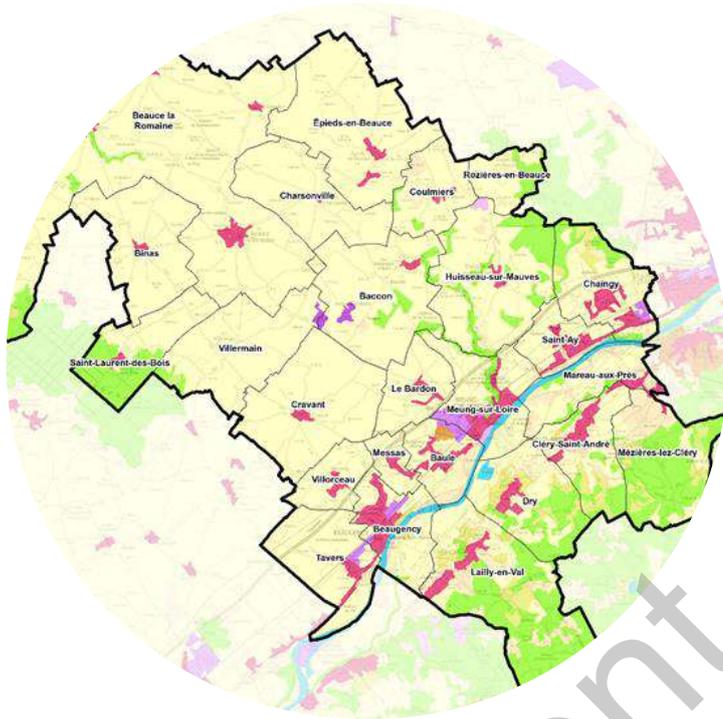


Communauté de Communes des
TERRES DU VAL DE LOIRE



Plan Local d'Urbanisme intercommunal
tenant lieu de Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité Simplifié



Diagnostic – Tome 1 :
Population et habitat

Vu pour être annexé à la délibération du
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Meung-sur-Loire,
Le Président,

ARRÊTÉ LE :
APPROUVÉ LE :

Dossier
22044579
22/11/2023

réalisé par



Document de travail

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. DEMOGRAPHIE.....	5
1.1 Evolution de la population.....	6
1.1.1 Une croissance démographique significative malgré un léger ralentissement.....	6
1.1.2 Un solde migratoire qui se renforce dans les communes ligériennes.....	8
1.1.3 Un territoire toujours très attractif auprès des familles avec enfants	9
1.1.4 Un nombre des naissances qui se stabilise ces dernières années après avoir significativement diminué	10
1.1.5 D'importants échanges migratoires avec Orléans Métropole.....	10
1.2 Caractéristiques de la population.....	12
1.2.1 Une population jeune, néanmoins un vieillissement à l'œuvre	12
1.2.2 Une taille moyenne des ménages encore élevée, d'où un fort potentiel de décohabitation.....	14
1.2.3 Un revenu médian des ménages relativement favorable et un poids plutôt modeste des plus fragiles	15
1.3 En synthèse.....	19
CHAPITRE 2. HABITAT.....	22
2.1 Caractéristiques du parc de logements.....	23
2.1.1 Composition du parc de logements	23
2.1.2 Caractéristiques du parc social	27
2.1.3 Caractéristiques du parc privé	33
2.1.4 La vacance des logements	34
2.2 Caractéristiques des résidences principales.....	36
2.2.1 L'occupation des résidences principales	36
2.2.2 Les besoins spécifiques en logements	37
2.3 La construction neuve	39
2.3.1 Les dynamiques de construction	39
2.3.2 Construction de logements sociaux	41
2.4 Le marché immobilier.....	43
2.4.1 La vente de logements	43
2.4.2 Niveaux de loyer	45
2.5 En synthèse.....	46

LE VOLET HABITAT DU PLUIH

Pour favoriser la cohérence entre le volet urbanisme et le volet habitat, la collectivité a choisi d'ajouter le volet habitat au PLUI et de réaliser ainsi un PLUi-H-D.

Le volet habitat du PLUi-H-D vaut Programme Local de l'Habitat. Il poursuit les mêmes objectifs que le Programme Local de l'Habitat et comporte les mêmes obligations. Il vise à définir la politique locale de l'habitat et la programmation des actions en matière de logement. Il s'agit de répondre aux besoins en logement et en hébergement des populations déjà en place et à venir, permettre le droit au logement et à l'hébergement, assurer la mixité sociale par le développement équilibré des offres en logement et hébergement entre les communes du territoire et entre les quartiers.

Ce volet habitat a pour objectif de dresser un diagnostic du fonctionnement local du marché de l'habitat, de définir des orientations et les perspectives d'évolution et d'élaborer un programme d'actions pour répondre aux enjeux identifiés, assurer un développement équilibré et diversifié de l'offre de logement et d'hébergement.

Ce tome présente la partie diagnostic des évolutions du territoire en matière de démographie et d'habitat.

CHAPITRE 1. DEMOGRAPHIE

Document de travail

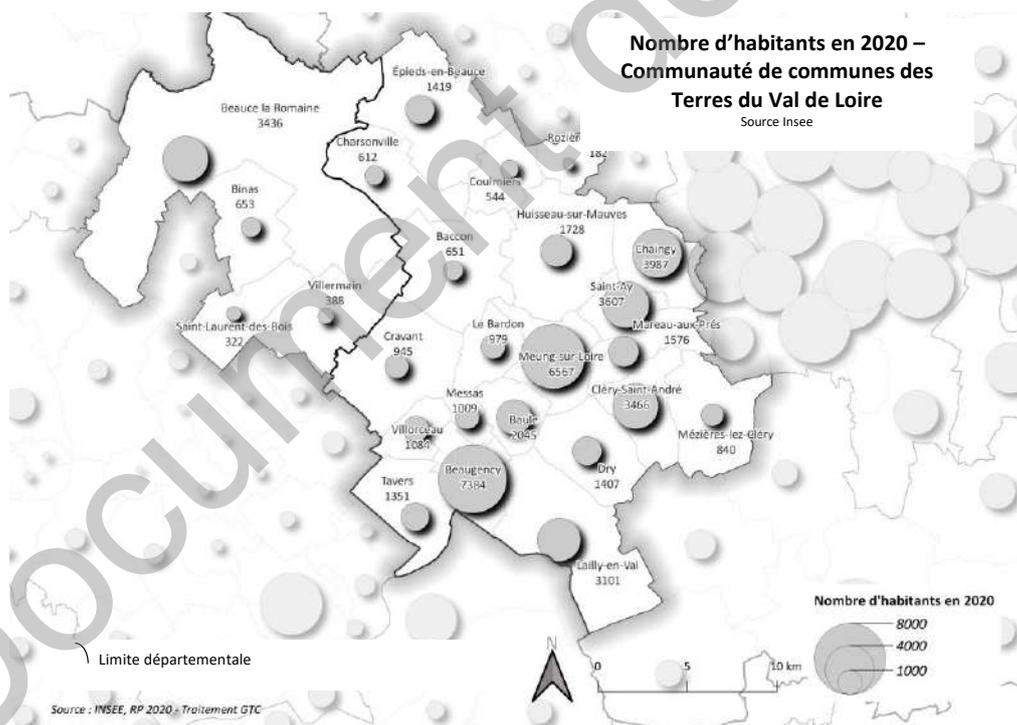
1.1 Evolution de la population

1.1.1 Une croissance démographique significative malgré un léger ralentissement

Les 25 communes de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire totalisent, en 2020 selon les données les plus récentes de l'Insee, une **population municipale de 49 283 habitants**, soit 1 275 de plus qu'en 2014. Cette évolution récente correspond à un très léger ralentissement de la croissance démographique par rapport à la période 2009-2014. Croissance qui reste toutefois supérieure à la moyenne du Loiret et de la région Centre Val de Loire.

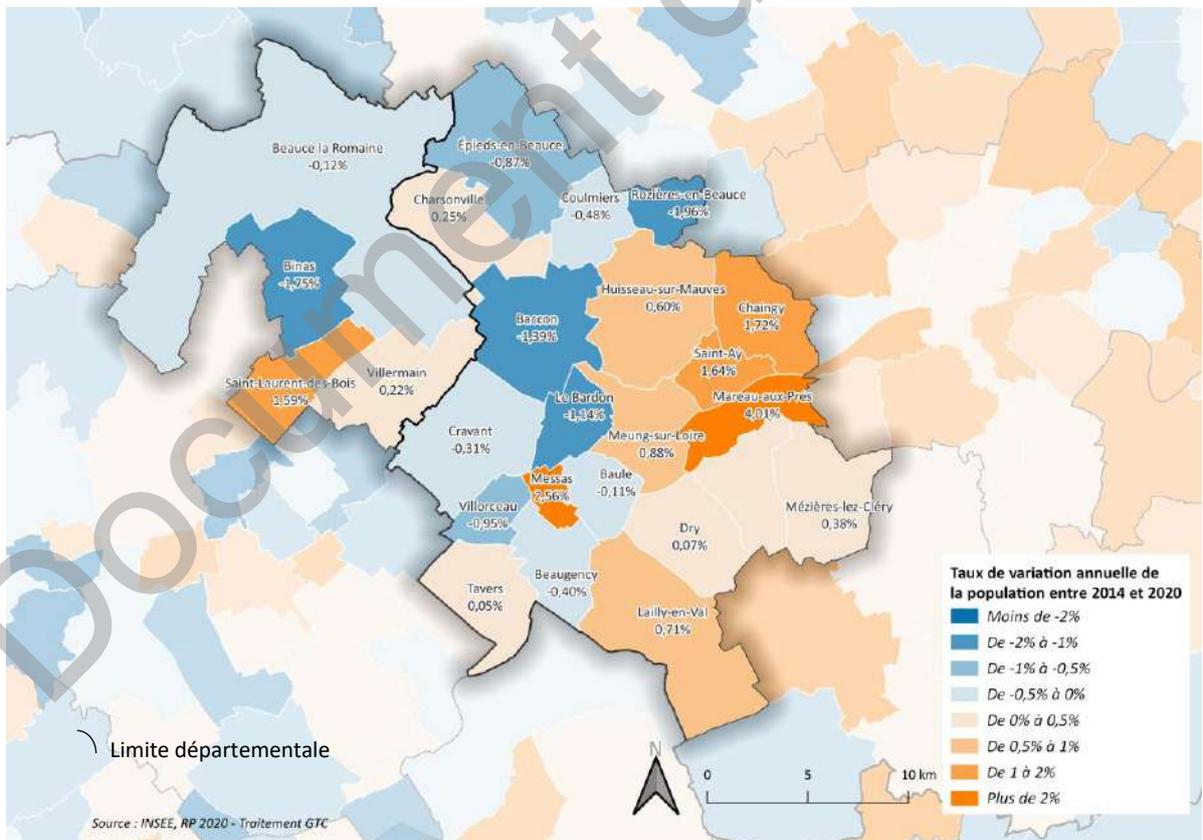
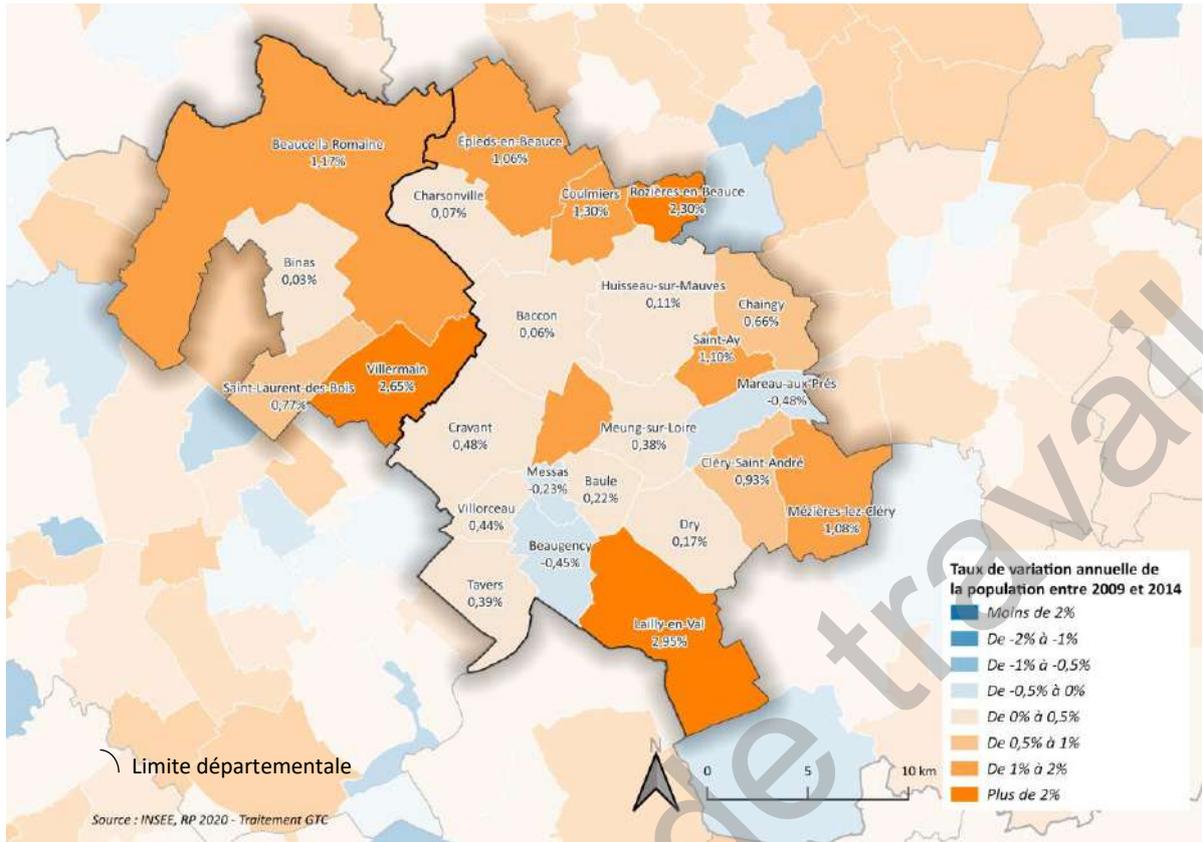
Population municipale Source : Insee, traitement GTC	Nombre en 2020	Variation par an		Taux d'évolution	
		2009-2014	2014-2020	2009-2014	2014-2020
Meung-sur-Loire	6 567	23	56	0,38%	0,88%
Beauce la Romaine	3 436	39	-4	1,17%	-0,12%
Beaugency	7 384	-35	-30	-0,45%	-0,40%
Pôles de centralité	17 387	28	22	0,16%	0,13%
Pôles complémentaires	20 383	197	145	1,04%	0,73%
Pôles de vie	11 513	46	46	0,42%	0,40%
CC des Terres du Val de Loire	49 283	271	213	0,57%	0,44%
Loiret	682 304	3 245	2 095	0,49%	0,31%
Centre-Val de Loire	2 632 683	7 769	9 208	0,30%	0,35%
France métropolitaine	66473856	312 415	407 679	0,50%	0,63%

Tableau 1. Evolution de la population municipale



Carte 1. Population en 2020 – Communes de la Communauté de communes des Terres du Val de Loire

Au sein du territoire, l'évolution des pôles de centralité est assez disparate, avec Meung-sur-Loire qui enregistre, entre 2014 et 2020, une croissance deux fois plus importante qu'entre 2009 et 2014, Beauce la Romaine qui est dans une phase de stabilité, et Beaugency qui connaît toujours un léger affaiblissement. Les pôles complémentaires sont quasiment tous toujours en développement, alors que les pôles de vie sont dans des situations contrastées avec des taux d'évolution annuel qui varient de 3,0% à Mareau-aux-Prés à -1,5% à Baccon entre 2014 et 2020.



Carte 2. Taux d'évolution annuel de la population entre 2009 et 2014 et entre 2014 et 2020 – Communes de la Communauté de communes des Terres du Val de Loire

Sauf pour les communes le long du couloir ligérien et en proximité de l'orléanais qui bénéficient notamment d'un report de la Métropole, la situation de la majorité des communes est un peu moins favorable que par le passé, y compris pour celles du sud du territoire. Sur le plateau de la Beauce, certaines situations se sont dégradées, voire inversées. La commune nouvelle de Beauce la Romaine qui connaissait un fort développement entre 2009 et 2014, peine à maintenir son niveau de population entre 2014 et 2020. Mais, à l'avenir, le développement du Groupe Le Triangle installé à Morée (à une quinzaine de kilomètres de Binas), qui prévoit un accroissement de l'ordre de 300 emplois à court terme, aura un impact sur le développement démographique de ce secteur. L'enjeu sera de loger les futurs employés à proximité de leur lieu de travail.

1.1.2 Un solde migratoire qui se renforce dans les communes ligériennes

Pour l'ensemble du territoire, c'est globalement la **réduction du solde naturel** (différence entre les naissances et les décès) qui est à l'origine du ralentissement de la croissance démographique entre 2013 et 2019, comparativement à la période 2009-2014. Parallèlement, le solde migratoire qui traduit la différence entre les arrivées de nouvelles populations et les départs d'habitants est resté stable.

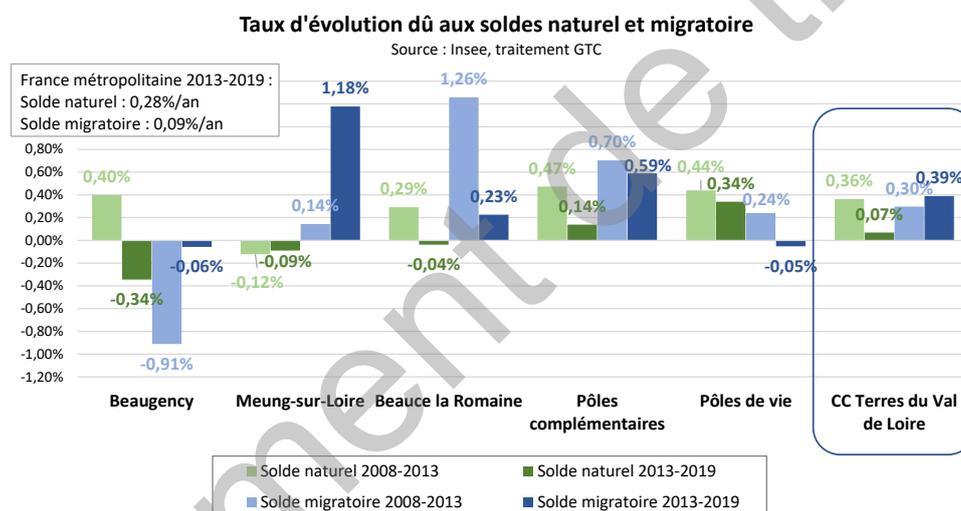


Figure 1. Taux d'évolution annuel de la population dû aux soldes naturel et migratoire

Dans le détail, on peut observer différents profils d'évolution :

- Les communes qui, à l'image du pôle de centralité de Meung-sur-Loire, attirent plus de ménages qu'auparavant, en partie en provenance de la Métropole d'Orléans. Ces communes de l'axe ligérien connaissent une pression migratoire marquée, et enregistrent la plus forte croissance de population.
- Les communes, dont le pôle de centralité de Beauce la Romaine, et les pôles complémentaires dont le solde naturel s'est réduit, mais qui connaissent toujours une attractivité migratoire.
- Les pôles de vie, qui ne sont pas dans l'aire d'attraction de la Métropole d'Orléans, qui sont portés par le solde naturel.
- Les communes, dont le pôle de centralité de Beaugency qui connaissent également une détérioration du solde naturel, mais dont le déficit migratoire est stoppé.

1.1.3 Un territoire toujours très attractif auprès des familles avec enfants

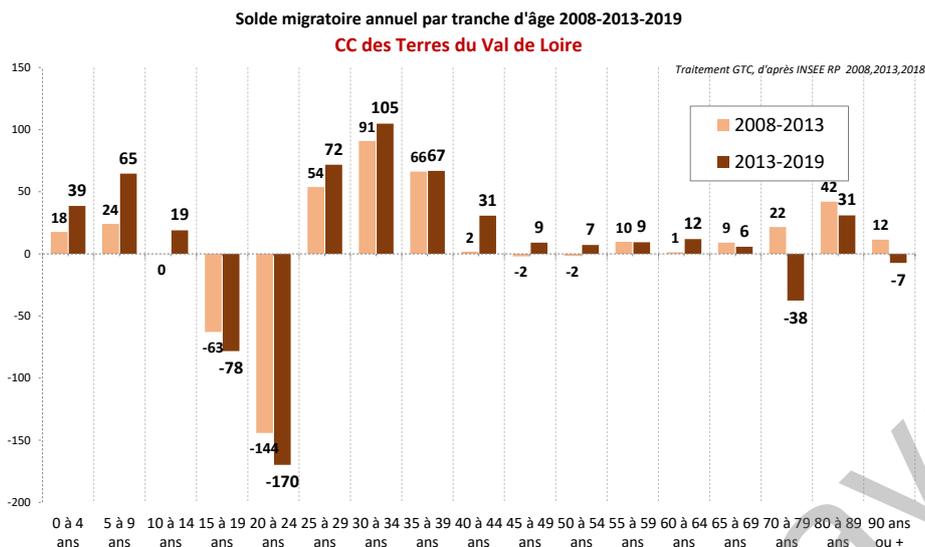


Figure 2. Solde migratoire par tranche d'âge quinquennal entre 2008 et 2013 et entre 2013 et 2019

La décomposition du solde migratoire par tranche d'âge montre que le **territoire reste attractif** pour presque toutes les catégories de population, **dont principalement les familles avec enfants**, c'est-à-dire les personnes âgées de 25-44 ans et de 0-14 ans. Ce phénomène s'est même renforcé, entre 2013 et 2019, par rapport à la période 2008-2013. En revanche, **le déficit de jeunes adultes (15-24 ans)**, dont les décohabitants, classiquement en étude, en formation ou en recherche d'un premier emploi, qui se tournent vers la Métropole d'Orléans ou une autre agglomération, se creuse.

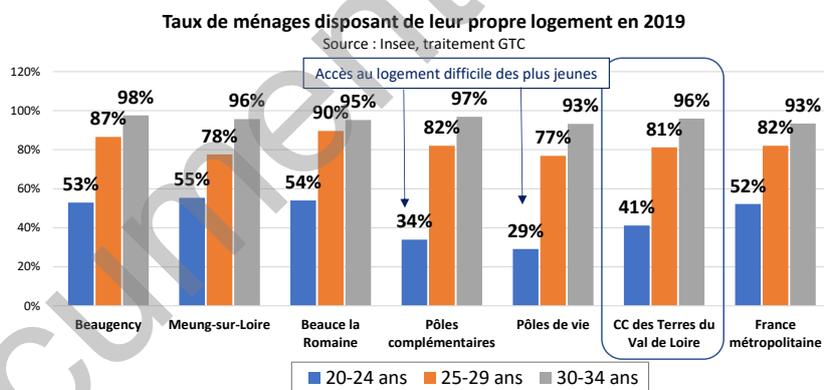


Figure 3. Taux de ménages jeunes disposant de leur propre logement en 2019

Il est probable également que le manque de logements adaptés à leur situation (logement de petite taille à loyer modeste), limite les possibilités pour les jeunes qui le souhaitent de se loger sur place. Si à partir de 30 ans pratiquement tous les ménages ont pu accéder à un logement, il n'en est pas de même pour les plus jeunes. Dans les pôles complémentaires et les pôles de vie, l'accès au logement des 20-24 ans apparaît plus compliqué que dans les pôles de centralité, où l'offre locative est développée (en 2019, le parc locatif représente 42% des résidences principales à Beaugency, 36% à Meung-sur-Loire, 20% à Beauce-la-Romaine, 17% dans les pôles complémentaires et 15% dans les pôles de vie). Toutefois, les bailleurs HLM ne confirment pas l'expression d'une forte demande de logement de la part des jeunes.

1.1.4 Un nombre des naissances qui se stabilise ces dernières années après avoir significativement diminué

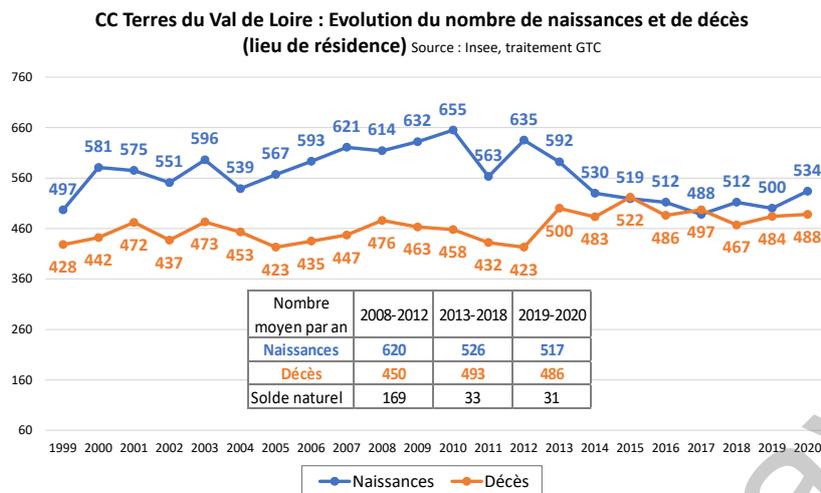


Figure 4. Evolution du nombre de naissances et de décès – CC des Terres du Val de Loire

Entre 2013 et 2019, la réduction du solde naturel est le résultat de l'augmentation du nombre des décès, et surtout de la baisse du nombre des naissances. **Les deux tendent à devenir équivalents, signe de vieillissement de la population.** Toutefois, depuis 2017, le nombre des naissances est stabilisé et le nombre des décès n'augmente plus.

1.1.5 D'importants échanges migratoires avec Orléans Métropole

Echanges migratoires résidentiels en 2019 :

Migrations résidentielles 2019 (1 an auparavant)	Nombre d'entrées	Nombre de sorties	Solde
CC Terres du Val de Loire	2545	2378	167

Source : Insee, traitement GTC

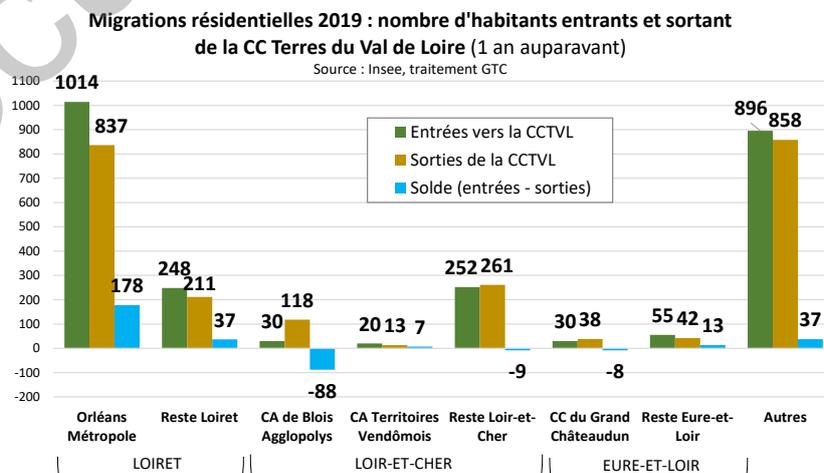


Figure 5. Migrations résidentielles en 2019

En une année, les échanges migratoires résidentiels concernent plus de 4900 habitants : 2545 nouveaux habitants se sont installés sur la CC Terres du Val de Loire, alors que 2378 la quittaient.

Globalement, les échanges se font avec des territoires relativement proches : la moitié des nouveaux venus habitait une autre commune du Loiret un an auparavant. Mais **c'est surtout avec Orléans Métropole que les échanges sont particulièrement importants : 40% des entrées dans la CCTVL (plus de 1000 habitants en un an) et 35% des sorties (plus de 800 habitants), avec un solde au bénéfice de la CCTVL.** Les habitants de la Métropole sont donc plus nombreux à venir s'installer sur le territoire où les prix du marché de l'accession à la propriété sont plus accessibles, que le contraire. Comparativement, les flux migratoires sont très faibles en volume avec la CC du Grand Châteaudun (30 entrées vers la CCTVL et 38 sorties de la CCTVL) et la CA Territoires Vendômois (20 entrées et 13 sorties) et sont à peu près à l'équilibre. En revanche, le territoire est en déficit migratoire avec la CA de Blois Agglopolys : 30 habitants sont venus s'installer dans la CCTVL, alors que 118 faisaient le trajet inverse.

Flux domicile – travail en 2019 :

En 2019, si plus de 8000 actifs ont leur emploi dans la Communauté de Communes, 13200 sortent de la CCTVL pour exercer leur profession en dehors du territoire. Parmi eux, 71% ont leur emploi dans la Métropole d'Orléans, ce qui concerne près de 9400 actifs : la Métropole d'Orléans constitue un lieu d'emploi privilégié pour les actifs de la CCTVL. Viennent ensuite les échanges avec les territoires du Loir-et-Cher, principalement les CC Beauce Val de Loire, CC du Grand Chambord, CA de Blois Agglopolys, au bénéfice de la CCTVL pour les deux premières, les pôles d'emploi locaux exerçant leur attractivité sur les secteurs proches.

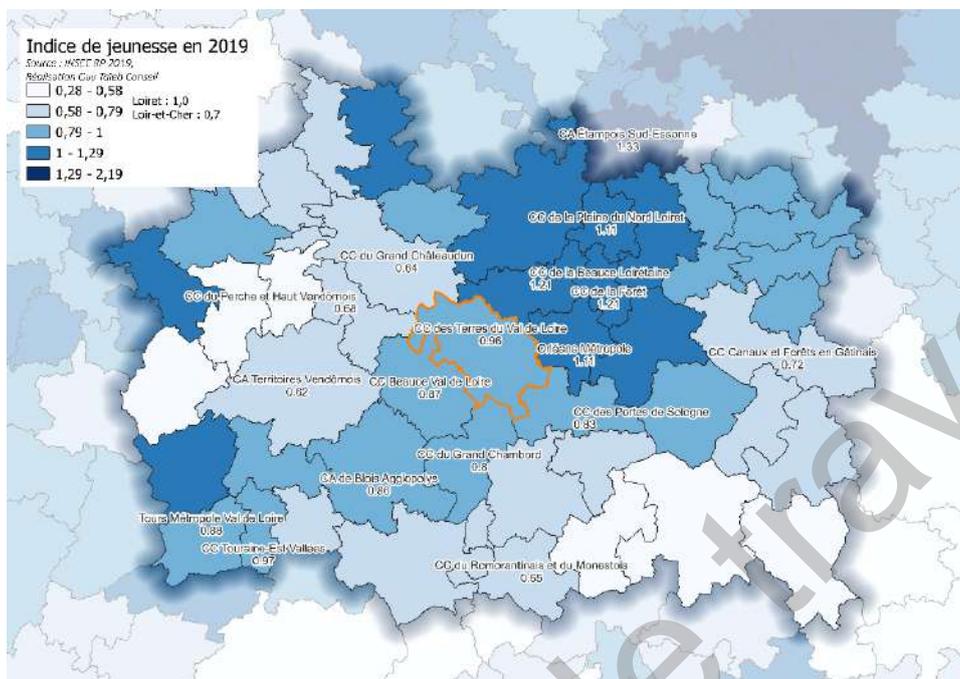
Migrations professionnelles en 2019 - CC des Terres du Val de Loire Source : Insee, traitement GTC	ENTRANTS (lieu de domicile des actifs venant travailler dans CCTVL)		SORTANTS (lieu de travail des actifs sortants de la CCTVL)		SOLDE (entrées - sorties)
Loiret	2 259	50%	10 399	79%	-8 140
dont Orléans Métropole	1 685	37%	9 373	71%	-7 688
Loir-et-Cher	1 882	41%	1 495	11%	387
Ile-de-France	10	0%	564	4%	-554
Eure-et-Loir	134	3%	285	2%	-150
Autres	261	6%	453	3%	-192
Total	4 546	100%	13 196	100%	-8 649

Migrations professionnelles en 2019 - CC des Terres du Val de Loire Source : Insee, traitement GTC	ENTRANTS	SORTANTS	SOLDE (entrées - sorties)
Orléans Métropole (45)	1685	9373	-7688
CC Beauce Val de Loire (41)	977	390	587
CC du Grand Chambord (41)	530	431	99
CC de la Beauce Loirétaine (45)	192	617	-426
CC des Portes de Sologne (45)	166	255	-89
CA de Blois Agglopolys (41)	125	534	-409
CC du Grand Châteaudun (28)	79	200	-121
Métropole du Grand Paris	27	380	-353
Autres	766	1016	-250
TOTAL	4546	13196	-8649

Tableau 2. Migrations professionnelles en 2019 : entrées et sorties de la CCTVL

1.2 Caractéristiques de la population

1.2.1 Une population jeune, néanmoins un vieillissement à l'œuvre



Carte 1. Indice de jeunesse (0-19 ans / 60 ans et plus) en 2019 – EPCI

L'indice de jeunesse, qui est le rapport entre les personnes âgées de moins de 20 ans et les 60 ans et plus, indique que la CCTVL apparaît comme un territoire plus jeune que la majorité de ceux du Loir-et-Cher et plus âgé que ceux en prise avec l'Orléanais.

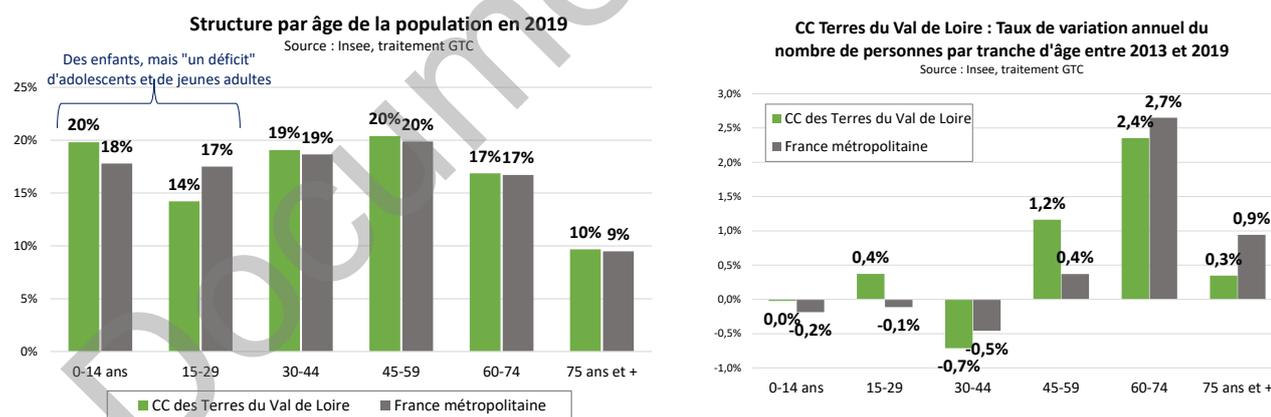
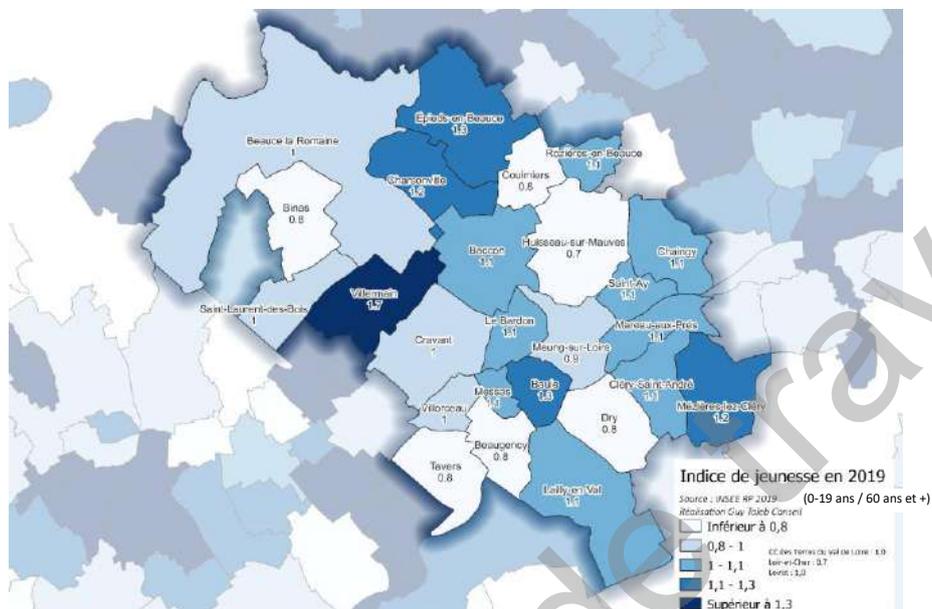


Figure 6. Structure par âge de la population en 2019 et taux d'évolution annuel de la population par catégorie d'âge entre 2013 et 2019

Globalement, le profil d'âge de la population du territoire est assez proche de celui de la France métropolitaine, sauf pour les enfants de 0 à 14 ans dont le poids est un peu plus marqué sur la CCTVL. Cela nécessite pour la collectivité de maintenir un niveau d'équipement pour l'enfance et la petite enfance à hauteur des besoins.

De même, le vieillissement de la population, est à l'image de ce qui se passe sur le territoire national (arrivée aux âges élevés des générations du baby-boom), avec un nombre de personne âgées de 60-74 ans qui s'accroît de manière marquée (+907 habitants), alors que l'augmentation des plus âgées (75 ans et plus : +82 habitants) est plutôt modérée. Cela n'est pas sans conséquence sur les besoins en services et en logements, notamment lorsque les personnes souhaitent quitter leur logement de grande taille pour un plus petit dans les centres bourgs. A noter également l'augmentation du nombre des personnes « d'âge mûr » (45-59 ans).



Carte 1. Indice de jeunesse (0-19 ans / 60 ans et plus) en 2019 - Communes de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire

Globalement en 2019, les communes qui montrent un profil jeune sont essentiellement celles qui ont bénéficié récemment ou plus anciennement du desserrement du pôle Orléanais.

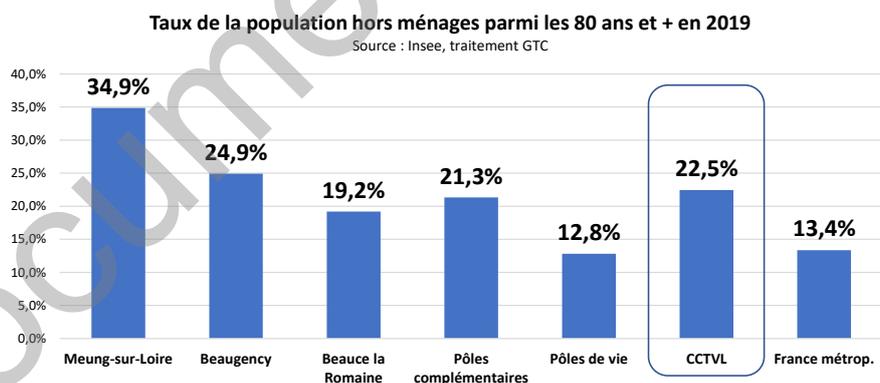


Figure 7. Taux de la population hors ménages parmi les 80 ans et plus en 2019

Concernant les ménages les plus âgés, le poids des personnes de 80 ans et plus hors ménages est fortement représenté sur le territoire, en particulier à Meung-sur-Loire, où plus d'un tiers n'habite plus à domicile, mais aussi à Beaugency, Beauce la Romaine et certains pôles complémentaires où les établissements pour personnes âgées sont bien représentés (EHPAD à Meung-sur-Loire, Beaugency, Beauce la Romaine, Dry, Huisseau-sur-Mauves...).

1.2.2 Une taille moyenne des ménages encore élevée, d'où un fort potentiel de décohabitation

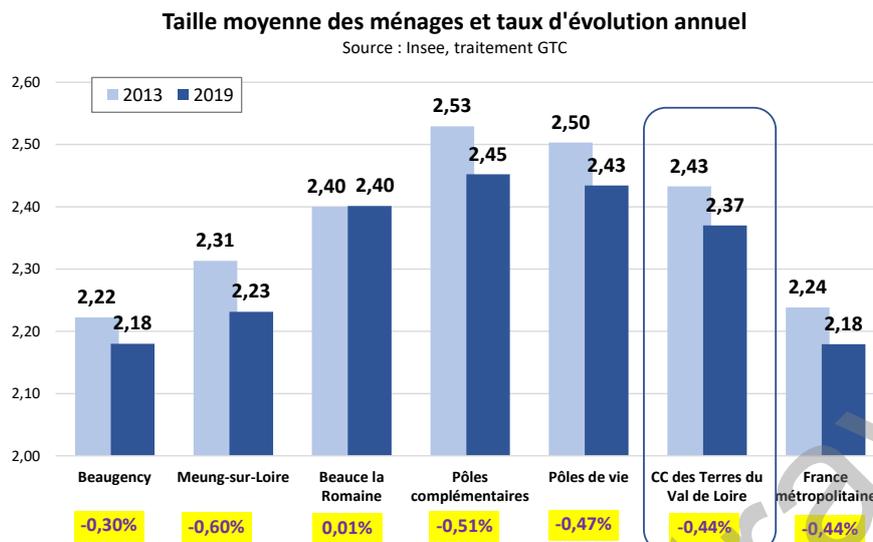
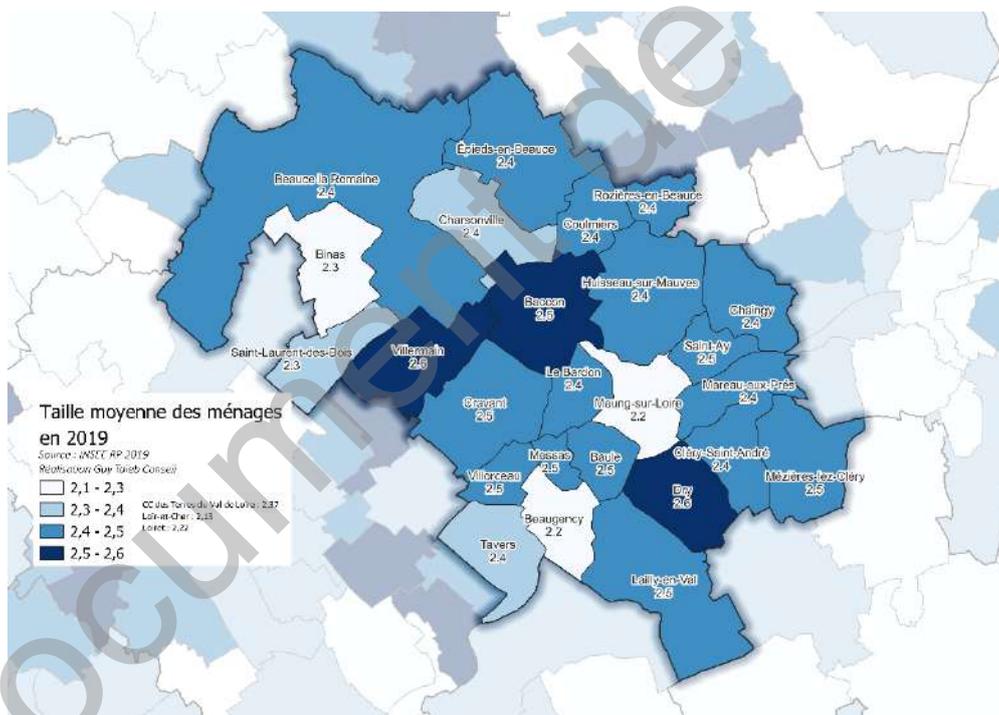


Figure 8. Taille moyenne des ménages et taux d'évolution annuel entre 2013 et 2019



Carte 1. Taille moyenne des ménages en 2019 - Communes de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire

Entre 2013 et 2019, comme dans bon nombre de territoires, la taille moyenne des ménages diminue, mais de manière modérée dans les communes où la population se renouvelle. Elle augmente même dans les communes de Mareau-aux-Prés et Messas, qui ont connu d'importants apports de population extérieure. Ainsi, en 2019, grâce au poids encore dominant des familles et des couples, **la taille moyenne des ménages est encore relativement élevée**, supérieure à la moyenne nationale, notamment à Beauce la Romaine, dans les pôles complémentaires et les pôles de vie. Le potentiel de décohabitation est donc important : départ des jeunes adultes du domicile familial en début de parcours résidentiel.

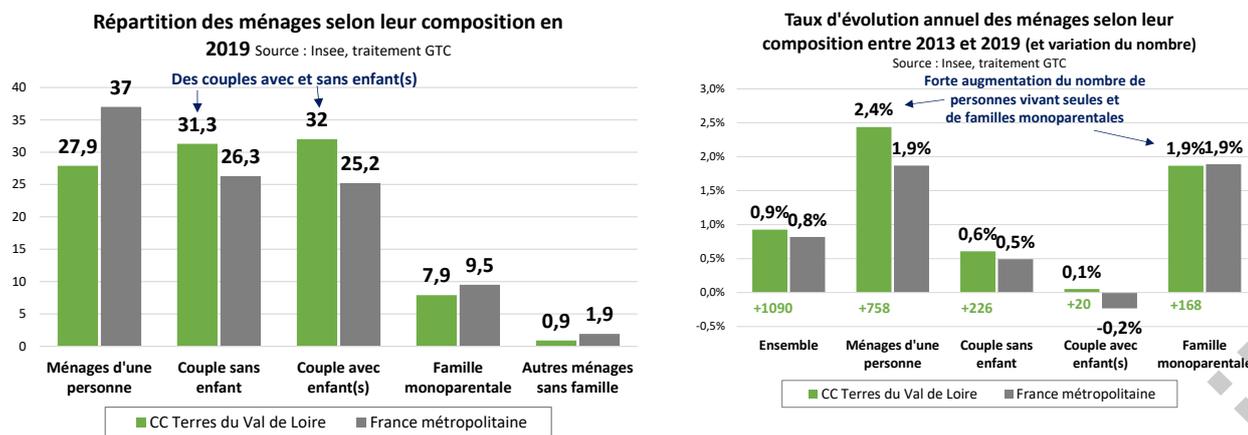


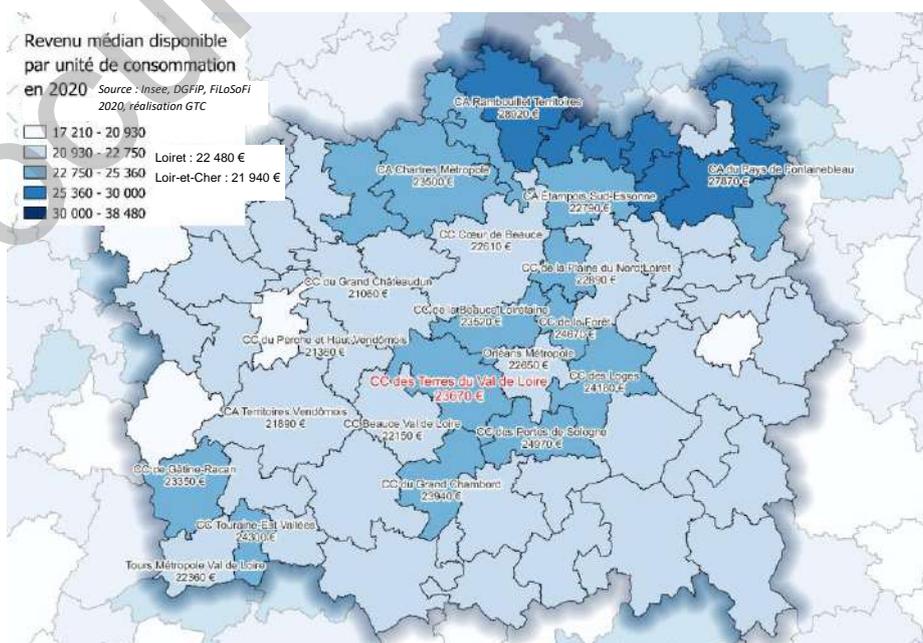
Figure 9. Répartition des ménages selon leur composition en 2019 et taux d'évolution annuel entre 2013 et 2019

Dans le détail, la diminution de la taille moyenne des ménages, qui correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale, est liée au vieillissement de la population et à la mutation des modes de vie qui sont à l'œuvre sur le territoire, comme d'une manière générale en France. Cela se concrétise par une augmentation significative du nombre des :

- Ménages composés de personnes vivant seules : +758 ménages entre 2013 et 2019, ce qui représente 70% des ménages supplémentaires. Ces personnes peuvent être jeunes, mais aussi plus âgées.
- Familles monoparentales, bien que leur poids reste toutefois encore très modéré (7,9% en 2019).

La question de l'adaptation du parc de logements à ces mutations se pose. En 2019, alors que 60% des ménages sont composés d'une ou deux personnes, le poids des résidences principales de moyenne et surtout de petite taille reste très modeste : 15% de T3 et 6% de T1-T2 (contre 21% et 19% en France métropolitaine).

1.2.3 Un revenu médian des ménages relativement favorable et un poids plutôt modeste des plus fragiles



Carte 1. Revenu médian disponible des ménages par unité consommation en 2020 - EPCI

Globalement, les habitants de la Communauté de Communes bénéficient **d'un niveau de ressources légèrement plus confortable qu'en moyenne dans le Loiret, le Loir-et-Cher et en France métropolitaine**. Le revenu médian est de 5% supérieur à la moyenne nationale.

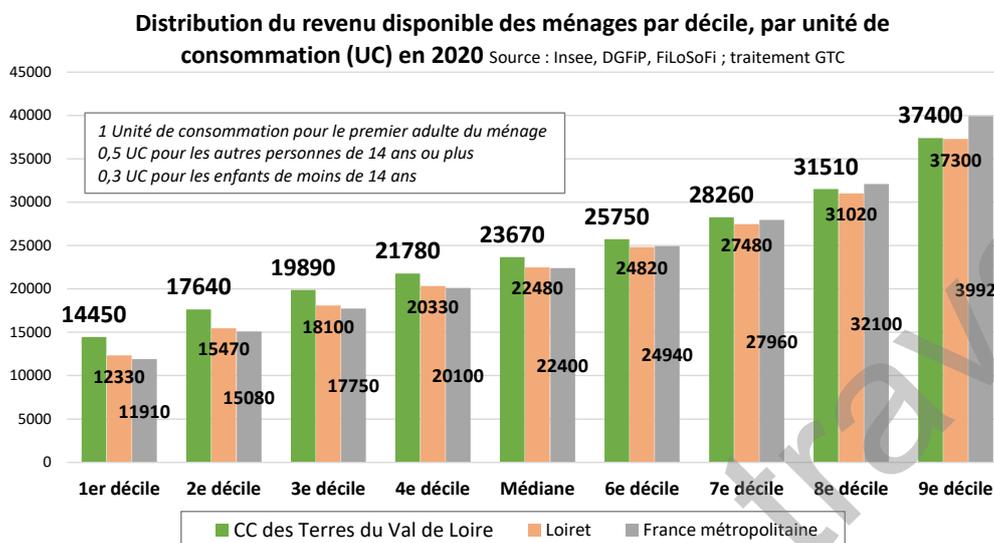


Figure 10. Distribution du revenu disponible des ménages par décile, par unité de consommation en 2020

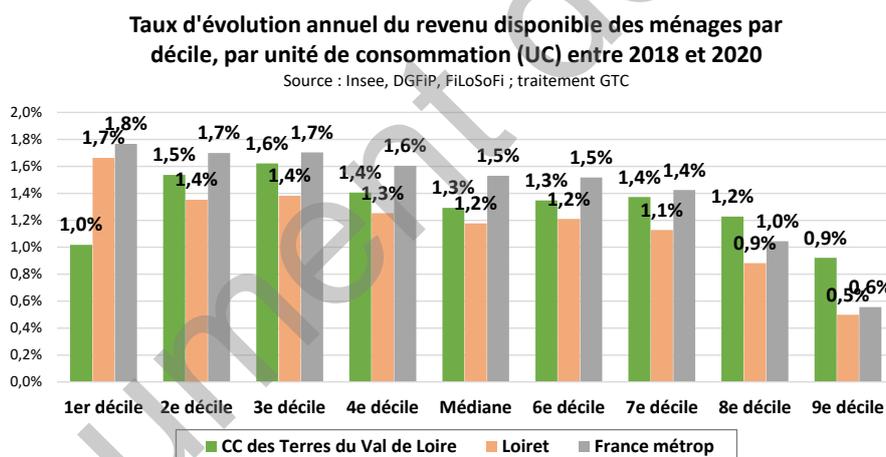


Figure 11. Taux d'évolution annuel du revenu disponible des ménages par décile, par unité de consommation entre 2018 et 2020

C'est surtout pour les ménages les plus fragiles que la situation est plus favorable :

- En 2020, le niveau de ressources des ménages des trois premiers déciles est significativement supérieur aux moyennes départementale et nationale ;
- D'où des situations de pauvreté moins fréquentes : 7,8% des ménages disposent de ressources inférieures à 60% du revenu médian, contre 14,4% en moyenne en France. Pour toutes les catégories de ménages, les taux de pauvreté sont moins élevés, en particulier pour les jeunes de moins de 30 ans. Le taux de bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active est également plus faible : 7,6% en 2020, contre 13,3% en moyenne en France métropolitaine.

Néanmoins,

- Entre 2018 et 2020, le niveau de revenu des ménages du premier décile augmente moins vite que celui des référents, contrairement à celui des plus riches (huitième et neuvième déciles) probablement en lien avec l'arrivée de ménages aisés extérieurs au territoire en accession à la propriété.
- La présence de ménages fragiles ne doit pas être masquée par les moyennes : en particulier les ménages locataires du parc social qui sont 32% à être en situation de pauvreté (la paupérisation des habitants du parc social est confirmée par certains bailleurs HLM), puis les familles monoparentales (21%) et les locataires du parc privé (15%). De même pour les disparités locales : le taux de pauvreté va de 7,0% à Cléry-Saint-André et Lailly-en-Val, à 15,0% à Beaugency¹.

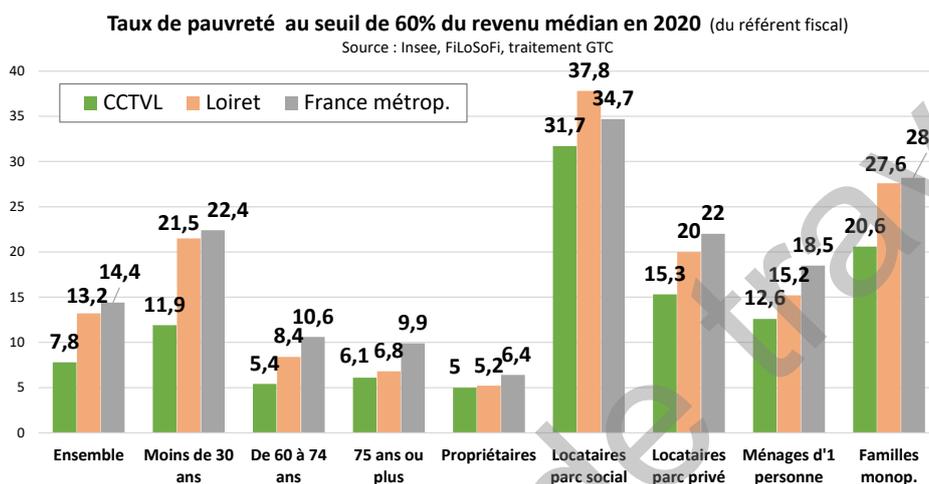
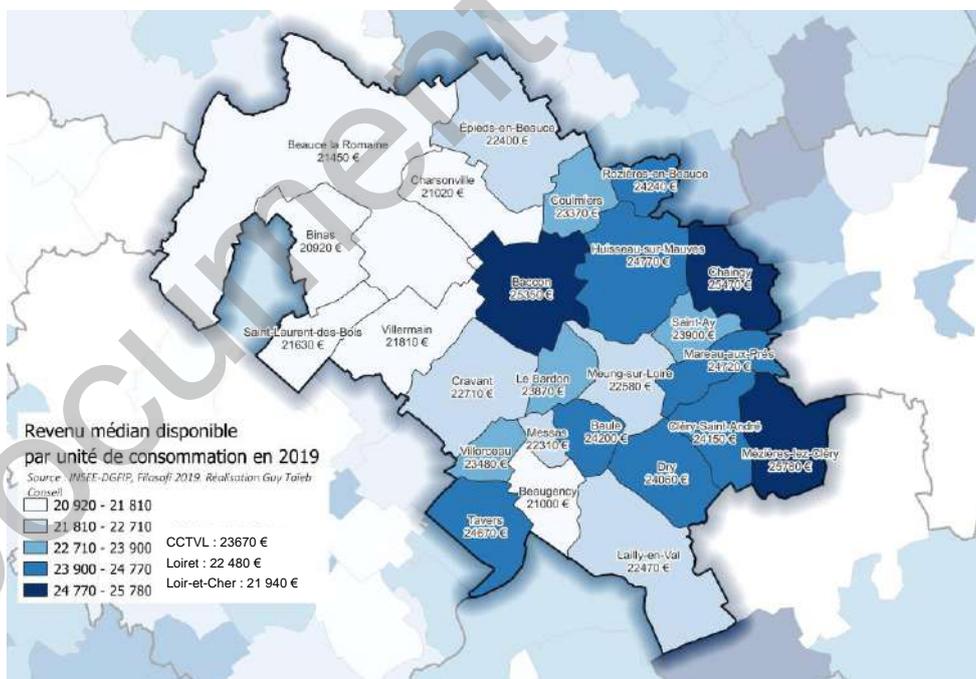


Figure 12. Taux de pauvreté au seuil de 60% du revenu médian en 2020

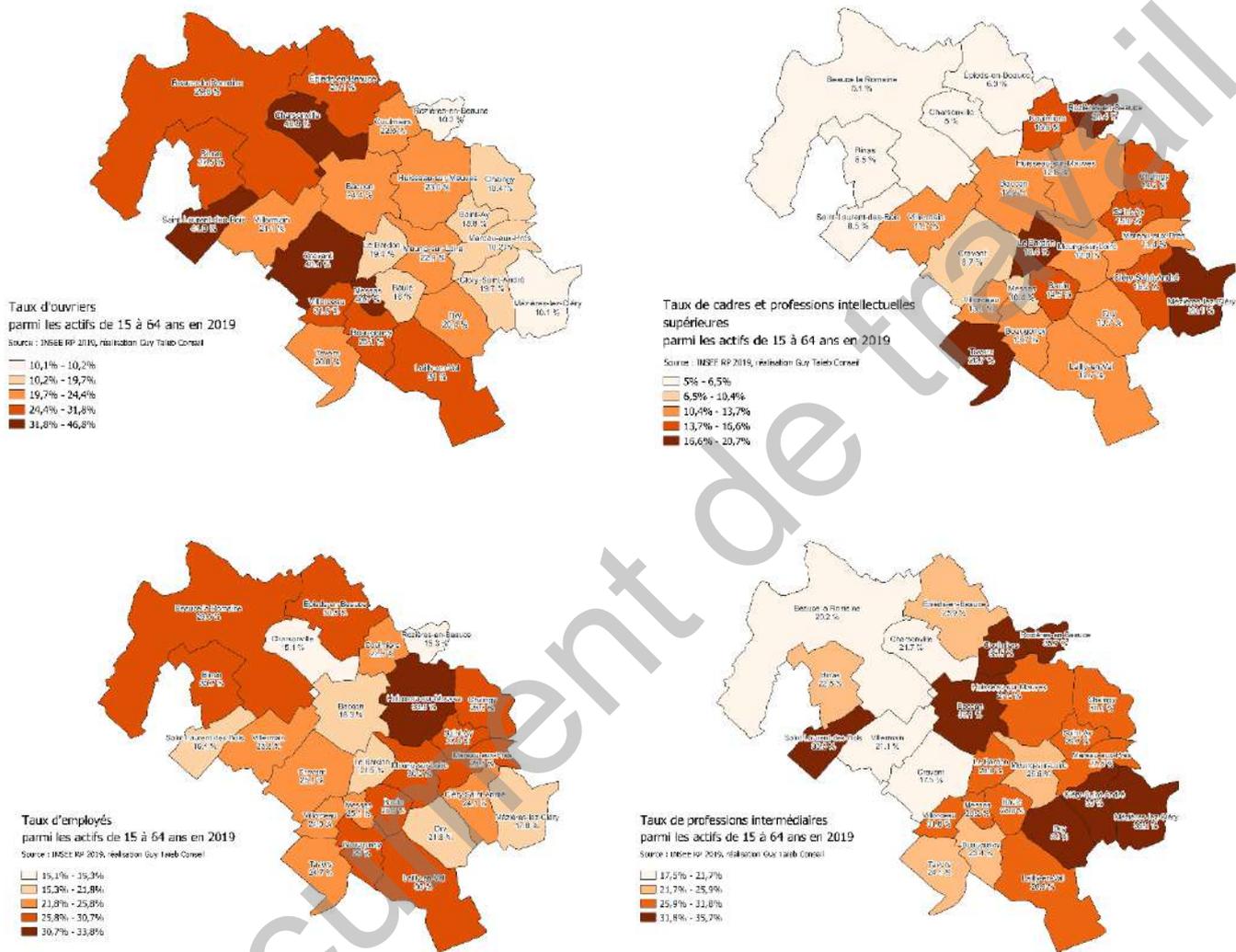


Carte 1. Revenu médian disponible des ménages par unité consommation en 2020 – Communes de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire

Au sein du territoire, on distingue très nettement deux types de secteur :

¹ La donnée n'est disponible que pour les 5 communes au poids démographique le plus élevé.

- Les communes où les niveaux de ressources sont les plus faibles : Beaugency où le parc locatif social est très présent (21,7% des résidences principales en 2021 selon le Répertoire du Parc Locatif Social) et les communes du nord - Beauce où le poids des ouvriers avec de modestes salaires et des employés est relativement élevé, contrairement à celui des cadres (et des professions intellectuelles supérieures) et des actifs exerçant une profession intermédiaire.
- Les communes où les habitants disposent de ressources plus confortables, dont une partie des communes ligériennes où les taux d'employés dans la population active sont relativement importants.



Carte 1. Parmi les actifs de 15 à 64 ans, taux d'ouvriers, d'employés, de cadres et professions intellectuelles supérieures, de professions intermédiaires en 2019

1.3 En synthèse

La période 2014-2020 est marquée par un dynamisme démographique qui tend à être plus sélectif que lors des années 2009-2014. D'une part, les communes ligériennes connaissent un développement relativement important, alors que sur le reste du territoire, l'attractivité est moins marquée pour nombre de communes, y compris pour celles du Sud de la CCTVL.

Parmi les pôles de centralité, Meung-sur-Loire, voit sa population augmenter deux fois plus vite qu'auparavant, alors que l'attractivité de Beauce la Romaine se stabilise et que Beaugency est toujours sur une tendance au retrait.

Le territoire est toujours très attractif auprès des familles avec enfants, alors que les jeunes adultes (20-24 ans) sont de plus en plus nombreux à quitter le territoire (formation, emploi, logement...).

Ces apports de familles avec enfants permettent de maintenir un profil de population jeune et une taille moyenne des ménages relativement élevée. Le potentiel de décohabitation reste donc important signifiant un besoin en logement pour les jeunes adultes en début de parcours résidentiel, qui souhaitent rester sur le territoire. Parallèlement, le vieillissement et la mutation des modes de vie sont à l'œuvre, entraînant une augmentation du nombre des personnes vivant seules, des familles monoparentales, et des personnes âgées (surtout les 60-74 ans) et par conséquent des besoins en logement spécifiques.

Le niveau de ressources des habitants, est plutôt supérieur aux moyennes de référence, en particulier pour les ménages qui ont les ressources les plus faibles. Cela ne doit toutefois pas masquer la présence de ménages fragiles dans le parc locatif et de familles monoparentales en situation de pauvreté.

Globalement, la Communauté de Communes est constituée de trois secteurs qui ont des particularités et des contraintes différentes. Les relations avec Orléans Métropole se traduisent notamment par des migrations professionnelles significatives et un report de population sur les communes de l'Est du territoire de la CCTVL.

Le lancement des dispositifs Opérations de Revitalisation du Territoire et Petites Villes de Demain à Beaugency, Meung-sur-Loire et Beauce la Romaine constitue une opportunité pour développer les niveaux de services à la population et améliorer les conditions de vie des habitants de ces pôles et des territoires alentour. L'attractivité du territoire auprès des familles avec enfant doit être maintenue et la réponse aux besoins des personnes seules qu'elles soient jeunes ou plus âgées développée.

ETAT INITIAL	
ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> • Un accroissement de l'attractivité auprès des familles avec enfants dans les communes ligériennes qui engendre une croissance démographique significative • Un poids de familles et de couples encore élevé avec des naissances qui ne sont plus en diminution • Un poids de ménages en situation de pauvreté modéré • Meung-sur-Loire, un pôle dynamique 	<ul style="list-style-type: none"> • Un vieillissement de la population • Une offre de logements qui n'est pas en phase avec les mutations des modes de vie à l'œuvre se traduisant par de plus en plus de personnes vivant seules • Une croissance démographique qui repose sur les apports de population extérieurs
PERSPECTIVES D'EVOLUTION AU FIL DE L'EAU	
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> • Le lancement des Opérations de Revitalisation du Territoire et Petites Villes de Demain à Beaugency, Meung-sur-Loire et Beauce la Romaine permettra d'améliorer la réponse aux besoins des habitants sur le plan des commerces-services, mais aussi du logement notamment dans les centres-bourgs 	<ul style="list-style-type: none"> • Une insuffisance de logements spécifiques adaptés à l'accroissement des besoins engendrés par le vieillissement de la population • Un départ des populations dont les jeunes et les personnes seules qui ne trouvent pas d'offre de logements adaptés à leur situation • Un ralentissement de l'installation des jeunes familles en cas d'augmentation des prix du marché foncier et immobilier dans les communes en prise avec l'orléanais

A la lecture de ce constat, il est possible de dégager les premiers enjeux relatifs à la démographie :

ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUES
La pression migratoire et l'équilibre territorial
La pression migratoire sur les communes ligériennes
Le maintien, voire le renforcement du dynamisme démographique des pôles de centralité, en lien avec l'offre de services, d'emploi et de logements, pour conforter l'équilibre au sein du territoire qui est composé de 3 secteurs à contraintes différentes
L'évolution du niveau des prix du marché du logement, et l'écart qui en résulte
Les besoins en logements des ménages
Le maintien de l'attractivité du territoire auprès des familles avec enfants en lien avec la présence de services notamment en direction de l'enfance et de la petite enfance
La prise en compte du vieillissement d'une manière générale et des besoins en logement des seniors dans les centres-bourgs en adéquation avec leurs attentes et leur permettant de libérer leurs grands logements
La réponse aux décohabitants et jeunes adultes, en début de parcours résidentiel, fortement représentés dans les différents pôles, qui souhaitent rester sur le territoire
La vigilance face aux situations de pauvreté et aux ménages fragiles, en prenant en compte les disparités locales
La diversification de l'offre de logements pour intégrer les mutations des modes de vie avec l'augmentation des petits ménages et plus ponctuellement le développement de la monoparentalité

CHAPITRE 2. HABITAT

Document de travail

2.1 Caractéristiques du parc de logements

2.1.1 Composition du parc de logements

2.1.1.1 Un parc de logements familial

La Communauté de Communes des Terres du Val de Loire compte 23 200 logements, dont 87 % de résidences principales et 9 % de logements vacants. La part de résidences secondaires a diminué au cours des dernières années pour s'établir à 4 % des logements en 2019.

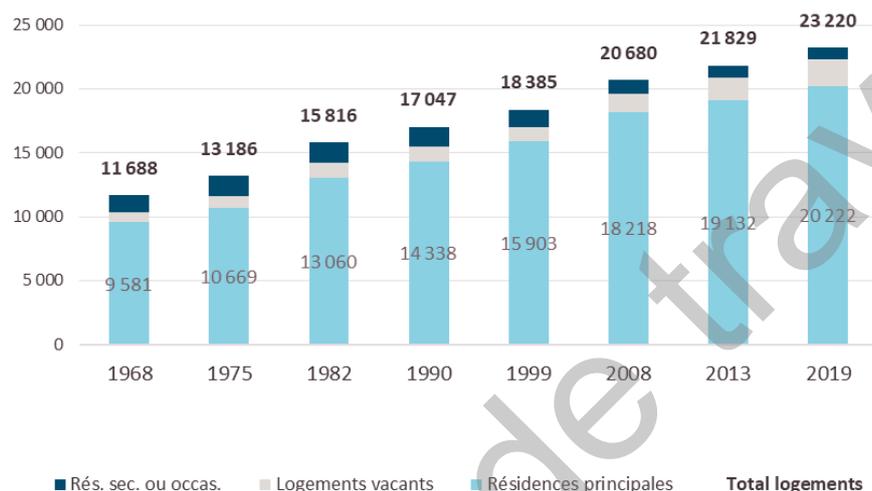


Figure 13. Répartition du parc de logements

La mesure de la vacance des logements effectuée par l'Insee montre une augmentation de la part de logements vacants dans le temps. La vacance de longue durée, c'est-à-dire supérieure ou égale à deux ans, vient affiner la méthode de l'Insee (cf. infra).

De par son identité rurale et de villégiature, le parc de résidences principales de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire est composé principalement de maisons (89 %) et de grands logements. Les logements T4 et plus représentent 79 % des résidences principales (tandis que cela représente 63 % dans la totalité des territoires de l'Orléanais). Les plus petits logements sont davantage concentrés dans les pôles de centralité, et principalement à Beaugency (12 % des résidences principales T1 ou T2) et Meung-sur-Loire (11 %). La concentration des petits logements sur l'axe ligérien induit une offre inégalement répartie, notamment pour le public des jeunes (apprentis, saisonniers). Ce constat rejoint l'enjeu du manque d'offre de logements pour ce public identifié lors de l'atelier portant sur la thématique habitat. La forte part de grands logements pose également l'enjeu de la sous-occupation des logements, notamment occupés par des personnes âgées (cf. partie « L'occupation des résidences principales »). L'atelier habitat a également relevé cet enjeu pour le territoire, enjeu d'autant plus fort que le parc le plus récent est en grande partie composé de T5 ou plus.

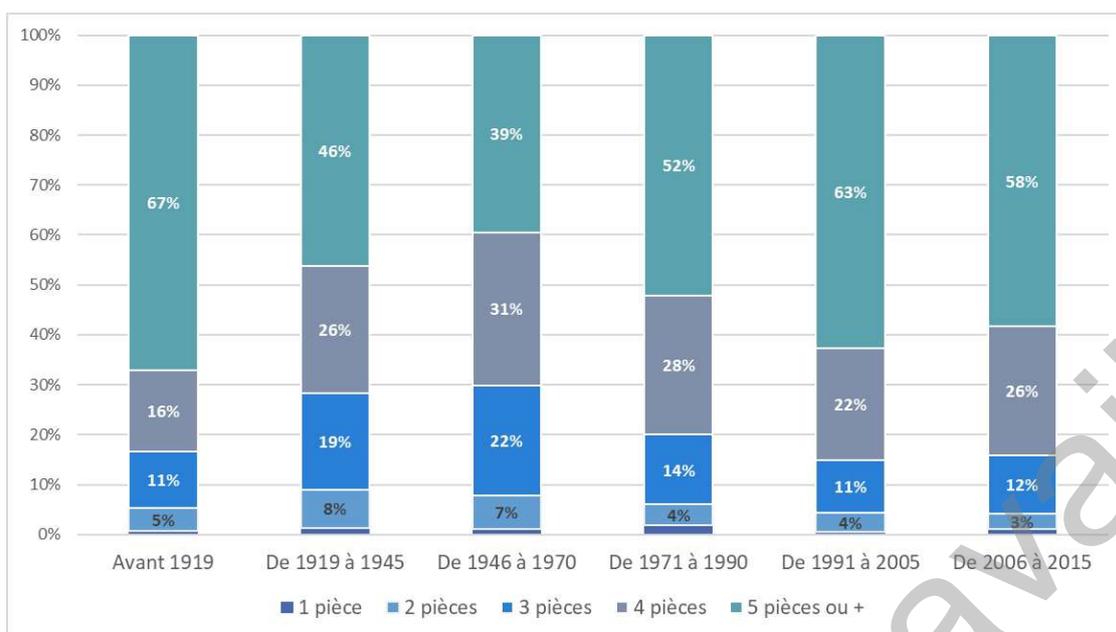


Figure 14. Répartition des résidences principales selon la période de construction et le nombre de pièces

2.1.1.2 Un parc vieillissant

43 % des résidences principales ont été construites avant 1971. Dans le parc social, ce taux s'établit à 58 % des logements. Le parc de résidences principales est donc un parc vieillissant, nécessitant en partie des adaptations. Le taux de logements anciens monte à 67 % pour les logements vacants. Ce constat livre un signe d'inadéquation des logements vacants anciens avec les besoins en logements de la population.

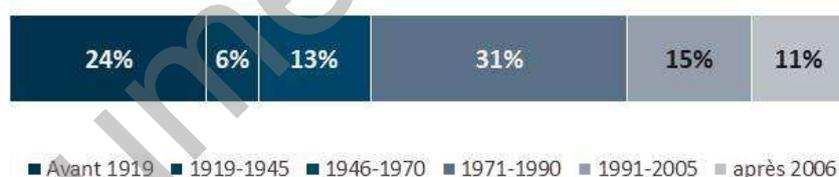


Figure 15. Période de construction des résidences principales

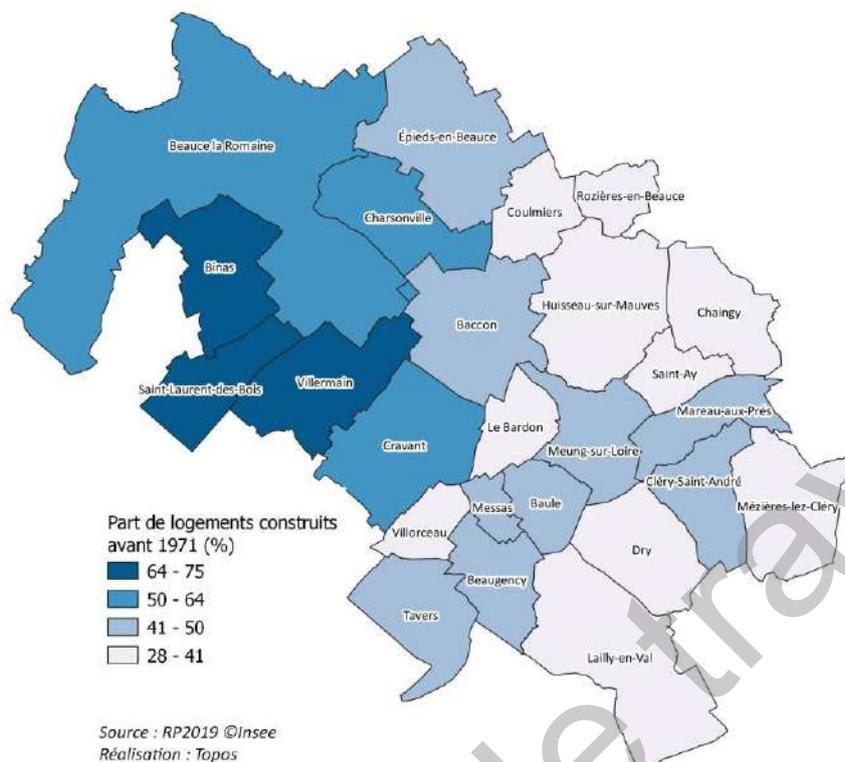


Figure 16. Part des résidences principales construites avant 1971

2.1.1.3 Une nécessaire amélioration de l'habitat

Le diagnostic habitat mené sur la Communauté de Communes dans le cadre de son opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) a dégagé plusieurs constats :

- 32% des logements ont une étiquette énergie inférieure ou égale à E. 1/3 des logements nécessiteraient donc une rénovation énergétique. Pour comparaison, ce taux s'établit à 48% pour le département du Loiret et 49% dans le Loir-et-Cher.
- Une part de logements privés potentiellement indignes de 2,5% sur le CCTVL (inférieure à ce qui est observé à l'échelle du département, avec un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de 3,9% dans le Loiret et 4% dans le Loir-et-Cher).

L'indicateur du PPPI offre une présomption de la proportion de logements indignes. L'étude de préfiguration de la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique (PTRE) pour le pays Loire Beauce a montré que deux communes de la CCTVL ont un taux de logements recensés au PPPI supérieur à 5% : Beaugency (7%) et Mareau-aux-Prés (5%).

Les travaux de rénovation du parc ancien, notamment en centre-bourg, se confrontent à la difficulté des coûts de rénovation, bien souvent supérieurs aux coûts de construction neuve et plus particulièrement des surcoûts liés aux exigences architecturales dans les périmètres Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ces surcoûts peuvent constituer un frein à l'amélioration de l'habitat et en particulier à la rénovation

énergétique. A cette problématique s'ajoutent des enjeux relatifs à la division des logements (création des accès et de places de stationnement), à la mise en accessibilité PMR et à la vacance des logements situés au-dessus des commerces (problématique d'accès). Dans le cadre des logements indignes, la question du reste à charge reste un frein majeur en cas de travaux lourds.

L'amélioration de l'habitat dans la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire présente plusieurs leviers d'action : Programme d'intérêt Général (PIG) adaptation de l'habitat porté par le département du Loiret, Opah, aides à la rénovation énergétique, etc. L'un des freins identifiés par les acteurs du territoire est la difficulté à connaître et à diffuser l'ensemble des informations relevant de ces dispositifs. Deux pistes d'action ont été soulevées lors de la concertation menée dans le cadre du PLUi-H-D : la première concerne la mise en place d'un guichet unique pour le grand public et la seconde est relative au partage d'informations auprès des élus et acteurs du territoire avec une animation dans le cadre du volet habitat du PLUi-H-D.

Dans une acceptation plus large, l'amélioration de l'habitat recouvre également l'adaptation aux risques. Le principal risque de la CCTVL concernant l'habitat est le risque inondation. L'anticipation de ce risque consisterait notamment dans le rehaussement des tableaux électriques et des systèmes de chauffage, de manière à les préserver en cas de montée des eaux.

2.1.1.4 La précarité énergétique

15,6 % des ménages de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire sont en situation de précarité énergétique, soit 3 098 ménages. Ce taux varie de 5,1 % à Rozières-en-Beauce à 24,9 % à Binas. (Source ONPE).

Ce taux est de 14 % à l'échelle de la France métropolitaine et de 17,6 % en Région Centre-Val de Loire. Au sein des territoires de l'Orléanais, le taux de précarité énergétique logement est compris entre 9,9 % et 18,6 % selon les EPCI. Cet indicateur ne mesure toutefois pas les ménages en situation de privation de chauffage par exemple, afin d'éviter des factures trop élevées. La précarité énergétique logement est la part des ménages sous le 3^e décile de revenu, dont les dépenses énergétiques pour le logement (chauffage, eau chaude, électricité) sont supérieures à 8 % des revenus totaux.

La lutte contre la précarité énergétique est un enjeu dont l'objectif principal est l'accompagnement à la rénovation énergétique. L'aide sociale est également un levier, notamment au travers du Fonds Unifié Logement du Loiret. Ce fonds octroie des aides aux ménages en difficulté pour payer leurs factures d'énergie, d'eau et de téléphone ou intervient pour l'accès au logement.

Pour aller plus loin

Lien internet : [Le Fonds Unifié Logement \(FUL\) par le Département du Loiret](#)

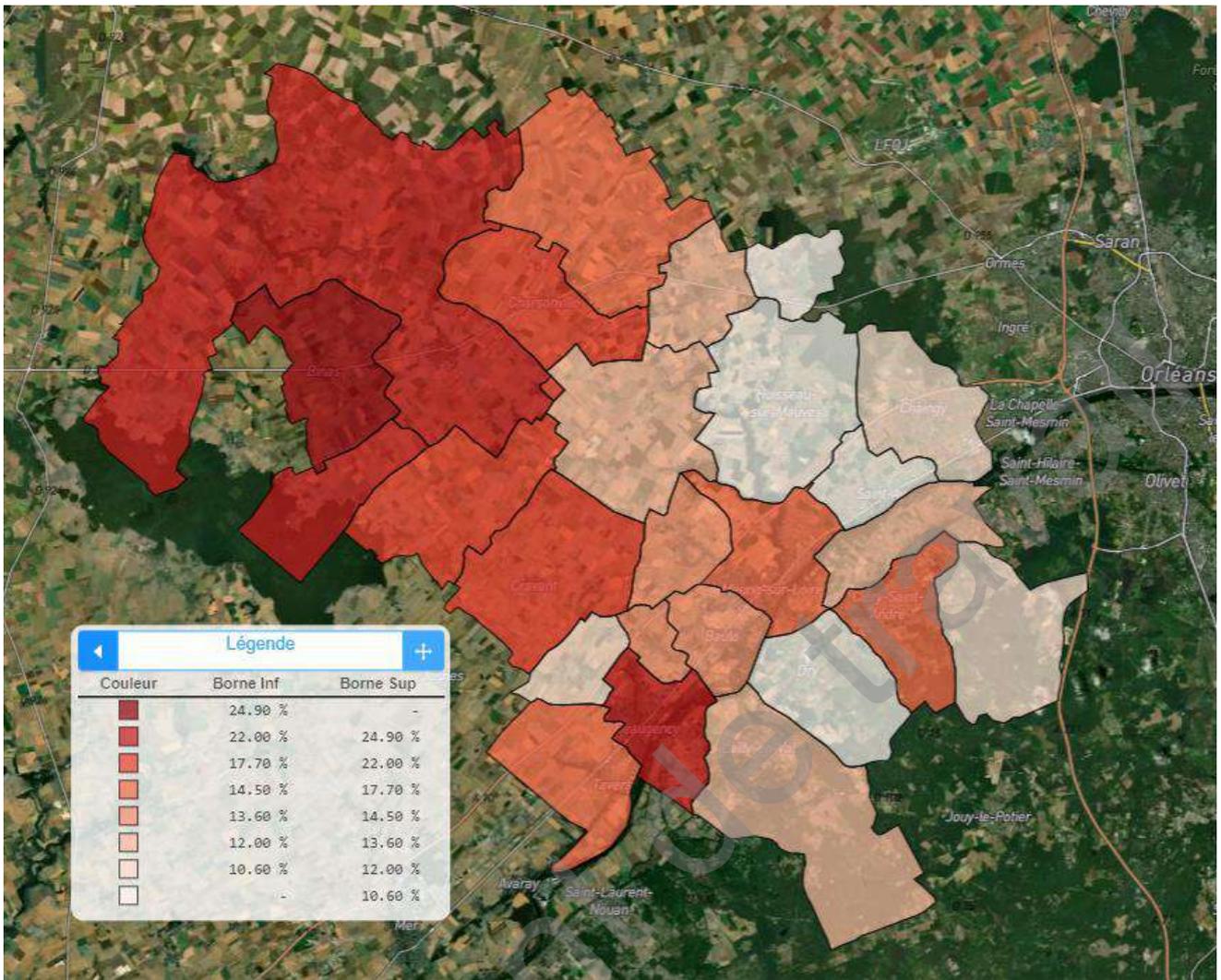


Figure 17. Part de ménages en précarité énergétique logement

Source : ONPE, Geodip

2.1.2 Caractéristiques du parc social

2.1.2.1 Un parc social concentré dans les grandes polarités

La Communauté de Communes des Terres du Val de Loire compte 1 578 logements locatifs sociaux principalement situés à Beaugency (705 logements) et Meung-sur-Loire (398 logements). Le parc social est surtout concentré sur l'axe ligérien et dans les communes proches de la métropole orléanaise.

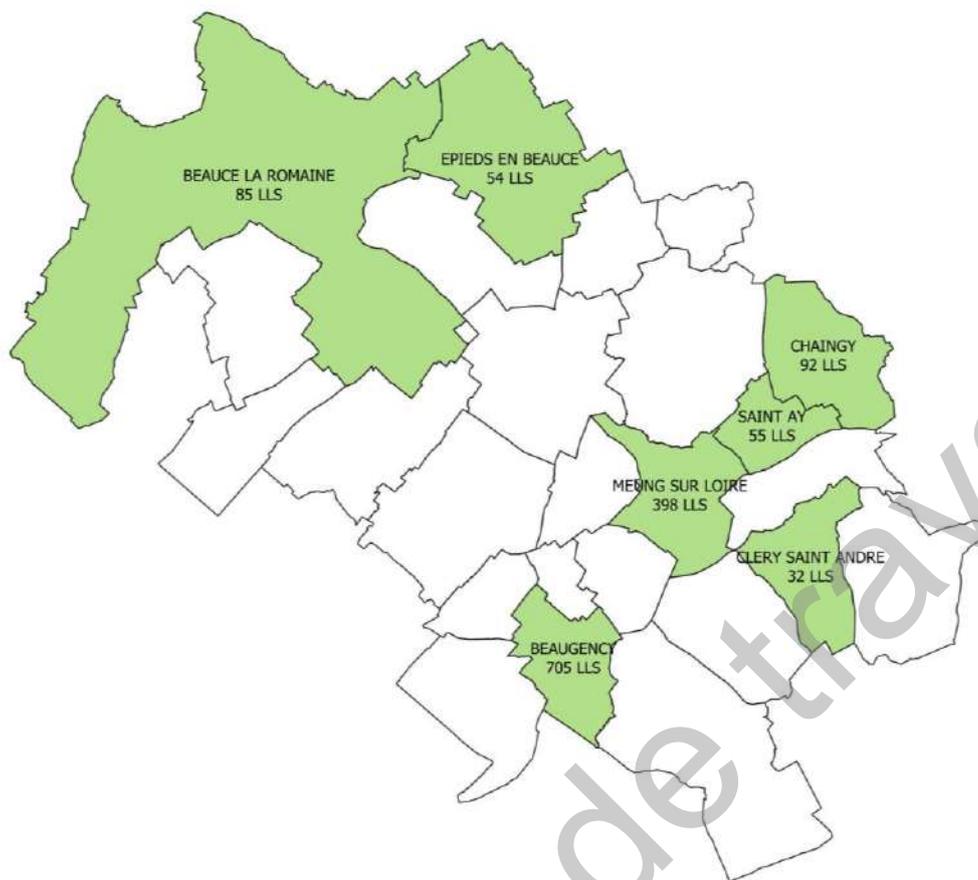


Figure 18. Implantation des logements locatifs sociaux concentrée sur certaines communes

Source : RPLS 2021

Le parc des bailleurs sociaux du territoire est composé de :

- 9 % de PLAI, 90 % de logements PLUS et 1 % de PLS. À titre de comparaison, dans le Loiret : 5 % de PLAI, 85 % de PLUS et 3 % de PLS
- 66 % de logements en collectifs (75 % dans le Loiret)
- 58 % de logements construits avant 1990
- 15 % de logements accessibles PMR (8 % de logements adaptés)
- 3 % de logements énérgivores (étiquettes énergétiques F-G)

Dans le parc social, 38 % des logements ont été construits entre 1971 et 1990.

Pour mémoire, les quotas minimums de logements sociaux issus de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi SRU) ne s'appliquent pas sur le territoire de la Communauté de Communes.

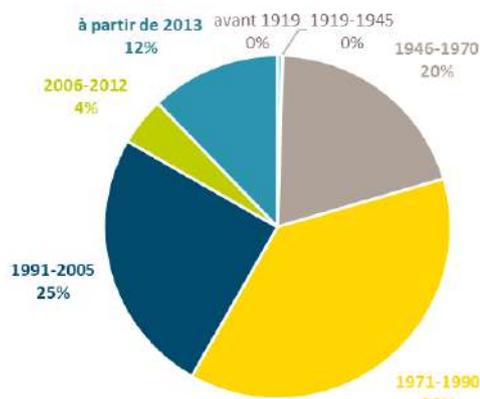


Figure 19. Période de construction des logements locatifs sociaux

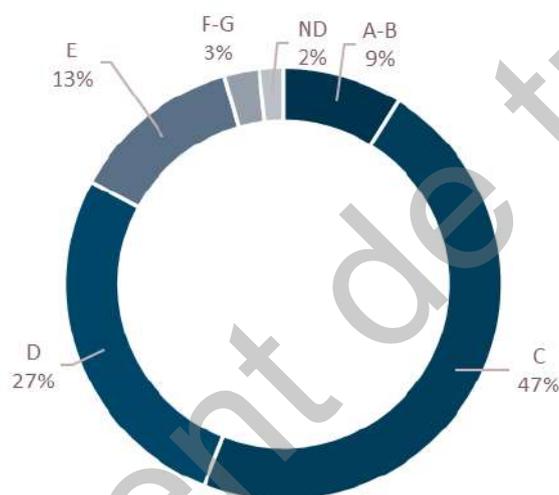


Figure 20. Etiquettes énergie des logements locatifs sociaux

22 logements sociaux étaient enregistrés comme étant mis en commercialisation pour vente au 01/01/2021. 6 logements sociaux ont été vendus au cours de l'année 2020.

Source : RPLS 2021

Pour en savoir plus : les types de logements locatifs sociaux

Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement. Le prêt locatif à usage social (PLUS) est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale. Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales. Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/les_aides_financieres_au_logement_edition_2022_cle1836d7.pdf

2.1.2.2 Des bailleurs sociaux en plein questionnement

Les bailleurs sociaux soulignent l'importance de produire du logement social adapté à la demande du territoire, à savoir des logements individuels. Ils se questionnent toutefois sur la capacité du territoire à soutenir la production de logements sociaux dans un contexte de zéro artificialisation nette et de raréfaction du foncier. Ce contexte trouverait une réponse dans la densification des programmes neufs, en décalage avec la production de logements individuels jusqu'ici privilégiée.

La construction pour une vente sur plan (en VEFA), dernièrement préférée, tend à s'amoinrir, avec davantage de logements construits avec une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) portée par les bailleurs sociaux.

2.1.2.3 Logements sociaux attribués en 2021 et leurs occupants

Le taux de rotation dans le parc social s'élève à 10,6 % pour le territoire. A titre de comparaison, il est compris entre 8,2 % et 12,7 % dans les EPCI des Territoires de l'Orléanais. Au fil des années, ce taux de rotation tend à diminuer ; il s'établissait à 15,4 % en 2015 et à 16,0 % en 2018. Cette tendance illustre une certaine inertie qui s'installe au sein du parc social. Un taux de rotation en recul signifie qu'un moindre volume de logements sociaux sont proposés à la location, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel.

Ce taux de rotation varie en fonction des communes : il est de 7,2 % à Saint-Ay et monte à 17 % à Epieds-en-Beauce. A Meung-sur-Loire et Beaugency, il s'établit à 10,4 %.

On dénombre 143 logements attribués au cours de l'année 2021 dont 49% sont des T3. La grande majorité des nouveaux locataires avait fait leur demande un an auparavant (78 %) ce qui démontre une relative fluidité des attributions. La répartition géographique, qui est sensiblement similaire à la part du parc existant, est détaillée ci-dessous.

Seuls 2 % des logements attribués sont de grande taille (T5).

Figure 21. Répartition des attributions de logements locatifs sociaux

Commune	Nombre d'attributions	Typologie logement	Nombre d'attributions	part
Beaugency	66	T1	3	2,1%
Chaingy	13	T2	28	19,6%
Meung-sur-Loire	22	T3	70	49,0%
Beauce la Romaine	12	T4	39	27,3%
Autres (45)	30	T5	3	2,1%
CCTVL	143	CCTVL	143	100,0%

Source : Union Sociale pour l'Habitat, 2021

Figure 22. Profil des nouveaux locataires de logements locatifs sociaux en 2021

Tranche Age	Nombre de ménages logés	Part
- de 25 ans	16	11%
25 - 29 ans	20	14%
30 - 39 ans	37	26%
40 - 49 ans	29	20%
50 - 64 ans	22	15%
+ de 65 ans	19	13%
Total	143	100%

Activité professionnelle	Nombre de ménages logés	Part
CDI ou fonctionnaire	14	10%
Apprenti, étudiant	1	1%
CDD, stage, intérim	62	43%
Chômage	17	12%
Artisan, profession libérale	0	0%
Retraité	5	3%
Autre	44	31%
Total	143	100%

Composition familiale	Nombre de ménages logés	Part
Isolé	64	45%
Monoparental	45	31%
Couple sans enfant	18	13%
Couple avec enfants	16	11%
Total	143	100%

Barème de revenus	Nombre de ménages logés	Part
Non saisie	2	1%
=< PLAI	100	70%
> PLAI et =< PLUS	39	27%
> PLUS et =< PLS	1	1%
> PLS	1	1%
Total	143	100%

Source : Union Sociale pour l'Habitat, 2021

Le profil majoritaire qui ressort est un ménage actif entre 30 et 50 ans isolé ou en composition monoparental. Cependant, le revenu de ce ménage est faible. Pour mémoire, les logements PLAI sont financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration et sont réservés aux locataires à faibles ressources. Ainsi, pour une personne isolée, le plafond de ressources annuelles pour l'attribution d'un logement en PLAI en 2021 était de 11 531 €.

2.1.2.4 La demande de logement social

Fin décembre 2021, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire compte 499 demandes actives de logements sociaux. Sachant que 143 logements ont été attribués au cours de l'année, le rapport est de 3,5 demandes pour une attribution. Ce taux peut être considéré comme moyen. Sur le même temps, ce rapport est de 3,5 sur le Loiret, de 2,5 sur le Loir-et-Cher et 4,2 sur la Métropole.

Le tableau ci-dessous démontre que ce sont les communes sur l'axe ligérien et dans les communes proches de la métropole orléanaise qui concentrent les demandes. Cependant, lorsqu'un ménage remplit une demande de logement social, il a connaissance de l'implantation du parc, ce qui favorise ce rapprochement.

Figure 23. Typologie de logements sociaux recherchés en 2021

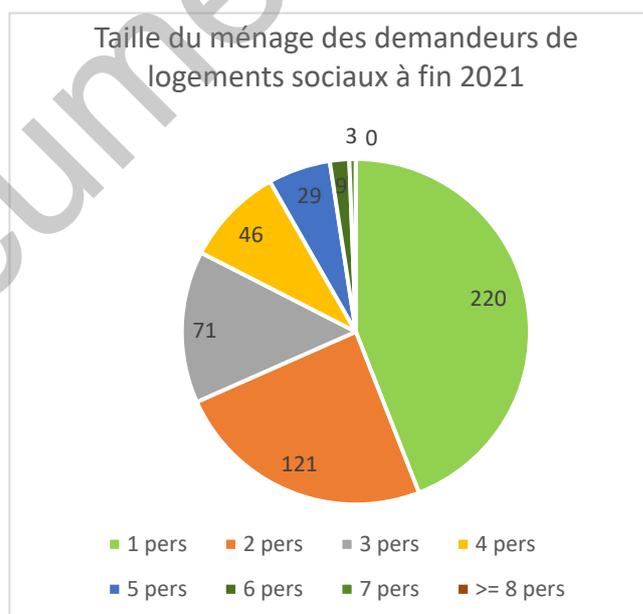
nombre et part de demandes par typologie de logement recherché	Chambre	%	T1	%	T2	%	T3	%	T4	%	T5 et plus	%	Total
Baule		0%	2	10%	7	35%	5	25%	5	25%	1	5%	20
Beaugency		0%	15	6%	69	30%	94	41%	50	22%	4	2%	232
Chaingy		0%		0%	11	33%	14	42%	8	24%		0%	33
Cléry-Saint-André		0%	3	20%	5	33%	4	27%	3	20%		0%	15
Meung-sur-Loire	2	2%	11	10%	34	31%	41	37%	19	17%	4	4%	111
Saint-Ay		0%	2	10%	5	24%	10	48%	4	19%		0%	21
Autres sur dépt 45	1	2%	6	13%	9	19%	19	40%	12	25%	1	2%	48
Beauce la Romaine		0%	1	6%	4	22%	5	28%	6	33%	2	11%	18
Autres sur dépt. 41		0%		0%	1	100%		0%		0%		0%	1
CC des Terres du Val de Loire	3	1%	40	8%	145	29%	192	38%	107	21%	12	2%	499

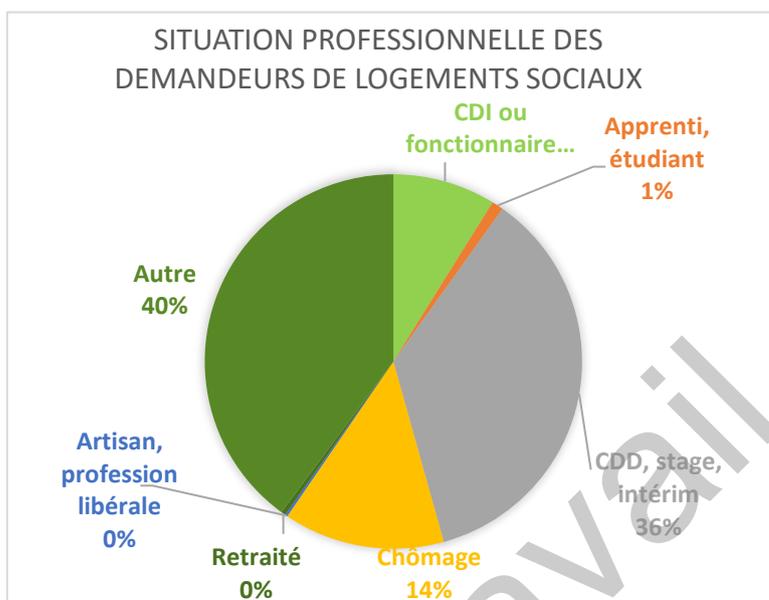
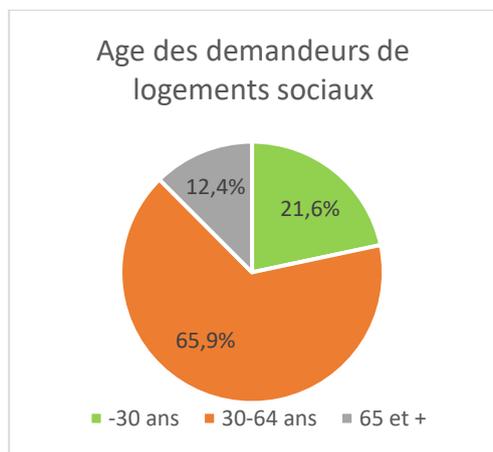
Source : Union Sociale pour l'Habitat, 2021

On peut constater par ailleurs, en comparaison avec les autres échelons de territoires, que les demandes se concentrent sur des logements de type T3, avec une moindre part des demandes de petites et très grandes surfaces (14 % de demandes pour des T1 sur la France, et 12 % sur la région Centre ; 4 % de demandes pour des T5 et + en France et 4.5 % sur la Région Centre-Val de Loire).

Cependant, ces tailles de logement recherchées ne sont pas nécessairement en corrélation avec la taille des ménages demandeurs. Ceci peut traduire une envie d'espace plus importante (phénomène post-covid), mais aussi des demandes en lien avec une activité professionnelle ou un besoin d'accueillir d'autres membres du ménage n'étant pas à charge au moment de la demande.

Figure 24. Profil des demandeurs





2.1.3 Caractéristiques du parc privé

2.1.3.1 Peu de copropriétés... mais une majorité dans le parc ancien

La Communauté de Communes des Terres du Val de Loire compte 228 copropriétés en 2021. Seulement 88 sont enregistrées au registre d'immatriculation des copropriétés géré par l'Anah (Agence nationale d'amélioration de l'habitat). Les trois communes qui ont le plus de copropriétés sont :

- Beaugency : 108 copropriétés
- Meung-sur-Loire : 57 copropriétés
- Saint-Ay : 16 copropriétés.

91 % des copropriétés sont de petits ensembles (10 logements d'habitation ou moins). Le territoire compte 8 % de copropriétés 11-50 logements et 1 % de copropriétés avec plus de 50 logements. 62 % des copropriétés ont été construites avant 1949. Il s'agit donc majoritairement d'un parc de petites copropriétés dans les centre-bourgs.

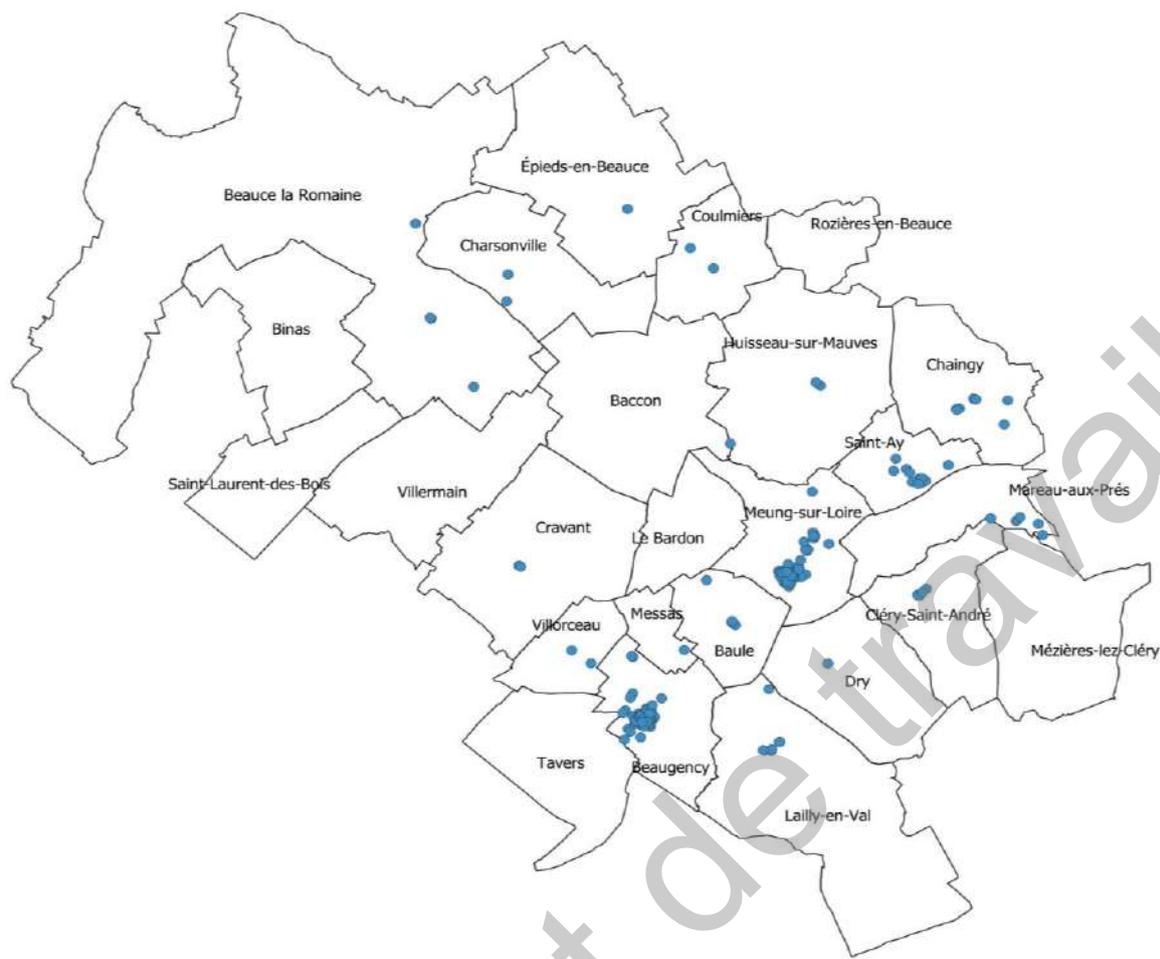


Figure 25. Localisation des copropriétés

L'observatoire des copropriétés développé par Topos a identifié 10 copropriétés qui présentent quelques signes de fragilité potentielle. Deux enjeux se dessinent : l'accompagnement des copropriétés à l'immatriculation au registre afin d'améliorer la connaissance du parc et la surveillance des copropriétés présentant de premiers signes de fragilité potentielle.

2.1.4 La vacance des logements

2.1.4.1 La vacance dans le parc privé : un phénomène à mieux maîtriser

Les logements vacants détenus par des personnes physiques, SCI, investisseurs, promoteurs ou propriétés en lot représentent 2 045 logements vacants, soit un taux de vacance de 9,1 % en 2021 (source : CEREMA Lovac).

La vacance des logements n'est pas homogène : la vacance longue est à distinguer de la vacance courte (dite frictionnelle), liée au délai de règlement de succession, réalisation des travaux, changement de locataire, etc. Il convient donc de se concentrer sur la vacance longue (+2 ans), dite structurelle dont les causes sont

multiples : logements obsolètes inadaptés à la demande, propriétaires en maison de retraite ou désintéressés de la location.

Sur les logements détenus par des SCI, personnes physiques, promoteurs, investisseurs (671 logements), les taux de vacance se répartissent de la manière suivante :

- Vacance frictionnelle (vacance <2 ans) : 6,0 %
- Vacance structurelle (vacance >2 ans) : 3,1 %.

A noter : 30 logements vacants sont la propriété d'autres organismes : structure sociale, réseau d'électricité/gaz, structure agricole, etc.

Les logements anciens (avant 1946) représentent 67% des logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans. 84 % des logements vacants de longue durée sont la propriété de personnes physiques (parmi les personnes physiques, SCI, investisseurs, promoteurs, copropriété).

L'une des pistes de lutte contre la vacance évoquée lors de la concertation menée dans le cadre du PLUi-H-D est la mise en place de la taxe sur les logements vacants.

2.1.4.2 La vacance dans le parc social

Le parc social ne présente pas d'enjeu sur la question de la vacance. Au 01/01/2021, seulement 24 logements étaient vacants, soit 1,6 % de vacance. Sur la vacance de plus de 3 mois, ce taux tombe à 0,8 %.

Pour en savoir plus

Les logements sociaux vacants ne sont pas nécessairement des logements non attribués. Il peut s'agir de vacance organisée : travaux, démolition.

Guide « Vacance des logements », décembre 2018, <https://www.anah.fr/>

2.2 Caractéristiques des résidences principales

2.2.1 L'occupation des résidences principales

2.2.1.1 3 ménages sur 4 propriétaires de leur résidence principale

76 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Ce taux est particulièrement haut en comparaison avec l'ensemble des Territoires de l'Orléanais (59 %) et même avec les Territoires ruraux de l'Orléanais (74 %). Les locataires du parc privé représentent 16 %, et les locataires du parc social 7 %.



Figure 26. Statut d'occupation des résidences principales - Source : Insee, RP 2019

En 2019, 10 % des ménages ayant choisi d'habiter dans une commune de la CCTVL sont récents, avec un emménagement de moins de 2 ans. Ce taux est de 14 % sur l'ensemble des Territoires de l'Orléanais. Les habitants de la CCTVL ont un fort attachement à leur territoire ; 57 % de ses habitants y ont élu domicile depuis 10 ans ou plus, contre 48 % dans les Territoires de l'Orléanais.



Figure 27. Ancienneté d'emménagement

2.2.1.2 Une sous-occupation accentuée

44 % de résidences principales sont en situation de sous-occupation. Ce taux monte à 50 % dans les communes identifiées comme étant des pôles de vie dans le SCoT Pays Loire Beauce.

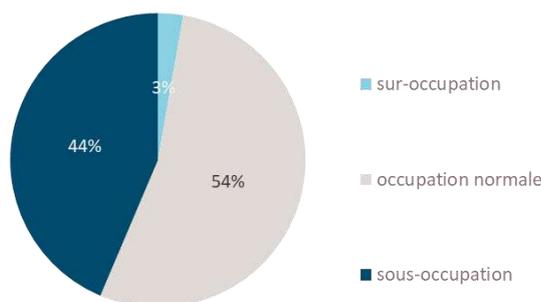


Figure 28. Type d'occupation des résidences principales

2.2.1.3 Une offre récente tournée vers la propriété

Les logements construits récemment alimentent principalement les propriétaires occupants. 76% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Ce taux cache des disparités communales. Plusieurs communes ont un parc récent davantage tourné vers le locatif : Meung-sur-Loire (53%), Épièdes-en-Beauce (61 %), Charsonville et Chaingy (63 %), Beaugency (65 %) et Mézières-lez-Cléry (68 %). L'équilibre dans l'offre de logements offre des réponses différenciées aux besoins de la population.

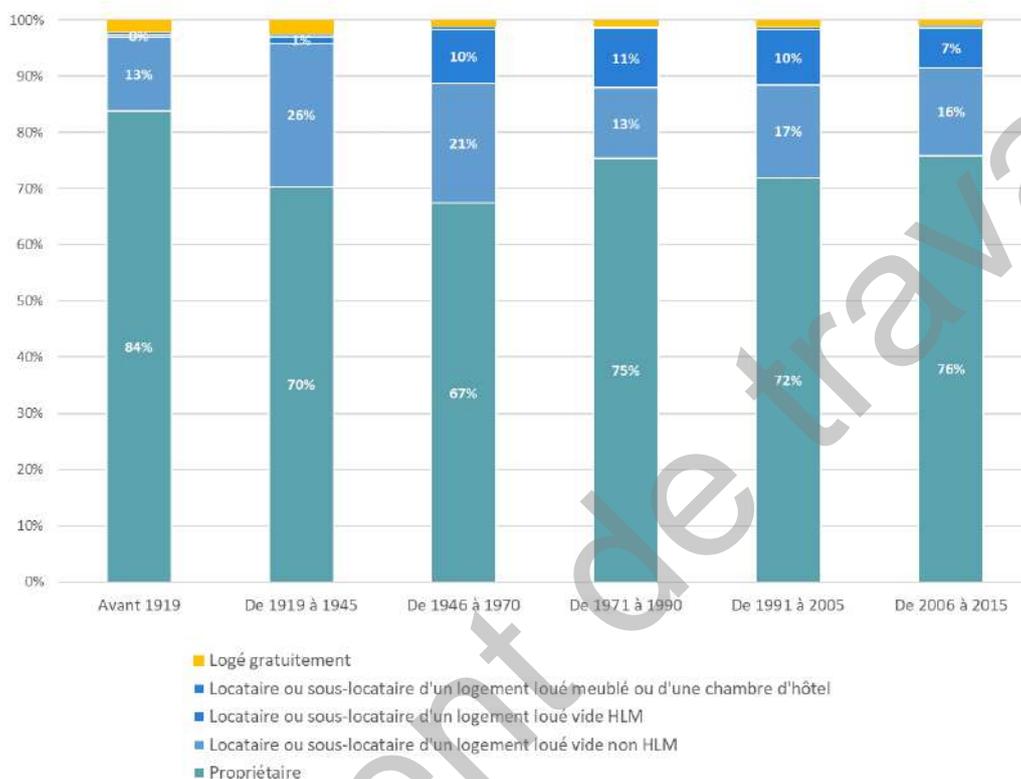


Figure 29. Statut d'occupation des résidences principales selon leur période de construction

2.2.2 Les besoins spécifiques en logements

Certaines populations peuvent avoir des besoins spécifiques en logements : les séniors, les jeunes, les personnes en situation de handicap, les gens du voyage ou encore les personnes en situation de pauvreté.

Les besoins de la population séniors et des personnes en situation de handicap se rejoignent sur la question de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et à la construction de logements adaptés. Pour la population sénior, la problématique des personnes âgées isolées dans de grands logements nécessitant d'être rénovés est partagée par l'ensemble des experts habitat de la CCTVL.

Du côté des bailleurs sociaux, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie se fait autant que possible. Le logement social dédié aux séniors prend la forme de résidences séniors ou encore de logements avec des attributions prioritaires selon les bailleurs. 4 742 personnes âgées de plus de 75 ans vivent sur le territoire de la CCTVL. Elles vivent soit en résidence principale, soit en structure d'hébergement collective (résidence séniors, EHPAD, etc.). Parmi les ménages composés d'au moins une personne âgée de 75 ans ou plus, 52% vivent seules et 25% vivent en couple avec une autre personne âgée. Le quart restant vit au sein d'une

ménage composé d'une personne plus jeune. La question de l'isolement des personnes âgées est donc une question prégnante. La CCTVL compte 7 équipements dédiés aux séniors.

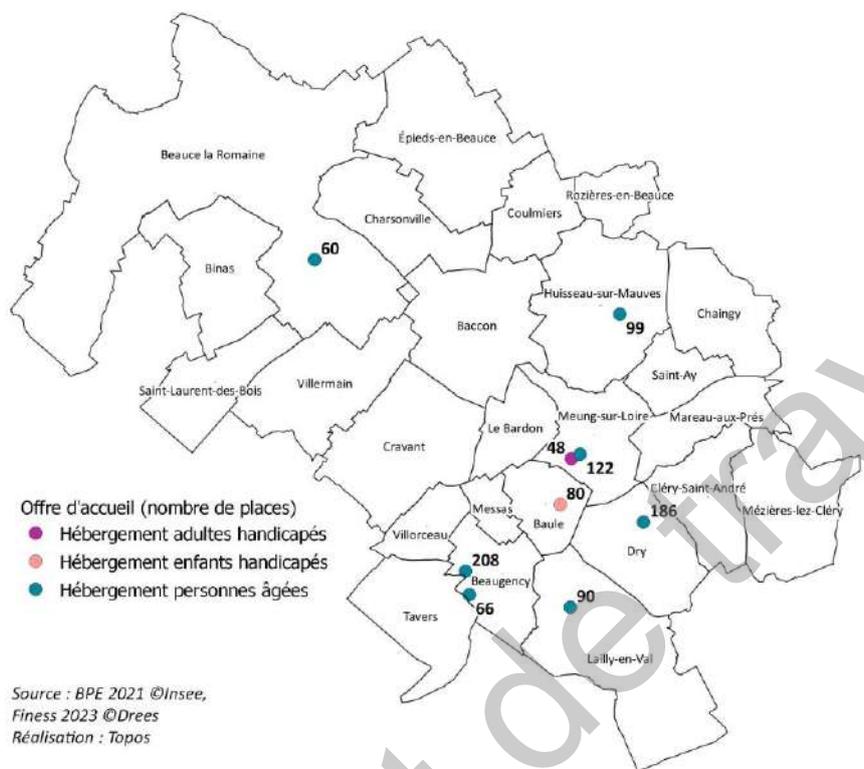


Figure 30. Nombre de places en établissements

Sur le sujet du handicap, les données de la Caf du Loiret (hors communes du Loir-et-Cher) livrent une tendance à la hausse du nombre d'allocataires de l'allocation adulte handicapé : ils étaient 295 en 2018 et sont 316 en 2020. Lors de l'atelier consacré à l'habitat, un constat a été partagé sur le manque d'accueil pour les personnes en situation de handicap, et notamment pour les personnes atteintes d'un trouble du spectre autistique ou de trisomie 21.

Avec un taux de pauvreté de 7,6 %, la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire ne présente pas particulièrement de problématiques liées à la pauvreté. En comparaison, le taux de pauvreté au sein des Territoires de l'Orléanais se situe entre 6,3 % (pour la Beauce Loirétaine) et 15,3 % (pour Orléans Métropole). Ce taux passe à 5 % chez les ménages propriétaires et à 20,2% chez les locataires, avec une nette différence entre les locataires du parc privé (15,2%) et les locataires du parc social (31,9%). *Source : Insee, Filosofi 2019*

Concernant les gens du voyage, le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) prévoit plusieurs types d'habitat et d'aires de grand passage. Pour autant, il est constaté que l'occupation illicite par des rassemblements de 50 caravanes ou moins est encore régulière. Le besoin en aires de petit ou moyen passage est prégnant. Ces dernières viendraient compléter l'offre prévue dans le SDAHGV.

L'atelier habitat du PLUi-H-D n'a pas relevé de problématique majeure du côté de l'habitat des jeunes. La question de l'accès à une offre de petits logements locatifs pour les saisonniers et les apprentis a toutefois été identifiée lors de la table ronde consacrée aux besoins spécifiques en matière d'habitat.

2.3 La construction neuve

2.3.1 Les dynamiques de construction

2.3.1.1 Une reprise de la construction de logements neufs

En 2022, la dynamique de construction reprend après deux années 2020 et 2021 ralenties par les effets de la crise sanitaire. Ces deux dernières années, les nouvelles constructions concernent exclusivement des logements individuels. Parmi eux, 83% sont des « individuels purs », les 17% restants sont des logements individuels groupés. La prédominance des logements individuels s'inscrit dans une logique de maintien du cadre de vie, afin de répondre aux attentes d'une population en recherche d'une maison. Pour autant, le ZAN et les enjeux de maîtrise du foncier viennent questionner la consommation des sols par le logement individuel.

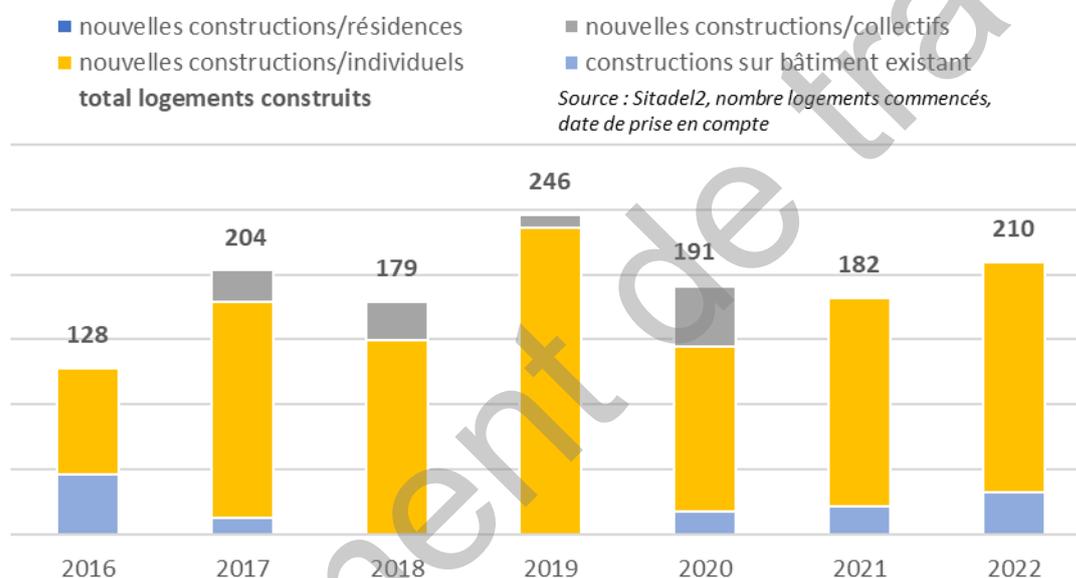


Figure 31. Nombre de logements commencés

Source : Sitadel, DPEC

Beaugency est la commune qui a porté le plus de logements construits sur la période 2018-2022 avec 202 nouvelles constructions, suivie par Meung-sur-Loire et Chaingy. La dynamique des pôles de l'axe ligérien et de la proximité métropolitaine se retrouve ces dernières années dans la production de logements neufs.

	2018-2022
BEAUGENCY	202
MEUNG-SUR-LOIRE	147
CHAINGY	104
CLERY-SAINT-ANDRE	86
MAREAU-AUX-PRES	75
SAINT-AY	75
BAULE	29
DRY	28
LAILLY-EN-VAL	27
MEZIERES-LEZ-CLERY	24
HUISSEAU-SUR-MAUVES	23
TAVERS	22
BEAUCE LA ROMAINE	19
BACCON	16
MESSAS	16
VILLORCEAU	14
COULMIERS	10
EPIEDS-EN-BEAUCE	8
LE BARDON	6
CRAVANT	5
CHARSONVILLE	3
BINAS	2
SAINT-LAURENT-DES-BOIS	1
VILLERMAIN	1
ROZIERES-EN-BEAUCE	0

Figure 32. Nombre de nouvelles constructions de logements par commune sur la période 2018-2022

Source : Sitadel, DPEC, logements commencés

2.3.1.2 Les terrains à bâtir

Le coût moyen d'un projet maison + achat de terrain est de 235 000 € en 2019, en augmentation depuis 2012 (de l'ordre de 24%). Cette augmentation est principalement due à l'augmentation de la surface des terrains et probablement du prix de construction de la maison. Le prix moyen au m² des terrains a eu tendance à diminuer au fil des années, pour s'établir à 81 €/m² en 2019 (vs 87 € en 2017).

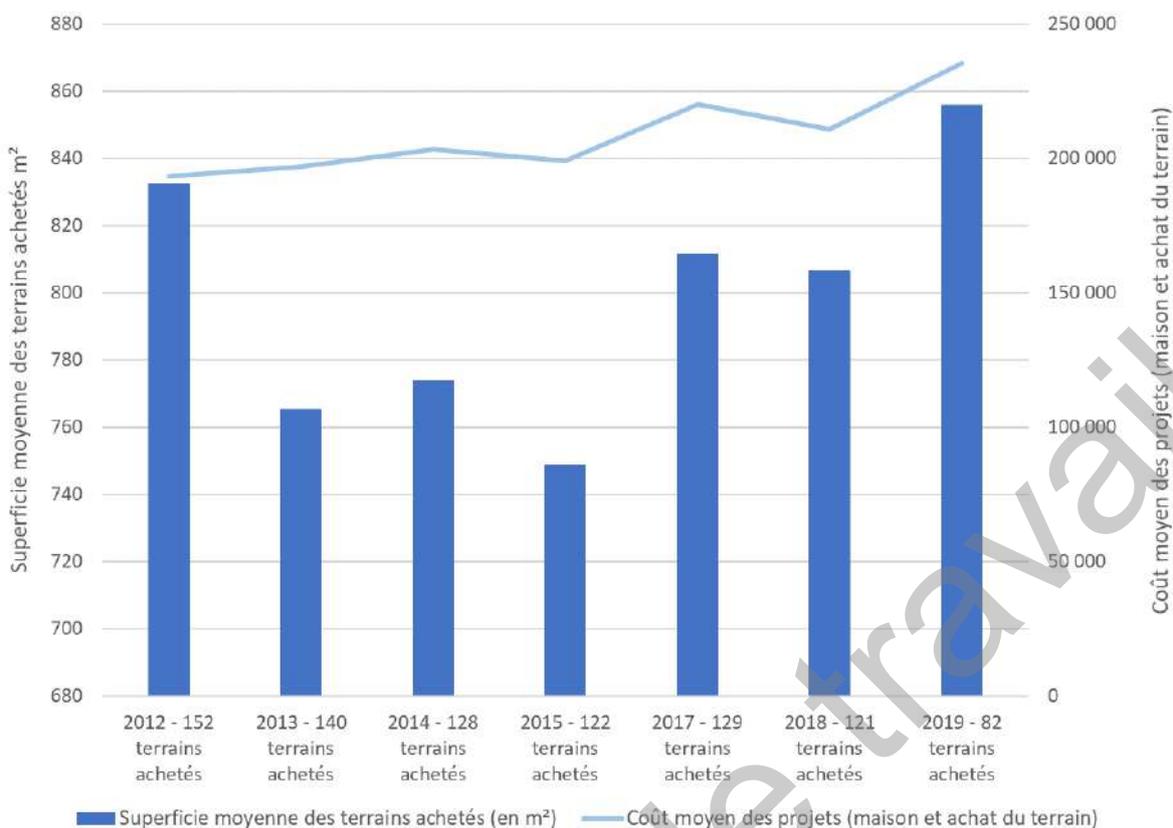


Figure 33. Nombre de terrains achetés, superficie moyenne et coût moyen des projets
Source : EPTB, Dreal (2016 : données secrétisées)

2.3.2 Construction de logements sociaux

Entre 2013 et 2021, 312 logements locatifs sociaux ont été financés sur la Communauté de Communes. Les deux dispositifs de financement mobilisés (Aides à la pierre) sont le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et le prêt locatif à usage social (PLUS).

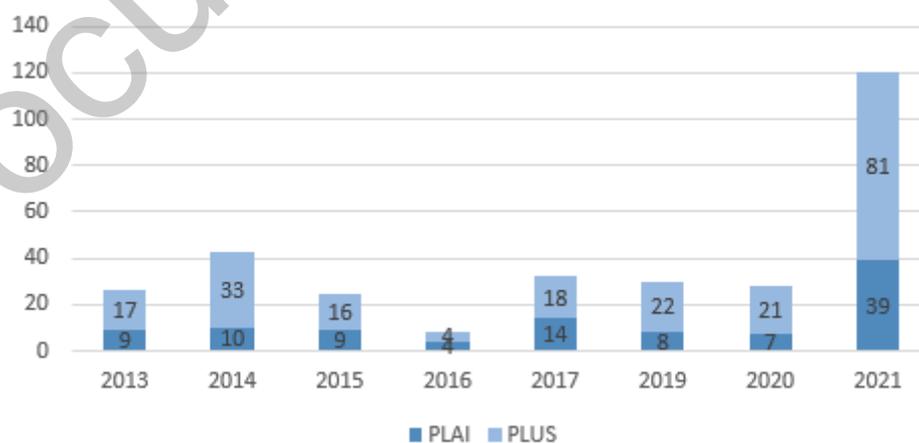


Figure 34. Nombre de logements sociaux construits par type de financement entre 2013 et 2021

Un pic est à noter en 2021 avec 120 logements construits sur la commune de Beaugency.

Ces logements neufs se répartissent sur les différentes typologies de logement avec des parts qui sont proches de celles observées dans les logements recherchés à l'échelle de la Communauté de Communes. Ainsi, 38.5 % des demandes se portaient sur un T3 et dans les logements construits 43 % sont des T3. Cependant, seul un T1 a été construit sur cette période.

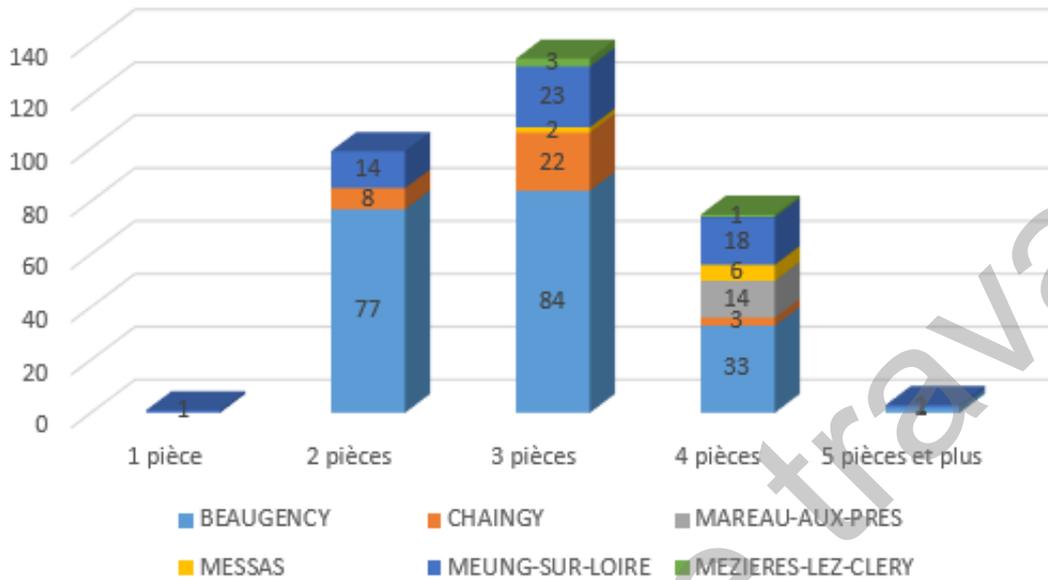


Figure 35. Typologie de logements sociaux construits entre 2013 et 2021

2.4 Le marché immobilier

2.4.1 La vente de logements

La CCTVL compte 536 ventes de maison ou d'appartement en 2021. Ce volume représente 15 % des ventes à l'échelle des territoires de l'Orléanais. Les deux années 2019 et 2020 ont enregistré un maximum de ventes avec respectivement 633 et 628 ventes. Au regard de la composition du parc de logements, il est logique de constater que 66% des logements vendus sont des T4 ou plus.



Figure 36. Evolution du nombre de ventes d'appartements et de maisons récent, ancien, VEFA

Les prix de vente médian ont augmenté entre 2019 et 2020 : +3 % pour le prix unitaire d'une maison et +20 % d'un appartement. La tendance est à la hausse des prix pour les maisons depuis 2017. Pour les maisons, les prix médians ont augmenté deux années de suite de 5 %. Pour les appartements, l'année 2021 marque un recul des prix de vente médian.

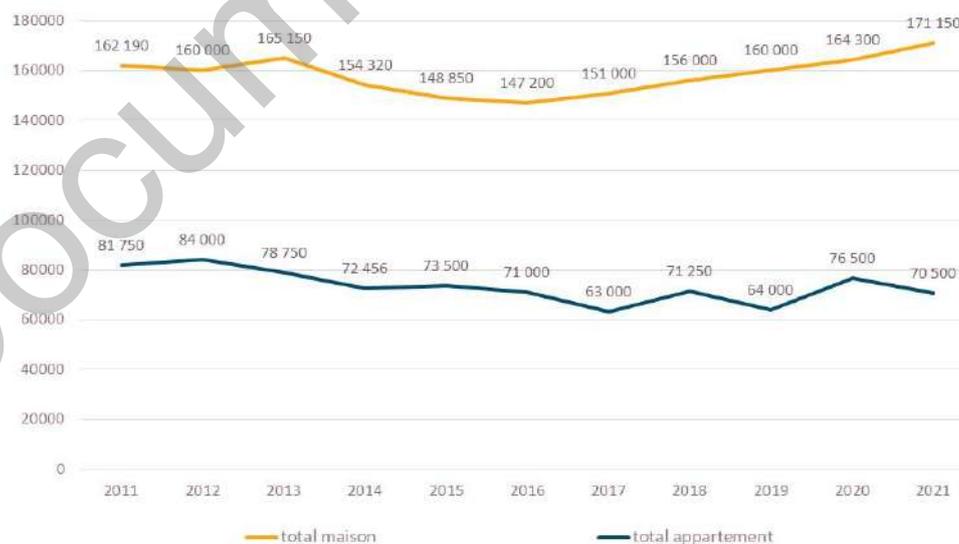


Figure 37. Evolution des prix unitaires de ventes médian



Figure 38. Évolution des prix de ventes au m² médian

Source : DV3F

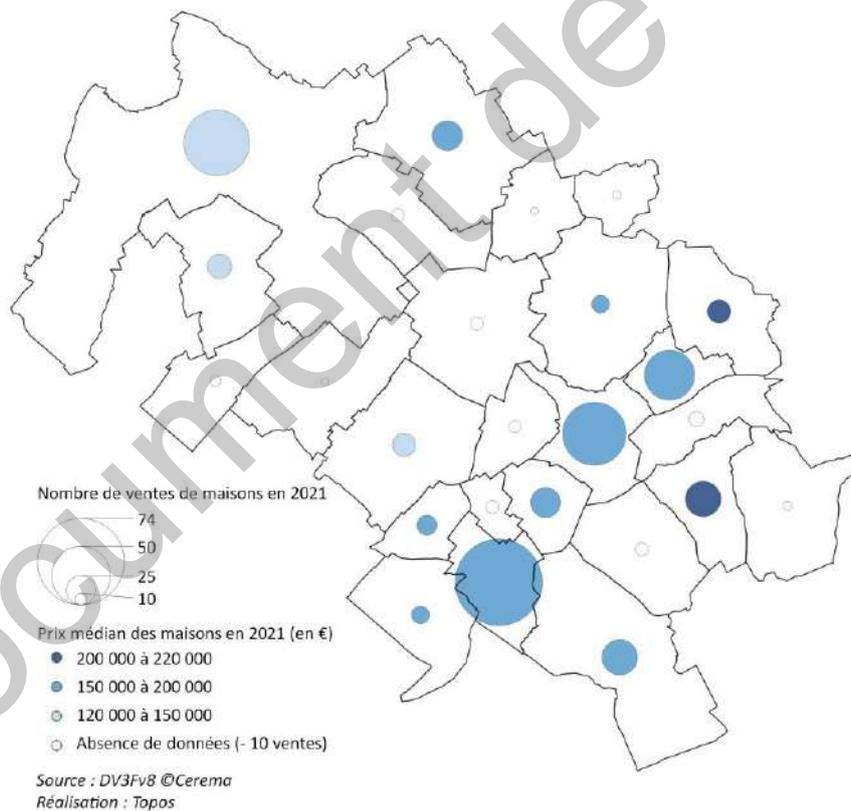


Figure 39. Prix médian et nombre de ventes de maisons en 2021

2.4.2 Niveaux de loyer

Les niveaux des loyers des annonces en 2022 sont compris entre 6,9€ / m² et 9,1€ / m² pour une maison et 7,7€ / m² et 10,8€ / m² pour les appartements selon les communes. Les loyers du parc privé les plus élevés se concentrent dans les communes de l'axe ligérien ou proches de la Métropole orléanaise. Par exemple, le loyer moyen d'une maison à Chaingy est de 9,1 €/m².

Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, 2022

Document de travail

2.5 En synthèse

La politique habitat de la CCTVL a un fort enjeu sur le volet « parc privé », notamment sur la question de la rénovation énergétique du parc de logements. Plusieurs dispositifs en place devraient apporter des réponses aux besoins d'évolution du parc privé : l'Opah à l'échelle de la CCTVL, le projet d'OPAH RU sur les trois périmètres ORT (Meung-sur-Loire, Beaugency et Beauce-la-Romaine) et le PIG adaptation de l'habitat à l'échelle du département du Loiret. L'amélioration de la circulation de l'information pour favoriser la connaissance de ces dispositifs est soulevée.

Une réflexion sur le modèle de production de logements semble nécessaire : comment concilier production de maisons individuelles, maintien du cadre de vie et nécessaire sobriété dans la consommation d'espace ?

Dans ce contexte s'ajoute la question de l'accès au logement. Les coûts de projet de construction d'une maison (foncier et bâti) augmentent en même temps que les conditions d'obtention des prêts immobiliers se durcissent. Les prix de l'immobilier de seconde main sont eux aussi en progression. L'un des leviers abordés lors de l'atelier habitat est le soutien à la mixité des programmes, notamment avec davantage d'opérations en social et privé, en accession et en locatif.

Dans le parc social, l'un des enjeux majeurs est le soutien à la production de logements sociaux dans ce contexte de tension foncière. S'ajoute à cela la nécessaire réhabilitation des logements sociaux, particulièrement sur le plan énergétique, afin d'accompagner au mieux les locataires dans leur maîtrise des charges de chauffage et de lutte contre la précarité énergétique.

Les besoins spécifiques en matière de logement de certains publics sont particulièrement marqués pour la population âgée (isolement, adaptation du logement, risque de logements indignes, sous-occupation accentuée des logements). Si le logement pour les jeunes n'est aujourd'hui pas une préoccupation de premier plan, il est pourtant un sujet à ne pas négliger au regard de la faible capacité du parc locatif privé à répondre aux besoins des saisonniers et des apprentis. Enfin, l'enjeu pour l'accueil des gens du voyage réside principalement dans la diversification des aires, notamment avec des aires de petit et de moyen passage en complément des aires de grand passage.

En ouverture de cette analyse, il nous semble important de rapprocher ces différents enjeux avec les éléments projetés et arrêtés dans le cadre du ScoT PETR Pays Loire Beauce. Ainsi, la dynamique importante de production de logement observée en 2021 correspond sensiblement à la projection de population et au besoin de logement neuf défini. Cependant, elle risque de se confronter avec l'augmentation des coûts de l'immobilier et la nécessaire maîtrise de la consommation des espaces.

	CC Beauce Loirétaine	CC Terres du Val de Loire	PETR Loire Beauce
Démographie 2008-2018			
Population 2008	15 361	46 147	61 508
Taille moyenne des ménages 2008	2,54	2,47	2,49
Taux croissance annuel moyen	0,90	0,55	0,64
Population 2018	16 797	48 768	65 565
Taille moyenne des ménages 2018	2,47	2,37	2,40
Estimation population 2023	17 565	50 134	67 693
Estim. taille des ménages 2023	2,44	2,32	2,35
Perspective démographique 2023-2043			
Taux croissance annuel moyen	1,1	0,71	0,81
Population supplémentaire	4 296	7 620	11 853
Population 2043	21 861	57 754	79 545
Taille moyenne des ménages 2043	2,37	2,22	2,26
Besoins en logements 2023-2043			
Desserrement des ménages (/an)	11	49	59
Logements à effet démographique. (/an)	91	172	262
Obj. taux de vacance en 2043	6,5%	6,5%	6,5%
Objectif de réinv. des log. vacants (/an)	0	18	18
Besoins en renouvellement urbain (0,3%/an)	22	69	91
Besoins en logements neufs (/an)	123	272	395

Figure 40. Programmation de logements du Scot

ETAT INITIAL	
ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> Fort attachement de la population à son territoire. Prix d'achat immobilier qui restent attractifs par rapport à la Métropole Orléanaise. 	<ul style="list-style-type: none"> Parcours résidentiel orienté ayant des effets sur la population locale : impact sur l'accueil de primo-accédants, des jeunes Parcours résidentiel pour la population vieillissante à faciliter. Parc de logements monotypé : grands logements avec de la sous-occupation. Présence d'un parc de logements anciens ne correspondant pas toujours aux attentes des ménages
PERSPECTIVES D'EVOLUTION AU FIL DE L'EAU	
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> Dispositifs d'accompagnement à l'amélioration de l'habitat et à la rénovation énergétique pour agir sur la qualité de l'habitat et le maintien de services. 	<ul style="list-style-type: none"> Une augmentation des prix du marché local de l'immobilier engendrée par le phénomène de report de la Métropole Orléanaise

A la lecture de ce constat, il est possible de dégager les premiers enjeux relatifs à l'habitat :

ENJEUX HABITAT
Rénovation et adaptation du parc de logements
<p>Développer les politiques de réhabilitation du parc ancien (en étant attentif aux copropriétés) et réinvestir le parc vacant (taxe sur les logements vacants dans le parc privé).</p> <p>Améliorer les performances thermiques du parc : nécessité d'accompagner, partager l'information.</p> <p>Adapter l'offre résidentielle au vieillissement de la population.</p> <p>Développer l'offre locative et l'offre pour les jeunes ménages (primo-accession) : Trouver un équilibre dans l'offre de logements trop orientée vers le logement individuel en accession à la propriété pour mieux faciliter l'implantation et le parcours résidentiel.</p>
Maintien de l'attractivité du territoire dans un contexte contraint
<p>Maintenir une offre de services, de transport, un environnement favorisant l'attractivité du territoire notamment auprès des familles avec enfants.</p> <p>Soutien de la production de logements sociaux neufs en densification face au contexte du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) et à la raréfaction du foncier.</p> <p>Etre attentif à un effet de desserrement de la Métropole sélectif (prix du marché, taux de pression logement social) favorisant une population avec un niveau de vie plus contraint.</p>