PLUi-H
Beauce Loirétaine

Diagnostic et état initial de l'environnement

Diagnostic socio-économique

Franck Gnonlonfoun Conseil
Cabinet d'études
Habitat & programmation urbaine

Diagnostic démographie - habitat - économie

Partie 1 : diagnostic démographique et habitat

I - Un territoire qui connait une croissance démographique importante, attractif pour les jeunes familles avec des enfants en bas âge

II -Une dynamique démographique rendue possible par un niveau assez élevé de construction de logements

III- Occupation du parc des résidences principales et enjeux

Partie 2 Diagnostic économique

PLUi-H
Beauce Loirétaine

Diagnostic démographie, habitat et économie

Partie 1 : Diagnostic démographique et habitat

Franck Gnonlonfoun Conseil
Cabinet d'études
Habitat & programmation urbaine

PLUi-H
Beauce Loirétaine

I -Un territoire qui connait une croissance démographique importante, attractif pour les jeunes familles avec des enfants en bas âge

Dynamiques démographiques

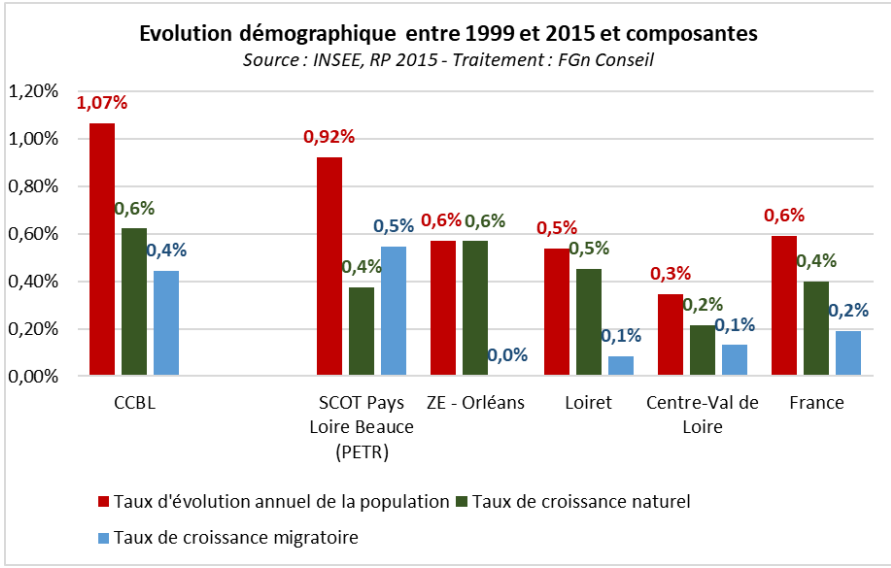
Un territoire qui présente une croissance démographique forte depuis 1999

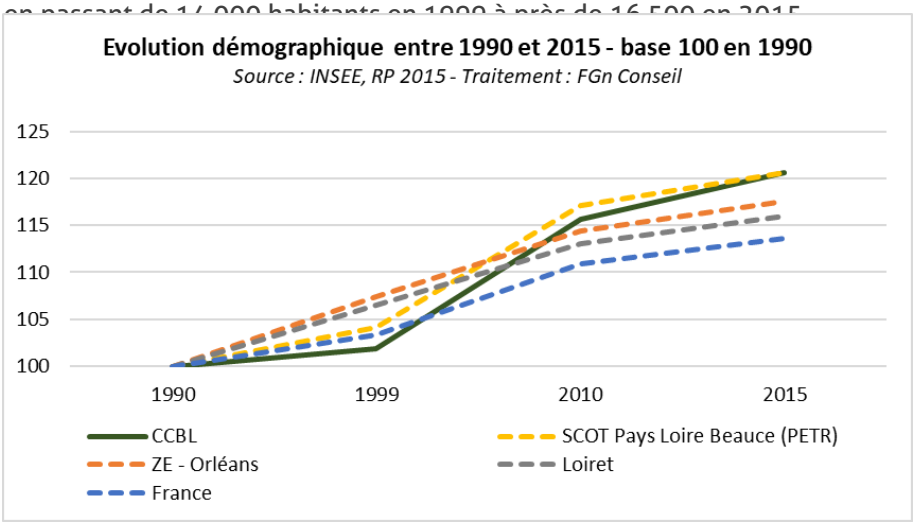
Depuis le début des années 2000, la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine connait une évolution importante de sa population. Le taux d'évolution de la population qui s'établissait autour de 0,2% par an dans les années 90 (contre 0,8% pour la zone d'Emploi d'Orléans et 0,7% pour le Loiret) a fortement progressé dans les années 2000 pour atteindre une moyenne de 1,1% en entre 1999 et 2015.

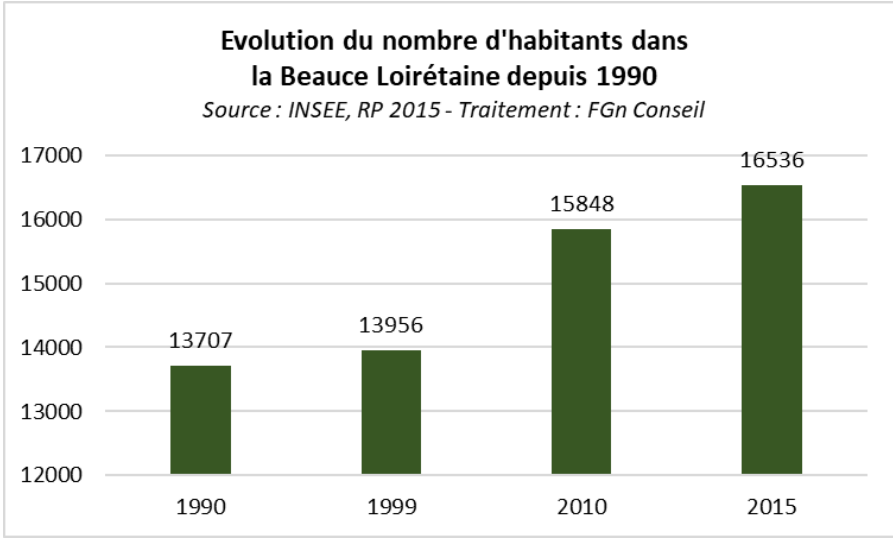
Cette forte progression démographique a permis à la Beauce Loirétaine de bénéficier d'une démographique plus dynamique que les territoires de référence à partir du début des années 2010.

Avec un solde naturel important, mais similaire à celui des autres territoires de référence, l'évolution démographique de la Beauce Loirétaine s'explique par une forte attractivité du territoire, qui se transcrit par l'installation de nouveau ménages dans les communes de la Communauté de communes.

Cette évolution démographique liée en partie à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire a permis à la CCBL d'augmenter sa population de 18% en 15 ans, en passant de 14 000 habitants en 1999 à près de 16 500 en 2015.







Dynamiques démographiques

Une dynamique démographique inégale sur le territoire

La dynamique démographique est inégale sur la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine :

• Alors que des communes comme Cercottes ou Gidy ont connu une évolution démographique annuelle de 3% ou plus ;

• d'autres villes sont davantage en situation de stabilité démographique (Patay ou Artenay notamment) ;

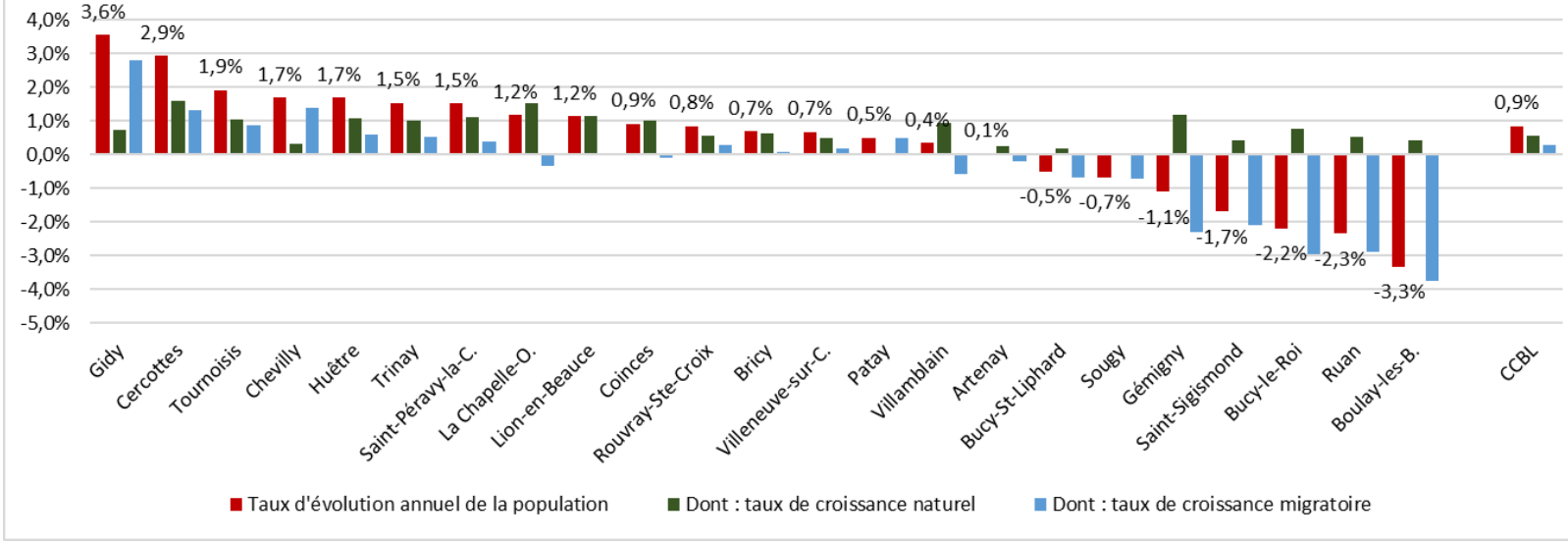
• pendant que quelques communes, connaissent une légère décroissance portant sur des effectifs généralement faibles.

Les communes qui connaissent une croissance démographique forte cumulent une croissance naturelle et une croissance migratoire fortes. D'autres communes telles que Coinces ou Bricy présentent une croissance démographique plus faible du fait d'une croissance migratoire faible ou négative. Enfin, les communes qui ont vu leur population diminuer entre 2010 et 2015 le doivent à un solde migratoire négatif, non compensé par les excédents naturels.

Les communes du Sud-Est du territoire ont pleinement profité de leur proximité avec la Métropole d'Orléans et de la desserte des grands axes routiers (A10, D2020). Les territoires plus au Nord, frontaliers de l'Eure-et-Loir ont à l'inverse connu un développement démographique plus faible entre 2010 et 2015 (Cf. Carte page suivante)

Evolution démographique entre 2010 et 2015 et composantes

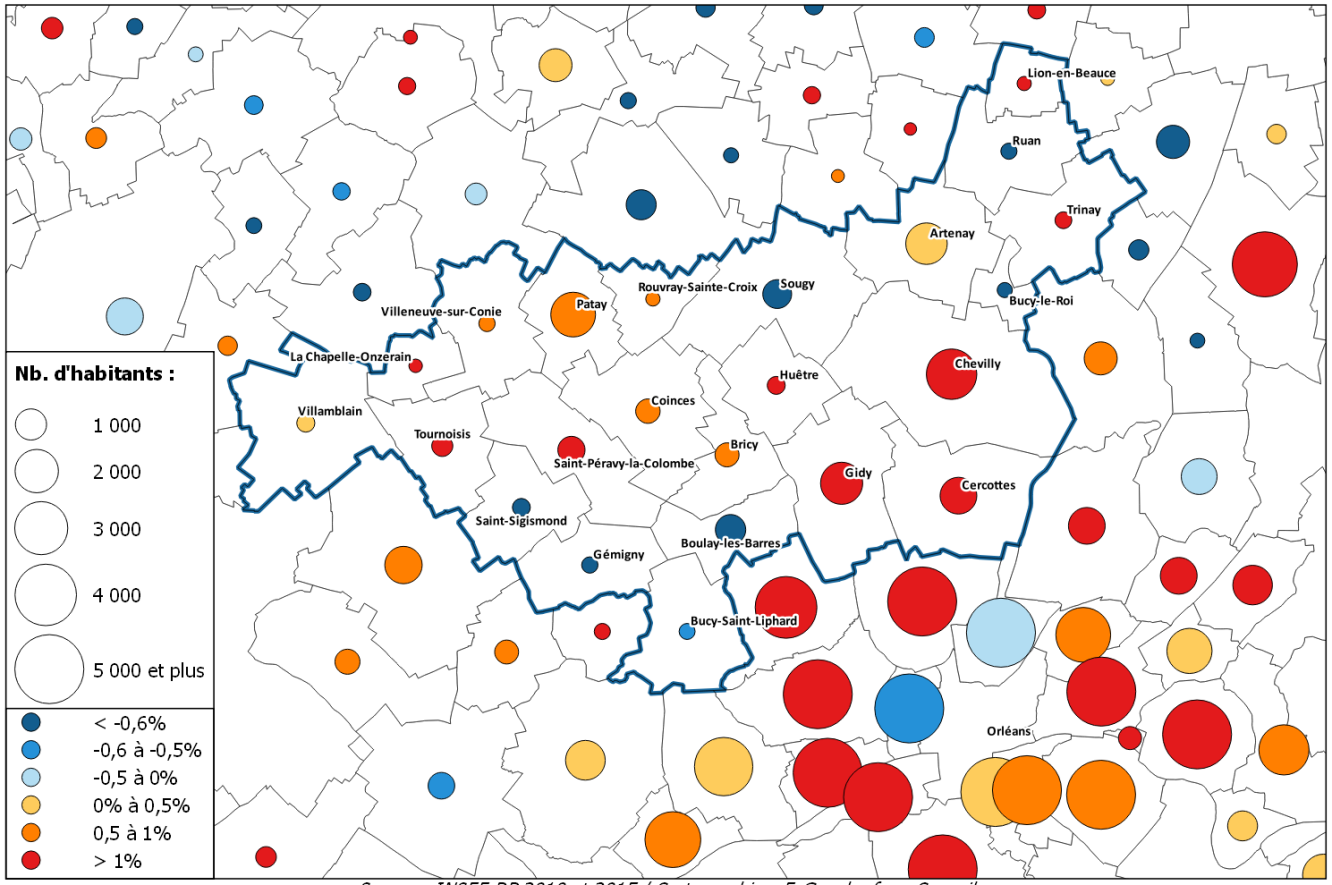
Source : INSEE, RP 2015 - Traitement : FGn Conseil



Dynamiques démographiques

Une dynamique démographique inégale sur le territoire

Nombre d'habitants en 2015 et taux annuel d'évolution démographique entre 2010 et 2015 dans les communes de la CC de Beauce Loirétaine



Source : INSEE RP 2010 et 2015 / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

Commune	Population 2010	Population 2015
Chevilly	2495	2713
Patay	2080	2133
Gidy	1585	1888
Artenay	1827	1832
Cercottes	1232	1423
Boulay-les-B.	1120	946
Sougy	874	845
Saint-Péravy-la-C.	688	742
Coinces	556	582
Bricy	540	559
Tournoisis	371	408
Villamblain	275	280
Huêtre	252	274
Saint-Sigismond	295	271
Trinay	214	231
Villeneuve-sur-C.	204	211
Gémigny	223	211
Ruan	232	206
Bucy-St-Liphard	205	200
Bucy-le-Roi	191	171
Rouvray-Ste-Croix	139	145
Lion-en-Beauce	135	143
La Chapelle-O.	115	122
CCBL	15848	16536
CCTVL	46995	48154
PETR Pays Loire Beauce	62843	64690

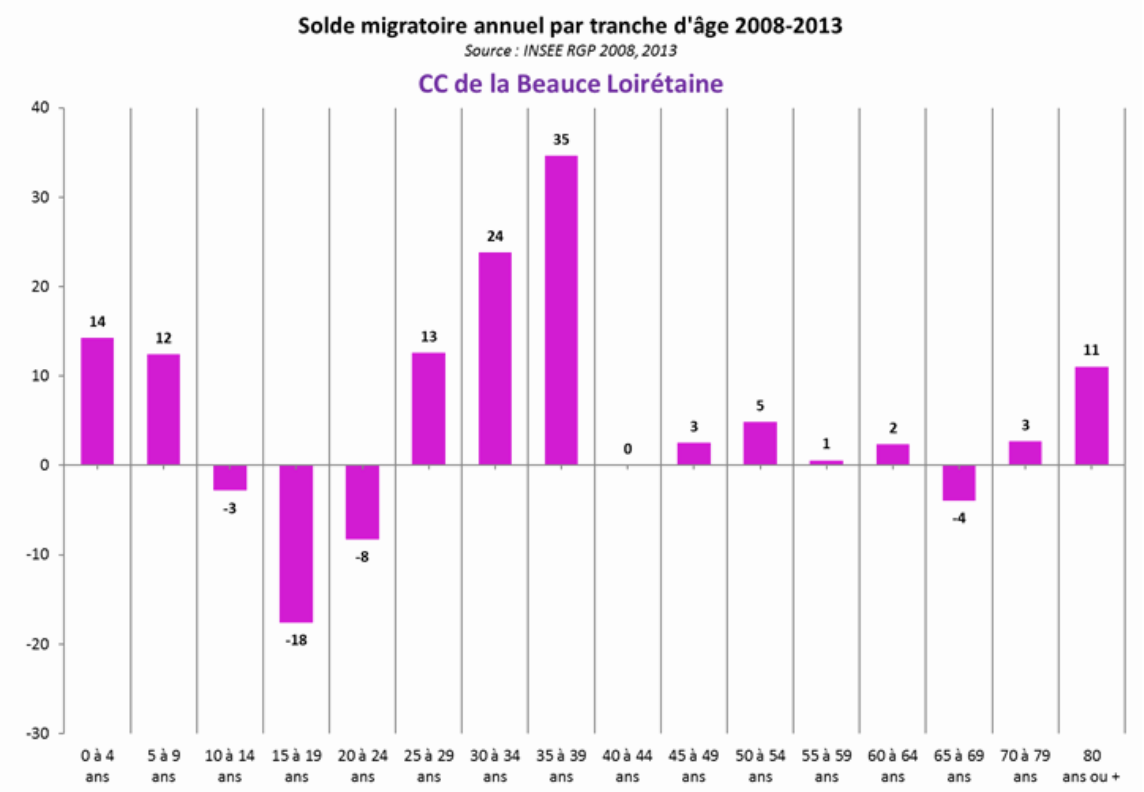
Nombre d'habitants par commune en 2010 et 2015
Source : INSEE, RP 2009 et 2014

Un territoire attractif pour jeunes familles avec des enfants

Un solde migratoire élevé chez les 0-10 ans et les 25-40 ans

En ventilant le solde migratoire par tranches d'âge, il est possible de constater que le territoire de la Beauce Loirétaine est très attractif envers les jeunes familles (25-40 ans) qui viennent s'installer avec leurs enfants en bas âge (0 à 9 ans).

Par la suite, les lycéens ainsi que les étudiants du supérieur quittent le territoire pour poursuivre ailleurs leurs études. Enfin, le solde migratoire par tranches d'âge redevient légèrement positif sur les « plus de 80 ans » compte-tenu de la présence de maisons de retraite.



Un territoire attractif pour jeunes familles avec des enfants

Un indice de jeunesse relativement élevé

Cette attractivité du territoire envers les jeunes familles avec enfant se confirme dans la comparaison de l'indice de jeunesse de la Beauce Loirétaine avec celui des autres territoires. L'indice de jeunesse correspond au calcul suivant :

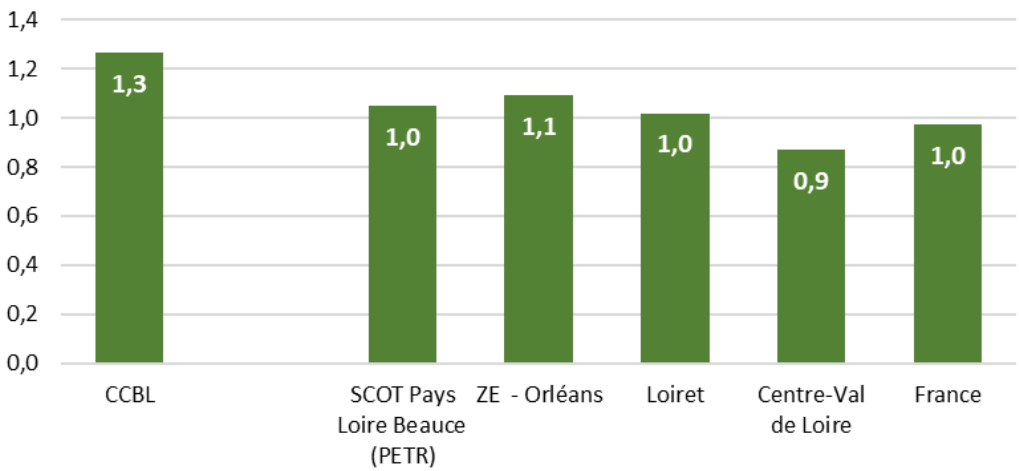
Nombre de personnes de moins de 20 ans / Nombre d'individus de plus de 60 ans

Il mesure ainsi la jeunesse ou le vieillissement de la population, et permet des comparaisons entre des territoires y compris de taille démographique différente.

Ainsi, dans la Beauce Loirétaine, les « moins de 20 ans » sont 1.3 fois plus nombreux que les « plus de 60 ans » : le territoire apparait ainsi plus jeune que les territoires dans lesquels il s'insère, ici présentés en référents (zone d'emploi, département et région).

Indice de jeunesse en 2015

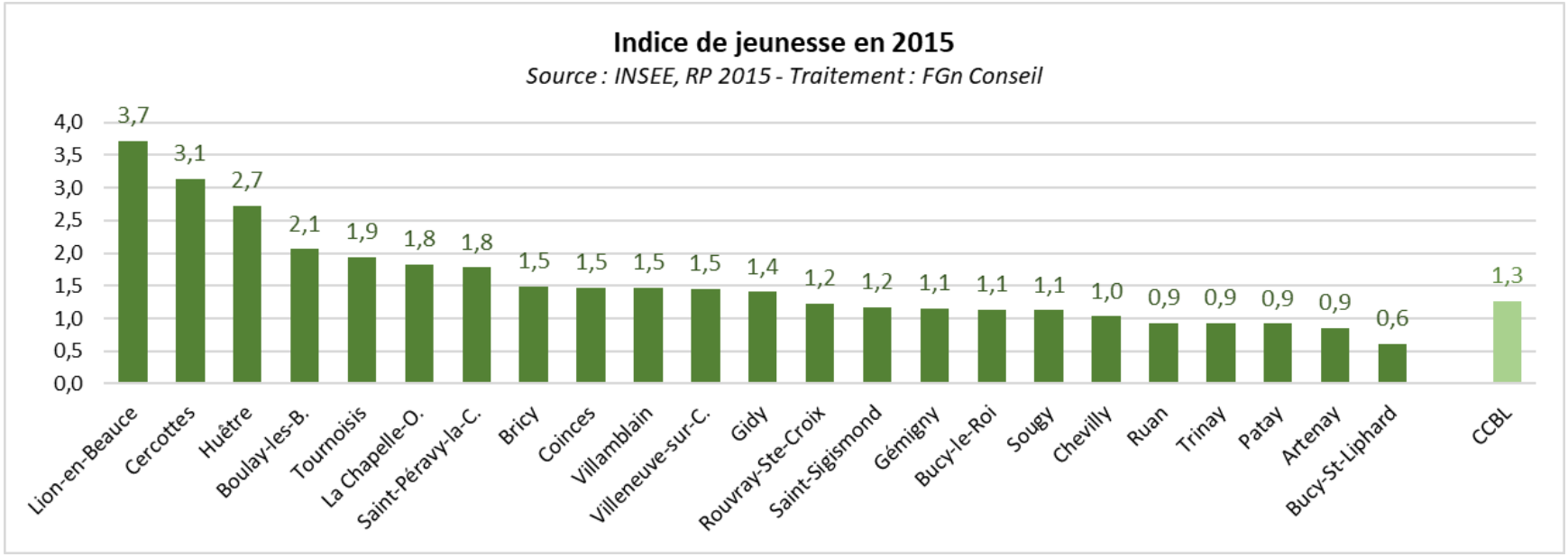
Source : INSEE, RP 2015 - Traitement : FGn Conseil



Un territoire attractif pour jeunes familles avec des enfants

Un indice de jeunesse relativement élevé

La situation globale à l'échelle de la CCBL n'est pas homogène si l'on analyse les situations communales :



Un territoire attractif pour jeunes familles avec des enfants

Une attractivité envers les familles confirmée par un faible « desserrement des ménages » ces dernières années

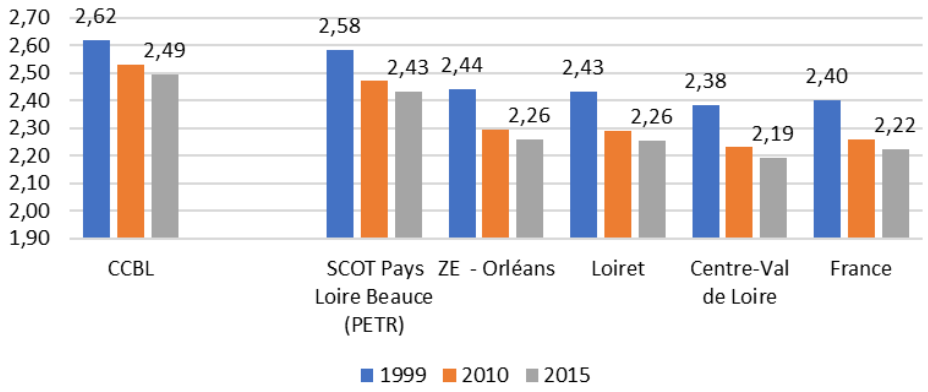
Le profil familial du territoire beauceron se reflète également dans les statistiques sur le desserrement des ménages. Cet élément est calculé à partir de l'évolution de la taille moyenne des ménages, qui n'a cessé de diminuer au cours des dernières décennies dans tous les pays occidentaux, compte-tenu majoritairement du vieillissement de la population, mais également du plus grand nombre de séparations (familles monoparentales) et du recul de l'âge de constitution des couples.

Dans la Beauce Loirétaine, la taille moyenne des ménages a diminué beaucoup moins rapidement sur la période 1999-2015 que dans le reste des territoires de référence. Les ménages Beaucerons sont toujours beaucoup plus grands que dans les autres territoires (+0,23 personne par ménage par rapport à la zone d'emploi d'Orléans / + 0,30 personne par rapport à la région Centre-Val-de-Loire).

Ce faible desserrement des ménages s'explique entre autres par l'arrivée de jeunes couples avec enfant et le renforcement de l'attractivité du territoire pour de nombreux jeunes primo-accédants.

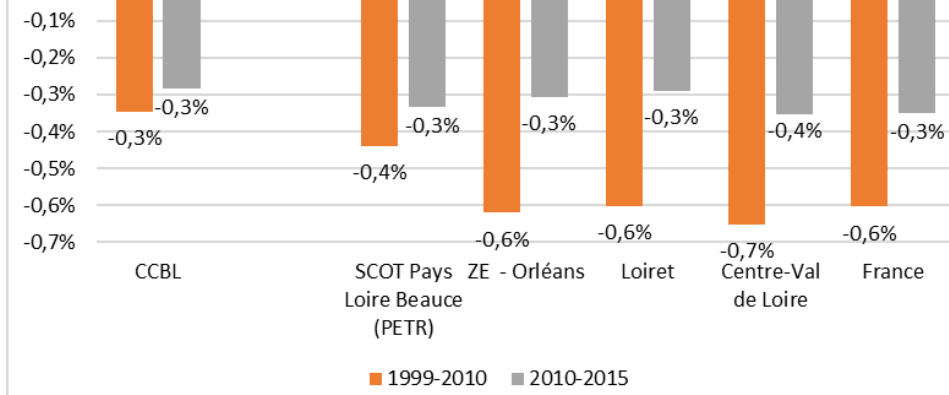
Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2015

Source : INSEE, RP 2015 - Traitement : FGn conseil



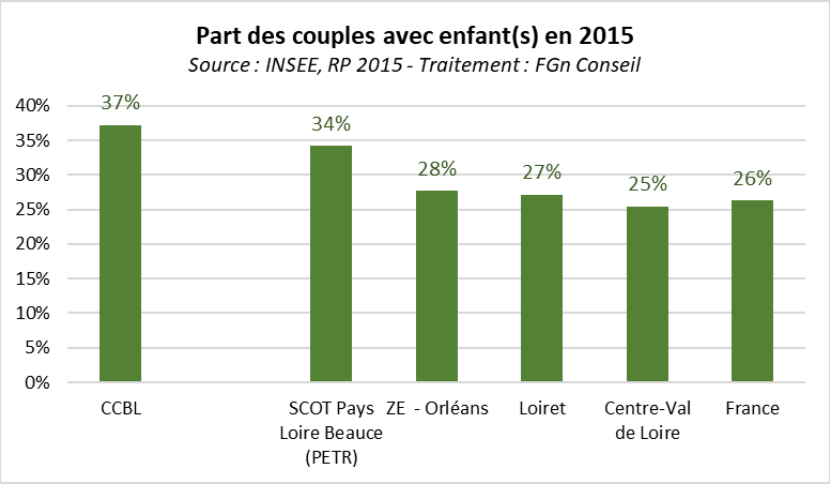
Evolution du desserement des ménages entre 1999 et 2015

Source : INSEE, RP 2015 - Traitement : FGn conseil



Un territoire attractif pour jeunes familles avec des enfants

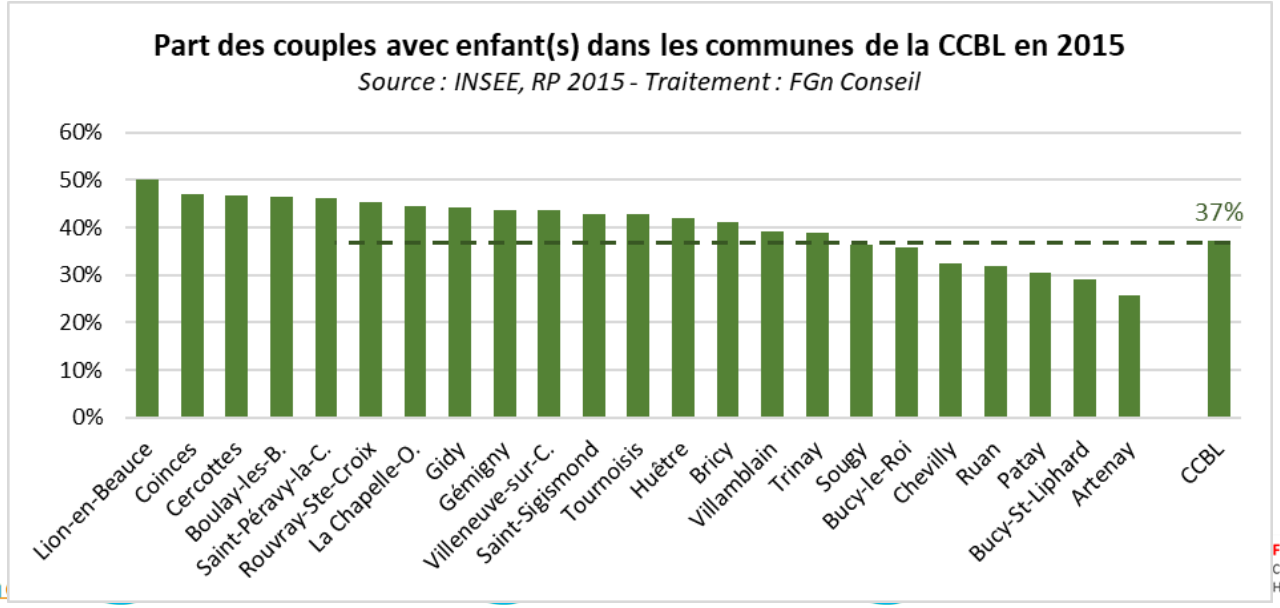
Une part très importante de couples avec enfant(s)



L'attractivité des communes de la Beauce Loirétaine pour les couples avec enfants est confirmée par le taux très élevé de ces ménages sur le territoire. **En 2015, 37% des ménages résidant dans la CCBL étaient un couple avec enfant,** contre 27% pour le département du Loiret et 26% pour la France Métropolitaine.

Bien que cela soit inférieur au taux national, 25% des ménages de la CCBL vivent seuls, dont 2/3 d'entres eux ont plus de 64 ans.

La part des couples avec enfant reste inégalement répartie dans les communes de la Beauce Loirétaine. Dans certaines communes telles que Cercottes ou Coinces, cette typologie représente presque la moitié des ménages. A l'inverse, à Artenay ou Patay, moins de 30% des ménages sont des couples avec enfant(s).



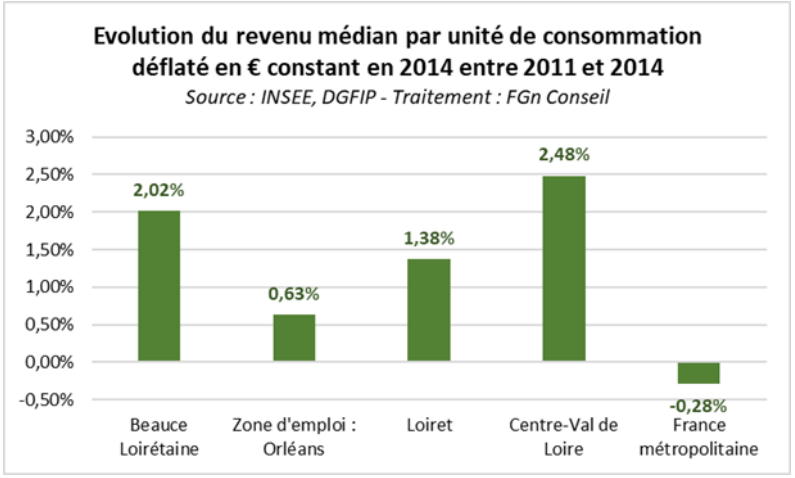
Les revenus des ménages

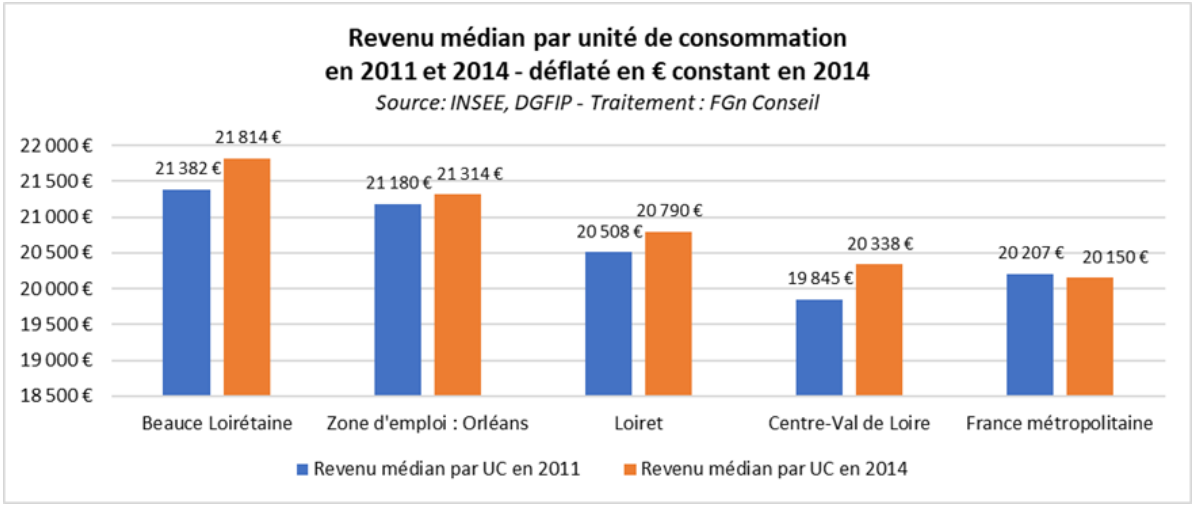
Des ménages qui disposent de revenus un peu plus élevés en moyenne que sur les territoires de référence

En 2011 comme en 2014, la médiane des revenus disponibles par unité de consommation est plus importante pour les ménages de la Beauce Loirétaine que pour les ménages résidant dans les territoires de référence.

En 2014, la moitié des ménages de la Beauce Loirétaine disposaient de plus de 21 814€ par unité de consommation, contre 21 314€ pour les ménages résidant sur le territoire de la zone d'emploi d'Orléans (soit 2,3% de plus).

Les ménages de la CCBL disposent de revenus médians plus importants, mais voient également leurs revenus augmenter plus rapidement que la majeure partie des ménages des autres territoires. **Entre 2011 et 2014, alors que le revenu médian des ménages de la zone d'emploi d'Orléans augmentait de 0,63%, celui de la CCBL s'accroissait lui de 2,02%.**





Mode de calcul des unités de consommation :

L'unité de consommation (UC) est un système de pondération qui permet de comparer le niveau de revenu des ménages ayant des tailles ou compositions différentes. Pour ce faire :

- Le premier adulte équivaut à 1UC

- Les autres personnes de + de 14 ans équivalent à 0,5UC

- Les enfants de – de 14 ans équivalent à 0,3UC

PLUi-H
Beauce Loirétaine

II -Une dynamique démographique rendue possible par un niveau assez élevé de construction de logements

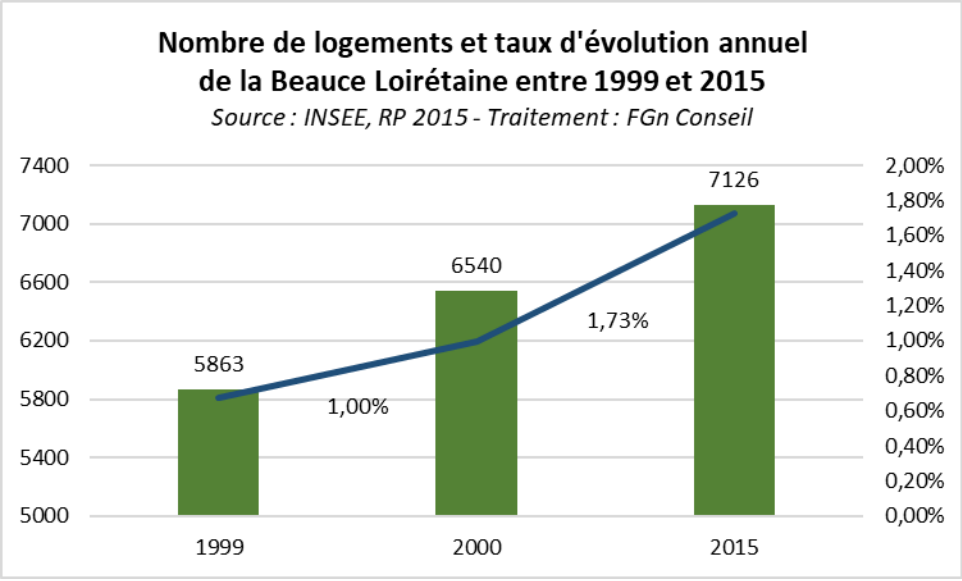
Franck Gnonlonfoun Conseil
Cabinet d'études
Habitat & programmation urbaine

Un niveau relativement important de construction de logements ces dernières années

Chiffres clés sur le logement dans les communes de la Beauce Loirétaine

Les logements de la Beauce Loirétaine sont principalement concentrés dans le sud-Est du territoire (le long des axes de transports et à proximité de la Métropole orléanaise) ainsi que sur la commune de Patay.

Il est également possible de constater une forte dynamique de construction de logements à l'échelle de la Communauté de communes qui sera développée plus en détail dans ce diagnostic.



	Logements en 2010	Logements en 2015
Chevilly	1083	1209
Patay	955	998
Artenay	828	939
Gidy	643	748
Cercottes	457	526
Sougy	377	391
Saint-Péravy-la-C.	287	303
Coinces	235	251
Boulay-les-B.	221	242
Bricy	183	204
Tournoisis	162	167
Villamblain	149	147
Saint-Sigismond	128	130
Huêtre	100	112
Ruan	110	109
Trinay	92	104
Bucy-St-Liphard	99	101
Gémigny	89	92
Villeneuve-sur-C.	85	88
Bucy-le-Roi	78	82
Rouvray-Ste-Croix	66	66
Lion-en-Beauce	57	60
La Chapelle-O.	55	55
CCBL	6540	7126
CCTVL	21181	22373
PETR Pays Loire Beauce	27721	29499

Un niveau relativement important de construction de logements ces dernières années

L'indice de construction de logements constitue un indicateur du niveau de construction de logements tenant compte de la taille démographique du territoire et, ce faisant, permettant les comparaisons entre territoires de tailles démographiques différentes. Il est calculé ainsi :

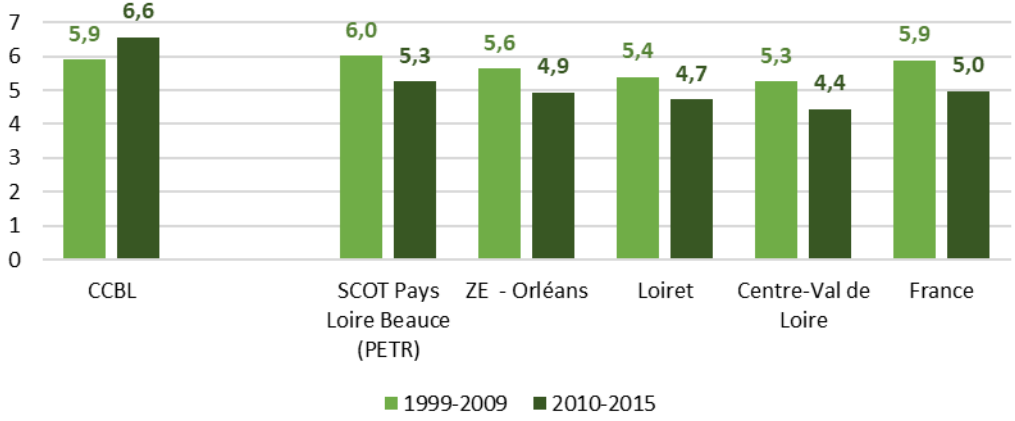
(Nombre de logements construits par an / nombre d'habitants de la commune) *1000

L'indice de construction traduit donc le **nombre de logements construits par année pour 1000 habitants.**

Evolutions récentes de l'indice de construction de logements

Source : INSEE, RP 2015 - Traitement : FGn Conseil

IC = nb de log. construits / an / 1000 habitants



Sur le territoire de la Beauce, on constate une corrélation entre l'évolution démographique constatée depuis 1999 et le niveau de construction de logements. Entre 1999 et 2009, l'indice de construction de logements de la CCBL était de 5,9 logements construits par an pour 1000 habitants, un niveau similaire à celui de la France Métropolitaine et plus élevé que les référents locaux. Sur la même période, la CCBL a vu sa population croitre de 1900 habitants, soit 1,2% par an.

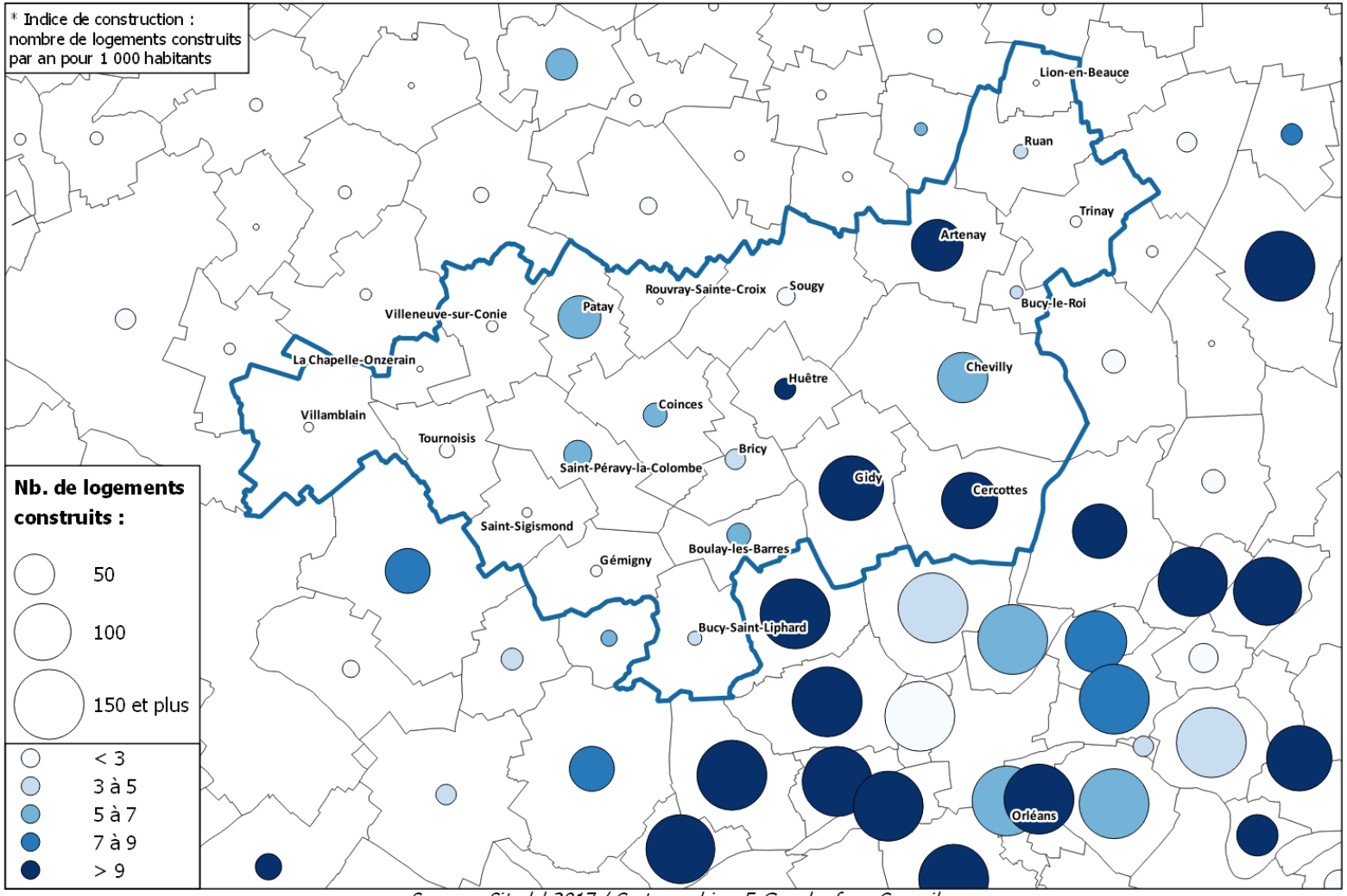
Entre 2010 et 2015, le niveau de construction des communes de la Beauce Loirétaine a progressé pour atteindre 6,8 logements construits par an pour 1000 habitants (soit 114 logements construits/an), alors que dans le même temps, les territoires de référence connaissaient une érosion de leur niveau de construction par rapport à la période de référence.

Ce niveau de construction élevé a permis à la Beauce Loirétaine de soutenir son évolution démographique sur les 15 dernières années et d'accueillir un certain nombre de ménages extérieurs au territoire.

Un niveau relativement important de construction de logements ces dernières années

PLUi-H Beauce Loirétaine

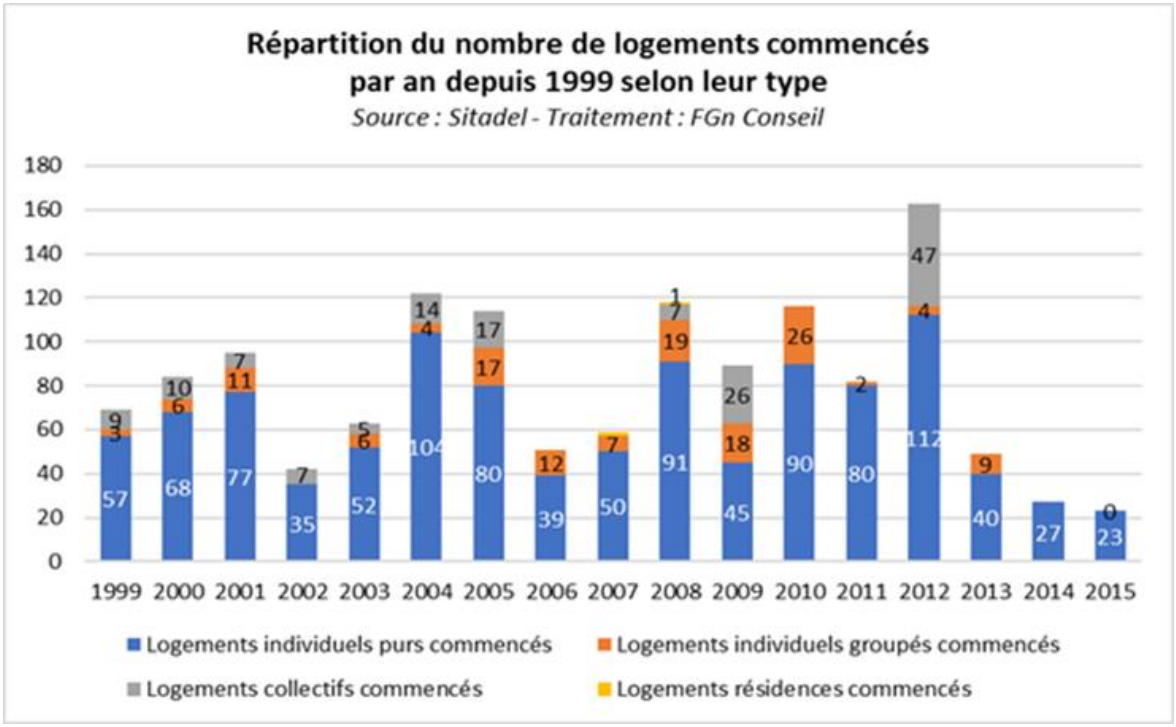
Nombre de logements construits et indice de construction* durant la période 2010-2016 (inclus), dans les communes de la CC de Beauce Loirétaine



Source : Sitadel 2017 / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

Un niveau relativement important de construction de logements ces dernières années

Une dynamique de construction portée par la construction diffuse de maisons individuelles



La majorité des logements construits dans la Beauce Loirétaine l'ont été au titre de constructions « individuelles pures », c'est-à-dire suite à la délivrance de permis de construire individuels.

Ainsi, sur la période très récente 2009-2015 :

- 76 % des logements neufs relevaient de ce mode de construction,

- 11 % des logements neufs ont été des maisons construites dans le cadre de permis groupés (lotissements) ;

- 11 % ont été des logements neufs collectifs.

Un taux de logements vacants qui reste inférieur au territoire du SCOT, mais qui a nettement progressé depuis 2010, laissant à penser que le niveau de construction a peut-être été trop élevé.

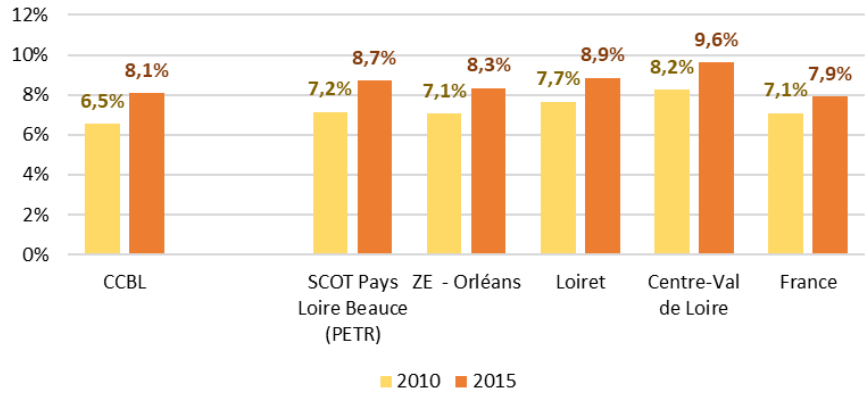
A partir de 2010, le niveau de construction de logements dans les communes de la CCBL a continué à augmenter, alors que dans le même temps, l'augmentation de la population se stabilisait. Entre 1999 et 2009, la construction annuelle de 5,9 logements pour 1000 habitants était absorbée d'une part par l'évolution annuelle démographique de 1,1% et d'autre part par le desserrement des ménages (-0,3%). De ce fait, la vacance des logements demeurait faible dans les communes de la Beauce Loirétaine. En 2010, seul 6,5% des logements étaient considérés comme vacants par l'INSEE, soit 0,6 point de moins que pour la Zone d'emploi d'Orléans.

Entre 2010 et 2015, l'évolution annuelle de la population diminuait légèrement (0,9%) alors que le desserrement des ménages perdurait à un rythme plus faible que sur les autres territoires, compte tenu de l'arrivée de jeunes ménages avec en enfant(s). De ce fait, les besoins en logements neufs sur le territoire diminuaient légèrement alors que le niveau de construction continuait d'augmenter (de 5,9 à 6,6 logements / an / 1000 habitants). **Cette forte production de logements a ainsi entrainé une forte augmentation de la vacance sur le territoire**.

Sur la période 2010-2015, le niveau de vacance des logements est ainsi passé de 6,5% à 8,1% pour rejoindre le niveau de vacance constaté dans la zone d'emploi d'Orléans et au niveau national.

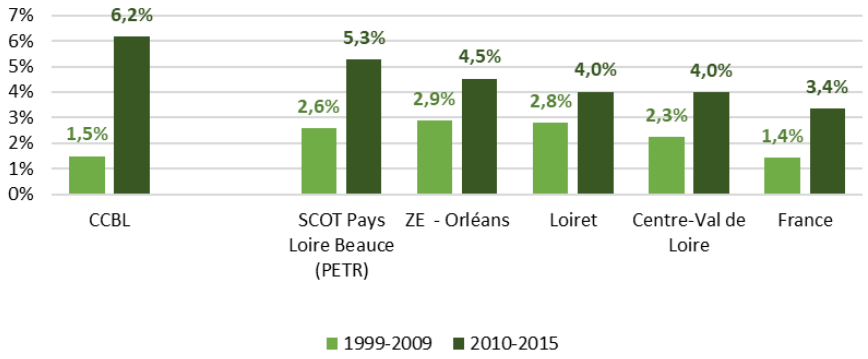
Taux de logements vacants en 2010 et 2015

Source : INSEE, RP 2015 - Traitement : FGn Conseil



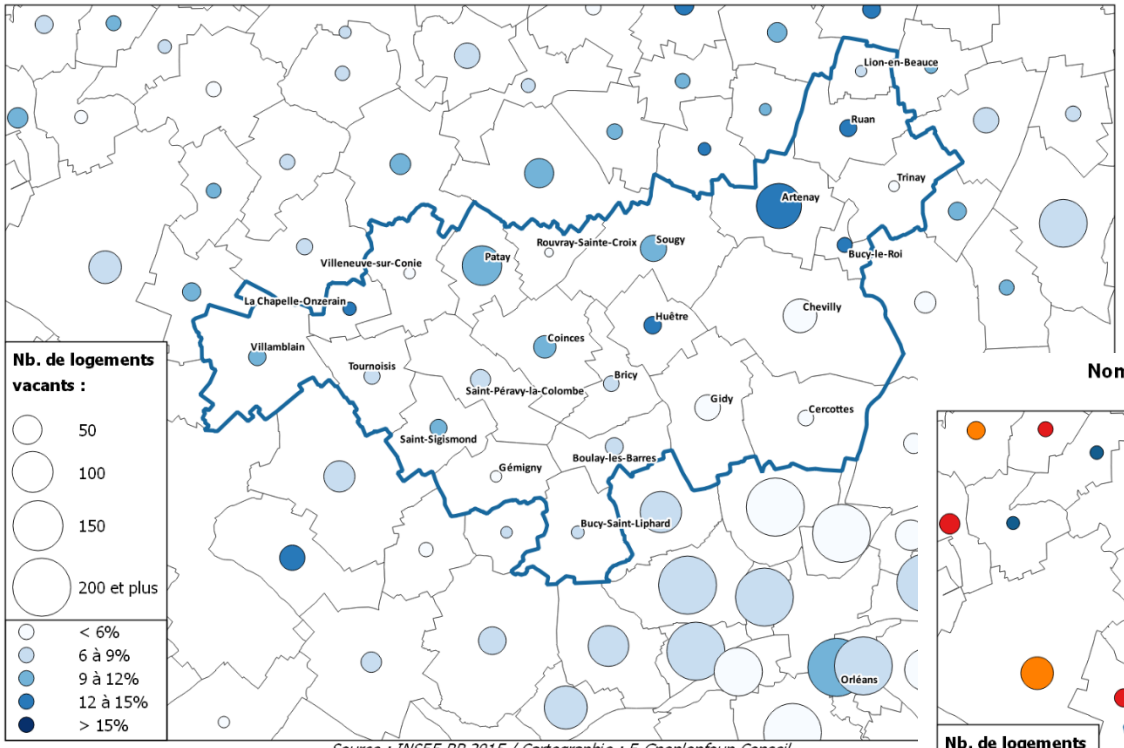
Evolution annuelle du taux de logements vacants entre 2010 et 2015

Source : INSEE, RP 2015 - Traitement : FGn Conseil



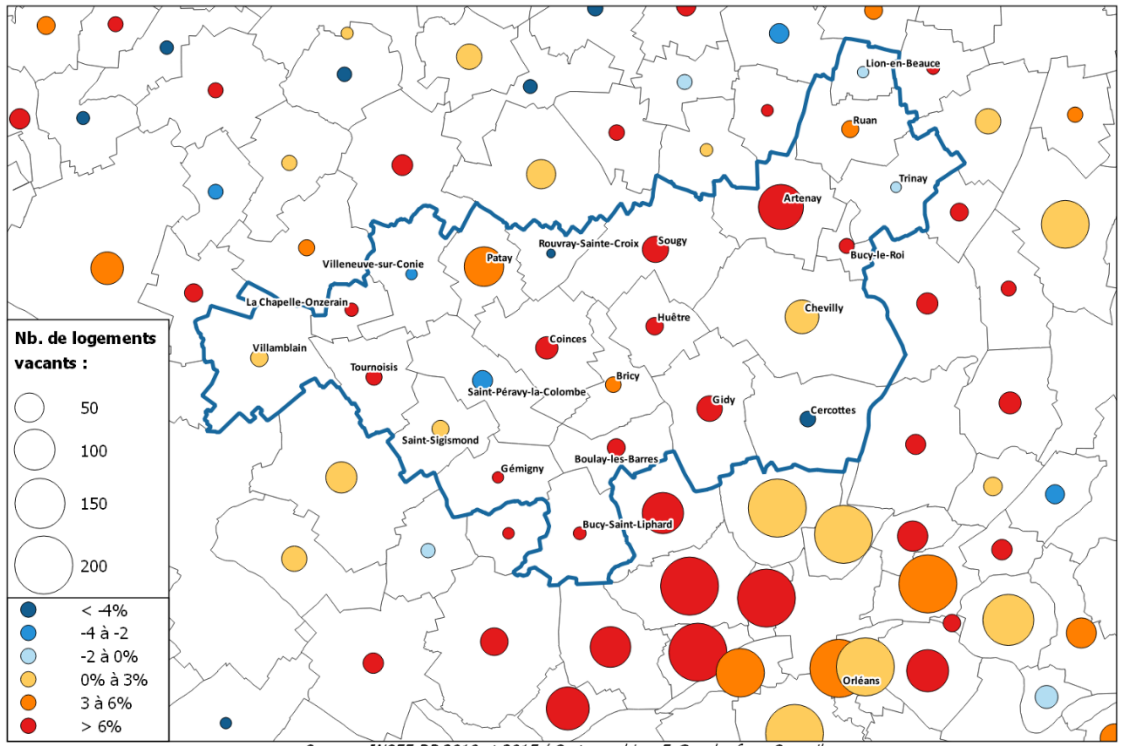
Une hausse de la vacance qui a été favorisée par un niveau élevé de construction et concerne une grande majorité des communes, mais un taux de logements vacants qui reste inégal entre les communes.

Nombre et taux de logements vacants en 2015 dans les communes de la CC de Beauce Loirétaine



Source : INSEE RP 2015 / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

Nombre de logements vacants en 2015 et taux annuel d'évolution entre 2010 et 2015 dans les communes de la CC de Beauce Loirétaine



Source : INSEE RP 2010 et 2015 / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

Une vacance structurelle (supérieure à un an) relativement contenue, qui concerne principalement les centres-bourgs des communes, mais également certains hameaux plus excentrés.

La vacance des logements se répartie en deux typologies, la vacance conjoncturelle (de courte durée) et la vacance structurelle (longue durée).

Alors que la vacance conjoncturelle permet de fluidifier le marché immobilier en laissant à disposition des ménages un certain nombre de logements (constructions neuves, déménagements...), la vacance structurelle marque une inadéquation entre les produits proposés et le marché immobilier. Les logements qui restent vacants pendant plusieurs années risquent alors de se dégrader et nécessiteront de lourds travaux de réhabilitation pour être de nouveaux habités.

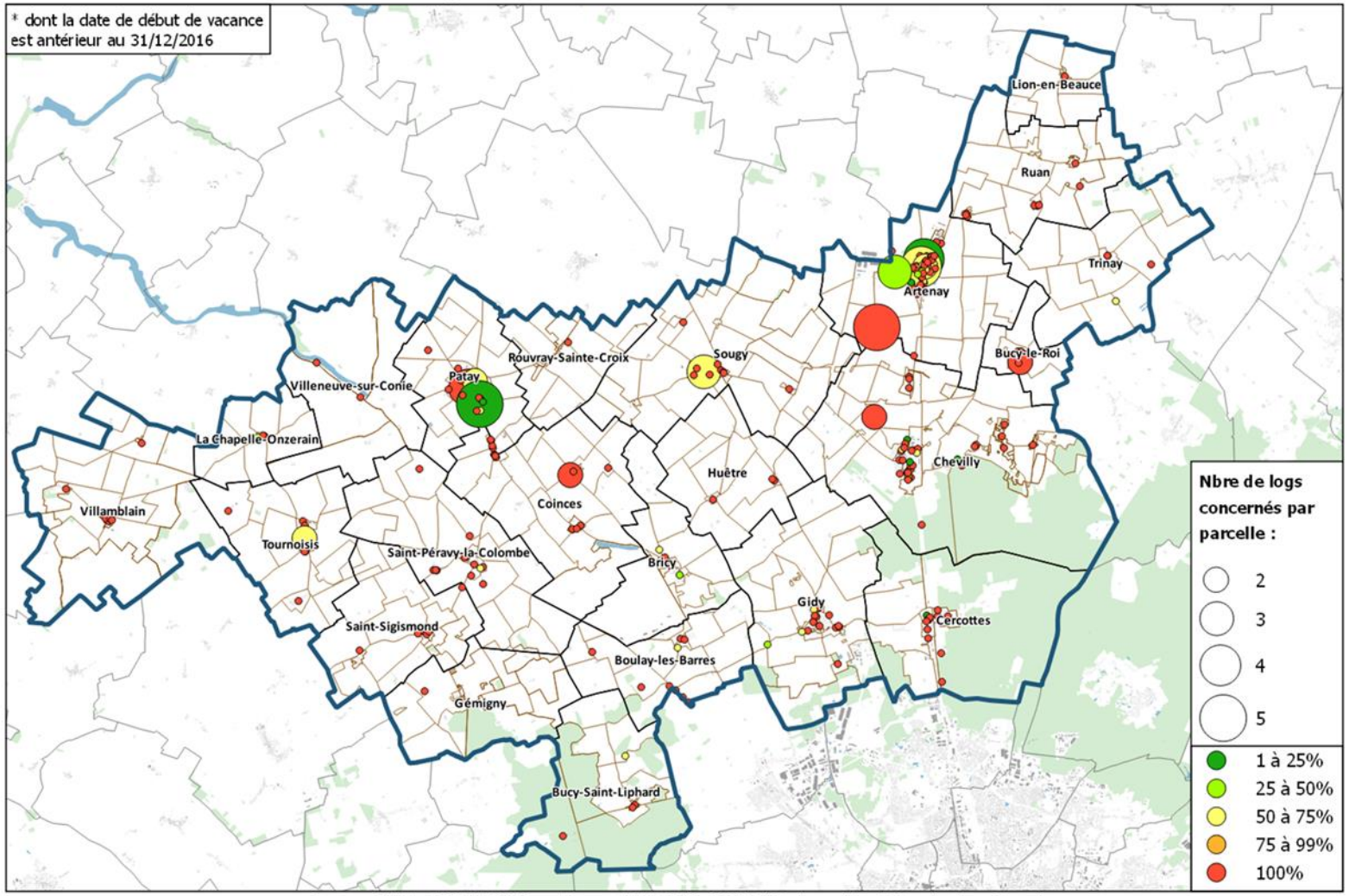
Parmi les 553 logements répertoriés comme vacants par la source fiscale dans la CC de la Beauce Loirétaine, 314 le seraient depuis plus d'un an, soit 4,3% du parc de logements. Hormis pour certaines communes dans lesquels le taux de logements structurellement vacants dépasse les 6%, la vacance structurelle reste très contenue dans la CCBL.

Après un niveau de construction relativement élevé entre 2010 et 2015, le « stock » de logements s'écoule progressivement grâce notamment à l'attractivité du territoire beauceron. La carte en page suivante montre cependant que la vacance structurelle se concentre dans les centres-bourg de certaines communes ainsi que dans certains hameaux, plus excentrés des commerces et services.

	Nombre total de logements vacants		Logements vacants depuis plus d'un an	
Commune	**Nombre**	**Taux**	**Nombre**	**Taux**
Patay	116	11,0%	60	5,7%
Artenay	96	9,7%	67	6,8%
Chevilly	76	6,3%	36	3,0%
Gidy	48	6,1%	15	1,9%
Cercottes	40	7,1%	13	2,3%
Coinces	23	9,2%	16	6,4%
Sougy	22	5,5%	17	4,3%
Saint-Péravy-la-Colomb	19	6,1%	12	3,8%
Boulay-les-Barres	15	6,0%	9	3,6%
Tournoisis	14	8,2%	12	7,0%
Bricy	12	5,8%	8	3,9%
Ruan	12	10,3%	8	6,8%
Villamblain	11	7,5%	6	4,1%
Saint-Sigismond	11	8,2%	9	6,7%
Bucy-le-Roi	9	10,7%	6	7,1%
Huêtre	6	5,3%	3	2,6%
La Chapelle-Onzerain	6	10,5%	4	7,0%
Bucy-Saint-Liphard	5	4,9%	4	3,9%
Trinay	4	3,8%	4	3,8%
Villeneuve-sur-Conie	3	3,3%	2	2,2%
Lion-en-Beauce	3	5,5%	1	1,8%
Gémigny	1	1,1%	1	1,1%
Rouvray-Sainte-Croix	1	1,5%	1	1,5%
CCBL	553	7,5%	314	4,3%

Une vacance structurelle (supérieure à un an) relativement contenue, qui concerne principalement les centres-bourgs des communes, mais également certains hameaux plus excentrés.

Nombre de logements vacants depuis plus d'un an* et taux au sein des parcelles, dans la CC de Beauce Loirétaine, en 2018



Source : Fichier 1767 bis 2018 croisé avec Majic 2018 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

PLUi-H
Beauce Loirétaine

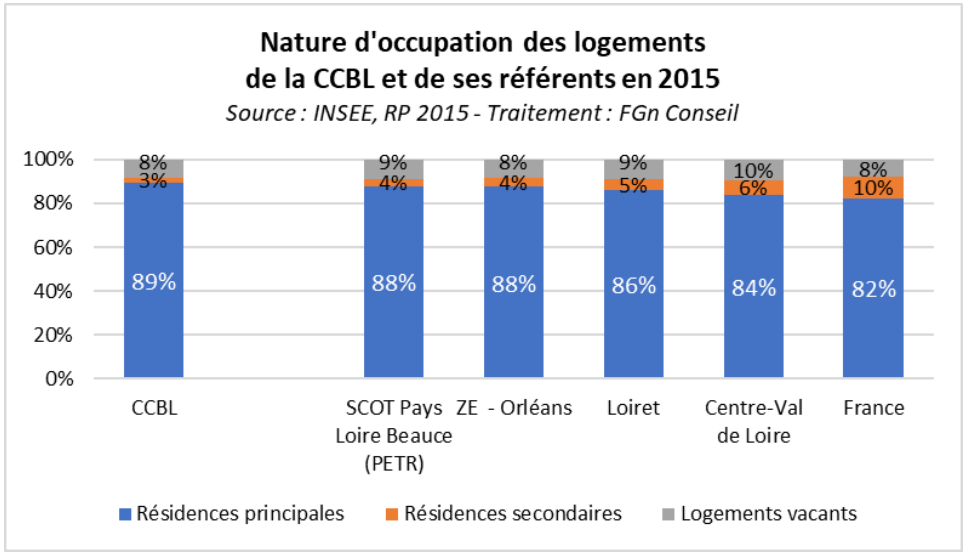
III- Occupation du parc des résidences principales et enjeux

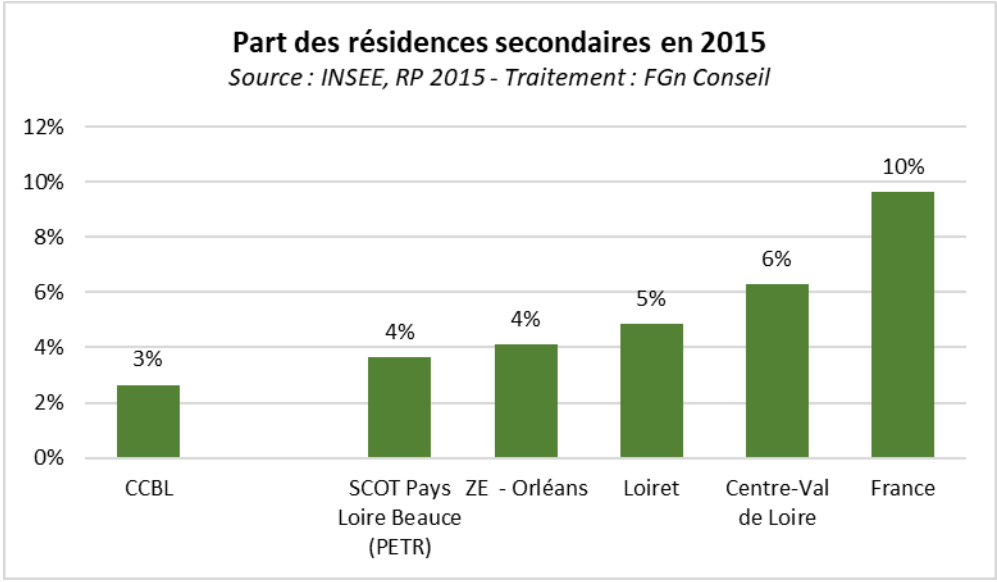
Franck Gnonlonfoun Conseil
Cabinet d'études
Habitat & programmation urbaine

Caractéristiques du parc de logements

Peu de résidences secondaires

Avec 3 %, le taux de résidences secondaires dans le parc de logements est très faible, y compris pour la zone d'emploi et le département.

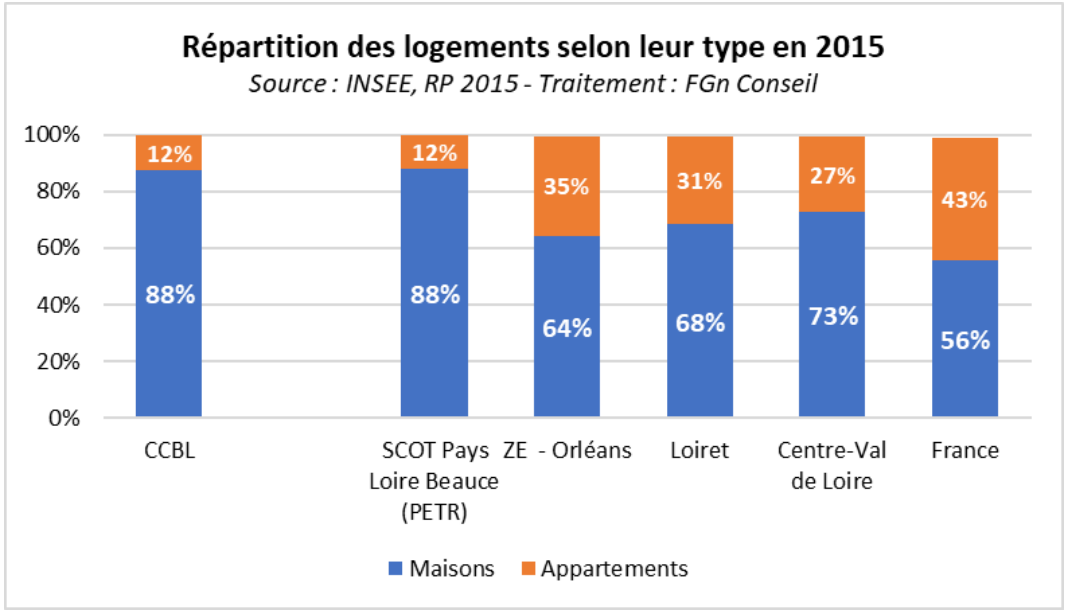




Caractéristiques du parc de logements

Un parc de logements principalement composé de maisons individuelles

La CCBL se caractérise également par un parc de logements composé en très grande majorité par des maisons individuelles (88% dans la Beauce Loirétaine contre 68% à l'échelle départementale).

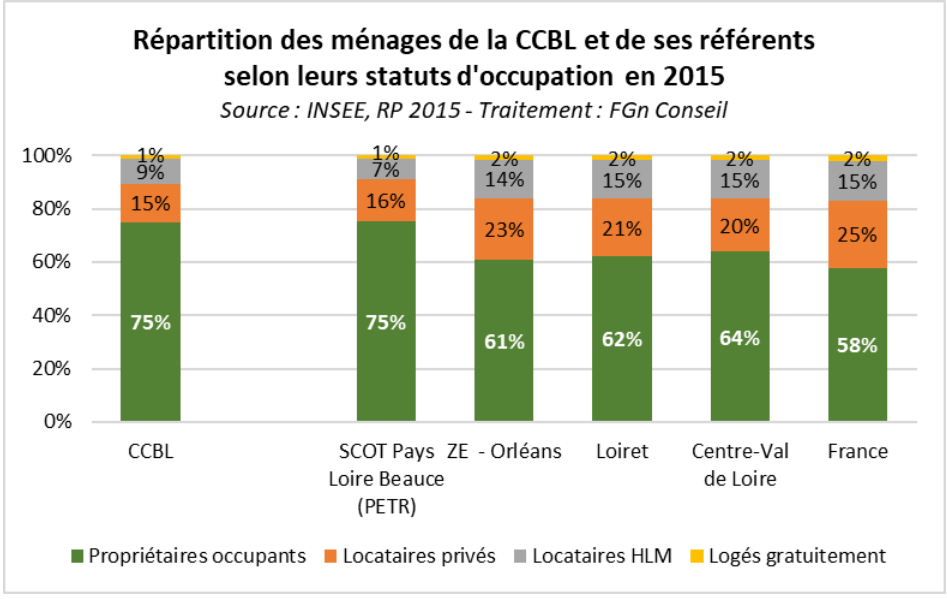


Un territoire à vocation d'accession à la propriété : ¾ des ménages sont propriétaires de leur résidence principale
Néanmoins, l'offre locative est significative, avec 24% des résidences principales dont 15% de locatifs privé et 9% de logements sociaux

75% des résidences principales de la Beauce Loirétaine sont occupées par leurs propriétaires, soit une proportion bien plus importante que pour le département du Loiret ou la région Centre-Val-de-Loire (62% et 64%)

L'offre locative est donc plus réduite que sur les territoires de référence, à 15 % privée et à 9 % sociale. Nous verrons plus loin que sur ce territoire à vocation d'accession à la propriété, l'offre locative, sociale comme privée pourra être amplifiée afin d'accompagner le développement économique du territoire (hub logistique/transport). Cette offre locative pourra également servir de point d'appui aux politiques de redynamisation de certains centres bourgs.

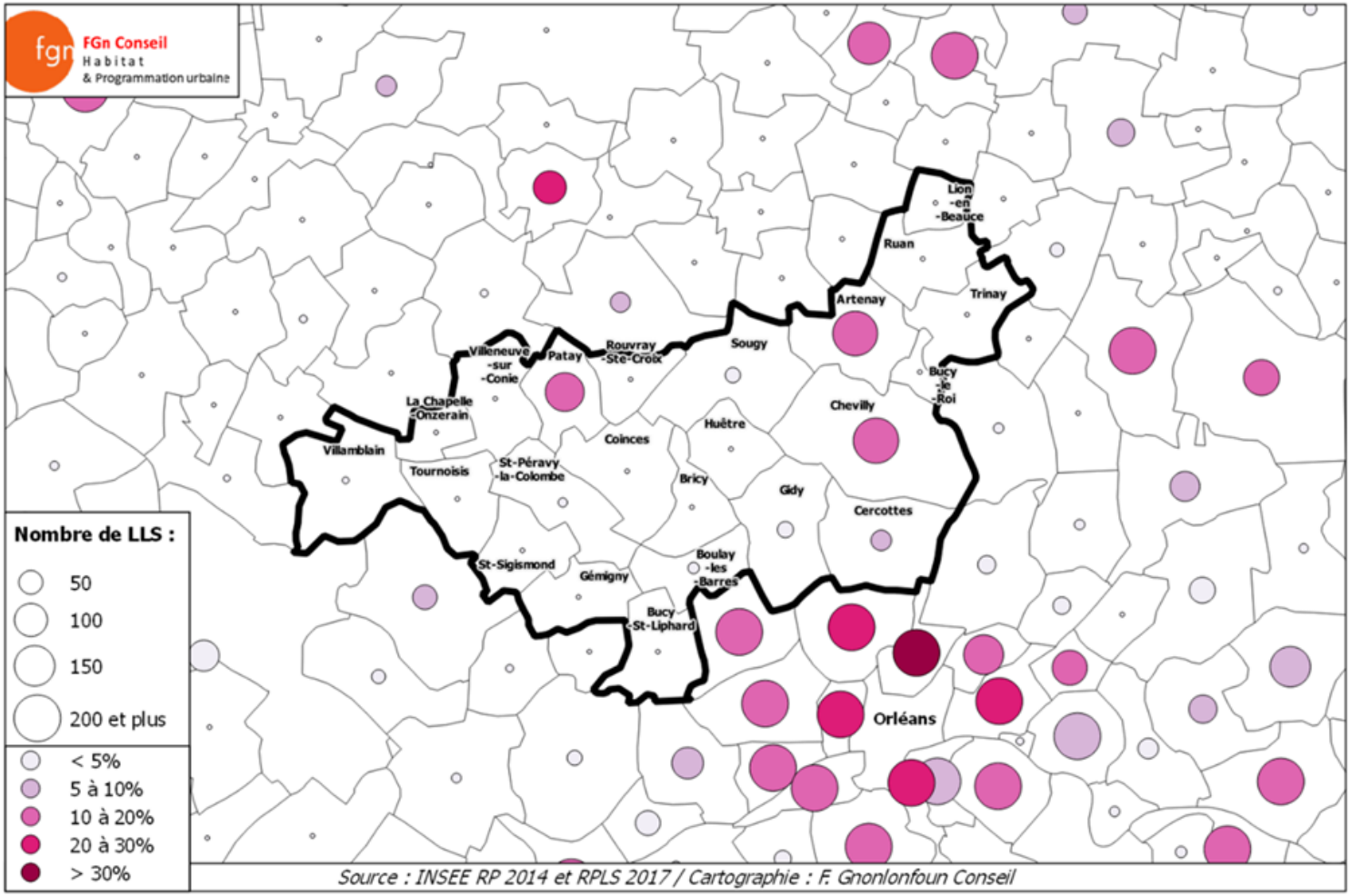
Trois communes de la Beauce Loirétaine (Chevilly, Artenay et Patay) concentrent la majorité des logements sociaux de l'EPCI, soit 511 des 599 logements locatifs sociaux que compte le territoire.



Commune	Nombre de logements du parc locatif des social (RPSL 2017)	Tx de logements du parc locatif social (RPSL 2017)
Chevilly	189	16%
Artenay	184	20%
Patay	138	14%
Cercottes	36	7%
Gidy	21	3%
Sougy	18	5%
Boulay-les-Barres	8	3%
Saint-Péravy-la-C.	4	1%
Villamblain	1	1%
CCBL	**599**	**9%**

Une offre locative sociale majoritairement concentrée sur trois communes (Artenay, Chevilly et Patay)

Nombre et taux de logements locatifs sociaux en 2017 dans les communes de la CC de Beauce Loirétaine



Une certaine « détente » du marché locatif, privé comme social

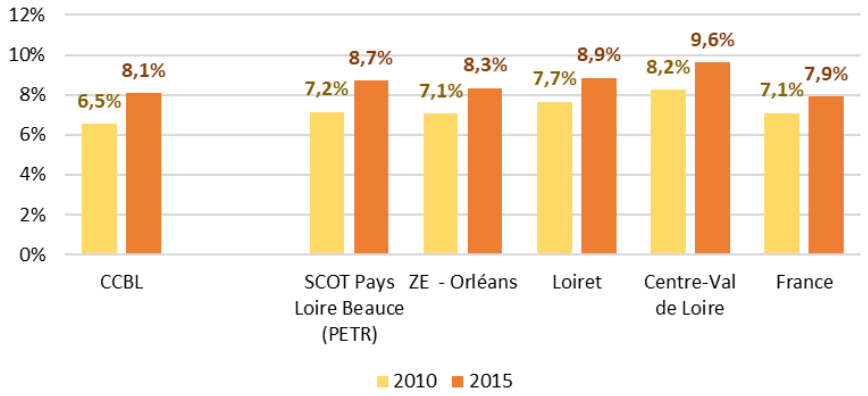
Une tension contenue dans le parc privé au vu de la vacance des logements

Le niveau de vacance des logements de la Beauce Loirétaine, relativement élevé et de surcroit en augmentation récemment (cf. infra), ne témoigne pas d'une forte tension ou dégradation des marchés immobiliers : ainsi, avec 8% de logements vacants le territoire de la Beauce Loirétaine se situe au même niveau que ses référents locaux.

Une vigilance est de surcroit à observer concernant la vacance en centre-ville, qui pourrait se développer si le rythme de construction de maisons individuelles diffuses se maintenait à un niveau élevé en périphérie des centralités.

Taux de logements vacants en 2010 et 2015

Source : INSEE, RP 2015 - Traitement : FGn Conseil



A l'image du Loiret, une tension maîtrisée dans le parc locatif social avec 1 attribution pour 2,8 demandes (contre 4,3 demandes en France)

A la fin de l'années 2017, le territoire beauceron comptait 157 demandes de logements sociaux en cours. Sur cette même année, 56 nouveaux ménages ont pu être logés dans le parc locatif social. **La pression sur les logements sociaux reste donc maîtrisée à l'échelle de la Communauté de communes avec 1 attribution pour 2,8 demandes**, alors qu'en France, en moyenne, on attribue un logement pour 4.3 demandes. On soulignera que ce ratio est cependant plus élevé que pour le département du Loiret (1 attribution pour 2,6 demandes) ou que pour la région Centre-Val-de-Loire (1 attribution pour 2,2 demandes).

La tension dans le logement social semble plus marquée sur Patay avec un ratio demandes / attributions qui se rapproche du niveau métropolitain.

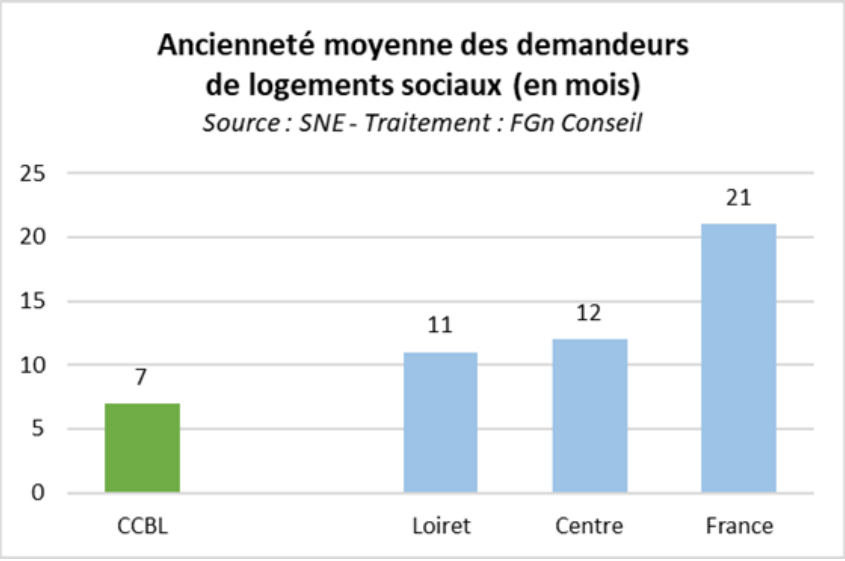
Territoire	Nb de demandes en cours fin 2017	Nb d'attribution en 2017	Ratio Nb de demande / Nb d'attribution
Artenay	51	19	2,7
Chevilly	30	15	2,0
Patay	56	15	3,7
Autres	20	7	2,9
CCBL	**157**	**56**	2,8
Loiret	**16710**	**6348**	2,6
Centre	**52329**	**23736**	2,2
France	**2058275**	**476800**	4,3

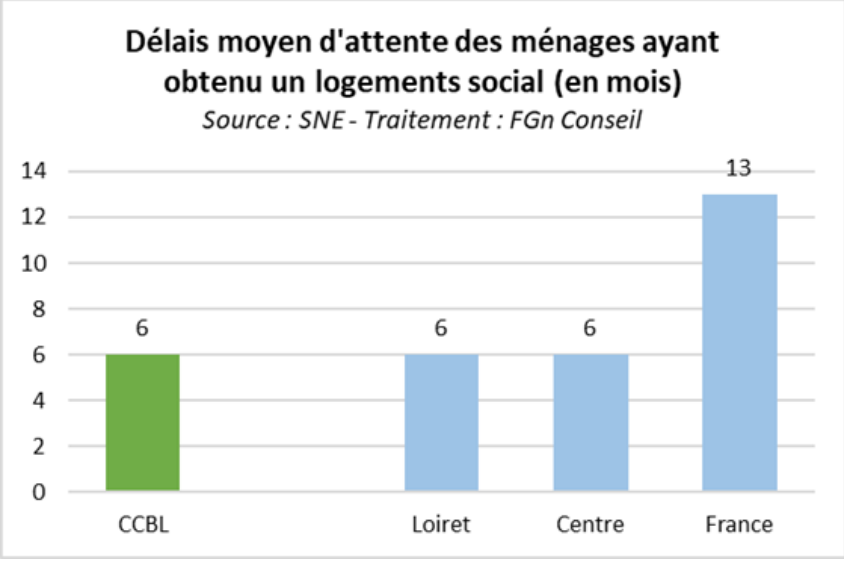
Une certaine « détente » du parc locatif social

A l'échelle de la Communauté de communes, l'ancienneté moyenne des demandeurs présents dans la liste d'attente est relativement réduite (7 mois) au regard des autres territoires.

Le délai moyen d'attente (pour les ménages ayant obtenu un logement) est tout aussi réduit (6 mois), à l'image du département du Loiret et la région Centre-Val-de-Loire.

Ces deux indicateurs traduisent une pression modérée sur l'offre HLM existante, et des capacités de réponse à la demande exprimée relativement rapides.

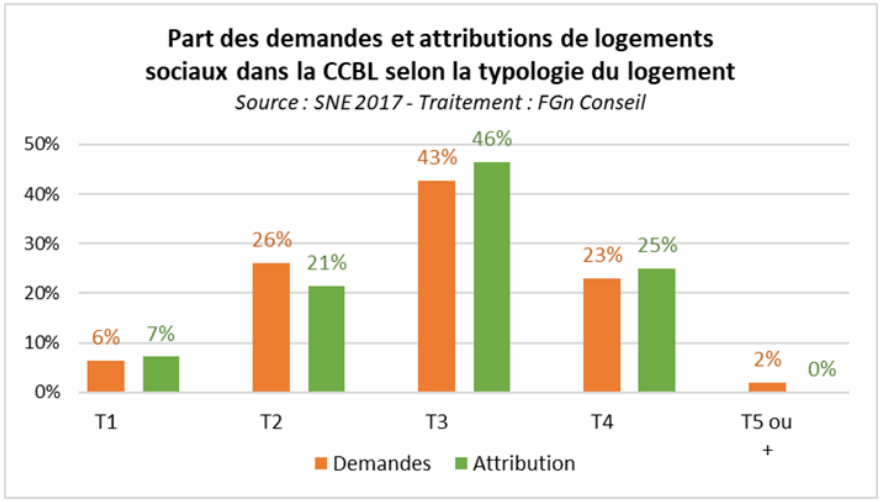


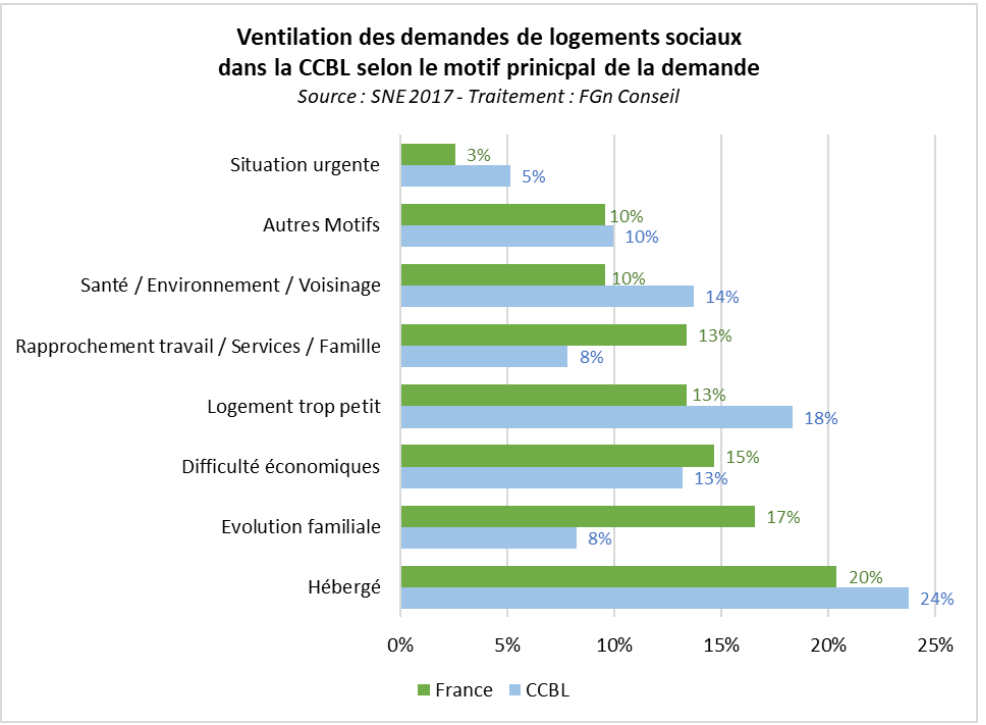


Logement locatif social : une demande particulièrement forte pour des T3, émanent plus souvent de besoins en décohabitation

Par ailleurs, les demandes et attributions de logements sociaux se portent essentiellement sur des T3 (43% des demandes et 46% des attributions en 2017). On note également un léger décalage entre la demande de T2 (26%) et le taux d'attribution de ces mêmes logements (21%).

Cette forte demande en T3 est une spécificité du territoire beauceron, le niveau des autres référents pour cette typologie de logement étant d'environ 30%. Cette forte demande de T3 peut s'expliquer par une évolution de la structure familiale et notamment l'arrivée d'un enfant au sein d'un jeune couple. En effet, **17% des demandeurs de logements sociaux évoquent une évolution familiale comme cause de leur demande de logement social, soit le double du niveau français.**





Le souhait de décohabiter du logement actuellement habité reste la première cause de demande de logement social (1 demande sur 5). Cette cause reste toutefois moins importante que pour le reste du territoire métropolitain.

Des demandeurs de logements sociaux plus jeunes que la moyenne, qui recherchent fréquemment un T3 pour leur famille.

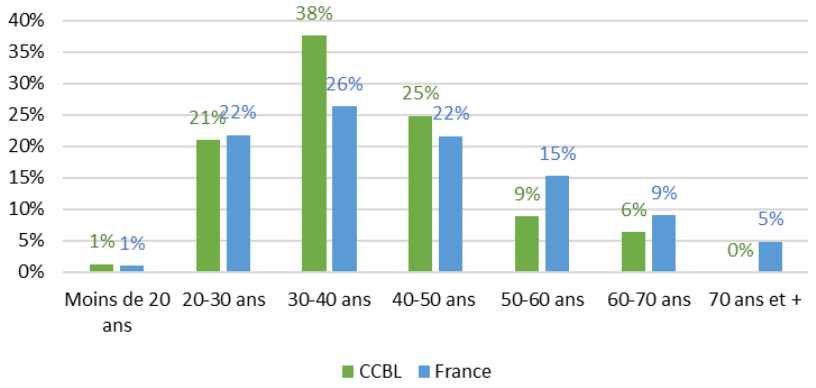
Une grande partie des demandeurs de logements sociaux ont entre 30 et 40 ans. Ces derniers sont fortement sur-représentés dans la CCBL par rapport au taux moyen constaté dans l'hexagone. A l'inverse, les ménages de plus de 50 ans sont peu nombreux à demander un logement social.

À l'image de l'ensemble de la métropole, les demandeurs de logements sociaux sont principalement des personnes seules. En corrélation avec les éléments précédents, la Beauce Loirétaine présente quant à elle un fort taux de demandeurs issus d'un ménage de 3 personnes.

Au vu de ces différentes données, la construction de produits sociaux (logements locatifs sociaux, accession sociale sécurisée…) **pourrait être un point d'appui à l'attractivité économique et démographique de la Beauce Loirétaine**. Cette offre sociale de qualité devra s'articuler avec la promotion privée destinée aux futurs propriétaires occupants du territoire.

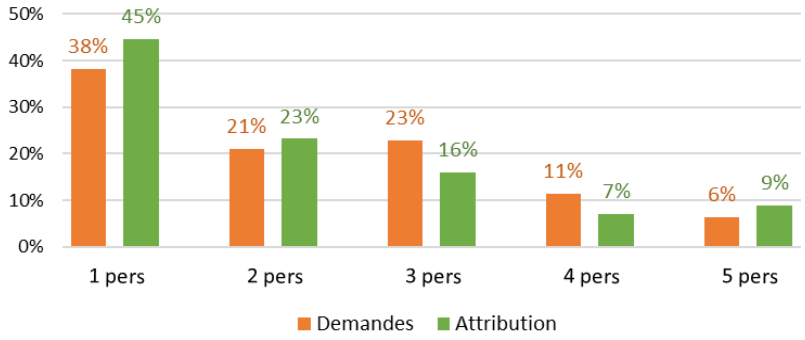
Ventilation des demandeurs de logements sociaux de la CCBL selon leur âge

Source : SNE 2017 - Traitement : FGn Conseil



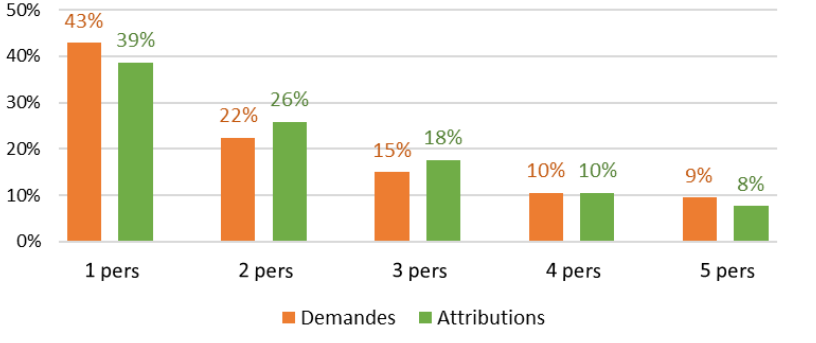
Part des demandes et attributions de logements sociaux dans la CCBL selon le nombre de personnes dans le ménage

Source : SNE 2017 - Traitement : FGn Conseil



Part des demandes et attributions de logements sociaux en France selon le nombre de personnes dans le ménage

Source : SNE 2017 - Traitement : FGn Conseil



Enjeux d'amélioration de l'offre privée

De forts enjeux de réhabilitation énergétique des logements

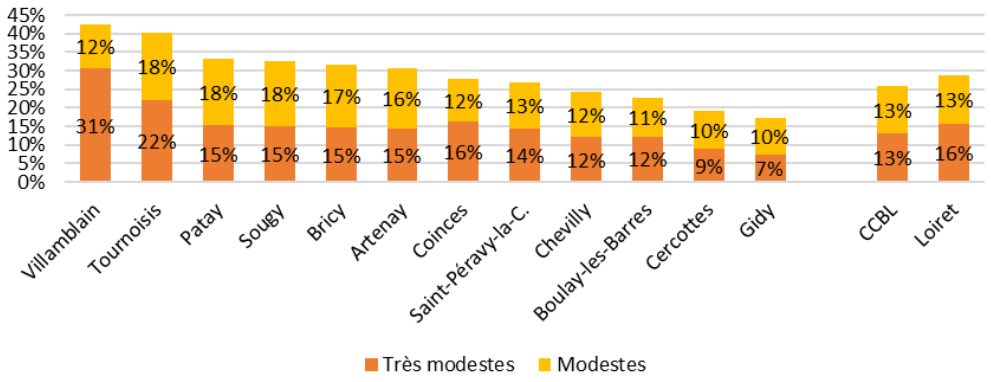
Selon une étude menée par l'ANAH, une grande partie des ménages de la Beauce Loirétaine résident dans des logements énergivores et peuvent être sujet à la précarité énergétique*.

Entre 2008 et 2018, seuls 23 ménages ont bénéficié de subventions de l'ANAH dans la cadre de la rénovation énergétique de leur logement. Alors qu'en France, l'Anah a accompagné la rénovation thermique de 1,4 logement / 1000 résidences principales ce chiffre passe à 0,56 logements / 1000 résidences principales dans la CCBL.

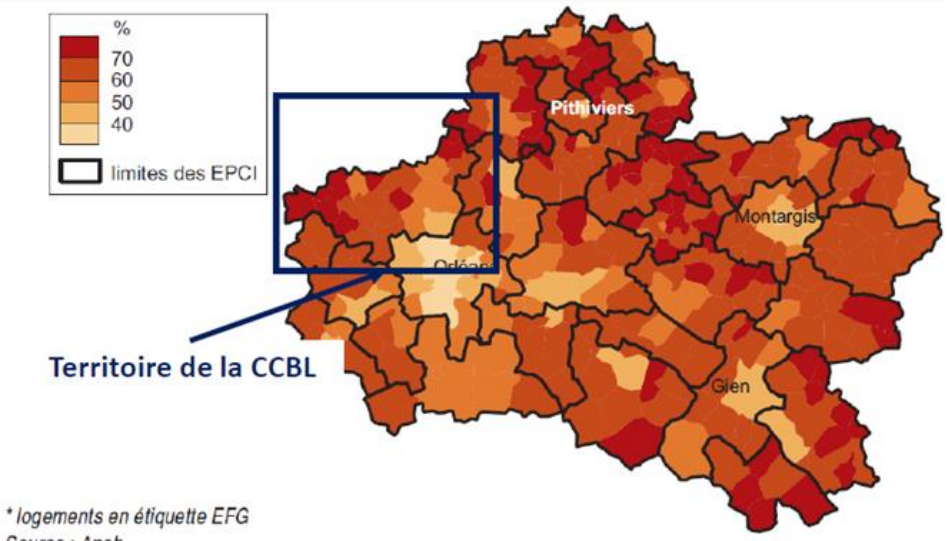
Pourtant, 26% des ménages propriétaires occupants de la CCBL sont éligibles aux aides de l'Anah du fait de leurs revenus, soit plus de 1200 ménages.

* **Définition de la précarité énergétique selon la loi du 12 juillet 2010** : « *Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat* »

Part des propriétaires occupants éligibles à l'Anah en 2015
(communes avec + de 100 propriétaires occupants)
Source : Filocom 2015 - Traitement : FGn Conseil



Taux de logements énergivores par rapport au parc global par commune



** logements en étiquette EFG*
Source : Anah

Enjeux d'amélioration de l'offre privée

Des enjeux également d'adaptation du parc de logements pour faire face aux besoins liés à l'âge

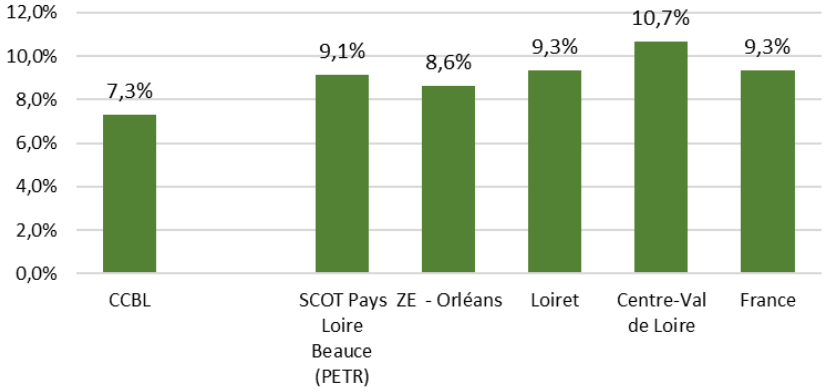
Entre 2008 et 2018, 61 ménages ont obtenus une subvention de l'Anah dans le cadre de travaux d'adaptation de leur logement à l'âge ou au handicap, soit 2/3 des ménages aidés par l'Anah sur cette période. Alors que l'Anah accompagne en moyenne 0,5 logements / an / 1000 résidences principales en France dans le cadre de l'adaptation du logement , elle subventionne deux fois plus de logements dans la Beauce Loirétaine sur cette thématique.

Entre 2008 et 2011, le territoire de la CCBL a profité d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) mis en place à l'échelle du département et ayant pour objectif principal l'adaptation des logements au vieillissement de la population. Durant cette période, 24 logements ont été réhabilités dans le cadre d'une mise en autonomie.

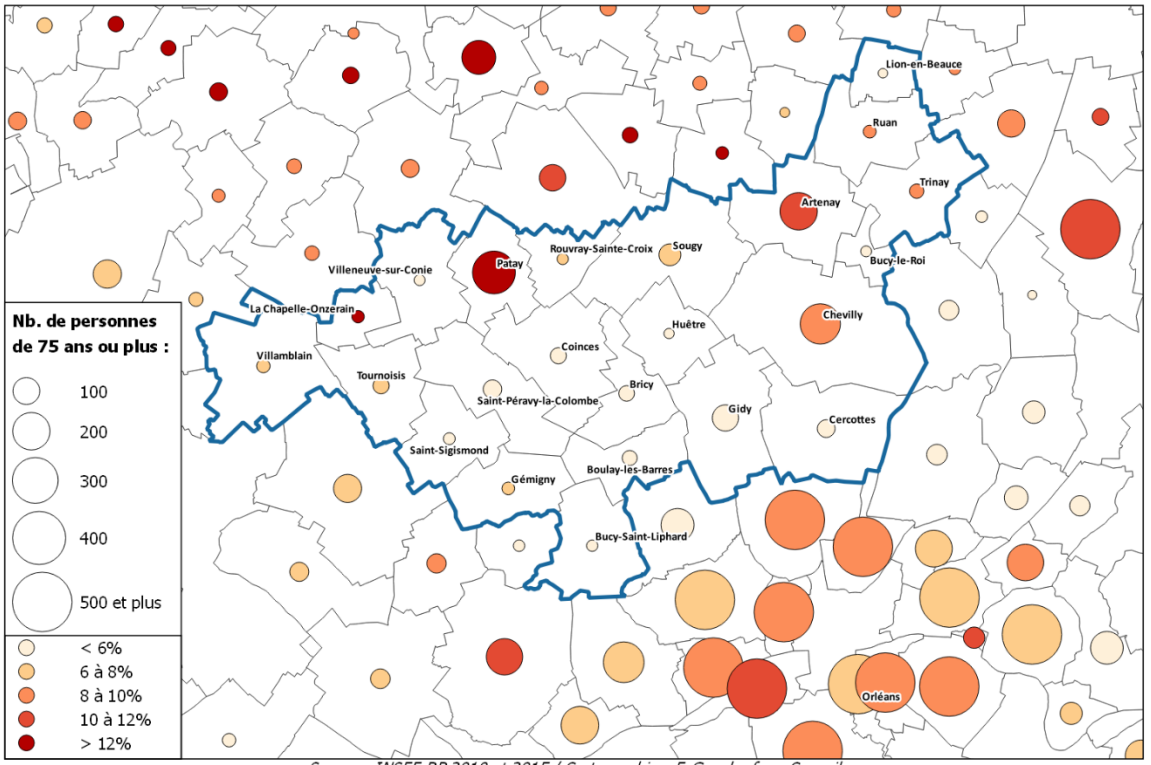
Il est vrai que la part des « 75 ans et plus » dans la population, quoiqu'inférieure à celle constatée dans les territoires voisins, est tout de même très significative avec 7,3 %.

Au sein de la population, taux de "75 ans et plus" en 2015

Source : INSEE, RP 2015 - Traitement : FGn Conseil



Nombre de personnes ayant 75 ans ou plus en 2015 et taux annuel d'évolution entre 2010 et 2015 dans les communes de la CC de Beauce Loirétaine



Source : INSEE RP 2010 et 2015 / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

Enjeux d'amélioration de l'offre privée

Par contre peu de logements très dégradés: 1,7% à, soit 117 logements (selon la méthode dite « PPPI » de l'Anah)... Ce qui n'empêche pas de traiter les situations très ponctuelles présentes

Sur le territoire de la Beauce Loirétaine, la méthode de repérage « ANAH » (cf. ci-contre) identifie 117 logements privés potentiellement indignes (PPPI), soit « seulement » 1,7% du parc de logements (sachant que la méthode surestime l'ampleur réel du phénomène). Ainsi, l'enjeu de réhabilitation du parc très dégradés existe bel et bien sur le territoire, mais dans des proportion moindre que sur d'autres. On notera **que le phénomène semble davantage toucher les logements locatifs privés** (5,4% du parc) **que les propriétaires occupants** (1,5% du parc).

A noter également : au cours des 10 dernières années, seuls 5 logements ont fait l'objet d'aides de l'ANAH dans le cadre de travaux de lutte contre la dégradation (cf. infra)

Territoire	pppi 2013
Artenay	1 à 10
Boulay-les-Barres	1 à 10
Bricy	1 à 10
Bucy-le-Roi	1 à 10
Bucy-Saint-Liphard	1 à 10
Cercottes	1 à 10
La Chapelle-Onzerain	1 à 10
Chevilly	21
Coinces	1 à 10
Gémigny	1 à 10
Gidy	1 à 10
Huêtre	1 à 10
Lion-en-Beauce	1 à 10

Territoire	pppi 2013
Patay	10 à 20
Rouvray-Sainte-Croix	0
Ruan	1 à 10
Saint-Péravy-la-Colombe	1 à 10
Saint-Sigismond	1 à 10
Sougy	1 à 10
Tournoisis	1 à 10
Trinay	1 à 10
Villamblain	1 à 10
Villeneuve-sur-Conie	1 à 10
CCBL	117

Précisions concernant la méthode « parc privé potentiellement indigne » (PPPI) de l'Anah :

Sont considérés comme ≪ potentiellement indignes ≫ :

- Les logements potentiellement dégradés selon la source fiscale (de catégories cadastrales 6, 7 et 8), sachant que ces catégories cadastrales souffrent de retard d'actualisation, et tendent ainsi à surestimer le nombre réel de logements dégradés ;

- **Qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus**, selon le critère du seuil de pauvreté de la source fiscale « Filocom ».

La méthode, mise en place par le Ministère du Logement et l'Anah, repose ainsi sur une hypothèse pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.

Globalement, l'indicateur PPPI surestime nettement le parc indigne :

par conséquent, le nombre de logements du parc privé potentiellement indignes ≠ du nombre de logements indignes ≠ nombre de logements insalubres.

→ Toutefois, il fournit une bonne hiérarchie des territoires à risque en termes de logements anciens dégradés

Enjeux d'amélioration de l'offre privée

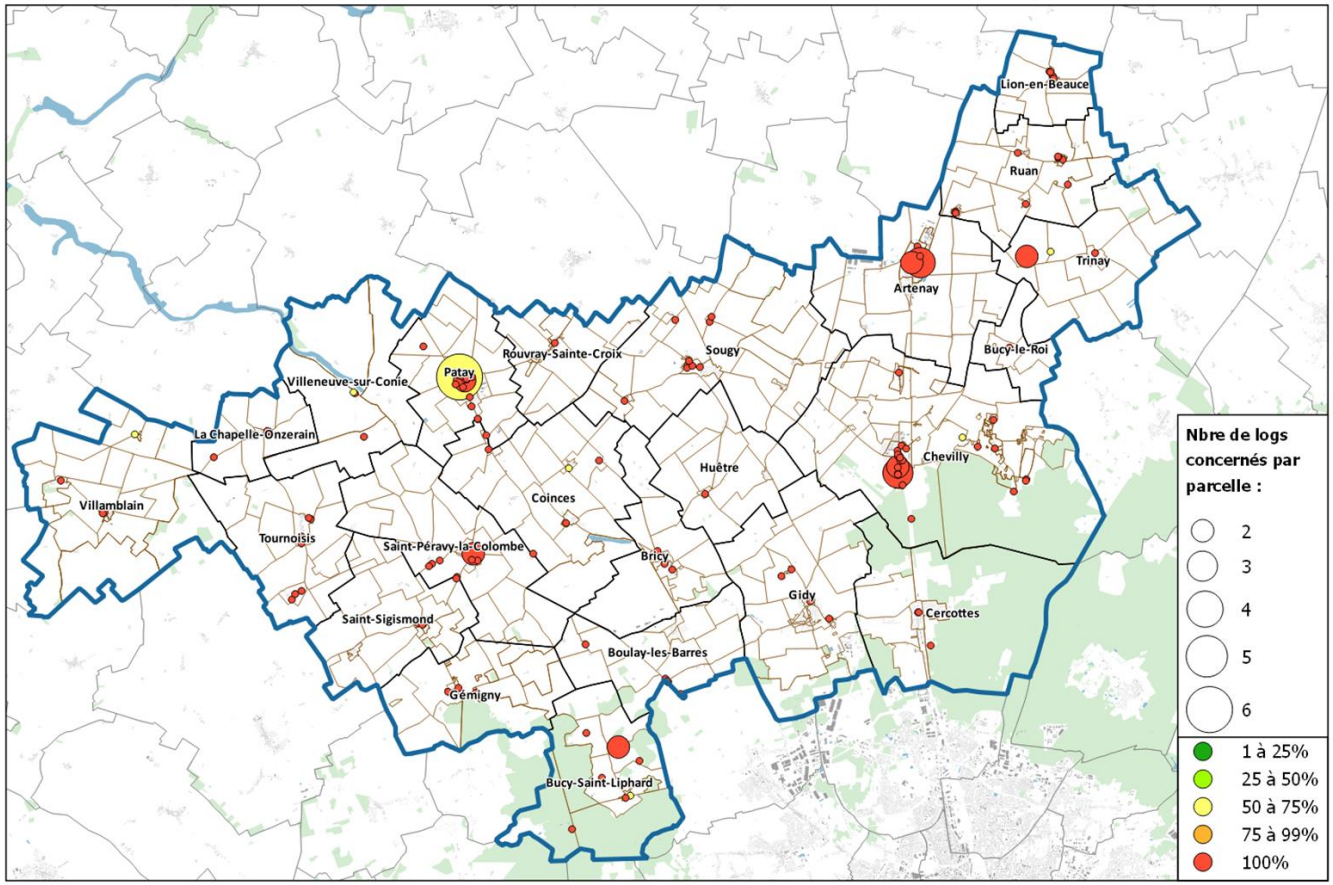
Sur le territoire de la Beauce Loirétaine, la source fiscale 2018 compte 169 logements qui présenterait un état d'entretien médiocre ou mauvais.

La source fiscale, comme la méthode PPPI de l'Anah, tend à surestimer nettement le volume réel des logements dégradés, mais permet, outre de s'abstraire du secret statistique, de localiser finement (à la parcelle) les logements potentiellement concernés.

Territoire	Logements médiocre ou mauvais
Chevilly	30
Patay	27
Artenay	13
Ruan	10
Sougy	10
Bucy-Saint-Liphard	8
Coinces	8
Saint-Péravy-la-Colombe	8
Tournoisis	8
Saint-Sigismond	6
Boulay-les-Barres	5
Bricy	4
Gidy	4
La Chapelle-Onzerain	4
Lion-en-Beauce	4
Trinay	4
Villamblain	4
Cercottes	3
Gémigny	3
Villeneuve-sur-Conie	3
Bucy-le-Roi	1
Huêtre	1
Rouvray-Sainte-Croix	1
CCBL	169

Une autre lecture des besoins en amélioration du parc de logement potentiellement dégradé : L'état d'entretien des logements selon la source fiscale

Nombre et taux de logements en état "médiocre" ou "mauvais" par parcelle, dans la CC de Beauce Loirétaine, en 2018



Source : Majic 2018 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

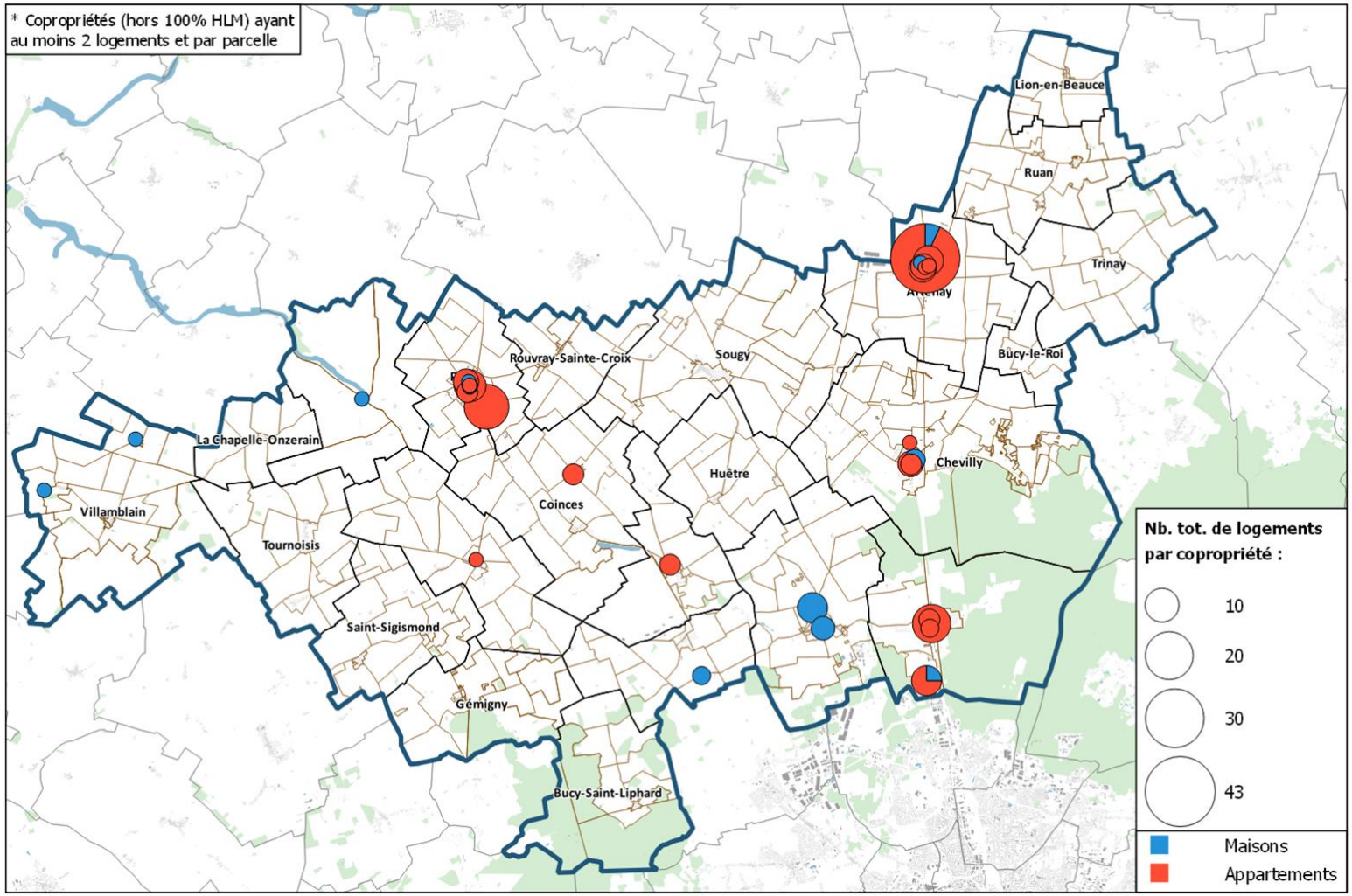
Enjeux d'amélioration de l'offre privée

Localisation du parc en copropriété

La communauté de communes de la Beauce Loirétaine compte 197 logements répartis dans 35 copropriétés.

2,7% du parc de la logements de la CCBL fait partie d'une copropriété

Localisation du parc en copropriété*, au sein de la CC de Beauce Loirétaine, en 2018



Source : Majic 2018 - DGFiP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

Enjeux d'amélioration de l'offre privée

Peu de copropriétés potentiellement fragiles selon la méthode Anah de « pré-repérage des copropriétés potentiellement dégradés »

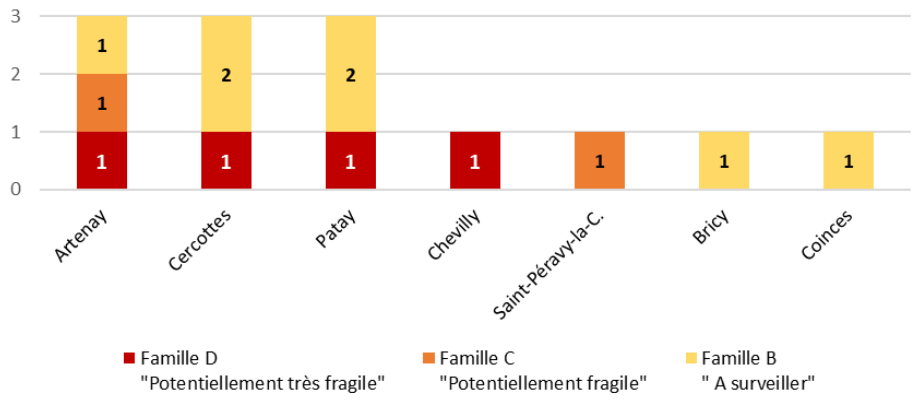
Il n'existe pas aujourd'hui de sources statistiques permettant une identification fiable des copropriétés dégradés ou en difficultés financières, c'est-à-dire ayant un taux élevé d'impayés (dettes de charges) et/ou incapable d'engager des travaux de réhabilitations pourtant nécessaire à l'entretien de la copropriété.

La loi ALUR, en instituant le registre des copropriétés, qui se déploie progressivement, devrait permettre de pallier ce déficit d'information, potentiellement à partir de 2019-2020 (avec plusieurs années consolidées du registre des copropriétés).

Actuellement, l'Anah se base sur une approche qui combine différents indicateurs statistiques indirects pour repérer les copropriétés potentiellement fragiles. Cette approche repose sur un postulat simple qui veut que si une copropriété a été construite avec des matériaux peu couteux, que celle-ci est actuellement occupée par des ménages à faibles revenus ou par une proportion importante de locataires du secteur privé et qu'elle

Répartition des copropriétés des communes de la CCBL selon leur classement ANAH en 2013

Source : Anah, d'après Filocom 2013 - Traitement : FGn Conseil

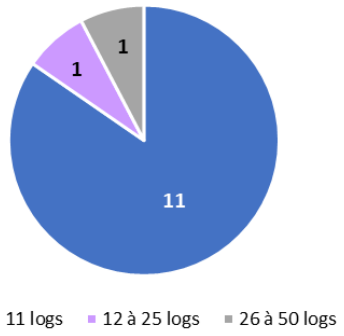


Selon l'intensité des différents indicateurs, la copropriété se voit attribuer une note allant de B « A surveiller » jusqu'à D « Copropriété potentiellement très fragile ». Du fait de la nature des indicateurs retenus et de la volonté de l'Anah d'interpeller les décideurs locaux, cette méthode tend à surestimer la fragilité réelle des copropriétés.

Sur le territoire de la Beauce Loirétaine, on compte très peu de copropriétés potentiellement fragiles ou très fragiles (4 copropriétés de famille D « potentiellement très fragiles » et 2 de famille C « potentiellement fragiles »). **Ces dernières sont principalement localisées dans les pôles centraux de la CAPB** (Artenay, Cercottes et Patay) **et concernent des petites copropriétés** (11 des 13 copropriétés repérées disposent de moins de 12 logements). **Il s'agit également de copropriétés anciennes, construite pour moitié avant 1949**

Taille des copropriétés potentiellement fragiles selon le classement ANAH en 2013

Source : Anah, d'après Filocom 2013 - Traitement : FGn Conseil



Bilan Anah de le rénovation des logements

Un nombre de logements rénovés relativement faible au regard des statistiques nationales

Beauce Loirétaine						
Année	Nb de logements rénovés	Nb de Propriétaires occupants	Nb de Propriétaires bailleurs	Nb de réhab. énergie	Nb de réhab. autonomie	Nb de réhab. Dégradation
2008	11	9	1	0	7	1
2009	6	6	0	0	6	0
2010	11	10	1	1	7	1
2011	7	7	0	0	4	0
2012	7	7	0	1	5	0
2013	9	9	0	4	5	1
2014	10	10	0	3	8	0
2015	9	9	0	3	6	0
2016	14	14	0	4	10	1
2017	9	9	0	6	3	0
Total	**93**	**90**	**2**	**22**	**61**	**4**

Entre 2008 et 2017, 93 ménages ont bénéficiés des subventions de l'Anah dans le cadre de travaux de rénovation de leur logement, qu'il s'agisse :

- D'une rénovation énergétique du bâti
- D'une adaptation du logement à l'âge ou au handicap
- D'une réhabilitation d'un logement dégradé, insalubre ou indigne

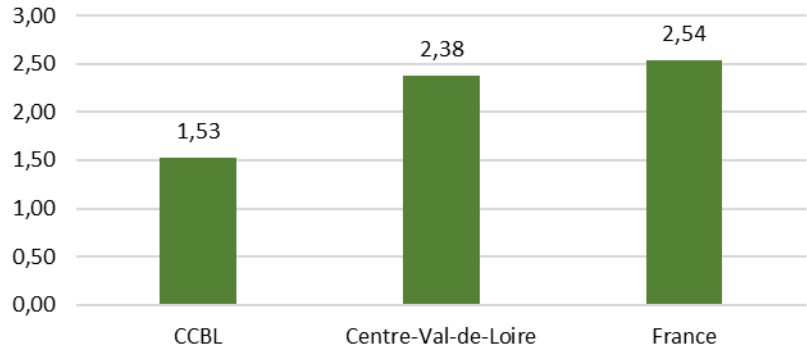
Le bilan de la réhabilitation des logements dans la CCBL reste relativement faible au regard des bilans régionaux et nationaux de l'Anah. **Lors des cinq dernières années, l'Anah a accompagné la rénovation de 2,5 logements par an/ 1000 résidences principales en France, contre 1,5 / 100 résidences principales sur le territoire beauceron.**

Ce faible bilan peut s'expliquer par :

- **L'absence de dispositif programmé d'amélioration de l'habitat sur le territoire**, pour aider financièrement les ménages et les accompagner dans leur démarche de travaux.
- Un nombre moins important de ménages éligibles à l'Anah sur le territoire du fait de revenus plus élevés.

Nombre annuel moyen de logements rénovés entre 2012 et 2017 / 1000 résidences principales

Source : Anah - Traitement : FGn Conseil

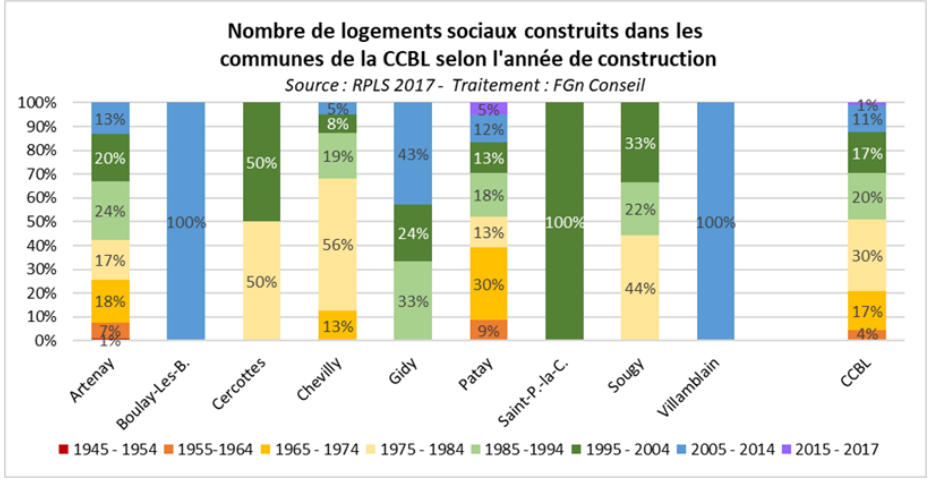


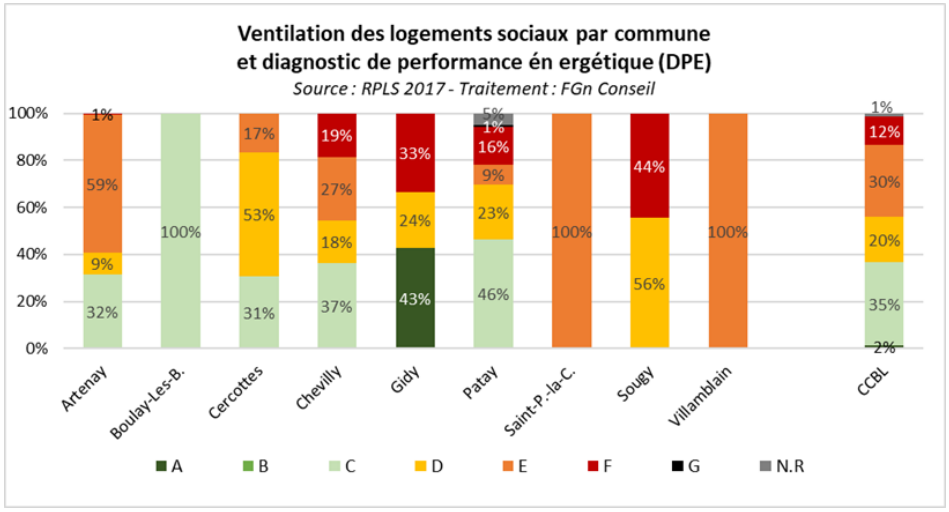
Enjeux d'amélioration du parc locatif social

Un parc locatif social qui présente également des enjeux de réhabilitation énergétique

Le parc locatif social de la Beauce Loirétaine est relativement récent avec 79% des logements qui ont été construits après 1974 et la première règlementation thermique, dont 29% après 1995.

Malgré sa « jeunesse » , 43% de logements sociaux présentent une étiquette énergétique faible (E, F ou G) **et nécessiteraient une réhabilitation thermique. Cela représente 256 logements à l'échelle de la Communauté de communes.**





Les atouts

- **Un territoire qui jouit de nombreux atouts résidentiels, en particulier son cadre de vie préservé, la « campagne aux portes de la ville »,**

  et ce faisant attractif notamment pour les jeunes ménages avec enfant(s).

- **Des disponibilités foncières qui ont permis une forte dynamique de construction de logements dernièrement**, principalement de maisons individuelles, ce qui a permis d'accompagner l'attractivité du territoire.

Point de vigilance

- Des polarités et des « petites communes » qui connaissent des évolutions démographiques contrastés : **toutes les communes ne bénéficient pas de l'attractivité globale du territoire**

- **Une forte évolution de la vacance lors des dernières années, qui laisse à penser que la dynamique de construction de maisons individuelles a peut être été un peu forte, a en tout cas a contribué à un certain délaissement de l'offre ancienne dans certaines centralités** (en particulier Artenay et, dans une moindre mesure, Patay).

Les enjeux

- **Maîtriser (ajuster) la dynamique de construction de maisons individuelles et consolider les centralités, en particulier via une politique active visant à favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants.**

- **Plus généralement, accompagner la réhabilitation des logements**, tant pour le **maintien à domicile des personnes âgées,** pour **la rénovation thermique** des logements, que pour le **traitement des quelques situations d'habitat occupé dégradé.**

- **Encourager la réhabilitation, notamment énergétique, de l'offre locative sociale existante, et développer une offre neuve en quantité mesurée, dans les centralités,** pour accompagner leur requalification et redynamisation.

- **Mieux connaître et, si besoin, accompagner les quelques copropriétés potentiellement fragiles.**

PLUi-H
Beauce Loirétaine

Diagnostic démographie, habitat et économie

Partie 2 : Diagnostic économique

Franck Gnonlonfoun Conseil
Cabinet d'études
Habitat & programmation urbaine

PLUi-H
Beauce Loirétaine

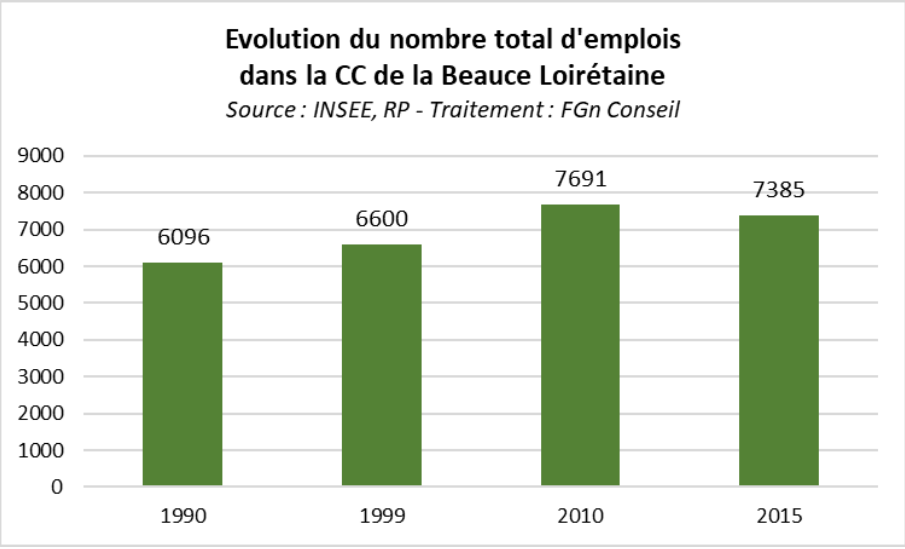
Un territoire d'emploi tourné vers l'industrie

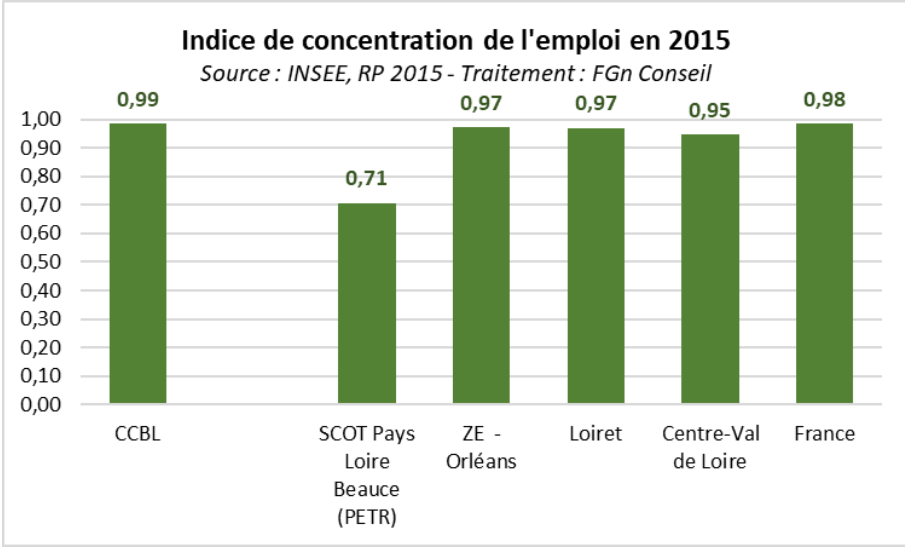
Franck Gnonlonfoun Conseil
Cabinet d'études
Habitat & programmation urbaine

Un nombre d'emplois quasiment équivalent au nombre d'actifs

Avec près de 7400 emplois proposés sur le territoire pour 7500 actifs occupés, le territoire de la CCBL dispose d'un nombre d'emplois quasiment équivalent au nombre d'actifs occupés, ce que traduit l'indice de concentration de l'emploi :

Nombre d'emplois proposés sur le territoire / Nombre d' actifs occupés résidant sur le territoire





Un nombre d'emplois quasiment équivalent au nombre d'actifs

Trois grands pôles d'emplois se dégagent :

- **Artenay,** qui compte 1388 emplois pour 827 actifs occupés résidant sur la commune
  - Indice de concentration de l'emploi = 1,68
- **Gidy,** qui propose 1424 emplois pour 873 actifs occupés qui résident sur le territoire
  - Indice de concentration de l'emploi = 1,63
- **Bricy,** qui compte 1490 emplois pour 243 actifs occupés résidant sur le territoire
  - Indice de concentration de l'emploi = 6,13

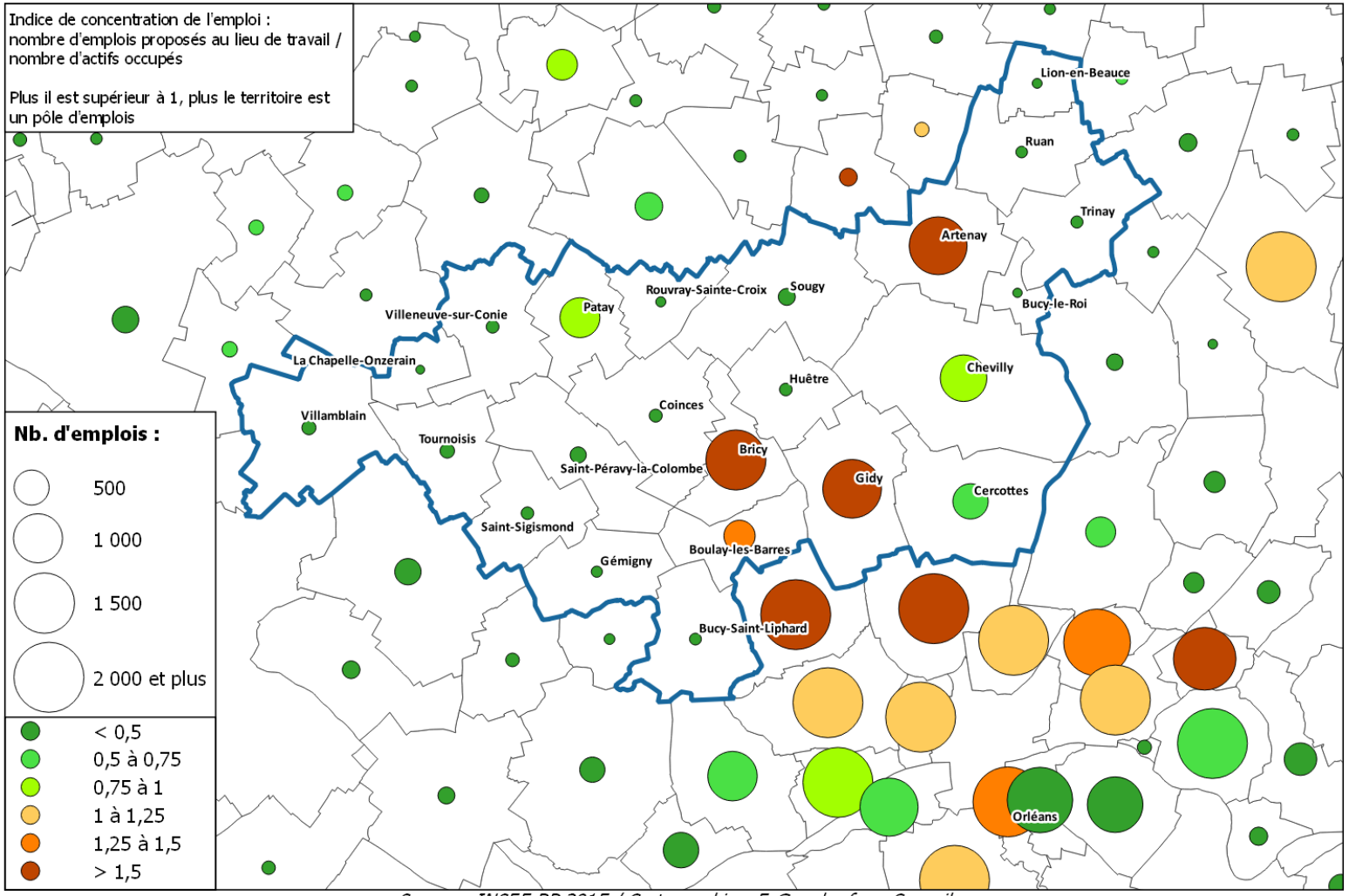
La situation de l'emploi à Bricy doit cependant être relativisée du fait de l'implantation de la base militaire de l'Armée de l'Air.

Les emplois proposés sur le territoire sont majoritairement concentrés au Sud-Est et à l'Est de la CCBL, hormis pour la commune de Patay qui comptait 660 emplois en 2015. Toutefois, aucune commune de l'Ouest de la Beauce Loirétaine ne proposait plus d'emplois que d'actifs occupés et ne pouvait être considérée comme « pôle d'emploi ».

Le nombre d'emplois proposés est équivalent au nombre d'actifs : l'indice de concentration d'emploi est proche de 1. Cet indicateur est extrêmement positif pour un territoire rural, d'autant plus que la CCBL est en position périurbaine, où se concentrent habituellement des « communes dortoirs ». La concurrence de la Métropole d'Orléans n'est pas un frein au développement au regard des spécialisations nécessitant d'importantes emprises foncières.

Un nombre d'emplois quasiment équivalent au nombre d'actifs

Nombre d'emplois au lieu de travail et indice de concentration de l'emploi en 2015 dans les communes de la CC de Beauce Loirétaine



Source : INSEE RP 2015 / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

Un nombre d'emplois quasiment équivalent au nombre d'actifs

Des dynamiques de l'emploi contrastées en baisse selon l'INSEE qui analyse les évolutions de l'emploi total, en hausse si on se concentre exclusivement sur l'emploi salarié privé et sur une période plus récente

Entre 2010 et 2015, le nombre d'emplois disponibles sur le territoire de la Beauce Loirétaine a connu une forte baisse passant de 7700 emplois à près de 7400, soit une baisse annuelle de 0,8%.

Cette forte baisse du niveau de l'emploi en comparaison des dynamiques locales (-0,3% pour la zone d'emploi d'Orléans, -0,4% pour le Loiret) reste à relativiser en prenant en compte trois données majeures :

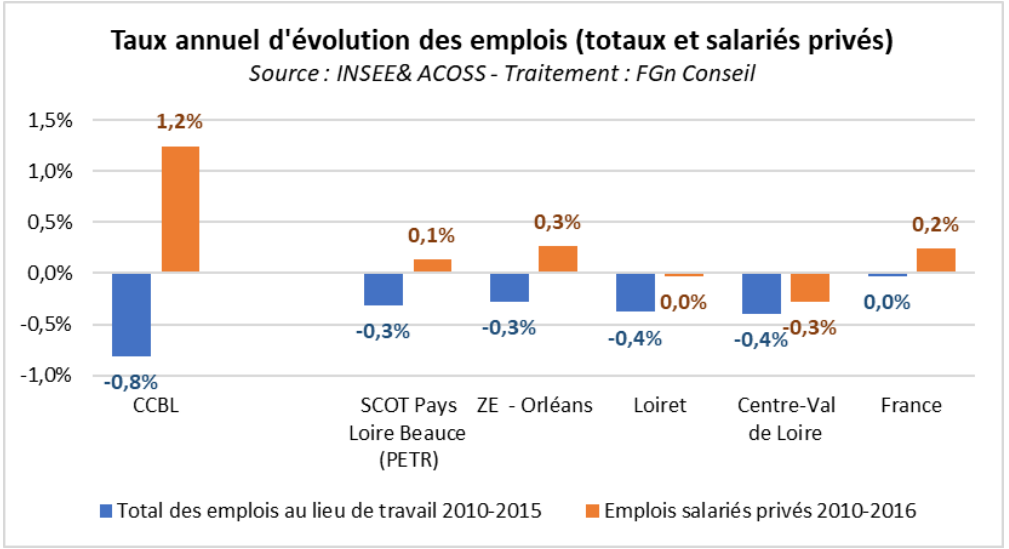
O La dynamique de long terme reste très favorable au développement de l'emploi dans la CCBL avec **785 postes créés entre 1999 et 2015 (+12%)**

O Une grande partie de la destruction d'emplois est liée à la suppression de postes sur la base militaire de Bricy (-536 emplois à Bricy entre 2010 et 2015)

O La Beauce Loirétaine a connu une forte augmentation de l'emploi salarié privé sur son territoire entre 2010 et 2016, en comparaison des référents locaux et nationaux.

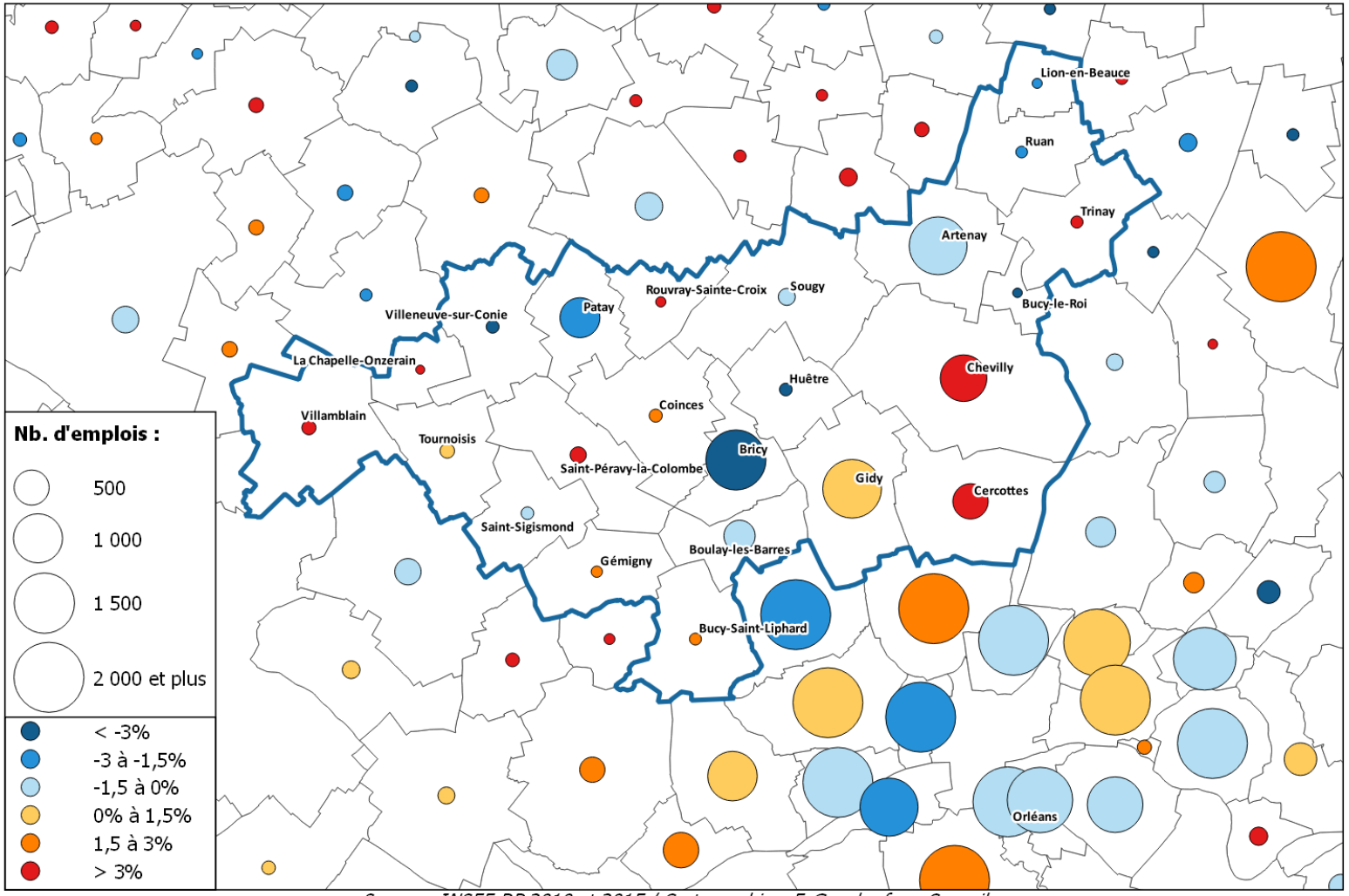
L'évolution du nombre d'emplois entre 2010 et 2015 est très contrastée entre les communes de la CCBL. Si l'on considère cette évolution dans les communes qui comptent 100 emplois ou plus, on constate **que les villes du Sud-Est de la Communauté de communes ont fortement profité de l'attractivité de la Métropole orléanaise et ont connu une forte augmentation de leur activité économique sur cette période**. A Chevilly, le nombre d'emplois est passé de 652 à 902 sur la période, tout comme à Cercottes qui a gagné 114 emplois entre 2010 et 2015 (de 398 à 512 emplois).

A l'inverse, les pôles Nord de la CCBL (Patay et Artenay) ont vu leur nombre d'emplois décroitre plus ou moins fortement. A Patay, 100 emplois ont disparu entre 2010 et 2015 (-13%) pour atteindre un niveau de 660 emplois au lieu de travail. La commune d'Artenay a quant à elle limité la destruction d'emploi en ne perdant que 62 emplois entre 2010 et 2015, soit 4 % du nombre de postes au lieu de travail.



Un nombre d'emplois quasiment équivalent au nombre d'actifs

Nombre d'emplois au lieu de travail en 2015 et taux annuel d'évolution entre 2010 et 2015 dans les communes de la CC de Beauce Loirétaine



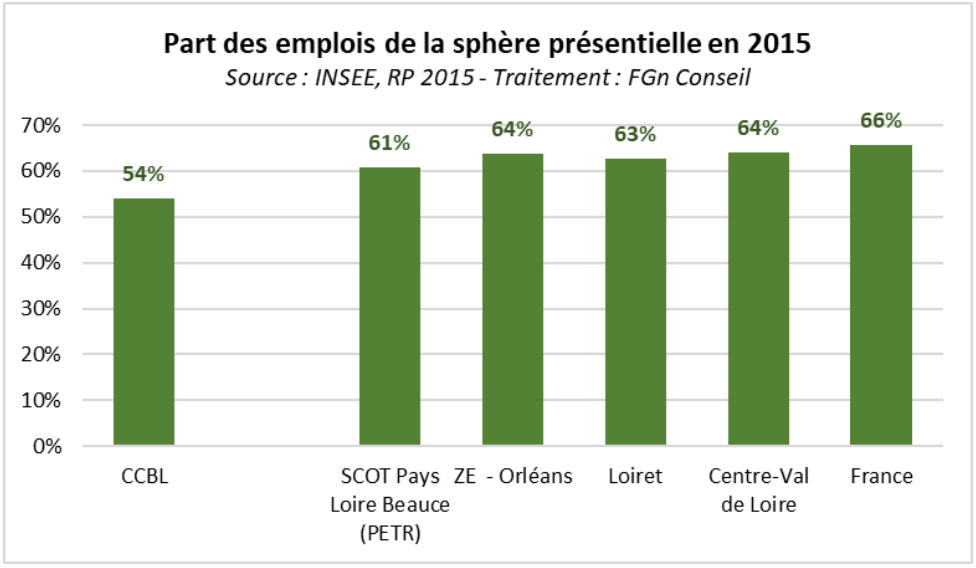
Source : INSEE RP 2010 et 2015 / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

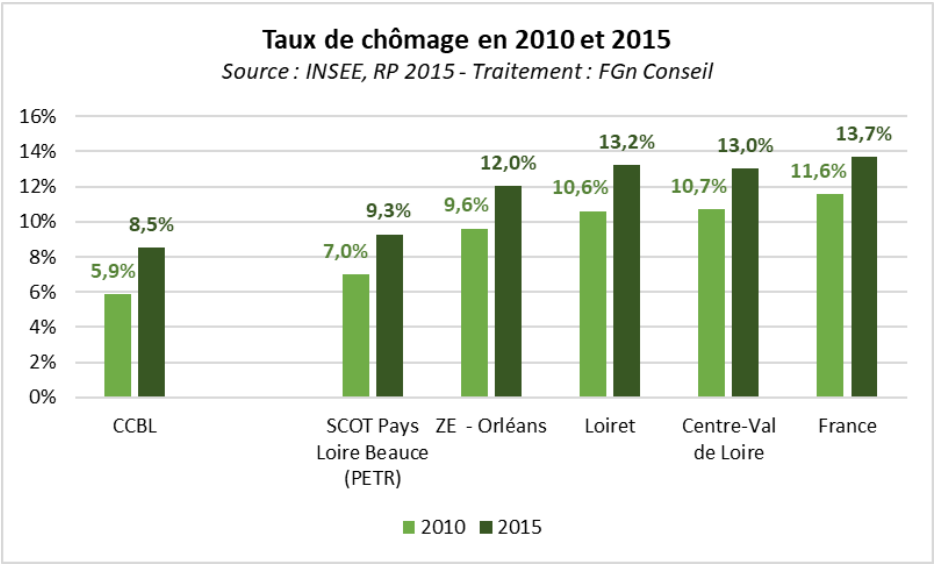
Un territoire tourné vers l'industrie et les services publics, qui a mieux « amorti » les effets de la récession économique depuis la fin des années 2000

La spécialisation de l'emploi dans le domaine industriel a permis à la Communauté de communes de la Beauce Loirétaine de mieux résister à la crise économique du début des années 2010. Insérées dans des secteurs porteurs tels que la logistique, la pharmaceutique et la cosmétique, **les entreprises du territoire ont pu trouver des débouchés commerciaux en dehors de leur zone d'implantation, comme le montre la faible part d'emploi de la sphère présentielle* .**

À l'instar de l'ensemble des territoires, le taux de chômage dans la CCBL a augmenté entre 2009 et 2014, mais a été maintenu à un niveau bien plus bas que celui des autres territoires de référence.

** La sphère présentielle correspond aux activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.*





Un territoire tourné vers l'industrie et les services publics, qui a mieux « amorti » les effets de la récession économique depuis la fin des années 2000

Représentant 24% des emplois du territoire de la CCBL, le secteur industriel est le second pourvoyeur d'emploi du territoire derrière le secteur relevant des services publics (administration, enseignement, santé…) **et ses 36% d'emplois.**

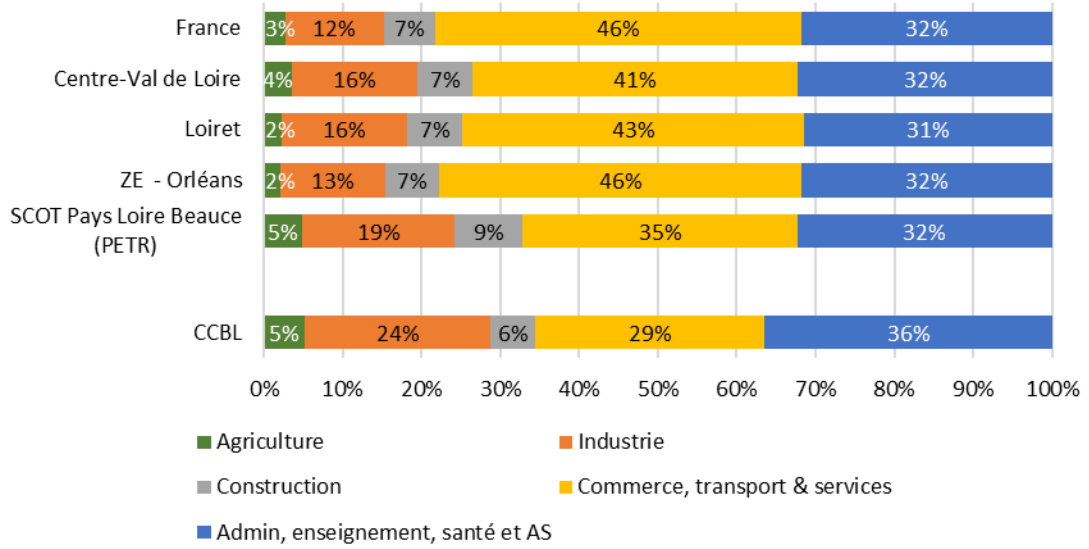
En comparaison avec la zone d'emploi d'Orléans qui ne compte de 13 % d'emplois dans le secteur de l'industrie (au même niveau que la moyenne française), la CCBL s'appuie fortement sur ce domaine pour développer l'emploi. Son positionnement géographique stratégique, proche des autoroutes A10 et A19, sa proximité avec la Métropole parisienne ainsi que la disponibilité foncière lui a permis d'attirer un pôle logistique important générant de nombreux emplois dans le secteur industriel.

La base militaire de Bricy qui abrite un nombre important d'emplois explique la forte proportion d'emplois relevant du secteur administratif (secteur public).

A l'inverse des autres territoires de référence, la CCBL compte une part plus faible d'emplois du secteur commerce transport et services, 29 % dans la Beauce Loirétaine contre 46% pour la zone d'emploi d'Orléans ou le reste du territoire métropolitain.

Emplois par secteur d'acitivité en 2015

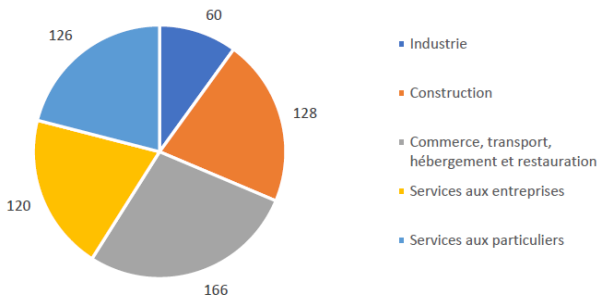
Source : INSEE, RP 2015 - Traitement : FGn Conseil



Un territoire tourné vers l'industrie et les services publics, qui a mieux « amorti » les effets de la récession économique depuis la fin des années 2000

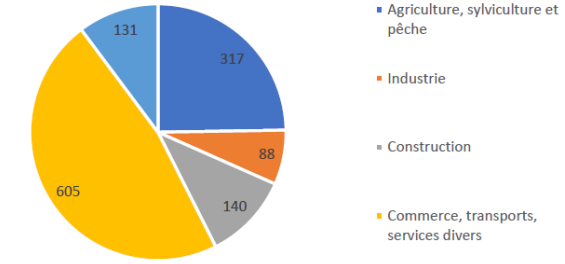
L'analyse du tissu économique local : un tissu marqué par un grand nombre de TPE

Nombre d'entreprises par secteurs d'activité

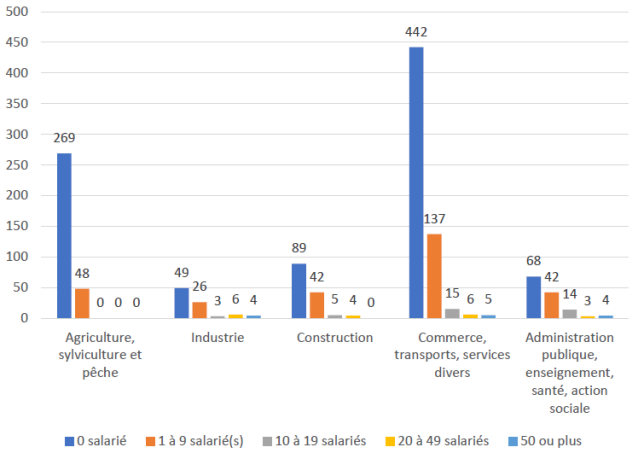


Source : INSEE – SIRENE 2015

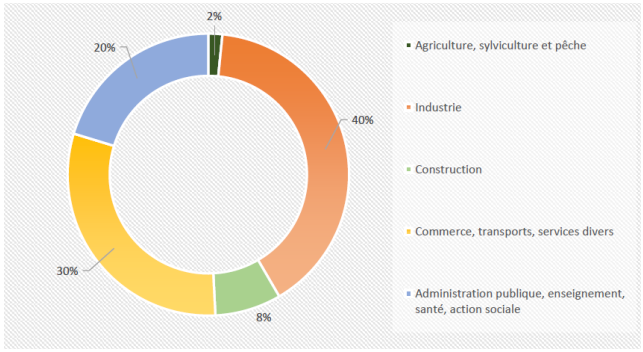
Établissements actifs par secteurs d'activité



Nombre d'établissements par secteur et par tranche d'effectifs



Pourcentage des emplois par tranche d'activités



Source : INSEE – CLAP au 31/12/2015

La CCBL compte 1 281 établissements actifs dont une majorité d'entreprises de commerces, transports et services divers (28%), mais les secteurs de la construction, services aux particuliers et aux entreprises sont également présents (21%)

71,6 % des établissements n'ont pas de salariés et 94,6 % ont moins de 10 salariés.

En matière d'ancienneté, il est à noter que 34,4 % des entreprises restent actives après 5 ans, ce qui correspond à la moyenne nationale. Toutefois, ce taux est au plus haut (100 %) dans certaines communes les plus rurales, où les entreprises, bien que peu nombreuses, sont présentes depuis longtemps, et a contrario, de seulement 16,7 % à Patay.

L'industrie compte 40 % des emplois de la CCBL, répartis dans assez peu d'établissements, suivie par le commerce, le transport et les services directs. L'industrie est marquée par la cosmétique et l'agroalimentaire, à l'image des laboratoires Servier, et de l'usine Terreos.

58 % des salariés travaillent pour des activités extérieures à la CCBL (économie productive)

Le lieu de travail des actifs

1/3 des actifs occupés de la CCBL ont un emploi dans la Communauté de communes et 1/5 travaillent dans leur commune de résidence

Grace au grand nombre d'emplois proposés sur le territoire, **plus d'un actif occupé sur trois qui réside dans la CCBL travaille également sur le territoire de la Beauce Loirétaine**. La Métropole orléanaise, pôle urbain et économique majeur de la région attire quant à elle la moitié des actifs occupés de la CCBL dans le cadre de leur travail.

Ce choix des résidents beaucerons de travailler dans la Métropole orléanaise peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

O **Une rapidité et une facilité d'accès aux territoires d'emplois de la Métropole** tels que Saran, Ormes, Ingré ou encore Saint-Jean-de-la-Ruelle, localisés le long de l'A10 et d'axes principaux.

O **Une offre d'emploi correspondant aux qualifications professionnelles des habitants de la CCBL** :

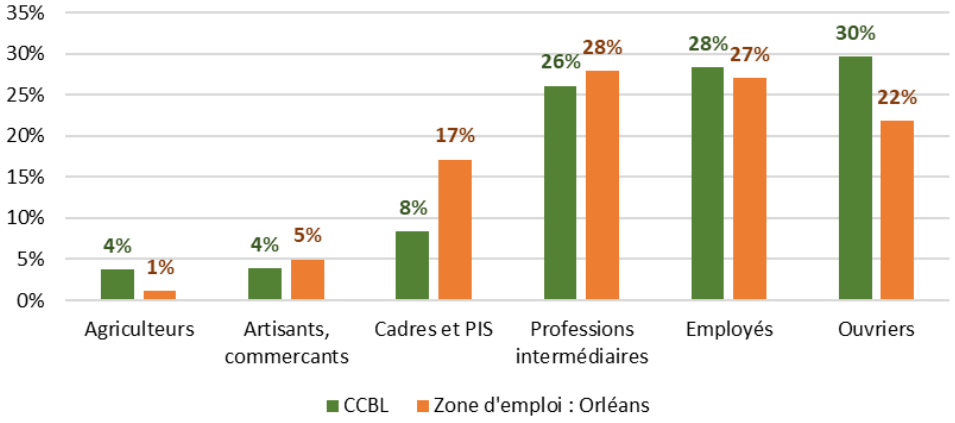
O Principalement tournée vers le secteur de l'industrie et de la défense, une partie de la population de la Beauce Loirétaine ne dispose pas des qualifications ou de l'expérience nécessaire pour les postes proposés sur le territoire

O Cette « spécialisation » de l'emploi explique en partie la forte proportion d'ouvriers et à l'inverse la faible représentation de cadres et professions intellectuelles supérieures sur le territoire beauceron par rapport à la Zone d'emploi d'Orléans.

	Lieu de travail des habitants de la CCBL	En %
CCBL	2515	34%
Orléans Métropole	3778	51%
Autres communes du Loiret	437	6%
Eure-et-Loir	250	3%
Ile de France	257	4%
Autres départements	110	1%
Total	7347	100%

Part des actifs occupés selon leur CSP et leur territoire de résidence en 2015

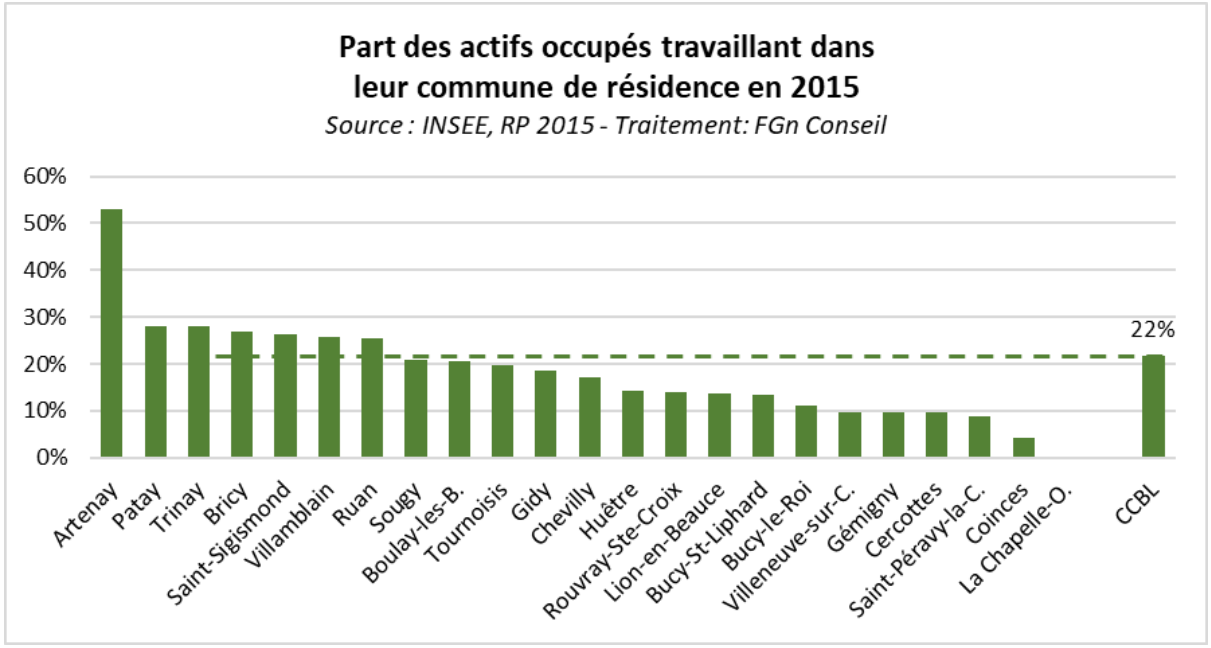
Source : INSEE, RP 2015 - Traitement : FG Conseil



Le lieu de travail des actifs

Les actifs occupés du territoire sont également 22% à travailler dans leur commune de résidence, soit environ 1 600 personnes sur les 2 500 habitants qui habitent et travaillent dans une commune de l'intercommunalité.

Pôle d'emploi important, **Artenay compte plus de 50% d'actifs qui résident et travaillent sur la commune**. Cette spécificité s'explique par la présence d'un pôle logistique important qui trouve une main d'œuvre qualifiée parmi les 36% d'ouvriers qui composent la population active d'Artenay.



Le lieu de travail des actifs

Un territoire attractif envers de nombreux travailleurs de la Métropole orléanaise et des territoires avoisinants

Les emplois proposés dans la CCBL attirent un grand nombre d'actifs occupés d'Orléans Métropole. Ces derniers forment le premier contingent de travailleurs du territoire beauceron.

Il est également à noter que la Beauce Loirétaine est attractive pour les actifs de l'Eure-et-Loir et des autres départements limitrophes, qui sont plus d'un millier à venir travailler sur le territoire.

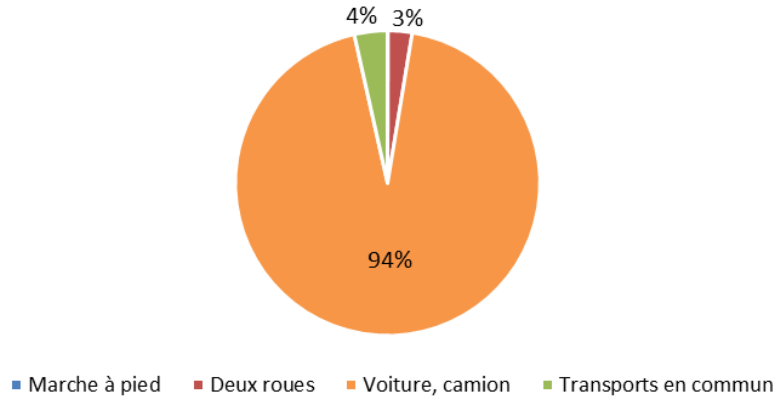
La CCBL dispose d'un solde positif avec la plupart des territoires avoisinants (hormis Orléans Métropole et l'Ile de France qui représentent deux bassins d'emplois majeurs). Le territoire Beauceron attire de ce fait plus de travailleurs du Loiret (hors communes d'Orléans Métropole), de l'Eure-et-Loir et du reste de la France qu'il n'en voit partir au cours de migrations pendulaires.

Il convient de noter que la quasi intégralité des individus qui travaillent dans la CCBL en résidant à Orléans Métropole viennent en voiture. Il en est de même pour les résidents de la CCBL qui réalisent des migrations pendulaires vers la Métropole Orléanaise.

	Lieu de résidence des travailleurs de la CCBL	En %
CCBL	2515	35%
Orléans Métropole	2545	35%
Autres communes du Loiret	1029	14%
Eure-et-Loir	677	9%
Ile de France	100	1%
Autres départements	329	5%
Total	7195	100%

Mode de transport des résidents d'Orléans Métropole qui travaillent dans la CCBL

Données : INSEE, RP 2014 - Traitement : FGn Conseil



Les atouts

- **Un territoire qui propose autant d'emplois que d'actifs occupés**, un équilibre rare pour des communes péri-urbaine.
- **Une adéquation entre les emplois proposés et le profil socio-professionnel de la population :** 1/3 des actifs occupés vivent et travaillent dans la CCBL.
- Une économie liée à l'industrie et à la sphère non présentielle qui permet de mieux résister aux récessions économiques.
- **Une forte dynamique de l'emploi salarié privé** sur le territoire.

Les contraintes

- Une certaine « dépendance » à la base militaire de Bricy sur laquelle la CC de la Beauce Loirétaine n'a que peu d'influence
- **Des mobilités professionnelles qui s'effectuent exclusivement en voiture individuelle**
- Une proximité de la Métropole orléanaise qui peu générer **une concurrence dans le développement économique du territoire**

Les enjeux

- **Développer les transports en commun et les mobilités douces**, notamment avec Orléans Métropole.
- **Développer les secteurs économiques complémentaires à la Métropole orléanaise.**
- Dans certaines communes spécialisées dans un secteur économique, **adapter l'offre de logements aux salaires des actifs du territoire.**

Des activités spécialisées créatrices d'emplois

L'agriculture

L'étude de diagnostic agricole de la Chambre d'agriculture du Loiret (en annexe du diagnostic)

La CCBL est un territoire où l'agriculture joue un rôle très important aussi bien en matière d'emprise foncière qu'en matière d'emplois ou de paysages. L'agriculture participe fortement à l'origine et l'identité du territoire.

Un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'agriculture du Loiret qui a rendu ses conclusions en 2017. Les données ci-après sont extraites en partie de cette étude, qui se retrouve en intégralité en annexe du diagnostic.

Une activité agricole homogène sur le territoire

L'agriculture occupe une forte superficie de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine puisque 31 330 hectares soit 78 % de la superficie du territoire sont recouverts par des terres agricoles. L'emprise agricole est nettement supérieure à la moyenne de la France (50 %) et du Loiret (54 %). Elle est toutefois équivalente à celle du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais, territoire voisin.

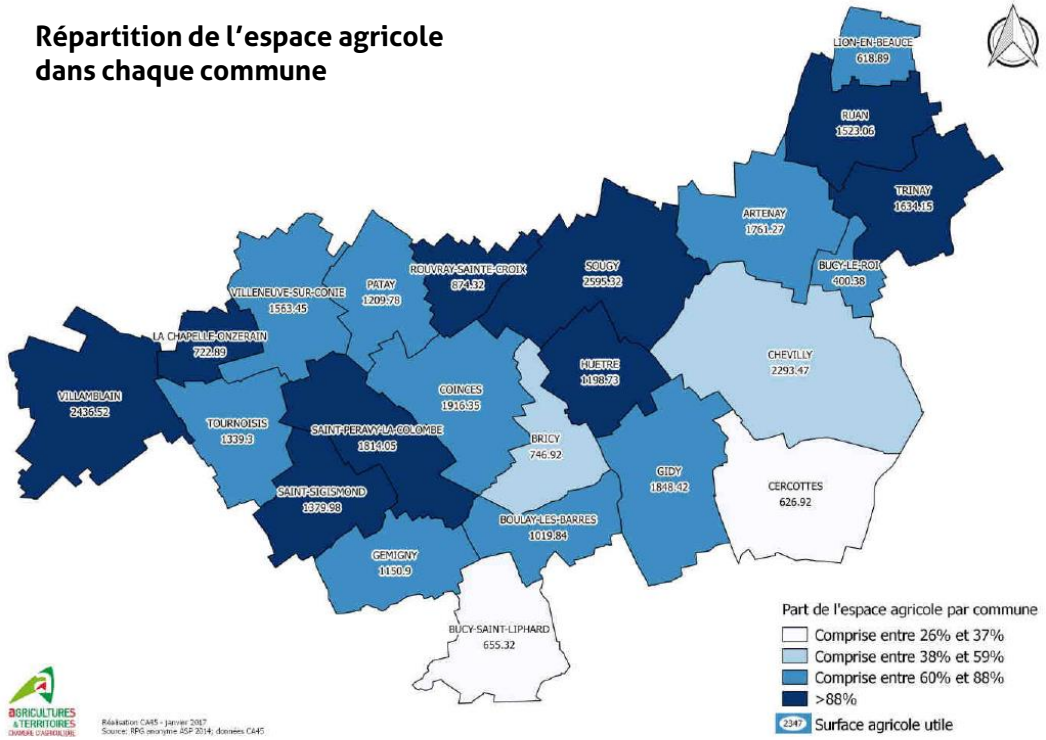
Cette emprise relativement forte s'explique par des terres à fort potentiel agronomique dont la vocation agricole a été conservée. On observe également que les communes de Cercottes, Chevilly, Bucy-Saint-Liphard et Bricy ont une plus faible part de surface agricole que celles du Loiret. En effet, sur ces trois premiers territoires, la forêt est
fortement présente et sur la commune de Bricy, la base militaire occupe pour moitié le territoire.

Les chiffres clés intercommunaux

78 %
de la superficie du territoire sont des **terres agricoles soit**
31 330 hectares

- CCBL (78%)
- Loiret (54%)
- France (50%)

Répartition de l'espace agricole dans chaque commune



Des activités spécialisées créatrices d'emplois

Une activité agricole génératrice d'emplois

En 2016, la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine compte 275 exploitations agricoles réparties entre ses 23 communes.

Parmi ces 275 exploitations, 189 dont leur siège se situe au sein de la Communauté de Communes, ont été rencontrées dans le cadre de l'étude de la Chambre d'agriculture, ce qui permet d'avoir une vision plus précise de l'emploi sur ces structures. Ces 189 exploitations sont pilotées par 226 chefs d'exploitations et associés auxquels il faut ajouter 57 emplois salariés agricoles (39 salariés agricoles permanents, 14 salariés saisonniers et 4 apprentis-stagiaires) directement liés à l'activité agricole.

En extrapolant à l'ensemble des exploitations du territoire, cela représente une moyenne de 1,5 emploi par exploitation soit environ 400 emplois directs dans les fermes de la Communauté de Communes. A cela s'ajoutent 47 exploitations faisant appel à de la main d'œuvre familiale.

L'agriculture se trouve également au cœur d'une chaine économique et génère ainsi des emplois en amont (agro fournitures, équipements, services) et en aval (coopératives, négociants, agro-alimentaire) sur le territoire loirétain. A ce titre, on considère qu'un emploi agricole sur une exploitation induit 7 emplois hors exploitation.

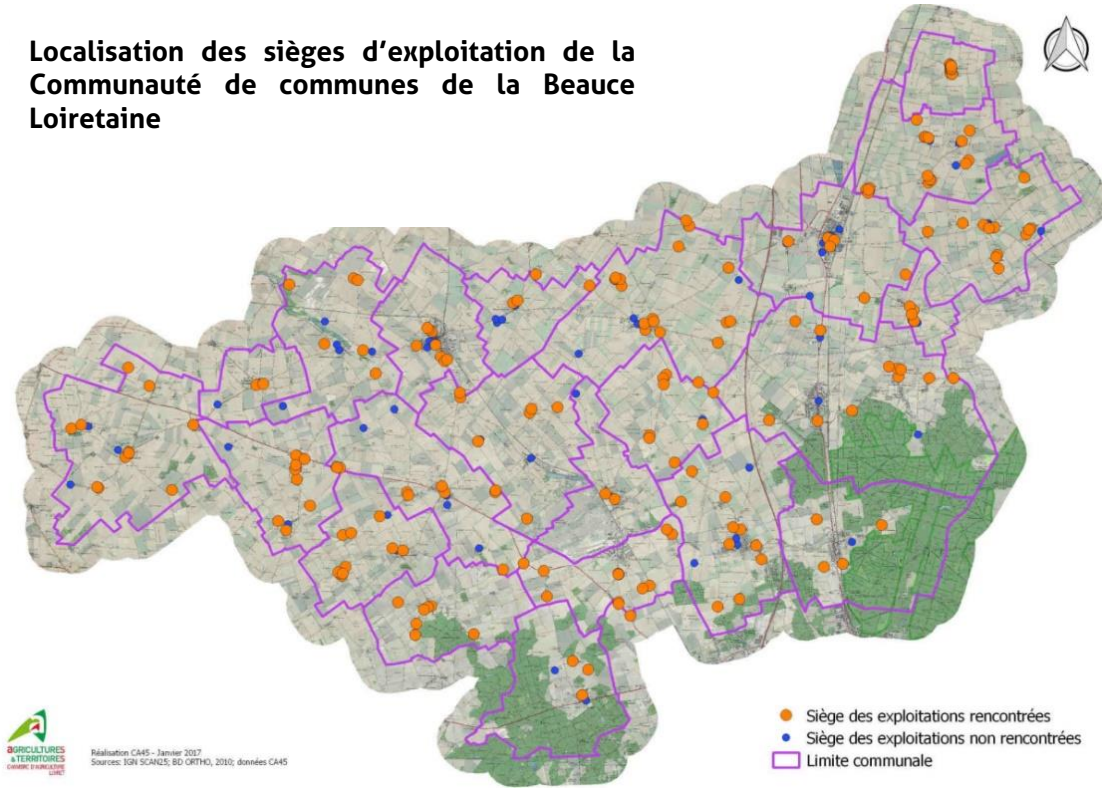
Les chiffres clés intercommunaux

275
exploitations agricoles

282
agriculteurs exploitants

1,5 emploi
par exploitation en moyenne soit environ **400** emplois directs.

Localisation des sièges d'exploitation de la Communauté de communes de la Beauce Loiretaine

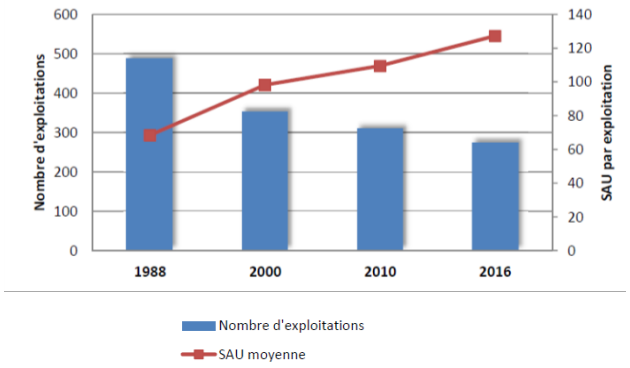


Des activités spécialisées créatrices d'emplois

Un agrandissement des exploitations qui s'accélère

D'une superficie moyenne de 127 hectares en 2016, les exploitations agricoles du territoire sont relativement vastes en lien direct avec les typologies de cultures. Elles ont régulièrement augmenté en passant d'une moyenne de 70 ha en 1988 à presque le double aujourd'hui. Cette augmentation est logiquement à mettre en lien avec la diminution du nombre d'exploitations passé de près de 500 en 1988 à moins de 300 aujourd'hui.
La superficie des exploitations est certes importante (structures de grande taille par rapport à la moyenne départementale de 96 hectares), mais la comparaison avec les structures agro-industrielles de certains pays tendent à relativiser ces chiffres, d'autant plus dans le contexte du marché mondialisé d'échange de céréales dans lequel les agriculteurs de la Beauce Loirétaine doivent trouver leur place.

Évolution du nombre et de la taille des exploitations agricoles entre 1988 et 2016



127 hectares
de **surface moyenne** des exploitations agricoles en **2016**.

Une majorité d'exploitations ayant une **superficie** comprise entre **60** et **150 ha.**

Une tendance à la baisse du nombre d'exploitations

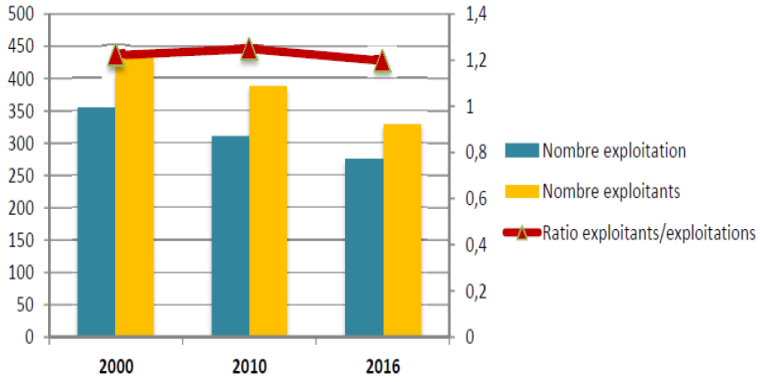
Un nécessaire renouvellement des générations

L'âge des exploitants et la perspective de reprise ont également été évalués. Au regard de cette analyse, des mutations importantes sont à envisager dans les 10 à 15 ans à venir étant donné que près de 40 % des exploitants sont aujourd'hui âgés de 55 ans et plus. Bien que la moitié de ces structures pourront être transmises dans un cadre familial, des incertitudes demeurent dans les autres cas.
Le renouvellement des générations sera un enjeu majeur pour le secteur agricole.

38 % des exploitants âgés de 55 ans ou plus

Soit 76 exploitations concernées

Évolution du nombre d'exploitants par rapport à la diminution du nombre d'exploitations



Des activités spécialisées créatrices d'emplois

Une terre de grandes cultures

Les surfaces en céréales et en oléo-protéagineux occupent la plus grande partie de la surface agricole utilisée (SAU) avec plus de 25 750 ha sur les 31 366 ha de la Communauté de Communes. Il s'agit d'un marqueur identitaire fort du territoire communautaire présent sur chaque commune. En effet près de la totalité (99 %) des exploitations développent une activité de grandes cultures.
Avec plus de 3 100 hectares, la betterave sucrière est la deuxième culture majoritaire du territoire, principalement à l'est du territoire. La proximité de la sucrerie d'Artenay explique particulièrement cette répartition.
La présence de l'irrigation, très présente sur le territoire, permet une certaine diversité des productions. On retrouve ainsi des légumes de plein champ tels que les pommes de terre ou les oignons, ainsi que des légumes de conserve tels que les haricots ou les flageolets.

Seulement 8 entreprises du territoire font de l'élevage. Parmi ces 8 entreprises, une est spécialisée dans l'élevage de porcs, une dans l'élevage ovin, une dans l'apiculture et enfin cinq en aviculture. Pour ce type d'exploitations, un recul de 50 mètres doit être observé avec les tiers (100 m si ICPE).

22 exploitations se sont tournées vers des activités hors production afin de diversifier leurs revenus et maintenir ou créer des emplois. A ce titre, 12 entreprises de travaux agricoles (ETA) et 1 entreprise de travaux divers ont été recensées. 1 centre équestre a également été répertorié. Les activités développées « hors production » peuvent également être vectrices d'attractivité du territoire et d'agro-tourisme avec notamment sur le territoire : 4 gîtes ruraux et 1 chambre d'hôtes. L'agrotourisme via les campings à la ferme, les gîtes ruraux, ou les salles de réception pourrait se développer dans les années à venir.

L'occupation du sol

Céréales et oléo-protéagineux

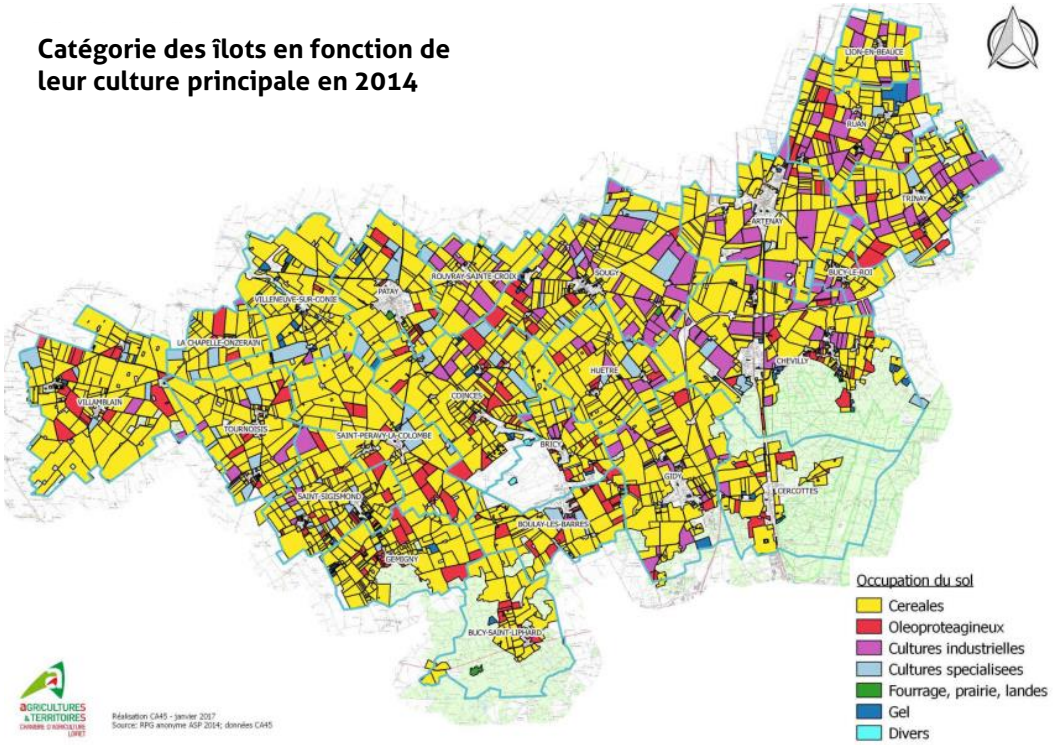
1
80%

Betteraves sucrières

2
10%

99 %
Des exploitations développent une activité de **grandes cultures**.

Catégorie des îlots en fonction de leur culture principale en 2014



Des activités spécialisées créatrices d'emplois

Les points de vigilance pour l'urbanisation

La dimension de potentiel agricole sur le secteur est à interpréter au regard de la diversité des ateliers. Ainsi, les terres drainées et/ou irriguées permettent une amélioration du potentiel. De la même manière, les terres à proximité des bâtiments d'élevage peuvent être identifiées comme essentielles au développement de l'agriculture (en lien avec les distances d'éloignement).

Les infrastructures d'irrigation et notamment les forages et les installations doivent être préservées.

Des bâtiments anciens mais fonctionnels

L'inventaire des bâtiments de la Communauté de Communes a permis de recenser près de 1 343 bâtiments agricoles. Plusieurs typologies sont présentes sur le territoire mais le hangar à matériel reste prédominant. Seuls dix bâtiments d'élevage ont été recensés.

A peine 7 % des bâtiments existants sont déclarés peu fonctionnels pour des questions liées à la conception ou à l'accessibilité du bâtiment. C'est un chiffre faible qui permet d'affirmer que, même s'ils sont pour la plupart anciens, les différents bâtiments du territoire sont encore utilisés et vraisemblablement en conformité avec les normes en vigueur.

Des projets de construction de nouveaux bâtiments

35 agriculteurs annoncent leur intention de construire un nouveau bâtiment sur un autre site. Par ailleurs, les exploitants détenant des bâtiments fonctionnels ou récents ont exprimé des besoins de nouvelles constructions pour 110 d'entre eux, en soutien au développement de leur activité. Ainsi, 180 projets de construction de nouveaux bâtiments agricoles ont été exprimés ; à ceux-ci s'ajoutent 58 projets de changement de destination.
Le nombre d'exploitants ayant sollicité un changement de destination est particulièrement élevé. Des agriculteurs ont exprimé le souhait de transformer de vieux bâtiments agricoles en logement locatif ou gîte et un agriculteur envisage un élevage d'insectes dans un de ses vieux bâtiments.

Points de vigilance pour l'urbanisation

Irrigation / situation sanitaire / circulations agricoles / projets d'infrastructures chemin de fer et A10

Forte présence des sièges d'exploitation dans les bourgs ou sous forme de « mitage »

Enjeux urbains importants

1 343 bâtiments agricoles

dont seulement 10 bâtiments d'élevage.

180 projets de construction

et 58 de changement de destination (logement locatif/gîte...)

Des activités spécialisées créatrices d'emplois

Des projets d'avenir

Environ 80 projets envisagés sur le territoire. Outre les projets de constructions de bâtiments et de transmission d'exploitations, le développement des énergies renouvelables (méthanisation, photovoltaïque) constitue un projet pour 20 exploitations, vient ensuite le projet d'agrandissement de la SAU envisagé par 10 exploitations.

Il est comptabilisé 7 projets en lien avec le tourisme (mise en place de gîte ou de camping à la ferme) et 6 exploitants réfléchissent à la conversion en agriculture biologique. D'autres projets sont également évoqués au cas par cas : atelier de transformation, irrigation, création d'ETA et éolien.

80 projets d'avenir

Énergies renouvelables / agrandissement de la SAU / tourisme / conversion agriculture bio / transformation / irrigation...

Des activités spécialisées créatrices d'emplois

Les atouts

- De très bonnes terres et présence de la nappe de Beauce
- Une dominante de céréales et de betterave sucrière. L'irrigation permet une diversification des cultures (pomme de terre, oignons, etc...) à forte valeur ajoutée
- Espace agricole stable
- Participe de la qualité de vie et du cadre de vie et à l'identité du territoire
- Développement des circuits-courts

Les contraintes

- Difficultés de cohabitation avec l'habitat, notamment avec les nouveaux arrivants
- La circulation de plus en plus fréquente d'engins de plus en plus lourds sur des routes inadaptées
- Agriculture peu diversifiée, mais les contraintes réglementaires limitent (élevage)
- Toujours moins d'agriculteurs actifs, transmission compliquée
- Très peu d'agrotourisme
- Peu d'agriculture biologique
- Nombreux sièges d'exploitation dans les bourgs

Les enjeux

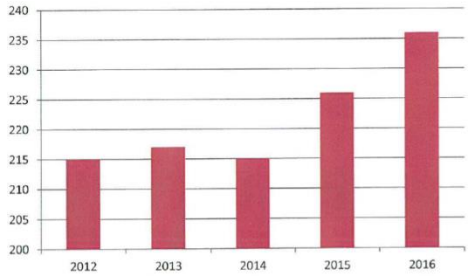
- Assurer la bonne gestion pour garantir la répartition des **ressources en eau de la nappe de Beauce**
- Conserver ou créer des **chemins de contournement** pour les engins agricoles
- **Améliorer la cohabitation entre l'activité agricole et les habitants**
- **Sortir les exploitations** des bourgs
- **Maintenir les exploitations**, favoriser leur **transmission**
- Maintenir les **surfaces agricoles**
- Valoriser **l'entretien des paysages** par l'agriculture
- Ne pas créer de **contraintes** supplémentaires
- Développer la **transformation agroalimentaire** sur le territoire
- Développer les **circuits-courts**

Des activités spécialisées créatrices d'emplois

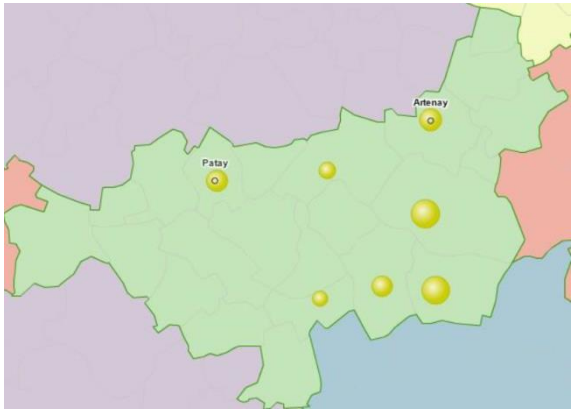
L'artisanat et les commerces/services

L'artisanat au cœur de la CCBL

Évolution du nombre d'artisans

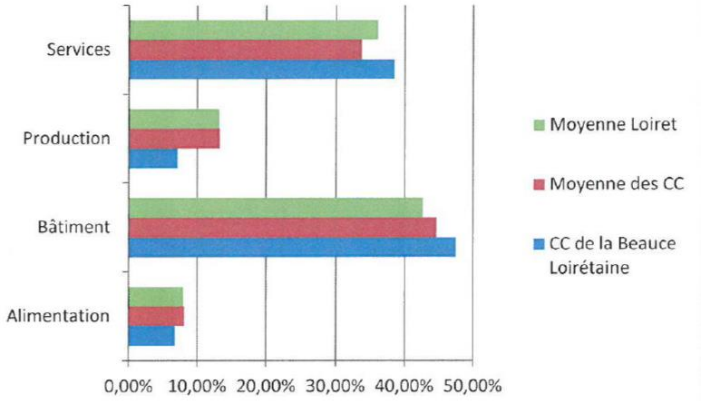


Répartition des artisans sur le territoire

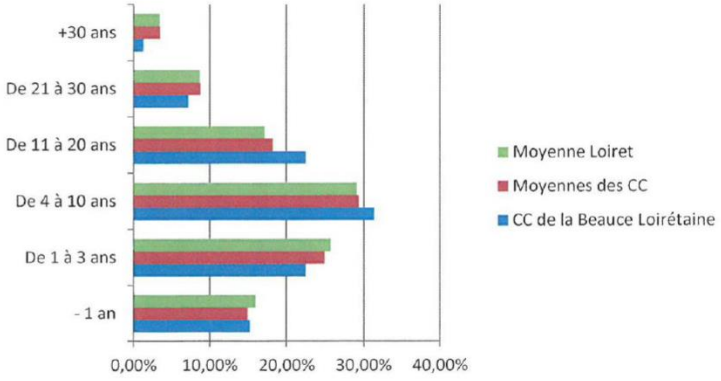


Source : Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Loiret

Répartition des artisans par secteur d'activité



Ancienneté des entreprises



Ces dernières années, le nombre d'artisans s'est accru, mais ce développement est moins conséquent que la moyenne départementale et de l'ensemble des Communautés de Communes.

Le secteur du bâtiment et des services prédomine, avec des évolutions positives probablement liées à l'implantation des importants projets économiques qui ont des conséquences positives sur les entreprises locales.

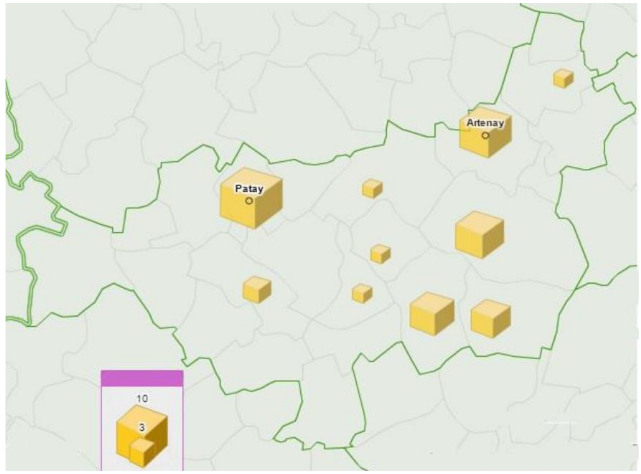
La part des entreprises de l'alimentaire et de la production est inférieure à la moyenne. Ce sont pourtant les secteurs les plus importants en termes d'emploi.

Une part de plus d'un tiers (37,8 %) des entreprises artisanales ont moins de 3 ans et 16 % des dirigeants ont plus de 55 ans. La croissance démographique globale du territoire peut expliquer proportionnellement l'augmentation du nombre d'artisans et la faible part d'entreprises de plus de 20 ans.

La majorité des artisans se situe sur les communes de Chevilly (38), Cercottes (36), Artenay (23), Patay (21), Gidy (20) ; ces chiffres sont à mettre en corrélation avec la démographie de ces communes et la présence d'une zone artisanale.

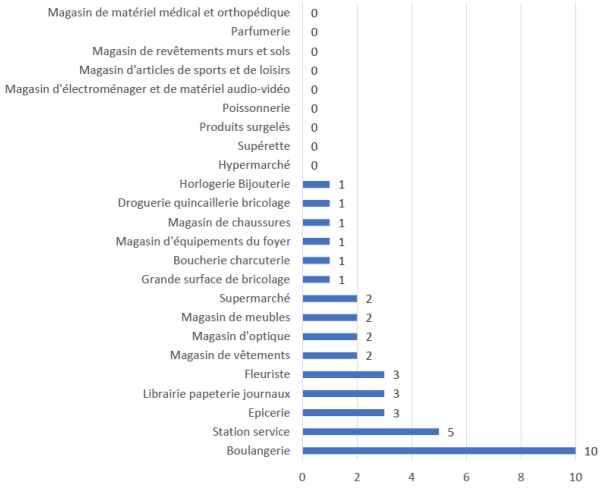
Les commerces/artisans et services

Répartition géographique des équipements commerciaux



Source : INSEE, BPE 2016

Répartition des commerces par catégorie



Cœur de ville de Patay

Cœur de ville d'Artenay

Plusieurs marchés se tiennent au sein du territoire :

- à Chevilly le lundi matin,
- à Patay, deux fois par semaine, le mardi après-midi et le samedi matin,
- à Artenay, le jeudi matin.

Cette offre de marché (lundi/mardi/jeudi/samedi) offre un complément aux commerces permanents et permet d'animer les polarités.

Les équipements commerciaux sont installés en majorité à Patay et Artenay. L'axe de la RD 2020 apparait assez nettement également en matière d'offre commerciale.

Le maillage de grandes et moyennes surfaces est assez lâche, sans concurrence d'enseigne (uniquement Intermarché), implanté dans les communes d'Artenay et Patay.

En matière commerciale, la CCBL souffre nettement de la proximité de l'agglomération orléanaise très attractive, et peine à développer de nouveaux commerces. Le développement du commerce en ligne concurrence également le commerce implanté sur le territoire.

Certaines catégories d'enseigne, à l'image des boulangeries, développent une offre de proximité permettant de mailler le territoire. Cela est satisfaisant par rapport au nombre d'habitants mais cette offre est limitée pour les autres catégories de commerces.

Certaines enseignes sont totalement absentes du territoire, c'est le cas des enseignes d'équipements maison, de sport et loisirs, ou encore des commerces de bouche…

Le développement du pôle de service routier à Artenay va permettre un accroissement et une diversification du type de commerces dans ce secteur.

Des activités spécialisées créatrices d'emplois

Les atouts

- Le tissu de commerces de proximité
- Proximité et prix des artisans en campagne
- Présence d'Intermarché à Artenay et à Patay

Les contraintes

- Difficultés pour les commerces de proximité, surtout avec le développement de Cap Saran
- Disparition des marchés ruraux
- Problème de communication / signalétique pour les artisans et commerçants
- Les artisans ont du mal à trouver des terrains pour s'installer
- Proximité de la métropole

Les enjeux

- Maintenir, voire développer le commerce de proximité (boulangerie, boucherie, ...)
- Adapter les commerces aux besoins de la population
- Faire connaître les commerces et services
- Développer les services de proximité, favoriser les multiservices
- Permettre un bon stationnement dans les centres-bourgs
- Permettre l'installation des artisans dans les villages

Des activités spécialisées créatrices d'emplois

Les zones d'activités

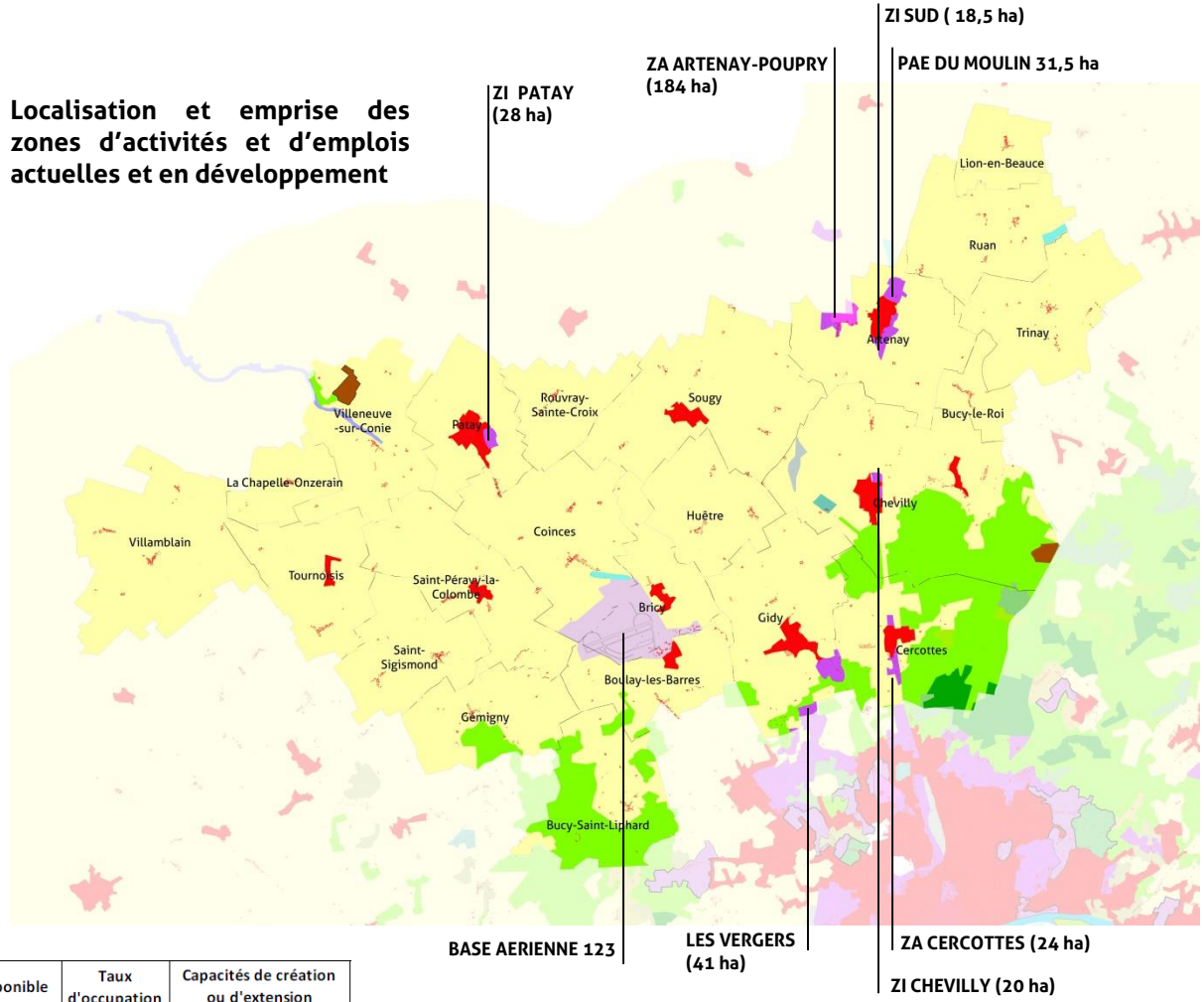
Des zones d'activités diversifiées

Une étude économique a été réalisée en juin 2014 pour analyser la situation en matière de zones d'activités économiques à l'échelle du Pays Loire-Beauce afin d'appréhender le critères qualitatifs et quantitatifs.

Les principales zones d'activités existantes sont localisées en périphérie des communes de poids démographique le plus important, c'est le cas de Patay, Artenay, Chevilly, Cercottes et Gidy. Ces zones d'activités sont qualitativement très hétérogènes.
Le projet de développement de la zone d'activités d'Artenay-Poupry est très important en matière de consommation foncière, l'ensemble (à cheval sur deux départements) totalisera en effet près de 200 ha.

Extrait du débat sur le PADD du SCOT en cours d'élaboration
Le SCOT en cours d'élaboration prend en compte les projets d'extension de zones activités (Artenay-Poupry, Les Vergers) mais ne prévoit pas d'extension de nouvelles zones d'activités sur le territoire de la CCBL

Localisation et emprise des zones d'activités et d'emplois actuelles et en développement



Situation en juin 2018	Nombre de zones		Superficie		Foncier disponible		Taux d'occupation	Capacités de création ou d'extension	
		En %	En ha	En %	En ha	En %	En %	En ha	En %
CC des Terres du Val de Loire	13	25,0	473,6	36,3	96,2	69,3	79,7	28,6	11,1
CC de la Beauce Loiretaine	4	7,7	273	20,9	0	0,0	100,0	0	0,0

Des activités spécialisées créatrices d'emplois

Les données clés des zones d'activités

(source : étude Atlas des ZAE 2014)

ZI Patay	
Vocation	Industriel et artisanat
Superficie totale	28 ha
Superficie disponible	Aucune
Nombre d'établissements	13
Nombre d'emplois	220

ZA Cercottes	
Vocation	Mixte à dominante artisanat
Superficie totale	24 ha
Superficie disponible	Aucune
Nombre d'établissements	22
Nombre d'emplois	150 - 200

ZI Chevilly	
Vocation	Industriel et artisanat
Superficie totale	20 ha
Superficie disponible	Aucune
Nombre d'établissements	9
Nombre d'emplois	250 - 300

ZI Sud Artenay	
Vocation	Mixte
Superficie totale	18,5 ha
Superficie disponible	Aucune
Nombre d'établissements	15
Nombre d'emplois	Environ 100

- À développer : le site Servier, secteur dynamique / pharmaceutique

La BA 123 à Bricy

La base aérienne 123 s'étend sur 736 ha répartis sur les communes de Bricy, Boulay-les-Barres, Coinces et Saint-Péravy-la-Colombe. Elle emploie environ 2 000 personnes dont une centaine de civils. Le 2 juillet 2014, la base aérienne 279 Châteaudun est dissoute ; ses installations sont rattachées à la base aérienne d'Orléans-Bricy, confortant ainsi la BA 123.

Le site Servier à Gidy

Cette entreprise est un laboratoire d'environ 1200 emplois implanté comme une « usine village » dans un site boisé de 60 ha.

L'usine Tereos à Artenay

Le site d'Artenay est l'une des neuf sucreries françaises du groupe Tereos. Une cinquantaine de saisonniers complètent l'effectif de 200 personnes pendant la campagne betteravière. L'entreprise fabrique et conditionne différents produits à base de sucre. La moitié de sa production est utilisée dans la distillerie installée sur le site où la société conçoit de l'alcool....

Zone d'activités Artenay / Poupry

Cette zone d'activités en cours de développement se situe sur un lieu stratégique : sortie de l'autoroute A 10 et voie ferrée.

La proximité d'infrastructures routières importantes, telles que les autoroutes A10 et A19 ou les RD 954 Chartres-Orléans (qui deviendra à terme l'autoroute A154) et RD2020 Orléans-Paris rendent les secteurs situés aux alentours de l'échangeur d'Artenay particulièrement attractifs pour l'implantation d'activités économiques. Pour répondre à la forte demande et tirer profit d'une situation géographique avantageuse, un syndicat mixte a été créé en 2003 pour promouvoir la création d'une zone d'activités interdépartementale de 190 hectares implantée sur les communes d'Artenay et Poupry (Eure-et-Loir). De par ses atouts, ce projet a été reconnu d'intérêt interdépartemental par les Conseils Départementaux du Loiret et d'Eure-et-Loir.
Cette nouvelle zone a pour vocation d'accueillir des activités de type logistique et industriel, des PME-PMI, ainsi que des services. L'aménagement se réalise en deux phases :
- La première tranche sera constituée de deux permis d'aménager, celui d'Autroche (18 ha) sur Artenay et celui de Villeneuve (51 ha) sur Poupry ;
- Une seconde tranche concernant les deux communes sera bâtie ultérieurement au nord.

Pour le développement économique, la zone doit accueillir des activités diverses :
- la logistique et l'industrie sur des aires importantes ;
- la maintenance et les services sur de plus petits lots.

Pour le développement de l'emploi, la complémentarité et la nature même de ces trois types d'activités constituent autant de domaines pourvoyeurs d'emplois.

Pour la composante environnementale, sont intégrés des objectifs de performance énergétique pour les bâtiments, une incitation des entreprises à récupérer les eaux pluviales, le choix de plantations ne nécessitant pas d'arrosage...

ZA Artenay Poupry – en cours	
Vocation	Logistique
Superficie totale	184 ha
Superficie disponible	43,3 ha + 60 ha d'extension
Nombre d'établissements	En cours de commercialisation
Nombre d'emplois	À terme : environ 1 500

Zone d'activités Artenay / Poupry

Un développement économique et démographique

Le secteur n'est qu'au début de son développement. Il reste encore beaucoup à faire pour l'accueil des entreprises, le centre routier, etc. Avec la création de plusieurs centaines d'emplois, l'impact est important sur le territoire. Cela créé des richesses, et attire de nouveaux habitants qui feront vivre le commerce local.

L'emploi et l'arrivée de nouveaux habitants vont entrainer un cercle vertueux et dynamiser le territoire de la CCBL.

Des difficultés de recrutement

Le talon d'Achille d'Artenay-Poupry est plus à chercher du côté de la main d'œuvre. La densité démographique limitée du territoire implique en effet pour le hub régional de la logistique d'attirer des travailleurs de bassins plus éloignés. Pôle emploi et les agences d'intérim recrutent ainsi au nord d'Orléans, au sud de l'Eure-et-Loir jusque dans l'Essonne.

Le secteur est concurrentiel : une forte activité logistique s'est développée dans le Loiret. À l'heure de la recherche d'emploi, l'attrait de la métropole orléanaise et de son offre de services est indéniable.

Zone d'activités Artenay / Poupry

Les enjeux en matière de déplacements, circulation, et accessibilité

Cet espace est situé entre deux axes majeurs de liaison entre Orléans et Paris :

- L'autoroute A10
- La route départementale RD2020

Les flux d'échanges de véhicules légers et poids lourds sont importants entre les deux axes dans le secteur de la ZAI, notamment parce que la RD2020 au nord d'Artenay est un itinéraire gratuit alternatif à l'A10 vers et depuis Paris.

De plus, la ZAI va devenir elle-même un générateur de trafic de poids lourds, dont les points d'insertion dans le réseau viaire peuvent avoir un impact sur les conditions de circulation.

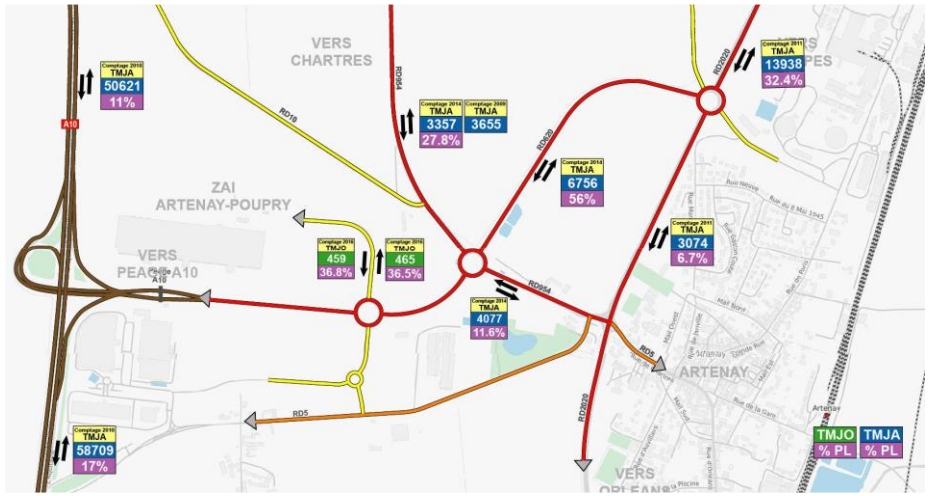
Des flux de circulation important

Il est important de rappeler qu'il est interdit aux poids lourds de relier Orléans à Artenay (et inversement) par le réseau départemental. Les poids lourds sont donc obligés d'emprunter l'A10 a minima entre Orléans et Artenay, ce qui explique l'importance des flux en sortie de l'A10 à Artenay.

L'étude d'impact « ZAI d'Artenay – Poupry » a permis de réaliser des comptages directionnels afin de quantifier et actualiser les flux de circulation. Il permet de donner une analyse sur les différents axes de la ZAI :

- RD2020 : trafic important au Nord du giratoire avec environ 14 000 véhicules par jour dont un tier de poids lourds.
- RD620 : trafic important et itinéraire très prisé par les poids lourds avec environ 6 750 véhicules par jour dont plus de la moitié sont des poids lourds.
- RD954 : environ 3 350 véhicules par jour en 2014 dont environ 28% de poids lourds. Entre 2008 et 2014, le trafic sur cet axe a diminué de 8,1%.

Les comptages directionnels



Source : étude d'impact « ZAI d'Artenay Poupry »

Zone d'activités Artenay / Poupry

Un stationnement illicite constaté

Actuellement, on remarque que des poids lourds marquent un arrêt à Artenay après être sortis de l'autoroute. Les conducteurs font une pause avant de repartir en direction de Paris par la RD2020 (itinéraire de shunt gratuit).

Ces poids lourds ne sont pas liés à la ZAI d'Artenay mais à des véhicules en transit. On estime que 10 à 30 poids lourds sont en stationnement illicite dans le secteur d'étude.

Une trame viaire amenée à évoluer en parallèle du développement de la ZAI

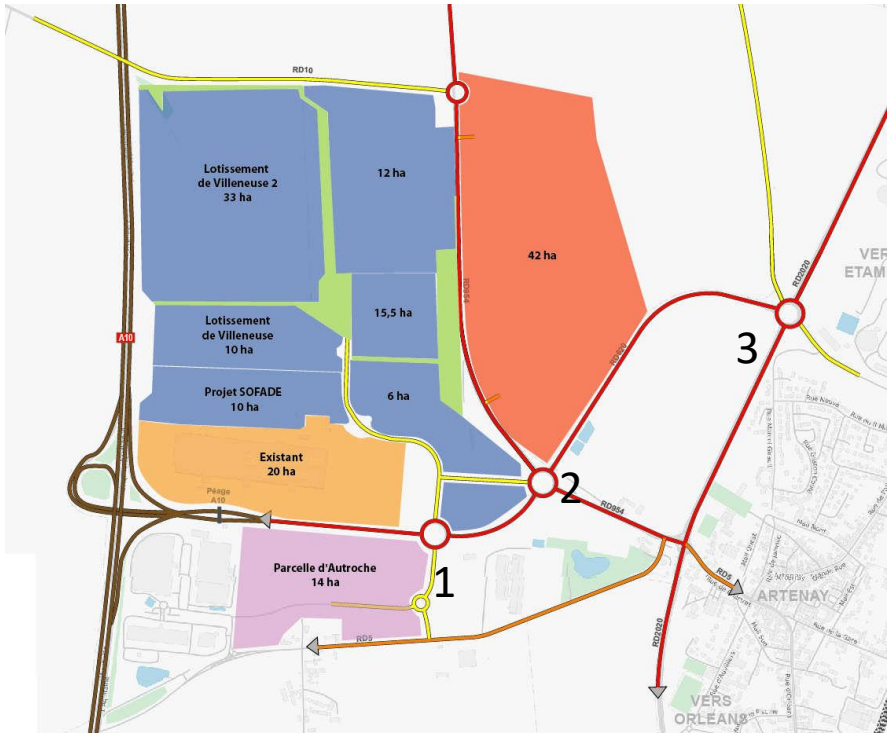
Deux évolutions majeures à venir :

- Une seconde voie d'accès à la partie Sud de la ZAI sera créée. Elle sera directement connectée au giratoire 2 (RD954 x RD62). Cet aménagement permettra de répartir sur des accès différents le trafic en provenance de Paris par la RD 2020 (via le carrefour 2) et le trafic en provenance d'Orléans par l'A10 (via le carrefour 1).
- La RD10 va être dévoyée et se connectera par la suite au Nord de la ZAI, au giratoire avec la RD954.

Concernant le stationnement, avec le développement de la ZAI, des espaces de stationnement aujourd'hui utilisés par des véhicules non liés à la ZAI vont disparaitre (notamment l'espace entre la RD10 et la RD954 Nord). Pour éviter un report des véhicules en stationnement sur d'autres voiries, l'étude d'impact préconise les actions suivantes :

- Empêcher le stationnement sur voirie (via des potelets par exemple) et les délaissés dans les giratoires.
- Accueillir ses véhicules dans le centre routier prévu (demande estimée entre 10 et 30 poids lourds). A noter que cela peut créer un appel d'air et augmenter la demande en stationnement non liés à la ZAI dans le secteur.

Le réseau viaire futur



Source : étude d'impact « ZAI d'Artenay Poupry »

ZAE des Vergers à Gidy

L'aménagement de la zone d'activités économiques de Gidy sur une superficie de 40 hectares a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 7 juin 2013.

Ce site a été retenu au regard des qualités présentes et des aménagements à venir : il a été réalisé une zone d'activités de qualité en préservant un site de lisière, dans le prolongement de la ZAC du Champ Rouge de Saran pour offrir un site économique en complémentarité avec les autres projets du secteur (ZAC des Guettes à Ingré. Les Portes du Loiret Sud, Zone artisanale Motte Pétrée...).

De nouvelles liaisons ont également été aménagées permettant un remaillage du territoire, par la mise en place de cheminements doux, la création d'un bassin d'infiltration paysager, la réalisation d'une marge de recul de 10 m pour les pourtours des parcelles permettant une meilleure intégration visuelle des lots. Une trame viaire structurante composée d'une voie principale orientée Nord/Sud et d'une voie secondaire orientée Est /Ouest dessert la zone.

L'aménagement de la ZAE de Gidy engagé par le Conseil Départemental du Loiret dans le cadre de sa compétence « développement économique » contribue au développement d'une nouvelle zone d'activités au-delà du Pôle 45, zone d'activités stratégique sur le secteur nord-ouest de l'Agglomération, qui n'offre plus aujourd'hui de nouvelles possibilités de développement sur ses emprises actuelles et ne permet plus d'accueillir les projets des entreprises désireuses de s'y installer et de créer des emplois.

La création de cette zone a répondu à un besoin urgent d'espace dédié à l'activité économique au nord ouest de l'agglomération orléanaise.

ZA des Vergers à Gidy	
Vocation	Logistique/ mixte
Superficie totale	41 ha
Superficie disponible	Aucune
Nombre d'établissements	En cours de commercialisation
Nombre d'emplois	?

Des activités spécialisées créatrices d'emplois

Les contraintes repérées sur les zones d'activités

Des zones d'ancienne génération, déqualifiées et non « suivies » dans la durée (friche, clôtures abimées, vente de lots entre particuliers, végétation anarchique, état du bâti dégradé…) concernent notamment les ZI de Patay, Cercottes et ZI Sud d'Artenay. L'absence de signalétique organisée est également à noter, ainsi qu'un manque de parties communes structurées et entretenues (voiries, végétation). Une friche importante est recensée : Chantopac à Patay.

Le long de la RD 2020, il s'agit principalement d'un continuum économique peu valorisant de par les activités présentes ou le manque de qualité ou d'entretien du bâti et des clôtures (Artenay, Chevilly, Cercottes).

Pour certaines de ces zones, la proximité de zones résidentielles et parfois la présence d'habitat dans les zones sont contraignantes.

Des activités spécialisées créatrices d'emplois

Les atouts

- Attractivité et proximité de la métropole Orléanaise, la Région parisienne, et l'agglomération chartraine
- Axe RD 2020 dynamique et structurant
- 4 pôles maillent le territoire : Patay, Artenay, Chevilly-Cercottes, Bricy-Gidy. Deux zones économiques en croissance : Artenay-Poupry et Gidy
- De grandes entreprises industrielles sont implantées et de nouvelles en cours d'implantation. Une diversité du type d'offre d'emplois : base aérienne, agroalimentaire (Tereos) logistique (Amazon, Carrefour), cosmétique et pharmaceutique (Servier ; Caudalie)
- Nombreux emplois créés
- Un relief plat qui ne contraint pas le développement d'activités économiques
- Une forte reprise économique depuis 2016

Les contraintes

- Activités concentrées très localement autour d'Artenay et de la RD 2020 par rapport à l'échelle du grand territoire, peu développée sur l'axe Châteaudun-Orléans et déclin de la zone d'activités de Patay
- Des zones d'activités artisanales parfois peu qualitatives qui ne donnent pas une bonne image du territoire, une offre faible en foncier
- Un développement porté par la logistique à Artenay : emplois faiblement rémunérés et forte proportion d'intérimaires
- Disparition progressive de bonnes terres agricoles et forestières
- Des nuisances sonores / olfactives (Tereos)

Les enjeux

- Développer les infrastructures des zones d'activités pour améliorer leur attractivité ; réhabiliter les friches, développer une offre foncière et immobilière d'entreprise
- Développer le logement pour les employés en logistique (logement social,...)
- Anticiper et gérer l'augmentation prévisible du trafic routier, tant à Artenay qu'à Gidy
- Répartir les activités sur le territoire, vers l'ouest et vers Patay
- Organiser l'animation économique en partenariat avec les acteurs du territoire

Des activités spécialisées créatrices d'emplois

Le tourisme

Le potentiel du territoire

L'offre en hébergement touristique se caractérise par environ 150 lits en hébergement hôtelier. A l'échelle du département, le taux d'occupation moyen des hôtels en 2015 était de 53%.

Le territoire compte également 88 lits en meublés de tourisme labellisés et/ou classés. À l'échelle du Loiret, la répartition géographique est relativement homogène sur l'ensemble du département. Les hébergements classés et/ou labellisés 3 étoiles / épis représentent plus de la moitié de l'offre. En 2015, les hébergements ont enregistré une moyenne de 54% pour les taux d'occupation et de 23,1 semaines de location par hébergement.

La CCBL compte par ailleurs une chambre d'hôtes à Gidy (Ferme de la Volière – 1 épi) totalisant 6 lits.

Il est à noter une absence d'hôtellerie de plein air.

Etat des lieux de l'offre en hébergement hôtelier

Commune	Nom de l'établissement	Catégorie	Nombre de lits
Artenay	Fasthôtel	2 étoiles	64
Artenay	Hôtel Restaurant La Fontaine	2 étoiles	16
Chevilly	La Gerbe de blé	3 étoiles	34
Tournoisis	Hôtel le Relais Saint-Jacques	2 étoiles	22
Boulay-les-Barres	Hôtel le tout va bien	2 étoiles	10
	TOTAL capacité hôtelière		**146 lits**

Etat des lieux de l'offre en meublé de tourisme

Commune	Nom de l'établissement	Catégorie	Nombre de lits
Artenay	As Appart Meublés As Appart Meublés Meublé touristique	3 gites 2 étoiles 14 gîtes 2 étoiles 3 étoiles	12 28 4
Boulay-les-Barres	Heurdy	3 épis	6
Chevilly	Ezolles Meublé touristique Meublé touristique	3 épis 2 étoiles 2 étoiles	4 2 2
Gémigny	La Grande Malmusse	3 épis	6
Gidy	Ferme de la Volière	2 épis	6
Saint-Peravy-la-Colombe	Gîte de la Fontaine	4 épis	8
Tournoisis	15 nids	3 épis	4
	TOTAL capacité meublés de tourisme		**88 lits**

Source : tourismeloiret.com

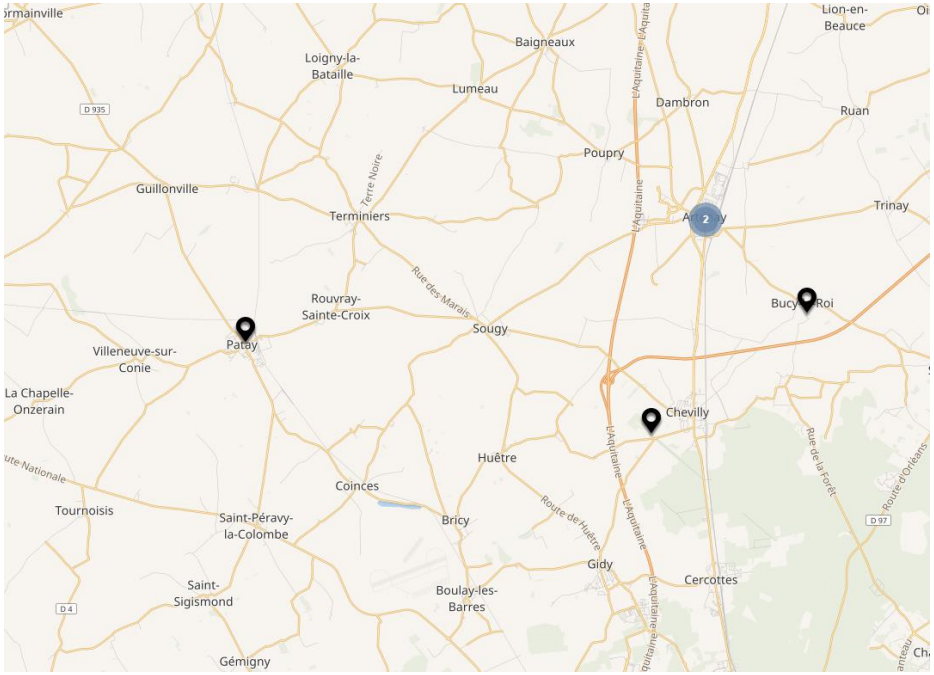
Le potentiel du territoire

Le territoire présente peu de potentiel touristique, mais est situé à la porte du Val de Loire, classé patrimoine mondial de l'UNESCO. Il existe néanmoins des sites intéressants répertoriés par le Conseil départemental du tourisme (Tourisme Loiret). Il s'agit principalement des éléments suivants :

- Château et Parc de Chevilly (2068 entrées en 2015),
- Moulin de pierre d'Artenay (781 entrées en 2015),
- L'église Saint-Blaise et Saint-Pierre de Bucy-le-Roi
- Musée du théâtre forain à Artenay (10 312 entrées en 2015)
- Le Petit musée de l'association Effet de Cerf (lieu d'exposition dédié à l'histoire de la bataille de Patay)

Toutefois, l'image de la Beauce est assez négative, le territoire présente peu de qualités environnementales (peu de chemins de randonnée, etc...) et ne permet pas à ce jour d'accueillir beaucoup de tourisme. L'offre d'hébergement touristique est peu développée. Il n'y a aucun camping par exemple. Le territoire est néanmoins à proximité d'importants flux touristiques, et bénéficie d'une très bonne accessibilité, notamment depuis Paris.

Cartographie des points d'intérêt touristique relevés par le département



Source : tourismeloiret.com

La ligne de l' Aérotrain : patrimoine du XXème siècle

Sous la dénomination « vestiges de l'Aérotrain », la ligne de Cercottes à Ruan a été labellisée « Patrimoine du XX° siècle », en 2016 par le ministère de la Culture et de la Communication.

Un état des lieux partagé

Dans le cadre de la préparation du Schéma départemental du tourisme, un constat a été partagé concernant le territoire de la CCBL qui est actuellement très peu touristique, mais où existe un potentiel. Des actions sont étudiées pour permettre d'assurer une part de développement touristique du territoire.

- Aller à la rencontre des clientèles. Il faut aller capter les flux là où ils se trouvent. Travailler en partenariat avec l'Agglo Orléanaise, en proposant un produit packagé

- Valoriser l'histoire du territoire : jouer de la notoriété de certaines figures liées au territoire (Jeanne d'Arc, etc .) ; communiquer sur l'aspect « médiéval » de certains bourgs, qui est souvent très attractif lorsqu'il est inscrit sur des panneaux en entrée de ville

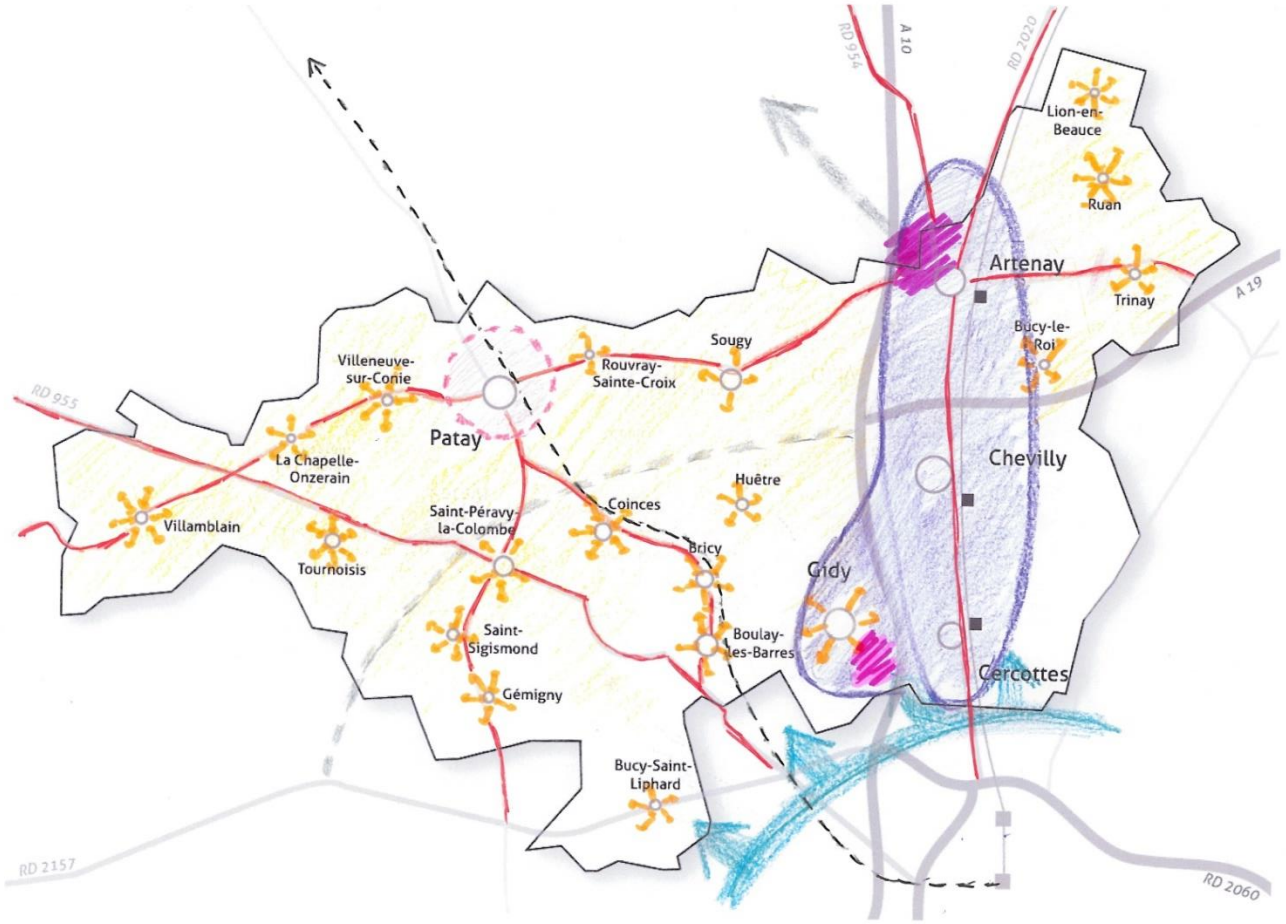
- Faire consommer les clientèles : le territoire doit accepter son statut de point de passage, il n'est pas en mesure de conserver les clientèles sur du moyen ou long séjour. Toutefois, il doit trouver un moyen de capter les clientèles de passage et de les faire consommer. Il est possible de capter les clientèles par la mise en place d'aires de camping car et la valorisation des produits du terroir.

- Mieux répartir les flux de la Loire à Vélo : le territoire est un point de passage vers la Loire à vélo. Il est possible d'inciter à s'arrêter sur le territoire en développant l'accueil vélo (hébergements mais aussi sur les sites, avec notamment des systèmes pour sécuriser le vélo et le matériel lors des visites), en proposant des lieux couverts qui permettent de s'arrêter pique-niquer. Il serait intéressant d'installer des bornes pour la recharge des vélos à assistance électrique sur les communes en dehors du circuit de la Loire à Vélo, afin d'inciter les touristes à sortir de l'itinéraire et à visiter le territoire.

- Retravailler l'offre d'hébergement hôtelier : une offre hôtelière existe mais ce sont des clients de passage principalement. Les agriculteurs ne sont pas appropriés l'intérêt du marquage territorial de « La route du blé ». Il n'y a que très peu de produits du terroir finis qui peuvent être commercialisés. Un capital patrimonial existe, avec un bâti intéressant, dont le potentiel de valorisation est encore fort. Le moulin d'Artenay par exemple intéresse les touristes et attire des visiteurs, mais actuellement il n'est mis en route que quelquefois par an faute de bénévoles pour le faire vivre.

Des activités spécialisées créatrices d'emplois

Synthèse des enjeux en matière d'activités économiques



Secteur de concentration des activités économiques

Secteur de déclin des activités économiques : quelle orientation économique pour demain ?

Zones d'activités en forte croissance

Augmentation du trafic routier (poids-lourds)

Difficultés de cohabitation entre l'habitat et les activités agricoles

Enjeu de la réouverture aux voyageurs de la ligne ferroviaire

Enjeu du « débordement » des transports en commun de l'agglomération orléanaise

Développement potentiel de nouveaux axes routiers