801	31	832	816	32	848	-15	-0,6%
Marboué	1 152	26	1 178	1 133	30	1 163	19	0,6%
Saint-Denis-Lanneray	2 195	54	2 249	2 264	57	2 321	-69	-1%
Pôle urbain	**18 919**	**644**	**19 563**	**19 032**	**659**	**19 691**	**-113**	**-0,2%**
Brou	3 311	36	3 347	3 382	37	3 419	-71	-0,7%
Cloyes-les-Trois-Rivières	5 618	124	5 742	5 710	128	5 838	-92	-0,5%
Commune nouvelle d'Arrou	3 653	63	3 716	3 808	67	3 875	-155	-1,4%
Pôles relais	**12 582**	**223**	**12 805**	**12 900**	**232**	**13 132**	**-318**	**-0,8%**
La Bazoche-Gouet	1 224	20	1 244	1 228	17	1 245	-4	-0,1%
Unverre	1 167	22	1 189	1 204	23	1 227	-37	-1,0%
Yèvres	1 616	39	1 655	1 658	35	1 693	-42	-0,8%
Pôles proximité	**4 007**	**81**	**4 088**	**4 090**	**75**	**4 165**	**-83**	**-0,7%**
Chapelle-Guillaume	184	4	188	187	3	190	-3	-0,5%
Conie-Molitard	406	11	417	403	12	415	3	0,2%
Dampierre-sous-Brou	451	8	459	466	8	474	-15	-1,1%
Gohory	315	2	317	326	4	330	-11	-1,1%
Logron	578	7	585	588	14	602	-10	-0,6%
Moléans	449	14	463	467	15	482	-18	-1,3%
Moulhard	139	2	141	144	1	145	-5	-1,2%
Saint-Christophe	159	2	161	155	2	157	4	0,9%
Thiville	341	8	349	344	4	348	-3	-0,3%
Villampuy	303	4	307	318	3	321	-15	-1,6%
Villemaury	1 375	32	1 407	1 411	35	1 446	-36	-0,9%
Autres communes	**4 700**	**94**	**4 794**	**4 809**	**101**	**4 910**	**-109**	-0,8%
ENSEMBLE CCGC	**40 208**	**1 042**	**41 250**	**40 831**	**1 067**	**41 898**	**-623**	**-0,5%**

Source : données INSEE au 1er janvier 2019 et 1er janvier 2022

D. UNE POPULATION VIEILLISANTE COUPLEE A UNE EVOLUTION DES STRUCTURES FAMILIALES

L'évolution des différentes classes d'âges sur la période 2006-2016 traduit une tendance au vieillissement de la population.

Les classes d'âges des 60-74 ans et des plus de 75 ans ont connu sur la période une forte progression, alors que dans le même temps, l'ensemble des classes d'âges voient leur représentation diminuer ou se stabiliser, ce qui induit nécessairement un vieillissement de la population.

En 2016, le territoire du Grand Châteaudun compte 33,2% de personnes de plus de 60 ans contre 25,7% au sein de département.

L'étude de la dernière période intercensitaire (2011-2016) montre :

- d'une part, **une diminution importante de la population des 15-29 ans** et dans une **moindre mesure des 30-44 ans,**
- d'autre part, une **forte croissance des 60 -74 ans.**

Dans le même temps, **les structures familiales évoluent** avec la mise en évidence d'une forte croissance enregistrée entre 2011 et 2016 des ménages d'une personne (+5,7% d'évolution) et des familles monoparentales (+ 20,5% d'évolution).

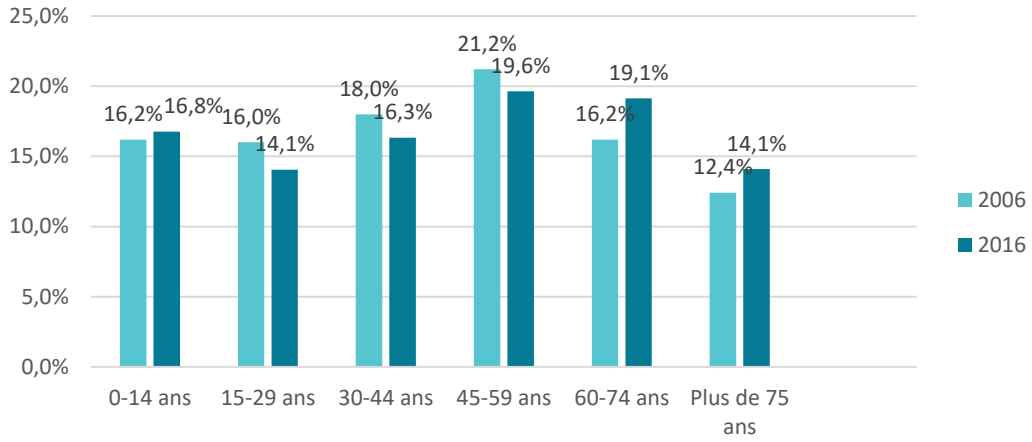
A l'inverse, les couples avec ou sans enfant(s) reculent en termes de représentation dans la population.

	Population		Ménages		Taux d'occupation
	Nombre habitants 2016	Evolution 2011-2016	Nombre de ménages 2016	Evolution 2011-2016	
Personnes seules	**6 394**	**5,7%**	**6 394**	**5,7%**	**1**
Couples sans enfants	**12 393**	**-1,8%**	**6 124**	**-1,2%**	**2**
Couples avec enfants	**16 149**	**-7,9%**	**4 193**	**-7,7%**	**3,9**
Familles monoparentales	**3 727**	**25,8%**	**1 362**	**20,5%**	**2,7**

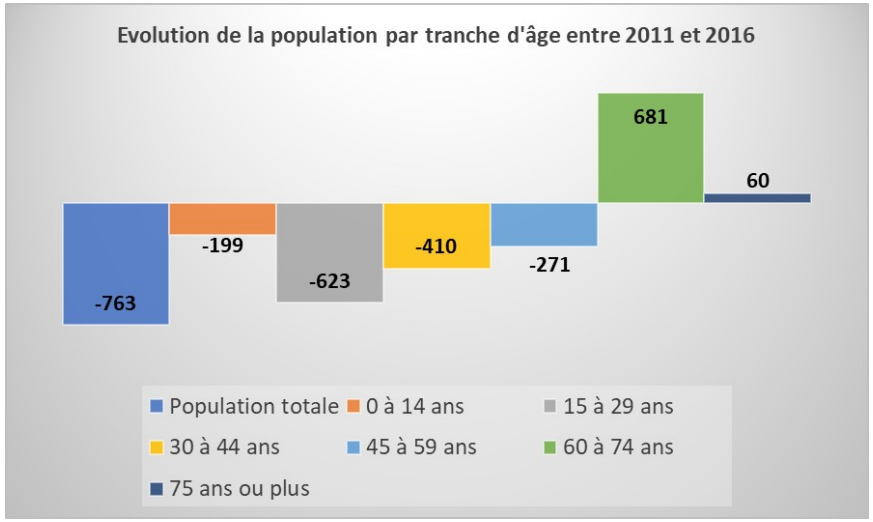
INSEE, RP 2011 et 2016, exploitations complémentaires

Evolution de la structure de la population du territoire entre 2006 et 2016

(Source : INSEE 2019, RP 2016)



Evolution de la population par tranche d'âge entre 2011 et 2016

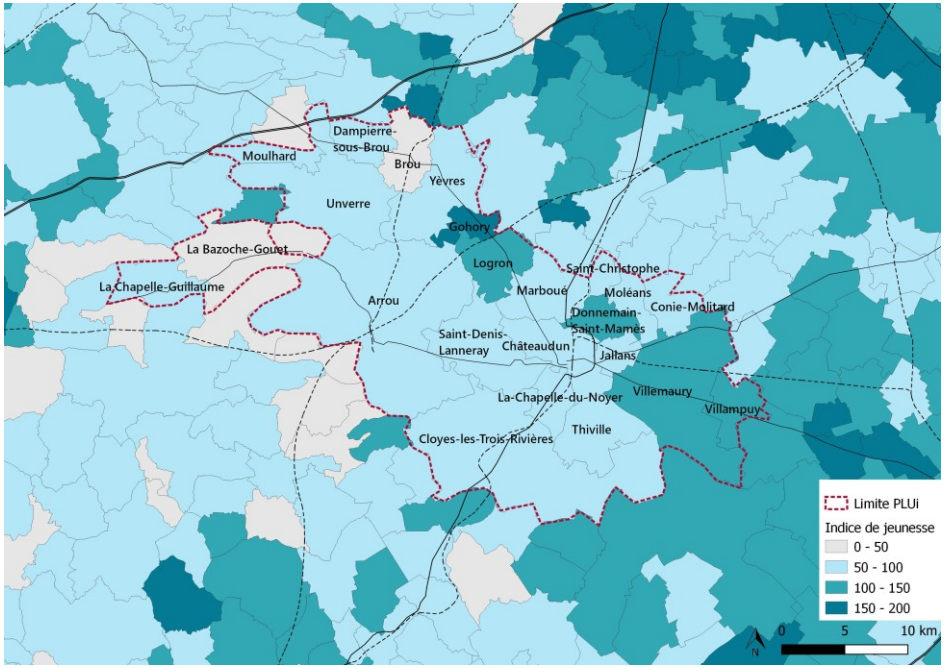


D. UNE POPULATION VIEILLISANTE COUPLEE A UNE EVOLUTION DES STRUCTURES FAMILIALES

L'étude de l'indice de jeunesse confirme cette tendance au vieillissement de la population à la fois au sein du département, comme au sein du territoire du Grand Châteaudun.

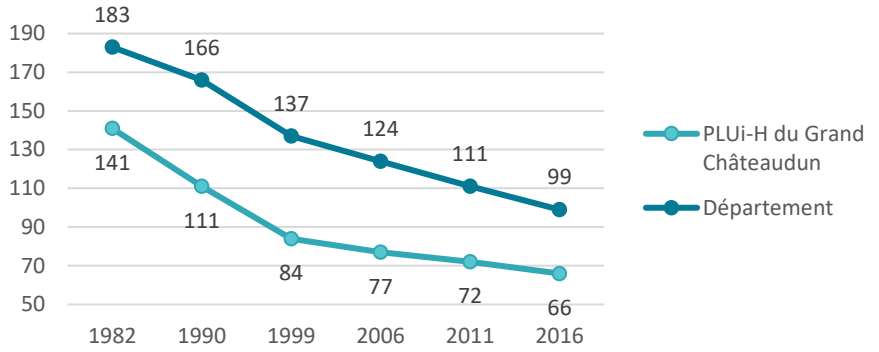
De manière générale, l'indice de jeunesse sur la période 1982-2016 indique que le territoire du Grand Châteaudun a toujours connu une population plus âgée qu'au sein du département.
Par ailleurs, le territoire du Grand Châteaudun se caractérise par un vieillissement relativement constant sur l'ensemble de la période.

Ainsi, en 2016, le territoire du Grand Châteaudun compte 66 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans. Dans le même temps, le département subit de la même manière un vieillissement de la population, toutefois en 2016, le département compte 99 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans.



Evolution comparée de l'indice de jeunesse

(Source : INSEE 2019, RP 2016)



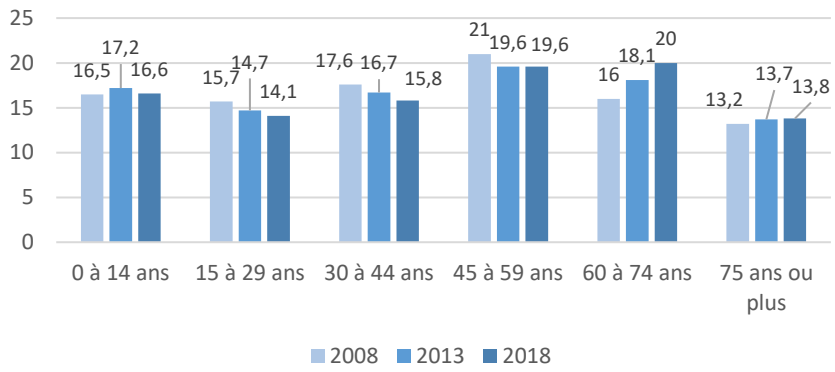
L'indice de jeunesse est le rapport du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans sur les personnes âgées de moins de 20 ans.
Ainsi, un indice de 66 signifie que le territoire compte 66 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans.

D. UNE POPULATION VIEILLISANTE COUPLEE A UNE EVOLUTION DES STRUCTURES FAMILIALES

Mise à jour des données (Insee 2022)

Evolution de la structure de la population du territoire entre 2008 et 2018 (en %)

(Source : Insee RP2008, RP2013, RP2018)



Le vieillissement de la population semble se confirmer en 2018

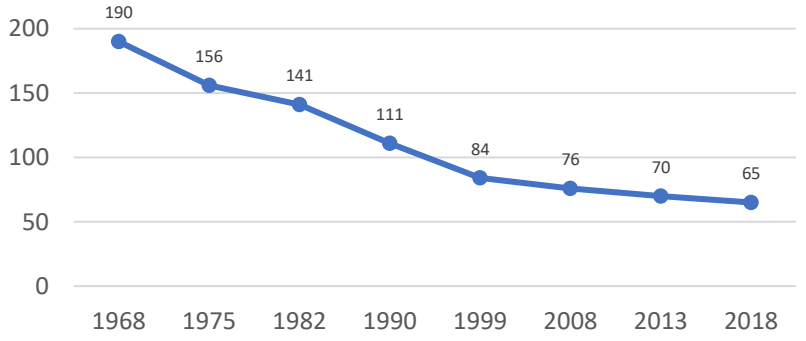
Les classes d'âges des 60-74 ans connaissent une forte progression sur la période 2008/2018. L'évolution des différentes classes d'âges montre une tendance à la baisse de la représentation de la population des moins de 45 ans.

L'évolution des structures familiales se confirme également et illustre une forte augmentation des personnes seules et des ménages monoparentales, au contraire des couples avec ou sans enfants.

	Population		Ménages	
	Nombre d'habitants 2018	Evolution 2008-2018 (en%)	Nombre de ménages 2018	Evolution 2008-2018 (en %)
Personnes seules	6696	17,0	6696	17,00
Un couple sans enfant	12158	-5,00	6010	-4,7
Un couple avec enfant(s)	15681	-13,0	4075	-13,2
Une famille monoparentale	3799	24,0	1367	26,6

INSEE, RP2008, RP2013 et 2018, exploitations complémentaires

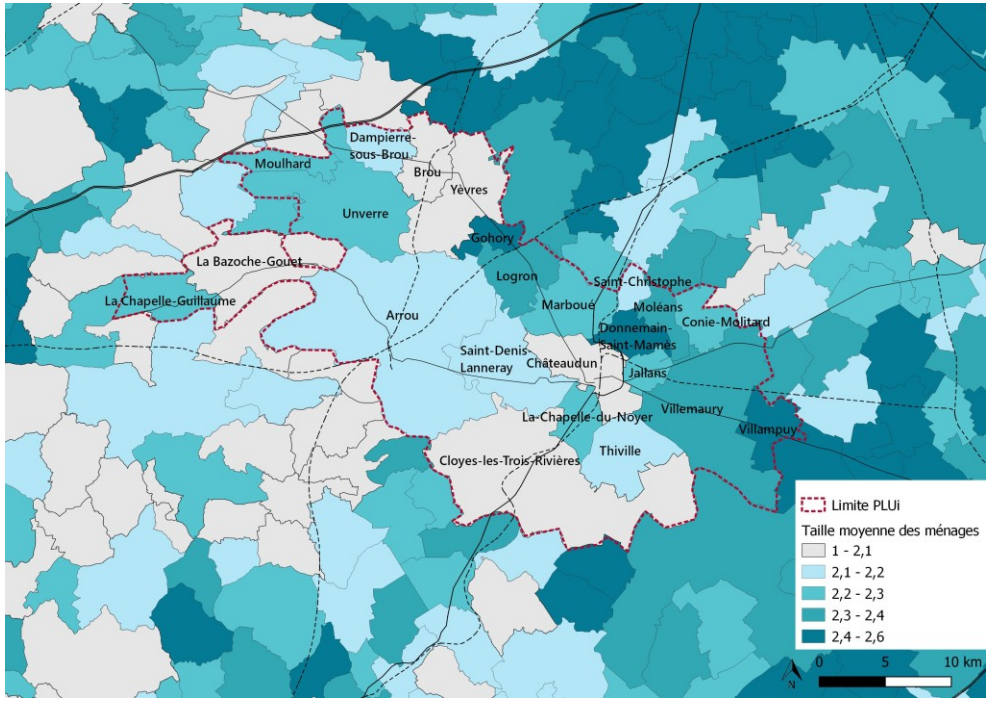
Evolution de l'indice de jeunesse entre 1968 et 2018



E. UNE TAILLE MOYENNE DES MENAGES EN DIMINUTION CONSTANTE, AVEC TOUTEFOIS DE FORTES DISPARITES ENTRE COMMUNES

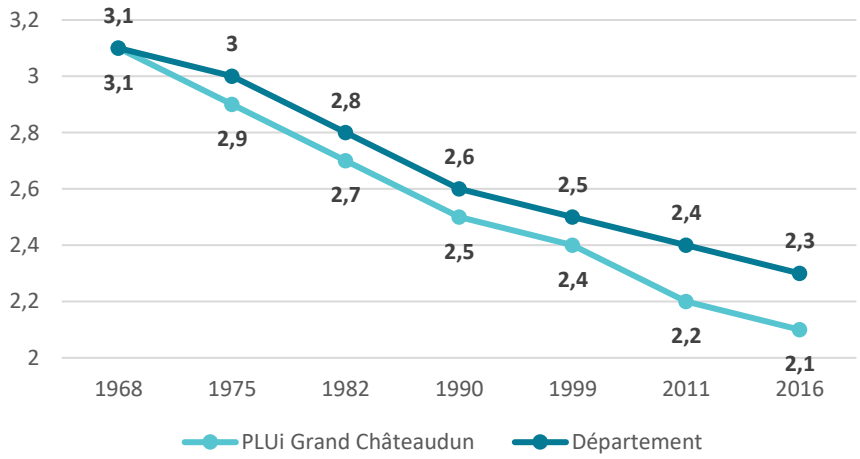
D'une manière générale, l'évolution de la structure des ménages est relativement comparable aux tendances observées à l'échelle départementale ou nationale. Sous l'effet des évolutions sociétales (divorces, vieillissement, décohabitations, familles monoparentales, etc), une diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages est constatée sur le territoire du Grand Châteaudun.

Avec une taille moyenne des ménages de 2,1 personnes en 2016, le territoire du Grand Châteaudun compte moins de personnes par ménages comparativement à la moyenne départementale (2,3 personnes/ménage).



Evolution comparée de la taille moyenne des ménages

(Source : INSEE 2019, RP 2016)



L'analyse sectorielle de la taille moyenne des ménages montre toutefois une forte disparité entre les communes du territoire du Grand Châteaudun, puisque les communes de la frange Est concentre les tailles moyennes des ménages les plus importantes contrairement à la partie Ouest du territoire.

La taille moyenne des ménages varie ainsi entre 2,0 et 2,6 personnes par ménages selon les communes.

E. UNE TAILLE MOYENNE DES MENAGES EN DIMINUTION CONSTANTE, AVEC TOUTEFOIS DE FORTES DISPARITES ENTRE COMMUNES

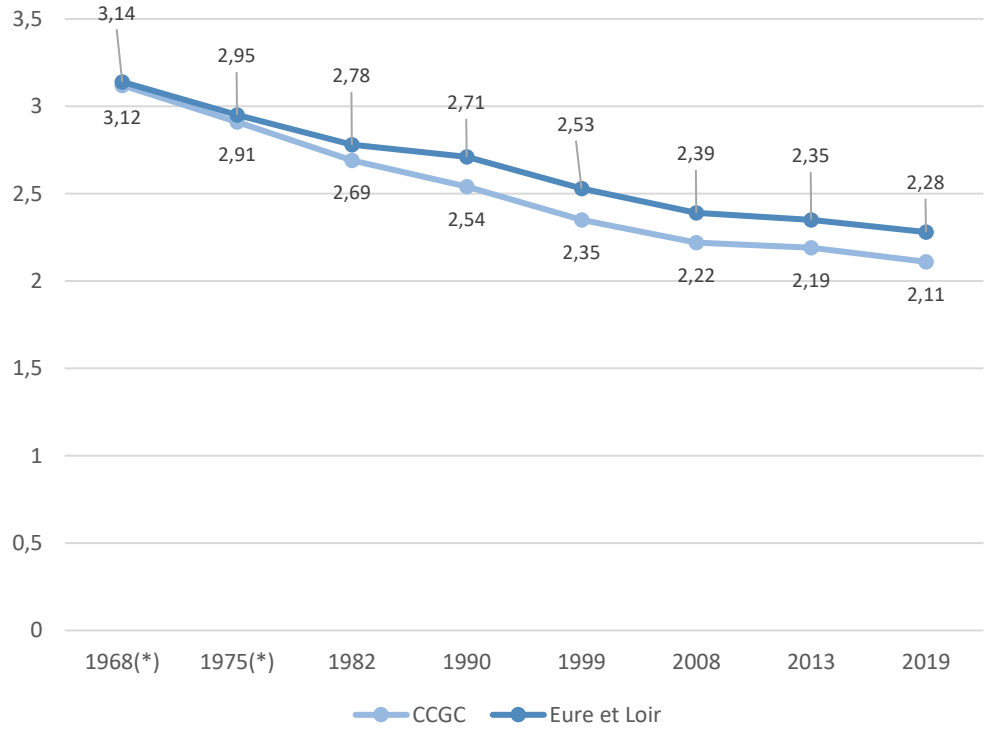
Mise à jour des données (Insee 2022)

L'analyse démographique en 2019 tend à montrer que l'évolution de la structure des ménages reste relativement comparable aux tendances observées à l'échelle départementale ou nationale.

La tendance des nouvelles données reste similaire à celle analysée précédemment en 2016. Avec une taille moyenne des ménages de 2,11 personnes en 2019, le territoire du Grand Châteaudun compte moins de personnes par ménages comparativement à la moyenne départementale (2,3 personnes/ménage).

Evolution de la taille des ménages depuis 1968

Données Insee 2022



F. ENJEUX

CONSTATS

Un territoire présentant une **densité démographique faible au regard du niveau départemental** (51,9 hab.km² contre 71,8 hab.km² au niveau départemental) avec 40831 habitants recensés en 2016.

Un territoire disposant d'**une polarité démographique principale** en la commune de Châteaudun avec environ 13 000 habitants, soit 32% de la population territoriale, et de 4 communes de plus de 2000 habitants qui ensemble regroupent 37% de la population du PLUi.

Un territoire en perte de vitesse, qui connaît une baisse démographique sur la période 2011-2016 (-0,4%/an), induit par des soldes naturel et migratoire devenus négatif.
Seules 5 communes connaissent une croissance démographique sur la période 2011-2016 sur le territoire.

Une **taille de ménages qui diminue tout comme à l'échelle départementale** (2,1 pers./ménage contre 2,3 pers./ménage au niveau départemental), avec toutefois des disparités entre les communes.

Un **indice de jeunesse en baisse continue (66 en 2016 contre 99 au niveau départemental)** et un **vieillissement progressif de la population** qui amène à une nouvelle structure de la population (augmentation des personnes seules et des familles monoparentales).

ENJEUX

Enrayer la perte démographique du territoire en :

- **renforçant l'attractivité du territoire** tout en **préservant son cadre de vie**
- orientant les types de logements et d'équipements en fonction des populations à attirer
- Redonnant un dynamisme à la ville centre

Affirmer le positionnement géographique stratégique du territoire comme maillon fort de l'organisation territoriale tout en :

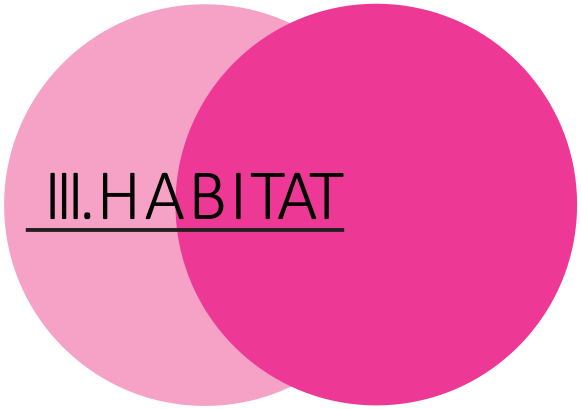
- **limitant l'étalement urbain** dans les espaces périurbains et ruraux
- **limitant les trajets domicile-travail**
- **assurant un bon niveau d'équipements** et de services sur l'ensemble du territoire

Diversifier les typologies de logements, notamment de petite taille, et les équipements afin de répondre aux besoins liés :

- au **vieillissement** de la population
- au **développement des parcours résidentiels** internes au territoire

III. HABITAT

III. HABITAT



- Le cadre de la politique de l'habitat
- Le parc logement et son évolution (résidences principales, secondaires et logements vacants)
- Le parc logement et ses occupants (profil selon statuts d'occupation)
- Les dynamiques de transformation du parc : construction neuve et mutations
- Mobilité résidentielle : adéquation entre l'offre et la demande
- Attractivité et qualité du parc : besoins d'amélioration
- Zoom sur les publics spécifiques

A. LE CADRE DE LA POLITIQUE DE l'HABITAT

➢ **Un marché du logement « détendu » selon la classification nationale**

La communauté de communes du Grand Châteaudun appartient, au regard de la classification nationale des communes selon la tension des marchés, à **la zone C,** considérée comme la plus détendue et à laquelle appartiennent les zones d'emploi de nombre de villes moyennes. Alors que la programmation des logements neufs est dédiée en priorité aux zones tendues, la zone C bénéficie en priorité de dispositifs favorables à l'acquisition-amélioration et à la réhabilitation du parc logement.

➢ **L'habitat dans les documents de planification : le nouveau SRADDET du Centre-Val de Loire** ***(approuvé le 4 février 2020 par le Préfet de Région)***

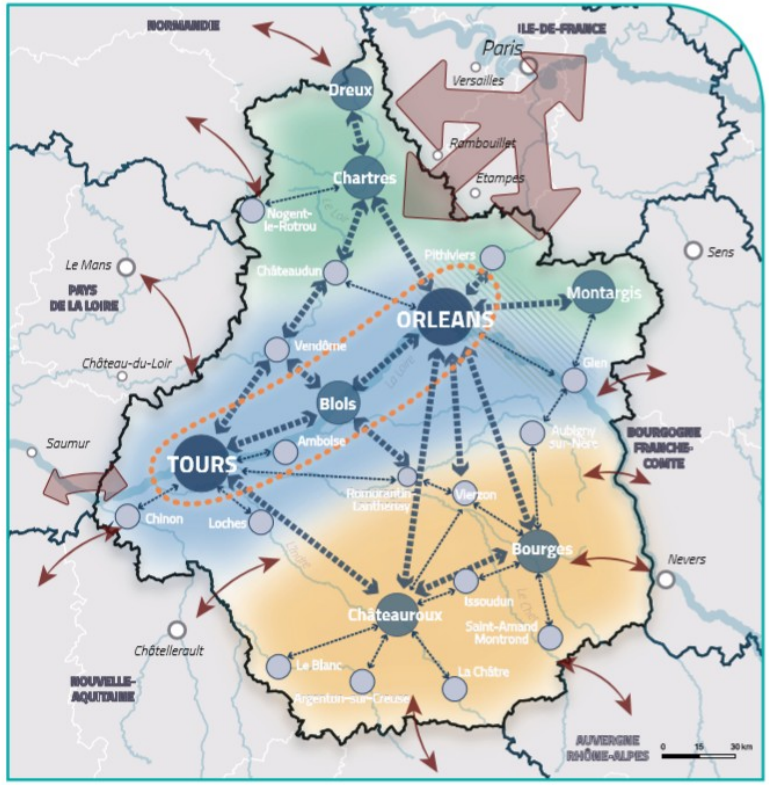
Le nouveau schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires fixe les objectifs de moyen et long terme sur le territoire de la région dans divers domaines, dont **l'habitat lui-même mais aussi des domaines connexes tels que le désenclavement des territoires ruraux, la gestion économe de l'espace, la lutte contre le changement climatique**. .

Différents enjeux, orientations et objectifs du SRADDET concernent donc directement ou indirectement l'habitat. Des enjeux de lutte contre la vacance (logements comme locaux d'activité), d'adaptation de l'habitat aux parcours résidentiels et aux évolutions sociétales (accès au logement des jeunes, vieillissement de la population) mais aussi de réduction des disparités sociales et d'accessibilité à l'offre de services sont ciblés.

Parmi les objectifs, figurent :

- la lutte contre l'étalement urbain et les développements péri-urbains extensifs, notamment grâce à un modèle d'aménagement plus économe dont les principes d'action sont pluriels : priorité accordée au renouvellement urbain et à la densification des espaces déjà urbanisés, dans le respect du patrimoine bâti,
- la localisation prioritaire des logements dans les centralités (centres villes, centres bourgs) et aux abords des pôles d'échanges,
- la reconquête, la réutilisation et l'adaptation du bâti existant en friche ou vacant.
- Le renforcement de la performance énergétique des logements au titre de la lutte contre le changement climatique.

Armature territoriale et liaisons entre pôles



Source : SRADDET, document de synthèse

Châteaudun est identifiée comme un pôle d'équilibre et de centralité en limite nord-régional, sur un axe de développement des liaisons et coopération Dreux-Chartres-Châteaudun-Vendôme-Tours

➢ **L'habitat dans les documents de planification applicables : le SCOT *(approbation 2018)***

L'objectif de renforcement de l'attractivité résidentielle et d'augmentation de l'offre de logements fixée par le PADD correspond à une production annuelle de 250 logements pour l'ensemble du Pays dunois, grâce à la construction neuve et à la densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses » et réutilisation des friches urbaines, renouvellement de parc de logements ancien).

Ces objectifs relatifs au logement sont complétés de prescriptions et de recommandations sur l'encadrement du développement résidentiel, avec une recommandation détaillant la programmation de la production de logements et ventilant par typologie l'objectif de production (part de logements individuels, densité brute moyenne).

Les objectifs et principes du SCOT étant définis à l'échelle de chacun des pôles de l'armature urbaine, certaines données présentées dans le diagnostic habitat seront, ainsi regroupées selon cette armature *(42% du parc logement est situé dans les six communes du « pôle centre », dont 29% pour la seule commune de Châteaudun ; 35% dans les trois communes « pôles relais » ; 11% dans les trois communes des « pôles de proximité ; les 11 autres communes du Grand Châteaudun, de plus petite taille, accueillent elles aussi 11% du parc.*

➢ **De nombreuses politiques contractuelles déjà engagées ou en élaboration.**

La communauté de commune du Grand Châteaudun est signataire de nombreux contrats qui participent tous à la redynamisation du territoire et comportent des dispositions afférentes à l'habitat, l'aménagement, la requalification du patrimoine.

- **Contrats de redynamisation des sites de défense** (CRSD 1 2014/2018 et CRDS 2 2019/2023) visant à compenser les conséquences économiques et démographiques de la fermeture de la base aérienne et requalifier le site militaire (dont création de logements sociaux et projet de réutilisation des logements vacants).

- **Contrat Régional de solidarité territoriale** (CRDS 2018/2024)

Le financement de diverses actions dédiées à l'habitat et à l'aménagement figure dans le programme du CRST dont plusieurs aménagements de places et cœurs de bourgs de pôles relais et de proximité, le soutien à des opérations ciblées de logements, la rénovation thermique de plus d'une centaine logements sociaux et de huit logements locatifs privés.

- **Contrat de ruralité (2019/2024) ;** signataires Pays Dunois, Etat, Région, Département

Le contrat comporte six thématiques dont deux concernent directement l'habitat : la revitalisation des centres-bourgs, notamment à travers la rénovation de l'habitat et le soutien au commerce de proximité dans les centres-villes/bourgs ainsi que la transition écologique et énergétique. Différentes projets sont identifiés dans les pôles relais et de proximité.

- **Contrats d'aménagement des centres bourgs** (conventions cadres avec le département 2019-2022)

Quatre communes pôles relais ou de proximité bénéficient de la nouvelle politique contractuelle du département (Brou, Cloyes- les Trois- Rivières, La Bazoche- Goüet et commune nouvelle d'Arrou).

- **Programme Petites Villes de Demain**

Le programme, lancé en octobre 2020, a été conçu pour soutenir sur six ans (2020-2026) les communes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralité sur leur bassin de vie montrant des signes de vulnérabilité, ainsi que leur intercommunalité.
Bénéficiaires : Brou, Cloyes- les Trois- Rivières et La Bazoche- Goüet

- **Contrat Régional de Transition Ecologique (CRTE)**

Pour les cinq prochaines années, un Contrat Régional de Transition Ecologique (nouvelle génération de contrats territoriaux ayant vocation à regrouper les démarches contractuelles existantes) a été signé (2021/2026)

Une des trois orientations stratégiques de ce récent CRTE est de créer les conditions pour conforter et accueillir de nouvelles activités économiques, promouvoir un développement commercial garant des complémentarités centre-périphérie, affirmer une identité touristique et conforter le rôle de l'agriculture dans le but de générer une nouvelle dynamique économique et sociale.

- **OPAH, ORT et OPAH-RU**

Des dispositifs opérationnels visant à requalifier le parc logement ont été engagés en 2020 et 2021 conventions pluriannuelles)

- OPAH à l'échelle du territoire communautaire
- Opération de Revitalisation du Territoire et signature d'une convention d'OPAH Renouvellement urbain (Ville de Châteaudun)

Il convient enfin de mentionner le Plan Climat Air Energie Territoire (**PCAET**) finalisé, dont le volet résidentiel concernera aussi bien le parc privé que le parc public (orientations en cours).

➢ **De nouveaux documents de planification Etat – département**

- Plan Départemental pour le logement des Personnes Défavorisées (PDAHLPD)
- Schéma gérontologique
- Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (approbation prévue fin 2022)

SYNTHESE

Différentes politiques contractuelles en lien direct avec l'habitat *(Hors SCOT et PCAET)*

- **Contrat de Revitalisation Site de Défense** EAR 279, convention cadre 2019-2023
Porteur : Châteaudun et Grand Châteaudun
- **Contrat Régional de Solidarité Territoriale, CRST** 2018-2024
Porteur : Pays Dunois
- **Protocole Bourgs centres**, conventions cadre 2019-2022
- **Petites Villes de Demain,** conventions cadre 2022-2028
Porteurs : communes Cloyes les Trois rivières, La Bazoche-Gouet, Brou et Commune nouvelle d'Arrou (sauf PVD)
- **Contrat de Relance et de Transition Ecologique, CRTE,** Convention cadre 2021 - 2026 (*Pays Dunois, Etat, Région et Banque des Territoires ; Grand Châteaudun signataire)*

Politiques contractuelles amélioration du parc privé

- Animation **OPAH Grand Châteaudun,** convention cadre 2020-2025
- Animation **OPAH-RU** (**ORT Châteaudun**), convention 2021-2026

Documents de planification départementaux

- **Schéma gérontologique départemental** (adopté en 2020)
- **PDAHLPD départemental** (Etat-département) 2022-2027
- **Nouveau Schéma départemental d'Accueil des gens du voyage** (approbation prévue fin 2022)

B. LE PARC LOGEMENT : EVOLUTIONS ET CARACTERISTIQUES

En 2016, le territoire du Grand Châteaudun compte **22 660 logements**, dont 80% de résidences principales et 20% de logements occupés temporairement (résidences secondaires) ou vacants.

Outre une prédominance absolue de la maison individuelle (83,6% du parc en 2016), la forte proportion de logements anciens est à souligner (près de 60% du parc construit avant 1970, dont 37% avant 1949).

➢ Un parc logement en augmentation constante, mais une croissance ralentie depuis 2006

Si le parc logement du Grand Châteaudun augmente régulièrement, **un net infléchissement marque toutefois la dernière période intercensitaire**, où le taux de croissance, bien inférieur au taux départemental, diminue considérablement (1,3% soit à peine 300 logements de plus).

Evolution du parc logement au fil des recensements

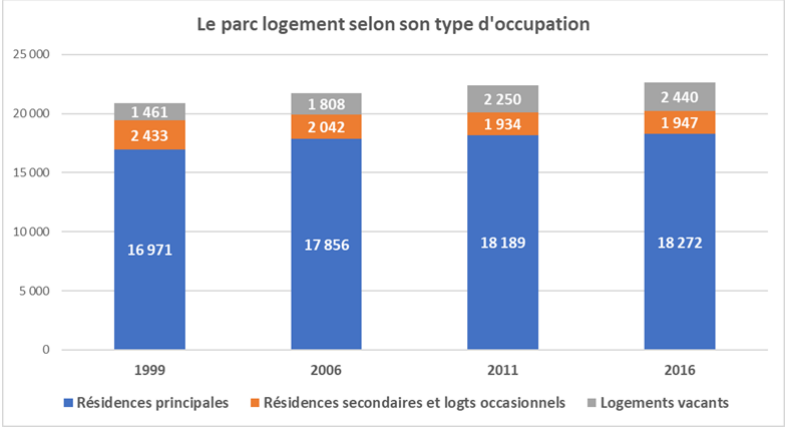
	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation nombre de logements	987	816	841	666	**287**
Variation annuelle moyenne	123	102	120	133	**57**
Taux évolution	5,2%	4,1%	4,0%	3,1%	**1,3%**
Taux évolution annuel	0,6%	0,5%	0,6%	0,6%	**0,3%**

Le parc logement évoluant **sous l'effet de la construction neuve et des mouvements internes au parc existant** (démolitions et disparition de logements obsolètes, restructurations par fusion ou division de logements, changements d'affectation), le ralentissement constaté est le résultat d'un ensemble de transformations concomitantes, liées entre autres à la date de construction du parc, le parc ancien étant plus sujet à renouvellement que le parc récent.

➢ Davantage de logements vacants

La croissance du parc logement entre 2011 et 2016 (+8,4%) correspond davantage à **un renforcement du parc vacant** qu'à une augmentation des résidences principales, dont le nombre n'augmente que très faiblement, le parc des résidences secondaires demeurant quant à lui, stable.

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Parc total
Variation 2011-2016	84	13	190	287
Taux évolution	0,5%	0,7%	8,4%	3,1%



Source tableaux : INSEE RGP 2016, disponible Juin 2019

B. LE PARC LOGEMENT : EVOLUTIONS ET CARACTERISTIQUES

➢ Des évolutions contrastées selon les secteurs et les communes

Les transformations du parc logement sont très différentes selon le secteur considéré, voire selon la commune.

La croissance du parc logement est très faible dans le pôle centre et dans les plus petites communes (respectivement 0,8% et 0,5%) : dans le pôle urbain, le parc se stabilise à Châteaudun mais continue à croître en périphérie, à l'exception de Donnemain-Saint-Mamès ; la croissance est plus soutenue dans les pôles relais et de proximité (respectivement 1,8% et 2,5%) particulièrement à Cloyes-les-Trois-Rivières, La Bazoche-Gouet et Yèvres.

Si la croissance est plus faible dans le pôle Centre, il concentre la croissance du parc de résidences principales et de résidences secondaires, alors que les pôles relais et de proximité enregistrent quant à eux une très forte hausse de la vacance et une légère diminution des résidences secondaires.

Evolution des catégories de logements entre 2011 et 2016 par secteurs

	Résidences principales	***Résidences secondaires***	***Logements vacants***	***Parc logement***
Pôle Centre	105	61	-90	76
Pôles relais	-24	-24	**188**	140
Pôles de proximité	13	-16	66	63
Autres communes	-10	-8	26	8
Ensemble communes	**84**	**13**	**190**	**287**

Commune	Parc logement				Evolution en nombre			Evolution en %		
	1999	***2006***	***2011***	***2016***	***1999 à 2006***	***2006 à 2011***	***2011 à 2016***	***1999 à 2006***	***2006 à 2011***	***2011 à 2016***
Châteaudun	6 619	6 794	6 610	6 599	175	-184	-11	2,6%	-2,7%	-0,2%
Donnemain-Saint-Mamès	250	257	313	310	7	56	-3	2,8%	21,8%	-1,0%
Jallans	295	324	353	380	29	29	27	9,8%	9,0%	7,6%
La Chapelle-du-Noyer	404	444	469	507	40	25	38	9,9%	5,6%	8,1%
Marboué	522	573	602	620	51	29	18	9,8%	5,1%	3,0%
St Denis-Lanneray	957	1 062	1 159	1 166	105	97	7	11,0%	9,1%	0,6%
Pôle Centre	**9 047**	**9 454**	**9 506**	**9 582**	**407**	**52**	**76**	**4,5%**	**0,6%**	**0,8%**
Brou	1 855	1 978	2 037	2 068	123	59	31	6,6%	3,0%	1,5%
Cloyes-les-Trois-Rivières	3 049	3 137	3 356	3 432	88	219	76	2,9%	7,0%	2,3%
Commune nouvelle d'Arrou	2 311	2 356	2 407	2 440	45	51	33	1,9%	2,2%	1,4%
Pôles relais	**7 215**	**7 471**	**7 800**	**7 940**	**256**	**329**	**140**	**3,5%**	**4,4%**	**1,8%**
La Bazoche-Gouet	751	795	821	849	44	26	28	5,9%	3,3%	3,4%
Unverre	668	701	727	734	33	26	7	4,9%	3,7%	1,0%
Yèvres	858	891	930	958	33	39	28	3,8%	4,4%	3,0%
Pôles de proximité	**2 277**	**2 387**	**2 478**	**2 541**	**110**	**91**	**63**	**4,8%**	**3,8%**	**2,5%**
Chapelle-Guillaume	153	155	151	151	2	-4	0	1,3%	-2,6%	0,0%
Conie-Molitard	181	199	209	214	18	10	5	9,9%	5,0%	2,4%
Dampierre-sous-Brou	236	245	272	274	9	27	2	3,8%	11,0%	0,7%
Gohory	130	126	181	171	-4	55	-10	-3,1%	43,7%	-3,9%
Logron	263	264	301	300	1	37	-2	0,4%	14,0%	-0,3%
Moélans	217	224	231	235	7	7	4	3,2%	3,1%	1,7%
Moulhard	93	91	93	87	-2	2	-6	-2,2%	2,2%	-6,5%
St Christophe	90	93	96	97	3	3	1	3,3%	3,2%	1,0%
Thiville	184	187	192	193	3	5	1	1,6%	2,7%	0,5%
Villampuy	129	132	146	151	3	14	5	2,3%	10,6%	3,4%
Villemaury	650	678	716	724	28	38	8	4,3%	5,6%	1,1%
Autres communes	**2 326**	**2 394**	**2 588**	**2 597**	**68**	**194**	**8**	**2,9%**	**8,1%**	**0,5%**
Ensemble communes	20 865	21 706	22 372	22 660	841	666	287	**4,0%**	**3,1%**	**1,3%**

Source des tableaux : INSEE, RGP 1999 à 2016

B. LE PARC ET SON EVOLUTION : les résidences principales

➢ Faible croissance des résidences principales

La faible croissance des résidences principales entre 2011 et 2016 s'est traduite par une baisse démographique, compte-tenu de la diminution du nombre moyen de personnes par ménage, sous l'effet du vieillissement (davantage de personnes seules) et de la transformation des familles avec enfants (moins de couples avec enfants et davantage de familles monoparentales). Le taux d'occupation demeure toutefois plus élevé dans les communes péri-urbaines ou rurales avec un développement pavillonnaire (2,3 à 2,4 personnes par ménage).

➢ Développement du parc locatif privé

La croissance des résidences principales concerne surtout le parc locatif privé, alors que le parc occupé en propriété demeure quasi stable et que le parc locatif social diminue légèrement ; sachant que plus de 70% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire en 2016, **les évolutions du parc locatif sont donc loin d'être négligeables.**

- 27 logements supplémentaires occupés par leur propriétaire (stabilité)
- 172 logements locatifs privés supplémentaires (+5,5%)
- 74 logements locatifs sociaux en moins (-3%)

➢ Des situations très différentes selon les secteurs

Les dynamiques d'évolution sont très différentes selon le secteur et la commune considéré : dans les pôles, la commune de Brou enregistre ainsi une baisse importante des résidences principales, alors que les communes de Cloyes-les-Trois-Rivières, Jallans, La Chapelle-du-Noyer sont dans le cas inverse ; le développement du parc locatif privé est également notable dans certaines communes des pôles.

	Résidences principales 2016			Variation 2011/2016				
	Nombre	*% du parc logement*	*Taux d'occupation*	*RP*	*dont PO*	*dont locatif privé*	*dont locatif HLM*	*dont logé gratuit*
Châteaudun	**5 721**	86,7%	2,1	36	72	50	-56	-30
Donnemain-Saint-Mamès	**280**	90,3%	2,5	7	-7	15	2	-3
Jallans	**359**	94,5%	2,3	29	30	3	0	-4
La Chapelle-du-Noyer	**457**	90,1%	2,3	21	29	-11	-2	5
Marboué	**502**	81,0%	2,3	10	-17	29	-1	-1
St Denis-Lanneray	**1 017**	87,2%	2,2	2	13	-5	-5	-1
Pôle Centre	**8 336**	**87,0%**	**2,1**	**105**	**120**	**81**	**-62**	**-34**
Brou	**1 655**	80,0%	2	-65	-58	-12	6	0
Cloyes-les-Trois-Rivières	**2 649**	77,2%	2,1	36	3	47	-13	-1
Commune nouvelle d'Arrou	**1 706**	69,9%	2,2	5	-24	21	8	-1
Pôles relais	**6 010**	**75,7%**	**2,1**	**-24**	**-79**	**56**	**1**	**-2**
La Bazoche-Gouet	**598**	70,4%	2	-11	-19	17	-6	-2
Unverre	**516**	70,3%	2,3	8	13	-11	-1	7
Yèvres	**780**	81,4%	2,1	16	9	16	-2	-7
Pôles de proximité	**1 894**	**74,5%**	**2,1**	**13**	**3**	**22**	**-9**	**-2**
Chapelle-Guillaume	**83**	55,0%	2,3	-6	-7	1	0	0
Conie-Molitard	**175**	81,8%	2,3	12	11	0	0	1
Dampierre-sous-Brou	**215**	78,5%	2,2	-5	-5	-1	0	1
Gohory	**131**	75,3%	2,5	-4	-3	-1	0	0
Logron	**245**	81,7%	2,4	-2	-7	4	0	1
Moélans	**195**	83,0%	2,4	3	3	0	0	0
Moulhard	**62**	71,3%	2,3	-3	-3	-1	1	-1
St Christophe	**72**	74,2%	2,2	4	4	4	0	-4
Thiville	**156**	80,8%	2,2	-3	-4	3	-1	-1
Villampuy	**123**	81,5%	2,6	1	-4	5	0	0
Villemaury	**576**	79,6%	2,2	-7	-2	-1	-4	-1
Autres communes	**2 033**	**78,2%**	**2,3**	**-10**	**-17**	**13**	**-4**	**-4**
Ensemble communes	**18 273**	**80,1%**	**2,1**	**84**	**27**	**172**	**-74**	**-42**

Source INSEE, RGP 2011 et 2016

B. LE PARC ET SON EVOLUTION : les résidences secondaires

➢ **Un parc stable entre 2011 et 2016**

Contrairement aux logements vacants, le nombre de résidences secondaires, après une nette augmentation dans les années 90 a fortement diminué et **reste stable de 2011 à 2016, à hauteur de près de 2000 logements, soit 8,6% du parc,** cette proportion variant fortement d'une commune à l'autre *(cf. carte et données détaillées par commune)*.

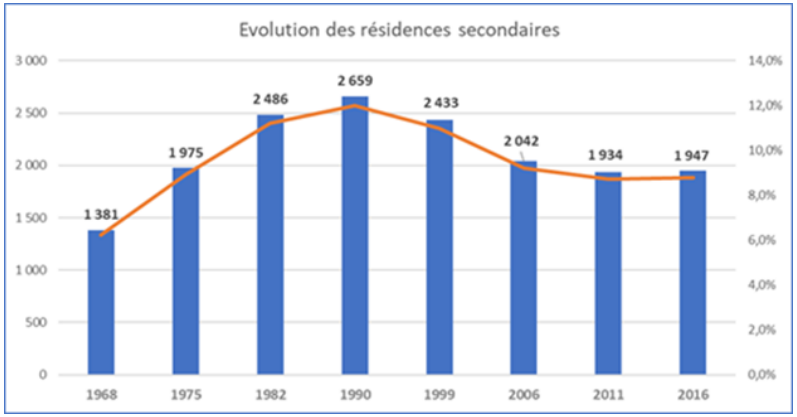
➢ **L'évolution, le devenir et l'usage des résidences secondaires : un enjeu pour une partie des communes**

Selon l'Insee, une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances ; en font partie les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques et les logements occasionnels.

Leur usage peut être très différent (usage ponctuel strictement personnel, double résidence de retraités franciliens ayant leur résidence principale en Ile de France, mise en location temporaire du bien…) et représente **un enjeu économique** (commerces, services) **tout comme leur devenir est un enjeu pour le marché de l'habitat** (achat et vente de bien, vacance….).

Entre vraies résidences secondaires (usage pendant plusieurs semaines) et quasi logements vacants, la durée d'occupation, le profil et le comportement des propriétaires de résidences secondaires sont peu connus, faute de données disponibles.

La mise en location, via des plates-formes numériques de type LeBoncoin ou AirBnB est également méconnue, alors que cette pratique ne cesse de se développer. Le département d'Eure et Loir ayant signé en 2018 une convention avec AirBnB (premier partenariat institutionnel de ce type en France) afin de développer le réseau d'hôtes et d'augmenter la fréquentation touristique en zone rurale, un point sur le nombre d'hôtes et l'évolution des nuitées sera, si possible, intégré au diagnostic.



Source INSEE, RGP

La location temporaire de la résidence secondaire : aperçu sur les enseignements de l'enquête Fnaim à l'échelle nationale (2017)

France entière, près de 40% des propriétaires louent leur résidence secondaire, dont 18 % à titre occasionnel (1 à 9 semaines) et 22% régulièrement (de plus de 2 mois à la quasi-totalité de l'année). Dans un cas sur deux, la location se fait par l'intermédiaire d'une plateforme Internet, pour 25% en direct (par le biais d'amis), les agences immobilières ou intermédiaires locaux étant également concernés.

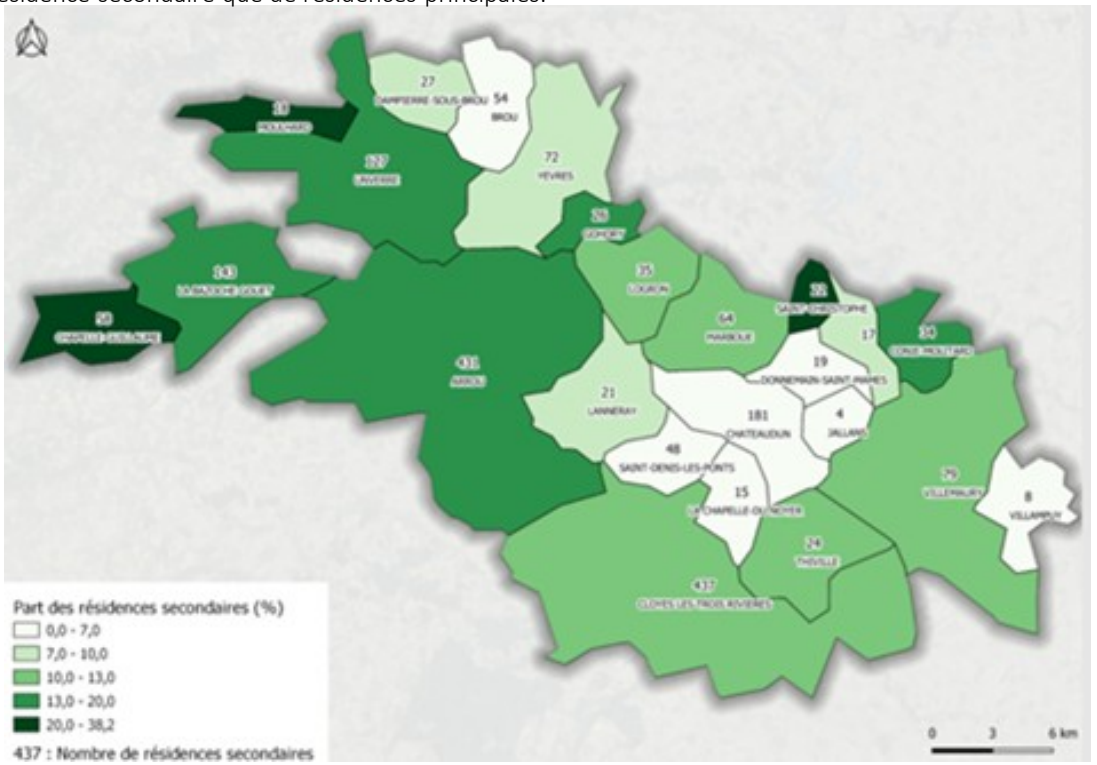
Dans un cas sur deux, c'est uniquement pour couvrir les charges, les annuités ou financer leurs propres vacances que les propriétaires louent leur bien. Les propriétaires ayant un usage exclusif de leur bien redoutent les détériorations et trouvent trop compliqué de louer, même si ¼ des propriétaires envisage de louer à l'avenir.

Localisation des résidences secondaires

➢ Des situations très contrastées entre communes et pôles

La part de résidences secondaires est très variable d'une commune à l'autre, les taux s'échelonnant de 1% à 38,4%. Rares dans les communes du pôle Centre, à l'exception de Marboué, les résidences secondaires sont nombreuses dans la plupart des pôles relais et de proximité, particulièrement dans les communes où l'environnement est attractif (Parc régional du Perche et ses abords, proximité du Loir…).

Les résidences secondaires sont quasi exclusivement des maisons, comptant au plus trois pièces dans quatre cas sur dix ; les « petites » maisons (deux ou trois pièces) sont ainsi plus souvent occupées à titre de résidence secondaire que de résidences principales.



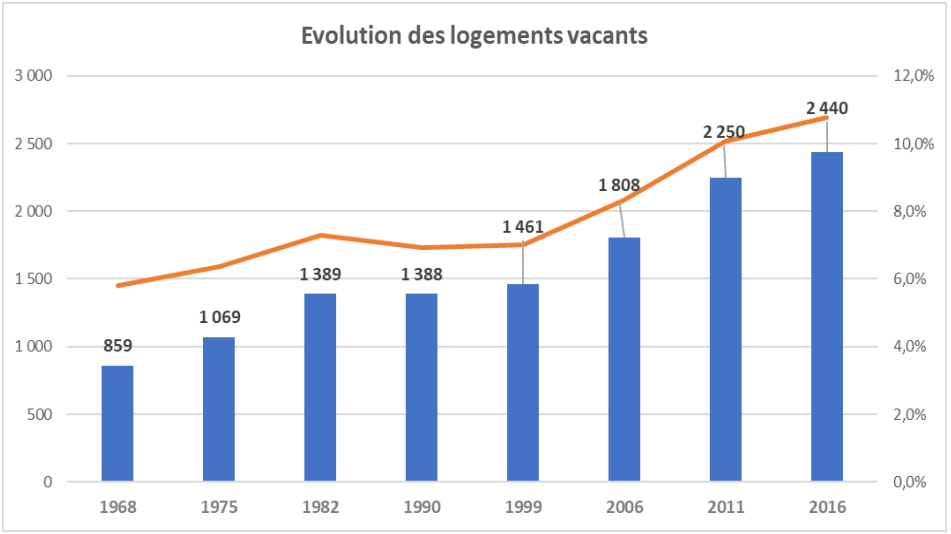
	Nombre de RS			Taux RS	
	2016	*2011*	*Variation 2011/2016*	*2016*	*2011*
Châteaudun	170	117	53	2,6%	1,8%
Donnemain-Saint-Mamès	19	19	0	6,1%	6,1%
Jallans	4	6	-2	1,1%	1,7%
La Chapelle-du-Noyer	17	16	1	3,4%	3,4%
Marboué	64	59	5	10,3%	9,8%
St Denis-Lanneray	69	65	4	5,9%	5,6%
Pôle Centre	**343**	**282**	**61**	**3,6%**	**3,0%**
Brou	54	52	2	2,6%	2,6%
Cloyes-les-Trois-Rivières	438	461	-23	12,8%	13,7%
Commune nouvelle d'Arrou	432	435	-3	17,7%	18,1%
Pôles relais	**924**	**948**	**-24**	**11,6%**	**12,2%**
La Bazoche-Gouet	123	121	2	14,5%	14,7%
Unverre	127	141	-14	17,3%	19,4%
Yèvres	73	77	-4	7,6%	8,3%
Pôles de proximité	**323**	**339**	**-16**	**12,7%**	**13,7%**
Chapelle-Guillaume	58	51	7	38,4%	33,8%
Conie-Molitard	32	34	-2	15,0%	16,3%
Dampierre-sous-Brou	28	34	-6	10,2%	12,5%
Gohory	26	25	1	14,9%	13,8%
Logron	35	30	5	11,7%	10,0%
Moélans	17	25	-8	7,2%	10,8%
Moulhard	24	21	3	27,6%	22,6%
St Christophe	20	21	-1	20,6%	21,9%
Thiville	24	26	-2	12,4%	13,5%
Villampuy	9	15	-6	6,0%	10,3%
Villemaury	82	81	1	11,3%	11,3%
Autres communes	**355**	**363**	**-8**	**13,7%**	**14,0%**
Ensemble communes	1 945	1 932	13	**8,6%**	**8,6%**

Source INSEE, RGP 2011 et 2016

B. LE PARC ET SON EVOLUTION : les logements vacants

Un taux de vacance supérieur à 10%, en hausse régulière

Le taux de vacance sur le territoire communautaire est en augmentation constante depuis 20 ans. **En 2016, il atteint 10,8%** contre 7,9% en Eure et Loir (9,6% Centre - Val de Loire), soit un taux caractéristique des marchés considérés comme « détendus » ; il est donc indispensable de cerner précisément **les caractéristiques des logements vacants ainsi que la durée et les motifs de cette vacance.**

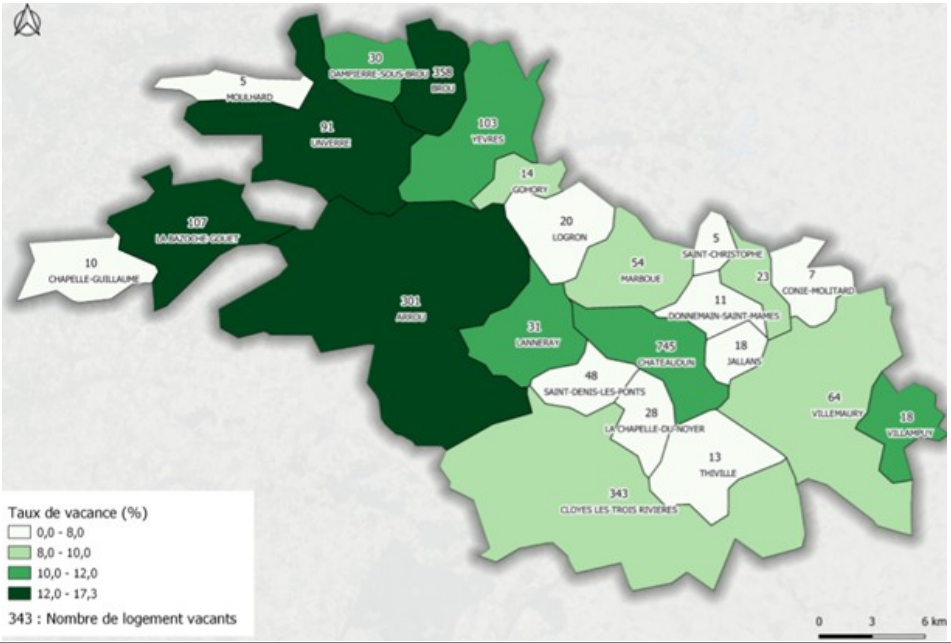


➢ **Vacance de courte durée ou de longue durée**

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé qui peut être proposé à la vente ou à la location, déjà vendu ou attribué à un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession ou encore gardé vacant sans affectation précise par le propriétaire. Selon le fichier Filocom, un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier et pour lequel aucune taxe d'habitation au titre de résidence principale ou secondaire n'est rattachée.

A une **vacance de courte durée**, nécessaire à la rotation des ménages pour garantir la fluidité des parcours et l'entretien du parc logement s'oppose une vacance de **« longue durée »**, dont les raisons peuvent de diverses natures :

- Raisons techniques : qualité intérieure défectueuse (état, performance énergétique, confort), logement dégradé ou insalubre, obsolescence
- Difficultés juridiques : successions difficiles, transmission de patrimoine
- Raisons personnelles : personne trop âgée pour gérer son bien ou départ en maison de retraite, mauvaise expérience locative (impayés, dégradation), difficultés de gestion (méconnaissance des dispositifs incitatifs existants, difficultés de conduite d'un projet de réhabilitation), logement réservé pour une revente ultérieure…
- Inadéquation avec les besoins du marché : prix de vente ou de mise en location trop élevé, logement peu attractif (localisation, superficie, aménagement…)
- Environnement peu attractif (équipements, services, transports jugés insuffisants,)
- Faiblesse de la demande.



Source INSEE, RGP

B. LE PARC ET SON EVOLUTION : les logements vacants

➢ **Taux de vacance et évolutions 2011/2016 de la vacance : des différences notables selon les secteurs**

Neuf communes concentrent 85% de la vacance et enregistrent des taux supérieurs à 10%, voir à 12% pour cinq d'entre elles, souvent en forte augmentation depuis 2011 :

- **Les pôles relais ou de proximité sont particulièrement concernés**, tout particulièrement Brou et La Bazoche-Gouet et dans une moindre mesure Unverre et la commune nouvelle d'Arrou.
- A l'inverse, **le taux de vacance est faible dans le pôle centre** à l'exception de Châteaudun où la diminution de la vacance est toutefois à souligner.
- Les autres communes péri-urbaines sont également moins concernées par le phénomène de vacance , à l'exception de Dampierre-sous-Brou et Villampuy.

➢ **La vacance à Châteaudun : deux quartiers particulièrement concernés**

- Le taux de vacance s'avère très différent d'un quartier à l'autre, sur la base du découpage de la ville par l'INSEE en cinq quartiers IRIS (ilots regroupés pour l'information statistique). Ainsi les quartiers Centre-ville, Liberté Martineaux et Beauvoir Est présentent les taux de vacance les plus élevés (respectivement 14,8%, 12,6% et 11,2%). **Le centre-ville** concentre à lui seul plus de quatre logements vacants sur 10 (quelque 300 logements), le quartier **Liberté-Martineaux** en regroupant 25% (200).
- La baisse du taux de vacance entre 2011 et 2016 est quant à elle largement imputable aux démolitions intervenues dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain sur le secteur Beauvoir. Projet de rénovation urbaine ayant fait l'objet d'une convention en mai 2008 visant a démolition de 416 logements collectifs et la reconstruction de 370 logements locatifs aidés).

	Parc logement 2016	Logements vacants			Taux vacance	
		2016	*2011*	*Variation 2011/2016*	*2016*	*2011*
Châteaudun	6 599	708	808	**-100**	10,7%	12,2%
Donnemain-Saint-Mamès	310	11	20	-9	3,5%	6,4%
Jallans	380	17	17	0	4,5%	4,8%
La Chapelle-du-Noyer	507	33	17	16	6,5%	3,6%
Marboué	620	54	51	3	8,7%	8,5%
St Denis-Lanneray	1 166	79	79	0	6,8%	6,8%
Pôle Centre	**9 582**	**902**	**992**	**-90**	**9,4%**	10,8%
Brou	2 068	359	265	94	17,4%	13,0%
Cloyes-les-Trois-Rivières	3 432	345	282	63	10,1%	8,4%
Commune nouvelle d'Arrou	2 440	302	271	31	12,4%	11,3%
Pôles relais	**7 940**	**1 006**	**818**	**188**	**12,7%**	10,5%
La Bazoche-Gouet	849	128	91	37	15,1%	11,1%
Unverre	734	91	78	13	12,4%	10,7%
Yèvres	958	105	89	16	11,0%	9,6%
Pôles de proximité	**2 541**	**324**	**258**	**66**	**12,8%**	10,4%
Chapelle-Guillaume	151	10	11	-1	6,6%	7,3%
Conie-Molitard	214	7	12	-5	3,3%	5,7%
Dampierre-sous-Brou	274	31	18	13	11,3%	6,6%
Gohory	174	14	21	-7	8,0%	11,6%
Logron	300	20	25	-5	6,7%	8,3%
Moélans	235	23	14	9	9,8%	6,1%
Moulhard	87	1	6	-5	1,1%	6,5%
St Christophe	97	4	7	-3	4,1%	7,3%
Thiville	193	13	7	6	6,7%	3,6%
Villampuy	151	19	9	10	12,6%	6,2%
Villemaury	724	66	52	14	9,1%	7,3%
Autres communes	**2 600**	**208**	**182**	**26**	**9,1%**	7,0%
Ensemble communes	22 663	2 440	2 250	190	**10,8%**	**10,1%**

Source INSEE RGP 2016

B. LE PARC ET SON EVOLUTION : les logements vacants

➢ **Logements anciens, appartements et petits logements particulièrement concernés par la vacance**

Selon l'INSEE, la vacance qui concerne 530 appartements et 1900 maisons touche particulièrement :

- **le parc ancien et le parc construit entre 1946 et 1970** (taux de vacance respectifs de 15% et 11%). Plus de 50% des logements vacants datent ainsi d'avant 1945.
- **les appartements** (taux de vacance de 15% contre 10% en maisons individuelles)
- **les petits logements** (près de 50% de taux de vacance pour les T1 et près de 20% pour les T2) alors qu'à l'inverse rares sont les maisons de cinq ou six pièces vacantes (à peine 5 %).

➢ **Durée de vacance et état d'entretien des biens privés**

D'après l'exploitation des fichiers fiscaux réalisée par *Soliha Normandie Seine* dans le cadre de l'étude d'OPAH (diagnostic 2019, source majic 2017), le parc vacant compte **1753 logements détenus par un propriétaire privé** ou une SCI familiale. Parmi eux, **800 logements** (45%) sont vacants depuis plus de deux ans. La vacance de longue durée, dite « structurelle » touche ainsi près de 4% de l'ensemble du parc privé, dans des proportions plus élevées au Nord du territoire (Brou, Unverre, Yèvres et La Bazoche-Gouet) et à Châteaudun, moindres sur le tiers-sud.

- Quelque 400 logements sont vacants depuis deux à cinq ans, un nombre équivalent depuis plus de cinq ans
- Près de 2/3 des logements vacants ont été construits avant 1949
- Les grands logements sont davantage concernés (62% > 70 m2)
- D'après la catégorie cadastrale du logement, le quart du parc est en état d'entretien médiocre ou mauvais (215 logements nécessitant une réhabilitation lourde) alors que 400 logements relèvent d'une qualité passable (peu de travaux à faire).

➢ **La vacance dans le parc public**

Le parc locatif social est lui aussi concerné par la vacance ; d'après les données du répertoire du parc locatif social au 1er janvier 2018 (données GIP-SNE), la vacance commerciale de plus de trois mois touche **162 logements**, soit 6,2% du parc social.

La mise en ligne de logements à louer souligne l'existence de la vacance de rotation entre deux (communes des pôles relais et de proximité).

Ce volume est assez éloigné du fichier foncier *(majic 2017, exploitation Soliha),* qui dénombre près de 800 logements vacants détenus par un propriétaire public (surévaluation liée à la prise en compte de dates de démolitions de logements sociaux, vacance des logements de l'armée ?). Ce point sera précisé.

➢ Evolution du parc entre 2016 et 2019

En 2019, le territoire du Grand Châteaudun compte 22 785 logements.

Entre 2016 et 2019, le parc logement a augmenté de 125 unités seulement, soit une moyenne annuelle de quelque 40 logements, inférieure à celle de la période 2011/2016 57 logements).

Plus de 75% de la croissance concerne le pôle urbain.

	Parc logement			Evolution (nbre)		Evolution %	
	2011	*2016*	*2019*	*2016 à 2019*	*2011 à 2016*	*2016 à 2019*	*2011 à 2016*
Pôle Centre	9 506	9 582	9 679	97	76	1%	0,8%
Dont Châteaudun	6 610	6 599	6 667	11	140	1%	-0,2%
Pôles relais	7 800	7 940	7 951	11	140	0,1%	1,8%
Pôles de proximité	2 478	2 541	2 551	10	63	0,4%	2,5%
Autres communes	2 588	2 597	2 604	7	8	0,3%	0,5%
Ensemble communes	22 372	22 660	**22 785**	**125**	287	0,6%	1,3%

	PARC 2019				Evolution 2019-2016			
	Total	*RP*	*RS*	*LV*	*Total*	*RP*	*RS*	*LV*
Pôle Centre	9 679	8 402	337	941	97	66	-6	39
Dont Châteaudun	6 667	5 797	148	723	68	76	-22	15
Pôles relais	7 951	5 968	935	1 047	11	-42	11	41
Pôles de proximité	2 551	1 898	326	326	10	4	3	2
Autres communes	2 604	2 022	341	239	7	-11	-14	31
Ensemble communes	**22 785**	**18 290**	**1 939**	**2 553**	**125**	**17**	**-6**	**113**

Source INSEE, RGP 2019

➢ Une quasi stabilité des résidences principales mais une poursuite de la croissance du parc vacant, des évolutions contrastées selon les secteurs

- La croissance du parc logement n'est pas synonyme de croissance du parc des résidences principales, mais d'amplification de la vacance, le parc de résidences secondaires demeurant, quant à lui, stable.
- Les pôles relais, tout comme les villages conjuguent diminution du nombre de résidences principales et croissance du parc vacant.

En résumé, l'infléchissement de la croissance du parc constaté entre 2011 et 2016 perdure entre 2016 et 2019.

➢ Une diminution de la population comme corollaire

La perte démographique est plus marquée hors pôle centre.

	Population municipale 2019	Population municipale 2016	Evolution	% annuel
Pôle urbain	18 919	19 032	-113	-0,2%
Pôles relais	12 582	12 900	-318	-0,8%
Pôles proximité	4 007	4 090	-83	-0,7%
Autres communes	4 700	4 809	-109	-0,8%
Ensemble CCGC	**40 208**	40 831	**-623**	**-0,5%**

Source INSEE, RGP 2019

➢ Les transformations du parc vacant

Le taux de vacance qui a encore augmenté entre 2016 et 2019, touche particulièrement les pôles relais (Brou et Commune nouvelle d'Arrou), ainsi que la Bazoche-Gouet.

Grâce aux données du fichier LOVAC 2020 (voir encadré) qui permettent de cerner le nombre de vacants privés de plus de 2 ans au 1er janvier 2019 et les mutations du parc en 2018 ou 2019, **on constate que 15% des vacants privés de plus de 2 ans au 1/1/2019 ont fait l'objet d'une mutation de propriété (remise sur le marché probable)**

Brou, avec un taux de mutation de 6% présente une situation atypique (marché immobilier peu actif).

Le fichier LOVAC

Le Grand Châteaudun a répondu à l'appel à manifestations d'intérêts lancé en janvier 2021 dans le cadre du Plan National de lutte contre les logements vacants (68 collectivités lauréates et 229 « éligibles », dont la CCGC) et dispose, à ce titre, du fichier LOVAC dans son millésime 2020 (logements vacants de plus de 2 ans au 1er janvier 2019).

Ce nouveau fichier (premier millésime en 2019), issu du croisement de fichiers fiscaux et fonciers permet de qualifier le parc vacant - adresse du bien, date de début de la vacance, nom et adresse du propriétaire, type de bien (maison individuelle ou autre), nombre de pièces, catégorie cadastrale, mais aussi date de la dernière mutation de propriété.

	Vacants 2019 (INSEE)		Vacants depuis plus de 2 ans au 1/1/2019 (fichier fiscal LOVAC 2020)			
	Nombre	%parc logement	Nombre	*% du parc vacant INSEE*	*dont mutations en 2018 ou 2019*	*% vacants avec changement propriétaire*
Châteaudun	723	11%	267	36,9%	46	17%
Donnemain-Saint-Mamès	15	5%	10	66,7%	3	30%
Jallans	17	4%	11	64,7%	3	27%
La Chapelle-du-Noyer	38	7%	20	52,6%	2	10%
Marboué	55	9%	29	52,7%	1	3%
St Denis-Lanneray	93	8%	60	64,5%	9	15%
Pôle Centre	**941**	**10%**	**397**	**42,2%**	**64**	**16%**
Brou	330	16%	101	30,6%	6	6%
Cloyes-les-Trois-Rivières	347	10%	185	53,3%	28	15%
Commune nouvelle d'Arrou	370	15%	172	46,5%	23	13%
Pôles relais	**1 047**	**13%**	**458**	**43,7%**	**57**	**12%**
La Bazoche-Gouet	130	15%	55	42,3%	6	11%
Unverre	91	12%	47	51,6%	11	23%
Yèvres	105	11%	55	52,4%	8	15%
Pôles de proximité	**326**	**13%**	**157**	**48,2%**	**25**	**16%**
Chapelle-Guillaume	12	8%	7	58,3%	0	0%
Conie-Molitard	7	3%	5	71,4%	0	0%
Dampierre-sous-Brou	31	11%	10	32,3%	3	30%
Gohory	22	13%	6	27,3%	1	17%
Logron	39	13%	18	46,2%	1	6%
Moélans	22	9%	12	54,5%	2	17%
Moulhard	1	1%	4	NS	1	25%
St Christophe	4	4%	5	NS	0	0%
Thiville	13	7%	7	53,8%	0	0%
Villampuy	21	14%	8	38,1%	1	13%
Villemaury	67	9%	47	70,1%	3	6%
Autres communes	**239**	**9%**	**129**	**54%**	**12**	**9%**
Grand Châteaudun (CC)	**2 553**	**11%**	**1 141**	**44,7%**	**158**	**14%**

C. PROFIL DES OCCUPANTS DU PARC LOGEMENT

Profil de l'ensemble des ménages

➢ Age des ménages

En lien avec la croissance du nombre de personnes âgées liée au « baby-boom » et au solde migratoire négatif pour la population en âge d'activité, le territoire communautaire est caractérisé par l'importance des ménages âgés chez les titulaires de logement.

- Plus de 4 ménages sur 10 ont plus de 65 ans, contre 29% à l'échelle départementale (la population des 60/74 ans a augmenté de près de 700 personnes entre 2011 et 2016).
- A contrario, seuls 2 ménages sur 10 ont moins de 39 ans (diminution des 15/29 ans et 30/44 ans à hauteur de plus de 1000 personnes entre 2011 et 2016), soit 3 points de moins seulement que le département, l'écart étant plus marqué pour les tranches d'âge intermédiaires (ménages actifs).

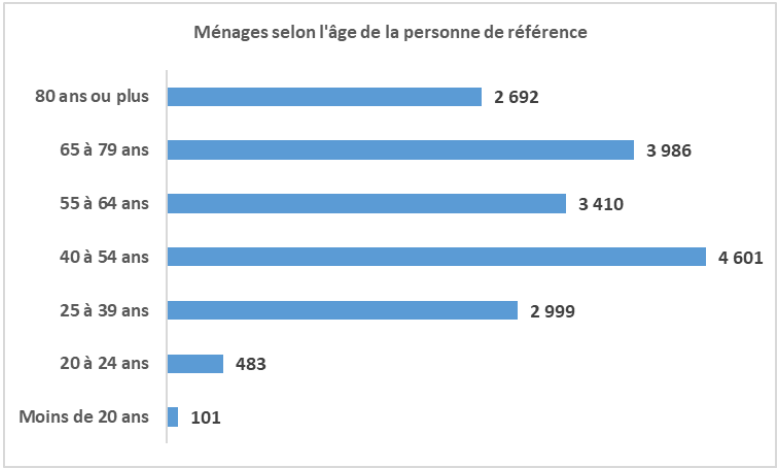
➢ Ancienneté d'emménagement

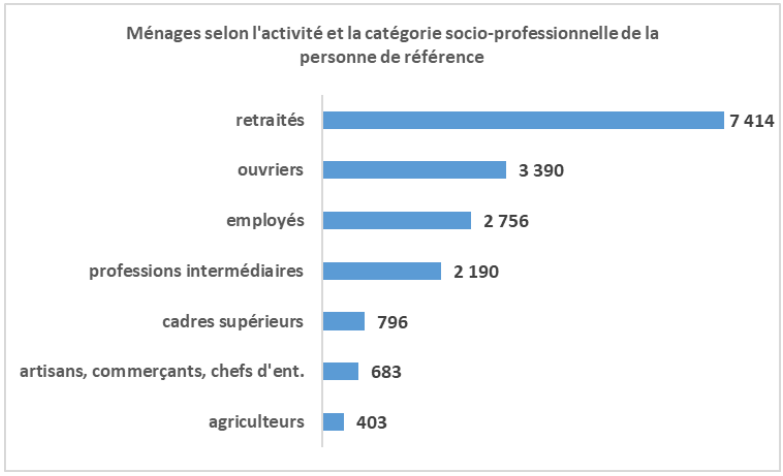
Avec un peu plus de 10% des foyers emménagés depuis moins de deux ans, soit un taux semblable à celui de l'Eure et Loir, la proportion de ménages récemment emménagés est cohérente avec la prépondérance des propriétaires occupants.

Moins de 2 ans	De 2 à 4 ans	De 5 à 9 ans	De 10 à 19 ans	De 20 à 29 ans	30 ans ou plus	Ensemble
1 939	2 952	2 995	3 738	2 264	4 385	18 272
10,6%	**16,2%**	**16,4%**	**20,5%**	**12,4%**	**24%**	**100%**

➢ Activité et catégorie socio-professionnelle

Avec 40% de ménages retraités, et un tiers de ménages ouvriers ou employés (1/3), le territoire communautaire est caractérisé par une forte proportion de ménages à revenus modestes, voire très modestes.





Source, INSEE, RGP 2016

C. PROFIL DES OCCUPANTS DU PARC LOGEMENT

➢ Niveau de revenus des ménages

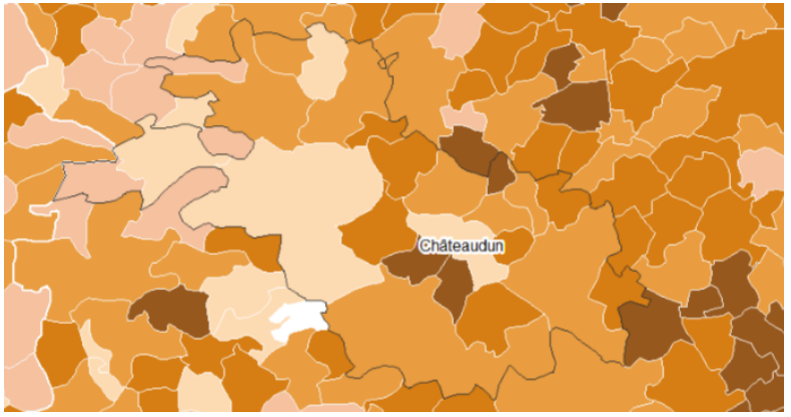
Au regard des moyennes départementales et régionales, les revenus des ménages sur le territoire communautaire se situent à un niveau inférieur en 2016 tout comme la part des ménages imposés est plus faible et le taux de pauvreté plus élevé. **Le taux de pauvreté est d'autant plus élevé que le ménage est jeune** (taux de pauvreté de 25% chez les moins de 30 ans), alors que celui des plus âgés, bien plus faible est au demeurant identique au taux départemental.

	Part des ménages fiscaux imposés	*Médiane du niveau de vie*	*Taux de pauvreté*
Eure et Loir	54,1%	21 133 €	12,2%
CC Grand Châteaudun	**47%**	**19 574 €**	**15%**
Châteaudun	42%	17 893 €	**23%**
Saint-Denis-Lanneray	58%	21 550 €	ND
Brou	42%	18 650 €	17%
Cloyes-les-Trois-Rivières	51%	20 674 €	12%
Commune nouvelle d'Arrou	44%	19 116 €	15%

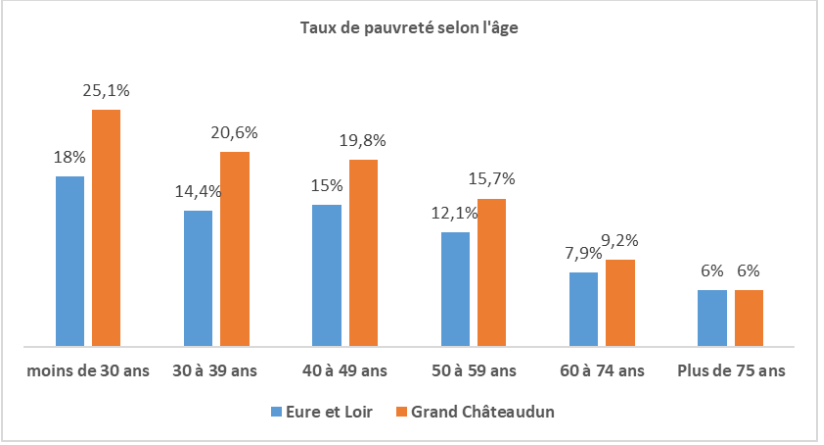
Le revenu médian est plus faible à Châteaudun et au nord et à l'ouest du territoire communautaire (Brou, Arrou, La Bazoche-Gouet, commune nouvelle d'Arrou), plus élevé en périphérie de Châteaudun.

Définitions :

- *Le niveau de vie des ménages est mesuré par le revenu disponible par Unité de Consommation. Le revenu disponible comprend le revenu fiscal et les prestations sociales nets des impôts directs. Les Unités de Consommation sont un système permettant de tenir compte de la taille des ménages mais aussi de l'âge des enfants.*
- *Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus ou de ménages dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté, mesuré de manière relative par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population, soit 60% du niveau de vie médian.*



Extrait cartes Grand Débat

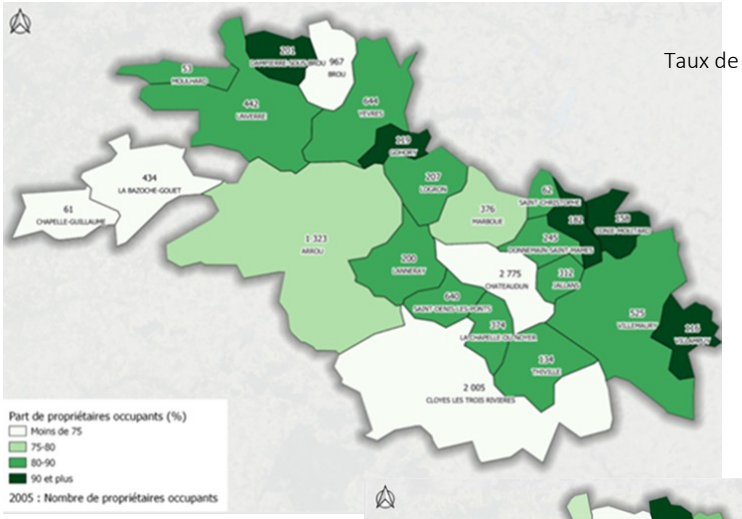


Source : Fichier Localisé Social et Fiscal, Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA

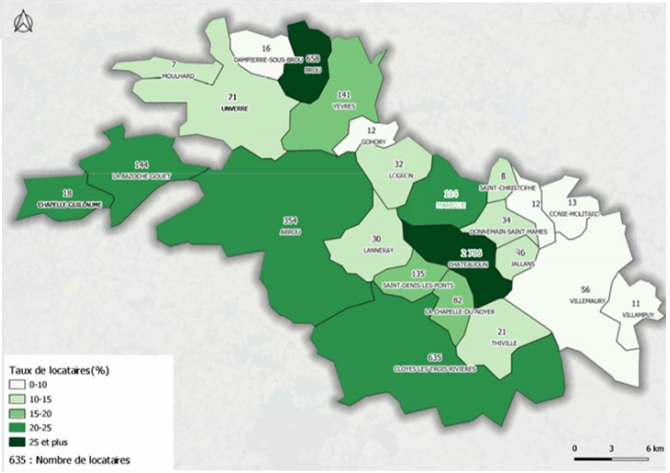
C. PROFIL DES OCCUPANTS DU PARC LOGEMENT

➢ Statuts d'occupation

Le taux de propriétaires occupants, supérieur de 2,5 points au taux départemental est plus élevé dans les couronnes péri-urbaines des pôles, où il atteint fréquemment 80 à 90%. Le parc locatif est nettement concentré à Châteaudun, et dans les communes des pôles relais.



Taux de propriétaires



Taux de locataires

	PO	locatif privé	locatif HLM	logé gratuit	PO	locatif privé	locatif HLM	logé gratuit	Taux d'occupation
Châteaudun	2 818	1 270	1 541	92	49,3%	22,2%	26,9%	1,6%	2,08
Donnemain-Saint-Mamès	245	31	3	1	87,5%	11,1%	1,1%	0,4%	2,49
Jallans	312	46	0	1	86,9%	12,8%	0,0%	0,3%	2,27
La Chapelle-du-Noyer	369	61	20	7	80,7%	13,3%	4,4%	1,5%	2,26
Marboué	380	102	14	6	75,7%	20,3%	2,8%	1,2%	2,25
St Denis-Lanneray	837	134	30	16	82,3%	13,2%	2,9%	1,6%	2,22
Pôle Centre	**4 961**	**1 644**	**1 608**	**123**	**59,5%**	**19,7%**	**19,3%**	**1,5%**	**2,14**
Brou	969	415	244	27	58,5%	25,1%	14,7%	1,6%	1,97
Cloyes-les-Trois-Rivières	1 984	453	173	39	74,9%	17,1%	6,5%	1,5%	2,12
Commune nouvelle d'Arrou	1 320	201	151	33	77,4%	11,8%	8,9%	1,9%	2,16
Pôles relais	**4 273**	**1 069**	**568**	**99**	**71,1%**	**17,8%**	**9,5%**	**1,6%**	**2,09**
La Bazoche-Gouet	433	123	36	6	72,4%	20,6%	6,0%	1,0%	1,96
Unverre	435	51	19	11	84,3%	9,9%	3,7%	2,1%	2,33
Yèvres	636	125	14	5	81,5%	16,0%	1,8%	0,6%	2,13
Pôles de proximité	**1 504**	**299**	**69**	**22**	**79,4%**	**15,8%**	**3,6%**	**1,2%**	**2,13**
Chapelle-Guillaume	60	18	0	5	72,3%	21,7%	0,0%	6,0%	2,25
Conie-Molitard	161	13	0	1	92,0%	7,4%	0,0%	0,6%	2,30
Dampierre-sous-Brou	195	15	1	4	90,7%	7,0%	0,5%	1,9%	2,17
Gohory	118	12	0	1	90,1%	9,2%	0,0%	0,8%	2,49
Logron	208	28	4	5	84,9%	11,4%	1,6%	2,0%	2,40
Moélans	182	12	0	1	93,3%	6,2%	0,0%	0,5%	2,39
Moulhard	53	7	1	0	85,5%	11,3%	1,6%	0,0%	2,32
St Christophe	63	8	0	1	87,5%	11,1%	0,0%	1,4%	2,15
Thiville	134	18	3	1	85,9%	11,5%	1,9%	0,6%	2,21
Villampuy	112	10	0	1	91,1%	8,1%	0,0%	0,8%	2,59
Villemaury	514	54	0	7	89,2%	9,4%	0,0%	1,2%	2,20
Autres communes	**1 800**	**195**	**9**	**27**	**88,5%**	**9,6%**	**0,4%**	**1,3%**	**2,29**
Ensemble communes	12 538	3 207	2 254	271	**68,6%**	**17,6%**	**12,3%**	**1,5%**	**2,14**

Source, INSEE, RGP 2016

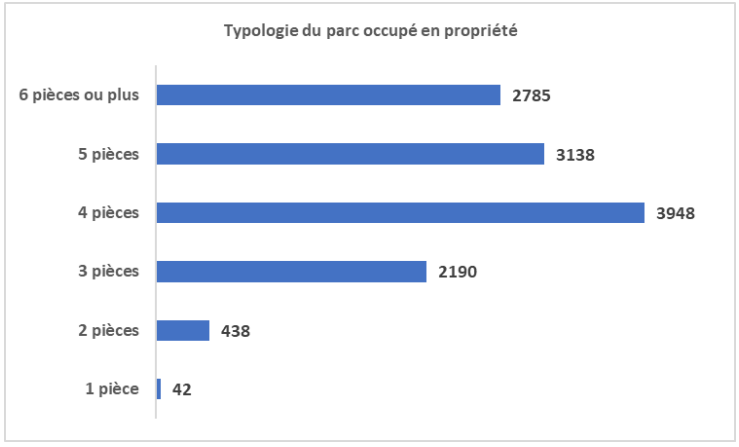
C. PROFIL DES OCCUPANTS DU PARC LOGEMENT

➢ Le parc occupé en propriété : points clés

- Les **12540 propriétaires** occupent quasi-exclusivement des **maisons individuelles**, puisque seuls 200 d'entre eux vivent en appartement. 20% d'entre aux occupent toutefois une petite maison de deux à trois pièces, la présence de cette typologie de biens individuels étant une des caractéristiques du territoire communautaire.
- Les propriétaires âgés sont très nombreux, puisque 44% ont plus de 65 ans, dont près de 2200 plus de 80 ans. Sous l'effet du vieillissement de la population, **de nombreux biens seront ainsi transmis et vendus au cours des 10 prochaines années.** Seuls 12% des propriétaires ont *in fine* moins de 40 ans. Corrélativement, l'ancienneté moyenne d'occupation d'un logement atteint **22,5 ans.**

Moins de 20 ans	20 à 24 ans	25 à 39 ans	40 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 79 ans	80 ans ou plus	Ensemble ménages
7	56	1 447	2 988	2 579	3 276	2 188	12 540
0,1%	0,4%	11,5%	23,8%	20,6%	26,1%	17,4%	100%

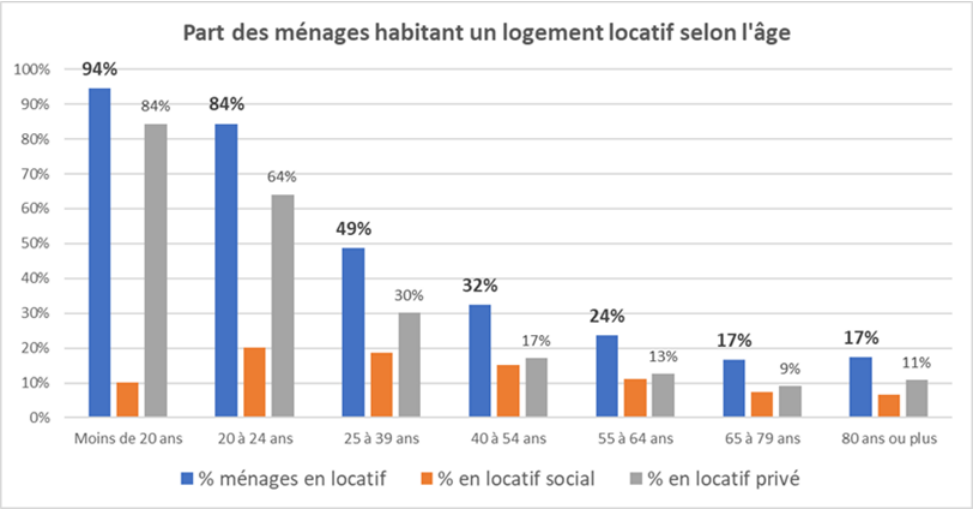
- **Si le taux de pauvreté** ne concerne que **7,3% des propriétaires** (7,8% à Châteaudun), il est toutefois supérieur au taux départemental (5,8%).



Source INSEE, RGP 2016

➢ Le parc locatif : points clés

- Tous statuts locatifs confondus, les quelque **5500 locataires** occupent **quasiment à parité maisons et appartements.**
- On compte près de **60% de logements privés pour 40% de logements sociaux** (respectivement 3207 et 2 255 logements en 2016).
- **Le parc locatif joue un rôle majeur dans l'accueil des jeunes ménages**, plus mobiles. Quel que soit l'âge du ménage, la part du privé est toutefois toujours supérieure à celle du parc social. L'ancienneté moyenne d'occupation est ainsi de **7,5 ans.**
- **Le taux de pauvreté des locataires atteint 33%** sur le territoire communautaire (sept points de plus que le département) et 40% à Châteaudun. Avec 2700 locataires bénéficient d'une aide au logement (données Caf au 31 décembre 2017), soit près d'un locataire sur deux, **le parc locatif accueille une forte proportion de locataires à ressources modestes.**



C. PROFIL DES OCCUPANTS DU PARC LOGEMENT

➢ **Les locataires du parc privé**

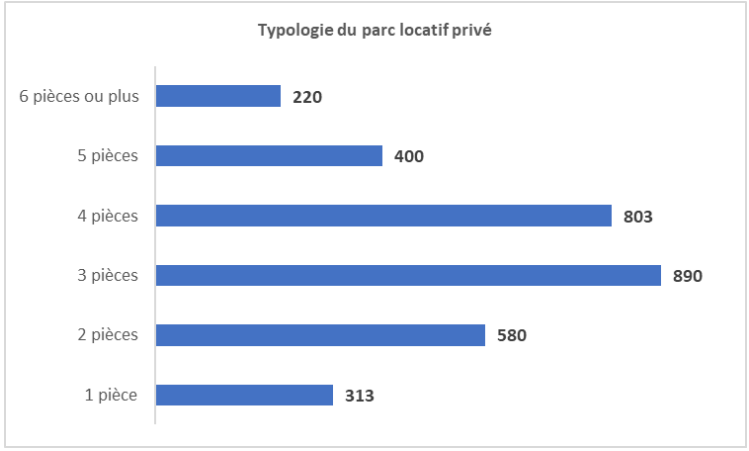
- Les **3207 locataires du parc privé** occupent plus souvent **une maison individuelle** qu'un appartement (respectivement 63% et 37% du parc). Corrélativement, la typologie du parc locatif privé est diversifiée (28% de petits logements, 28% de trois pièces et 44% de grands logements)

- **Les locataires sont aussi bien des jeunes que des ménages d'âge intermédiaire ou des personnes âgées**. Les plus jeunes (moins de 25 ans) vivent pour 70% d'entre eux en appartements, alors que la situation est inverse pour les 60 à 74 ans. Le fait que près de 50% locataires de plus de 80 ans vivent en appartements traduit sans doute le phénomène classique de changement de logement lié au veuvage, à l'isolement, voire à la perte d'autonomie…

Moins de 20 ans	20 à 24 ans	25 à 39 ans	40 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 79 ans	80 ans ou plus	Ensemble ménages
81	309	936	822	413	368	279	3 207
2,5%	9,6%	29,2%	25,6%	12,9%	11,5%	8,7%	100%

- **Les locataires du parc privé sont un peu plus de 35% à percevoir une aide au logement**, d'après les données CAF par commune au 31 décembre 2017 (données non disponibles pour les plus petites communes). Les ménages isolés, bénéficiaires de l'allocation de logement sociale (ALS) sont plus nombreux que les bénéficiaires de l'allocation de logement familiale (ALF) réservée aux familles avec enfants, ce qui corrobore la modicité des ressources des plus jeunes notamment. Pour une large part des locataires du parc privé, le coût du logement et des charges est donc un véritable enjeu.

- A noter que les allocataires d'une aide au logement habitent Châteaudun dans un cas sur deux. Fin 2017, 622 allocataires perçoivent l'ALS ou l'ALF, dont plus de la moitié dans le Centre ville et 150 à Liberté-Martineaux (quartiers IRIS).



Source INSEE, RGP 2016

Rappel : si 85% du parc locatif privé est situé dans le pôle Centre, tout particulièrement à Châteaudun et dans les pôles relais, toutes les communes disposent d'un parc locatif privé, ce qui n'est pas le cas du parc locatif social.

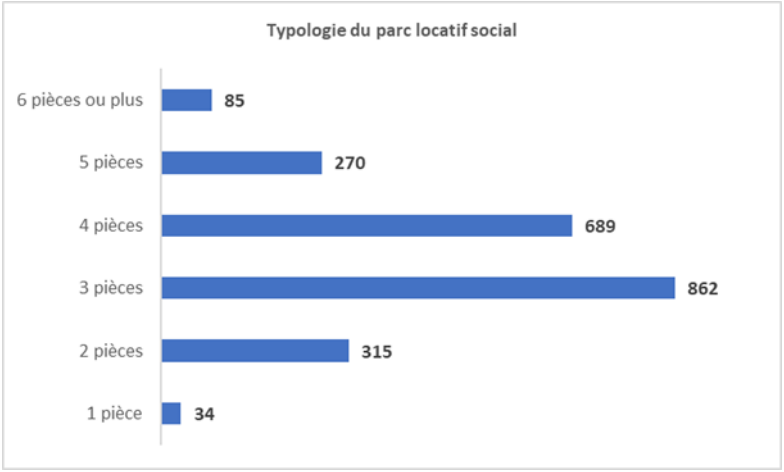
C. PROFIL DES OCCUPANTS DU PARC LOGEMENT

➢ **Les locataires du parc social** *(Source INSEE)*

- Très présent à Châteaudun et dans les communes des pôles relais, le logement social est peu développé dans les pôles de proximité et quasi absent des « villages ». Châteaudun, Brou, Cloyes-les-Trois-Rivières et la commune nouvelle d'Arrou concentrent ainsi l'essentiel du parc.
- A l'inverse du parc privé, **70%** des **2255** locataires du parc social habitent un **appartement.** Les logements de trois et quatre pièces dominent largement (respectivement 38 et 30% du parc), alors que les petits logements sont peu nombreux et les grands logements bien représentés (16% de T5 ou plus, dont 70% de maisons individuelles).
- Les locataires de moins de 25 ans sont très peu nombreux, les tranches d'âge dites intermédiaires étant les plus présentes ; la présence marquée des locataires âgés est une source de sous-occupation.

Moins de 20 ans	20 à 24 ans	25 à 39 ans	40 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 79 ans	80 ans ou plus	Ensemble ménages
13	100	556	704	382	310	191	2 255
0,6%	4,4%	24,7%	31,2%	16,9%	13,7%	8,5%	100%

- **Près de 60% des locataires du parc social sur deux perçoivent l'aide au logement**, sous forme d'aide personnalisée au logement (APL), réservée aux logements à loyers réglementés (données CAF par commune au 31 décembre 2017), soit un taux d'allocataires bien supérieur à celui du parc privé. Le loyer moyen acquitté s'élève **à 4,7 €/m2,** contre 5 € pour le département, et s'échelonne selon le mode de financement de 4,2 € à 5,2 €/m2.
- Les allocataires de l'APL sont particulièrement nombreux à Châteaudun, à hauteur de 1049 fin 2017, en lien avec la forte proportion de logements sociaux et la présence d'un quartier « Politique de la ville » (750 bénéficiaires pour les quartiers Beauvoir Est et Ouest).



Source INSEE, RGP 2016

Le répertoire du parc locatif social (RPLS) décompte au 1er janvier 2018 **2616 logements sociaux**, **dont 1227 dans le QPV Camus-Schweitzer.**

Les données de l'enquête d'occupation du parc social (OPS 2018) collectées auprès des bailleurs (traitement GIP-SNE) mettent en lumière :

- la faiblesse des ressources des locataires (47,5% ont des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS contre 40,5% pour le département et 48% pour la région)
- une forte proportion de personne seules (45% contre 41% pour l'Eure et Loir), notamment liée à la présence de 36% de ménages de plus de 60 ans contre 34% pour l'Eure et Loir.
- des emménagés récents dotés de ressources beaucoup plus faibles que les locataires en place (60% de bénéficiaires aux ressources inférieures à 40% du plafond PLUS).

➢ **Profil socio-économique des ménages en 2019 : davantage de ménages âgés**

Le profil socio-économique des ménages du Grand Châteaudun en 2019 est sensiblement équivalent à celui de 2016.

On peut toutefois noter entre ces deux dates **une augmentation de la part des ménages âgés** (+ 166 pour les propriétaires) et une moindre présence des jeunes propriétaires (- 95 pour les 25 à 39 ans).

➢ **Evolution des statuts d'occupation**

Alors que le nombre de résidences principales a peu évolué, on note des changements dans les statuts d'occupation : si le parc occupé en propriété reste stable**, le parc locatif privé diminue et le parc locatif social croît.**
Ce mouvement concerne toutefois exclusivement le pôle centre. Dans les pôles relais, le nombre de locataires du parc social décroît légèrement.

➢ **Le QPV Camus-Schweitzer**

La publication par l'INSEE en novembre 2021 d'un dossier consacré aux quartiers prioritaires de la politique de la ville en région Centre-Val de Loire souligne les particularités et fragilités de ce quartier - 45% de moins de 25 ans, mais aussi 21 % de plus de 60 ans, 31% de familles monoparentales contre 7,5% pour le Grand Châteaudun, faible niveau de vie, très inférieur à celui de l'EPCI, lié à des difficultés d'accès à l'emploi.

Age de la personne de référence selon le statut

	Moins de 20 ans	20 à 24 ans	25 à 39 ans	40 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 79 ans	80 ans ou plus	Total
Propriétaire	17	63	1 352	2 930	2 551	3 419	2 211	12 543
Locataire parc privé (yc meublé)	70	309	910	758	429	383	274	3 134
Locataire parc HLM	26	92	550	735	428	338	186	2 354
Logé gratuitement	1	12	60	86	36	37	28	259
Ensemble	114	476	2 872	4 509	3 444	4 176	2 699	18 290
	0,6%	2,6%	15,7%	24,7%	18,8%	22,8%	14,8%	100,0%

Source INSEE, RGP 2019

Variation du parc selon le statut d'occupation entre 2016 et 2019

	PO	***locatif privé***	***locatif HLM***	***logé gratuit***	***Total RP***
Pôle Centre	8	-94	146	7	67
Pôles relais	-1	2	-23	-21	-43
Pôles de proximité	4	-2	1	0	3
Autres communes	-6	-7	3	0	-10
Ensemble communes	**5**	**-101**	**127**	**-14**	**17**

Source INSEE, RGP 2019

Une construction neuve en berne depuis près de cinq ans

Depuis dix ans, le nombre de logements commencés annuellement ne cesse de diminuer, passant de plus d'une centaine entre 2008 et 2011 à une cinquantaine de 2012 à 2014 et **une trentaine seulement de 2015 à 2017**, voire moins pour 2018.

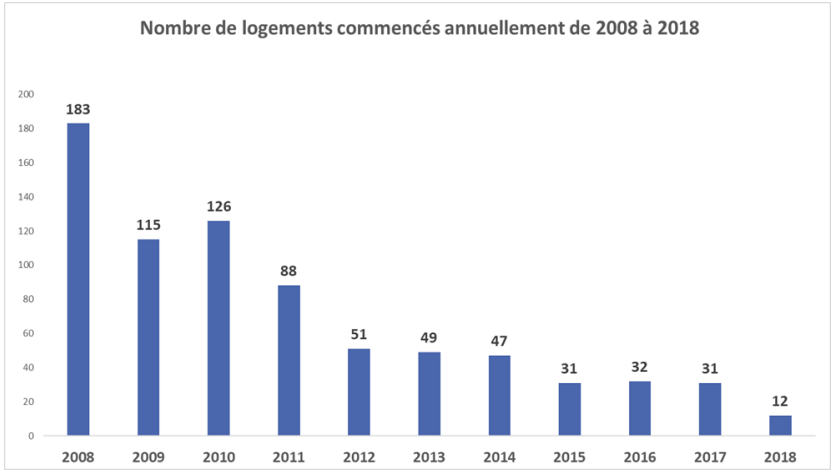
Sur les cinq dernières années, aucune commune ne compte plus de cinq logements commencés annuellement. *(Ce très faible volume de logements soulève d'ailleurs pour certains maires la question de la fiabilité de la base Sitadel, personne ne contestant évidemment les tendances observées).*

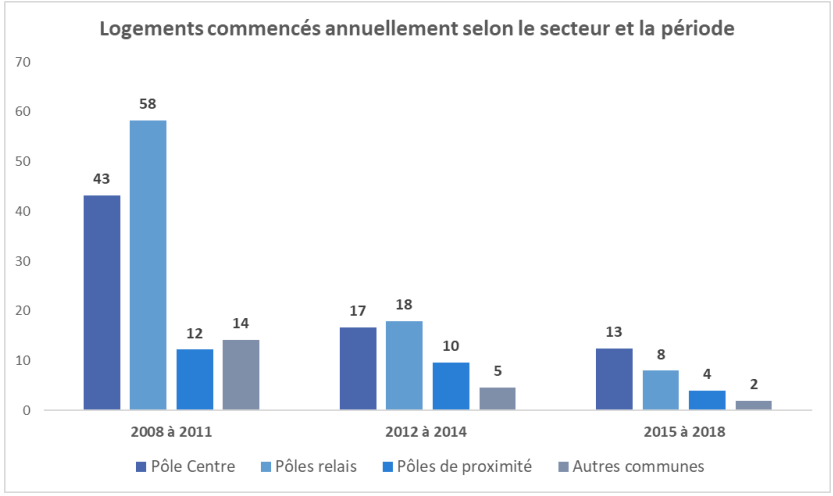
Cette production, sous forme quasi-exclusive de maisons individuelles, **plus faible que la moyenne départementale et largement inférieure aux objectifs du SCOT**, correspond à une consommation foncière de près de dix hectares depuis 2008, dont à peine deux pour les cinq dernières années (2014 à 2018).

A une baisse de la demande au plan local liée au contexte économique, s'ajoute l'évolution des dispositifs publics de financement des logements neufs au cours de la dernière décennie, moins favorable à la zone C qu'aux marchés tendus ; alors que le plan de relance de l'économie mis en place à l'issue de la crise financière de 2008 a contribué, de 2009 à 2011, à favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes sur tout le territoire national, les dispositifs publics favorables au parc neuf ont été recentrés ensuite vers les zones tendues et l'accent mis sur la mobilisation du parc existant en zone C, qu'il s'agisse d'accession à la propriété ou d'acquisition-amélioration HLM.

Sur le territoire communautaire, entre 2014 et 2018, on ne compte ainsi que dix prêts à taux zéro alloués annuellement à des primo-accédants pour l'achat d'un logement neuf et 18 logements sociaux financés de 2014 à 2017 (sources DREAL et DDT 28). En 2018 et 2019, si le volume de logements sociaux financés augmente nettement (92 logements), 68 d'entre eux concernent la transformation de locaux existants (caserne Kellermann à Châteaudun).

Si la construction neuve s'est effondrée au cours des cinq dernières années, les mutations immobilières ont été a contrario nombreuses et le marché « de l'ancien » actif.





Source : Sitadel, logements commencés

D. DYNAMIQUES DE TRANSFORMATION DU PARC LOGEMENT : construction neuve et mutations

Un marché de l'ancien actif mais des prix en baisse

De 2014 à 2018, le nombre de ventes de biens existants excède très largement la construction neuve (90% des acquisitions).

Avec quelque 2 200 transactions enregistrées entre 2014 et 2018, dont **30% à Châteaudun** (source fichier demande de valeurs foncières), la moyenne annuelle des transactions sur le territoire s'élève à **environ 400 biens**, soit un **marché que l'on peut qualifier d'actif**. Hors Châteaudun, le taux de mutation annuel du parc privé, de l'ordre de 1% est bien supérieur dans les communes des pôles relais et dans les communes de la périphérie de la ville centre (1,5 à 2%).

La mise en vente de biens par des héritiers (successions), voire des salariés contraints de quitter le territoire à la suite de la délocalisation de leur emploi (cf. accompagnement par Action logement des salariés de plusieurs entreprises assujetties au cours des années passées) ont notamment alimenté le marché ; à la lumière de la fermeture en 2021 de la base aérienne et de l'importance du parc occupé par des ménages âgés (près de 2200 maisons occupées en 2016 par un propriétaire de plus de 80 ans), **le flux de logements proposés à la vente restera important au cours des dix prochaines années, l'enjeu étant de favoriser la réoccupation de ce parc et d'éviter la vacance.**

➢ **Prix des biens : baisse des prix au cours des cinq dernières années**

Le diagnostic territorialisé du plan départemental de l'habitat souligne que « les deux intercommunalités du Pays du Dunois proposent en 2015 des prix faibles au regard des marchés de l'ouest du département; à l'exception de quelques communes » *(cf. ci-après, carte extrait réunion territoriale SCOT du Pays Dunois, juillet 2018).*

Les niveaux de prix de l'immobilier observés sur le territoire du Grand Châteaudun sont toujours nettement inférieurs à la moyenne départementale en 2018 et 2019, d'après les données notariales. Ces prix d'achat peu élevés, s'ils témoignent d'un marché détendu, favorisent l'acquisition-amélioration, notamment par de jeunes accédants, dans un contexte de recentrage des dispositifs publics de soutien sur le parc ancien.

Transactions immobilières et logements neufs commencés (2014 à 2018)

	Nombre transactions immobilières	Nombre de logements commencés	Taux de mutation annuel parc privé
Saint-Denis-Lanneray	81	8	1,4%
Marboué	64	12	2,1%
La Chapelle du Noyer	40	12	1,6%
Jallans	33	5	1,7%
Donnemain-St-Mames	27	0	1,7%
Pôle Centre (hors Châteaudun)	**245**	**37**	**1,6%**
Cloyes les 3 rivières	244	25	1,4%
Commune nouvelle d'Arrou	182	5	1,5%
Brou	226	24	2,2%
Pôles relais	**652**	**24**	**1,6%**
Yevres	67	5	1,4%
La Bazoche Gouet	58	14	1,4%
Unverre	26	5	0,7%
Pôles de proximité	**151**	**24**	**1,2%**
Chapelle Guillaume	9	1	1,2%
Conie-Molitard	9	0	0,8%
Dampierre sous Brou	11	1	0,8%
Gohory	7	3	0,8%
Logron	18	5	1,2%
Moléans	19	0	1,6%
Moulhard	8	1	1,9%
Saint-Christophe	3	2	0,6%
Thiville	11	0	1,1%
Villampuy	11	1	1,4%
Villemaury	29	2	0,8%
Autres communes	**135**	**16**	**1,0%**

Source DVF, Sitadel, sections cadastrales hors « écarts »

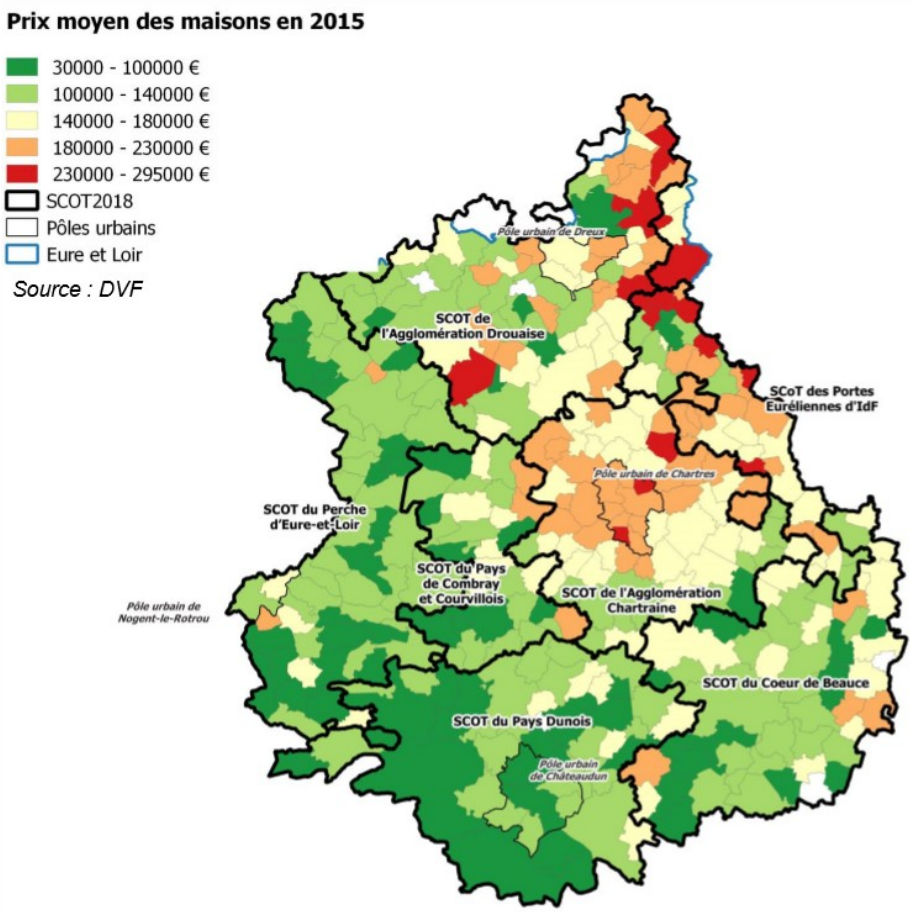
L'analyse par les notaires du niveau des prix sur la période du 1er septembre 2018 au 31 Août 2019 (baromètre immobilier des notaires) conforte cette analyse, puisque **le prix médian** (50% de biens en dessous de ce prix, 50% au-dessus) **des maisons individuelles, qui s'établit à 95 000 € est largement inférieur à la valeur départementale.** Si à Châteaudun les prix ont enregistré une légère augmentation depuis cinq ans et une nette croissance depuis un an, tel n'est pas le cas des communes des pôles relais ou de proximité où l'on observe une baisse des prix médians. Cette évolution est à mettre en perspective avec la croissance de la vacance dans ces mêmes communes.

Niveau des prix et typologie des ventes (1/9/2018 au 31/8/2019)

	Prix médian	Fourchette de prix	Evolution prix médians sur 5 ans	1 à 3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et plus
Eure et Loir	155 600 €	110 000 à 203 500 €	-0,90%	14%	20,5%	27%	38,50%
CC Grand Châteaudun	**95 000 €**	**65 000 à 125 000 €**	**-5%**	25,5%	23%	24,5%	27%
Châteaudun	107 000 €	82 200 € à 127 000 €	2,4%	12%	14,5%	39,0%	34%
Commune nouvelle d'Arrou	71 000 €	45 800 € à 97 500 €	-21%	34%	29,5%	13,5%	23%
Brou	90 000 €	6 700 € à 135 800 €	-6,3%	30%	28%	14%	28%
Cloyes-les-Trois-Rivières	82 900 €	57 000 € à 114 500 €	-15,8%	19%	15,5%	37,5%	28%
Yèvres	102 000 €	69 000 € à 114 000 €	ND	50%	25%	15%	10%

Source ; Immoprix, baromètre des notaires

De Juillet 2018 à juin 2019, on dénombre, selon le décompte des notaires, **305 ventes de biens (maisons et appartements) à l'échelle de la communauté de communes**, pour un prix médian de 1 030 €/m2, la fourchette basse s'élevant à 790 €/m2 et la fourchette haute à 1 250 €/m2 et **21 ventes de terrains** (prix médian de 40 €/m2, fourchette de 30 à 50 €/m2), soit un prix là encore très inférieur au prix départemental (110 €/m2, fourchette de 50 à 110 €/m2).



Extrait diagnostic ¨PDH/PDAHLPD, GTC, Ville et Habitat, Juillet 2018

Marché immobilier et impact de la crise Covid

A l'échelle du Grand Châteaudun, l'année 2021 est marquée par l'augmentation du volume des ventes (près de 500 mutations) et une légère hausse des prix, le secteur ne faisant pas exception à une évolution commune à de nombreuses villes moyennes.

Les renseignements pris par certains ménages actifs auprès d'Action Logement quant à un éventuel départ d'Ile de France et les témoignages de nombreux élus du Grand Châteaudun constatant un raccourcissement du délai de vente de biens anciens et de nouvelles inscriptions dans les écoles, corroborent la réalité de ce mouvement, modeste mais d'importance pour le territoire. Si le Grand Châteaudun n'appartient pas à la troisième couronne francilienne, le territoire est proche de l'Ile de France et accessible en train, la qualité de la desserte ferroviaire méritant toutefois des améliorations.

La proximité de l'Ile de France conjuguée au développement du télétravail et au souhait de certains ménages de « quitter la ville » à la suite de la crise sanitaire sont, avec le développement de l'emploi, d'indéniables atouts du Grand Châteaudun, où les prix de l'immobilier et des terrains restent très accessibles.

Ventes 2021 (maisons et appartements)

	Nbre ventes	Prix médian	Prix bas	Prix haut
CC Grand Châteaudun	**495**	**1 070 €**	770 €	1 380 €
Châteaudun	108	1 080	840	1360
Brou	61	1 180	810	1 460
Commune nvelle Arrou	68	850	660	1 140
Cloyes-les-Trois-Rivières	70	950	730	1 230
Autres communes	188	ND	ND	ND

Source : Immobilier notaires (site Notaires de France)

L'expansion du télétravail s'affirme aujourd'hui comme une des principales évolutions des modes de vie causées par la pandémie de Covid-19. Alors que plus de 4 actifs franciliens sur 10 télétravaillent toujours régulièrement et que neuf télétravailleurs sur dix souhaitent voir leur temps de télétravail maintenu, voire augmenté, selon l'enquête annuelle de l'Institut Paris Région (Note rapide n°937, mars 2022 « Comment le télétravail bouscule nos vies et nos envies »), la diffusion du télétravail interroge sur les perspectives de déménagement des télétravailleurs.

Après deux ans de pandémie, la réalité de l'attractivité de la province est attestée. Le dynamisme de l'immobilier des villes moyennes a été mis en évidence en juin 2021 par le Conseil supérieur du notariat et confirmé par l'indice Notaire-Insee du prix des logements anciens au deuxième semestre 2021 (+ 6,7% en province pour les appartements contre 2,1% en Ile de France et -0,2% à Paris). Si des travaux récents sur ces départs (enquêtes menées par l'IFOP et l'Institut France Région, travaux de recherche divers) soulignent la réalité du phénomène, ils en cernent aussi les limites : d'une part sur les 35% de télétravailleurs envisageant de changer de logement, 15% souhaitent rester en Ile de France, d'autre part le cap à franchir entre l'intention et le déménagement est majeur.

L'institut France Région écrit ainsi « Quitter l'Ile de France n'est pas toujours synonyme d'un départ lointain : pour certains, les départements limitrophes de l'Ile de France apparaissent comme une opportunité à l'heure où les déplacements ne sont plus quotidiens ». A condition que les entreprises permettent durablement à leurs salariés de télétravailler un nombre de jours suffisant, s'installer hors Ile de France est possible en réalisant des navettes hebdomadaires.

La construction neuve

Si le nombre de logements commencés demeure modeste, on observe un redressement de la production en 2021, sous l'effet conjugué de la vente de lots à des particuliers (commercialisation de lots invendus notamment) et de la mise en chantier de logements sociaux (démolition-reconstruction, programmes pour personnes âgées).

En dépit de la croissance de la production, le volume de logements commencés reste faible.

Communes	Logements commencés		
	2017 à 2019	2020 à 2021*	1er T 2022*
Châteaudun	6	7	
Donnemain Saint Mamès	0	24	
Jallans	0	0	
La Chapelle du Noyer	5	1	
Marboué	3	3	1
Saint Denis Lanneray	2	6	3
Total Pôle Centre	**16**	**41**	**4**
Brou	7	5	2
Cloyes les trois rivières	7	14	1
Commune nouvelle d'Arrou	1	5	
Total Pôles Relais	**15**	**19**	**3**
La Bazoche-Gouet	3	1	2
Unverre	2	2	1
Yèvres	4	9	2
Total Pôles de proximité	**9**	**12**	**5**
Chapelle-Guillaume	0		
Conie-Molitard	0	1	
Dampierre-sous-Brou	1	1	
Gohory	0		
Logron	0		
Moélans	0		
Moulhard	1		
St Christophe	0		
Thiville	0		
Villampuy	0		2
Villemaury	1	1	
Total Villages	**3**	**3**	**2**
Grand Châteaudun	**43**	**75**	**14**

Source : Sitadel

Logements commencés en dates réelles pour 2017 à 2019, en dates de prise en compte pour 2020 à 2022

E. MOBILITE RESIDENTIELLE : ADEQUATION OFFRE ET DEMANDE EN LOGEMENT

Préambule

La mobilité résidentielle décroît en général avec l'âge, modulée tout au long du cycle de vie par les transitions familiales, l'accès à la propriété ou la recherche d'emploi. Les déménagements dépendent également du niveau de vie des ménages et la contrainte des revenus s'exerce pour tous les changements de statut résidentiel.

L'enjeu majeur de toute politique locale de l'habitat est à cet égard de **faciliter l'accès au parc** (jeunes logés chez leurs parents, personnes hébergées…) mais aussi de **favoriser le changement de logement**, avec modification de statut ou non, dans une perspective d'amélioration des conditions de logement (taille du bien, confort, loyer et charges, environnement…)

L'existence d'un parc locatif de taille suffisante étant indispensable pour permettre la mobilité des ménages actifs mais aussi répondre aux besoins en logement des ménages en début de parcours résidentiel ou ayant des ressources modestes ainsi que de nombreux publics spécifiques, la demande locative sera analysée sous deux angles : l'adéquation entre l'offre et la demande dans le parc social, qui ne répond pas aux règles de marché privé dans la formation des loyers, mais aussi les besoins propres au parc locatif privé, d'après le niveau des loyers et les besoins ressentis par les élus et professionnels.

E. MOBILITE RESIDENTIELLE : ADEQUATION OFFRE ET DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL

➢ **Demandes et attributions dans le parc locatif social en 2018**

460 ménages sont demandeurs d'un logement social au 31 décembre 2018, soit un nombre sensiblement équivalent à celui constaté au 1er janvier ; parmi eux, **40%** de locataires sont **déjà logés dans le parc social** et désireux de changer de logement. Si l'on peut analyser les caractéristiques de la demande au 31 décembre et les caractéristiques des attributions intervenues en cours d'année, on ne peut que s'interroger sur les demandes abandonnées ou non renouvelées tant les motifs peuvent être variés, personnels, professionnels ou liés au type de logement disponible, voire accès rapide au parc locatif privé (travail complémentaire à mener dans le cadre du POA avec les différents bailleurs sociaux)

Demande et attribution en 2018

	Demandes en cours au 1/1/2018	Nouvelles demandes	Demandes radiées	dont attributions	dont abandon	dont non renouvellée	Demandes en cours au 31/12/2018
Mutations	**195**	**183**	**181**	**73**	18	90	**197**
Hors mutations	**252**	**389**	**378**	**214**	37	127	**263**
TOTAL	**447**	**572**	**559**	**287**	**55**	**217**	**460**

Source SNE

▪ **La demande hors mutations (263,** dont 70% à Châteaudun)

- D'emblée, il apparaît une **très faible tension de la demande nouvelle** exprimée avec 1,2 demandes pour 1 attribution (2,5 en moyenne dans le département selon le PDH). Le délai moyen d'attente de **7 mois** est bien plus faible que le délai moyen départemental (10 mois), de même que la part de demandes récentes est plus élevée (84,5% des demandes ont moins d'un an contre 68% dans l'Eure et Loir).
- 183 demandes concernent Châteaudun, 28 Brou, 24 Cloyes-les-Trois-Rivières et 28 les autres communes du territoire.
- Si les demandeurs appartiennent à différentes classes d'âge, **les jeunes et les plus âgés regroupent 50% des candidats** (respectivement 30% et 20%, soit 78 demandeurs de moins de 30 ans et 48 de plus de 60 ans). Les trois quarts des candidats ont de faibles ressources, inférieures au plafond d'éligibilité au parc très social (seuls 25% des candidats bénéfice d'un contrat de travail à durée indéterminée, les actifs précaires et chômeurs étant plus nombreux).
- La demande est motivée, par ordre d'importance, par le souhait d'accéder à un logement, un changement de structure familiale, un coût de logement trop élevé ou l'obligation de changer de domicile. La situation de logement des demandeurs reflète ces motifs, avec un peu plus d'un demandeur sur deux en situation plus précaire (hébergement par les parents, chez un particulier, sous-location, structure d'hébergement, sans abri)…
- **La demande est centrée sur les T2 et T3** (respectivement 28% et 37% des demandes), faible pour les T4 et surtout T5 (21% dont 4% pour les T5), et limitée pour les T1 (14%).

▪ **La demande de mutations (179,** dont 70% à Châteaudun)

- Le délai moyen d'attente de **11 mois** est bien plus faible que le délai moyen départemental (16 mois), alors que la part de demandes récentes est plus élevée (69,5% des demandes ont moins d'un an contre 58% dans l'Eure et Loir.
- 159 demandes concernent Châteaudun, 15 Brou, 12 Cloyes-les-Trois-Rivières et 11 les autres communes du territoire.
- La demande se répartit à parité entre logements petits ou moyens (T2/T3) et grands logements (T4/T5) ; **les mutations représentent ainsi 1/3 de la demande totale en T2 et T3 mais les 2/3 en T4 et T5.**

E. MOBILITE RESIDENTIELLE : ADEQUATION OFFRE ET DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL *(Actualisation2022)*

- **Attributions et adéquation offre/ demande en 2018**

La mise en perspective des attributions avec la demande par taille de logement met en lumière **une pression bien plus forte sur les petits logements et a contrario la faiblesse de la demande nouvelle en grands logements.** A l'évidence, **s'ajoute à une faible pression de la demande*, une inadéquation de la taille des biens offerts**.

	T1	T2	T3	T4	T5 ou +	Total
Demande	37	74	97	44	11	263
Attributions	8	39	92	66	14	219
Ratio demande / attribution	**4,6**	**1,9**	**1,1**	**0,7**	**0,8**	**1,2**

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Demande	6	34	63	69	25	197
Attribution	2	9	23	27	14	75
Ratio demande / attribution	**3**	**3,8**	**2,7**	**2,6**	**1,8**	**2,6**

	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Ensemble des demandes	43	108	160	113	36	460
Ensemble des attributions	10	48	115	93	28	294
Ratio demande / attribution	**4,3**	**2,3**	**1,4**	**1,2**	**1,3**	**1,6**

Source SNE, demande au 31 décembre 2018

* L'avenant de sortie de la convention signée en 2008 dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier d'habitat social Camus-De Gaulle réduit ainsi de 56 logements l'objectif de reconstruction de l'offre à 332 logements locatifs sociaux pour un nombre de logements démolis de 416.

La question de la poursuite des opérations de démolition-reconstruction, le besoin de diversification du parc, notamment à destination des « publics spécifiques » sont des axes d'intervention majeurs au cœur **d'une politique plus qualitative que quantitative, conforme aux objectifs du SCOT,** auxquels s'ajoutent la contribution possible des bailleurs sociaux à la requalification du tissu existant (logements de l'armée, immeubles vétustes du périmètre de l'ORT) et la vente du patrimoine à des accédants à la propriété.

➢ **La mobilité dans le parc locatif social en 2019 et 2020** *(Actualisation)*

L'analyse de la demande au 31 décembre 2019 par l'USH région Centre Val de Loire (publication Afidem « Les chiffres clés du parc social – le Grand Châteaudun) et les données en ligne fin 2021 afférentes à la demande fin 2020 permettent de mesurer les évolutions constatées et de confirmer les constats au 31 décembre 2018. Le point des directeurs du Logement Dunois et d'Habitat Eurélien apportent également un éclairage sur les évolutions les plus récentes.

- **Demandes et attributions en 2019** *(Afidem)*

Avec 459 demandes en 2019, dont 181 demandes de mutations (39%), la demande est stable par rapport à 2018.

Eléments clés de la demande externe

- 67% des demandes à Châteaudun et 25% dans les pôles relais (Brou et Cloyes surtout), 2% dans les pôles de proximité
- Motif principal : absence de logement (50%), logement inadapté (40%) ou perte de logement (6%)
- Statuts d'occupation des demandeurs : locataires du parc privé (42%), hébergés (28%), propriétaire occupant (7%), autres (23%)
- Composition familiale : forte proportion de personnes seules (52%) et de familles monoparentales (23%)
- Revenus et activité : 76% des demandeurs éligibles au parc très social du fait du faible taux d'actifs et de la part d'actifs précaires (23% CDI, 17% CDD, 15% chômeurs) ainsi que de la forte proportion d'inactifs et chômeurs.

Eléments clés des attributions (externe)

245 logements ont été attribués (-1,6% par rapport à 2018,dont 67 pour des demandes de mutations :
- 73% à Châteaudun, 20,5% dans les pôles relais, 3,4% dans les pôles de proximité
- Typologie des attributions : 25% de T1 ou T2, 39% de T3 et 38% de T4 ou plus
- Ressources : 81% de ménages éligibles au parc très social

- **Demandes et attributions en 2020** *(SNE)*

L'année 2020 marque une augmentation des demandes (534 contre 459, quasi exclusivement liée aux à la croissance des demandes de mutations (247 contre 179 en 2019), le lien avec la crise Covid en étant sans doute, au moins pour partie, à l'origine.
La demande externe s'élève à 287, soit un nombre à peine supérieur à l'année 2019.

- **Mises en location des programmes récents et point de vue des bailleurs**

En 2020, le directeur du Logement Dunois estimait qu'un développement trop important du parc dans les prochaines années était inapproprié, compte-tenu du caractère détendu du marché et de la faiblesse de la demande. Si les besoins quantitatifs étaient satisfaits (mise en location des logements étudiants de l'ex-caserne Kellermann conjuguée au projet de rachat de 88 logements à l'armée et à la transformation de l'ex-Halle notamment), les besoins qualitatifs étaient bien réels et ce sous deux angles :
- Besoin de renouvellement de bâtiments collectifs jugés peu attractifs (date et qualité de construction, performance énergétique, distribution, absence d'ascenseur)
- Attractivité de la maison individuelle mais limites liées aux ressources des demandeurs, notamment en cas de demandes de mutations
- Nécessaire soutien au quartier Beauvoir, particulièrement fragile

Fin 2021, la vacance « commerciale » a quelque peu augmenté et la demande reste modérée. Les bâtiments de 4 étages sans ascenseurs et les grands logements collectifs sont pour certains d'entre eux peu attractifs et les 68 logements réservés aux étudiants sont occupés petit à petit.

En 2020, le directeur d'Habitat Eurélien, considérait également que la demande dans les pôles relais était faible, les besoins étant plutôt qualitatifs, la démolition de collectifs anciens, peu attractifs, à Brou ou Cloyes-Les-Trois-Rivières n'étant pas à exclure, dès lors que les coûts moyens de travaux dépassaient 40.000 €. Favorable aux opérations d'acquisition-amélioration, il soulignait les risques de surcoûts (à la charge des communes) issus du mauvais état du bâti.

Les projets identifiés (à partir de la programmation 2020/2021 retenue par l'Etat et du bilan du CRST établi par le Pays Dunois) illustrent ces propos :

Châteaudun : transformation patrimoine militaire et acquisition-réhabilitation en lien avec l'ORT

- Ex-halle centre-ville, 11 logts (5 PLAI, 6 PLUS, AA)
- Patrimoine SNI (88 logts, 23 PLAI, 55 PLUS, 10 PLS, AA)
- Démolition Les Millions (appel offres OPHLM 2022) : 32 logements

Marboué : pavillons locatifs neufs (en lotissement) inscrits en liste complémentaire initiale de l'Etat en 2020 et en projets CRST (8 logts, 3 PLAI et 5 PLUS)

Brou : démolition -reconstruction ((10 démolitions)

Commune nouvelle Arrou : 7 logts individuels neufs (3 PLAI et 5 PLUS)

E. MOBILITE RESIDENTIELLE : ADEQUATION OFFRE ET DEMANDE EN LOCATIF PRIVE

➢ Mobilité et demande dans le parc locatif privé (2018/2019)

Pour apprécier la demande en logement privée et ladéquation de l'offre à la demande, tant en volume qu'en typologie ou encore niveau de loyer, l'avis des communes et celui des professionnels est un atout précieux, la vacance, la part d'emménagés récents et le niveau des loyers (offres en ligne) se révélant également des indicateurs importants.

En 2016 (RGP Insee), la part des emménagés récents en appartements (statut locatif privé ou public quasi exclusif) est de 47% pour les T1, 33% pour les T2 et 22% à 25% pour les T3 à T5. Ce taux de mobilité est source d'une vacance de rotation entre deux locataires et de réajustements éventuels à la hausse des loyers. L'augmentation du parc locatif privé n'est pas étrangère, selon certains professionnels à la mise en location de biens par les héritiers ou encore par des actifs contraints de quitter leur logement (délocalisation d'emplois).

▪ Le point de vue des élus et des professionnels

Le point de vue des élus et professionnels interrogés par questionnaires écrits dans le cadre du PLUIH mais aussi de l'OPAH (*étude Soliha Seine Normandie*) sur le niveau de la demande locative et ses caractéristiques mais aussi la journée d'échanges de début novembre 2019 et une rencontre avec Action Logement dessinent le paysage suivant :

D'après les questionnaires communaux, la demande est plus qualitative que quantitative, certains propriétaires se montrant réticents à la mise en location compte-tenu d'expériences réelles ou redoutées d'impayés locatifs.

Pôle Centre

- **Un besoin de diversification et requalification du parc à Châteaudun**
- Une offre insuffisante dans deux communes (demandes régulières en mairie de logements privés, demande de jeunes couples ou personnes âgées qui souhaitent un logement plus petit et mieux équipé) ; une offre suffisante pour trois autres communes.

Dans les pôles relais et les pôles de proximité

- Les communes estiment que le parc locatif répond assez bien à la demande au plan quantitatif du fait des mouvements constatés (sorties du parc locatif et mise en location d'autres biens), mais que la qualité des logements laisse parfois à désirer.
- L'offre privée est jugée complémentaire pour certains de l'offre locative sociale

Dans les « villages »

- Bien que très limitée, l'offre locative apparait suffisante.

Pour les professionnels de l'immobilier interrogés par Soliha dans le cadre de l'étude d'OPAH, on constate une légère tension dans la ville de Châteaudun, bien moindre qu'avant le départ de la base militaire, les biens en bon état se louent facilement. Les bailleurs sont des investisseurs, d'anciens propriétaires ou des héritiers, qui possèdent un parc en état moyen et sont parfois peu réceptifs aux travaux.
Une agence indique d'ailleurs son refus de gérer des biens dégradés. Le coût du logement et du chauffage ou la situation non stable du locataire (période d'essai, séparation…) contribuent à la rotation observée.

▪ Niveau des loyers (2019)

Le loyer de marché ou loyers de relocation s'élève à 10,8 €/m2 en Eure et Loir selon la base de données Clameur qui permet d'observer l'activité du marché local privé. Le site « Se loger.com » fait quant à lui état de loyers moyens de 8 € à Châteaudun (fourchette de 7 € à 9€), soit un niveau assez nettement supérieur au plafonds des loyers réglementés à caractère social ouvrant droit notamment à des aides de l'ANAH en cas de travaux.

E. MOBILITE RESIDENTIELLE : ADEQUATION OFFRE ET DEMANDE EN LOCATIF PRIVE *(Actualisation 2022)*

Les plafonds de loyers sont des taux maximaux définis au niveau national et fixés en €/ m2 de surface habitable dite "fiscale", charges non comprises. La surface habitable "fiscale" est la surface habitable, à laquelle s'ajoute la moitié de la surface des annexes (dans la limite de 8m2). Les plafonds de loyers sont révisés chaque année. Ils s'élèvent en zone C, à 5,51 € pour le loyer « social », 7,09 € pour le loyer « très social » et 8,91 € pour le loyer intermédiaire.

Sachant qu'en règle générale, plus le nombre de pièces augmente plus le loyer au m2 diminue, il existe un écart entre loyers conventionnés et loyers de marchés (Les objectifs de conventionnement de loyers dans le cadre de l'OPAH du Dunois en cours ne sont d'ailleurs pas atteints). Les professionnels de l'immobilier font d'ailleurs le constat de loyers relativement élevés à Châteaudun et dans les communes proches (350 à 450 € pour un T2 à Châteaudun, 650 à 750 € pour un pavillon aux environs.)

De ces points de vue se dégagent **l'importance à accorder à l'amélioration du parc et à l'information des bailleurs** (mobilisation de tous les dispositifs visant à la sécurisation de la mise en location et aides aux travaux), dans un marché où « l'investissement » privé n'est pas absent (pour mémoire le parc locatif privé a augmenté entre 2011 et 2016).

Point de vue des élus lors de l'atelier « requalification du parc privé de Novembre 2020 » (*Actualisation)*

Entre 2012 et 2017, le parc locatif privé a augmenté de près de 200 logements.

Aux dires de certains élus, il existe bien des investisseurs locaux, agriculteurs ou artisans par exemple. Pour d'autres, les locataires solvables se font plus rares (fermeture de la base aérienne) ; les prix de l'immobilier étant peu élevés, les ménages qui restent locataires ont de petits revenus et les bailleurs, craignant les impayés préfèrent louer par relation ou hésitent, parfois, à louer à l'année (location de 6 semaines en gîte évoquée).

Pour réhabiliter le parc locatif, il serait souhaitable d'attirer des locataires extérieurs solvables, notamment franciliens (profiter de la fibre et de moyens de transport améliorés).
Les bailleurs ne se saisissent pas toujours de leurs droits et sont parfois mal informés (dispositifs de prévention des impayés tels que garanties de loyers, d'assurances). Il faut les aider à sécuriser la location.

E. MOBILITE RESIDENTIELLE : ADEQUATION OFFRE ET DEMANDE EN LOGEMENT (ACCESSION)

➢ L'accession à la propriété : réalités et souhaits

Les faibles prix de l'immobilier et le niveau bas des taux de crédit immobilier contribuent à favoriser les mutations, avec 300 à 400 biens vendus chaque année depuis cinq ans, dont une partie en accession.

Alors que seule la moitié des ménages de 25 à 39 ans est propriétaire, il est vraisemblable qu'une partie des 800 locataires de même âge souhaite accéder à la propriété, les difficultés d'emploi et la modicité des ressources rendant toutefois une telle perspective irréalisable à court terme. A ces primo-accédants s'ajoutent des ménages désireux de changer de logement, notamment des personnes âgées souhaitant se rapprocher des commerces et services. Lors du séminaire du 6 novembre, des inquiétudes ont été exprimées par certaines communes des pôles relais et de proximité quant à la pérennité des services de santé, vitaux pour ce type d'achat.

▪ Les Prêts à taux zéro alloués de 2014 à 2018

Le prêt à taux zéro est un prêt complémentaire sans intérêts destiné aux ménages primo-accédants sous conditions de ressources, pour la construction ou l'achat de leur résidence principale. Depuis le 1er janvier 2015, le dispositif s'applique dans le neuf et dans l'ancien sous conditions de travaux d'amélioration (montant de travaux représentant au moins 25% du coût total de l'opération).

Le montant du prêt et la durée de son remboursement sont modulés en fonction de la composition et des ressources du ménage selon la localisation du logement (barème particulier applicable à la zone C). La durée de remboursement du prêt peut s'étendre jusqu'à 20 ou 25 ans selon le niveau de revenus des futurs propriétaires ; ainsi les ménages les plus modestes bénéficient de conditions de remboursement plus avantageuses.

Au cours des trois dernières années (2016 à 2018), **le nombre de prêts à taux zéro pour l'acquisition-amélioration d'un bien ancien a nettement augmenté et devance très largement le parc neuf** (66 en trois ans, dont 26 pour la seule année 2018, soit ¾ des PTZ). A l'échelle départementale, la même année seuls 30% des PTZ émis concernent l'ancien, avec un montant moyen d'opération (achat + travaux) bien plus faible que dans le neuf (respectivement 130 600 € et 194 000 €).

PTZ accordés entre 2014 et 2018

	2014		2015		2016		2017		2018		Ensemble	
	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien	Neuf	Ancien
Pôle Centre	3	0	2	0	7	6	5	7	3	13	20	26
Pôles relais	1	0	4	0	5	9	4	9	3	6	17	24
Pôles de proximité	1	0	1	0	0	4	1	2	1	5	4	11
Autres communes	2	0	1	0	1	2	0	1	2	2	6	5
ENSEMBLE	7	0	8	0	13	21	10	19	9	26	47	66

Source : DREAL Centre-Val de Loire, communication DDT 28

Alors que les biens à vendre vont continuer à affluer sur le marché, **l'accompagnement des primo-accédants dans leur projet d'accession** est un axe d'intervention important de la politique de l'habitat qui entre en résonance avec les dispositifs d'amélioration de l'habitat (possibilité de cumul du PTZ avec les subventions de l'ANAH en OPAH).

Nombre de collectivités, dont certaines disposent de lotissements à vendre souhaitent également poursuivre une politique mesurée d'offre neuve individuelle.

E. MOBILITE RESIDENTIELLE : ADEQUATION OFFRE ET DEMANDE EN ACCESSION *(Actualisation)*

➢ **Accession sociale à la propriété : quelles perspectives ?**

Avance financière sans intérêt destinée à permettre aux ménages à revenus modestes et moyens d'accéder à la propriété de leur résidence principale, le Prêt à taux zéro, instrument majeur de la politique de l'Etat en faveur des primo-accédants a été largement favorable au logement neuf pendant de nombreuses années et même exclusivement réservé au neuf de 2012 à 2014.

Depuis 2016, il est devenu bien moins favorable au logement neuf, l'année 2018 étant en outre marquée par la suppression de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) accession. A cette même date, en revanche, les conditions d'octroi du PTZ (en zone C) sont devenues très favorables à l'acquisition-amélioration (opération comportant au moins 25% de travaux). En outre, depuis 2017, il est possible de cumuler, uniquement en secteur d'OPAH, les subventions de l'ANAH avec le PTZ. En outre, les taux immobiliers très bas ont facilité le recours à l'emprunt.

Le nombre de PTZ alloués dans l'ancien et le neuf atteste de l'impact de la politique nationale du PTZ. A l'échelle du Grand Châteaudun, entre 2016 et 2019, près de 30 PTZ ont été accordés chaque année en moyenne, dont les 2/3 concernent l'achat d'un bien ancien, soit une situation conforme à la situation nationale, où 67,5% des PTZ de la zone C concernent l'ancien. A noter également que les jeunes acquéreurs « primo-accédants » ont acquis un bien dans tous les types de secteurs (pôles centre, relais, de proximité mais aussi villages).

Peu de PTZ sont alloués dans le neuf depuis 2016 et on note une diminution très nette des allocataires d'une aide au logement « accession » (source Open data Caf)

- 290 allocataires au 31/12/2018
- 245 au 31/12/2019
- 204 au 31/12/2020

Après des difficultés de commercialisation de parcelles en lotissements dans certaines communes, des lots invendus depuis longtemps ont été commercialisés en 2021, situation probablement à mettre en lien avec les faibles taux d'intérêt et l'entrée en vigueur de la RT 2020 au 1er janvier 2022, source d'un afflux de dépôt de permis de construire en 2021.

Le devenir et les conditions d'attribution du Prêt à Taux zéro, l'entrée en vigueur de la RT 2020 et les conditions d'accès au crédit (taux et durée d'emprunt, montant d'apport personnel, prise en compte des dépenses de transport par les banques) **seront les éléments clés du futur.**

Au regard de la date de construction du parc privé, mais aussi du parc public, les besoins d'amélioration des logements sont évidents, la politique de requalification étant d'ailleurs vouée à s'amplifier, sous l'effet conjugué des nouvelles dispositions législatives en matière d'amélioration de la performance énergétique et du renforcement et de la transformation des dispositifs d'intervention mobilisables (élargissement des aides de l'Anah, aides fiscales, renforcement des dispositifs d'intervention d'Action Logement…).

La requalification du bâti est d'ailleurs à ce jour **un axe majeur de la politique de l'habitat de la communauté de communes qui a initié de nombreux dispositifs opérationnels** ; ces derniers s'inscrivent dans le cadre plus large des programmes dédiés aux villes moyennes et petites villes (Opération de Revitalisation du Territoire à Châteaudun, programme Petites Villes de Demain à Brou, Cloyes les Trois Rivières et la Bazoche-Gouet, faisant suite aux contrats de centres bourgs soutenus par le Conseil départemental)

A noter que l'animation des OPAH a été perturbée par le contexte sanitaire très particulier des années 2020 et 2021 (pas de permanences ou réunions).

Des besoins d'amélioration du parc privé mis en évidence dans différentes études opérationnelles et diagnostics

- *L'OPAH du Grand Châteaudun*

L'étude, confiée à *Soliha Seine Normandie*, a été initiée face au constat d'un faible niveau de ressources des ménages, du vieillissement nécessitant des logements adaptés, de la forte proportion de logements anciens et de la vacance des logements.

Eléments clés

- 1/3 des résidences principales construites avant 1946 ; plus de 50% du parc construit entre l'après guerre et la fin des années 1980
- 10.000 logements potentiellement concernés par l'amélioration de la performance énergétique et 9% des ménages en situation de vulnérabilité énergétique (plus de 15% des revenus)
- **600 logements vacants** à reconquérir
- Environ **9% du parc en état dégradé** (1 500 logements dont 50% de moins de 55 m2)
- 40% des propriétaires occupants éligibles aux aide de l'ANAH (plus de 5000 « modestes » ou « très modestes », dont 2/3 de plus de 60 ans)

- *Le Plan Climat Air Energies Territoires (PCAET)*

Le PCAET confié à *Energies Demain* comporte un volet résidentiel

Eléments clés

- Un parc ancien (58 % des 20 100 logements construits avant 1970) et énergivore (40 % des logements ont une étiquette DPE « E, F ou G ») caractérise le territoire communautaire, situation à mettre en relation avec la part importante de maisons individuelles (85 %).
- 23% (4 700) des ménages en précarité énergétique du point de vue de leurs dépenses énergétiques dédiées au logement et à la mobilité (voiture individuelle)
- les dépenses énergétiques moyennes s'élèvent à 1 434 €/an / logement.

- *L'OPAH-RU de la ville de Châteaudun*

L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2020 par le groupement mené par Dévelop'toit a confirmé l'opportunité d'un dispositif spécifique sur le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et a mis en lumière les enjeux de l'action (traitement de l'habitat - précarité énergétique, mise aux normes, accessibilité, travaux lourds ; besoin d'endiguer fermement le phénomène de vacance du bâti ; accompagnement de certaines copropriétés, adaptation à la perte d'autonomie…)

L'OPAH-RU remplace sur le périmètre retenu l'OPAH pré-existante du Grand Châteaudun

➢ **Objectifs et bilans des dispositifs opérationnels d'OPAH**

- ***Bilan de l'OPAH du Dunois (2015-2020** – pôle urbain, ex CC du Dunois)*

D'après le bilan établi par l'opérateur, l'OPAH du Dunois est un succès : 146 logements réhabilités (pour un objectif de 226 en 5 ans) 2 millions € de travaux réalisés, et 1,1 million € de subventions attribuées, tous financeurs confondus. Parmi les points positifs mis en avant, figurent l'importance des contacts (442 au total et quelque 10% des propriétaires occupants touchés par commune) et le succès des permanences, moyen privilégié du contact.

Si le bilan est très positif quant aux volets « performance énergétique et autonomie » - propriétaires occupants - il ne l'est pas quant aux objectifs les plus difficiles, à savoir la lutte contre l'habitat indigne et la réhabilitation de logements locatifs avec conventionnement des loyers (loyers plafonds sociaux ou très sociaux).

Volet	Objectif (5 ans)	Réalisé (4 ans)	Travaux (4 ans)	Subventions (4 ans, tous financeurs)	Coût moyen travaux / logt
Performance énergétique	95	85	1 132 200 €	700 000 €	13 320 €
Autonomie (PO)	73	57	520 500 €	350 300 €	9 130 €
Lutte contre habitat indigne(PO)	32	2	121 900 €	89 500 €	60 960 €
Locatif (PB), tous conventionnés	26	2	140 400 €	52 400 €	70 200 €
Ensemble	**226**	**146**	**2 millions €**	**1 120 000 €**	**13 115 €**

Source : bilans d'OPAH

Pourquoi les bailleurs ne se sont-ils pas emparés des subventions mises à leur disposition (2 logements réhabilités pour un objectif de 26), et plus globalement pourquoi les 23 contacts avec des bailleurs dénombrés par l'opérateur n'ont-ils pas eu de suite ? Cette question, évoquée lors de l'atelier consacré à la requalification du parc n'a pas de réponse unique mais des raisons sans doute multiples :

- coût élevé des travaux pour du bâti dégradé (70.000 € de travaux par logement pour les 2 locatifs réhabilités)
- restriction au droit de propriété (durée de la convention de loyer)
- manque de confiance du propriétaire dans la valorisation du prix du bien à l'issue de la période de conventionnement (annonce de la fermeture de la base aérienne et arrivée sur le marché de biens mis en location par des propriétaires en mobilité professionnelle quittant le Grand Châteaudun ?)
- Crainte ou réalité des locataires « mauvais payeurs »
- Loyer utilisé comme complément de retraite par des bailleurs âgés peu enclins aux travaux…

- ***Objectifs de l'OPAH du Grand Châteaudun (2020-2025** – en cours)*

Les objectifs inscrits dans la convention d'OPAH sont ambitieux quant au **parc occupé en propriété** (542 logements à réhabiliter dont 300 au titre de la rénovation énergétique, 218 au titre de l'adaptation à la perte d'autonomie et 24 au titre de l'habitat indigne, dont 12 occupés et 12 vacants).

S'agissant **du parc locatif (occupé ou destiné à la location),** les objectifs sont très modestes (15 logements, dont 8 travaux lourds et 7 autres travaux), mais cohérents avec le contexte économique (déficit de confiance ?) et les résultats de l'OPAH du Dunois.

Aux quelque 3 millions € de crédits réservés par l'ANAH s'ajoutent les aides des différents partenaires et le budget voté par le Grand Châteaudun (938 555 € avec intervention sur différents volets, au titre du reste à Charge).

- ***Objectifs de l'OPAH-RU de la ville de Châteaudun (2021-2026)** - en cours*

Les objectifs inscrits dans la convention d'OPAH sont de 139 logements à réhabiliter

- 94 occupés en propriété (31 « performance énergétique », 50 autonomie de la personne; 8 indignes – dont 3 vacants- et 5 avec travaux de sécurité/salubrité)
- 45 locatifs (12 travaux lourds, 16 « performance énergétique », 6 autonomie de la personnes, 5 avec travaux de sécurité/salubrité, 5 transformations d'usage)
- 36 logements en copropriété (parties communes)
- Volet coercitif prévu pour 19 logements (Opérations Restauration Immobilière)

➢ ***Zoom sur le bilan des aides à la rénovation énergétique***

- ***Dans le parc privé : OPAH et Ma Prim'Rénov***

De multiples aides à la rénovation énergétique (subventions, prêts à taux zéro, aides fiscales) sont proposées aux particuliers et leur évolution est si rapide que l'ADEME publie un guide des aides plusieurs fois par an, d'où une certaine difficulté de repérage des particuliers mais aussi, parfois, des professionnels et des communes elles-mêmes. Pour l'isolation, le chauffage, les énergies renouvelables... des critères d'attribution liés au logement, à la situation du particulier et aux caractéristiques techniques des matériels installés sont exigés pour obtenir les aides financières à la rénovation du logement, cumulables de diverses façons.

Les objectifs de rénovation énergétique figurant dans les conventions d'OPAH, à hauteur de 300 logements occupés en propriété pour l'OPAH du Grand Châteaudun et de 72 logements (25 propriétaires occupants et 25 bailleurs) pour l'OPAH-RU de Châteaudun ont été définis avant la mise en place du dispositif « Ma Prim'Rénov qui a élargi les bénéficiaires, et transformé les modes de dépôt des demandes de dossiers (cf. encadré).

Les aides à la rénovation énergétique : un contexte très évolutif

En 2020 les aides allouées par l'ANAH au titre de l'amélioration de la performance énergétique (aides Habiter Mieux) ont beaucoup évolué :

- Le programme Habiter Mieux est désormais réservé aux projets de rénovation énergétique globale (gain de performance énergétique à atteindre), avec un accompagnement personnalisé (opérateur d'OPAH) et des travaux réalisés par des entreprises RGE.
- Une nouvelle aide MaPrim'Renov est créée (propriétaires occupants « modestes et très modestes »). Elle remplace notamment le Crédit d'Impôt Transition Energétique (CITE) et une partie du programme Habiter Mieux ; elle concerne un projet simple (exemple : équipement de chauffage ou isolation thermique d'une paroi ou pose d'une fenêtre performante), avec possibilité de mandat à une entreprise RGE et un dépôt en ligne de la demande (sans passer par l'opérateur de l'OPAH).

Les évolutions 2021 sont tout aussi importantes :

- Habiter Mieux : bonification des aides pour les passoires thermiques
- MaPrim'Renov : ouverture à tous les ménages, propriétaires occupants, bailleurs et aux copropriétés (propriétaires occupants modestes et très modestes en 2020)
- Les catégories de revenus (quatre tranches aussi bien pour les propriétaires occupants que bailleurs) se combinent avec la nature et les caractéristiques des dépenses éligibles pour déterminer le montant de la prime (beaucoup de combinaisons possibles)

2022 : le Service France Rénov' est destiné à organiser et assurer le déploiement du service public de la rénovation de l'habitat. Doté d'une plate-forme web et d'un numéro de téléphones uniques au plan national, ce service public de proximité se déploie grâce aux collectivités locales, chaque territoire en pilotant la mise en œuvre.

Les bilans communiqués par l'ANAH (Ma Prim'Rénov années 2020, 2021 et premier trimestre 2022) ajoutées aux bilans d'OPAH soulignent **l'importance accordée par les ménages à la rénovation thermique** et le montant conséquent des budgets engagés : plus de 11 millions de travaux en 2 ans et 4 millions de subventions allouées).

Dispositif	Période	Nombre dossiers	Montant travaux	Montant subventions	Chantier moyen	% subventions
OPAH CCGC (Habiter Mieux)	Mars 2020-Mars 2021	24	423 567 €	256 803 €	17 649 €	61%
	Mars 2021- Mars 2022	36	827 082 €	488 169 €	22 975 €	59%
Ma Prim'Renov	Année 2020 (modestes et très modestes)	113	1 671 500 €	749 300 €	14 800 €	45%
	Année 2021 (ouverte à tous)	534	6 885 267 €	2 000 565 €	12 893 €	29%
	Premier trimestre 2022	144	1 755 408 €	684 353 €	12 190 €	39%
Ensemble	2020 à mars 2022	**851**	**11, 6 millions €**	**4,2 millions €**	*Sans objet*	

Sources : bilans d'OPAH et données MA Prim'Rénov communiquées par l'ANAH

- ***Dans le parc locatif social***

Objectifs inscrits dans les CUS et besoins

- Fin 2018, d'après les données de la CUS 2018-2024 de l'OPH Le logement Dunois, la rénovation énergétique des **282 logements ayant une étiquette énergétique F ou G était programmée à l'horizon 2024** (48 en 2020, 36 en 2021, 21 en 2022, 32 en 2023 et 145 en 2024), dans un objectif d'éradication complète des passoires thermiques.
- Ce programme sera à articuler avec la question de la pertinence de la réhabilitation de certains logements, dès lors que le montant de travaux est élevé et que le programme, pour différents motifs, est peu attractif - collectif, absence d'ascenseur, quartier (démolition-reconstruction privilégiée).
- L'OPH Habitat Eurélien (parc dans les pôles relais et de proximité) a également fait part de besoins de rénovation - programmes collectifs construits avant 1975 mais aussi, dans une moindre mesure, maisons individuelles chauffées à l'électricité.

Financements disponibles

Aux financements nationaux s'ajoutent des financements régionaux, inclus dans le CRST 2018-2024, la Région Centre-Val de Loire soutenant financièrement la rénovation thermique du parc public social (2000 €/logement avec exigences d'amélioration de la performance liés). Le CRST signé par le Pays Dunois a permis la réservation d'une enveloppe de crédits de 614.000 € (Grand Châteaudun et Bonnevalais)

Bilan

Le bilan à mi-parcours établi par le Pays Dunois, en charge de la gestion des crédits, qui identifie les projets engagés et les projets futurs déjà connus (2022-2024), met en lumière la mise en œuvre du programme de la CUS par le Logement Dunois (logement ordinaire et résidence autonomie).

	Bailleur	Programme	Nbre lots	Etat projet	Précisions sur le parc
Châteaudun	OPH Logt Dunois	Tessan	46	Engagé	Résidences des années 60
	OPH Logt Dunois	Cité Graviers (tranche 1)	36	Engagé	
	OPH Logt Dunois	Cité Graviers (tranche 2)	84	Futur	
	OPH Logt Dunois	Résidence Autonomie	65	Futur	Construction années 60
Cloyes-Les-Trois R	Habitat Eurélien	Résidence du Torrent	5	Futur	
	Eure et Loir Habitat	Rue Charles Peguy	22	Sans suite	
Com. nvelle Arrou	Eure et Loir Habitat	Logts rue Nouvelle	12	Sans suite	

Source : Bilan CRST établi par le Pays Dunois

Les besoins en logement des publics dits « défavorisés », des jeunes, des personnes âgées, abordés à travers ce diagnostic, appellent toutefois une approche spécifique, du fait des particularités de ces populations et des solutions de logement ou hébergement particulières qui peuvent leur être propres.

➢ Les personnes en difficulté

▪ Le PDAHLPD 2022-2027

Le PDAHLPD rappelle en préambule qu'il définit les mesures permettant à « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence », « *d'accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques* ».

Le rôle majeur des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, EPCI, dans la déclinaison et la mis en œuvre de ce plan est souligné. « *Les EPCI mènent de véritables politiques locales de l'habitat. Ce sont eux qui maîtrisent en grande partie les leviers en matière de production d'offre* ». « *Le PDAHLPD doit donc s'appuyer sur un partenariat affirmé, confortant et développant les synergies avec les acteurs de l'habitat que sont les CAF, les CCAS, mais également intégrant comme un axe central la coordination avec les intercommunalités compétentes en matière d'habitat* ».

La synthèse du diagnostic qui met en exergue les spécificités des différents territoires (ateliers territoriaux organisés à l'échelle de chacun des SCOT du département) souligne, s'agissant du Pays Dunois, l'accessibilité au parc social relativement facile ; l'ancienneté du parc, le volume de logements indignes important, notamment à Châteaudun où « l'offre de logements accompagnés est insuffisante pour répondre à la précarisation du public jeune » ; le vieillissement important de la population et le besoin de diversification de l'offre.

▪ Les ménages pauvres

Seul le taux de pauvreté monétaire est pris en considération, quoiqu'il ne suffise pas à lui seul à cerner la pauvreté (cf. encadré page suivante)

Le taux de pauvreté monétaire s'élève à **14,4% en 2019** sur le territoire communautaire, contre 11,9% pour l'Eure et Loir. **Ce taux varie nettement selon les communes et le statut d'occupation**.

A Châteaudun, qui accueille une large part du parc locatif social et le QPV, le taux de pauvreté global atteint ainsi 24%. Dans les pôles relais, où les données sont disponibles, la commune de Cloyes est en deçà du taux moyen communautaire.

Taux de pauvreté selon le statut en 2019

	Propriétaires	*Locataires*	*Ensemble des ménages*
Grand Châteaudun	7,1	32,1	14,4
Châteaudun	8	41	24
Brou	ND	25	14
Cloyes les trois Rivières	5	26	10
Commune nouvelle d'Arrou	10	29	14

Source : fchier Filosofi, Insee, DGFIP, Cnaf, Msa

Le taux de pauvreté varie également beaucoup selon l'âge, la pauvreté affectant particulièrement les ménages jeunes.
(voir graphique page suivante extrait du portrait INSEE du Grand Châteaudun – mise en ligne 2022)

Différentes définitions de la pauvreté au plan national

Le taux de pauvreté monétaire
(INSEE)

Tout individu vivant dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du niveau de vie médian est considéré comme pauvre (1 063 euros par mois pour une personne isolée en 2018 en France, soit 14,8 % de la population

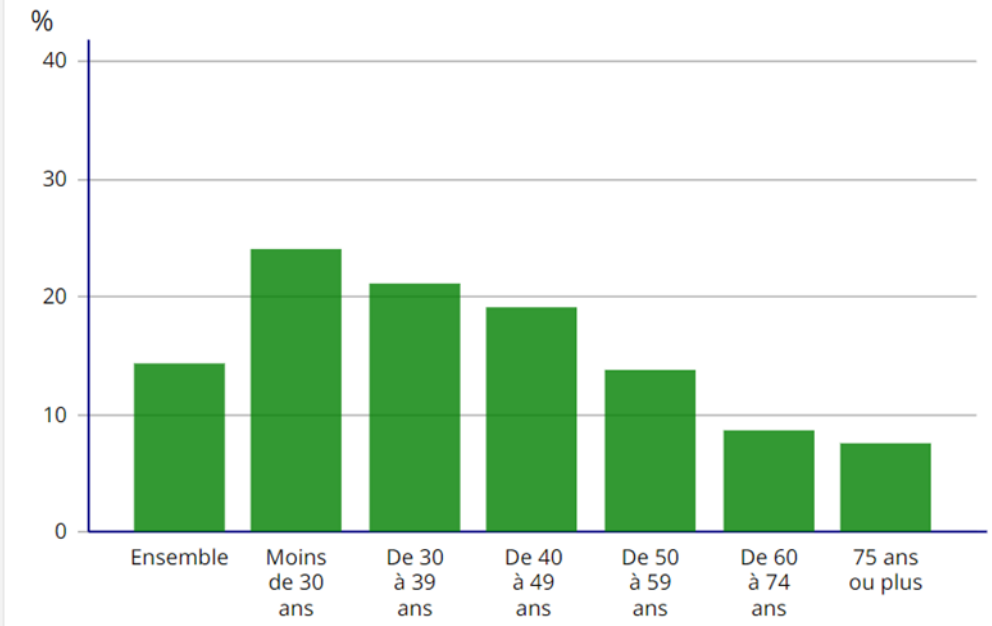
La pauvreté en conditions de vie
(INSEE, enquête logement)

Une personne est jugée pauvre si elle déclare souffrir d'au moins quatre difficultés parmi une liste de neuf items concernant la consommation, les conditions de logement, les retards de paiement, etc. Si le taux de pauvreté monétaire relative est supérieur à la pauvreté en conditions de vie (11 % en 2018), les foyers identifiés par chacune de ces approches ne se recoupent que partiellement.

La pauvreté perçue ou sentiment de pauvreté
(Baromètre d'opinion de la DREES)

Le Baromètre d'opinion de la DREES permet « d'adopter une autre approche, fondée sur la façon dont les personnes définissent leur propre situation. Elle s'affranchit des problèmes liés à la définition d'un seuil a priori, puisqu'elle repose sur les déclarations des enquêtés, le sentiment de pauvreté manifestant une condition caractérisée par une insécurité sociale durable ».

REV G1 - Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2019



Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2022.

- Les difficultés d'accès ou de maintien dans le logement

Certains locataires à faibles ressources et/ou confrontés à des « accidents de la vie » tels que maladie, divorce ou perte d'emploi peuvent rencontrer des difficultés de paiement de leurs loyers et/ou charges, la dépense de logement représentant un des postes les plus lourds dans le budget des ménages, en dépit des aides au logement réduisant le taux d'effort. L'augmentation du coût de l'énergie pourrait d'ailleurs accentuer les difficultés.
Les bailleurs qui ne possèdent souvent qu'un bien locatif peuvent se retrouver eux aussi en difficulté et pour certains, renoncer à la location par la suite.

Le bilan annuel du Fonds de solidarité logement (FSL), les points de vue exprimés par les élus et acteurs au service de l'action sociale (réunion publics spécifiques et rencontre avec le CCAS de Châteaudun) permettent d'objectiver les difficultés.

- ***Les acteurs de l'action sociale sur le territoire (collectivités)***

Le département

Le département, en charge de l'action sociale (Allocations individuelles de solidarité dont RSA, Fonds de solidarité logement - accès et maintien dans le logement, eau-énergie-téléphone, habitat indigne), représenté dans la CCCGC par la **maison départementale des solidarités du Dunois** est, en lien avec les CCAS, directement au contact des personnes en difficultés de logement, soit au titre d'impayés et difficultés de maintien dans le logement, soit de difficultés d'accès au logement ou à l'hébergement.

Outre la MDS implantée à Châteaudun, des permanences sont assurées par les assistantes sociales du département à Brou, Cloyes les Trois rivières, La Bazoche-Gouet et Yèvres ; chaque commune de la CCGC a en outre une assistante sociale référente du Conseil départemental ; Brou a la particularité de bénéficier de l'implantation d'une maison France Services.

D'après le bilan 2020 du Fonds de solidarité Logement (volet logement- accès, maintien, accompagnement social, volet énergie, volet eau), où figurent les données propres à la CCGC et des cartes par commune, le Grand Châteaudun représente au moins 10% des dossiers FSL du département.

Le CCAS de Châteaudun (service solidarités)

A leur demande, le service des solidarités du CCAS reçoit les personnes en rendez-vous individuels, les assistantes sociales du département orientant également les gens vers le CCAS pour des demandes d'aides facultatives. Ces aides sont de natures diverses : logement (loyer, équipement électroménager), assurances, frais d'énergie, d'eau, frais d'obsèques, permis de conduire, handicap, transports, études, chèque loisirs, épicerie.
(230 demandes d'aides facultatives en 2020).
Le CCAS monte les dossiers FSL énergie, eau, accès et maintien (accès et maintien peuvent également être montés par le bailleur HLM)

A noter que plusieurs associations caritatives viennent également en aide aux particuliers : secours populaire, Croix rouge, Saint Vincent de Paul, Secours Catholique et Restaus du cœur.

- ***Aides à l'accès ou au maintien dans le logement***

84 bénéficiaires d'une aide au titre du FSL logement en 2020 (accès ou maintien)
(Guichets instructeurs : CD 28 ; CCAS Châteaudun, CCAS Brou, Logement Dunois)
- Aides à l'accès dans le pôle urbain (Châteaudun et Donnemain Saint Mamès, les trois communes pôles relais ainsi que La Bazoche Gouet et Unverre
- Aides au maintien dans le pôle urbain (Châteaudun, Donnemain Saint Mamès et Marboué) ainsi qu'à Brou.

Montant moyen d'aides (Eure et loir) : 237 € aide à l'accès et 724 € aide au maintien.

Les assignations au tribunal pour impayés de loyers restent peu fréquentes (75 en 2017 pour l'arrondissement de Châteaudun – données Ministère de la justice) et émanent surtout des bailleurs sociaux. Les demandes de concours de la force publique sont quant à elles très rares (14 en 2019 pour tout l'arrondissement de Châteaudun d'après le bilan établi en 2020 par l'Etat).
Le nombre modéré d'assignations dans le parc privé est synonyme non pas d'absence d'impayés mais plutôt de solutions trouvées avant la phase contentieuse (relative détente du marché locatif et accès plutôt facile au parc social). Lors des différentes réunions, les impayés de loyers dans le parc privé ont régulièrement été évoqués par les élus.
A noter que le taux de recouvrement des impayés dans le parc locatif social est jugé satisfaisant par l'OPHLM du Dunois.

La prévention des impayés, au vu du profil des ménages locataires, reste un enjeu important pour le Grand Châteaudun (charte de prévention des expulsions en cours de réécriture au plan départemental).
La présence récente de l'Adil 28 sur le territoire (2020) et les premiers rendez-vous pris par des particuliers concernent d'ailleurs cette question.

- ***Difficultés de paiement de l'énergie, aides FSL et actions***

176 demandeurs d'une aide au titre du FSL énergie en 2020, répartis dans la quasi-totalité des communes du Grand Châteaudun.

Au plan départemental : accord de financement des dossiers dans 80% des cas pour une aide moyenne de 329 € ; 1/3 des impayés concernent des propriétaires, notamment accédants à la propriété.

La question de la précarité énergétique et de la rénovation du parc ancien est importante pour le Grand Châteaudun (troisième territoire le plus concerné par les demandes auprès du Fonds de solidarité énergie du département).

A Châteaudun, le CCAS qui reçoit la liste des gens en impayés d'énergie avec la somme due (logements ou autres) envoie un courrier systématique précisant la mise à disposition de leur service pour trouver une solution et apporter un conseil - **230 courriers envoyés en 2020.**

En outre, le Conseil départemental a mis en place un Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie (SLIME, bilan 2020 communiqué à la CCGC) afin de réaliser des actions de lutte contre la précarité énergétique (programme national).

Le SLIME et son Fonds d'Aide aux travaux à la Maîtrise de l'Energie (FAME) sont intégrés au dispositif du FSL d'Eure et Loir (une chargée de visite pour le service d'action sociale de Châteaudun).
(5 dossiers Slime dans la CCGC en 2020 (2 à Châteaudun, 2 à Cloyes les Trois Rivières, 1 à Yèvres).

- ***Difficultés de paiement de l'eau***

Les dettes d'eau sont elles aussi loin d'être négligeables.

117 demandeurs d'une aide au titre du FSL eau en 2020, répartis dans la quasi-totalité des communes du Grand Châteaudun.

Au plan départemental : accord de financement des dossiers dans 83% des cas pour une aide moyenne de 182 € ; 25% de propriétaires, 75 % de locataires (dont 21% dans le parc privé).

- **Hébergement et situations d'urgence**

L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence, en situation de détresse ou connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée. Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail ou d'un titre d'occupation ni au versement d'un loyer, mais à l'acquittement d'une redevance.

Le Porter à connaissance de l'Etat souligne l'existence de différents publics prioritaires à accompagner dans le logement et l'hébergement. Outre les jeunes, sont cités les sortants du centre de détention de Châteaudun (600 places) et les personnes victimes de violence conjugale (un plan départemental pour la prévention et la lutte contre les violences conjugales a été adopté en décembre 2020 et une des fiches-actions du PDAHLPD 2022-2027 est spécifiquement dédiée à ce problème).

- ***Les structures d'hébergement du territoire***

Le Grand Châteaudun accueille différentes structures d'hébergement, toutes situées à Châteaudun :

- Centre Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) de 12 appartements pour 30 places
- Auberge sociale communale à Châteaudun de 12 places (convention avec certaines communes du territoire)
- Centre Provisoire d'Hébergement (CPH) de 13 appartements et 40 places pour les personnes ayant obtenu le statut de réfugié
- Deux Centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) sont également implantés à Châteaudun.
- Le 115 relève du SIAO d'Eure et Loir (Services intégrés d'accueil et d'orientations mis en place dans chaque département, coordonnant sous l'autorité de l'Etat l'ensemble des acteurs de la veille sociale, de l'hébergement et de l'accès au logement) - pas de données territorialisées disponibles.

- ***Les besoins***

La question des besoins en hébergement en situation d'urgence et plus encore du parcours entre sortie d'hébergement et logement est une question d'importance pour certains publics, comme l'a souligné une réunion partenariale consacrée aux publics spécifiques.

Points clés évoqués

- un manque de solutions pour les femmes victimes de violence conjugale
- Des possibilités d'hébergement pour les sortants de prison s'adressant au CCAS de Châteaudun quasi inexistantes, l'appel du 115 étant alors la seule solution
- Les parcours entre hébergements et logement, bien réels vers le parc locatif social de l'OPH du Dunois, semblent quant à eux insuffisamment connus, notamment en matière de nature de l'accompagnement.

La présence de gestionnaires de structures dont la compétence est reconnue (AIDAPHI, COATEL), le réseau développé d'associations caritatives et la relative facilité d'accès au parc social plaident pour un renforcement des liens entre acteurs du logement, de l'accompagnement et de l'hébergement, susceptible de faciliter la construction de solutions partagées et la bonne compréhension des parcours.

➢ *Gens du voyage*

Depuis 2017, la compétence « création et gestion des aires d'accueil des gens du voyage étant devenue communautaire dans le cadre de la loi Nôtre, la Communauté de Communes est responsable, à ce titre, de la gestion de l'aire d'accueil existante à Châteaudun.

Celle-ci, d'une capacité de 20 places (1 emplacement = 2 véhicules = 2 places) a été construite dans les années 1980, sur un modèle de fonctionnement de type camping et n'est plus adaptée aux usages des gens du voyage. A la suite de dégradations considérables en 2017/2018, d'importants travaux de remise à niveau ont été effectués et l'aire a réouvert en août 2018 avant de fermer en 2019, à la suite de nouvelles dégradations.

La commune de Saint-Denis-les-Ponts possède quant à elle un terrain de passage, créé à l'initiative de la municipalité en 1995, où les gens du voyage ne restent que 48 heures maximum.

Début 2022, la Communauté de communes est donc dépourvue de terrains d'accueil et ne remplit plus ses obligations, alors que tel était le cas dans le cadre du Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage, arrivé à son terme en 2019 (schéma 2013-2019).

Dans l'attente des prescriptions du nouveau Schéma départemental, dont l'approbation devrait intervenir fin 2022, la communauté de communes du Grand Châteaudun, soucieuse de remplir ses obligations, a engagé, en 2021, une étude et constitué un groupe de travail sur ce sujet, avec l'appui d'un consultant spécialisé.
La mise en perspective des résultats de l'étude avec les prescriptions du schéma permettront de définir précisément les modalités d'accueil des gens du voyage sur le territoire.

➢ Les besoins des jeunes

- *Profil du public jeune (moins de 30 ans)*

Les « jeunes » pour qui l'accès au logement fait partie de l'accès à l'autonomie, ne constituent pas une catégorie homogène quant à leur activité ; à cette division s'ajoute celle de l'âge, qui détermine le bénéfice de différents dispositifs alloués selon les cas aux moins de 25 ans ou aux moins de 30 ans. Le Grand Châteaudun accueille, d'après les dernières données INSEE disponibles, près de 4.300 jeunes de 18 à 29 ans, dont 55% de moins de 25 ans et 45% de 25-29 ans. De manière schématique, on distingue trois publics jeunes.

Les jeunes encore en formation (étudiants dont alternants), en nombre limité compte-tenu de l'offre de formation (environ 300 étudiants en formation dans trois lycées, à l'Institut de soins infirmiers ou au CFAI)

Les actifs (souvent employés ou ouvriers), dont une part en CDD ou temps partiel

Les jeunes ni en étude ni en emploi. En 2019, la part des 16-25 ans non scolarisés et sans emploi est de 23,9% pour le Grand Châteaudun (source Insee, SIG Ville, Fiche éducation du QPV Camus-Schweitzer), 30,6% pour la ville de Châteaudun et 41,2% pour le QPV

Activité de la population selon l'âge (inactifs = scolarisés ou hors études)

	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants Chefs ent.	Cadres supérieurs	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Autres inactifs	Ensemble
15 à 19 ans	0	6	5	21	90	**285**	**1735**	2142
	0%	0%	0%	1%	4%	13%	81%	100%
20 à 24 ans	6	30	18	**192**	**369**	**538**	**450**	1603
	0%	2%	1%	12%	23%	34%	28%	100%
25 à 39 ans	148	217	280	**1319**	**1619**	**1511**	**931**	6026
	2%	4%	5%	22%	27%	25%	15%	100%

Source INSEE, RGP 2018

L'accès à un logement ou un hébergement est évidemment plus difficile pour les jeunes sans ressources, a fortiori avant 25 ans, alors que les jeunes actifs sont plus souvent titulaires d'un logement. En 2018, 57% des 20-24 ans sont actifs, 1/3 sont chômeurs ou inactifs et 9% seulement sont élèves, étudiants ou stagiaires.

Le taux de pauvreté chez les ménages de moins de 30 ans est d'ailleurs supérieur de 10 points à celui des autres tranches d'âge (24,1% contre 14,4%) *Source Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal*

- *Offre et besoins en logements des jeunes*

Consacrée au logement des jeunes sur le territoire communautaire (diagnostic et orientations), l'étude de l'URHAJ (fin 2018) livre un état des lieux et des besoins très complet sur ce public. Les points de vue exprimés par différents interlocuteurs dans le cadre des réunions et ateliers du PLUIH ainsi que les données sur la demande et les attributions d'un logement social offrent une vision assez documentée sur ce public, les constats de l'URHAJ étant toujours largement d'actualité.

- 590 ménages de moins de 25 ans titulaires de leur logement en 2018 (dont 114 moins de 20 ans), majoritairement dans le parc privé
- Un fort taux de vacance des T1-T2 dans le parc privé, notamment à Châteaudun ; une qualité parfois défaillante et une baisse de la demande (attractivité de Chartres avec covoiturage)
- Peu de recours à la colocation sur le territoire d'après plusieurs interlocuteurs
- Un Foyer de jeunes travailleurs de 88 chambres destiné notamment à des apprentis, stagiaires et jeunes bénéficiant de la Garantie Jeunes : un rôle essentiel mais des besoins de rénovation et des difficultés de cohabitation de publics soulignés
- Quelques besoins en logements temporaires meublés évoqués en 2018 par de grandes entreprises du territoire (stagiaires, apprentis, CDD)
- Un large accès au logement social pour les jeunes de moins de 30 ans : 63 attributions en 2020 (35% des attributions) et 67 demandes en cours au 31 décembre (hors mutations) ; une mise en location récente des 68 logements de la caserne Kellermann destinés à des étudiants (convention IFSI) et une occupation progressive (logements encore vacants fin 2021)
- Des difficultés pour les jeunes non insérés professionnellement ou sortants du dispositif Garantie Jeunes (remplacé au 1er mars 2022 par le contrat d'engagement jeunes), selon la Milos et le CCAS de Châteaudun.

En résumé, les besoins en logement semblent plus qualitatifs que quantitatifs. La question du coût et des garanties sont centrales pour les jeunes les moins bien insérés professionnellement.

➢ Les besoins des personnes âgées

La croissance du nombre de personnes âgées sous l'effet de l'arrivée à l'âge de la retraite de la génération baby-boom, considérable entre 2011 et 2016 et vouée à perdurer, fait de la prise en compte des publics âgés un enjeu spécifique en matière de besoins en logement (et services associés) Un atelier réunissant communes et partenaires autour de cette thématique a d'ailleurs été organisé à ce propos en novembre 2020.

- ***Personnes âgées et ménages âgés : de qui parle-t-on ?***

Alors que la part des personnes âgées au sein de la population est importante sur le territoire du Grand Châteaudun, celle des ménages âgés l'est plus encore.

Population de plus de 65 ans

En 2019, à l'échelle du Grand Châteaudun, **26,5% de la population a plus de 65 ans** (10 784 personnes contre 10 640 personnes deux ans plus tôt).

De 65 à 79 ans, la vie en institution est exceptionnelle (1% des personnes) et 7 personnes sur 10 vivent en couple, alors qu'à 80 ans et plus, 13% des habitants vivent en institution (quelque 500 personnes) et seulement 4 personnes sur 10 en couple. Ce n'est donc que tardivement que les plus âgés emménagent dans un foyer logement ou un EHPAD (à l'échelle nationale, l'âge moyen d'entrée en EHPAD en 2015 est de 85 ans et 8 mois).

En dépit de différences notables entre communes et secteurs, le renforcement des 60-74 ans est net (+682 personnes entre 2011 et 2016, +112 entre 2016 et 2019), ce qui augure d'une forte augmentation des tranches d'âge plus élevées au cours des prochaines années. L'INSEE prévoit d'ailleurs un fort vieillissement de la population du Dunois à l'horizon 2050.

Ménages de plus de 65 ans

En 2019, **37,5 % des ménages du Grand Châteaudun ont plus de 65 ans** (âge de la personne de référence), soit un pourcentage extrêmement élevé. Parmi ces 6 875 foyers, 15% ont plus de 80 ans (2 700 ménages).

80% des ménages les plus âgés sont propriétaires et occupent pour la plupart d'entre eux une maison individuelle (1,6 occupants par logement). Ce grand nombre de personnes âgées vivant seules ou à deux dans une maison est largement à l'origine de la baisse de population constatée.

Personnes en perte d'autonomie

Alors que l'espérance de vie à 65 ans augmente régulièrement (88,2 ans pour les femmes et 84,6 ans pour les hommes), l'espérance de vie sans limitation sévère perçue dans les activités de la vie quotidienne est elle aussi élevée : 82,8 ans pour les femmes et 78,3 ans pour les hommes en 2018 (Source INSEE, France, 2018). **Il est donc essentiel de ne pas confondre vieillissement et perte d'autonomie, tout particulièrement avant 75 ou 80 ans.**

En cas de perte d'autonomie, les personnes âgées peuvent percevoir l'Allocation Personnalisée d'Autonomie, versée par le Conseil départemental, qui permet aux personnes concernées de financer (essentiellement) des services d'aide. En 2020, **678 personnes perçoivent l'APA à domicile et 553 l'APA en établissement*** (données communiquées par le Conseil départemental). 25% des bénéficiaires de l'APA à domicile sont très dépendants (classement « GIR 1 ou 2 »).

Les besoins d'adaptation des logements dans une logique préventive pour ceux qui le souhaitent, mais aussi dans une logique curative sont importants, tout comme il est essentiel d'offrir aux plus âgés la possibilité de déménager vers un domicile plus adapté (localisation et proximité des services notamment).

** 7 EHPAD sur le territoire communautaire – Châteaudun, Brou, Cloyes les Trois Rivières, Commune nouvelle d'Arrou et La Bazoche Gouet – voir partie équipements*

- *L'adaptation des logements privés*

L'adaptation des logements privés à la perte d'autonomie est un point clé du maintien à domicile. A travers les différentes OPAH, le territoire bénéficie d'objectifs ambitieux en matière d'adaptation et la CCGC a réservé un budget complémentaire aux aides de l'ANAH et à celles des Caisses de retraite (Carsat, MSA) ou du Conseil départemental.

Parmi les points soulevés en atelier, on peut noter :

- La question de l'adaptation en urgence qui peut être problématique (sortie de maison de repos, perte brutale d'autonomie de la personne), car le montage d'un dossier ANAH, les demandes de devis auprès des artisans et la réalisation des travaux, même avec une dérogation de l'ANAH prennent quelques mois.
- Le fait que les aides de l'ANAH concernent quasi-exclusivement des propriétaires, alors que près de 600 locataires privés ont plus de 65 ans (dont 280 ont plus de 80 ans). Les bailleurs ne mobilisant pas ou très rarement les aides de l'ANAH, il est important d'offrir des solutions de logements adaptés aux locataires (par exemple les Euréliales)
- Les actions menées pour sensibiliser les personnes âgées à l'adaptation de leur logement (initiatives émanant des communes, de Soliha, avec le soutien du département 28 dans le cadre de la Conférence des financeurs) tels que Bus itinérant (« Truck Soliha ») présentant aménagement et objets favorisant le maintien à domicile ou atelier (Brou) pour sensibiliser les aînés à « mieux vivre chez soi ».

- *Adaptation et nouveaux logements sociaux dédiés aux personnes âgées*

Alors que le parc locatif social accueille 524 locataires de plus de 65 ans (source INSEE 2019) et que la part de locataires âgés est appelée à augmenter, l'enjeu de l'adaptation du parc locatif social est mis en lumière par la prise en compte de la question dans les Conventions d'utilité sociale des différents bailleurs et les demandes exprimées par les locataires en place ou de nouveaux locataires.

L'adaptation du parc existant

Selon la CUS 2019-2024, 7,5% du parc de l'office HLM du Dunois (142 logements) est adapté aux Personnes à Mobilité Réduite. L'Office souligne que la conception initiale des immeubles existants et leur implantation géographique rend difficile la modification technique de leur accessibilité. L'OPH « s'engage toutefois à étudier toute possibilité de rendre accessible au mieux ces immeubles ».

Les nouveaux logements sociaux pour personnes âgées

Face aux sollicitations, les bailleurs sociaux produisent (en neuf et en acquisition-amélioration) **des programmes adaptés aux PMR** (soutien de la Carsat parfois) : pavillons individuels de 2 ou 3 pièces (16 logements PMR à Châteaudun, 12 à Brou plus anciens par exemple) ; offre de petits logements (T2/T3) dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration ou de reconstruction en centre-bourg (centre de Cloyes par exemple) convenant bien à des ménages jeunes ou âgés.

Le dispositif spécifique des « **Euréliales** » créé par le Conseil Départemental est une forme d'habitat pensée comme une offre à loyer modéré, intermédiaire entre le domicile et la maison de retraite, située au centre des communes disposant d'un certain niveau de services et commerces (petits pavillons T2 ou T3). Elle est accessible en premier lieu à des personnes autonomes (plafonds de ressources à respecter). Des Euréliales ont été construites dans les pôles relais ou de proximité (12 logements à Brou en 2012, 6 à La Bazoche-Gouet 2017 et 6 à Yèvres fin 2020).

Selon les communes, ces programmes ont été facilement loués, les locataires étant surtout d'anciens locataires du parc privé (couples de 70 ans ou plus plutôt que personne seules), mais aussi d'ex -propriétaires (veuvage, l'isolement). Les nouveaux locataires bénéficient d'un logement plus adapté au cœur du bourg, avec petit jardin et parking loué pour un coût modeste (450€). Ils se plaisent bien dans leur logement et déménagent peu.

- *L'offre en domiciles collectifs (hors EHPAD)*

La qualification en « résidence autonomie », « résidence services privée » ou « habitat inclusif » est importante quant à la tarification pour les occupants et aux obligations en matière de services et projet de vie.

Les résidences autonomie (structures publiques)

Les personnes âgées désireuses de vivre dans un environnement plus « collectif », intégrant une restauration commune possible, des espaces communs, la présence permanente de personnel dans la structure, peuvent choisir de vivre à Châteaudun (résidence autonomie ex foyer logement Leo Lagrange géré par le CCAS) ou à Cloyes Les Trois Rivières (Foyer résidence communal Maurice Dousset - 42 logements dont 38 pour personnes seules).

Les résidences seniors services (structures privées)

A ce jour, s'il n'existe pas de résidence service privée sur le territoire communautaire, l'implantation de ce type de structure est souhaitée par la ville de Châteaudun ; les groupes privés, développant leur activité dans les villes moyennes, les sollicitations devraient être nombreuses, notamment dans le pôle centre (deux projets identifiés), à destination d'une clientèle locale ou non.

G. LES PUBLICS SPECIFIQUES

(Actualisation 2022)

L'habitat inclusif (public ou privé)

Les récents dispositifs favorables au développement de l'habitat inclusif avec le concours des bailleurs sociaux (cf. encadré) et la volonté de développer ce type d'habitat en liaison avec le Programme Petites Villes de Demain ouvrent de nouvelles perspectives pour le territoire, aussi bien dans le parc neuf que dans le parc existant, en lien avec les stratégies de requalification en cours.

Le Conseil départemental, au titre du schéma départemental de l'autonomie 2020-2024 fait en effet état d'une poursuite des Euréliales, au titre de l'habitat inclusif, et de leur ouverture aux personnes handicapées.

Alors que la commune de Yèvres étudie déjà un projet de colocation seniors (maison « Ages et vie », 16 logements en colocation), les communes du Grand Châteaudun ont aujourd'hui le « profil idéal » pour répondre aux futurs appels à projet du Conseil départemental (conférence des financeurs) et aux appels à manifestation d'intérêt ouverts dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » de l'Agence nationale de la Cohésion des territoires (ANCT). Ces projets peuvent bénéficier de l'appui de la CNSA, qui soutient aussi, dans le cadre du réseau francophone Villes amies des aînés, un fonds d'appui en faveur des projets innovants pour les seniors, autour de thématiques transversales, dont l'habitat.

L'annonce par le département (action 15 du schéma gérontologique) de la mise à l'étude d'une « aide à la pierre ciblée sur l'habitat partagé et intergénérationnel » pourrait quant à elle répondre au souhait exprimé par différentes communes de mixer les publics.

La politique du logement étant insuffisante pour garantir un maintien à domicile dans de bonnes conditions, les appels à projets annuels de la Conférence des Financeurs (CD 28) peuvent contribuer à engager des actions intercommunales en faveur du bien-vivre, Châteaudun ayant d'ailleurs adhéré au programme Ville Amie des Aînés.

L'habitat inclusif (article L 281-1 du CASF)

Créé par la loi Elan du 23.11.2018, l'habitat inclusif, comme mode d'habitation regroupé et partagé assorti d'un projet de vie sociale et partagé favorisant la vie à domicile et l'intégration des habitants à la cité est destiné aux personnes âgées ou en situation de handicap.

L'habitat partagé constitue la résidence principale de la personne, sous forme d'un logement ordinaire, meublé ou non : les habitants peuvent être locataires, colocataires, sous-locataires ou propriétaires. Les habitats inclusifs sont portés par des personnes morales (associations, gestionnaires d'établissements ou de services du secteur social, médico-social ou sanitaire, personnes morales de droit privé à but lucratif, CARST, collectivités locales…)

Le porteur de l'habitat inclusif s'appuie sur un ou plusieurs professionnels pour mettre en œuvre le projet de vie sociale et partagée des habitants et bénéficie d'un financement dédié (forfait habitat inclusif attribué par l'ARS après examen des projets ou l'aide à la vie partagée, AVP, versée par les Conseils départementaux, dont le déploiement a commencé début 2021, avec le soutien de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie, CNSA.)

En septembre 2021, une circulaire ministérielle a été consacrée à la mise en œuvre du plan interministériel de développement de l'habitat inclusif et début 2022, la loi dite « 3DS » a confié aux départements la coordination des projets d'habitat inclusif.

Ces nouveaux textes autorisent les bailleurs sociaux à louer des logements sociaux et des locaux communs aux porteurs de projets d'habitat inclusif, ainsi qu'à accueillir un habitat inclusif au sein de logements foyers.

ENJEUX

- Favoriser les parcours résidentiels des habitants et proposer une offre attractive qualitativement dans une perspective d'implantation de nouveaux habitants
- Eviter la concurrence entre le parc neuf et parc ancien en renforçant les objectifs de mobilisation du parc existant en envisageant une baisse les objectifs de production neuve du SCOT pendant les cinq prochaines années
- Réduire la vacance dans le parc privé dans une perspective de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes et poursuivre la restructuration du parc locatif social au vu de l'inadéquation entre offre et demande, sans exclure d'éventuelles démolitions
- Favoriser l'accession des jeunes ménages dans le parc existant (biens nécessitant des travaux) et les accompagner leur projet
- Favoriser la requalification du parc privé dans une perspective d'amélioration des conditions de logement (confort et performance énergétique)
- Favoriser l'amélioration de la performance énergétique du parc social
- Accroître les possibilités de parcours résidentiel des personnes âgées, toujours plus nombreuses (poursuite du développement de formules habitat + services) notamment dans les pôles et développer l'adaptation dans une perspective de maintien à domicile.
- Favoriser l'accès au logement des jeunes et la décohabitation selon des formules adaptées
- Faire de la réduction du coût du logement un enjeu majeur compte-tenu de la modicité des revenus d'une large part de la population

V. EQUIPEMENTS

V. EQUIPEMENTS

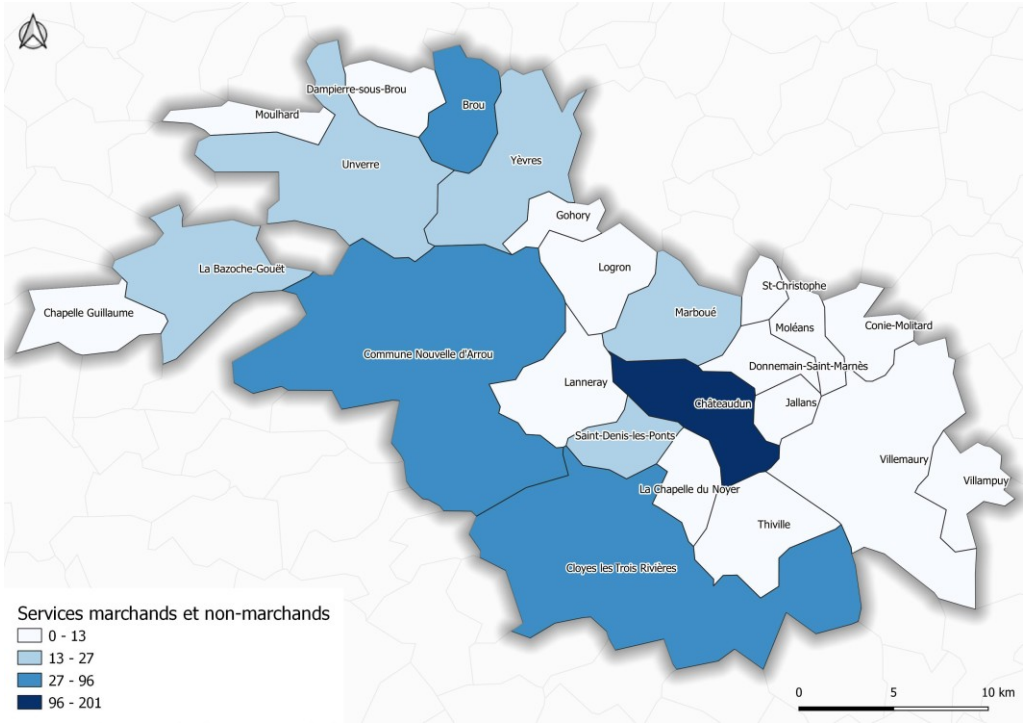
- Les services marchands et non marchands
- Les établissements d'enseignement
- L'accès aux soins et aux établissements de santé
- L'offre sportive et culturelle
- Les reconversions récemment réalisées
- Enjeux

A. LES SERVICES MARCHANDS ET NON-MARCHANDS

Les services marchands* et non marchands** sont majoritairement implantés dans la commune de Châteaudun qui constitue la polarité principale du territoire.
Les communes de Brou, la Commune Nouvelle d'Arrou et de Cloyes-les-Trois-Rivières constituent les pôles secondaires.

Les communes telles que Saint-Denis-les-Ponts, Marboué, La Bazoche-Gouet, Unverre et Yèvres constituent quant à elles des pôles de proximités bénéficiant de services de proximité répondant aux besoins de première nécessité de la vie courante.

Au regard de la densité de population, l'offre en services marchands et non – marchands apparait cohérente et répartie de manière homogène sur le territoire.



* Les services marchands incluent : réparation automobile et de matériel agricole, contrôle technique automobile, location auto utilitaires légers, école de conduite, maçon, plâtrier peintre, menuisier charpentier serrurier, Plombier, couvreur, chauffagiste, électricien, entreprise générale du bâtiment, coiffure, vétérinaire, agence de travail temporaire, restaurant, agence immobilière, blanchisserie teinturerie, taxi, soins de beauté.

** Les services non-marchand incluent : police, trésorerie, pôle emploi, gendarmerie, banque et poste.

B. LES ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Le territoire regroupe **49 établissements d'enseignement du premier degré et 9 établissements du second degré.**

13 écoles maternelles et **36 écoles élémentaires** sont ainsi réparties dans les communes suivantes :

	École maternelle	École élémentaire
Commune nouvelle d'Arrou	1	5
La Bazoche-Gouet	0	1
Brou	1	2
La Chapelle-du-Noyer	0	1
Châteaudun	6	7
Cloyes-les-Trois-Rivières	3	7
Conie-Molitard	0	1
Donnemain-Saint-Mamès	0	1
Jallans	0	1
Logron	0	1
Marboué	1	1
Moléans	0	1
Saint-Denis-les-Ponts	1	1
Thiville	0	1
Unverre	0	1
Villampuy	0	1
Villemaury	0	2
Yèvres	0	1

Effectifs des écoles maternelles :

- 760 élèves en 2017-2018
- 805 en 2016-2017
- 839 en 2015-2016

Des effectifs en baisses au sein des écoles maternelles, en lien avec l'évolution de la population constatée sur le territoire

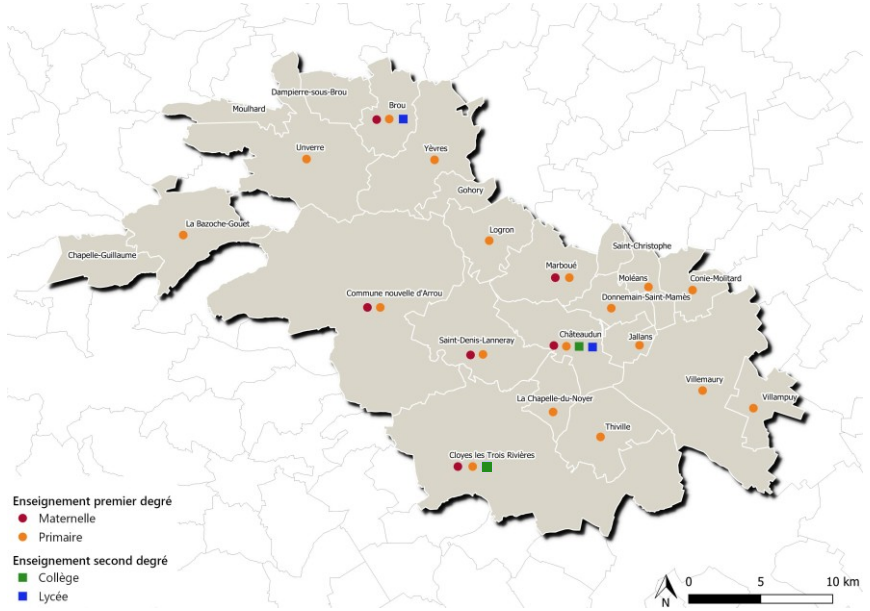
Effectifs des écoles élémentaires :

- 3 118 élèves en 2017-2018
- 3 113 en 2016-2017
- 3 194 en 2015-2016

Des effectifs qui semblent se maintenir dans les écoles élémentaires

7 collèges, 1 lycée d'enseignement général et/ou technologique et 1 lycée technique et/ou professionnel agricole sont répartis dans les communes suivantes :

	Collège	Lycée d'enseignement général et/ou technologique	Lycée d'enseignement professionnel
Brou	2	0	0
Châteaudun	4	1	1
Cloyes-les-Trois-Rivières	1	0	0



Le territoire compte également une offre en formation d'enseignement supérieur localisée sur Châteaudun qui comprend :

- 2 centres de formation d'apprentis (CFAI – Centre de Formation d'apprentis de l'industrie).
- 1 centre de formation d'apprentissage agricole (Lycée agricole privé de Nermont),
- 1 centre de formation sanitaire et social IFSI (Institut de Formation de Soins Infirmiers) et l'Institut de Formation d'Aides-Soignantes (IFAS).

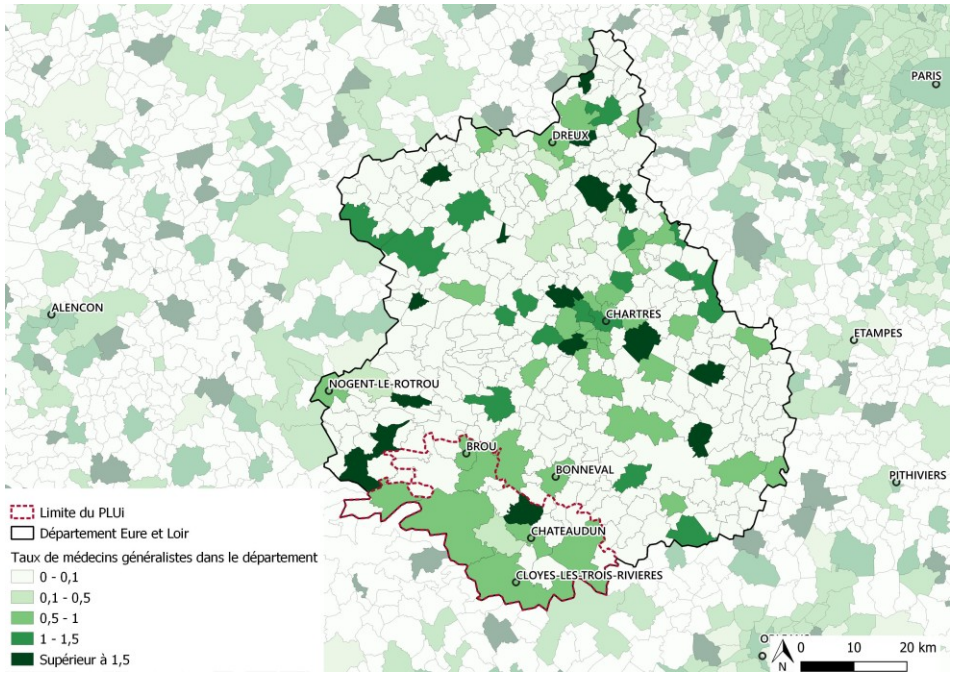
Le lycée agricole de Nermont propose des formations initiales qui vont de la 4ème au bac technologique, bac professionnel, des BTSA par apprentissage et une formation continue en plein essor (500 élèves, 60 apprentis, 100 stagiaires en 2014).
Le lycée professionnel de Paulsen, propose des formations en lien avec l'électrotechnique et la maintenance industrielle telles que deux bacs Pro (un à dominante Tertiaire, l'autre à dominante Industriel) ainsi que plusieurs CAP.

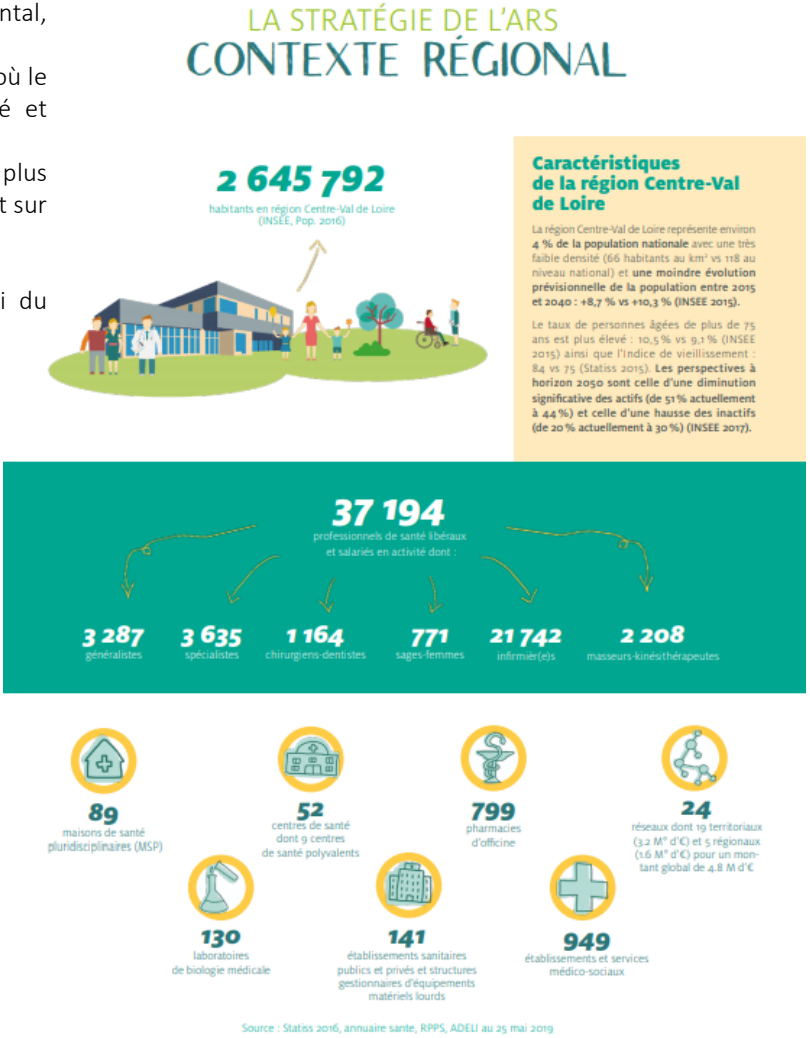
C. L'ACCÈS AUX SOINS ET LES ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ

Quelle que soit la profession envisagée, médicale ou paramédicale, ou le statut considéré, salarié ou libéral, la région se trouve déficitaire au regard des données nationales. Ce déficit s'est aggravé au cours de la dernière décennie. En 2016, la région est caractérisée par une densité de 0,8 médecin pour 1000 habitants. Au niveau infra départemental, le taux est plus bas, 0,67 médecin généraliste pour 1000 habitants.
La démographie médicale est plus préoccupante dans le sud et l'est de la région ainsi qu'en Beauce, territoires où le caractère rural est prononcé, mais également aux franges franciliennes, zones confrontées à la proximité et l'attractivité de l'Ile-de-France.
La faiblesse de la démographie médicale, notamment en ce qui concerne les médecins généralistes, rend plus difficile la continuité des soins en journée, c'est-à-dire la prise en charge des imprévus, tout en pesant également sur la permanence des soins (PDS).

Le territoire du Grand Châteaudun présente un faible taux de médecins généralistes, plus bas que celui du département (0,60).

Taux de médecins généralistes dans le département



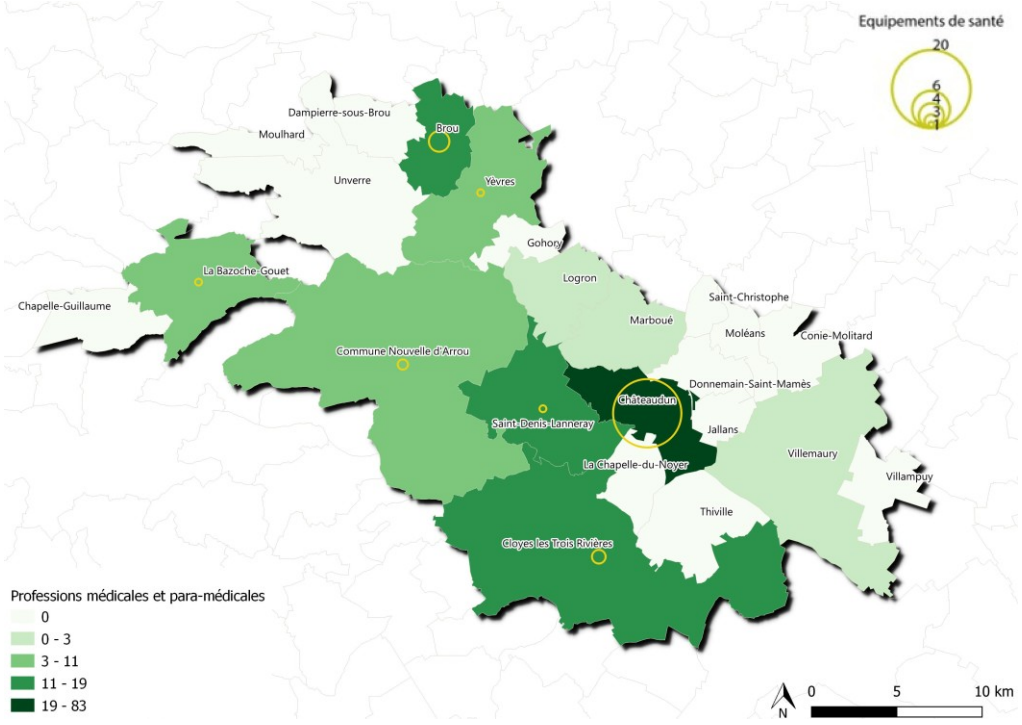


C. L'ACCÈS AUX SOINS ET LES ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ

L'offre de soins sur le territoire est aujourd'hui globalement satisfaisante mais ne demeure pas moins insuffisante en nombre d'équipements.

Seuls 36 équipements de santé sont présents sur le territoire.

La commune de Châteaudun se caractérise par une offre de santé étoffée. Elle regroupe la majorité des spécialistes du territoire et accueille un centre hospitalier faisant office d'établissement court, moyen et long séjour ainsi qu'établissement psychiatrique et d'urgence. De même, on recense un centre de santé pluridisciplinaire accueillant plusieurs professionnels de santé.



	Total des équipements et établissements de santé
Commune nouvelle d'Arrou	3
La Bazoche-Gouet	1
Brou	6
Châteaudun	20
Cloyes-les-Trois-Rivières	4
Saint-Denis-les-Ponts	1
Yèvres	1
TOTAL	36

	Ensemble des professions médicales et paramédicales
Commune nouvelle d'Arrou	6
La Bazoche-Gouet	7
Brou	19
La Chapelle-du-Noyer	0
Chapelle-Guillaume	0
Châteaudun	83
Cloyes-les-Trois-Rivières	17
Conie-Molitard	0
Dampierre-sous-Brou	0
Donnemain-Saint-Mamès	0
Gohory	0
Jallans	0
Lanneray	1
Logron	1
Marboué	2
Moléans	0
Moulhard	0
Saint-Christophe	0
Villemaury	3
Saint-Denis-les-Ponts	11
Thiville	0
Unverre	0
Villampuy	0
Yèvres	6
TOTAL	156

C. L'ACCÈS AUX SOINS ET LES ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ

Le Centre Hospitalier de Châteaudun

Qualifié d'établissement de proximité dans le schéma régional d'organisation sanitaire, le Centre Hospitalier de Châteaudun est l'unique établissement hospitalier à compétence sanitaire générale, pour tout l'arrondissement de Châteaudun (59 000 habitants).
L'établissement est en capacité d'accueillir les patients relevant de disciplines médicales (pneumologie, gastro-entérologie, cardiologie et médecine générale) et de gynécologie obstétrique, et d'assurer la prise en charge des personnes âgées.
Au centre hospitalier s'ajoute une structure indépendante : le Centre hospitalier Henri Ey, établissement public de santé mentale. Cette structure offre 408 lits et 163 places, notamment dans les domaines de la psychiatrie générale et de la psychiatrie infanto-juvénile.
Sa capacité totale s'élève à 480 lits (en prenant en compte l'hébergement pour les personnes âgées), pour 500 agents. Le Centre Hospitalier enregistre chaque année plus de 7 500 entrées dans les unités de soins, environ 45 000 consultations externes et 15 000 passages aux urgences.
Le Centre Hospitalier s'inscrit dans une mise en réseaux des établissements de santé : il travaille en partenariat avec l'hôpital de la Source (Orléans) et celui de Blois, chacun dans des spécialités spécifiques. Il a également mis en place une convention avec la clinique privée de Vendôme à la suite de la fermeture de la chirurgie conventionnelle en 2009.
Le Centre hospitalier assure également une offre de formation : Institut de Formation aux Soins Infirmiers (IFSI) et Institut de Formation d'Aides-soignants (IFAS).



Le Centre Hospitalier depuis la route de Jallans





Pôle médico-social (sources : Site internet de Châteaudun)

Le Pôle médico-social

Les risques de déficits de services médicaux ont motivé l'aménagement d'une Maison de Santé Pluri-professionnelle à Châteaudun. Située en centre-ville, presque à l'angle entre la rue de la République et le Boulevard Grindelle, elle a ouvert ses portes le 26 novembre 2012.

Le bâtiment réhabilité de l'ancienne gendarmerie constitue le pôle social et centre administratif. Il accueille les services sociaux de la Ville : le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), le Service des Soins Infirmiers A Domicile (SSIAD) et le Bureau Informations Seniors (BIS).

Les « pôles de santé »

En complément des équipements listés précédemment, le territoire dispose d'une offre de santé complémentaire grâce aux maisons de santé répertoriées sur les secteurs de Civry, Cloyes et Brou.

C. L'ACCÈS AUX SOINS ET LES ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ

	Médecins généralistes	Spécialistes	Chirugien dentiste	Sage femme	Infirmiers	Kinésithérapeute	Orthophoniste-Orthoptiste	Podologue	Audio prothésiste	Psychomotricien	Diététicien	Psychologue	TOTAL
Commune nouvelle d'Arrou	2	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	6
La Bazoche-Gouet	1	0	1	0	3	1	0	0	1	0	0	0	7
Brou	3	1	2	0	7	0	0	1	3	0	1	1	19
La Chapelle-du-Noyer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Chapelle-Guillaume	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Châteaudun	10	16	7	4	17	10	2	1	6	1	3	6	83
Cloyes-les-Trois-Rivières	3	0	2	0	7	4	0	0	1	0	0	0	17
Conie-Molitard	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dampierre-sous-Brou	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Donnemain-Saint-Mamès	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gohory	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jallans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lanneray	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Logron	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Marboué	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Moléans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Moulhard	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Christophe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Villemaury	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	3
Saint-Denis-les-Ponts	1	0	0	0	9	1	0	0	0	0	0	0	11
Thiville	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Unverre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Villampuy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yèvres	1	3	0	0	2	1	2	0	0	0	0	1	6
TOTAL	**24**	**17**	**12**	**4**	**51**	**18**	**3**	**2**	**11**	**1**	**5**	**8**	**156**

C. L'ACCÈS AUX SOINS ET LES ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ

On recense sur le territoire 7 établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), sur les communes de Châteaudun, Cloyes-les-Trois-Rivières, Brou, La Bazoche Gouët et la Commune Nouvelle d'Arrou. S'y ajoutent deux établissements accueillant des personnes non dépendantes.

Le territoire du Grand Châteaudun dispose d'un taux d'équipement en EHPAD supérieur à la moyenne départementale et équivalent à celui constaté au niveau national (0,2 équipement pour 1 000 habitants sur le territoire du Grand Châteaudun comme au niveau national, 0,1 pour le département).

Cette situation est satisfaisante au regard des chiffres du département, cependant, la tendance au vieillissement de la population requestionne les besoins et les services à développer.

	Nombre de places
EHPAD du centre hospitalier de Châteaudun	62
EHPAD Annexe du centre Hospitalier de Châteaudun	173
USLD du Centre Hospitalier de Châteaudun	40
EHPAD de Courtalain	83
EHPAD, résidence du Bois de la Roche à Cloyes-les-Trois-Rivières	84 + 12 places (unité Alzheimer) + 10 places d'accueil de jour.
EHPAD Résidence Aquarelle à La Bazoche-Gouet	60
EHPAD Maison de retraite, Résidence les Orêlies, Brou	120
Résidence Léo Lagrange à Châteaudun / Foyer résidence autonomie	63 appartements
Espace Multi activités Intergénérationnel (EMI) de Cloyes-les-Trois-Rivières – Foyer résidence pour personnes âgées autonomes	42 appartements

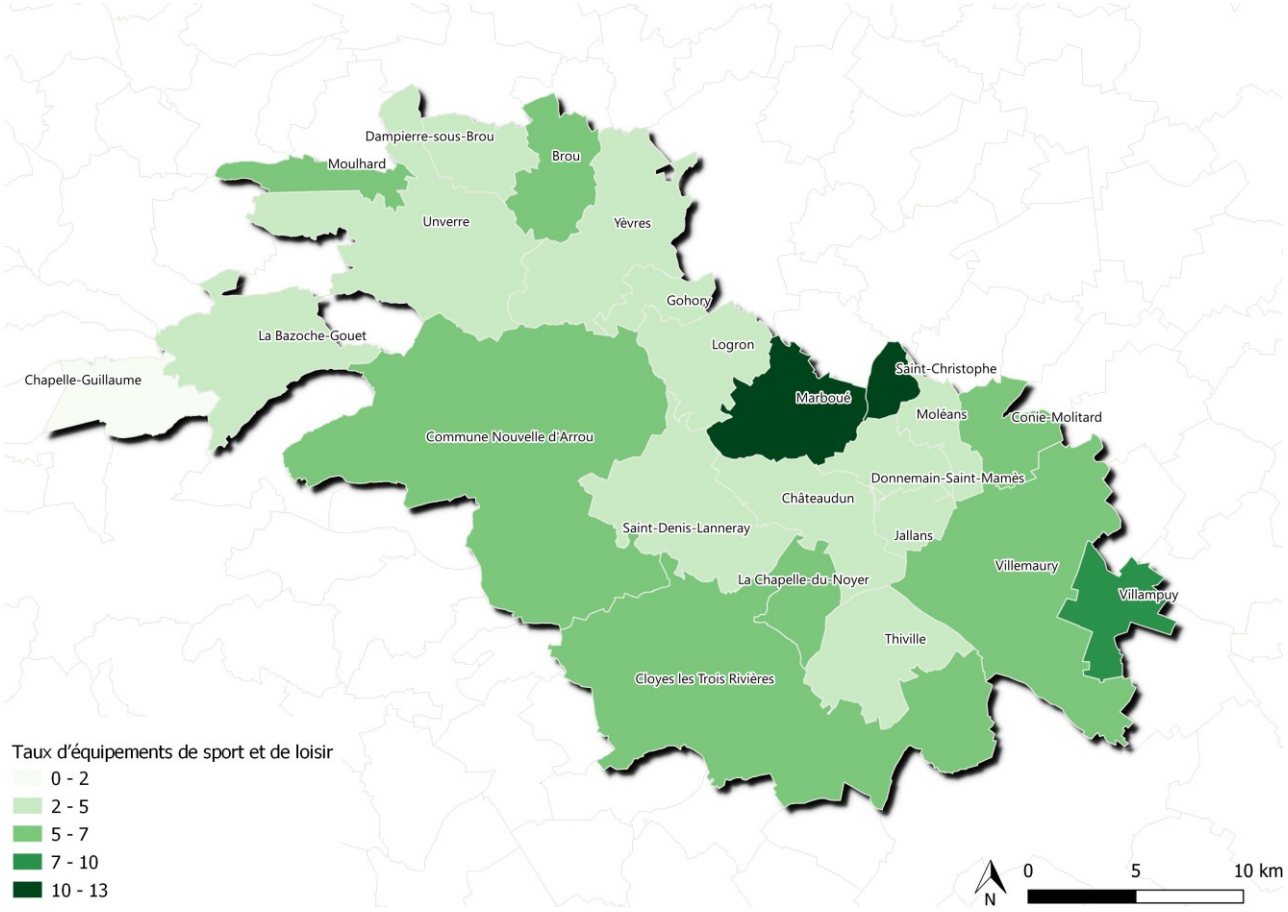
La filière gériatrique de la zone de Châteaudun présente aujourd'hui plusieurs faiblesses notamment à cause d'une capacité de médecine gériatrique insuffisante et de l'absence de consultation gériatrique standardisée et d'hôpital de jour.

Le lien avec les EHPAD de proximité est à renforcer afin d'améliorer cette filière.

A ce jour, la filière gériatrique de Châteaudun comporte :

- 5 lits de médecine gériatrique et 3 lits de soins palliatifs ;
- 50 lits de SSR (Soins de Suite et Réadaptations) non spécialisés ;
- 40 lits d'USLD (Unité de Soins de Longue Durée) dont 12 places d'UHR (Unités d'Hébergements Renforcées).

D. L'OFFRE SPORTIVE ET CULTURELLE



On dénombre sur le territoire un total de 206 équipements sportifs et culturels. Le nombre et la répartition des équipements sportifs permettent une pratique sur l'ensemble du territoire même si la concentration est plus importante au niveau de Châteaudun et Cloyes-les-Trois Rivières qui regroupent respectivement 22,3 % et 17% des équipements.

D. L'OFFRE SPORTIVE ET CULTURELLE

	Bassin de natation	Boulodrome	Tennis	Équipement de cyclisme	Centre équestre	Athlétisme	Parcours sportif/santé	Plateaux et terrains de jeux extérieurs	Salles spécialisées	Terrains de grands jeux	Salles de combat	Salles non spécialisées
Commune nouvelle d'Arrou	0	4	3	0	1	1	1	3	0	3	1	1
La Bazoche-Gouet	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Brou	1	1	2	0	1	1	1	3	0	2	1	0
La Chapelle-du-Noyer	0	1	1	0	0	1	0	1	0	1	0	1
Chapelle-Guillaume	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Châteaudun	1	5	4	1	1	3	1	7	5	4	3	1
Cloyes-les-Trois-Rivières	2	8	1	0	0	1	1	2	1	3	2	5
Conie-Molitard	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Dampierre-sous-Brou	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Donnemain-Saint-Mamès	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Gohory	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jallans	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1
Lanneray	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Logron	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Marboué	1	3	1	0	0	0	0	2	0	1	0	1
Moléans	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Moulhard	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Christophe	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Villemaury	0	4	1	0	0	0	0	0	0	3	0	1
Saint-Denis-les-Ponts	0	4	1	0	0	0	1	0	0	1	1	1
Unverre	0	2	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1
Villampuy	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Yèvres	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Thiville	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

D. L'OFFRE SPORTIVE ET CULTURELLE

	Salles non spécialisées	Roller-Skate-Vélo bicross ou freestyle	Sports nautiques	Salles de remise en forme	Salles multisports (gymnase)	Baignade aménagée	Boucle de randonnée	Théâtre	Cinéma	Musée	Total
Commune nouvelle d'Arrou	1	1	0	0	1	1	2	0	0	0	23
La Bazoche-Gouet	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	5
Brou	0	1	1	0	1	1	2	0	0	0	19
La Chapelle-du-Noyer	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
Chapelle-Guillaume	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Châteaudun	1	1	0	3	3	0	0	1	1	1	46
Cloyes-les-Trois-Rivières	5	1	1	0	1	0	6	0	0	0	35
Conie-Molitard	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3
Dampierre-sous-Brou	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Donnemain-Saint-Mamès	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Gohory	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Jallans	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Lanneray	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3
Logron	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Marboué	1	1	0	0	0	0	2	0	0	0	12
Moléans	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Moulhard	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Saint-Christophe	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2
Villemaury	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
Saint-Denis-les-Ponts	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	12
Unverre	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
Villampuy	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Yèvres	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	5
Thiville	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

E. LES RECONVERSIONS RÉCEMMENT RÉALISÉES

Reconversion de la caserne Kellerman

Un projet de reconversion de la caserne Kellermann de Châteaudun s'est achevé en 2021,
Le projet, organisé en plusieurs tranches accueille : l'Institut de formation en soins infirmiers (Ifsi) et l'Institut de formation d'aides-soignants (Ifas), 90 studios pour étudiants infirmiers, un espace de prévention de la santé et des services publics.
Un centre de santé municipal est aménagé dans l'ancienne infirmerie.
Enfin, la place d'armes a été transformée en jardin public et les deux bâtiments à son entrée en salles d'exposition ; les anciennes écuries ont été reconverties en salles associatives.



F. ENJEUX

ENJEUX

Maintenir et renforcer les services menacés ou en difficulté, notamment :

- les équipements scolaires, et **les écoles en RPIC dans les espaces ruraux**, pour maintenir les ménages avec enfants sur le territoire
- les équipements sociaux, dont ceux liés au **vieillissement de la population** et **à la petite enfance**,

Développer/restructurer/réorganiser l'offre d'équipements de santé et lutter contre la désertification médicale en offrant des conditions de travail et un cadre de vie agréables, pour :

- **maintenir les professionnels de la santé** sur le territoire
- et en conséquence, **anticiper le vieillissement de la population** et **maintenir les familles** sur le territoire

Maintenir/renforcer/diversifier les équipements liés au cadre de vie :

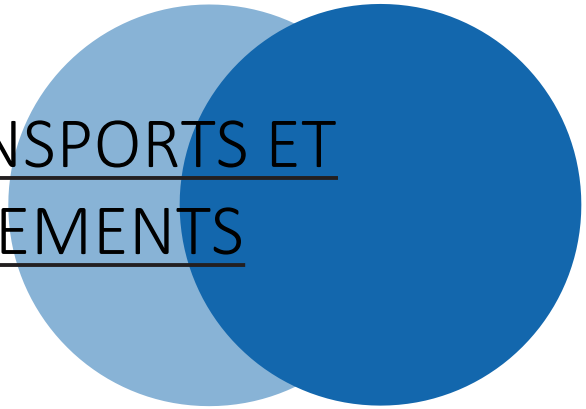
- l'offre culturelle déjà présente sur le territoire, **véritable atout du cadre de vie local** et du dynamisme social du territoire, en soutenant les initiatives associatives locales
- l'offre sportive, contribuant au cadre de vie et **à l'attractivité touristique du territoire**
- l'offre de services publics dans les communes rurales

De manière générale :

- **améliorer l'accessibilité des équipements structurants et du numérique** depuis les communes rurales, pour **lutter contre l'isolement des personnes les plus vulnérables**
- **Rechercher l'équilibre territorial en réduisant les inégalités d'accès aux équipements structurants** de toute nature
- Mettre en place une « Silver Economy » permettant d'accompagner le vieillissement de la population

VI. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

VI. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS



- Un maillage des transports performants
- Les transports collectifs
- Les modes doux et l'offre de loisirs
- Les autres modes de communication : les Technologies de l'Information et de la Communication (TIC)
- Les projets en matière de déplacements
- Les capacités de stationnement sur le territoire – cf livret annexe
- Enjeux

A. UN MAILLAGE DES TRANSPORTS À RENDRE PLUS PERFORMANT

Le territoire du Grand Châteaudun bénéficie d'une desserte routière relativement développée de par la présence de nombreuses infrastructures routières à sa proximité et permet ainsi au territoire de jouir d'un bon positionnement territorial au cœur d'agglomérations d'envergures.

Ainsi le territoire du Grand Châteaudun est à seulement 35 minutes de Chartres, 45 minutes d'Orléans, 1h05 du mans, 1h15 de Tours et 1h30 de Paris.

En effet, le territoire bénéficie d'axes autoroutiers importants à proximité :

- L'A11 au Nord reliant Le Mans à Chartres traversant les communes de Dampierre-sous-Brou, Unverre et de Moulhard ;
- L'A10 à l'Est et au Sud reliant Paris à Bordeaux.
- L'A19, plus à l'Est reliant Artenay à l'Yonne

De plus, le territoire se voit doté de la nationale 10 reliant Chartres à Tours et traversant l'ensemble du territoire.

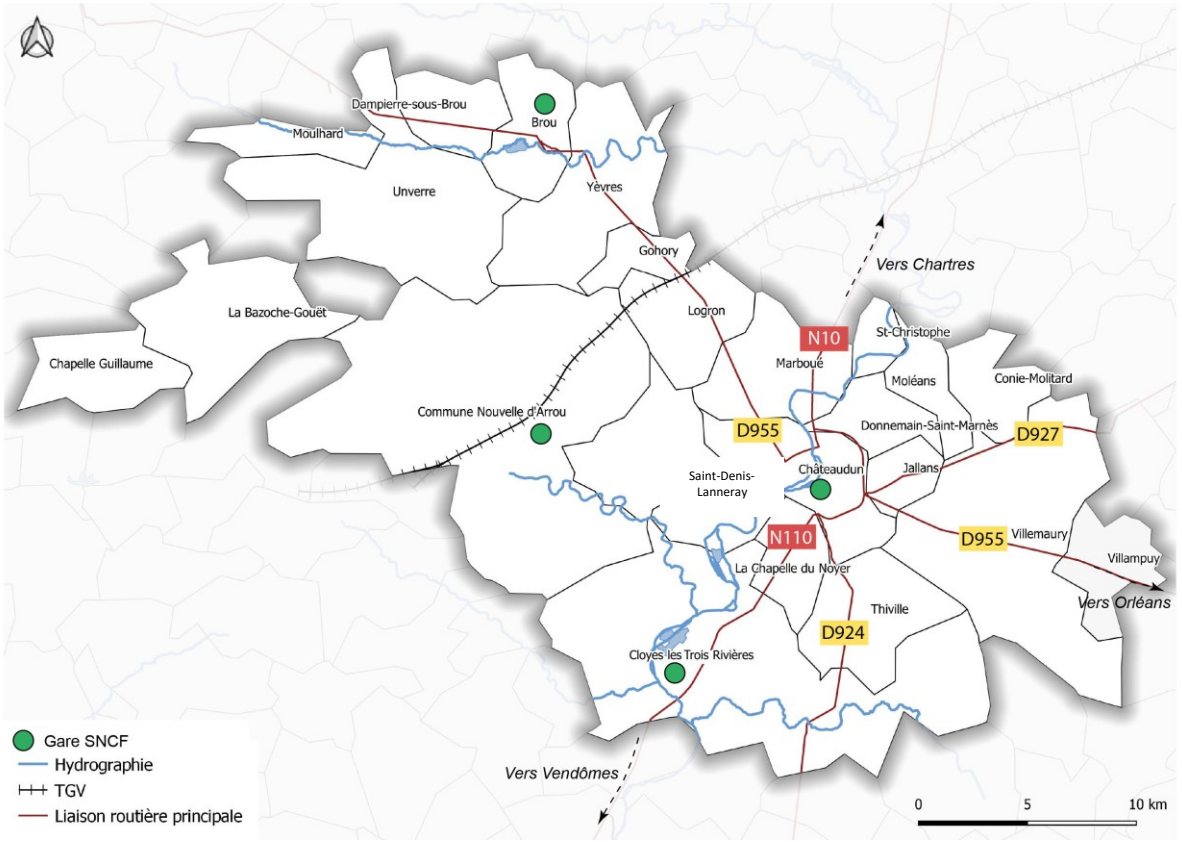
Plusieurs départementales traversent également le territoire, à savoir :

- La D927, reliant Allaines-Mervilliers (échangeur A10) à La-Chapelle-Guillaume en passant par Châteaudun ;
- La D955 reliant Orléans à Brou en passant par Châteaudun qui permet également de relier l'A10 à l'A11
- La D924 reliant Blois à Châteaudun ;



DISTANCE DES PRINCIPALES VILLES

Paris	130 km
Tours	100 km
Le Mans	100km
Orléans	50 km
Chartres	45 km
Vendôme	40 km
Blois	57 km



A. UN MAILLAGE DES TRANSPORTS À RENDRE PLUS PERFORMANT

En raison de la proximité de grandes agglomérations, le Grand Châteaudun est desservi par de nombreuses infrastructures routières. La plupart des flux des grands axes routiers ne font que transiter par le territoire. Mais le Grand Châteaudun présente un intérêt pour de nombreux périurbains qui sont ainsi en liaison directe avec les bassins d'emploi de Chartres, Paris et Orléans.

Le trafic routier sur les grands axes du territoire croît par conséquent de manière continue depuis les années 2000.

L'axe le plus emprunté est la nationale 10, notamment sur la portion Chartres-Châteaudun.

Le tronçon Châteaudun- Cloyes-les-Trois-Rivières enregistre quant à lui une fréquentation plus faible mais toutefois supérieur à 15 000 véhicules par jour en moyenne en 2014.

Les axes secondaires du territoire enregistrent également une fréquentation plus modérée avec :

- Environ 5 000 véhicules par jour sur la D955 (tronçon Brou-Châteaudun) et environ 4 400 véhicules par jour (tronçon Châteaudun-Orléans) ;

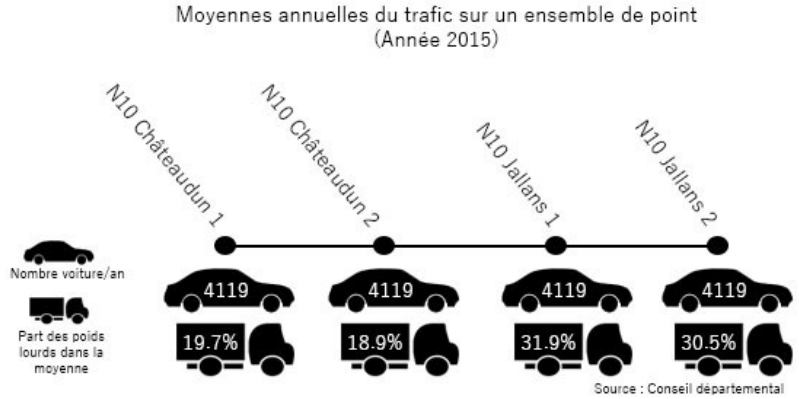
- Environ 2 900 véhicules sur la D927 sur le tronçon Châteaudun-A10 ;

- Environ 3 100 véhicules par jour sur la D924 reliant Châteaudun à Blois.

Un trafic qui induit un manque de fluidité, source de nuisances

Face à ce fort trafic que connait la Nationale 10, il est constaté à de très nombreuses reprises d'importantes congestions.
Des embouteillages sont à recenser quotidiennement (matin et soir) ce qui entraine d'importantes nuisances. La qualité de l'air est en effet dégradée et le niveau sonore très élevé notamment à cause de la traversée du centre bourg par des poids lourds. Par ailleurs, la question de la sécurité est un point à ne pas omettre puisqu'un grand nombre d'habitants traversent quotidiennement la Nationale 10 (école, courses…).

Une étude est actuellement en cours pour étudier l'opportunité relative à la réalisation d'une déviation à hauteur de la commune de Marboué. Cette déviation permettrait en effet d'atténuer ces nuisances et d'améliorer la circulation aux abords de la commune.



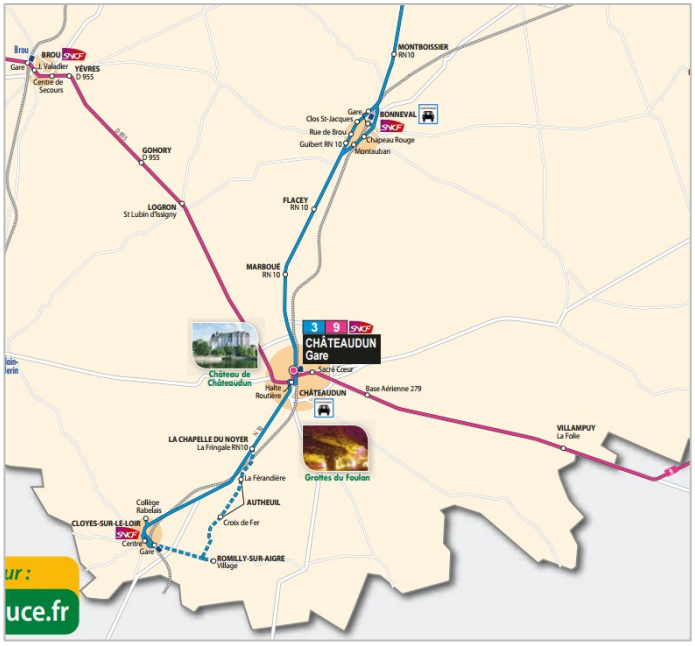
Le bus

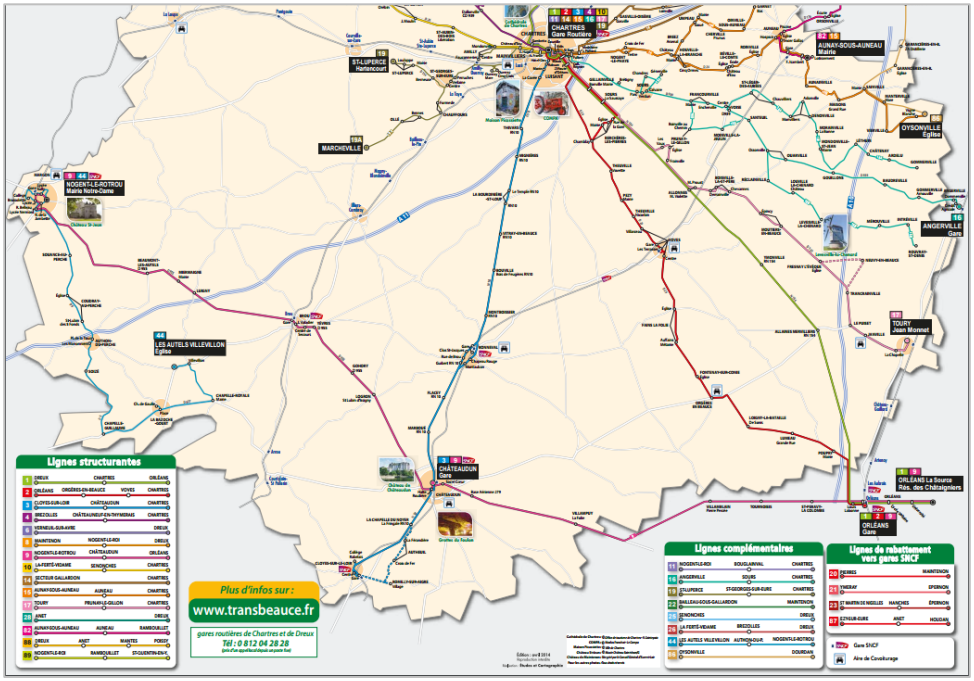
Le réseau REMI est le réseau de transport interurbain de la région Centre Val-de-Loire. Il est composé d'un service de lignes régulières, de services spéciaux scolaires et de services de transport à la demande (TAD).

L'organisation du transport en commun routier sur le territoire est relativement centripète : toutes les lignes se dirigent vers Chartres.

Ainsi, peu de lignes traversent le territoire du Grand Châteaudun. Seules sont présentes :

- La ligne 3 assurant la liaison entre Cloyes-les-Trois-Rivières et Chartres en passant notamment par Châteaudun ;
- La ligne 9, assurant la liaison entre Nogent-le-Rotrou et Orléans passant par Brou.





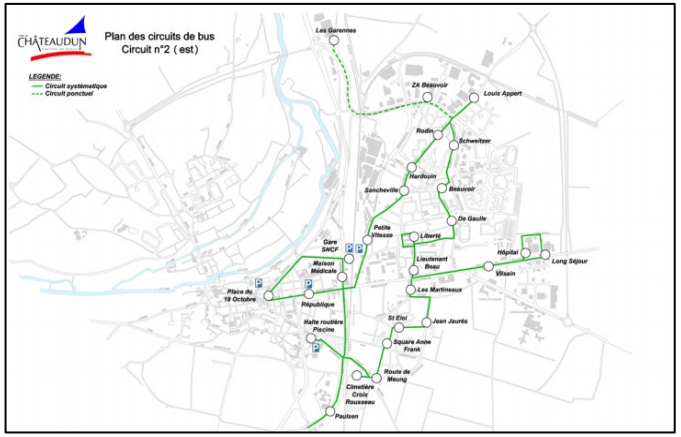
Le réseau REMI (anciennement « Transbeauce »), longtemps cité en exemple, présente aujourd'hui des signes d'essoufflement. Son organisation est structurée autour de Chartres et ne permet pas une liaison directe entre les communes et leur chef-lieu de canton. D'une manière générale, on constate que les horaires de REMI ne correspondent pas aux besoins des salariés, qui utilise de ce fait leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail.

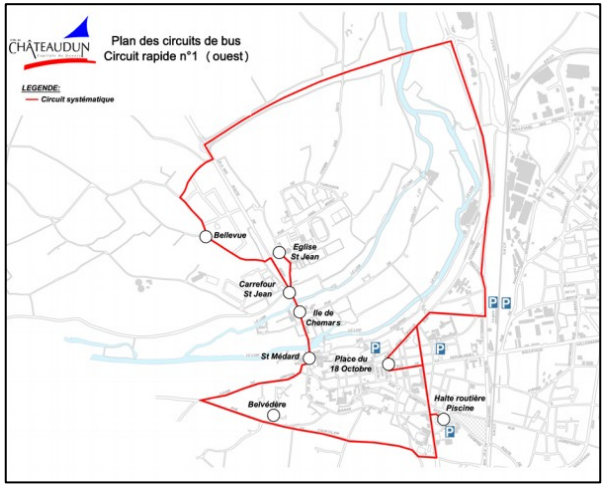
Le service REMI à la demande (TAD)

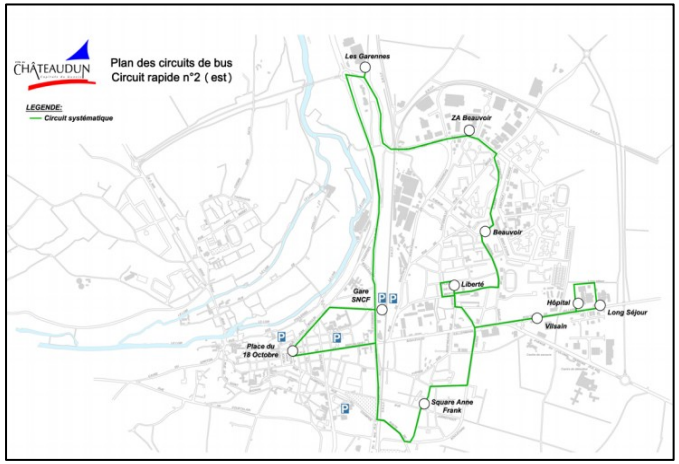
Mis en place par le service REMI du département eurélien, le TAD offre aux habitants un service de transport à la demande à destination des chefs-lieux d'arrondissements et des chefs-lieux des communautés de communes. Ce service permet notamment de faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite.

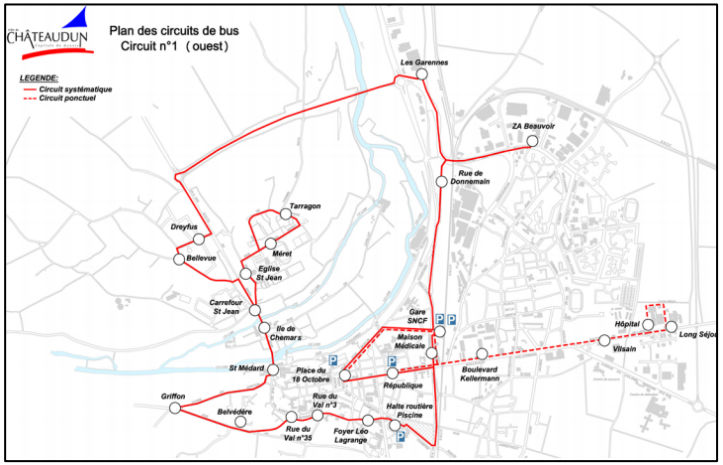
Le Cbus

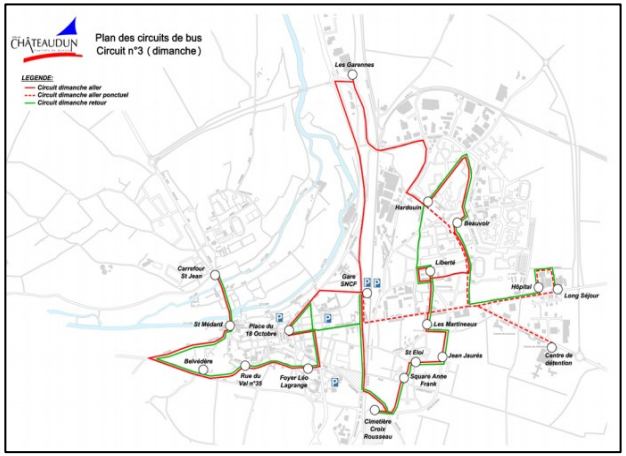
Le Cbus est un réseau de transport urbain interne à la ville de Châteaudun. Ce service gratuit depuis 2008 est composé de 5 circuits différents qui permettent de relier l'ensemble des points stratégiques de la ville de Châteaudun.
Fonctionnant sur une plage horaire de 7h à 20h (horaires différents selon les circuits). Ce service est utilisable tous les jours de l'année.











Le covoiturage

Avec la faible offre de transports collectifs et parallèlement la baisse du budget des ménages, le covoiturage semble être une bonne alternative au sein du Grand Châteaudun.

Le conseil départemental d'Eure-et-Loir a développé une plateforme internet (covoiturage.eurelien.fr) qui fonctionne comme une base de données permettant les mises en relation d'usagers.

Le covoiturage, essentiellement utilisé dans les déplacements liés au travail, a pour première destination, la région parisienne.

Pour compléter ce dispositif, le département développe progressivement un réseau de points de stationnement de covoiturage gratuit et ouvert à tous (carte ci-contre). Ces points de stationnement sont créés sur les lieux des parkings déjà existants et où le potentiel est possible.

Les aires de covoiturage sur le territoire sont localisées :

- Au 34-36 boulevard Grindelle à Châteaudun ;
- Au 50 rue de Châteaudun à Cloyes-les-Trois-Rivières ;
- A la gare de Cloyes-les-Trois-Rivières;
- Au 1 rue de l'Abreuvoir à Brou.



Parking de stationnement – Covoiturage à Châteaudun

Les sites de covoiturage du Grand Châteaudun –

Source : covoiturage.eurelien.fr



Le réseau ferré

Le territoire dispose de cinq gares :

- Châteaudun,
- Cloyes-les-Trois-Rivières,
- Commune nouvelle d'Arrou,
- Courtalain-Saint-Pellerin,
- Brou.

La gare de Châteaudun permet d'accéder notamment à la gare de Cloyes-les-Trois-Rivières et les gares de Paris Austerlitz, Vendôme puis Tours. La gare de Cloyes-les-Trois-Rivières est cependant qu'un simple arrêt.
Une ligne TER permet de relier Paris Austerlitz à Tours en passant notamment par Châteaudun.

Une autre ligne ferroviaire permet de relier Paris-Montparnasse en passant par Brou puis Chartres au départ de Courtalain-Saint-Pellerin ou de la Commune nouvelle d'Arrou.

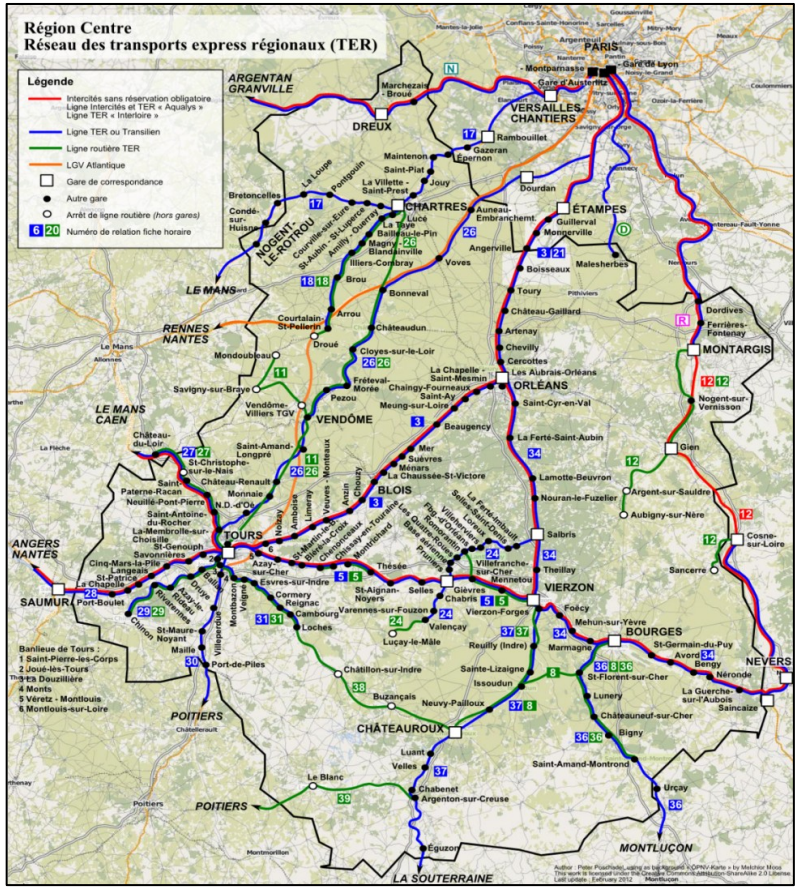
En termes de fréquence :

- 5 trains TER au départ de Châteaudun en direction de Paris-Austerlitz.
  Amplitude horaire de 6h00 à 21h00, pour un trajet d'environ 1h30.
- 6 trains TER au départ de la Commune nouvelle d'Arrou en direction de Paris Montparnasse, dont 2 avec changements à Brou pour un trajet d'environ 2h15.
- 7 trains TER au départ de Courtalain/St Pellerin vers Chartres dont 2 avec changements à Brou
- 4 trains TER au départ de Cloyes-les-Trois-Rivières vers Paris Austerlitz dont 2 avec changement à Châteaudun

A noter que des cars SNCF permettent de combler certaines plages horaires creuses.

Une ligne TGV traverse le territoire mais aucun arrêt n'est présent au sein du territoire. L'arrêt le plus proche est celui de Vendôme.

Une ligne de fret traverse également le territoire de Châteaudun à Orléans. Il s'agit de la ligne capillaire fret Châteaudun - Patay. Partiellement interdite à la circulation sur la section Lutz en Dunois – Patais, seule la section Châteaudun - Lutz en Dunois est aujourd'hui exploitée. On y retrouve une installation terminale embranchée (ITE) détenue par AXEREAL. Sur la portion fermée à la circulation, entre Péronville et Patay, une autre ITE (EUROVIA) est recensée. Aujourd'hui, SNCF Réseau s'interroge sur la pertinence des travaux de réouverture de la portion Péronville-Patay *(Données issues d'un entretien datant du 27/05/2016 avec SNCF Réseau)*.



Le réseau cyclable

Le schéma départemental des circulations douces (Plan vert) prévoit notamment :

- Un réseau cyclable composé de voies vertes (pistes en site propre accessibles aux PMR, rollers…) pour la liaison Dreux – Maintenon – Chartres – Fontenay-sur-Eure ;
- De véloroutes (pistes cyclables sur routes à faible trafic) à intégrer dans les itinéraires nationaux et régionaux (Paris – Mont-Saint-Michel ; Saint-Jacques-de-Compostelle…).

Le territoire du Pays Dunois est traversé principalement par l'itinéraire cyclable de la **Véloroute de Saint-Jacques-de-Compostelle** N°41 via Chartres et traversant les communes d'Alluyes, Bonneval, Moléans, Dannemain-saint-Mamès, Châteaudun, Saint-Denis-les-Ponts, Douy, Saint-Hilaire-sur-Yerre, Montigny-le-Gannelon et Cloyes-les-Trois-Rivières; mais aussi par l'itinéraire de la Vélo route « **Vallée du Loir à Vélo »** n°47, long de 320 km, reliant Illiers Combray (sources du Loir) à Angers en passant par Châteaudun et Cloyes-les-Trois-Rivières notamment.

Ainsi que la Véloscénie N°40 faisant partie intégrante du trajet Paris-Mont-Saint-Michel).

A noter que le département réalise actuellement un schéma directeur des itinéraires cyclables et de voies vertes,



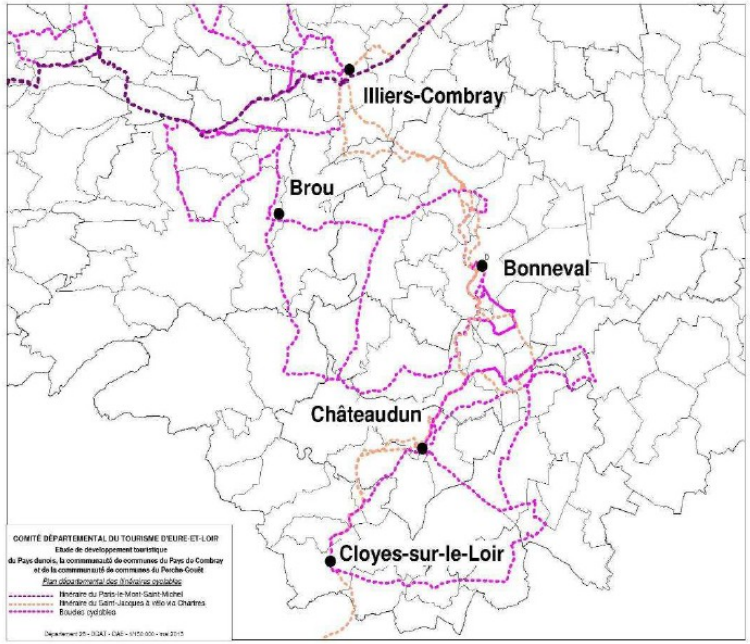
C. LES MODES DOUX ET L'OFFRE DE LOISIRS

Les circuits de randonnées

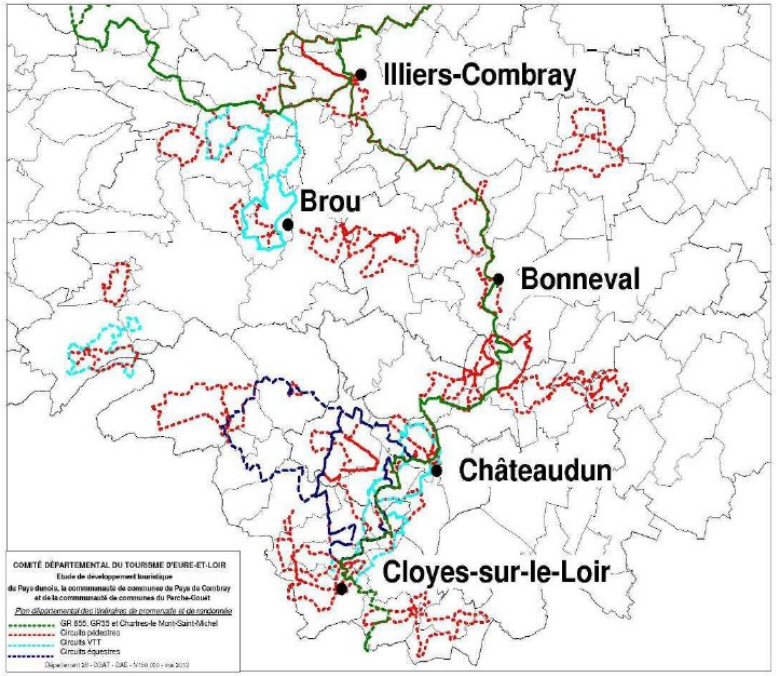
De multiples circuits de randonnées (pédestre, équestre, cyclo) existent sur le territoire. Ils ont été mis en place par les communes, les communautés de communes ou encore le Conseil Départemental. A cela, s'ajoutent les circuits de petite randonnée (PR) et de grande randonnée (GR).

D'une façon globale, les territoires sont assez bien pourvus en circuits et sont situés sur les parties paysagères et naturelles les plus intéressantes (bourgs, cours d'eau, bois).
Les circuits et itinéraires aux alentours de Châteaudun et Cloyes les Trois Rivières forment un maillage dense.
Les activités équestres et VTT sont d'une façon globale peu représentées.
Les grands itinéraires (GR 655, GR 35) constituent un véritable atout reliant l'ensemble du territoire étudié.

Cartographie des itinéraires cyclables (Source : Conseil général d'Eure-et-Loir



Cartographie des itinéraires de promenades et de randonnées (Source : Conseil général d'Eure-et-Loir



Les itinéraires de Grande Randonnée :

- Le GR 655 – D'Helecine à Saint-Jacques-de-Compostelle : quatrième voie principale des pèlerins, la « via Turonensis », amenait les pèlerins de l'Europe du Nord et de la France Septentrionale, à Saint-Jacques-de-Compostelle, en passant par Tours. Le FR 655, venant de l'Oise, traverse donc l'Ile-de-France du Nord au Sud.

- Le GR 35 – Du Perche au Loir (Verneuil-sur-Avre à Cloyes les Trois Rivières) – 203 km.



La découverte du Loir

Le Loir s'écoule paisiblement sur près de 320 kms en parcourant d'abord la région de Châteaudun et de Vendôme avant d'aller se jeter dans la Sarthe près d'Angers. La vallée du Loir et ses affluents aux environs de Châteaudun (classés Natura 2000) offrent des paysages naturels préservés.





D. LES AUTRES MOYENS DE COMMUNICATION LES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION (TIC)

Le numérique

En 20 ans, les usages créés par internet et les réseaux numériques se sont imposés auprès de tous, particuliers, entreprises et services publics. Le haut débit est aujourd'hui un service essentiel. Demain, le très haut débit puis le déploiement de la fibre constituera pour les territoires un enjeu majeur en termes de compétitivité et de développement.

Le département de l'Eure-et-Loir a élaboré son schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) tel qu'instauré par la Loi relative à la lutte contre la fracture numérique du 17 décembre 2009.

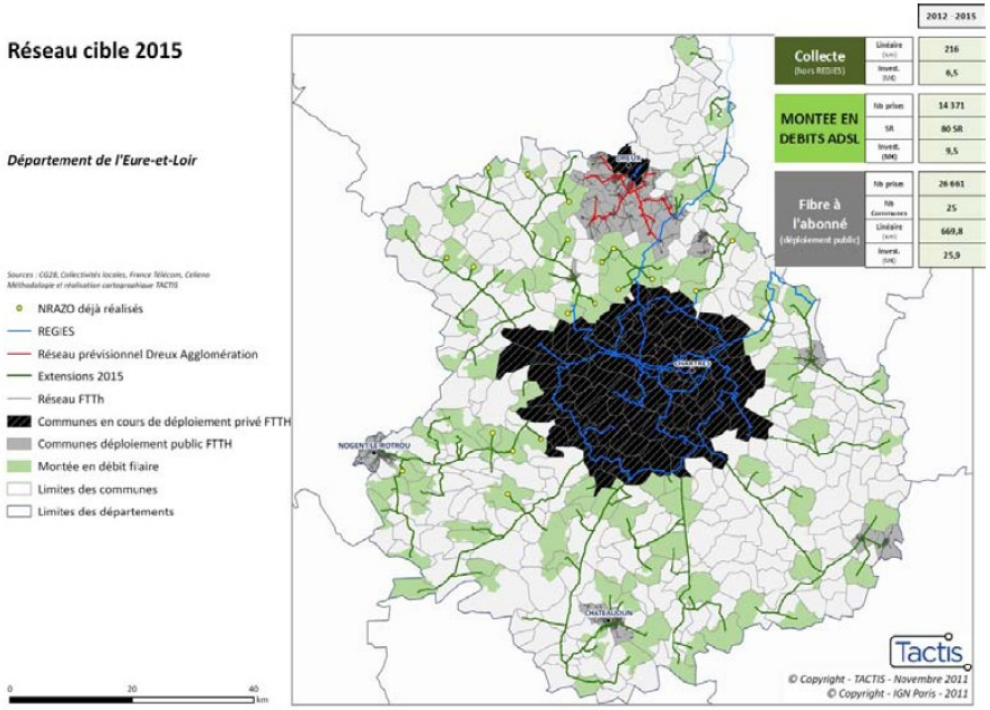
Approuvé une première fois en décembre 2010, il a été actualisé en janvier 2012.

L'avenir du territoire est également lié à l'accès aux technologies de l'information et de la communication (TIC). Elles permettront de rendre accessible un grand nombre de services à des populations isolées et renforceront la compétitivité du territoire en matière économique. Après la mise en place de boucle locale radio permettant l'accès au haut débit des « zones blanches « d'Eure-et-Loir, le Conseil Département élabore une stratégie d'équipement numérique du département via le développement de la fibre optique.
Dans son dossier de candidature au programme Leader, les pays du Dunois et de Beauce ont mis en lumière les efforts suivants à produire :
Avec l'arrivée du THD (Très Haut Débit), développer les usages numériques notamment auprès de publics cibles ; jeunes, aînés, …
Démocratiser l'accès au numérique et le rendre ludique et attractif pour l'ensemble de la population,
Besoin de favoriser l'accessibilité à la culture, le tourisme, l'économie en travaillant sur les usages numériques.

Le phasage des déploiements prévisionnels prévu dans le SDTAN de 2012 :

Phase 1 : 2013-2015

Cette phase a consisté en la réalisation de montée en débit ADSL de zones prioritaires. Pour cela, le schéma de réseau prévisionnel s'est appuyé sur le réseau de transport de la REGIES pour mettre en place les extensions de collecte nécessaires pour raccorder en fibre optique les sous-répartitions éligibles à la montée en débit. Ceci concerne 60 sous-répartitions, en complément de 20 NRA Zone d'Ombre précédemment réalisés sur le Département. Ce dispositif prévoit d'améliorer le débit de l'ordre de 14 000 foyers.



D. LES AUTRES MOYENS DE COMMUNICATION LES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION (TIC)

Le numérique

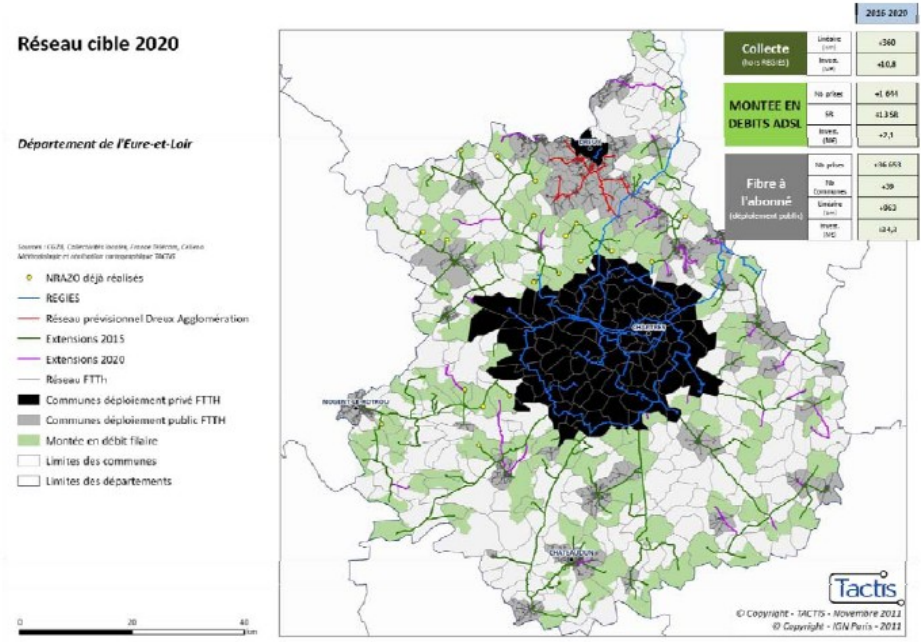
Phase 2 : 2016-2020

Cette phase consiste en premier lieu, à compléter le plan d'une montée en débit via une action à la sous-boucle, en fibrant 13 sous-répartitions supplémentaires. Cette action impacte 1 600 foyers qui disposeront d'un débit > 10 Mbit/s.

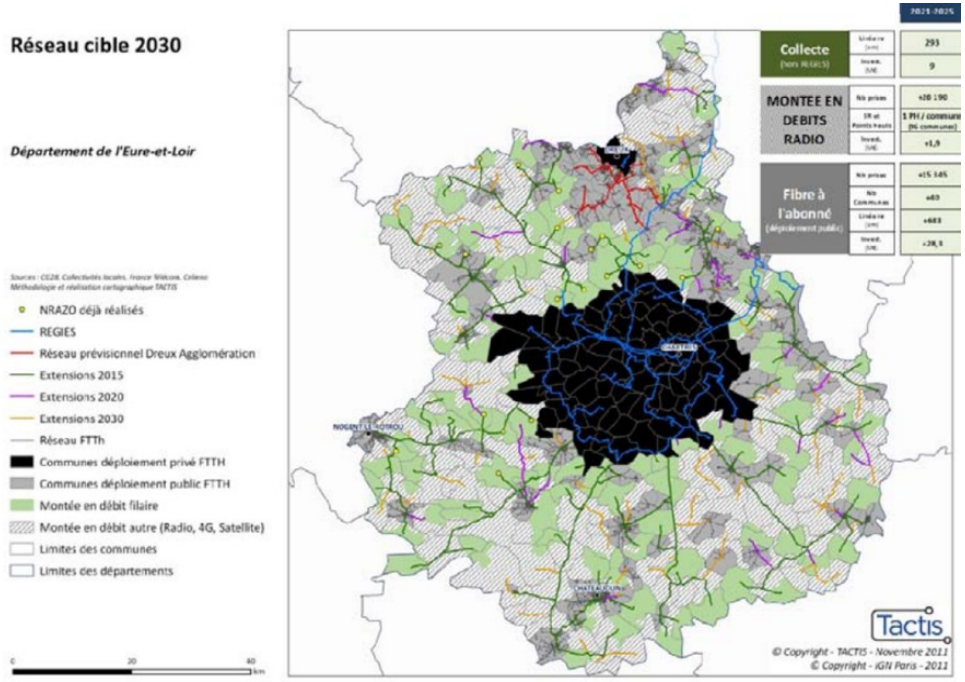
D'autre part, la desserte fibre à l'abonné s'intensifie et gagne 36 600 foyers supplémentaires, par l'initiative publique d'un linéaire optique déployé de l'ordre de 960 km. L'initiation privée permettra d'équiper à 2019 près de 39% des foyers répartis sur 75 communes.

Phase 3 : 2020-2025

Au cours de cette dernière phase, le plan de montée en débit prévoit de couvrir 96 communes, regroupant de l'ordre de 26 000 foyers supplémentaires.



Programmation indicative des déploiements de 2016 à 2020



Projet d'arrêt ferroviaire de la ligne TGV sur la Commune nouvelle d'Arrou (Arrou-Courtalain)

L'ancienne communauté de communes des Trois Rivières a fait réaliser en 2007, une étude de faisabilité de la création d'une gare TGV nouvelle en Eure-et-Loir. Cette étude a été réalisée par le bureau d'étude SYSTRA spécialisé en ingénierie ferroviaire. S'appuyant sur des cas similaires de créations de gares TGV dans d'autres régions françaises et en prenant en compte l'ensemble des paramètres techniques, économiques et d'insertion, SYSTRA a proposé, différentes variantes suite à différents comités de pilotage :

Dans un premier temps, 3 scénarios sont retenus : l'intégration de cette gare dans le réseau des gares du Grand Paris, l'intégration de cette gare dans un réseau de lignes LGV interconnectées (par exemple avec la ligne POCL) ou son abandon.

En 2010, le Ministre de la ville confirme son souhait d'une articulation de cette gare TGV dans le réseau des gares TGV du Grand Paris. En 2011, une nouvelle étude confiée à Réseau Ferré de France financée par l'Etat, les conseils généraux d'Eure-et-Loir et du Loir-et-Cher, la communauté de communes des Trois Rivières et RFF est mise en place pour élargir le champ des solutions possibles.

A l'issue de cette étude, la création d'une nouvelle gare sur la Commune nouvelle d'Arrou est la seule hypothèse réaliste financièrement et viable économiquement, d'autant plus qu'une « virgule » sur la Commune nouvelle d'Arrou permettrait d'élargir la zone de chalandise et la possibilité de nouveaux itinéraires TGV.

En 2012, les résultats finaux des diverses études engagées sont présentés avec trois grands scénarios d'implantation de la gare nouvelle relative à la desserte du nord de la région centre : Variante 1 : Implantation au Poislay dans le Loir-et-Cher ; Variante 2 : Implantation à Arville dans le Loir-et-Cher ; Variante 3 : Implantation entre la Commune nouvelle d'Arrou et le Poislay entre les deux départements de l'Eure-et-Loir et du Loir-et-Cher.

Cette dernière variante semble celle retenue.

En conclusion, l'étude a confirmé l'opportunité d'une nouvelle gare TGV à la bifurcation de la ligne SEA (Sud Europe Atlantique) permettant tout à la fois un vrai désenclavement du sud de l'Eure-et-Loir et du Nord du Loir et Cher mais, offrirait également de nouvelles perspectives au développement économique de ces bassins de vie. Le positionnement stratégique de cette gare offrirait une desserte multimodale interconnectée sur le grand réseau TGV et en liaison directe avec les lignes TER existantes. Les trains pendulaires Paris/Le Mans seraient les seuls à s'arrêter dans cette nouvelle gare afin de ne pas pénaliser le trafic de la branche Bretagne en cours d'allongement.

Plus concrètement, l'arrivée d'une gare LGV sur le territoire du Pays Dunois pourrait avoir des incidences sur l'attractivité du territoire au niveau démographique, économique et touristique.

En comparant le développement démographique du Pays Dunois entre 1990 et 2008 et celui du Pays du Vendômois qui a connu l'arrivée du TGV en 1991, il est repéré une forte augmentation de la population au sein du Pays du Vendômois (+ 3 000 habitants entre 1990 et 2008) alors que l'on constate une augmentation très faible au sein du Pays Dunois (+ 800 habitants entre 1990 et 2008).

Le développement du Pays Dunois pourrait être relancé par l'arrivée de cette gare puisque le Sud de l'Eure-et-Loir serait à « seulement » trente-quatre minutes de Paris.

Le coût est aujourd'hui estimé à 50 millions d'euros et les études les plus récentes tablent sur un trafic annuel de 300 000 passagers.

E. LES PROJETS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS

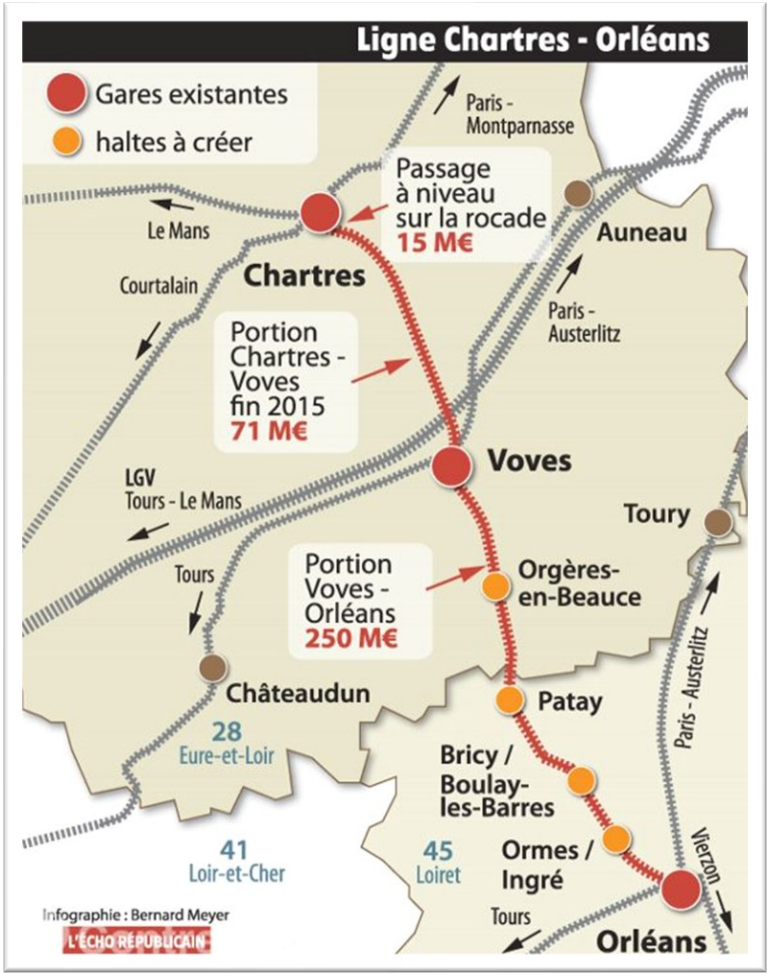
Projet de réouverture de la ligne ferroviaire Chartres-Voves-Orléans au trafic voyageur

Porté par la Région Centre Val de Loire et l'Etat, ce projet s'inscrit dans une triple perspective de renforcement de l'attractivité des transports collectifs de voyageurs, de promotion du transfert modal, du transport de marchandises par la route vers le rail et de renforcement de la cohésion territorial de la région.

Néanmoins, pour le moment aucune liaison n'est prévue sur la liaison Voves-Orléans.

Cette réouverture pourrait avoir un impact sur:

- Le système de transport collectif départemental par la recomposition et le réajustement de l'offre sur l'axe Dreux – Chartres – Orléans et du Dunois (Bonneval, Châteaudun, Cloyes-les-Trois-Rivières) ; ainsi que sur l'axe Chartres-Tours (Cars TER) ;
- Le système routier par la recomposition de l'offre de mobilité (voyageurs et marchandises) entre Chartres et Orléans qui sera elle-même impactée par la modernisation de la RN154 (aménagement en 2x2 voies).
- La liaison ferroviaire possible entre Chartres et Tours via Voves



Comparatif de l'évolution de la population en Pays Dunois et Pays Vendômois

	Pays Dunois	Pays du Vendômois Rappel : arrivée du TGV en 1991	Région Centre
1990	43 395	66 634	2 371 000
1999	43 607	68 137	2 440 300
2008	44 179	69 860	2 526 900
Evolution (90 à 99)	+ 212	+ 1503	+ 69 300
Evolution annuelle (90 à 99)	+ 23	+ 167	+ 7 700
Tendance annuelle	0 %	+ 0,25%	+ 0,32 %
Evolution 90 - 99	0,49 % Stagnation de la Population	+ 2,25 % Augmentation de la population qui suit la tendance de la Région Centre	+ 2,92 %

Source : Syndicat du Pays Dunois 2010

F. LES DYNAMIQUES TERRITORIALES ET DE MOBILITÉ

La mobilité eurélienne actuelle est marquée par quatre phénomènes majeurs :

- Une polarisation extérieure très marquée avec près de 25% d'actifs euréliens se rendant chaque jour en Ile-de-France. Cette polarisation s'exerce fortement mais de manière diffuse sur toutes les franges est du département.
- Une double polarisation interne au département vers les agglomérations de Chartres et de Dreux.
- Une distance domicile-travail relativement élevée, supérieure à 20 km en moyenne pour la Beauce.
- Si sur les flux interrégionaux, la part des déplacements en voiture est de l'ordre de 50%, pour tous les autres flux internes à la région et aux départements qui la constituent, cette proportion atteint de 70 à 90 %.

A l'horizon d'une vingtaine d'années, cette mobilité sera impactée

1 – sur le plan démographique par une différenciation croissante entre le nord-est en plein développement (+ 18 à + 25 % de population) et le sud-ouest du département qui voit sa population diminuer (– 3 à – 6 %).

Parallèlement à cette différenciation, une pyramide des âges qui n'en est plus une avec trois tranches d'âges relativement homogènes en volume : les jeunes (moins de 25 ans), les adultes « actifs » (26-60 ans) et les adultes « âgés » (60 à 100 ans) ;

2 – sur le plan territorial, par un resserrement des lieux d'activités et du dispositif d'équipements et services sur un réseau urbain d'une vingtaine de pôles de plus de 2 000 habitants qui regroupent l'essentiel de ces éléments avec :

- une densité relativement importante de ces pôles sur un corridor central du département depuis le Perche central jusqu'au secteur des franges franciliennes d'Epernon/ Maintenon ;

- au nord du département, des pôles urbains « euréliens » qui sont situés en dehors du territoire départemental (Nonancourt, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille) ;

- au sud du département, un tiers des pôles urbains sur la moitié de la superficie départementale avec Nogent-le-Rotrou et Châteaudun en pôles principaux ;

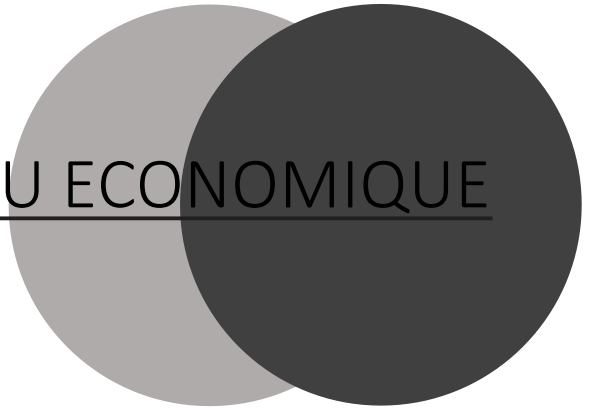
3 – de manière corrélative une extension des bassins de vie et de mobilité qui se traduiront par la polarisation importante de l'agglomération chartraine à l'échelle départementale et celle de l'Île-de-France sur le tiers nord-est du département. Elle indique également les attractions « frontalières » de Nogent-le-Rotrou vers l'Orne, d'Orléans sur l'extrême sud du territoire ainsi que celles de Dreux et Verneuil-sur-Avre de part et d'autre de l'Eure et de l'Eure-et-Loir.

F. ENJEUX

ENJEUX

- Développer l'intermodalité : parkings à vélos, aires dédiées au covoiturage, articulation entre réseaux de bus, routier et ferroviaire ; notamment au niveau des pôles gares et des parkings de covoiturage afin de limiter l'utilisation de la voiture individuelle
- Réfléchir à la mise en place de transports en commun vers les pôles d'emplois extérieurs au territoire
- Encourager le covoiturage et la création de navettes de rabattement vers les gares ferroviaires ou routières
- Résorber la fracture numérique pour garantir l'attractivité du territoire et le développement des usages numériques des habitants et des entreprises
- Appliquer la transition énergétique aux déplacements du quotidien (hybride, électrique, système de navette Leclerc/centre-ville de Châteaudun / St Jean…, Applications sociales/covoiturages locales…)

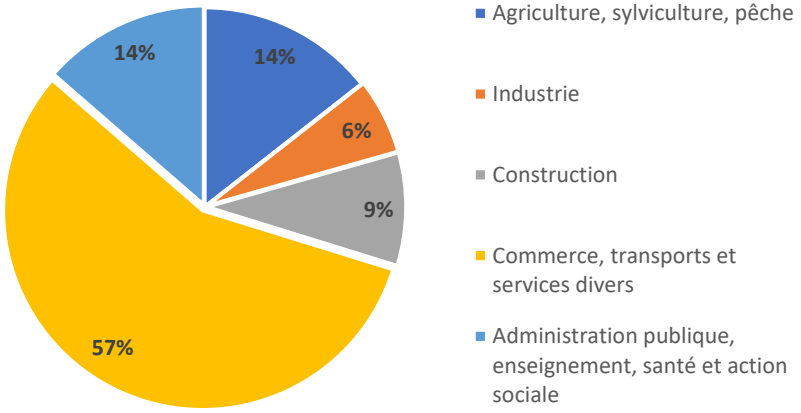
VII. ACTIVITES ET TISSU ECONOMIQUE



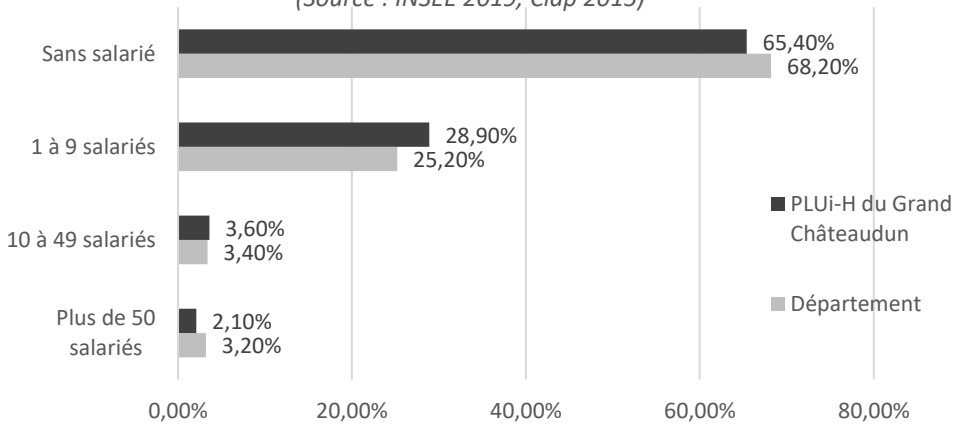
A. LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

Le territoire répertorie en 2015 un total de 2821 établissements actifs. L'économie du territoire est principalement portée par l'activité tertiaire. Les activités de commerce, transports et services divers représentent ainsi 57%. Les secteurs de l'agriculture, sylviculture et pêche et de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale se placent en seconde position avec chacun 14% du total.

Répartition du nombre d'établissements par secteurs d'activité
(Source : INSEE 2019, Clap 2015)



Répartition du nombre d'établissements par nombre de salariés employés
(Source : INSEE 2019, Clap 2015)



Le poids des entreprises sans salarié sur le territoire (64,1%) est légèrement inférieur au niveau départemental (68,2%). Comme à l'échelle départementale, les petites entreprises sont largement majoritaires puisqu'elles représentent environ 93% du total des entreprises du territoire.

Seulement 9 communes possèdent des entreprises employant plus de 50 salariés. La majorité d'entre elles (18 sur 32) sont localisées dans la commune de Châteaudun.

La majorité des établissements de plus de 50 salariés exercent dans l'industrie ou l'administration publique.

Les principaux employeurs du Grand Châteaudun

Nom Entreprise	Taille de l'étab.	Localisation	Description activité
PAULSTRA SNC (Groupe HUTCHINSON – TOTAL)	500-749	Châteaudun	Fabrication de produits en caoutchouc et plastique (filière automobile)
CENTRE HOSPITALIER DE CHATEAUDUN	500-749	Châteaudun	Activités pour la santé humaine
ASSOCIATION SCHWEITZER, SERVICE AIDE A DOMICILE	250-499	Châteaudun	Hébergement médico-social et social et action sociale (emplois à temps partiel)
COMMUNE DE CHATEAUDUN	250-499	Châteaudun	Administration publique
IN-LHC (Gpe ZODIAC AEROSPACE)	250-499	Châteaudun	Fabrication de machines et équipements n.c.a
VORWERK SEMCO	250-499	Cloyes-les-Trois-Rivières	Fabrication d'équipements électriques
DUNOIS DISTRIBUTION - E. LECLERC	200-249	Saint-Denis-les-Ponts	Commerce
CENTRE DE DETENTION DE CHATEAUDUN	150-199	Châteaudun	Administration publique
ETABLISSEMENT DENIS	150-199	Brou	Concepteur et constructeur de matériel de nettoyage et de manutention
LATTY INTERNATIONAL	100-149	Brou	Conception, fabrication, vente, distribution et réparation de dispositifs mécaniques d'étanchéité
SOCIETE NOUVELLE S.M.C	50-100	Châteaudun	Fabrication de matériels de transport
CLAIRCELL	50-100	Brou	Fabrication et vente de tout article de papèterie

Source : Diagnostic territorial « restructuration du site de défense de la base aérienne 279 de Châteaudun » 07/14 Cabinet Sofred et données Le Codel

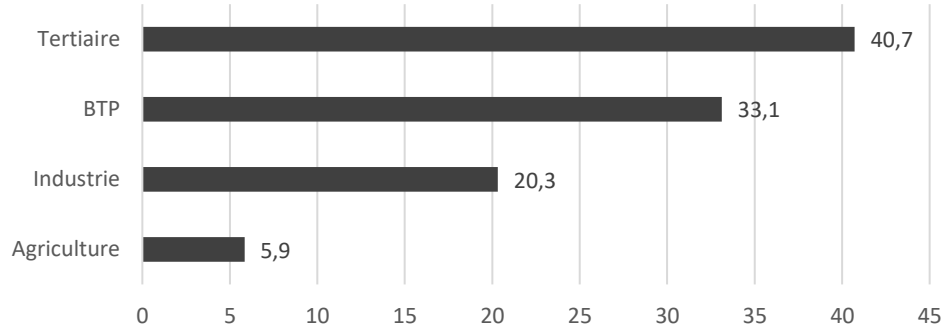
Le tableau ci-dessus met en évidence les principaux employeurs du territoire, possédant plus de 50 salariés. Il confirme la forte représentativité du secteur tertiaire. Quelques entreprises industrielles emploient plus de 50 salariés, avec notamment l'usine Paulstra qui reste le principal employeur industriel du territoire.

Actifs et CSP

En 2016, le territoire compte 17 257 actifs.
Les secteurs d'activités relatifs au tertiaire (commerce, transports, services divers, administration, enseignement, santé, …) concentrent la majeure partie de l'emploi sur le territoire, environ 41%.
S'en suivent les secteurs du BTP (33%), de l'industrie (20%) et de l'agriculture (6%).

La répartition des catégories socioprofessionnelles des habitants du territoire diffère quelque peu de celle du département. En effet, les professions intermédiaires et les cadres sont moins représentés par rapport au département alors que la part des agriculteurs, employés et ouvriers est plus élevée. Ce phénomène s'explique notamment par le caractère rural du territoire.
Par ailleurs, le vieillissement de la population du territoire se constate également par la part importante de retraités sur le territoire (37,3% en 2016) contre 29,0% au niveau départemental.
Entre 2011 et 2016, il est à noter une augmentation de la part des personnes sans activités, des retraités et des agriculteurs exploitants, alors que l'ensemble des autres catégories de CSP voient leurs parts diminuer.

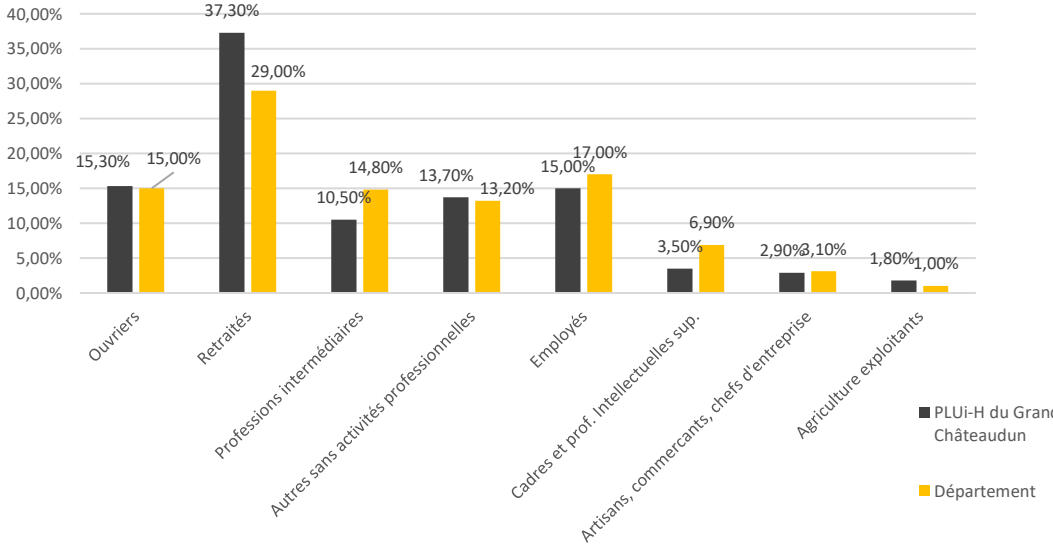
Répartition des emplois par secteur d'activité (%)
(Source : Insee 2019, RP 2016)



Evolution des CSP entre 2011 et 2016 sur le territoire du PLUi-H du Grand Châteaudun
(Source : Insee 2019, RP 2016)

	2011	2016
Ouvriers	15,50%	15,30%
Retraités	36,30%	37,30%
Professions intermédiaires	10,80%	10,50%
Autres sans activités professionnelles	12,80%	13,70%
Employés	16,20%	15,00%
Cadres et prof. Intellectuelles sup.	3,80%	3,50%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	3,10%	2,90%
Agriculteurs exploitants	1,60%	1,80%

Catégories socioprofessionnelles (CSP) du territoire et du département
(Source : Insee 2019, RP 2016)



B. L'EMPLOI ET LA POPULATION ACTIVE

Taux de chômage

Le territoire est marqué par un taux de chômage légèrement plus élevé que celui du département et de la Région.

Toutefois, sur la période 2011-2016, ce taux a connu une évolution plus rapide qu'au niveau départemental et régional.

	2016	2011	2006	Evolution 2011-2016 (en points)
Grand Châteaudun	13,3 %	11,6%	9,4%	+ 1,7
Eure-et-Loir	12,5%	11,2%	10,3%	+ 1,3
Région Centre	13,0%	11,5%	10,0%	+ 0,5

Rapport emplois/ actifs

En 2016, le territoire du Grand Châteaudun dénombre un peu plus de 14 100 emplois pour près de 17 260 actifs, soit un taux de couverture moyen des emplois de 82%.
Ce dernier reste supérieur à celui du département (73%) et dans la moyenne de la Région (84%).

Les pôles urbains majeurs situés à proximité (Orléans, Chartres, Le Mans, etc.) ont la capacité d'offrir davantage d'emplois plus diversifiés, que le territoire du Grand Châteaudun.

Châteaudun, Brou et Cloyes-les-Trois-Rivières sont les pôles d'emplois les plus attractifs du territoire. Ces communes possèdent un taux de couverture moyen des emplois supérieur à 100%. Elles attirent des actifs des communes voisines, fait corrélé avec les résultats de l'analyse des flux pendulaires.

Taux d'emploi

En 2016, le taux d'emploi des 15-64 ans s'élève 61,8% contre 62,4% en 2011.

Le taux d'emploi exprime la proportion de personnes disposant d'un emploi (population active occupée) parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans).

Le nombre d'emploi

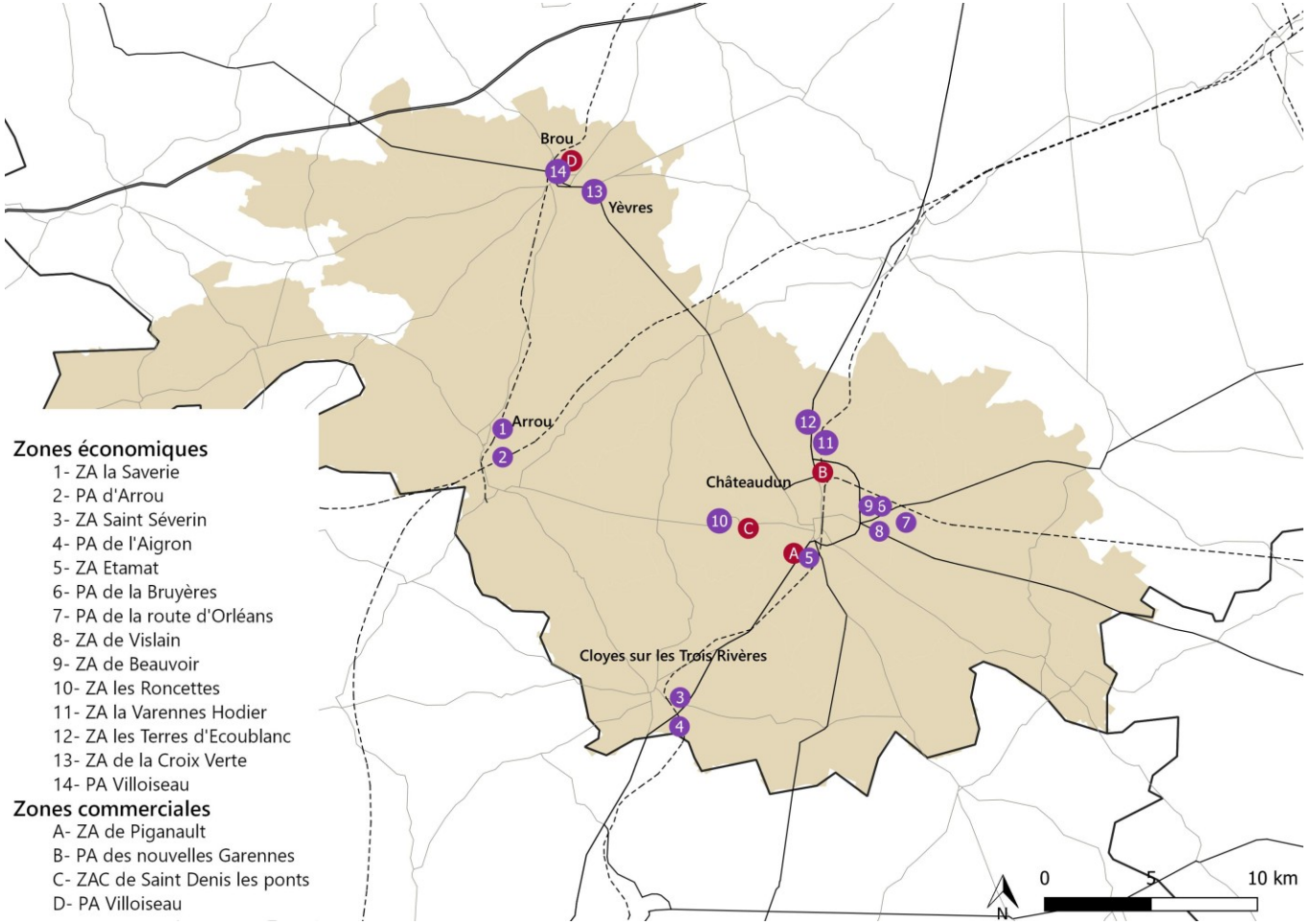
L'emploi sur le territoire du Grand Châteaudun a connu une forte baisse entre 2011 et 2016, passant de 15 101 emplois à 14 100 emplois soit une perte de 1 000 emplois en l'espace de 5 ans.

C. L'OFFRE ET LES DISPONIBILITÉS ACTUELLES SUR LES SITES ÉCONOMIQUES DU GRAND CHÂTEAUDUN

17 zones d'activités à vocation économique sont répertoriées sur le territoire. La superficie totale des parcs d'activités du territoire est d'environ 350 hectares.

Il est à noter un projet de reconversion d'une friche militaire sur la ZA Etamat, laissant prévoir un potentiel foncier supplémentaire de 78 ha.

Ces bonnes capacités foncières et d'accueil permettent de pouvoir proposer une offre diversifiée de produits auprès d'éventuels investisseurs (taille de parcelles différentes, vocation différenciée des ZA).



Source : Livret de présentation des parcs d'activités 06/15, données issues du Pays Dunois et des Communautés de Communes 2015

C. L'OFFRE ET LES DISPONIBILITÉS ACTUELLES SUR LES SITES ÉCONOMIQUES DU GRAND CHÂTEAUDUN

L'offre en zones d'activités économique sur le territoire du Grand Châteaudun :

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surface disponible	Projets	Nombre d'entreprise (salariés)	Vocation
Commune nouvelle d'Arrou	ZA la Saverie	10	3 locaux et 1,8ha (3 lots)	dont 5 ha à viabiliser	2 (2)	Artisanale
Commune nouvelle d'Arrou	PA d'Arrou	12	complet		10 (106)	Mixte
Cloyes-les-Trois-Rivières	ZA St Séverin	16,5	4 locaux		19 (104)	Mixte
Cloyes-les-Trois-Rivières	PA de l'Aigron	17	1,8ha (6 lots)	dont 8 ha à viabiliser	5 (53)	Mixte
La Chapelle du Noyer	ZA Etamat	+ de 25 hectares		78 ha Reconversion friche militaire	0	Mixte
La Chapelle du Noyer	ZA de Piganault	8	3 terrains		15 (50)	Commerce/artisanat
Châteaudun	PA la Bruyère	20	6.6 ha équipé + 200 m² de bureaux		4 (127)	Mixte
Châteaudun	PA de la route d'Orléans	17	1 local et 10ha (divisible)		1 (32)	Mixte
Châteaudun	ZA de Vilsain	21,3	4 locaux et 0,35ha (divisible)		21 (300)	Mixte
Châteaudun	ZA de Beauvoir	58	5 locaux		40 (1870)	Mixte
Châteaudun	PA des nouvelles Garennes	12,5	2,2ha		22 (240)	Commerce
Saint-Denis les Ponts	ZA les Roncettes	22	1 local et 1,1ha (1 lot)		12 (40)	Artisanat
Saint-Denis les Ponts	ZAC de Saint Denis les Ponts	20	Complet		28 (350)	Commerce/artisanat

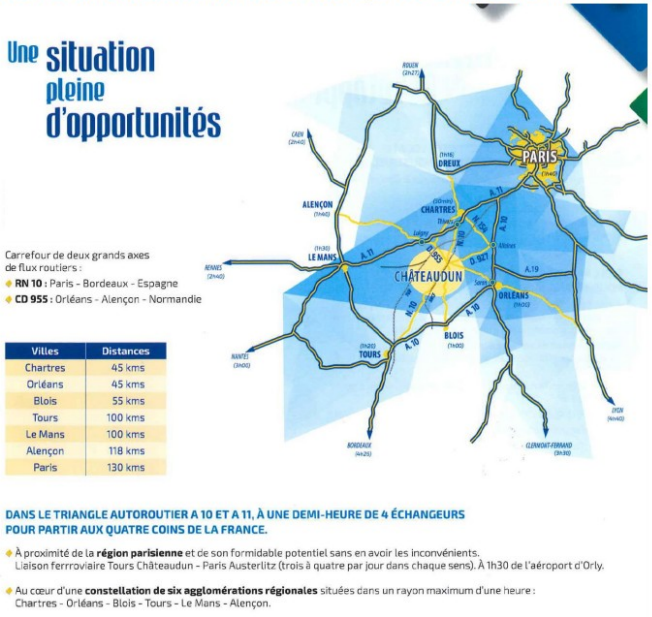
Source : Livret de présentation des parcs d'activités 06/15, données issues du Pays Dunois et des Communautés de Communes 2015

C. L'OFFRE ET LES DISPONIBILITÉS ACTUELLES SUR LES SITES ÉCONOMIQUES DU GRAND CHÂTEAUDUN

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surface disponible	Projets	Nombre d'entreprise (salariés)	Vocation
Donnemain St-Mamès	ZA La Varenne Hodier	3	2ha (divisible)		3 (10)	Mixte
Marboué	ZA Les Terres d'Ecoublanc	31,3	5 locaux et 21,2ha (2 lots divisibles)		11 (190)	Industrie
Brou	Parc d'activité Villoiseau	46,2	3 locaux et 5,2ha (9 lots)		11 (474)	Mixte industriel, artisanal et commercial
Yèvres	Zone d'activités de La croix verte	9	0,65ha		9 (64)	Mixte artisanat et commercial

Source : Livret de présentation des parcs d'activités 06/15, données issues du Pays Dunois et des Communautés de Communes 2015

En Grand Châteaudun, votre entreprise se trouvera bien....



POURQUOI CHOISIR le GRAND CHATEAUDUN ?

Pour son accessibilité :

* Au centre de grandes agglomérations : Chartres, Orléans, Blois, Tours et accès aux portes de Paris en voiture en 1H30…
* Sur l'axe RN 10 Paris Bordeaux…
* Dessertes journalières vers Paris et Tours par la ligne ferroviaire TER, accès à la gare TGV de Vendôme à 30 mn
* Possibilité de desserte aérienne pour aviation d'affaire sur la Base Militaire de Châteaudun qui devrait être confortée dans le cadre de la reconversion de cette base

Pour des raisons techniques et financières :

*Toutes nos zones d'activités bénéficient de la Fibre Optique
* Une Communauté de Communes classée en ZRR: exonérations de charges sociales patronales pendant un an ;
* Aides du Conseil régional Centre Val de Loire: à la création d'emplois (5 000 € par emploi, 400 000 € maximum) ou à la formation ou à l'innovation…

Et surtout pour les hommes et les femmes qui font ce territoire :

*Une main d'œuvre disponible et fidèle à l'entreprise et un attachement au tissu industriel
*Un cadre de vie agréable pour les familles avec une disponibilité de logements à des conditions attractives
*Des chefs d'entreprises prêts à vous accueillir, mobilisé dans l'association Vent Debout, les entreprises Dunoises

D. LES PROJETS DE RECONVERSION

La question de la reconversion des friches du Grand Châteaudun



Il existe sur le territoire, plusieurs friches sur lesquelles la communauté de communes cherche des solutions de réhabilitation et de valorisation.

Le site militaire de l'Etamat est notamment l'un de ces principaux sites. Il s'étend sur une superficie de 78 hectares dont 55 ha propriété Etat. Une dépollution du site a été effectuée afin de permettre une future réhabilitation. Plusieurs projets sont aujourd'hui portés par **la communauté de communes** sur ce site:

- Création d'un parc d'activités artisanal sur 10 ha, avec une réhabilitation des anciens bâtiments
- Site fléché pour l'accueil éventuel d'un projet de construction d'une centrale photovoltaïque sur 28 ha (GDF Suez) → appel à projet en cours (PC délivré en vigueur)



D'autres projets sont en cours sur le territoire, avec notamment la volonté de création d'une zone d'activités sur 22ha, tournée sur les activités de déconstruction et de recyclage d'aéronefs en fin de vie.

La friche GSP du centre- ville de Châteaudun. Une procédure d'expropriation concernant ce bâtiment est actuellement en cours par l'Etablissement Public Foncier Interdépartemental (EPFLI). A ce jour il y est envisagé la relocalisation d'un cinéma accompagné de quelques commerces de bouches. Le reste du site sera afin de permettre l'extension du parc de la Rainville. L'objectif principal sur ce secteur est de créer une couture entre la ville nouvelle, le quartier des Martineaux et la ville historique.



Depuis, la ville de Châteaudun a poursuivi les démarches d'appropriation du site (expropriation). Un échange entre la ville et l'EPFLI a eût lieu le 21 juillet. Une ordonnance est attendue puis une notification via l'EPFLI afin d'entamer les études début octobre 2022. L'EPFLI sera chargé de la dépollution et du désamiantage du site.

La fermeture de la base aérienne 279, en 2021 laisse derrière elle une emprise d'environ 450 hectares. Plusieurs projets sont aujourd'hui à l'étude pour refaire vivre cette espace stratégique du territoire (Création d'un petit aéroport d'aviation d'affaires, ateliers de maintenance pour accompagner l'évolution du secteur aérien, développement de filières de formation aux métiers de l'air, parc photovoltaïque de près de 100 ha, …).

E. DES OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT POUR LE TERRITOIRE : UNE RÉGION QUI REGROUPE DES FILIÈRES D'EXCELLENCE

La région Centre Val de Loire, regroupe de nombreuses filières d'excellence représentant des opportunités de développement pour le Pays Dunois :

- **Campus Les Champs du Possible :** Incubateur d'entreprises en devenir, il a pour but de proposer des solutions d'expérimentation qui permettent aux entreprises de prototyper et de tester leurs solutions, Assurer un rôle de démonstrateur des innovations numériques en agriculture, tout en plaçant la formation au cœur du dispositif.
- **Cosmetic Valley :** Pôle de compétitivité interrégional (Centre Val de Loire, Ile de France, Haute Normandie). Ce pôle représente 400 entreprises dans le domaine de la parfumerie cosmétique (Dior, Gemey, Shisheido, l'Oréal, etc.)

- **Caoutchouc et polymères Elastopôle :** pôle de compétitivité interrégional (Centre, Ile de France, Auvergne, Pays de la Loire). Ce pôle représente une centaine d'entreprises.

- **Polepharma :** Cluster interrégional (Centre Val de Loire, Basse Normandie, Haute Normandie, Ile de France). Ce pôle s'est allié à la technopole de la Chimie Biologie Santé, et au groupement régional des établissements pharmaceutiques industriels du Centre pour former Pharma Valley. Cette zone à pour ambition de devenir une zone d'excellence européenne en matière pharmaceutique.

- **Végépolys :** Antenne créée à Orléans. Elle a pour vocation d'être un vecteur d'innovation dans les filières de cultures spécialisées.

- **DREAM Eau & Milieux :** Regroupe une centaine d'acteurs du secteur de l'eau, avec pour objectif la protection de la ressource en eau.

- **Cluster Nekoé :** Est une interface entre les entreprises, les laboratoires de recherche et les collectivités, qui a pour but de faire collaborer autour de projets de développement d'activités de services innovants.

- **Shop expert Valley :** Grappe d'entreprises autour de l'aménagement d'espaces de vente en France.

- **Cluster Association régionale des Industries Alimentaires du Centre :** 70 adhérents qui accompagnent la structuration et le développement du secteur agroalimentaire de la région.

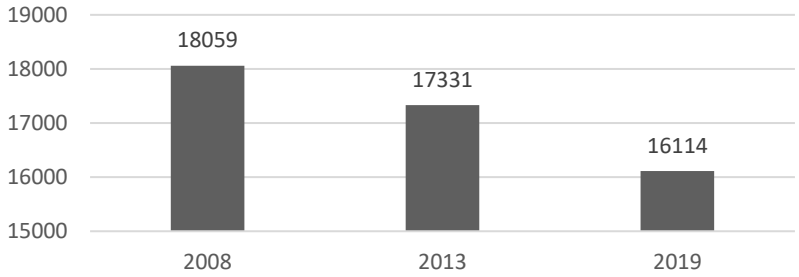
Un taux de chômage toujours plus élevé que celui du département et de la région

Le territoire est marqué par un taux de chômage légèrement plus élevé que celui du département et de la Région.

Toutefois, sur la période 2013-2019, ce taux a connu une évolution plus rapide qu'au niveau départemental et régional.

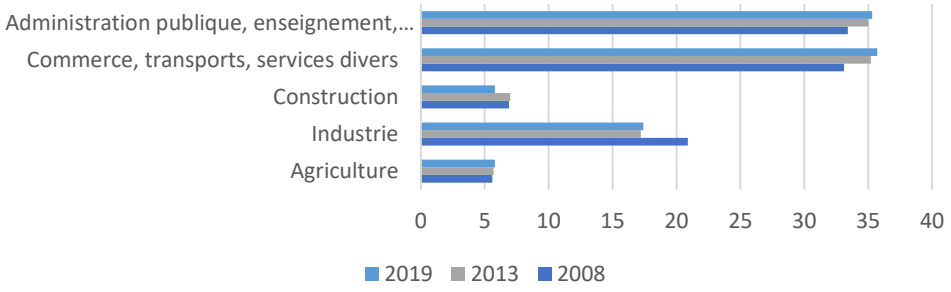
Evolution du nombre d'actifs entre 2008 et 2019

(Données Insee 2022, RP2008, RP2013, RP2019)



Répartition des emplois par secteur d'activité (%)

(Source : Insee 2022, RP2019)



Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

(Source : Insee 2022, RP2008, RP2013, RP2019)

	2008	2013	2019	Evolution 2013-2019 (en points)
CC Grand Châteaudun	10,30%	12,10%	12,90%	+ 0,8
Eure-et-Loir	10,10%	12%	12,20%	+ 0,2
Région Centre	10%	12,40%	12,60%	+0,2

Une légère diminution du nombre d'actifs

En 2019, le territoire du Grand Châteaudun dénombre un peu plus de 16 114 actifs, dont 14 036 actifs en emplois.
En 2018, le taux d'emploi des 15-64 ans s'élève 62,4% contre 62,5% en 2008.

Le taux d'emploi exprime la proportion de personnes disposant d'un emploi (population active occupée) parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans).

Une baisse d'emploi qui se poursuit mais des perspectives de développement économique réelles

En 2019, le nombre d'emploi enregistré s'affiche à 13 813 soit une perte de 287 emplois depuis 2016.
Toutefois, la communauté de communes grâce aux atouts du territoire et au soutien de l'Etat, de la Région et du département a pour ambition forte de favoriser le retour à l'emploi des actifs aujourd'hui au chômage, et d'attirer de nouvelles entreprises au sein des zones d'activité économique actuelles et à venir du territoire.

Des emplois majoritairement tournés vers le secteur tertiaire.

La majorité des emplois se situe dans le secteur tertiaire qui comprend près de 70% des emplois du territoire.
Suivi par le secteur de l'industrie qui représente 17% en 2019 et qui est d'ailleurs en diminution depuis 2008.
La part des emplois du secteur de l'agriculture se maintient autour de 6% sur la période 2008-2019, qui illustre le caractère rural du territoire.

F. CONTEXTE ECONOMIQUE ACTUEL

Le territoire de la CCGC offre environ 14 100 emplois pour 22 950 résidents ayant un emploi, ce qui correspond à un taux d'emplois d'environ 62%, avec des disparités géographiques (une plus forte concentration sur Châteaudun qui joue son rôle de pôle centre avec environ 7 120 emplois).

Le Grand Châteaudun connait une croissance de près de 22% des créations d'entreprises entre 2018 (197) et 2020 (242) ainsi qu'une forte croissance du nombre d'établissements. Cette dynamique entrepreneuriale est soumise à quelques variations (forte augmentation entre 2016 et 2019, stagnation depuis 2019) et plus d'une entreprise créée sur deux en 2020 est une entreprise individuelle n'employant pas ou peu de salariés.

L'extension des zones d'activités existantes permet, en développant l'offre foncière et immobilière, d'accompagner le développement de l'emploi sur le territoire de la CCGC. Cette nouvelle offre permet le maintien sur le territoire des entreprises en croissance et un développement économique exogène. L'offre actuelle ne suffit pas aux besoins des entreprises locales et ces extensions sont nécessaires pour éviter leur délocalisation. L'accueil de nouvelles activités permettra la création de nouveaux emplois et limitera les déplacements domicile-travail des actifs vers les centres-urbains (Ex : Orléans, Chartres, Tours, Paris…)

Le principe d'étendre rationnellement des zones d'activités déjà existantes permet à la fois de répondre aux besoins identifiés, tout en maintenant une cohérence territoriale et un impact limité sur la consommation foncière et l'activité agricole.

- <u>Répondre à une demande des entreprises</u>

Des porteurs de projets ont manifesté un intérêt réel soit pour une première implantation au sein du territoire de la CCGC, soit pour l'acquisition de foncier nécessaire à une éventuelle extension. Ainsi, la demande exprimée représente aujourd'hui plus de 35 ha et ce, alors même qu'aucune campagne de promotion n'a été réalisée. Il s'agit d'une manière générale d'entreprises locales qui souhaitent rester sur le même territoire géographique afin de préserver ses salariés et maintenir sa clientèle mais également d'entreprises de taille conséquente qui du fait de la raréfaction des surfaces constructibles sur les pôles urbains et de l'augmentation des prix, misent sur le Grand Châteaudun pour répondre à leur besoin et en font la 4ème couronne de Paris.

Les projets identifiés sont centrés autour d'activités artisanales ou industrielles et ont pour ambition de s'implanter sur un horizon de 2/3 ans voire 4/5 ans dans quelques cas.

Les demandes se concentrent principalement sur des surfaces qui varient entre 3 et 10 ha mais, on note quelques demandes de la part d'artisans ou de TPE sur de plus petites surfaces.

Par ailleurs, plusieurs foncières industrielles actuellement implantées ou en cours d'implantation sur le territoire, nous informent d'un besoin croissant auquel les différentes zones d'activités, dans leur format actuel, ne pourront répondre.

Il est même fort probable que nous serons dans une position de choix, avec la possibilité de sélectionner, dans une certaine mesure, la qualité des entreprises qui nous rejoindront, nous permettant ainsi la meilleure adéquation possible entre notre bassin d'emploi et la demande générée. Cette situation devrait également bénéficier aux perspectives de pérennisation des emplois dans le Grand Châteaudun.

F. CONTEXTE ECONOMIQUE ACTUEL

- Valoriser un foncier stratégiquement situé à proximité des axes de communication

L'ensemble des zones d'activités du Grand Châteaudun pourront jouir d'une attractivité forte du fait de leur proximité avec les axes de communication *(N 10, RD 955 vers Orléans, proximité avec l'autoroute A11…),* de leur visibilité *(effet vitrine*) ainsi que d'une bonne desserte locale vers les services de proximité.

- Répondre à une tendance sociétale de la décentralisation

50% des cadres Parisiens déclarent vouloir quitter Paris et la banlieue pour des raisons de coût et de qualité de vie. L'amélioration et l'adoption du télétravail par les entreprises rendent également possible, l'accueil de ces personnes dans la CCGC, et ce, grâce à la très bonne infrastructure fibre qui équipe l'Eure-et-Loir. Cela entrainera donc également une possible captation de compétences qui auront l'opportunité de rejoindre les entreprises que le CCGC accueillera dans ses zones d'activités étendues, permettant ainsi au plus grand nombre de travailler là où ils souhaitent vivre tout en restant proche de leurs attaches.

F. ENJEUX

ENJEUX

S'appuyer sur les ressources du territoire pour bâtir une stratégie de développement économique :

- Valoriser les savoir-faire et métiers locaux ;
- Cibler les secteurs économiques existants et moteurs en matière de création d'emplois
- Faciliter le développement des entreprises locales
- Utiliser les locaux vacants en priorité, avant de penser à la création de nouvelles zones d'activités économique
- Analyser la reconversion des friches économique du territoire avant d'identifier de nouveaux secteurs d'activités sources de développement économique

Offrir aux investisseurs les conditions d'implantations adaptées :

- Renforcer et optimiser les capacités d'accueil existantes selon les logiques d'implantation des investisseurs (localisation, besoin en surface, accessibilité, équipements, transports, etc.)

- Equiper le territoire d'une offre immobilière d'entreprise adaptée au cycle de vie des entreprises (incubateurs & pépinières, location de bâtiments de production, acquisition de fonciers, etc.). Promotion à renforcer et parcours immobilier d'entreprises à travailler à l'échelle du territoire

Assurer la transmission et la création des entreprises

Soutenir les filières en devenir et développer les filières locales

Favoriser la venue d'entrepreneurs et de travailleurs indépendants à domicile

VIII. LE COMMERCE

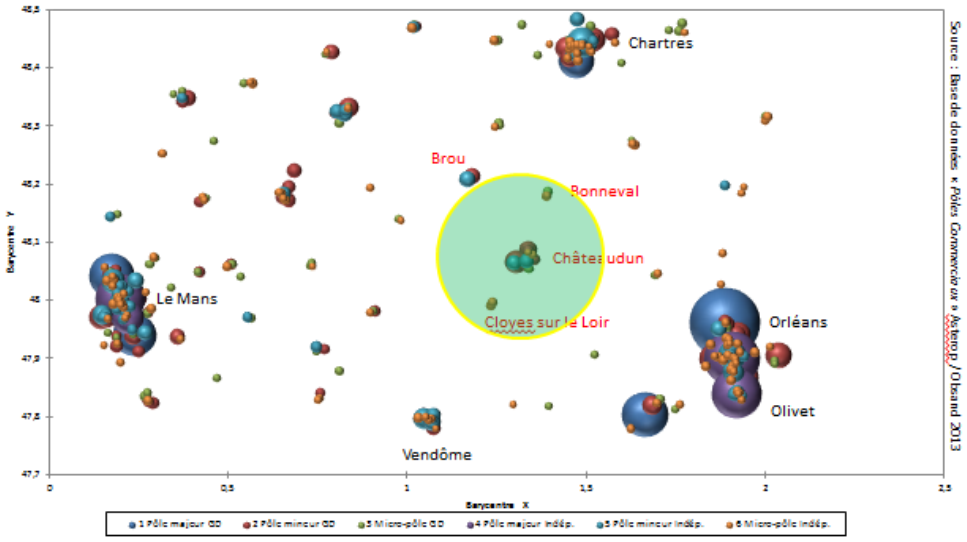
En annexe est présentée une étude sur le commerce au sein du Grand Châteaudun

Armature commerciale du Grand Châteaudun dans son environnement proche

L'armature commerciale du territoire du Grand Châteaudun est intégrée à un environnement concurrentiel plutôt dense, structuré par plusieurs villes majeures possédant une offre commerciale importante et diversifiée, dont les pôles d'Orléans et Chartres et dans une moindre mesure celui de Tours. Néanmoins, bien que constituant des zones d'évasion potentielle, le territoire du Grand Châteaudun, relativement isolé, est globalement indépendant en termes d'offre commerciale avec peu de pôles commerciaux concurrents en immédiate proximité.

A ce jour, seule la ville de Vendôme, située à quelques kilomètres du Pays Dunois, présente un appareil commercial suffisamment important pour entrer éventuellement en concurrence avec celui du territoire étudié (notamment le sud).

Armature commerciale du Grand Châteaudun dans son environnement concurrentiel

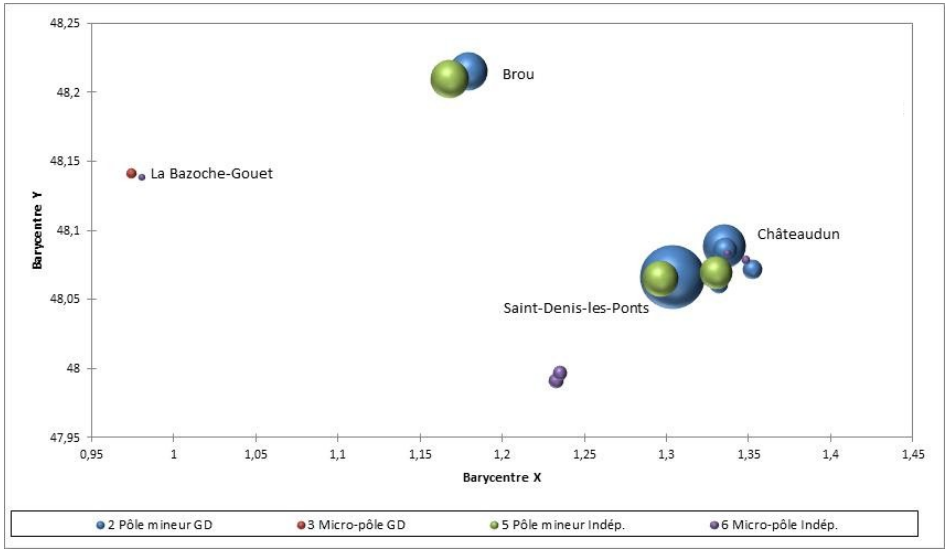


Armature commerciale du Grand Châteaudun

Cette indépendance du territoire s'explique principalement par la concentration en interne de l'offre commerciale en 5 points distincts :

- 2 présentant une figure mixte avec une présence de grandes surfaces mais aussi un nombre important de commerces indépendants (Brou, Châteaudun),
- 1 principalement axés sur un commerce de centre-bourg (ex commune de Cloyes-sur-le-Loir),
- 2 sur des Grandes et Moyennes surfaces assimilables à du commerce de périphérie (ex communes de Saint Denis les Ponts et La Chapelle du Noyer).

Armature commerciale interne du Scot Pays Dunois



L'offre en grandes et moyennes surfaces du territoire

La répartition des planchers commerciaux de plus de 300 m² confirme la tendance avec :

- A une échelle élargie, la présence de villes périphériques plus ou moins éloignées (Chartres, Orléans, Le Mans) qui offrent d'importantes surfaces de vente de plus de 300 m² accompagnée d'une diversification de produits. A l'Est, le pôle d'Orléans (à +/- 35 minutes) propose une offre diversifiée et complète rayonnant à l'échelle régionale et les trajets domicile-travail favorisent l'évasion commerciale. Au Nord, Chartres constitue également un pôle attractif et les liaisons domicile/travail accentuent ce phénomène d'évasion. Au Sud, Vendôme, apparait comme un pôle secondaire concurrent.

Détail des surfaces de plus de 300m² sur le territoire du Grand Châteaudun

A l'échelle du territoire du Grand Châteaudun, les surfaces commerciales de plus de 300m² sont estimées à **60 074 m².** Parmi ces derniers, on retrouve **22 977 m²** destinés à l'alimentaire soit 38% des surfaces commerciales de plus de 300m², mais aussi **37 097 m²** destinés au non alimentaire soit 62% de ces mêmes surfaces.

Les **équipements pour la maison** représentent la majeure partie de ces surfaces avec 46% (soit 27 386 m²), l'**alimentaire** représente ensuite 22 977 m² soit 38%, ceux pour **la personne** représentent 15% de ces surfaces commerciales de plus de 300 m² (soit 8743 m²), alors que la culture et les loisirs ne représentent que 1.6% des surfaces commerciales de plus de 300 m² (avec 968m²).

Une répartition en 3 grandes zones

La répartition spatiale des points de vente de plus de 300 m² par commune met en évidence une offre polarisée principalement en **3 strates** où l'ex commune de St Denis les Ponts, Châteaudun et Brou se démarquent.

- Ex commune de **St Denis les Ponts** propose 18 829m² de surfaces de plus de 300m², soit **31%** des surfaces commerciales de plus de 300m² avec plus de 10 000 m² de surfaces non alimentaires et plus de 8000 m² en alimentaire.
- **Châteaudun**, propose 17 759 m² de surfaces de plus de 300m², ce qui concentrent **30%** de l'offre commerciale de plus de 300m² avec plus de 13 000 m² de surfaces non alimentaires et plus de 4500 m² en alimentaire.
- **Brou** concentre **24%** de l'offre commerciale (14386 m²) et propose quant à elle 5400 m² de surfaces de plus de 300m² en alimentaire.

			Non alimentaire			
	Total plus de 300m²	Alimentaire	Total Non alimentaire	Eq. Personne	Eq. Maison	Culture loisir
Châteaudun	17759	4695	13064	3260	9354	450
Ex com. De St Denis les Ponts	18829	8032	10797	2933	7346	518
Brou	14386	5400	8986	1700	7286	0
Ex com. De Cloyes-sur-le-Loir	2500	2100	400	0	400	0
Chapelle du Noyer	4000	1000	3000	0	3000	0
Commune nouvelle d'Arrou	550	550	0	0	0	0
Bazoche Gouet	1550	1200	350	350	0	0
Yèvres	500	0	500	500	0	0
Total	60 074	22 977	37 097	8743	27 386	968

Enfin, dans une moindre mesure, **La Chapelle du Noyer** (4000m²), et l'ex commune de **Cloyes-sur-le-Loir** (2500 m²) proposent à leur niveau, respectivement 1000 m², 2971 m² et 2100 m² en surfaces de plus de 300 m² alimentaire.

Au sein de cet environnement concurrentiel, le territoire du Grand Châteaudun se voit donc doté d'une armature commerciale interne (en grandes et moyennes surfaces de plus de 300 m²) capable de proposer une alternative aux grandes agglomérations voisines

Zones d'activités à vocation commerciale

Commune	Nom de la zone	Surface totale en ha	Surface disponible	Nombre d'entreprise (salariés)	Vocation
La Chapelle du Noyer	ZA de Piganault	8	3 terrains	15 (50)	Commerce/artisanat
Châteaudun	PA des nouvelles Garennes	12,5	2,2ha	22 (240)	Commerce
Saint-Denis les Ponts	ZAC de Saint Denis les Ponts	20	Complet	28 (350)	Commerce/artisanat
Brou	Parc d'activité Villoiseau	46,2	5,2ha (9 lots)	11 (474)	Commerce/artisanat

B. L'OFFRE COMMERCIALE DU TERRITOIRE DU GRAND CHÂTEAUDUN

Un appareil commercial fragile

En termes de polarités, l'offre sur le territoire se caractérise par :

- **3 pôles de périphérie** dont 2 particulièrement forts : l'ex commune de Saint Denis les Ponts et Brou. Le site de la Chapelle du Noyer est plus une zone regroupant des activités commerciales qu'une réelle centralité, compte-tenu de la dispersion des cellules,
- **3 pôles de centre-ville et de centre-bourg :**
  - 1 pôle dense mais limité en taille (ex commune de Cloyes-sur-le-Loir),
  - Deux centralités majeures constituées par les centres villes de :
    Châteaudun mais très morcelée, soit un linéaire marchand complexe et fortement mité, évoluant vers une forte déprise commerciale.
    Brou, qui bien que plus petite que celle de Châteaudun, apparaît plus équilibrée dans son offre commerciale et avec un linéaire marchand plus condensé, mais présente toutefois un déficit majeur en équipement de la maison-loisirs qui nuit à son attractivité,

L'offre apparaît très fortement surdimensionnée sur l'ex communauté de communes du Dunois ce qui nécessite une réelle attractivité sur un territoire élargi pour assurer une pérennité financière. L'offre est également déséquilibrée pour le commerce sous enseigne nationale et plus particulièrement dans l'alimentaire qui est parfois surreprésenté (moins vrai pour Brou).

Une réelle dynamique de créations d'activités commerciales a eu lieu jusqu'en 2012, principalement dans les services (CHR, Hygiène-Beauté, etc.) ce qui a renforcé l'offre de proximité mais n'a pas comblé les déficits croissants en termes d'achats d'équipement et d'investissements. Cette dynamique s'est plutôt exercée à l'extérieur des centralités majeures comme à l'extérieur des communes commerçantes. Aujourd'hui, cette tendance semble s'être très nettement atténuée : la stagnation est de mise.

Des performances commerciales en baisse

En conséquence, on mesure une chute sensible de l'attractivité sur la zone d'influence, notamment pour les achats d'équipements (Personne et Maison) et donc une nette progression de l'évasion. On peut poser l'hypothèse que cette perte d'attractivité et, son corollaire, l'évasion commerciale se font principalement sur les publics les plus jeunes, les familles avec enfants et les actifs.

Un recentrage s'exerce naturellement sur les achats de proximité (Hygiène-Beauté, Presse, Loisirs), alors que dans le même temps la faiblesse de l'offre alimentaire artisanale et traditionnelle (hors Brou) favorise les grandes enseignes alimentaires. La perte d'attractivité ne permet pas toutefois à celles-ci de se suffire comme le montre la disparition d'un magasin Intermarché sur Châteaudun.

Une autre manière de mesurer le même phénomène est d'observer que l'évolution des dépenses de consommation reste nettement inférieure à celle mesurée au niveau national, plus particulièrement dans les secteurs de l'équipement en général et de la personne en particulier.

En conséquence, la santé financière d'une majorité d'activités commerciales reste fragile. Les niveaux de risques de défaillance sont alors anormalement élevés dans la plupart des communes ce qui justifie du mitage croissant des linéaires marchands et des difficultés à retrouver une activité commerciale dans les cellules vides. Le marché de l'immobilier commercial reste atone.

On remarquera plus particulièrement que les niveaux de risque sont anormalement élevés sur les activités existantes depuis 3 à 6 ans, indiquant par le fait qu'elles n'arrivent pas à trouver totalement leurs rythmes de croisière et une implantation pérenne sur le territoire.

C. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT

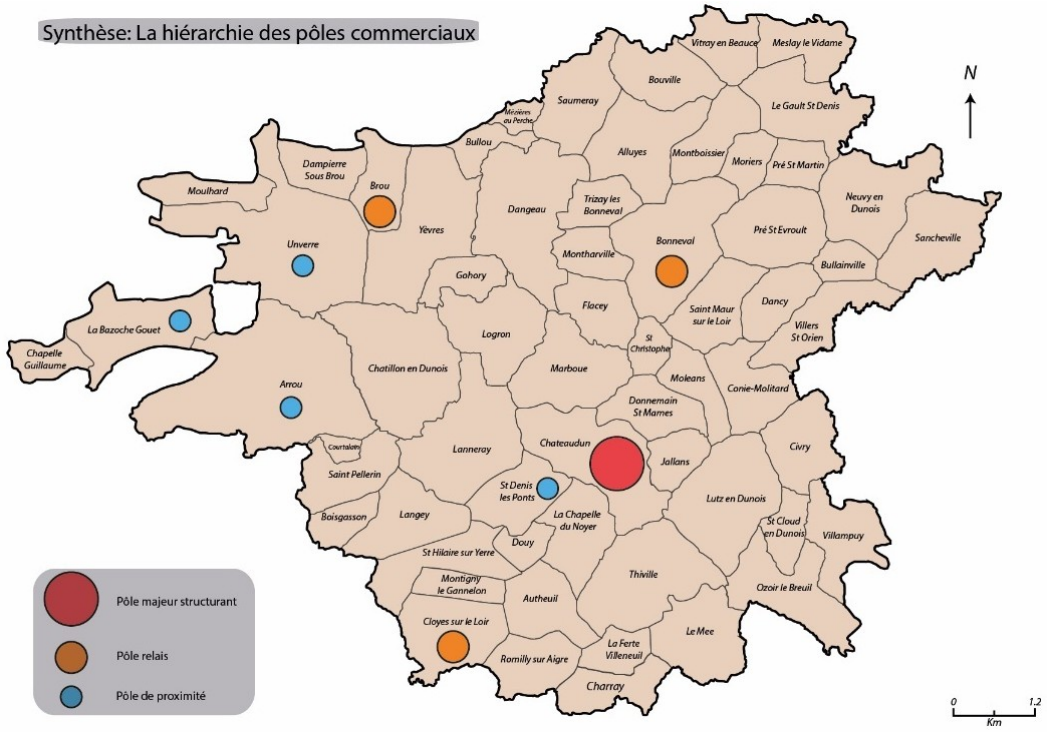
La hiérarchie des fonctions commerciales synthétise les constats réalisés jusqu'à présent sur le fonctionnement commercial du territoire. Elle détermine le rôle commercial de chaque polarité du SCOT au regard :

- De la fréquence d'achats du pôle : il s'agit de mettre en évidence les besoins auxquels répond l'offre commerciale de chaque polarité.
- De la taille du pôle corrélative à son rayonnement et son potentiel de captation des chalands (zone d'influence)
- De la composition du pôle commercial

Fonctions commerciales identifiées sur le périmètre du SCOT du Pays Dunois et critères de hiérarchisation

	Fréquence d'achats	Zone d'influence	Composition de l'offre
Pôle majeur	Quotidienne à exceptionnelle	Scot et au-delà	Offre relativement dense et diversifiée sur les différentes familles de produits, en particulier en commerces de proximité et en grandes surfaces
Pôle relais	Quotidienne à occasionnelle	Bassin de vie (Pays Dunois)	Offre de proximité comprenant plusieurs locomotives (alimentaire, pharmacie, boulangerie, tabac/presse, poste, café-restaurant)
Pôle de proximité	Quotidienne	Bassin de proximité	Offre de proximité comprenant à minima deux commerces locomotives et dont le rayonnement dépasse la commune d'implantation

Synthèse: La hiérarchie des pôles commerciaux

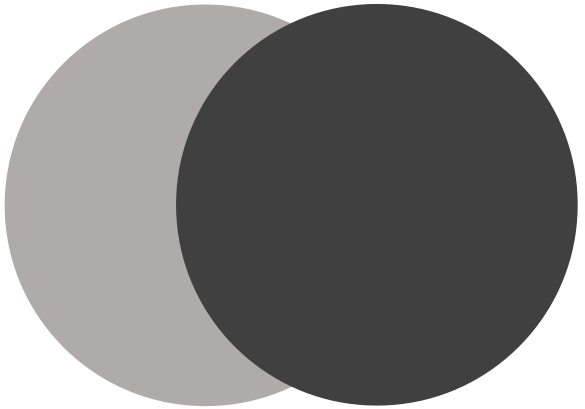


C. ENJEUX

ENJEUX

- Développer une marque territoriale du Sud de l'Eure et Loir
- Créer une ambiance commerciale à l'échelle du Grand Châteaudun
- Fédérer les unions commerciales à l'échelle du Grand Châteaudun
- Renforcer et affirmer l'offre commerciale de Châteaudun pour qu'elle soit plus attractive (enseignes, concepts, formes de vente…) et qu'elle retrouve ses fonctions de pôle leader du commerce local
- Renforcer le commerce de proximité, l'offre de première nécessité des centres-bourgs et maintenir les pôles secondaires afin de répondre aux enjeux de vieillissement de la population
- Renforcer plus globalement l'appareil commercial local pour limiter l'évasion commerciale en proposant une offre commerciale conforme aux besoins et aux attentes des consommateurs locaux ainsi qu'aux différents profils de clientèles de passage (touristes, professionnels…)
- Organiser et favoriser l'implantation de services commerciaux en cohérence avec les dynamiques démographiques, au plus près des axes de trajets domicile/travail ainsi qu'à proximité des pôles d'emploi afin de limiter le recours systématique à la voiture individuelle.
- Permettre la création et la transmission des commerces dans des conditions facilitée

IX. LE TOURISME



A. L'OFFRE EN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

L'Eure et Loir présente une offre touristique concentrée sur Chartres, sur les régions du Perche, de la Beauce et des Vallées. Le positionnement touristique du département est aujourd'hui peu marqué, puisqu'il est classé 68ème par le ministère du tourisme au niveau national, avec 425 000 arrivées par an (données 2010).



Donnemain Saint Mamès

Tourisme28.com

« A quelques kilomètres au nord-est de Châteaudun, dans l'environnement cultivé de la plaine de Beauce, la vallée de la Conie est un havre de verdure qui abrite une faune et une flore originales. »



Source : Agence de Développement Touristique d'Eure et Loir









A. L'OFFRE EN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

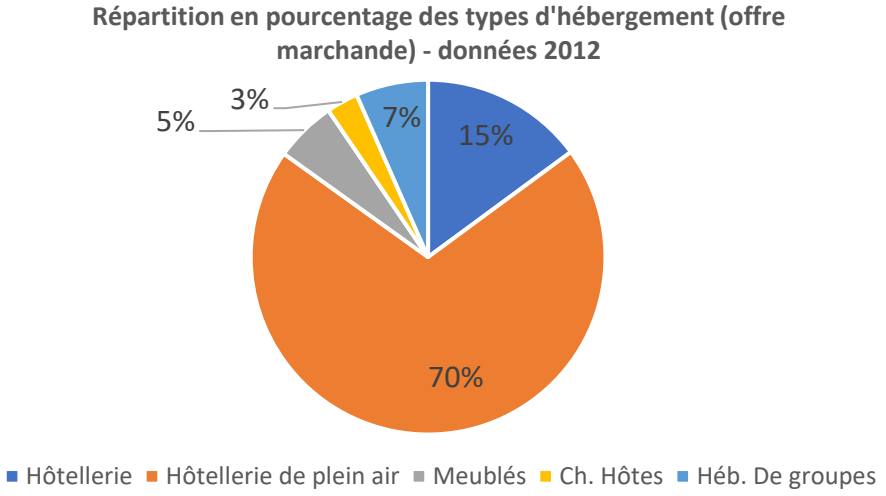
Les capacités d'accueil de l'offre marchande

Les données qui suivent proviennent de l'étude Stratégie de développement touristique du Pays Dunois de 2013. Ainsi, les tableaux qui suivent affichent les données par ex-communautés de communes. Par ailleurs, concernant l'ex communauté de communes du Perche-Gouët, les données concernent l'ensemble de l'ex communauté de communes et non les communes faisant parties du territoire PLUi-H du Grand Châteaudun.

	CC du Dunois	CC des Plaines et Vallées Dunoises	CC des Trois Rivières	CC du Perche Gouët (toutes communes)
Hôtellerie	214	130	48	42
Hôtellerie de plein air	483	-	813	756
Meublés	23	26	82	32
Ch. Hôtes	21	8	27	30
Héb. De groupes	36	-	63	94
Total	764	164	1 033	954

Répartition géographique de la capacité d'accueil (offre marchande) par types d'hébergement – données 2012
Source : Stratégie de développement touristique du pays Dunois 2013, données du comité départemental du tourisme de l'Eure-et-Loir

Le territoire du PLUi-H du Grand Châteaudun regroupe 21% de l'offre d'hébergements marchands du département. L'hôtellerie de plein air et les hébergements de groupes représentent une part importante de l'offre du département, soit respectivement 28% et 79%.
L'hôtellerie quant à elle est assez peu représentée sur le territoire du Grand Châteaudun. En effet elle représente seulement 9% de l'offre du département.



Part des types d'hébergement du territoire par rapport à l'offre du département

	PLUi-H du Grand Châteaudun*	Département	% du département
Hôtellerie	434	4667	9,3%
Hôtellerie de plein air	2 052	7288	28%
Meublés	163	1138	14,3%
Ch. Hôtes	86	586	14,7%
Héb. De groupes	193	245	79%
Total	2928	13923	21%

* Données comprenant la totalité des communes de l'ex CC du Perche Gouët

A. L'OFFRE EN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

Les capacités d'accueil de l'offre non marchande

L'hébergement non marchand : tout type d'hébergement ne demandant pas de paiement en contrepartie d'une ou plusieurs nuitées réalisées par un touriste (Résidences secondaires personnelles, hébergement chez des parents ou amis, Camping sauvage, etc.)

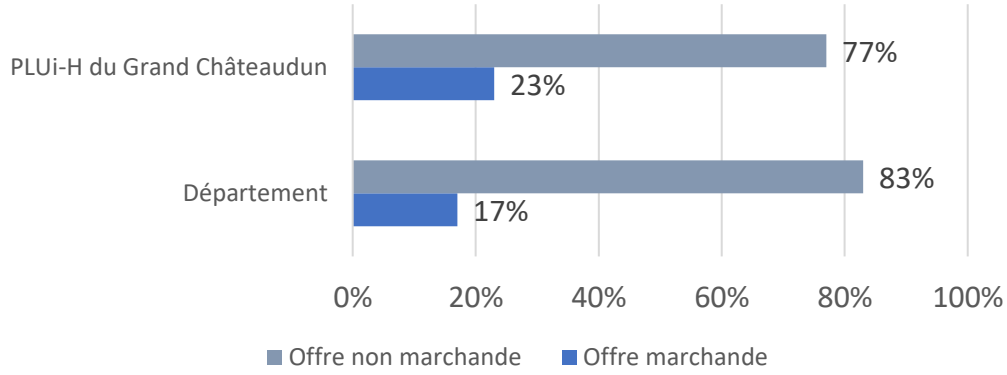
En 2014, le nombre de résidences secondaires sur le territoire du Grand Châteaudun s'élève à 2 635 pour 13 175 lits non marchands.

	Résidences secondaires	nb de lits en résidences secondaires
PLUi-H du Grand Châteaudun	2 010	10 048
Département	13 083	65 416
% du Département	15%	15%

Source : Données INSEE 2014

La proportion de l'offre marchande sur le territoire PLUi-H du Grand-Châteaudun est supérieure à celle du département qui affiche un poids global de l'hébergement marchand de l'ordre de 17%.
Cette situation est liée au nombre important de lits touristiques recensés dans l'hôtellerie de plein-air.

Répartition de l'offre marchande et non marchande (nombre de lits) du PLUi-H du Grand-Châteaudun et du département



Source : Stratégie de développement touristique du pays Dunois 2013, données du comité départemental du tourisme de l'Eure-et-Loir

A. L'OFFRE EN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

L'hôtellerie

On compte 7 hôtels sur le territoire du Grand Châteaudun dont voici la liste :

- Châteaudun - Le Saint Louis - 36 chambres – 3*
- Châteaudun - Ibis Budget - 52 chambres – 2*
- Cloyes-les-Trois-Rivières – Le Saint Jacques – 18 chambres - 3*
- Cloyes-les-Trois-Rivières – l'Hôtel au bon coin – 6 chambres – 2*
- Cloyes-les-Trois-Rivières - Le Relais de Montigny – 5 chambres
- Donnemain-Saint-Mamès – Entre Beauce et Perche – 65 chambres – 3*
- Brou – Le Plat d'Etain – 21 chambres

L'hôtellerie de chaîne intégrée s'affiche avec un seul établissement à Châteaudun, l'Ibis Budget, franchisé du groupe ACCOR.

Beaucoup d'autres établissements, indépendants, ont choisi d'adhérer à une chaîne volontaire. On observe ainsi une forte représentation des **« Logis »** avec 4 établissements :

- Brou – Le Plat d'Etain – 2 cheminées, 2 cocottes
- Cloyes-les-Trois-Rivières – Le Saint Jacques – 3 cheminées, 3 cocottes
- Donnemain-Saint-Mamès – Entre Beauce et Perche – 3 cheminées

Le niveau de prestations, d'après le référentiel « Logis », est assez similaire entre les établissements.



On observe une bonne répartition des établissements sur l'ensemble du territoire. La reprise récente de l'établissement « Le Saint Jacques » à Cloyes-les-Trois-Rivières a permis de combler le manque d'offre dans le Sud de la zone d'étude.

Les villes de Châteaudun / Donnemain-Saint-Mamès concentrent la part la plus importante, avec 75 % des chambres. Ceci est lié au poids de l'activité économique et à la position de villes-carrefours.

On note l'existence très limitée d'une petite hôtellerie de charme convenant tant à des professionnels en déplacement qu'à des personnes souhaitant réaliser un séjour d'agrément.

Globalement, l'offre hôtelière de la zone d'étude présente un niveau qualitatif très satisfaisant.

On peut cependant déplorer le faible nombre de structures pouvant accueillir des groupes. Seul 1 hôtel répond aux critères pour l'accueil de ce type de clientèle.

Quelques évolutions importantes sont à noter depuis une dizaine d'années. Tout d'abord, quelques fermetures :

- A Châteaudun, « L'armorial » - 16 chambres ;

- A Châteaudun, « L'Hôtel Saint-Michel » - 19 chambres.

A l'inverse, d'autres structures ont été reprises tels « Le Saint-Jacques » à Cloyes les Trois Rivières, ou bien la création du Relais de Montigny sur l'ex commune de Montigny-le-Gannelon.

A. L'OFFRE EN HÉBERGEMENT TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

L'hôtellerie de plein air

Les campings de la zone d'étude laissent apparaître un déséquilibre qualitatif important entre les structures en gestion privée et celles en gestion publique.
Les équipements privés ou à gestion privée ont réalisé des investissements permettant de répondre aux besoins des clientèles mais aussi d'être en conformité avec les réglementations en vigueur (nouvelles normes de classement, accessibilité,…).
Pour certaines collectivités, ces équipements représentent un poids financier difficile à assumer. Le risque est de voir une dégradation progressive des structures et une inadaptation par rapport aux attentes des clientèles.

En 2019, 5 campings sont présents sur le territoire du Grand Châteaudun pour un total de 657 emplacements :

- Commune nouvelle d'Arrou : Camping municipal du pont de pierre : 88 emplacements ;
- Châteaudun : Camping municipal du Moulin à Tan : 111 emplacements ;
- Châteaudun : Camping du Gué Vaslin : 50 emplacements ;
- Cloyes-les-Trois-Rivières : Le Val Fleuri : 196 emplacements ;
- La Bazoche-Gouët : Camping municipal de la Rivière : 30 emplacements ;
- Brou : Camping du parc de loisirs : 182 emplacements.



Les meublés de tourisme

L'offre en meublé de tourisme semble suffisante avec une bonne répartition sur l'ensemble du territoire. Leur niveau de qualification est très satisfaisant avec quelques fleurons qui permettent de valoriser le territoire.

L'offre globale observée manque cependant d'éléments de différenciation facilitant parfois le choix de la clientèle.

Les chambres d'hôtes

Le niveau de qualification des chambres d'hôtes recensées est globalement élevé. Les structures de chambres d'hôtes maillent correctement les zones rurales et permettent de compenser l'absence d'hôtellerie sur certains secteurs. Certains hébergements, parfois très qualitatifs préfèrent parfois se promouvoir et se commercialiser sur des réseaux très spécifiques, en dehors des outils classiques.

Le milieu urbain est peu pourvu et l'offre actuelle ne répond pas nécessairement aux besoins du territoire. On observera une présence plus marquée dans les secteurs disposant de structures de réception.

Les hébergements de groupe

Les hébergements de groupe représentent un atout pour le Grand Châteaudun. Les rénovations récentes entreprises sur les équipements ont permis de répondre aux exigences de confort de la clientèle et des mises en conformité nécessaires.

Ces structures d'hébergement jouent un rôle important dans le développement des loisirs et de la découverte des espaces naturels. Ce rôle devrait s'intensifier avec les créations futures. Il est d'ailleurs à noter la création récente d'un centre d'hébergement de groupe à la Ferté Villeneuil.

B. L'OFFRE TOURISTIQUE IMPACTANT LE TERRITOIRE

Atouts naturels

• Les nombreuses activités nautiques liées au Loir et à la rivière l'Ozanne :
- clubs de canoë-kayak,
- clubs de voile,
- centre nautique des trois rivières, parc de loisirs le Val Fleury (Cloyes-les-Trois-Rivières),
- parc de loisirs de Brou
- bases de loisirs (Marboué, Commune nouvelle d'Arrou, Montigny, etc.).

• Des sites d'observation permettant de valoriser l'environnement naturel du territoire et de découvrir la faune et la flore qui le composent ont bénéficié d'un aménagement spécifique afin de faciliter l'appréciation de leurs richesses naturelles (Espace Naturel Sensible de La Ferté-Villeneuil, Le Bois des Gâts à Châteaudun, Les marais de Dheury ou le pays des « Rouches », L'écomusée de la Haie à Châtillon-en-Dunois ou celui de la Vallée de l'Aigre à Romilly, Grand moulin de la Bazoche Gouet,…

• 789km de sentiers de randonnées balisés GR 655 (route de Saint-Jacques de Compostelle), GR 35 du Perche au Loir, etc

• Le circuit des châteaux du Perche (97km)

• Activité de pêche très développée : Brou, Cloyes-les-Trois-Rivières …

Atouts patrimoniaux

Des villages au patrimoine remarquable :
• Château et jardins suspendus de Châteaudun (20 000 visiteurs)
• Ville de Châteaudun : labellisée « plus beaux détours de France »
• Bourg historique de Brou et ses maisons en colombage
• La Chapelle d'Yron de Cloyes-les-Trois-Rivières
• Les grottes du Foulon à Châteaudun (27 500 visiteurs),
• A noter, d'autres châteaux et patrimoines religieux du territoire : Eglise de Châtillon en Dunois, Eglise de St Georges à Cloyes-les-Trois-Rivières, Prieuré de Bouche d'Aigre à Romilly sur Aigre, Château de Moléans, château de Courtalain, de Montigny le Gannelon, etc.

Offre culturelle complémentaire

• Musée des beaux-arts et d'histoire naturelle de Châteaudun (8 500 visiteurs),
• Programmation culturelle de Châteaudun avec l'espace Malraux (880 places),
• Ecomusée de la vallée de l'Aigre à la Ferté Villeneuil,
• Musée école de Unverre
• Itinéraires de randonnées à vélo et manifestation sportives
• Activités équestres, Paint-ball (Brou), Swin golf (Brou), agritourisme (la ferme de la Grand'Cour à Romilly-sur-Aigre).









B. L'OFFRE TOURISTIQUE IMPACTANT LE TERRITOIRE

Le territoire du Grand Châteaudun est un territoire fortement marqué par le patrimoine architectural existant avec la présence de châteaux et de cités médiévales et la présence de sites religieux d'intérêt.

Au niveau des espaces naturels, le territoire est marqué par la présence du Loir, des rivières de l'Ozanne, de la Conie, de l'Aigre autour desquelles un certain nombre d'activités sont développées (canoë, pêche, voile, jet ski, etc.). L'offre touristique s'étend au-delà du périmètre du PLUi-H du Grand Châteaudun, notamment au niveau des espaces naturels avec la présence du parc régional du Perche et au niveau culturel et patrimonial, avec la proximité de villes majeures telles que Chartres (musée des beaux-arts, Cathédrale, musée du vitrail etc.) ou Orléans (Cathédrale Sainte Croix, Crypte Saint Aignan, etc.)

L'offre de restauration

La restauration individuelle est composée d'une palette de tables intéressante pouvant répondre à tous types de clientèles et présentant une cuisine mettant parfois à l'honneur les produits locaux. Cependant, malgré la présence de deux maître restaurateurs à Châteaudun, ces établissements manquent de relais de communication assez forts afin d'attirer une clientèle extérieure.

Les salles de réunion et de réception

- *Le château de Montigny-le-Gannelon* : Capacité de 12 à 430 personnes, la plus grande du département dans un site patrimonial. Pas d'hébergement sur place.
- *Le Château de Villemesle à Boisgasson* : peut accueillir des réceptions jusqu'à 180 personnes en dîner assis et jusqu'à 250 personnes en cocktail dans ses salons de réceptions.
- *Châteaudun – « Les grottes du Foulon »* : Située sur le site touristique des Grottes su Foulon, la Vallée des Géodes est une salle panoramique ouverte. En configuration réunion, elle peut accueillir de 230 à 330 personnes pour des cocktails.
- *Le Château de Courtalain avec son orangerie :* propose des chambres d'hôtes et effectue des réceptions pour des mariages et des séminaires.
- *Le Moulin de Cloyes :* En bordure du Loir, ce moulin offre diverses salles pour l'organisation de réception.
- *Les écuries de La Rainville à Villampuy :* Au sein d'une très grande ferme restaurée, plusieurs salles, « La bergerie – 240 m² » ou encore « Les écuries – 160 m² » et la salle cocktail permettent l'organisation de réceptions, mariages et séminaires pour une capacité pouvant atteindre 450 convives.
- *La ferme des Roches à Unverre :* Dans l'enceinte d'une ferme restaurée, la structure dispose de 2 salles de 90 et 100 m². 44 lits sont proposés dans 11 chambres de 4 personnes dont 2 accessibles pour les personnes à mobilité réduite.
- *Le Gîte de la Tremblaye à Brou :* Cet équipement offre 2 salles de 140 et 70 m² pouvant accueillir 170 personnes. Concernant les couchages, 49 lits sont proposés. Tous types de manifestations, évènements et réceptions peuvent être organisés sur place.

Le territoire est bien couvert par cette offre diversifiée de salles de réception. La présence importante de châteaux offrant leur cadre prestigieux pour l'organisation de manifestations est spécifique au territoire.

Les différents styles et ambiances de l'offre permettent de répondre à des demandes variées. De grandes capacités sont offertes dans les châteaux tandis que des lieux insolites peuvent répondre à des demandes plus ciblées.

Certaines de ces salles, le moulin de Cloyes, la Ferme des Roches) disposent d'hébergements permettant de présenter un produit complet à une clientèle de plus en plus soucieuse des déplacements lors des réceptions.

Cette activité de réceptions est primordiale pour le Dunois dans la mesure où elle permet de générer des flux conséquents de clientèles sur l'ensemble de l'année.

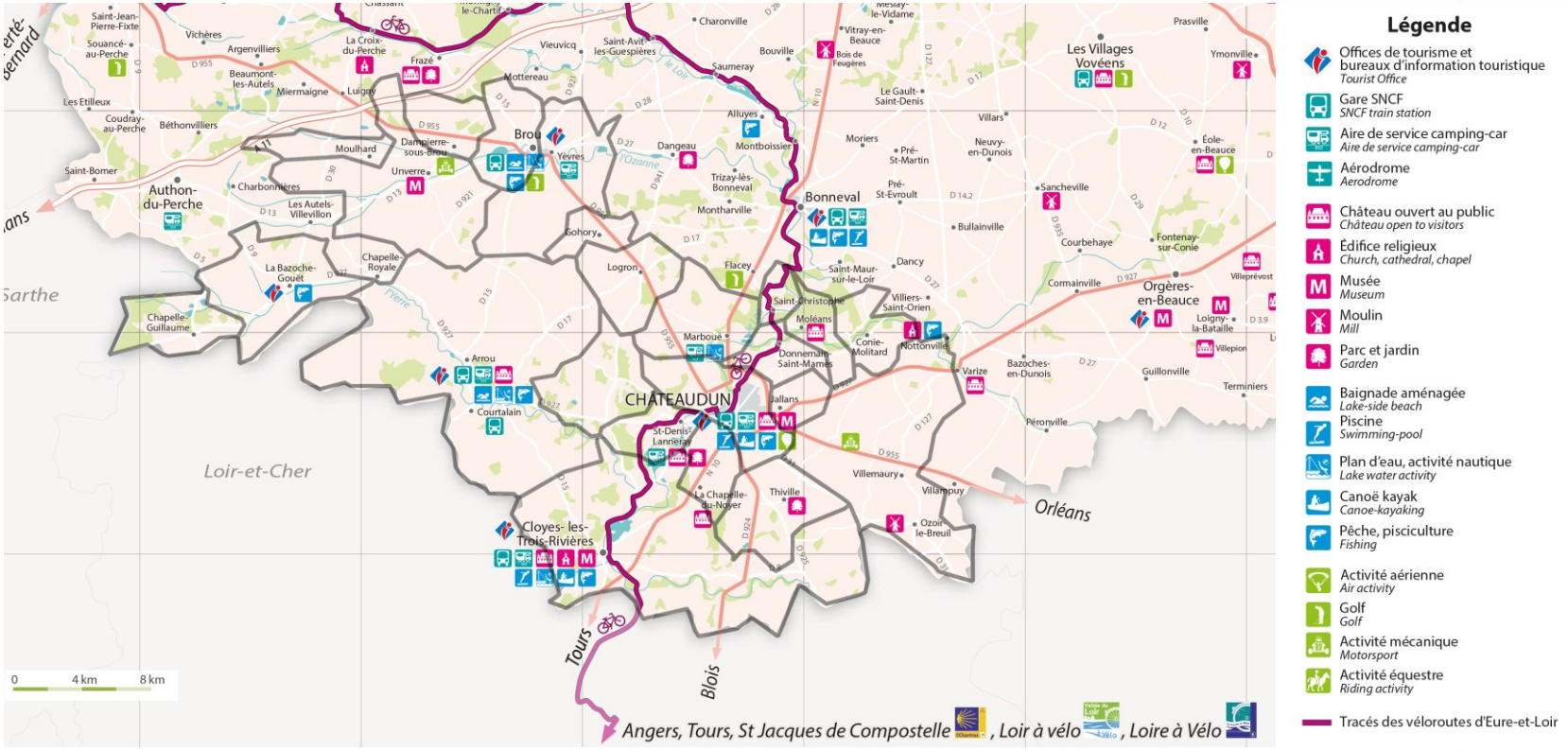
Les acteurs du tourisme local

Sur le territoire couvert par le PLUi-H du Grand Châteaudun, il existe 3 offices de tourisme : celui de Châteaudun, de Cloyes-sur-le-Loir, et de Brou, complété par 2 bureaux d'information touristique à La Bazoche-Gouët et sur la commune nouvelle d'Arrou.

Depuis plusieurs années, ces différentes entités travaillent ensemble. Des dispositifs comme le Pass' Découverte en Pays Dunois ont été mis en place afin de redynamiser le territoire et développer l'attractivité du territoire en augmentant les visites sur les différents sites partenaires ; fédérer les acteurs du territoire autour d'un projet touristique commun, et générer plus de flux d'échange entre les sites.

Ce Pass Découverte crée en 2014, a été mis en place pour la seconde année consécutive et rassemble 16 sites partenaires. Le principe est simple : la gratuité du Pass, s'obtient suite à l'achat d'une entrée plein tarif et permet par la suite d'obtenir des réductions sur les autres sites partenaires.





C. ENJEUX

ENJEUX

- Evoluer d'un territoire de passage à un territoire de destination
- Etre le moteur d'une destination touristique émergente.
- Qualifier, promouvoir et structurer le développement de l'offre touristique, en particulier, l'offre d'hébergement.
- Créer une identité propre au territoire, aujourd'hui rattachée à plusieurs concepts ou appellations : la Haute Vallée du Loir, la Vallée du Loir, le Perche. Un positionnement pérenne s'imposera afin de faciliter la lecture du territoire pour les clientèles touristiques.
- Faire valoir le Château de Châteaudun comme étant le premier château de La Loire en venant de Paris.
- Faire émerger une identité touristique autour de la Vallée du Loir
- L'identité de la destination doit reposer sur les tendances fortes actuelles : rapport à la nature, recherche de bien-être, d'authenticité et de convivialité. La préservation des espaces, la qualité paysagère, environnementale et architecturale seront des atouts distinctifs qu'il convient de valoriser dans une démarche de développement touristique durable.
- Améliorer qualitativement l'hébergement (labellisation Accueil à Vélo, Tourisme et Handicap, Qualité Tourisme) et adapter l'offre aux besoins des touristes (petits groupes, chambres d'hôtes, hébergement insolite, restauration légère…)
- Poursuivre la mise en réseau des acteurs du tourisme

X. LE DIAGNOSTIC AGRICOLE

A. ETAT DES LIEUX

Une activité très présente

(Source : Chambre d'agriculture 28)

La Région Centre Val de Loire est la première région céréalière de France et d'Europe. Avec 52 % de la surface agricole utile (SAU) consacrée aux céréales, la vocation de la région Centre Val de Loire ne se dément pas. Le blé couvre la moitié de cette surface et l'orge 20 %, offrant ainsi à la région Centre Val de Loire 13 % des surfaces nationales de céréales. Les oléo protéagineux (colza, tournesol, soja, pois, …) constituent le 2e poste de culture et occupe 19 % de la SAU régionale.



Le département d'Eure et Loir est situé au sud-ouest de la région parisienne. Son territoire d'une superficie de 593 000 ha s'étend largement dans le bassin parisien jusqu'à atteindre sur son flanc ouest le massif armoricain.

3 régions naturelles le caractérisent :

- La Beauce à l'est et au sud ;
- Le Thymerais-Drouais au Nord ;
- Le Perche à l'Ouest.

Le territoire du PLUi-H du Grand Châteaudun fait partie des entités agricoles de la Beauce Dunoise, de la Beauce Chartraine, du Faux Perche ainsi que du Perche.

La Beauce caractérisée par de vastes étendues de terres labourables fertiles propices à la céréaliculture est la région naturelle la plus importante.

Le Perche est une région coupée de collines et vallons. Son paysage originel de type bocager contrastant avec les vastes horizons de la Beauce est désormais moins présent suite à la conversion de l'agriculture locale à la céréaliculture. Toutefois les prés et prairies occupent encore une place importante, principalement dans les fonds des vallées et conservent au Perche une dimension de terre d'élection pour l'élevage.

Une activité très présente

(Source : Chambre d'agriculture 28)

Des terres agricoles au bon potentiel agronomique

La pédologie du département est caractérisée par la présence majoritaire de sols limoneux qui ont connu des évolutions différentielles en fonction de la topographie et du climat. On distingue 5 groupes principaux de sols aux niveaux de fertilité disparates mais dont les potentialités agronomiques, ont été augmentées grâce aux améliorations foncières. Des investissements importants ont en effet été consentis en équipements d'irrigation et en drainage au cours des cinquante dernières années. Le potentiel agricole a été valorisé également par la mise en place de procédures de premier et de second remembrements qui ont permis par le regroupement des parcelles, un développement prospère des systèmes d'irrigation.

Une agriculture orientée en grandes cultures et spécialisée dans les cultures de céréales et d'oléo-protéagineux

La surface agricole utile est constituée à 96 % de terres arables en Eure-et-Loir ce qui explique la spécialisation de l'agriculture locale dans les grandes cultures et plus particulièrement les cultures de céréales, d'oléagineux et de protéagineux. Chaque année, ces cultures dites « COP » occupent en moyenne 386 000 hectares, dont 288 000 ha pour les seules céréales, soit près de 86 % de la surface agricole utiles des exploitations du département.

Cette spécialisation permet également à l'Eure-et-Loir de figurer parmi les premiers départements producteurs de cultures COP. L'Eure-et-Loir est le 1er département producteur d'oléagineux, principalement de colza, et le 2ème producteur de céréales occupant le 2ème rang national pour la culture du blé dur et le 5ème pour la culture du blé tendre.

Des cultures diversifiées en Beauce grâce à l'irrigation

Développée à partir des années 1990, la culture de la pomme de terre s'étend désormais sur environ 8 000 hectares en Beauce. De même avec 141 000 hectares en 2015, les cultures semencières sont également très présentes et l'Eure-et-Loir est le premier département producteur de semences de pois potager et de potagères fines et le 3ème en céréales.

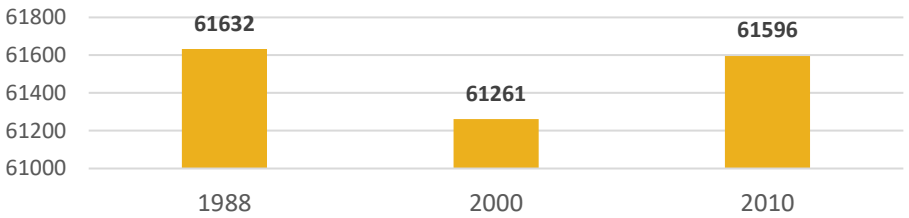
Des productions d'élevage localisées essentiellement dans le Perche

Les productions d'élevage sont principalement localisées dans le Perche à l'ouest du département. Si elles représentent une part modeste de l'activité agricole dans le département, elles n'en restent pas moins essentielles en termes d'occupation du territoire dans l'ouest du département.
Au cours des dernières décennies, l'orientation de plus en plus marquées de l'agriculture départementale vers la céréaliculture a entrainé un recul important de l'élevage traditionnel en système herbagé (élevage bovin et élevage ovin) tout en favorisant l'émergence des productions animales de type hors sol comme l'élevage porcin et l'aviculture.

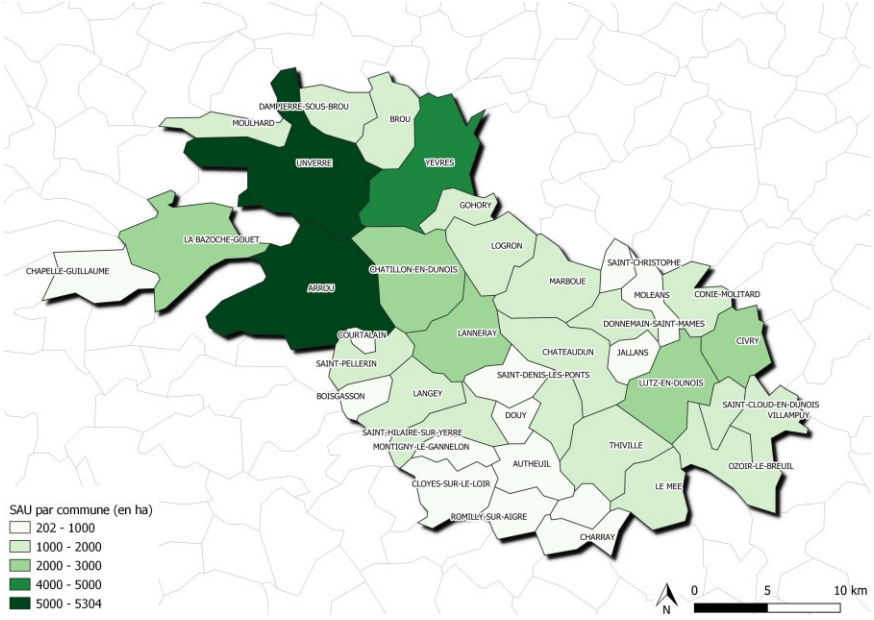
B. UNE AUGMENTATION DE LA SAU AU COURS DES DIX DERNIÈRES ANNÉES

La Surface Agricole Utilisée (SAU)

Evolution de la SAU sur le territoire
(Source : Agreste 2010)

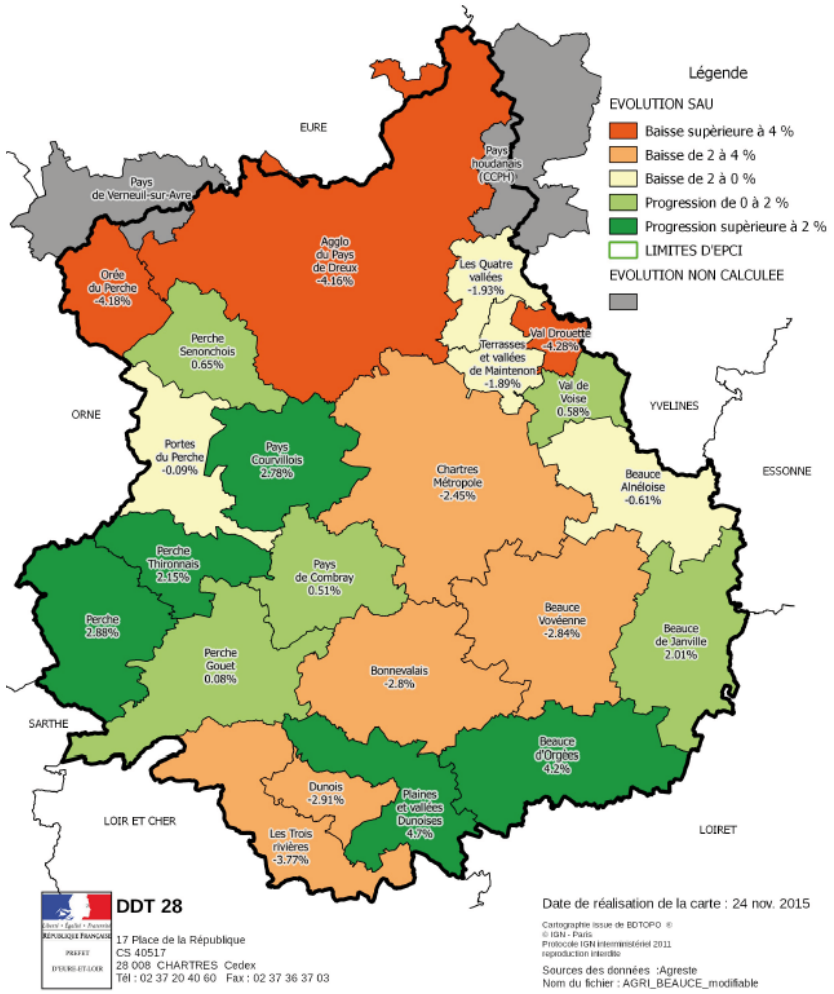


Depuis 1988, la Surface Agricole Utile du territoire connaît des variations. Après avoir diminuée entre 1988 et 2000, cette dernière est repartie à la hausse entre 2000 et 2010 passant de 61 261ha à 61 596 ha..



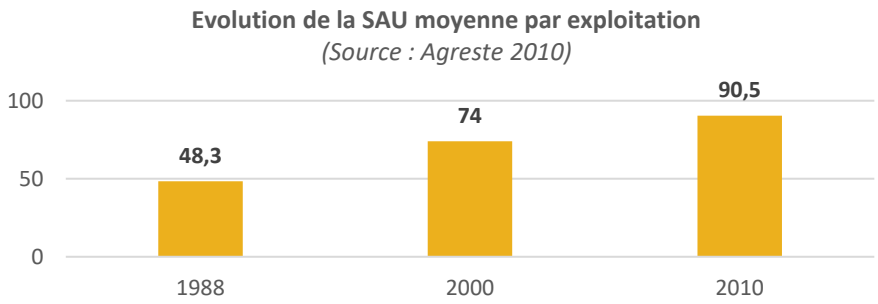
SURFACE AGRICOLE UTILE D'EURE-ET-LOIR

Taux d'évolution de la SAU par EPCI entre 2000 et 2010 en %
(limites 2015 des EPCI, Recensement général Agricole 2010)



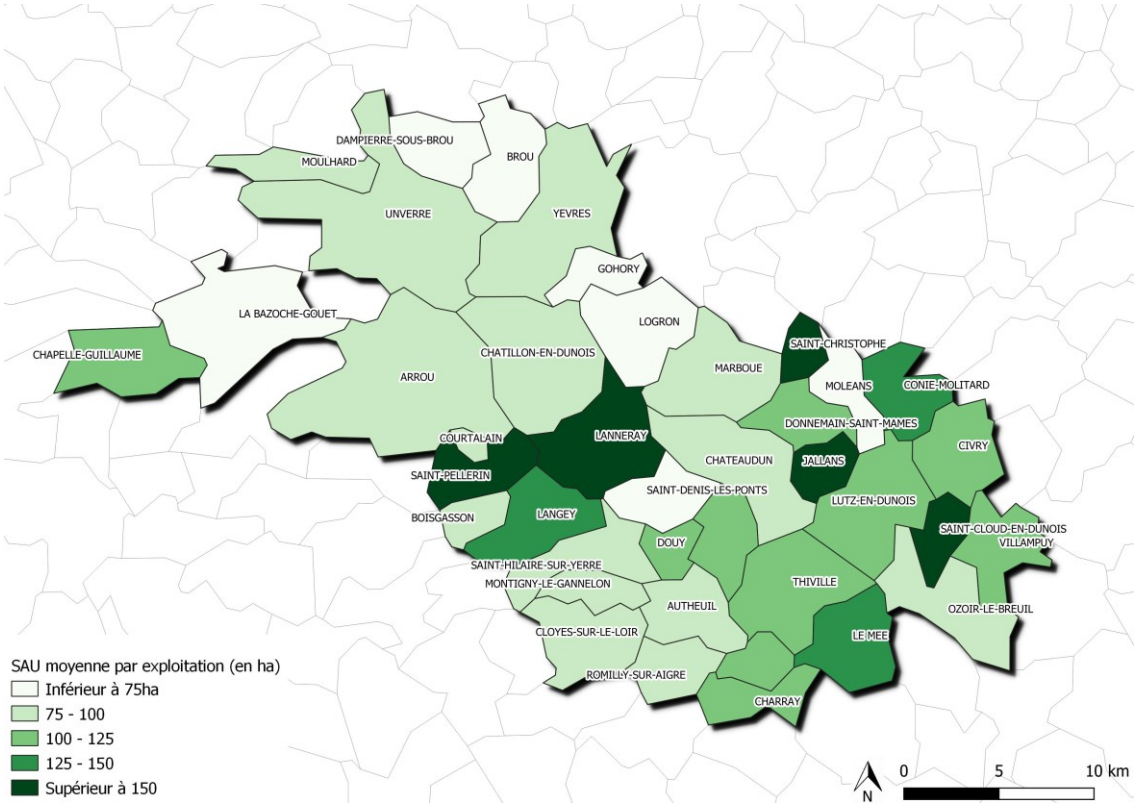
C. UNE SAU MOYENNE PAR EXPLOITATION EN HAUSSE

La Surface Agricole Utilisée (SAU) moyenne par exploitation



La SAU moyenne par exploitation est en constante augmentation depuis 1988. Sur la dernière période, elle a connu une hausse de 21,62% en passant de 74 Ha à 90,5 Ha entre 2000 et 2010.

Ainsi, des exploitations agricoles ont vu leur SAU croître par répartition des terres d'anciennes exploitations agricoles qui ont cessé leurs activités.

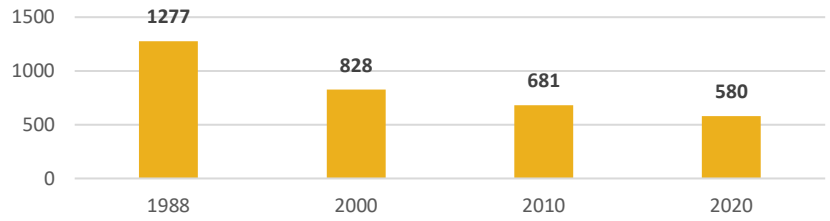


D. UNE BAISSE DU NOMBRE DE SIÈGES D'EXPLOITATION DEPUIS 1988

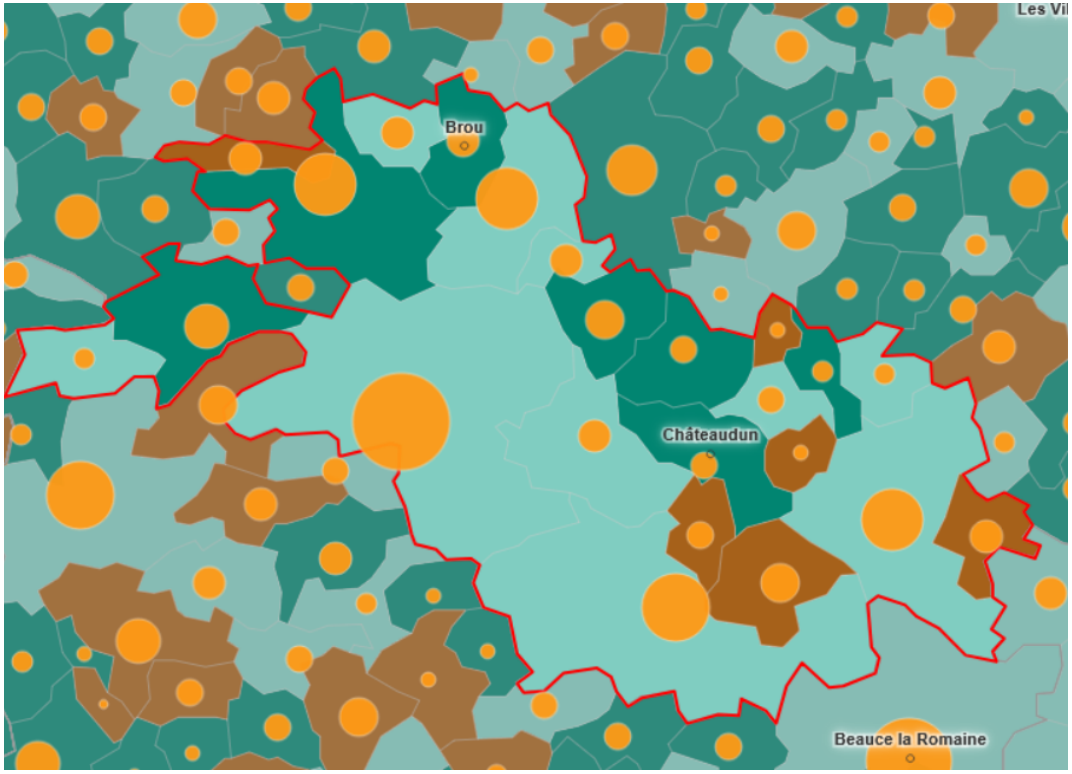
Les exploitations agricoles

Evolution du nombre de sièges d'exploitation sur le territoire

(Source : Agreste 2020)



Commune	Nombre d'exploitations en 2020	Taux d'évolution du nombre d'exploitations entre 2010 et 2020
Vald'Yerre	120	-2,4
La Bazoche-Gouet	31	-24,4
Brou	18	-43,8
La Chapelle-du-Noyer	10	11,1
Chapelle-Guillaume	7	-12,5
Châteaudun	11	-38,9
Cloyes-les-Trois-Rivières	66	-18,5
Conie-Molitard	6	-14,3
Dampierre-sous-Brou	15	-6,2
Donnemain-Saint-Mamès	9	-10
Gohory	14	-6,7
Jallans	5	0
Logron	21	-19,2
Marboué	13	-31,6
Moléans	6	-40
Moulhard	16	0
Saint-Christophe	3	0
Villemaury	56	-18,8
Saint-Denis-Lanneray	16	-15,8
Thiville	19	26,7
Unverre	54	-21,7
Villampuy	14	0
Yèvres	50	-10,7



Sur la période 1988-2020, le nombre de sièges d'exploitation est passé de 1 277 à 580, soit une baisse de 55%.

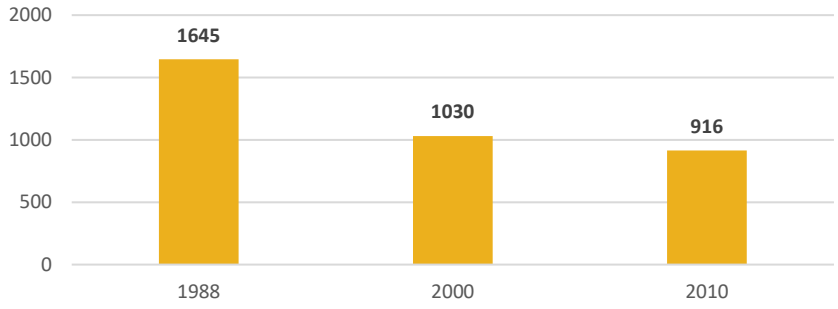
Entre 2010 et 2020 le taux d'évolution est plus faible : l tend à se stabiliser. Avec une baisse de 15%, le nombre de sièges passe de 681 à 580.

Les 580 sièges d'exploitations restants sur le territoire représentent 16% du nombre d'exploitations identifiées en Eure-et-Loir en 2020 (3 603 exploitations recensées).

E. UNE BAISSE DU NOMBRE D'UNITÉS DE TRAVAIL ANNUEL

Les Unités de Travail Annuel (UTA)

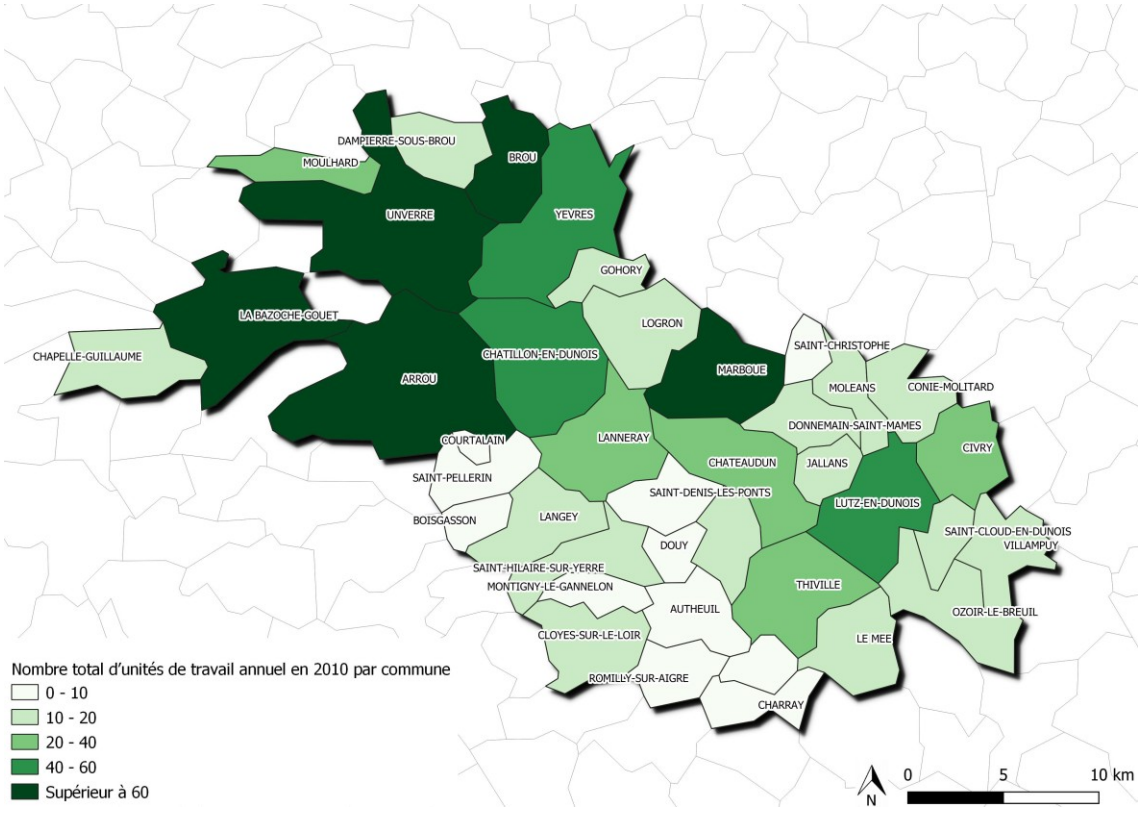
Evolution du nombre d'UTA par exploitation
(Source : Agreste 2010)



Le nombre d'UTA (Unité de Travail Annuel) des exploitations du territoire voit sa valeur fortement décroître (-56%) entre 1988 et 2010. Sur la dernière période, la baisse est plus faible (-11%). Avec 114 UTA en moins par rapport à l'année 2000, le nombre d'UTA en 2010 sur le territoire est de 916.

Cette baisse du nombre de salariés est à corréler avec la mécanisation des pratiques agricoles qui permet un maintien de l'activité même avec un nombre de salariés qui diminue. Plus largement, cette diminution du nombre de salariés est rendue possible par la disponibilité d'une énergie abondante (pétrole essentiellement) dont la rentabilité énergétique permet un maintien des capacités de production au détriment du nombre de salariés, qui lui diminue. Il ne faut cependant pas oublier que la main d'œuvre familiale a toujours été très présente dans l'activité.

Par ailleurs, cette baisse du nombre de salariés agricoles est à mettre en parallèle avec la diminution du nombre d'exploitations.



F. UNE BAISSE DU NOMBRE DE SIÈGES D'EXPLOITATION DEPUIS 1988

Les chefs d'exploitation et de coexploitants

Selon l'INSEE, le chef d'exploitation est la personne physique qui assure la gestion courante de l'exploitation. Dans le cas d'une forme sociétaire, où plusieurs personnes peuvent remplir cette fonction, on retient celle qui assure la plus grande part de responsabilités, les autres étant définies comme coexploitants.

En 2010 la part de chefs d'exploitation et coexploitants de plus de 40 ans est de 84,2%. La part des jeunes chefs d'exploitation est légèrement plus faible sur le territoire (15,8% en 2010) comparativement au niveau départemental (16,5%). Sur la période 2000-2010, la part des moins de 40 ans parmi les chefs d'exploitation et coexploitants a diminuée de 5,2%.

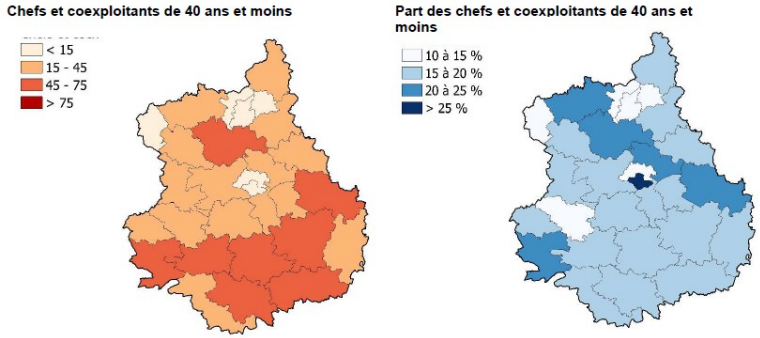
A l'échelle de l'Eure-et-Loir les chefs et co-exploitants de 40 ans et moins représentent 18,5 % de l'ensemble des 5 128 chefs et co-exploitants.

C'est en Eure-et-Loir qu'ils sont le moins représentés, la moyenne régionale s'établissant à 20%.

Ils exploitent près de 132 380 hectares de SAU, ce qui représente 29% de la SAU départementale. Cette proportion est la plus faible des départements de la région dont la moyenne s'établit à 34%.

Plus des deux tiers (68%) gèrent de grandes exploitations, ce qui est supérieur à la moyenne régionale de 65%.

La surface agricole moyenne valorisée par ces jeunes chefs atteint ainsi près de 140 hectares, contre 104,3 hectares pour la moyenne départementale.

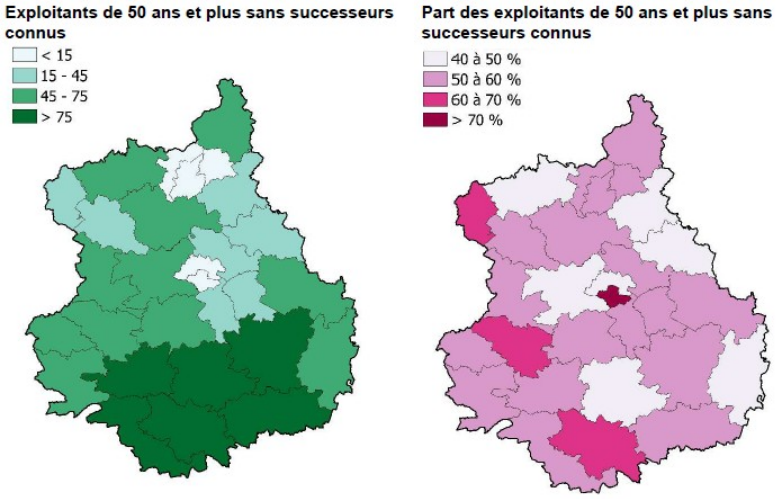


Parmi ces chefs d'exploitations une part non négligeable n'ont pas de successeurs connus.

A l'échelle de l'Eure-et-Loir, les chefs de plus de 50 ans sans successeurs connus sont au nombre de 1 447 et exploitent 119 152 hectares, soit presque la moitié des surfaces détenues par les chefs d'exploitation de cette tranche d'âge, ou 26,4 % de la SAU départementale.

La situation est toutefois meilleure en Eure-et-Loir que dans le reste de la Région Centre Val de Loire où cette moyenne est de 29 %.

Le Grand Châteaudun concentre de nombreuses communes où le nombre d'exploitants de 50 ans et plus sans successeurs est le plus important.



Source : Etude sur l'installation des jeunes agriculteurs – DDT 2013

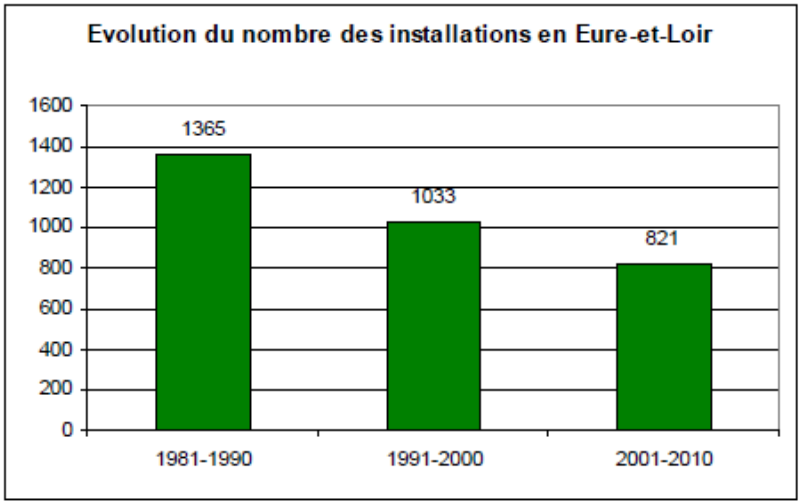
G. L'INSTALLATION DES AGRICULTEURS

Une tendance à la baisse des installations

Depuis 1980, 3 367 chefs ou co-exploitants se sont installés en Eure-et-Loir, ce qui représente 17% des 19 800 chefs ou co-exploitants installés dans le Centre Val de Loire.

L'évolution des installations dans le département marque une nette tendance à la baisse. En effet, en 1980, on dénombrait 148 installations pour seulement
47 en 2010. En comparant le volume des installations par période, la baisse est de -20,5% entre 2001-2010 et 1991-2000 et de -24,3% entre 1991-2000 et
1981-1990.

Cette évolution est similaire à celle de la Région dont le nombre d'installations est passé de 918 à 296. Le rythme de cette diminution est de 3,7% chaque année, ce qui équivaut en moyenne à 12 unités.
Ce fléchissement est discontinu, en lien avec des éléments conjoncturels : mise en place des aides directes en 1993, application du découplage des aides en 2006, crise économique de 2009, rénovation du dispositif des aides à l'installation, ...
Cependant, il est principalement dû aux difficultés d'accès au foncier et à l'augmentation du coût des reprises (forte concurrence).



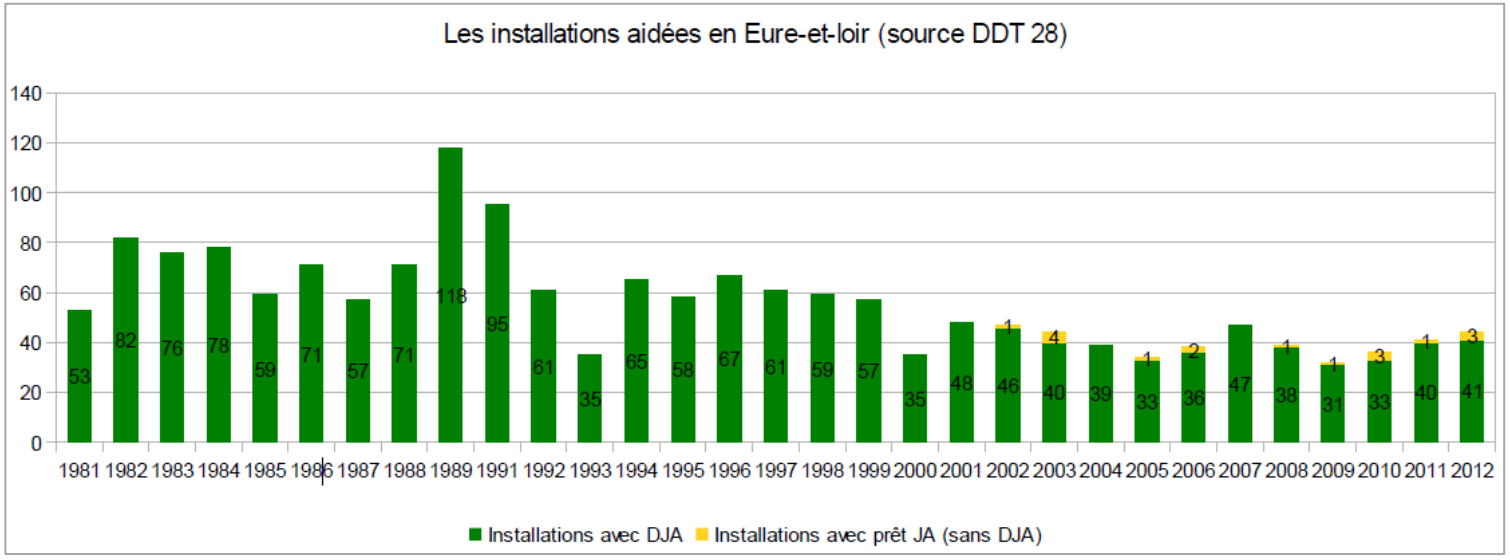
Il s'agit des exploitants présents en 2010. Les exploitations installées mais qui n'existent plus n'ont pas été recensées. Par conséquent, le nombre d'installations est sous-estimé.

G. L'INSTALLATION DES AGRICULTEURS

Une majorité de jeunes chefs installés avec des aides

Concernant les exploitants de 40 ans et moins présents en 2010 en Eure-et-Loir, 57% se sont installés en bénéficiant d'une dotation jeune agriculteur (DJA). Cette part est plus importante que dans le reste de la région dont la moyenne est de 55%.

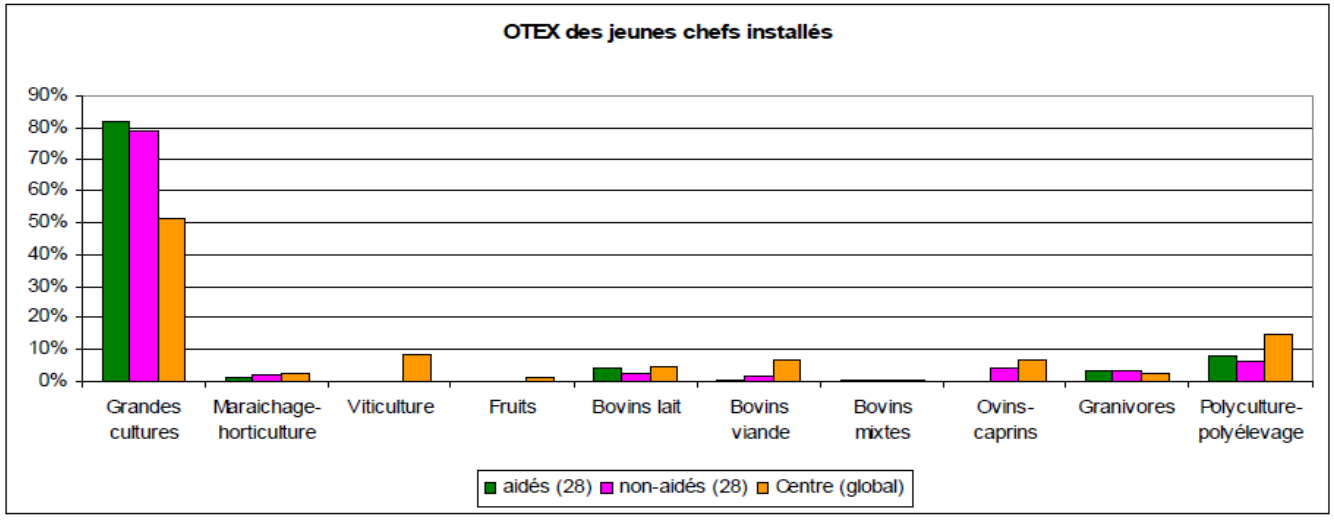
Une augmentation continue du nombre d'installations aidées depuis 2009.
Le graphique ci-dessous comptabilise les dossiers instruits en DDT 28 et auparavant en DDAF 28, depuis 1981.
Sur la période, on observe une diminution du nombre des installations aidées qui est passé de 74 /an en moyenne dans les années 1980 à 40 /an dans les années 2000. Le minimum a été atteint en 2009 avec 31 DJA attribuées.
Toutefois, le nombre d'installations aidées en Eure-et-Loir connaît une hausse depuis 2009, après une baisse de 2007 à 2009.
C'est le seul département de la Région où cette dynamique positive a été observée.



G. L'INSTALLATION DES AGRICULTEURS

Les jeunes chefs installés avec les aides sont très majoritairement des hommes qui gèrent de grandes exploitations. Ainsi, ils valorisent 88 404 hectares dans le département. La superficie moyenne par exploitation atteint 163 hectares, c'est-à-dire presque 60 hectares de plus que la moyenne des exploitations du département.

L'orientation technico-économique est majoritairement axée sur les grandes cultures (82%) et est très proche de l'ensemble des jeunes chefs.



Source : Etude sur l'installation des jeunes agriculteurs – DDT 2013

Les jeunes chefs installés sans les aides, au nombre de 407, sont majoritairement des hommes mais dans une plus faible proportion que ceux installés avec les aides (72% contre 93% pour les installations aidées).
La moitié d'entre eux possèdent de grandes exploitations (52%), ce qui est nettement moindre que pour ceux installés avec les aides (80%).

Ils valorisent 43 973 hectares, soit 33% de la surface exploitée par les jeunes chefs. La superficie moyenne exploitée est de 108 hectares, soit un différentiel de 55 hectares (en moins) par rapport aux installations aidés. Ces résultats sont similaires à ceux de la région.

Enfin, ils apparaissent surreprésentés par rapport à l'ensemble des jeunes chefs dans les orientations ovins-caprins, maraîchage et bovins viande.

H. LES ORIENTATIONS TECHNICO-ÉCONOMIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Trois grands types d'exploitations dominent toujours dans l'agriculture Eurélienne : les exploitations mixtes de culture-élevage, les unités spécialisées en grandes cultures et les élevages bovins.

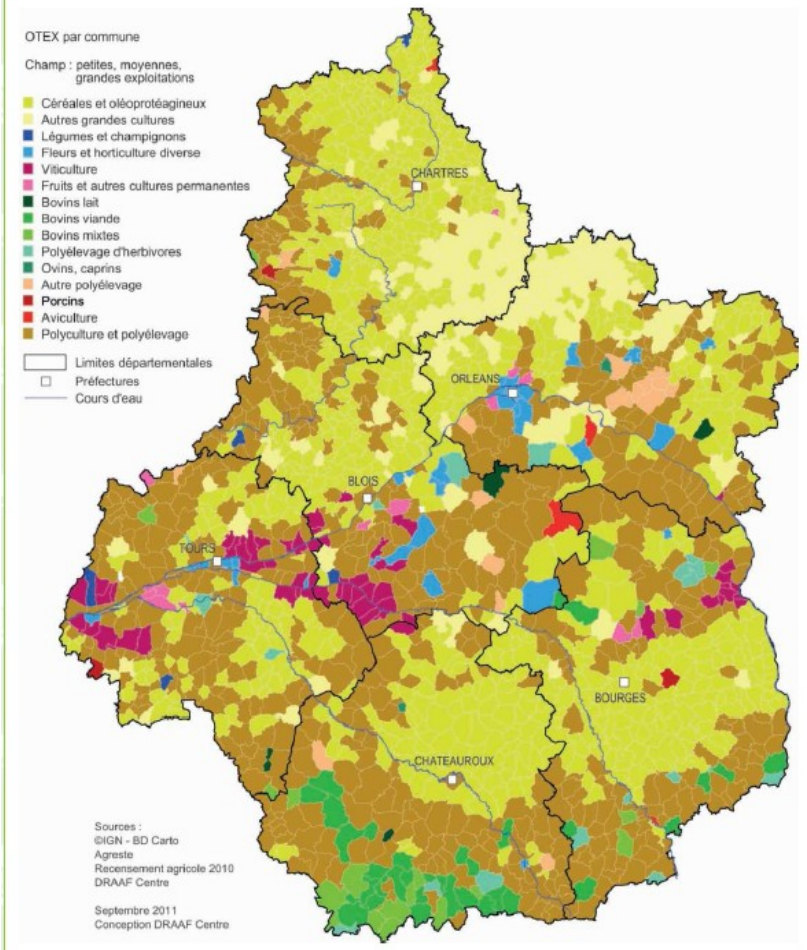
A l'échelle du territoire la majorité des communes ont une orientation technico économique de type céréales et oléoprotéagineux. Avec une majorité de céréales ce type de culture représente environ 65% de la SAU du territoire. La part des oléagineux dans la SAU est légèrement inférieure à celle du département (20,8% sur le territoire contre 22,1% au sein du département.

Les autres communes du territoire pratiquent principalement la polyculture et le polyélevage. Dans une proportion moindre on retrouve également des cultures générales et des fleurs et horticultures diverse.

La part des surfaces toujours en herbe représente en 2010, 4,4% de la SAU sur le territoire du Grand Châteaudun contre 3,3% au sein du département.

Le nombre d'unité de gros bétail en 2010 est estimé à 13 253 soit 17% du cheptel départemental.

L'orientation technico-économique des exploitations agricoles en 2010



I. L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE EN EURE-ET-LOIR

L'Agriculture Biologique comptabilise en France 25 467 exploitations et 1 060 756 ha (soit 3,93 % des surfaces agricoles utiles) dont 12 % sont en conversion*. Entre 2007 et 2013, le nombre d'exploitations est passé de 11 978 à 25 467 alors que sur la période précédente 2002-2007, l'évolution s'était limitée à un accroissement de 685 exploitations. L'agriculture biologique connaît donc un développement important ces dernières années.

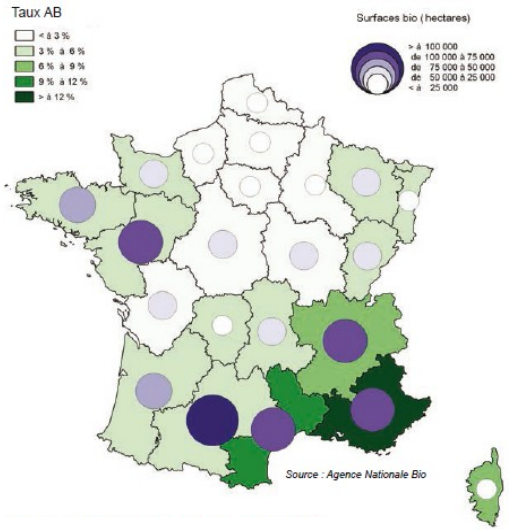
La région Centre Val de Loire occupe la 12ème place avec 39 068 hectares (33 968 certifiés et 5 101 en conversion), mais la 7ème place en termes de surfaces de céréales bio. Les 10 341 hectares qui y sont consacrés représentent plus d'un quart des surfaces converties de la région.

Avec 1 452 hectares, les oléagineux affichent une augmentation de près de 30% par rapport à 2012, largement au-dessus de la tendance nationale (+ 10 % contre 6 % pour la France). A l'inverse, les protéagineux accusent un recul de 13 % même si la Région concourt à hauteur de 11 % de la production nationale.

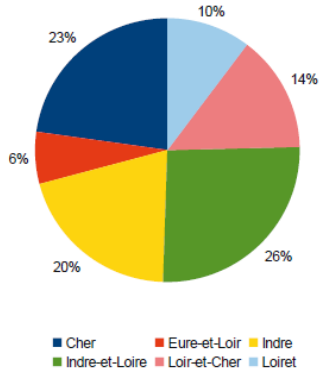
L'Eure-et-Loir représente 6 % des surfaces certifiées de la région Centre Val de Loire, soit 2 487 hectares sur les 33 968 hectares.

**Les surfaces en conversion sont les surfaces en 1ère et 2ème année de production AB pour les cultures annuelles.*

L'agriculture biologique en France en 2013



Part de chaque département en agriculture biologique

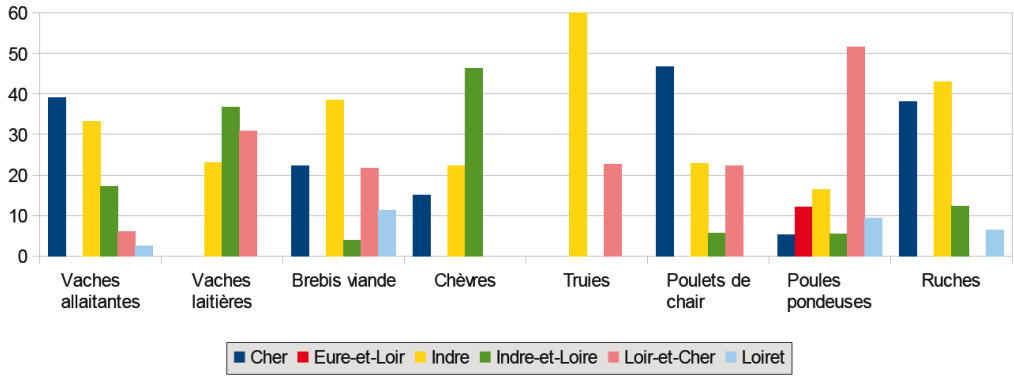


I. L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE EN EURE-ET-LOIR

Les productions végétales

Au sein de la région Centre Val de Loire, l'Eure-et-Loir se singularise par une moindre proportion de ses terres dédiées à l'agriculture bio. Avec un taux sous la barre des 1 %, il est l'un des moins élevé de France. Ainsi, le département fournit 2,76 % des productions végétales bio de la région mais représente 20 % des surfaces arables régionales.

Le Pays Dunois compte en 2013, 5 communes où un producteur biologique exerce (Bonneval, Pré-Saint-Evroult, Dancy, Sancheville et la Commune nouvelle d'Arrou) et une commune où deux producteurs biologiques exercent (Saint-Hilaire-sur-Yerre).



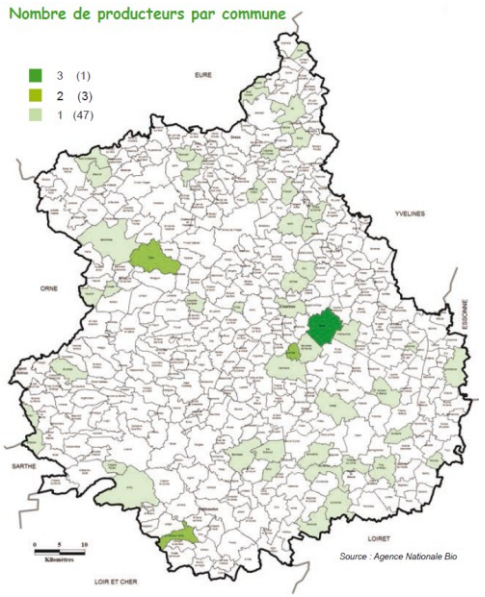
Les productions animales

Si au niveau national, un exploitant bio sur trois est éleveur en 2013, ces chiffres sont surtout concentrés dans quelques régions.

La région Centre Val de Loire se démarque nettement, affichant des taux relativement plus modestes.

A l'intérieur même de la région Centre Val de Loire, de grandes disparités existent. Tandis que la plupart des départements de la région pratiquent le poly-élevage, l'Eure-et-Loir s'est spécialisé dans l'élevage de poules pondeuses.

L'Eure-et-Loir est en effet en troisième position au niveau régional dans ce domaine.



J. L'AGRICULTURE NUMÉRIQUE

Leader en matière d'usage numérique et de très haut débit, l'Eure-et-Loir se positionne à la fois comme département novateur tout en renforçant ses partenariats avec des organismes publics et privés. Les projets présents et passés ne sont que le commencement d'une révolution. Si le développement des infrastructures est essentiel à la transition numérique, le développement des usages et l'accompagnement des territoires, et de ses acteurs, aux nouvelles pratiques l'est au moins tout autant.
Conscient des enjeux majeurs que représente cette transition numérique, le Conseil départemental, via le Lab28, s'engage à développer l'économie collaborative et numérique, sensibiliser les Euréliens aux nouveaux usages, encourager l'innovation et favoriser l'émergence des E-services.

10 000 m² au service de l'innovation numérique agricole et de la formation continue

Cofinancé principalement par l'Etat, la Région, le Département, l'Europe et le lycée de Nermont, ce campus se veut ambitieux et innovant. Son but est de regrouper étudiants et jeunes entreprises sur un même lieu au cœur du Pays Dunois. Du prototypage aux tests grandeur nature, il s'annonce comme un véritable « incubateur de startups » dans le domaine de l'E-Agriculture eurélienne.

Le campus est doté de la fibre optique sur une surface totale d'environ 10 000 m² et se compose de :

- Pôle de prototypage « FarmLab » une première en France
- Terrain de proximité pour effectuer des tests grandeur nature.
- Espace de Coworking et bureaux individuels
- Amphithéâtre
- Espaces pour les visio-conférences
- Hébergement de proximité
- Showroom
- Village de start-up labellisé by CA (espace de coworking, bureaux, visio conférences, place du village,…)

Les activités de formations du lycée de Nermont en lien avec les nouveaux enjeux de l'agriculture sont confortées et développées avec notamment :

- Bac. Pro. Conduite et Gestion de l'Exploitation Agricole
- Bac. Sciences et Technologies de l'agronomie et du Vivant
- Bac. Pro SAPAT (Services aux personnes et aux territoires)
- BTSA Agronomie et productions végétales
- BTSA ACSE (Analyse et conduite des systèmes d'exploitation
- BTS/ BTSA des systèmes numériques, informatiques et réseaux (SNIR)

CAMPUS Les Champs du Possible

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

En 2018, 722 exploitants sont recensés sur la CC du Grand-Châteaudun.

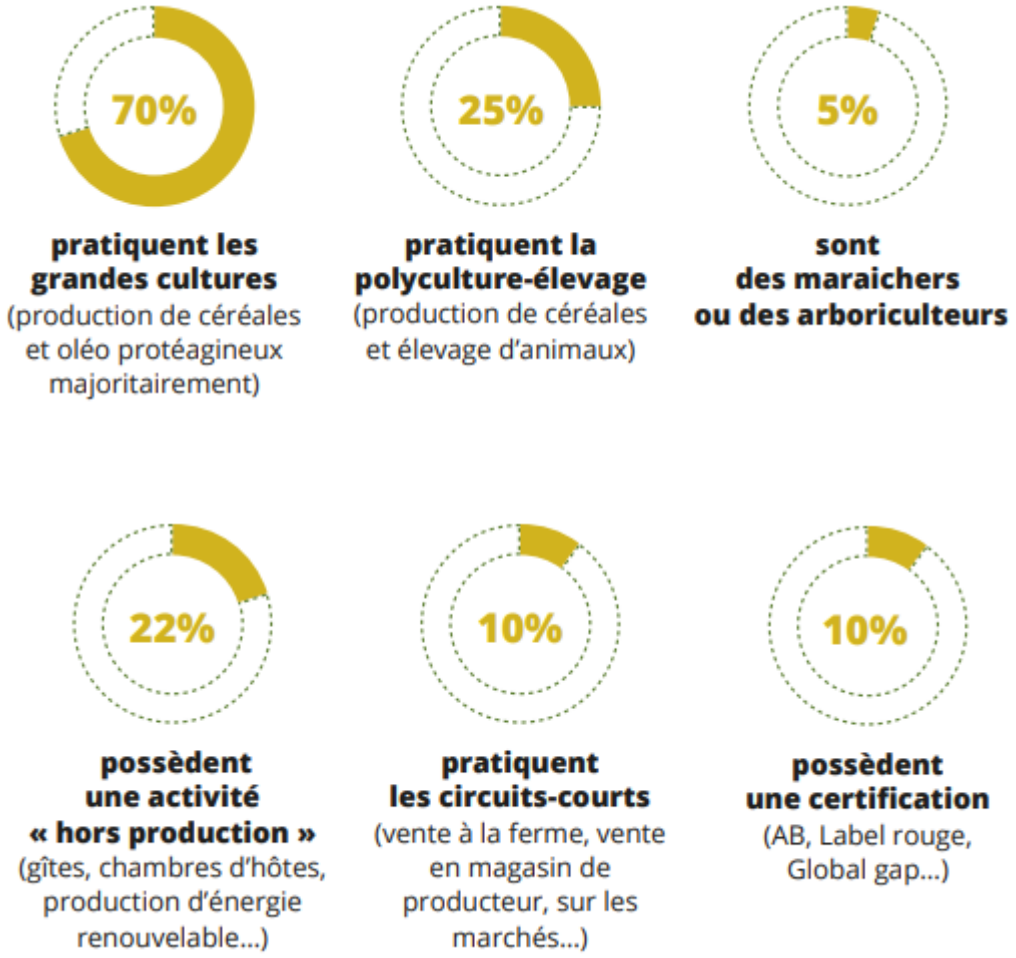
- Autheuil : 8 exploitations
- Boisgasson : 6 exploitations
- Brou : 22 exploitations
- La Chapelle Guillaume : 6 exploitations
- Charray : 3 exploitations
- Châteaudun : 16 exploitations
- Chatillon en Dunois : 26 exploitations
- Civry : 12 exploitations
- Cloyes-les-trois-rivières : 15 exploitations

Liste non exhaustive

Un questionnaire agricole a été adressée courant 2020 à 526 exploitants agricoles ayant leur sièges au sein de la communauté de communes afin de mieux connaitre l'activité agricole du territoire et d'identifier les secteurs de projets.

Sur les 526 exploitants sollicités, 174 ont retournés le questionnaire complétés (questionnaire présenté sur les pages suivantes).

Les données suivantes proviennent ainsi du recensement complémentaires mené par la communauté de commune.
Le territoire du Grand Châteaudun accueille une diversité d'exploitations.
70% des exploitations se démarquent et pratiquent de grandes cultures, quand 25% d'entre elles sont en polyculture et élevages et 5% sont des exploitations maraichères ou des arboriculteurs. Certaines exploitations (10%) font d'ailleurs l'objet de certifications (Agriculture Biologique, Label Rouge etc.) et ont une dynamique de circuits-courts (vente directe à la ferme, magasins de producteurs, marchés locaux etc).



K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

QUESTIONNAIRE AGRICOLE PLUiH – Communauté de communes du Grand Châteaudun

La carte peut être utilisée en complément des réponses aux questions

STRUCTURE ET EXPLOITANTS

	Chef d'exploitation ou associé 1
Prénom Nom	
Année de naissance	
Activité sur l'exploitation	❒ Titre principal (votre revenu provient principalement de l'activité agricole) ❒ Titre secondaire

❒ Individuelle ou ❒ Société : nombre d'associés exploitants : .....

Dénomination sociale : .....

Adresse du siège d'exploitation : .....

SAU totale de l'exploitation : ..... en ha			
Superficie dans la communauté de communes	Superficie hors communauté de communes	Superficie louée à un tiers	Superficie en pleine propriété
.....ha	.....ha	..... ha	..... ha

Avez-vous de la main d'œuvre sur l'exploitation ? *(préciser le nombre de personne)*

❒ Associés ou chef d'exploitation : ..... personne(s) ❒ Familiale
❒ Salarié permanent : ..... personne(s) ❒ Salarié saisonnier : ..... Personne(s)

ETAT DES LIEUX

PRODUCTIONS

❒ Elevage *(précisez le nombre de têtes)*	❒ Grandes cultures / Céréales	❒ Autres cultures
❒ Aviculture..... ❒ Ovins..... ❒ Bovin Lait..... ❒ Caprins ..... ❒Bovin viande ..... ❒ Chevaux ..... ❒ Porcs ..... ❒ Canins..... ❒ Autres :	Détails :	❒ Maraichage- Légumes ❒ Horticulture-pépiniériste ❒ Viticulture ❒ Arboriculture- Vergers ❒ Autres : .....

Votre exploitation est-elle soumise à régime particulier :

❒ Règlement sanitaire départemental (RSD)
❒ Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :
→ ❒ ICPE enregistrement ❒ ICPE déclaration ❒ ICPE autorisation
❒ Aucun

Quel est votre système de production agricole :

❒ Agriculture conventionnelle ❒ Agriculture biologique
❒ Agriculture raisonnée ❒ Autres : *Précisez* .....

Possédez-vous une certification officielle? *(AB, Label Rouge, CRC, AOP, autres)*: Précisez.....

Les données issues du questionnaire sont confidentielles et serviront uniquement à la réalisation du diagnostic

Possédez-vous des prairies ? ❒ Oui, quelles surfaces ? ..... ❒ Non

Possédez-vous des parcelles concernées par une MAEC (mesure agro-environnementale et climatique) ?
❒ Oui, quelle(s) référence(s) cadastrale(s) ?..... ❒ Non

COMMERCIALISATION

Réalisez-vous la transformation de vos produits ?

❒ Oui à la ferme, lesquels.....
❒ Oui en sous-traitance, lesquels .....
❒ Non

Pratiquez-vous les circuits courts ? ❒ Oui ❒ Non

Si oui, lesquels : ❒ Cantine/Restauration collective ❒ Vente à la ferme ❒ Marchés

❒ Magasin/Point de Vente Collectif ❒ Autre : *Précisez* .....

BÂTIMENTS

Vos bâtiments d'habitation sont-ils situés sur le site du siège d'exploitation ? ❒ Oui ❒ Non

→ En êtes-vous :
❒ Propriétaire
❒ Locataire
❒ Autre : Précisez .....

Vos bâtiments d'exploitation sont-ils :
❒ Regroupés sur le siège d'exploitation
❒ Regroupés sur un autre site : *précisez l'adresse complète*.....

→ En êtes-vous :
❒ Propriétaire
❒ Locataire
❒ Autre : *Précisez* .....

DÉPLACEMENTS

Circulation sur les routes et carrefours :
❒ Aucun problème ❒ Circulation difficile : *indiquez les lieux qui posent problème*.....
.....

Traversée de bourg ou de hameaux :
❒ Aucun problème ❒ Circulation difficile : *indiquez les lieux qui posent problème*.....
.....

A quelle distance se situe la parcelle la plus éloignée de votre siège d'exploitation ?.....kms

ACTIVITÉS HORS PRODUCTION

Avez-vous des activités hors production sur votre exploitation ?

❒ Gîte rural ❒ Chambres d'hôtes ❒ Salle de réception ❒ Ferme auberge ❒ Camping à la ferme

❒ Entreprise travaux agricoles ❒ Ferme pédagogique ❒ Pension de chevaux ❒ Production d'énergie

❒ Autres.....

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

QUESTIONNAIRE AGRICOLE PLUiH – Communauté de communes du Grand Châteaudun

La carte peut être utilisée en complément des réponses aux questions

VOS PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Avez-vous des besoins ou des projets pour vos bâtiments d'exploitation ?

❒ Projet d'amélioration/modification : *Précisez* .....
❒ Projet d'extension : *Précisez*.....
  ❒ Quelle surface ?.....
  Localisez le(s) projet(s) sur un plan ou indiquez les références cadastrales de(s) la parcelle(s) concernée(s).....
  .....
❒ Projet de construction nouvelle :
  ❒ Quel usage et quelle surface envisagés ?.....
  Localisez le(s) projet(s) sur un plan ou indiquez les références cadastrales de(s) la parcelle(s) concernée(s).....
  .....
❒ Projet de changement de destination d'un bâtiment
  ❒ Quel en est l'usage actuel ?.....
  ❒ Quel en sera l'usage futur ?.....
  Localisez le(s) projet(s) sur un plan ou indiquez les références cadastrales du/des bâtiment(s) concerné(s).....
  .....
❒ Aucun projet

Envisagez-vous de faire évoluer votre exploitation ?

❒ Modification du système de production (passage à l'agriculture raisonnée ou biologique, diversification de vos productions, autres....)
❒ Augmentation de la SAU : *précisez la surface recherchée* .....
❒ Diminution de la SAU : *précisez la surface laissée*.....
❒ Arrivée d'un nouvel associé
❒ Départ d'un associé
❒ Développement des circuits-courts : *Précisez* ❒ Cantine/Restauration collective ❒ Vente à la ferme ❒ Marchés
❒ Magasin/Point de Vente Collectif ❒ Autre : *Précisez* .....

❒ Développement d'une activité hors production :
Précisez ❒ Gîte rural ❒ Chambres d'hôtes ❒ Salle de réception ❒ Ferme auberge
❒ Camping à la ferme ❒ Entreprise travaux agricoles ❒ Ferme pédagogique
❒ Pension de chevaux ❒ Production d'énergie ❒ Autres.....
❒ Autres : Précisez .....

Envisagez-vous de prendre votre retraite dans les 5 prochaines années : ❒ Oui ❒ Non

Si oui, quel est le type de transmission envisagée ?
❒ A un membre de la famille ❒ Transmission non encore définie
❒ A un tiers connu ❒ Autres, Précisez .....

Si oui, quel sera l'avenir des bâtiments d'habitation ?
❒ Déménagement/revente au repreneur
❒ Pas de déménagement
❒ Pas défini

Si oui, quel sera l'avenir des bâtiments d'exploitation ?
❒ Repris par le repreneur
❒ Maintien des bâtiments en propriété pour changement de destination
❒ Pas défini

Les données issues du questionnaire sont confidentielles et serviront uniquement à la réalisation du diagnostic

QUELLES SONT VOS ATTENTES/VOS CRAINTES VIS A VIS DU PLUi ? :.....
.....
.....
.....
.....

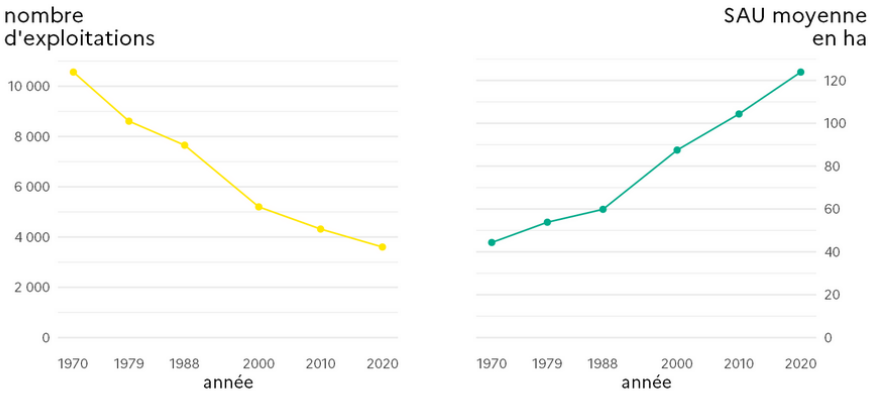
Territoire de la communauté de communes du Grand Châteaudun :



K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Mise à jour des données RGA 2020 – Département Eure et Loir *(données CC Grand Châteaudun non encore publiées)*

Évolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne
Eure-et-Loir



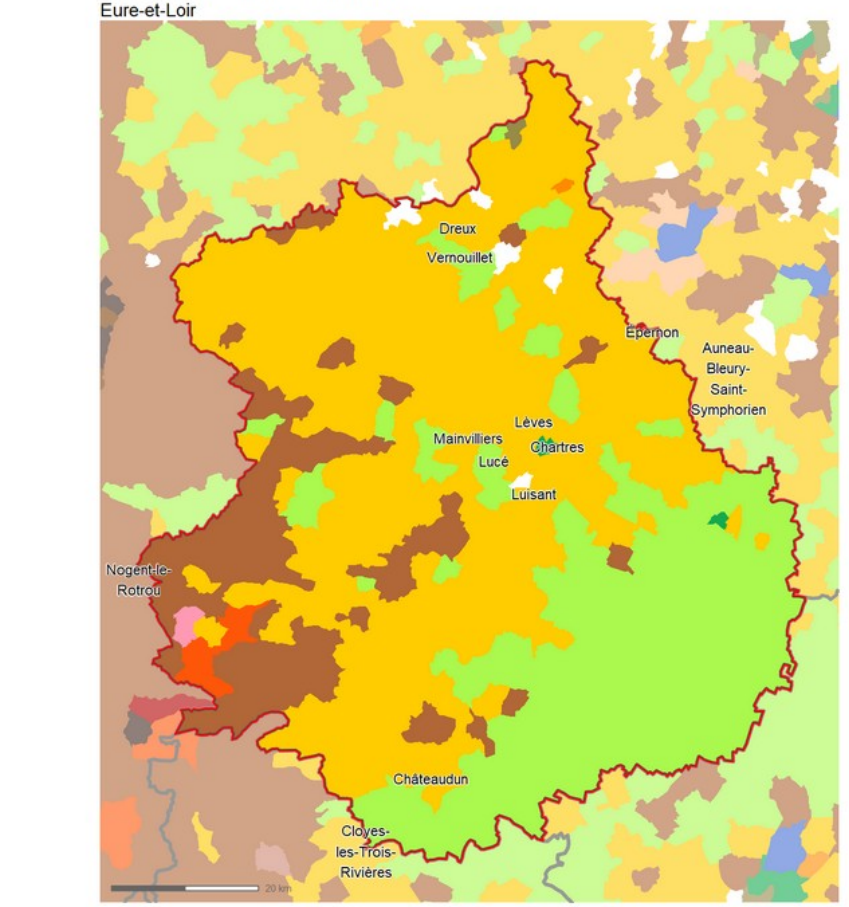
source : Agreste – recensements agricoles 1970-2020

Dimension économique
Eure-et-Loir

	exploitations		SAU (ha)		UGB		ETP		PBS (k€)
	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2010	2020	2020
total exploitations	**4 318**	**3 603**	**450 574**	**446 392**	**77 676**	**66 358**	**5 272**	**4 633**	**661 082**
microexploitations	833	484	6 690	4 852	1 354	885	263	255	3 700
petites	1 045	766	65 045	49 057	5 655	3 625	1 016	692	50 836
moyennes	1 759	1 531	239 651	213 493	22 469	16 324	2 293	1 907	251 765
grandes	681	822	139 187	178 990	48 197	45 524	1 700	1 779	354 781

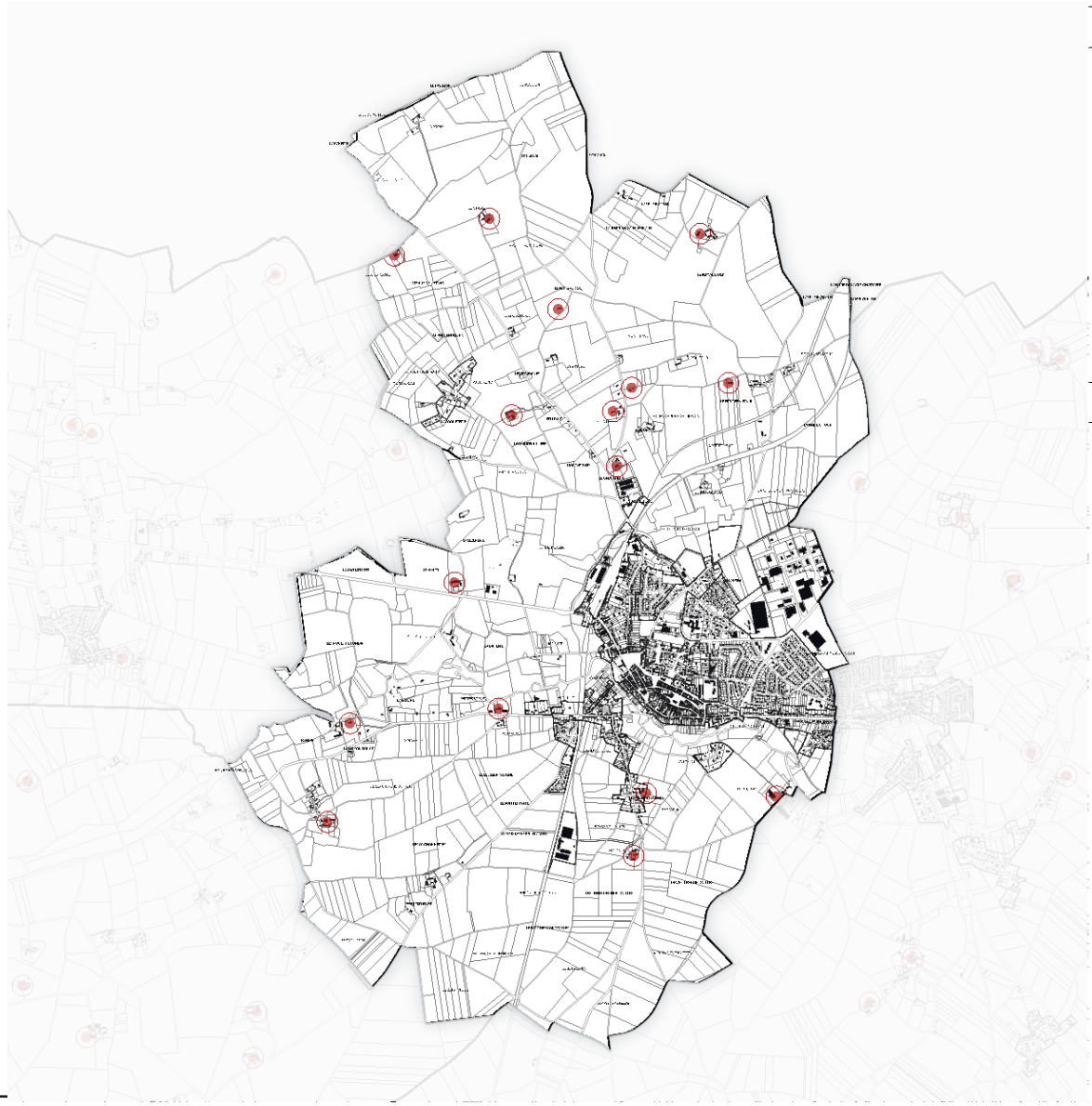
source : Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020
champ : sièges dans le territoire, hors collectifs ou vacantes
s : secret statistique
– : pas de données

Orientation technico-économique
Eure-et-Loir



source : Agreste – recensement agricole 2020
fond carto. : d'après IGN – ADMIN EXPRESS 2021

Brou



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

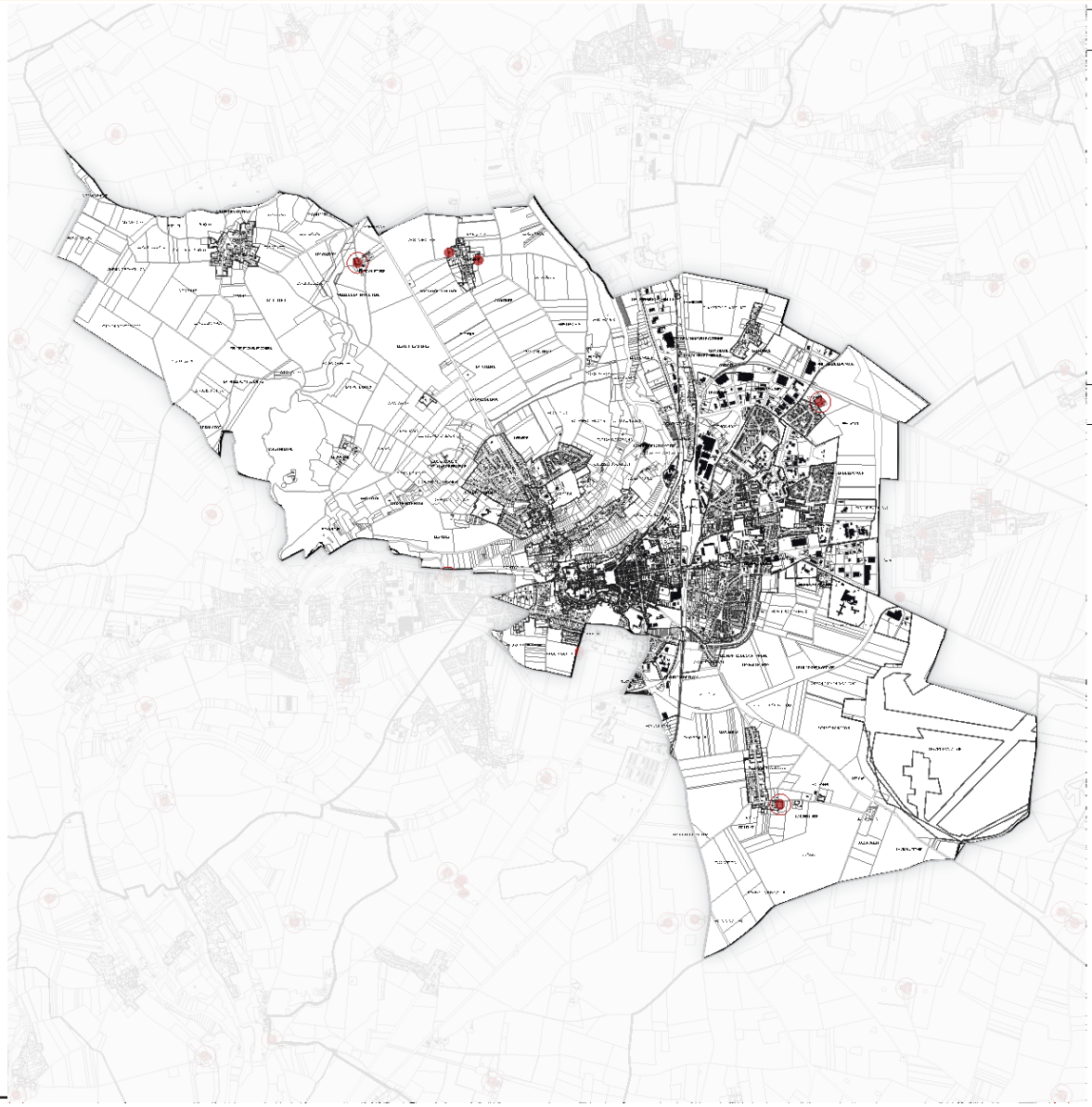
Commune : Brou

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Châteaudun



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

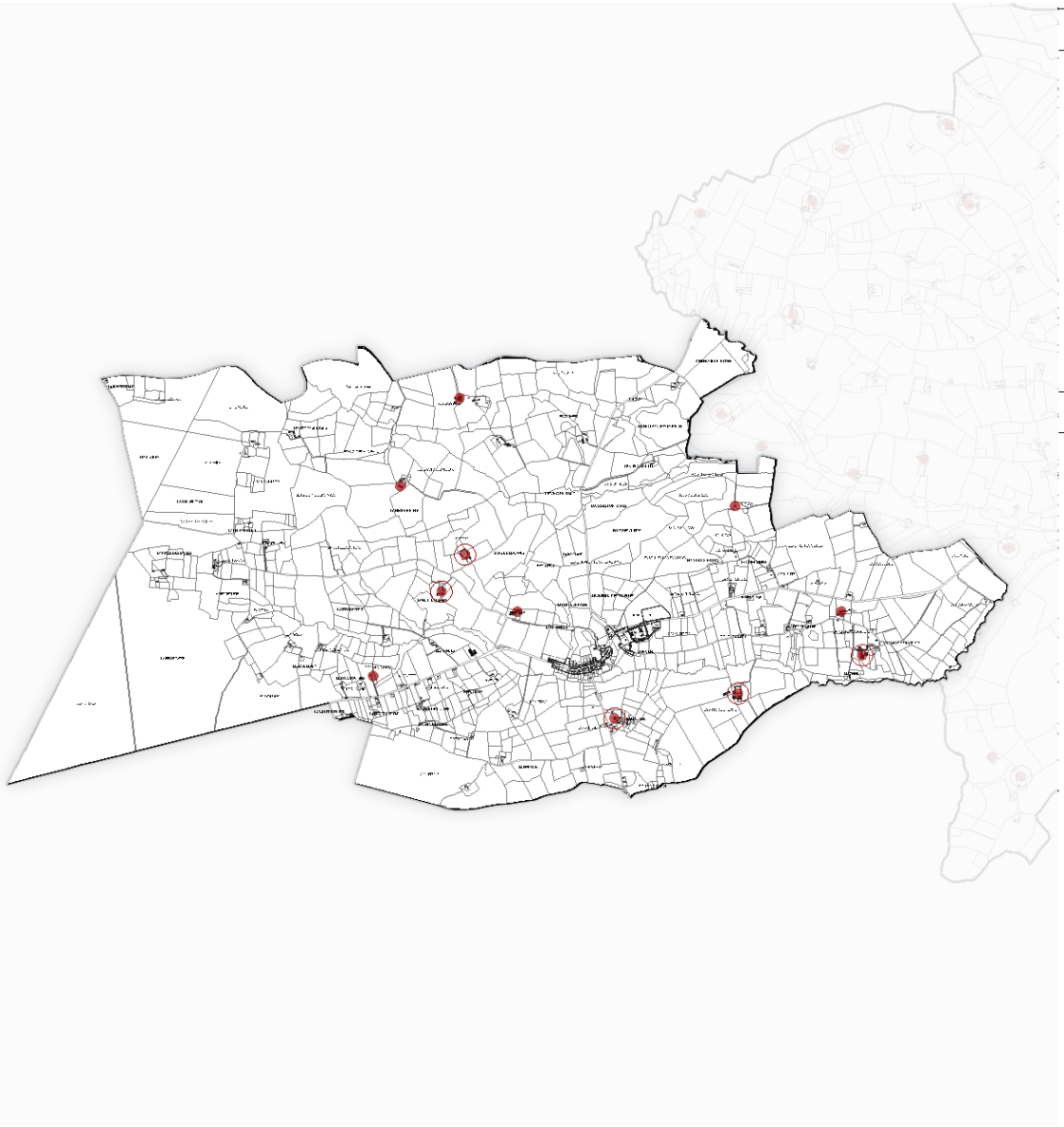
Commune : Châteaudun

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Chapelle Guillaume



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

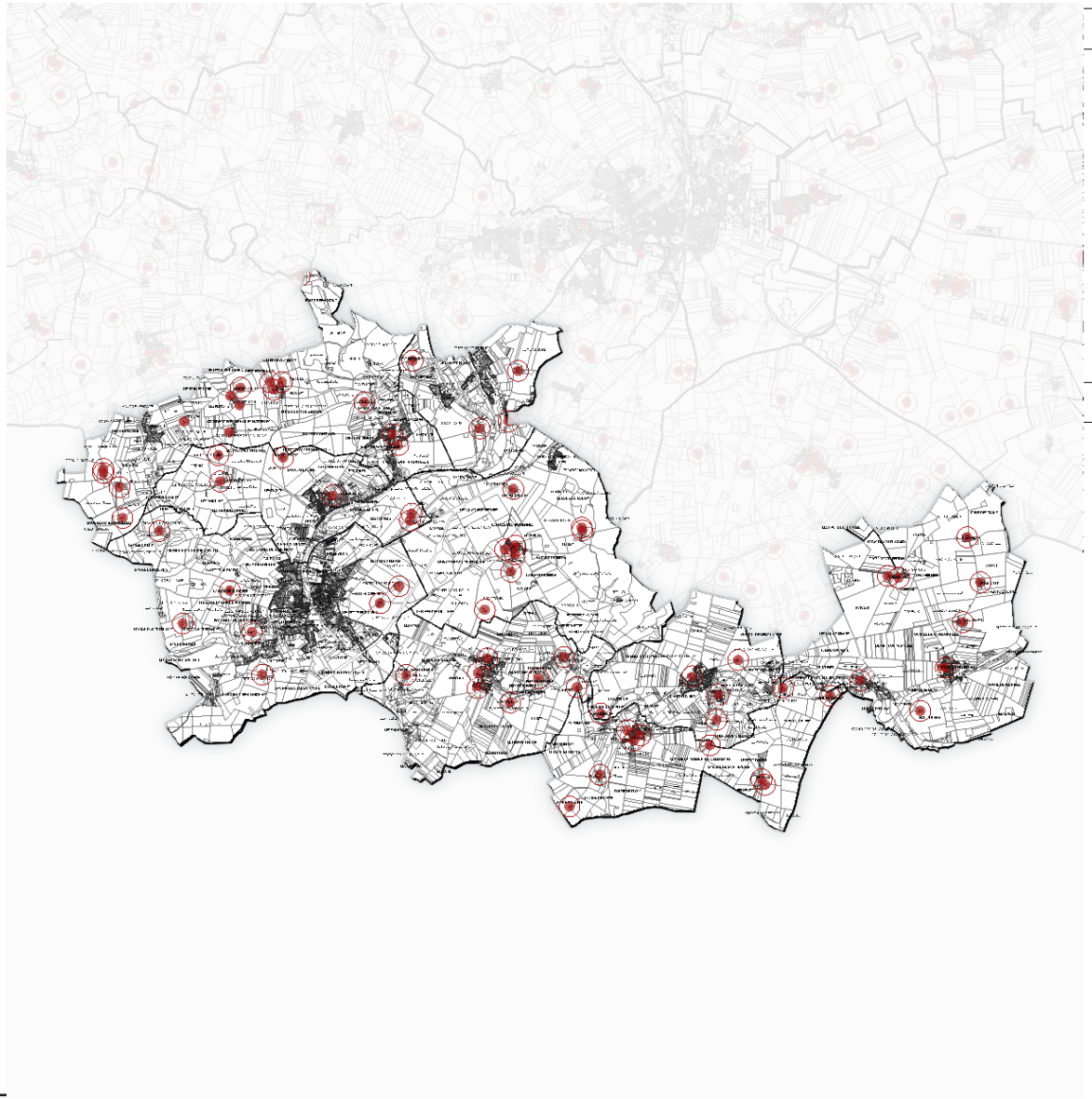
Commune : Chapelle-Guillaume

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Cloyes-les-Trois-Rivières



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

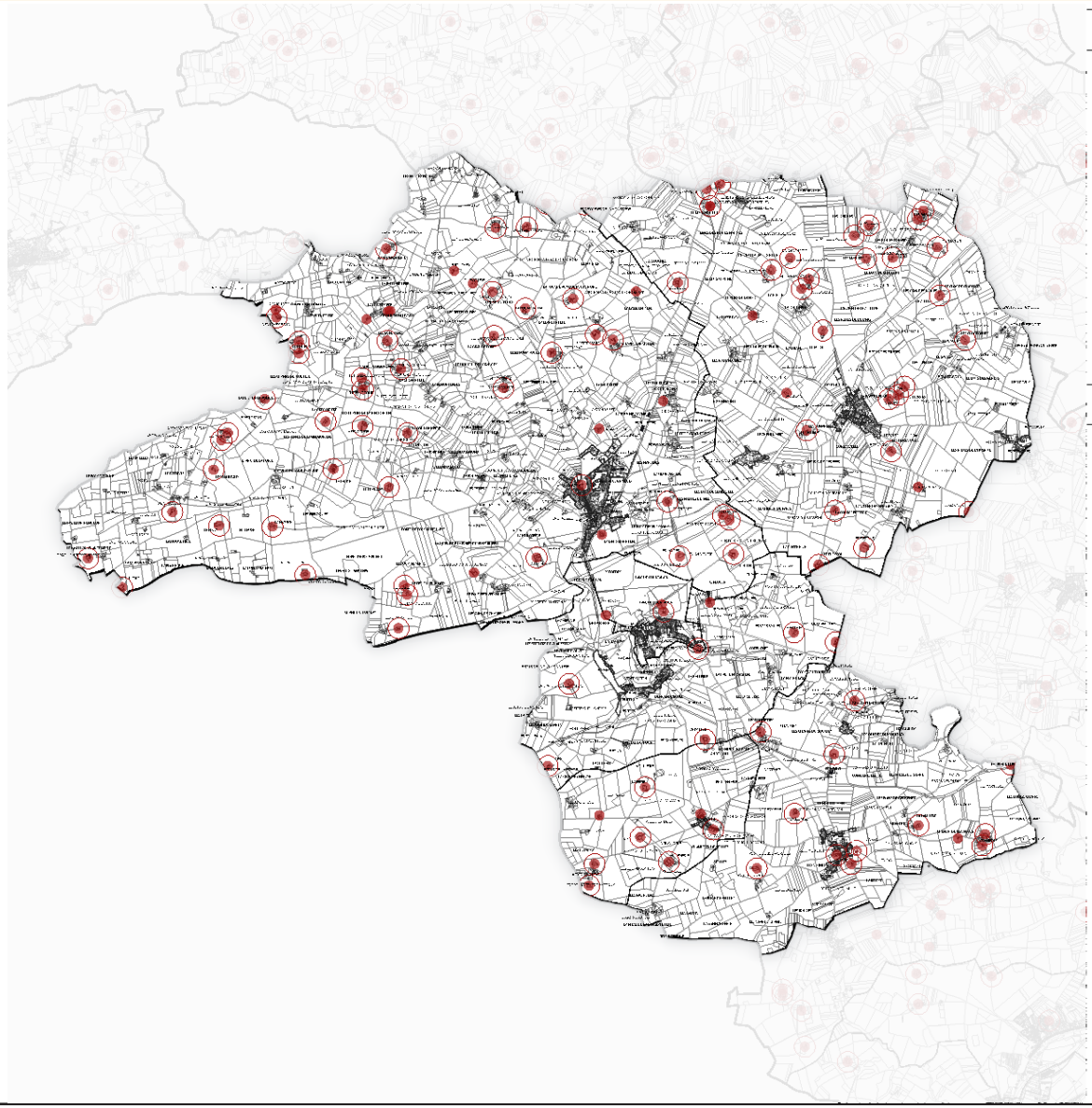
Commune : Cloyes-les-Trois-Rivières

Bâtiment agricole
Exploitation agricole - siège

0 500 1000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Commune Nouvelle d'Arrou



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

Commune : Commune nouvelle d'Arrou

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Conie-Molitard



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

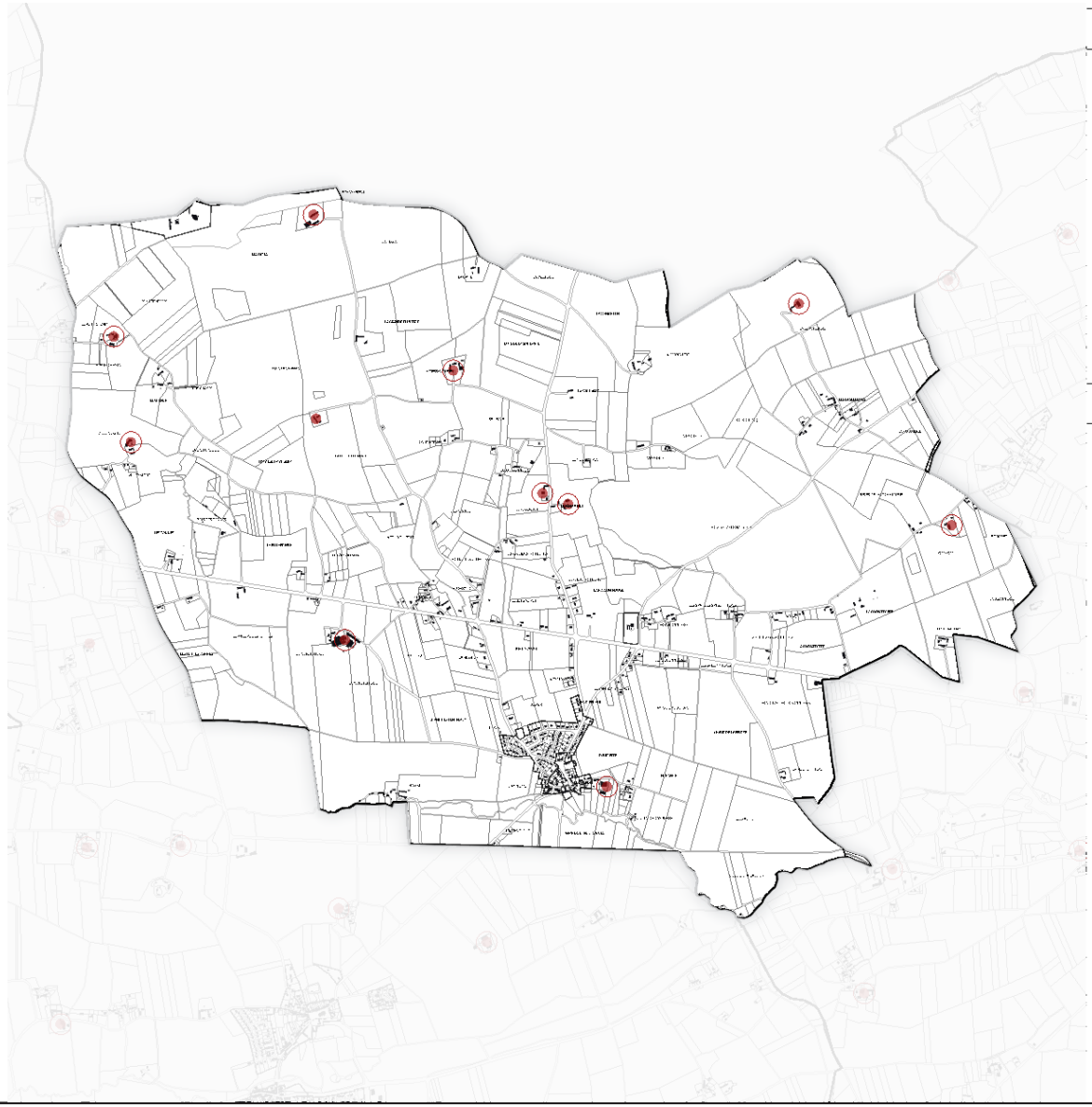
Commune : Conie-Molitard

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Dampierre-sous-Brou



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

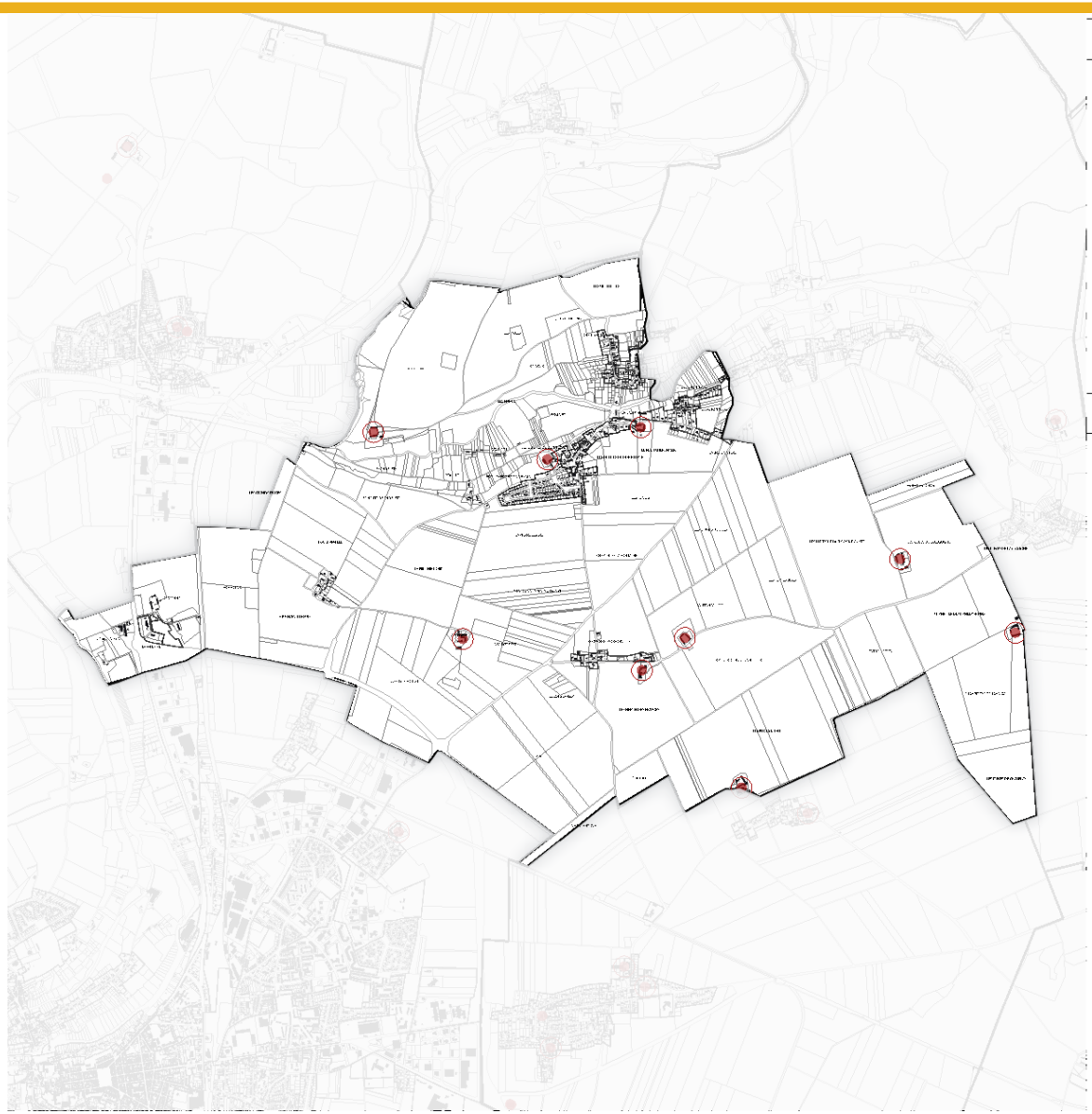
Commune : Dampierre-sous-Brou

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Donnemain-Saint-Mamès



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

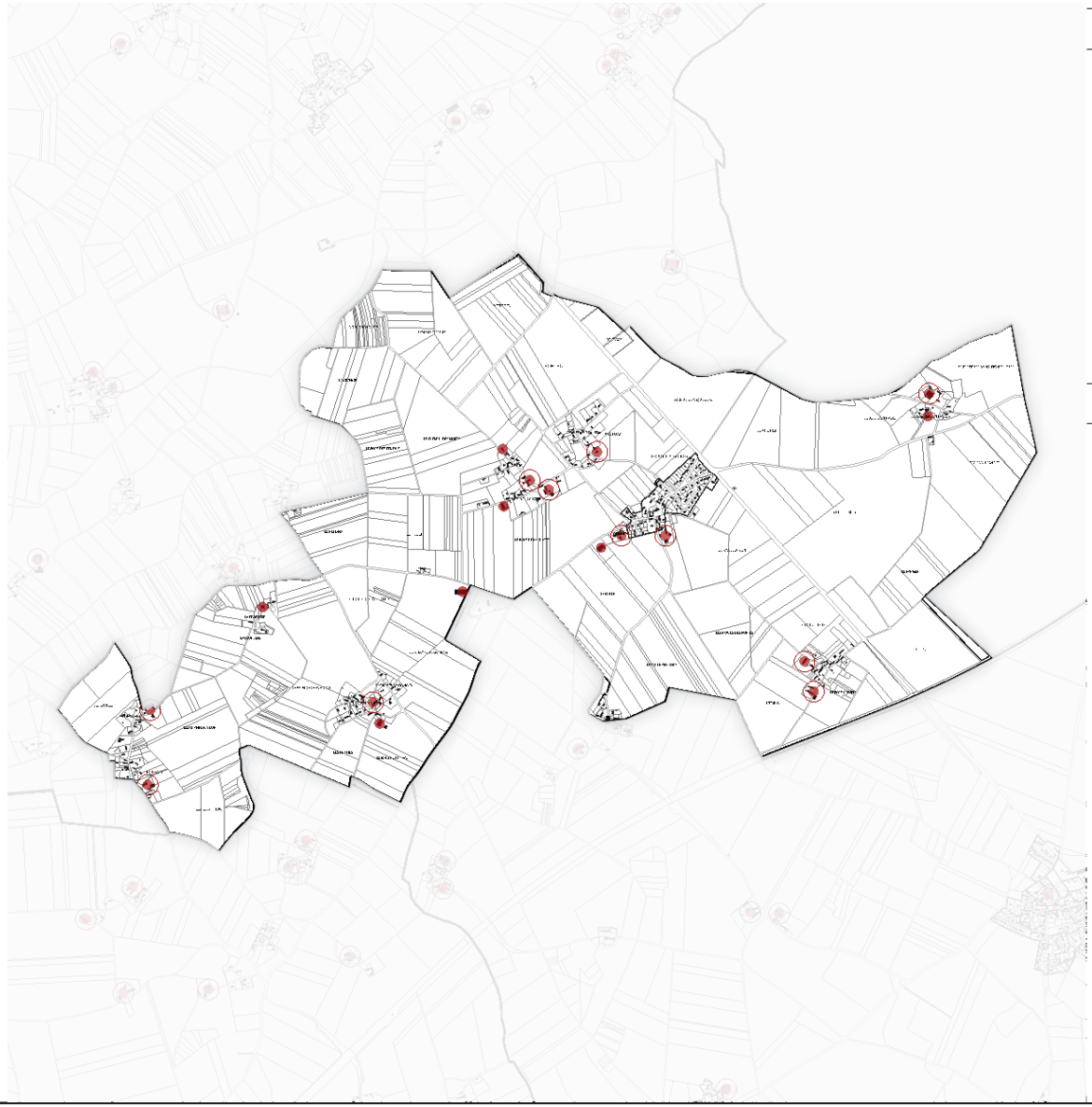
Commune : Donnemain-Saint-Mamès

Bâtiment agricole
Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Gohory



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

Commune : Gohory

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

Jallans



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

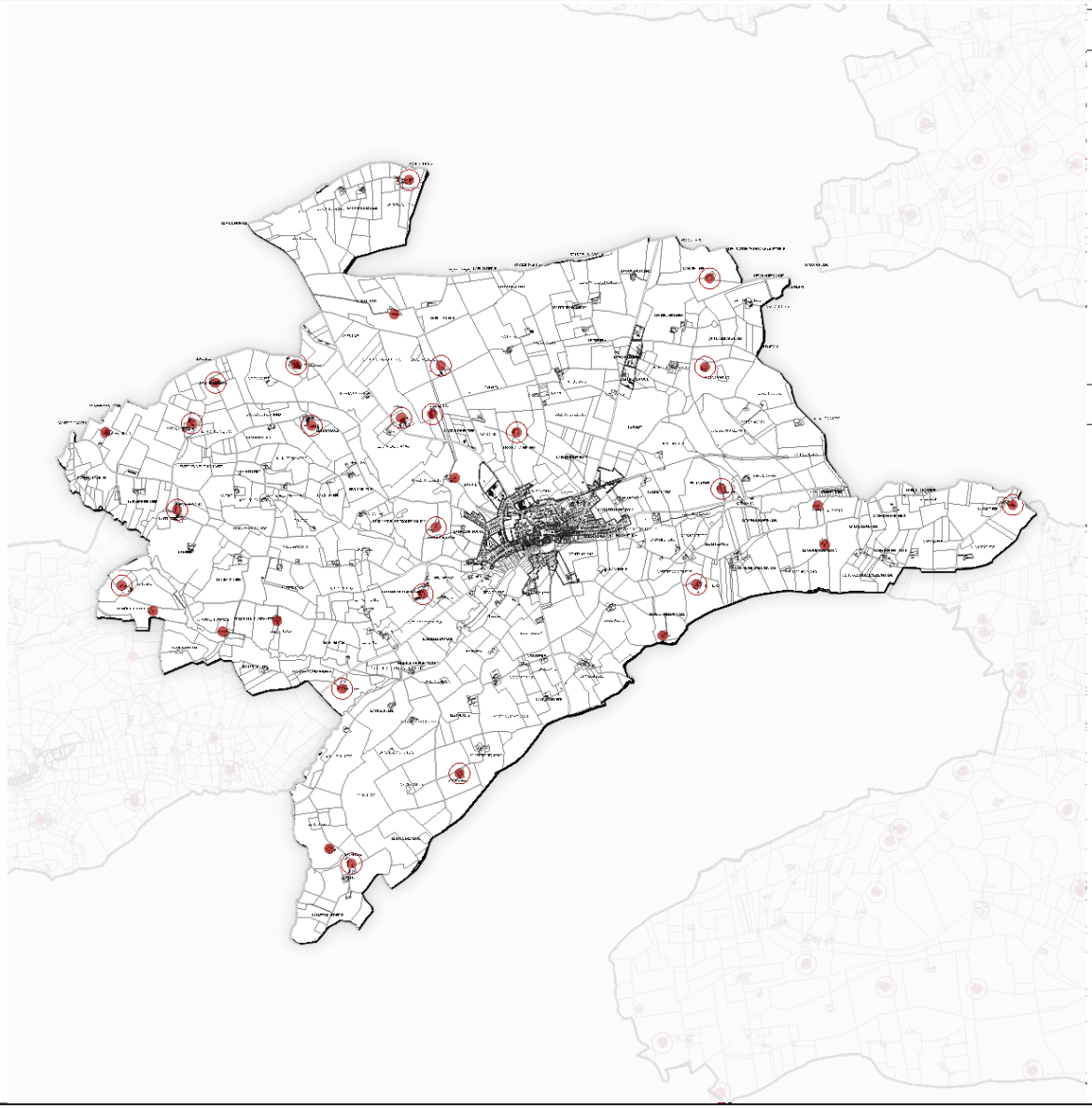
Commune : Jallans

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Bazoche-Gouet



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

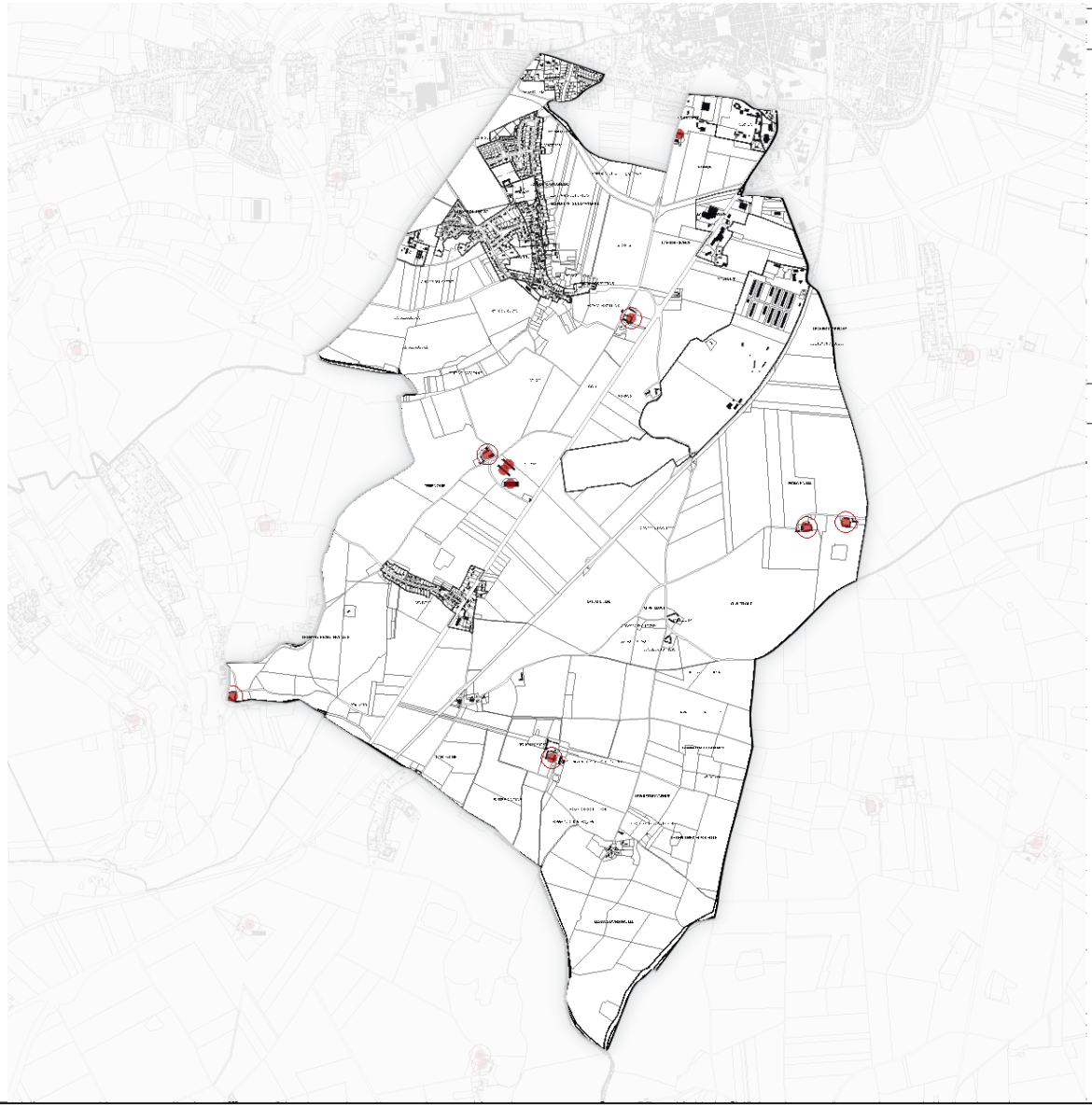
Commune : La Bazoche-Gouet

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

La Chapelle-du-Noyer



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

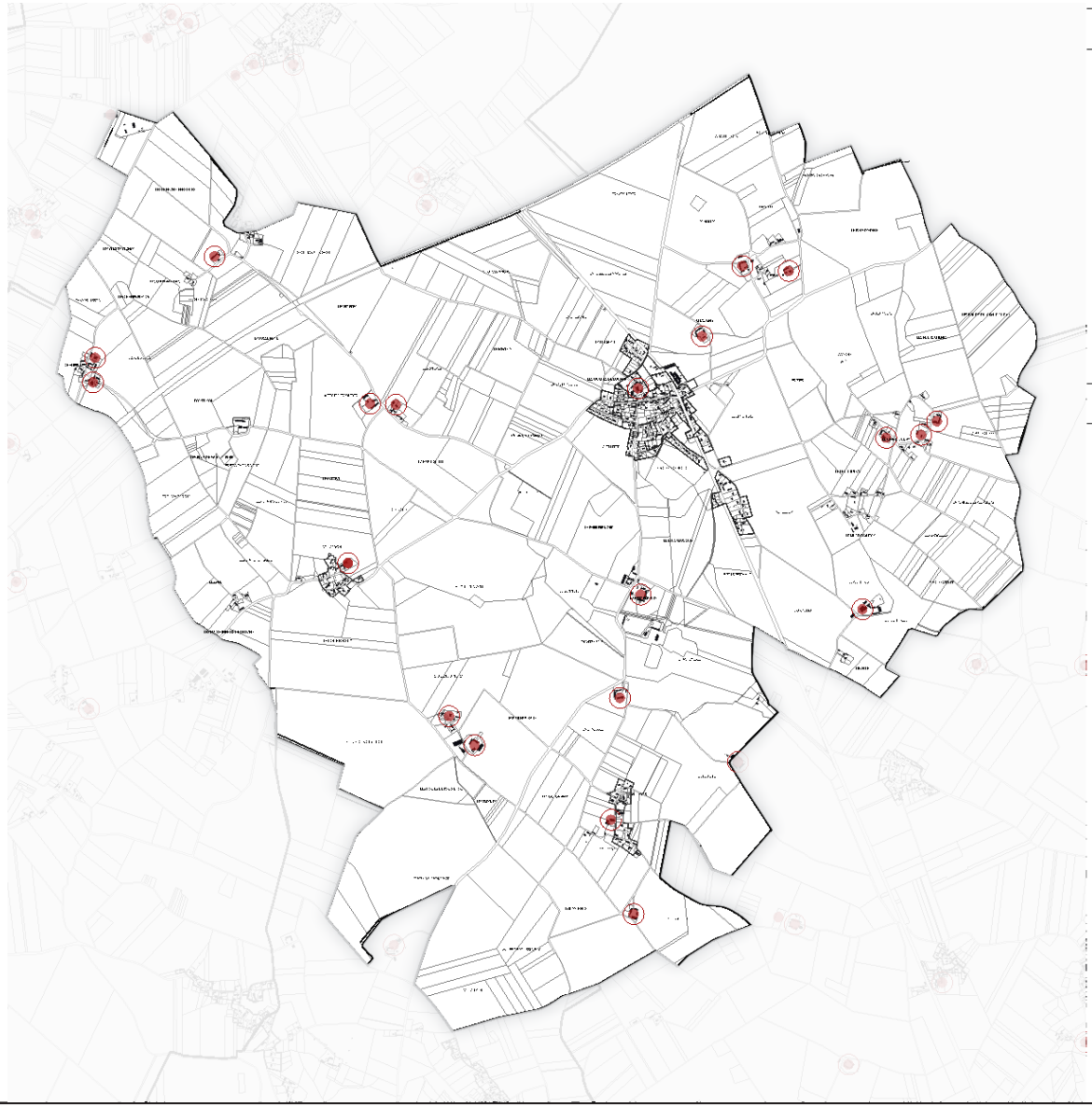
Commune : La Chapelle-du-Noyer

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Logron



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

Commune : Logron

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

Marboué



Département de l'Eure-et-Loir

LE GRAND CHÂTEAUDUN
Communauté de Communes

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

Commune : Marboué

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

VE2A
Villes et Architectures en Mouvement

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Moléans



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

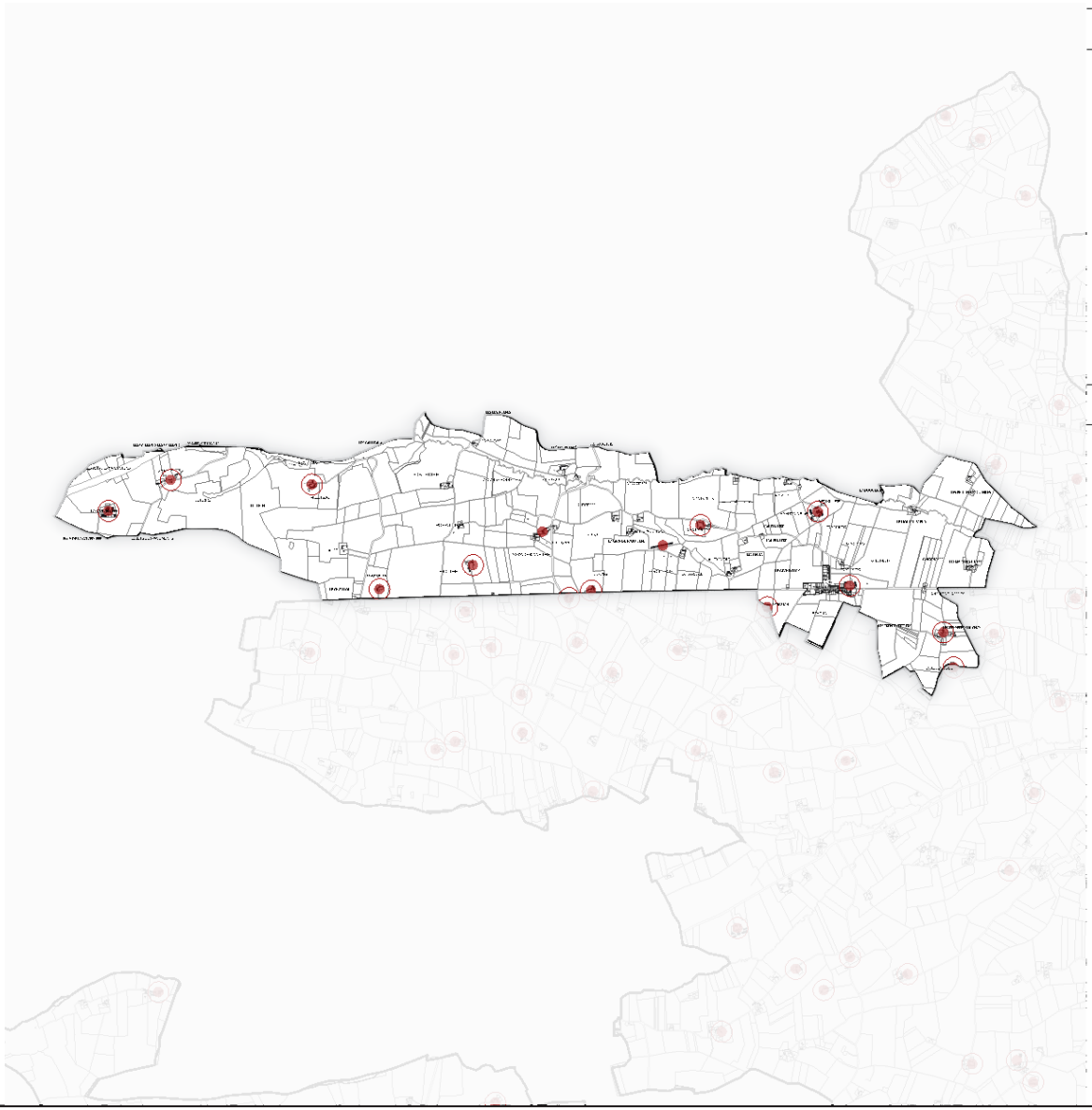
Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

Commune : Moléans

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

Moulhard



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

Commune : Moulhard

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

Saint-Christophe



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

Commune : Saint-Christophe

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Saint-Denis Lanneray



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

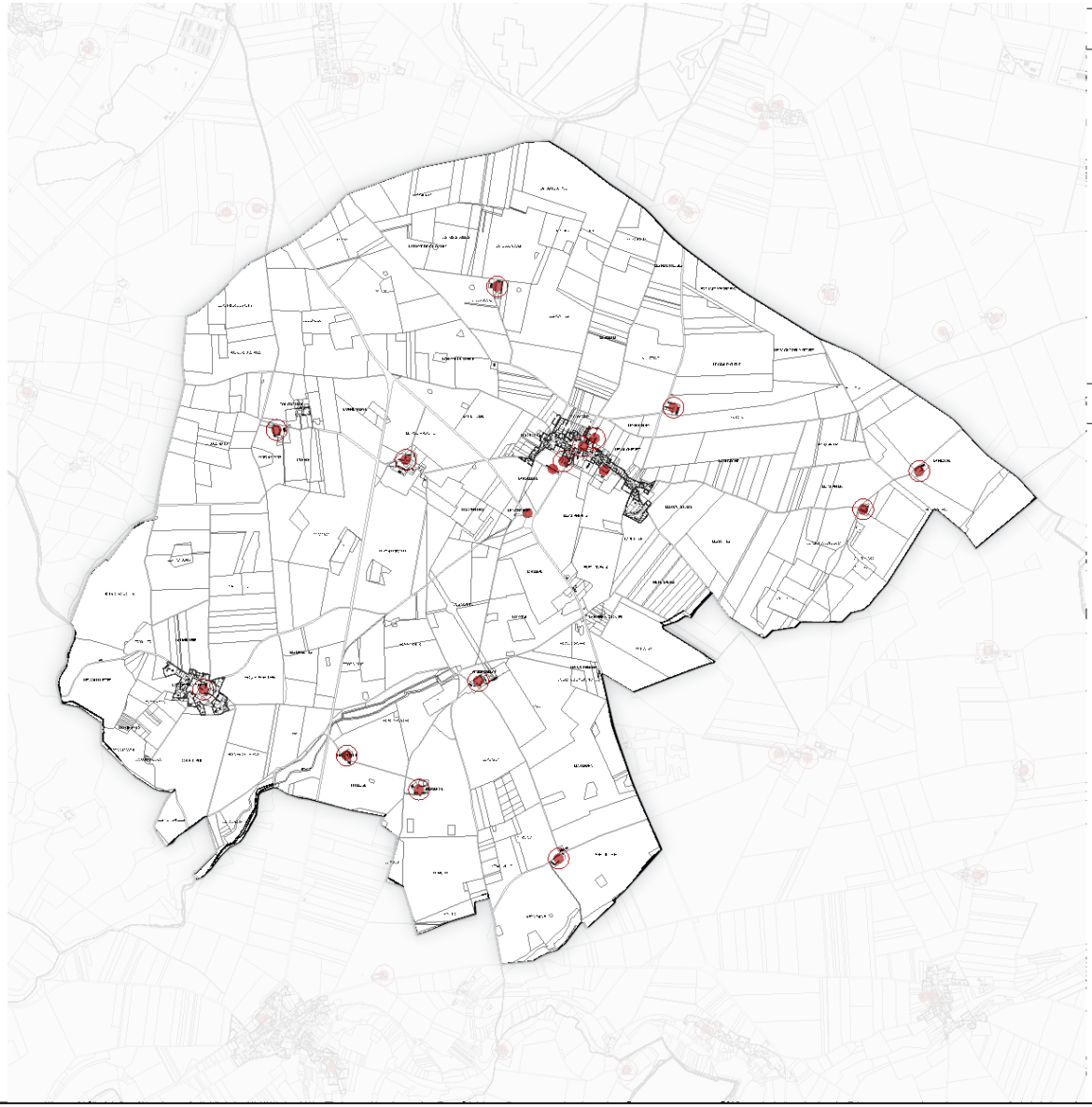
Commune : Saint-Denis-Lanneray

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Thiville



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

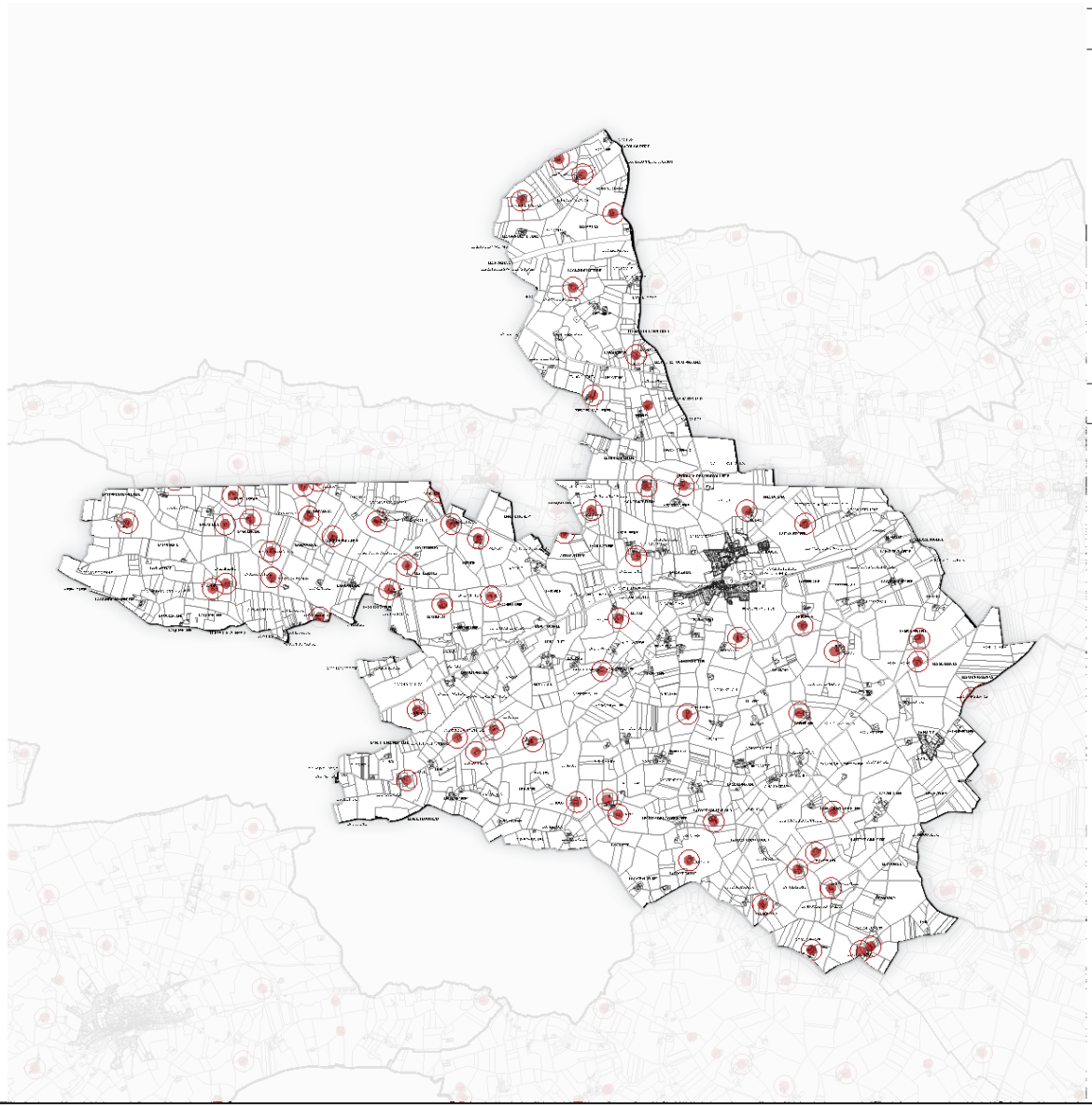
Commune : Thiville

Bâtiment agricole
Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Unverre



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

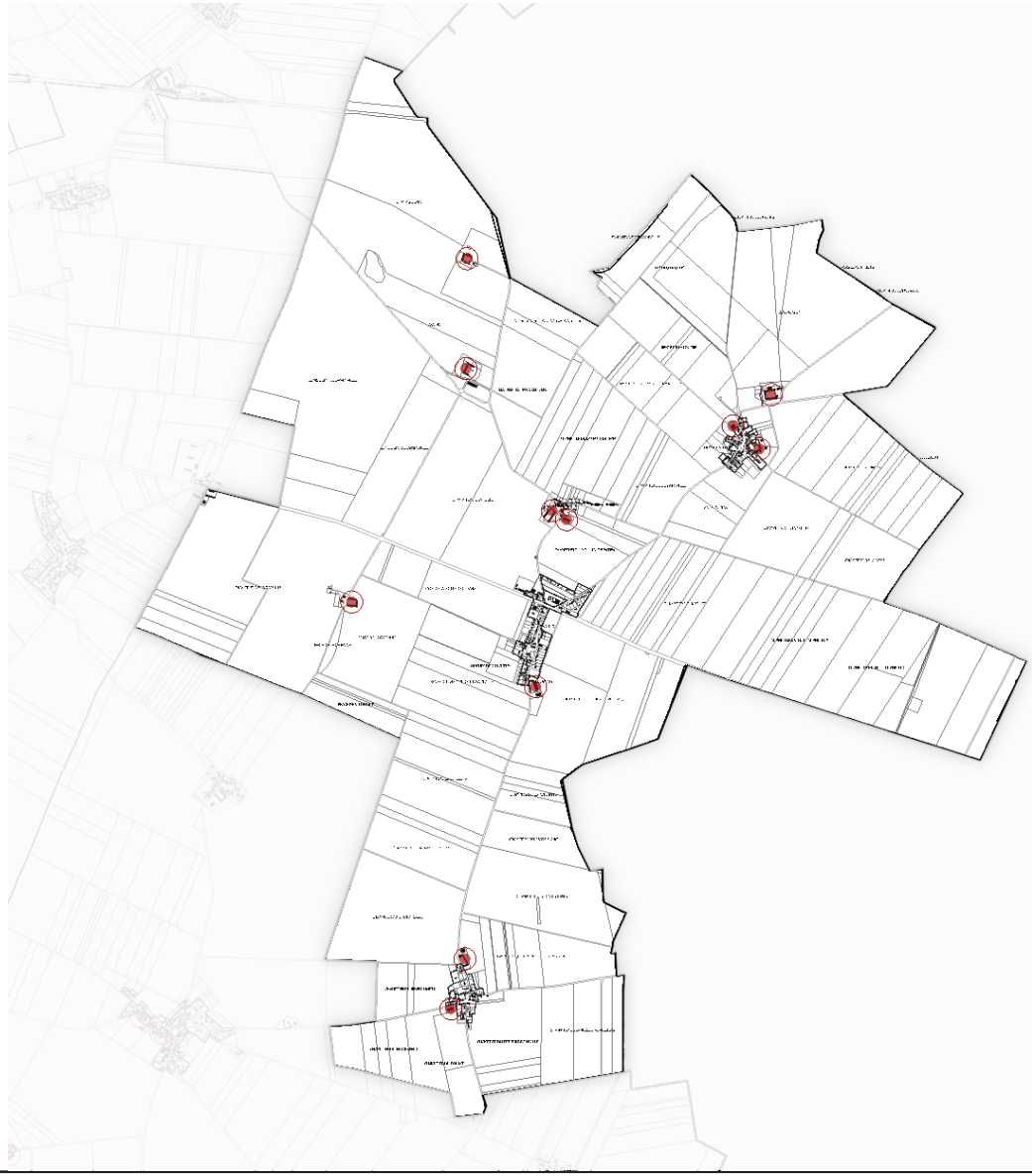
Commune : Unverre

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 5001 000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Villampuy



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

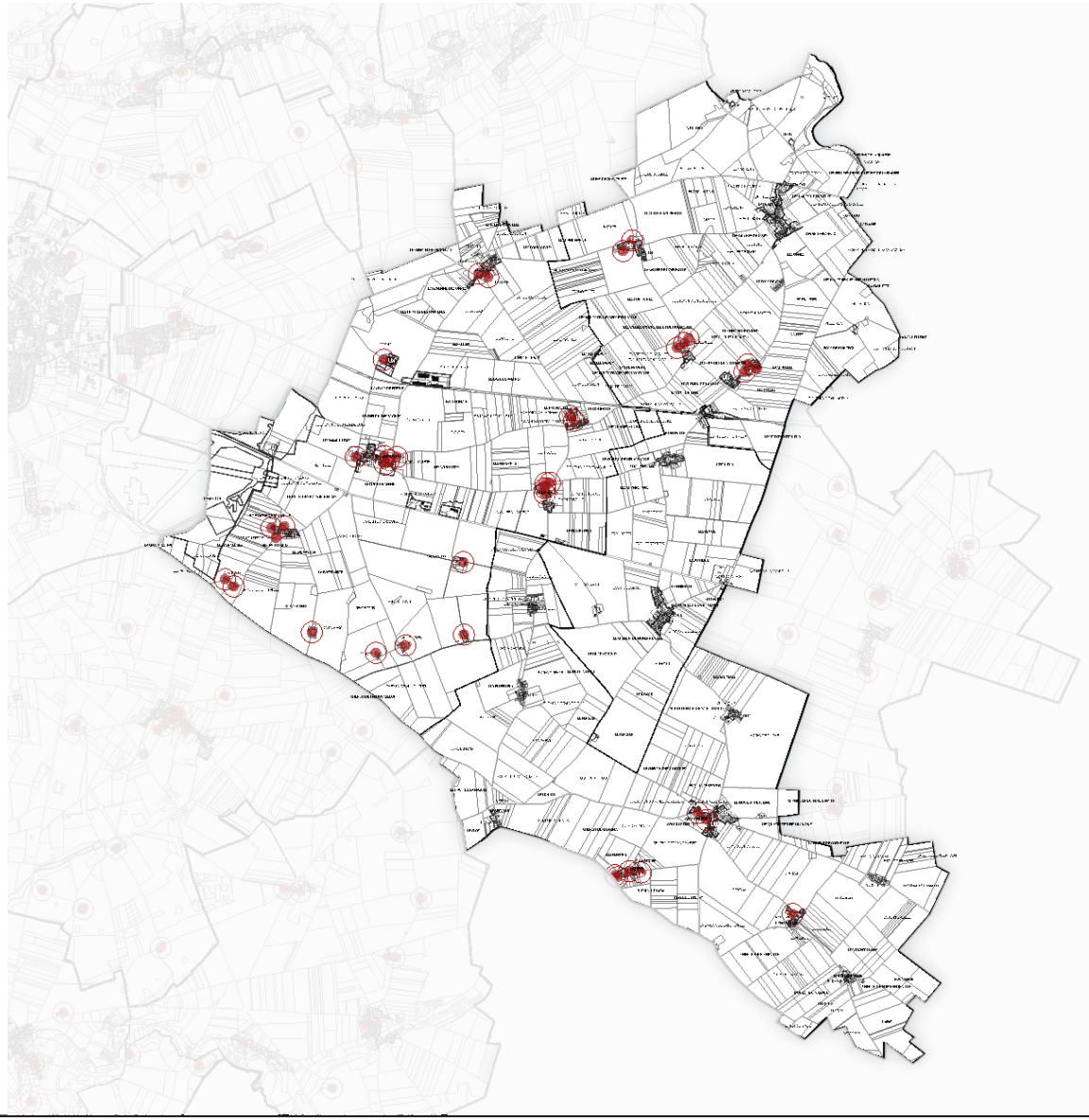
Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

Commune : Villampuy

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

Villemaury



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

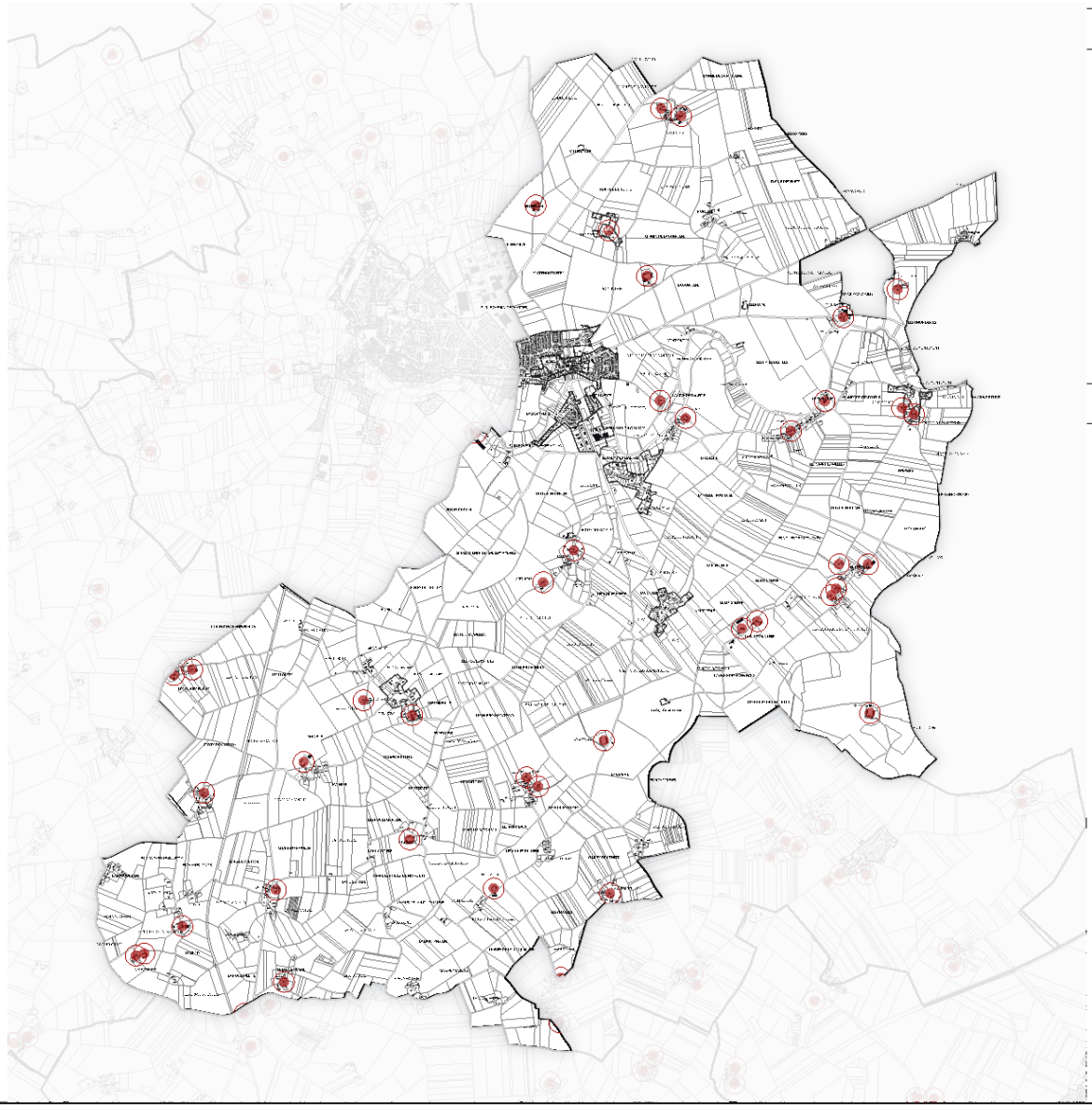
Commune : Villemaury

- Bâtiment agricole
- Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

K. LES EXPLOITATIONS DU GRAND-CHATEAUDUN

Yèvres



Département de l'Eure-et-Loir

Elaboration du PLUi-H du Grand Châteaudun

Rapport de présentation - Diagnostic Agricole
Recensement des exploitations

Commune : Yèvres

Bâtiment agricole
Exploitation agricole - siège

0 500 1 000 m

K. ENJEUX

ENJEUX

- La participation du territoire dans le maintien nécessaire de la pérennité des exploitations agricoles pourrait se traduire par des actions favorisant la transformation locale des produits agricoles.
- Développer des actions de communication pour une image positive de l'agriculture et promouvoir les produits qui en sont issus.
- Préserver la mise en place des systèmes de production pour une agriculture innovante.
- Favoriser le développement de filières courtes, les ventes directes et intégrer des produits locaux dans les cantines scolaires .
- Limiter le mitage des espaces agricoles, par un développement urbain s'appuyant sur une trame existante et veillant à pérenniser l'agriculture en périphérie, qui doit permettre de garantir les perspectives de maintien et de développement de l'activité agricole.
- Garantir le maintien de conditions d'exploitation viables : circulation du matériel agricole, accès aux parcelles, maintien de liaisons fonctionnelles entre les parcelles et les sièges d'exploitation…
- Assurer un meilleur équilibre entre les usagers du territoire (agriculteurs, promeneurs, chasseurs, cyclistes, touristes…) afin de trouver un « Vivre ensemble » constructif



PLUiH
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Le Grand Châteaudun

Le Grand Châteaudun:

un territoire qui veut réussir et maîtriser sa transition

VE2A
Villes et Architectures en Ateliers

INSTITUT d'ÉCOLOGIE APPLIQUÉE
Un lien entre biodiversité & aménagement