DDT du Loir et Cher FICHE - 3 - Habitat et mixité sociale

Travailler à Blois, habiter à la périphérie et en particulier sur le Grand Chambord, c'est la tendance

Le territoire du SCOT totalise 61 700 logements, soit 36 % du parc départemental 2009. Il a vu son parc augmenter de 6 170 logements. Cette évolution importante est due à l'augmentation du parc de 3 900 logements des communes d'agglopolys en dehors de Blois.

Cependant, l'aire du SIAB voit croître son nombre de logements notamment sur le territoire de la communauté du Grand de Chambord de près de 1 300, soit une hausse de 14,9 %. Quant au territoire de la communauté d'agglomération, il gagne 4 900 logements cette dernière décennie, soit 10,4 %.

L'habitat individuel prime, les résidences principales représentant 87 % du parc de logements. Sur le SCOT, la part des maisons représente 68 % des résidences principales. Hors Blois, la proportion est de 92 % sur l'agglo et de 94 % sur la communauté de communes de Chambord.

Globalement, la répartition géographique de la construction de résidences principales est en corrélation avec l'augmentation de la population. Cependant, l'emploi continue à se développer en dehors de ces zones et en particulier sur l'unité urbaine.

En outre, on observe une augmentation généralisée de la vacance sur le Loir-et-Cher entre 1999 et 2009, plus forte sur le territoire du SCOT et notamment sur Blois.

Une vacance significative sur la ville centre.

La vacance atteint 8,4 % (6 % hors Blois) en 2009 contre 6,3 % (4.8 % hors Blois) en 1999. 58 % de ces logements vacants sont sur la ville de Blois. Celle-ci augmente plus fortement que la moyenne départementale notamment sur la commune de Blois où elle atteint 11,7 % soit 3,6 points de plus qu'en 1999 contre 1,9 pour le Loir-et-Cher. Une vacance à relativiser et à corréler avec le Plan de Rénovation Urbain des guartiers Nord de Blois (ZUS). En effet, le PRU prévoit la démolition de 1485 logements, la réhabilitation de 3100 logements et la reconstruction de 1185 logements, dont 2/3 sur Blois et le reste sur l'agglomération (Vineuil, Saint-Gervais, La Chaussée-Saint-Victor). Plus de 85 % des logements sont démolis, et 80 % des relogements ont eu lieu dans les quartiers Nord, le programme de réhabilitation (1/3 des opérations réalisées) et de reconstruction (environ 40 % des logements sont livrés) n'avance cependant pas au même rythme.

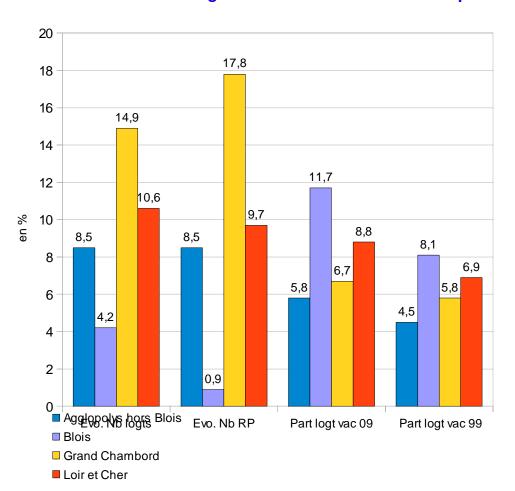
Par ailleurs, sur l'agglomération Blésoise, la vacance concerne plutôt les logements privés et les logements sociaux anciens.

Nombre de logements, résidences principales, secondaires et logements vacants sur le territoire du SIAB

	Logements en 2009 (princ)	Résidences principales en 2009 (princ)	Rés secondaires et logts occasionnels en 2009 (princ)	Logements vacants en 2009 (princ)	Logements en 1999 (princ)	Résidences principales en 1999 (princ)	Rés secondaires et logts occasionnels en 1999 (princ)	Logements vacants en 1999 (princ)
Agglopolys	51 920	45 548	1 854	4 518	47 018	41 981	2 041	2 996
dont Blois	25 720	22 277	<i>4</i> 38	3 004	24 685	22 087	610	1 988
Pays de Chambord	9 786	8 361	773	652	8 520	7 095	934	491
SCoT du Blaisois	61 706	53 909	2 627	5 171	55 538	49 076	2 975	3 487
Loir-et-Cher	173 540	143 246	15 004	15 290	156 950	130 601	15 567	10 782

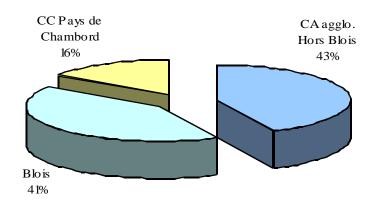
Source : INSEE, RP 1999 et 2009

Évolution du nombre de logements entre 1999 et 2009 et part de la vacance

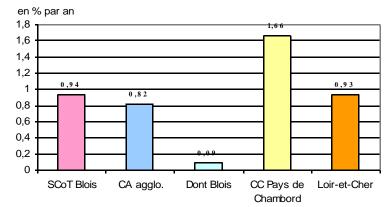


Le SCoT dispose d'un parc de 53 900 RP

page 1/5



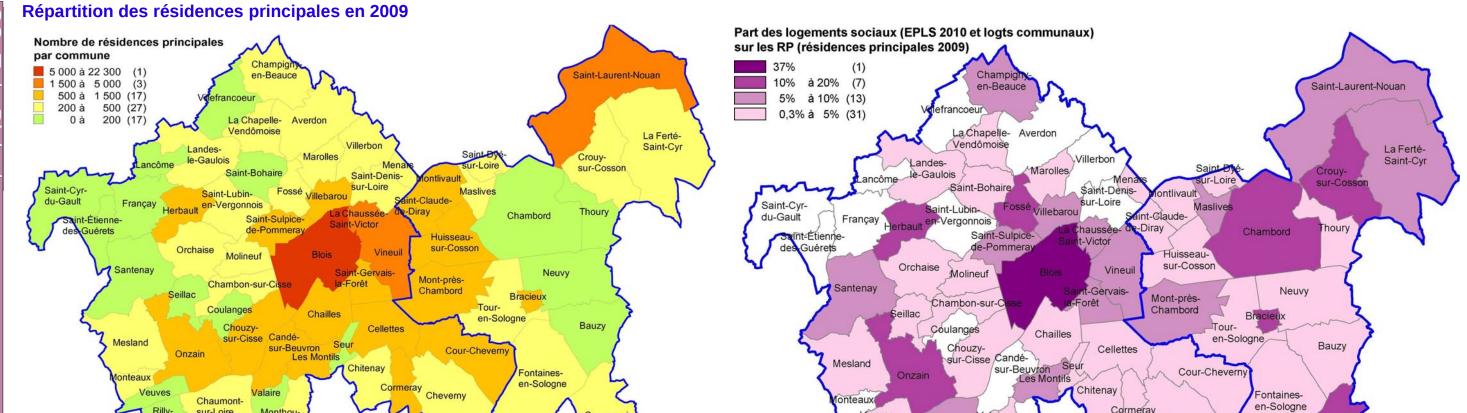
Le nombre de RP augmente au même rythme que la moyenne départementale



■ SCoT Blois ■ CA agglo. ■ Dont Blois ■ CC Pays de Chambord ■ Loir-et-Cher

Source : INSEE RP 1999 et 2009

DDT du Loir et Cher FICHE - 3 - Habitat et mixité sociale page 2/5



Veuves

Chaumontsur-Loire

Monthousur-Bièvre

Sambin

Evolution entre 1999 et 2009

Date d'achèvement des résidences principales

Résidences principales (RP) selon la date d'achèvement en 2008	Nombre	%
RP construites avant 1949	14 517	27,9%
RP construites de 1949 à 1974	14 980	28,8%
RP construites de 1975 à 1989	13 703	26,3%
RP construites de 1990 à 2005	8 887	17,1%
RP construites avant 2006	52 087	100,0%

sur-Bièvre

DDT du Loir et Cher

FICHE - 3 - Habitat et mixité sociale

page 3/5

Hors Blois, un parc social inégalement réparti:

Le SCOT totalise 48 % des logements sociaux du département dont 32 % sur la commune de Blois qui voit son nombre diminuer de près de 1 000 en dix ans. Le montant des loyers est plus faible sur l'agglo que la moyenne départementale, notamment sur Blois et en particulier ses quartiers Nord. À noter aussi, que le taux de mobilité est peu différencié entre les secteurs du SCOT et la moyenne départementale.

Sur le SCOT, la part des maisons individuels représente 68 % des résidences principales. Hors Blois, la proportion est de 92 % sur l'agglomération et de 94 % sur la communauté de communes de Chambord. Il est à noter que 85 % des résidences principales de type collectif se situent sur la ville centre, contre seulement 7 % sur la communauté de communes du Grand Chambord.

Par ailleurs, la part de logements sociaux est faiblement représenté hors de la ville centre (32 % du parc), à l'exception des communes de Bracieux, Chambord, Herbault et Courmenin. Pour les autres communes et notamment les communes disposant de services et d'équipements, le développement du parc locatif social permettrait de favoriser la mixité sociale et donc de rééquilibrer le parc locatif social sur le territoire du SCOT.

Une croissance supérieure à la moyenne départementale et sur les communes relais

Le territoire du SCOT dénombre 61 111 résidences principales en 2009, en hausse de 6 870 en dix ans. Les communes situées au sud de la Loire totalisent 19 650 résidences, soit 36 % du parc. L'habitat s'y est fortement développé et concentre près des 2/3 des nouvelles constructions (4 600 rés. pr.). D'ailleurs, le rythme de progression s'est accentué cette dernière décennie (1,74 % par an contre 1,69 % entre 1990-1999) alors que le rythme s'est infléchi dans le Loir-et-Cher (0,93 % contre 1,08 %).

Les communes situées au nord (sauf Blois) totalisent 12 000 résidences principales, on y observe une progression nettement plus forte que la moyenne départementale mais moindre que sur le secteur sud.

Enfin, la commune de Blois stabilise son parc, les constructions compensant les démolitions (+ 190 rés.pr. en 10 ans).

Un parc de logements inadaptés et anciens

Les grands logements (T4 et plus) représentent plus de 66 % du parc de logements du SCOT Blaisois. Ce constat est à nuancer, la ville centre dispose certes d'un poids important de grands logements (T4 et plus = 50 % du parc), à l'exception du centre-ville et du quartier de vienne, où l'offre y est insuffisante. Blois totalise aussi, 73 % des logements de type T1 et T2, cependant ce marché arrive à saturation. La communauté de communes du Grand de Chambord possède un parc, dont environ 80 % des résidences principales sont des logements de type T4 et plus. Alors que la taille des ménages continue à diminuer et la population à vieillir. Par ailleurs, 74 % du parc des résidences principales a été construit avant 1990.

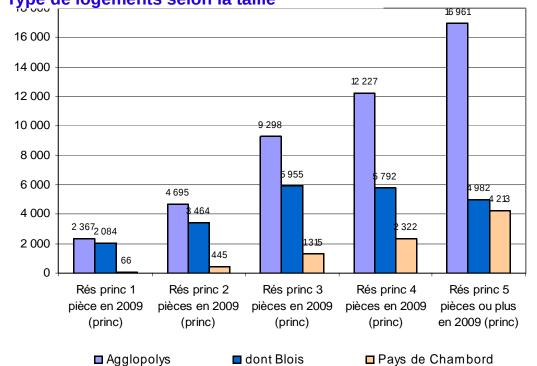
Mode d'occupation

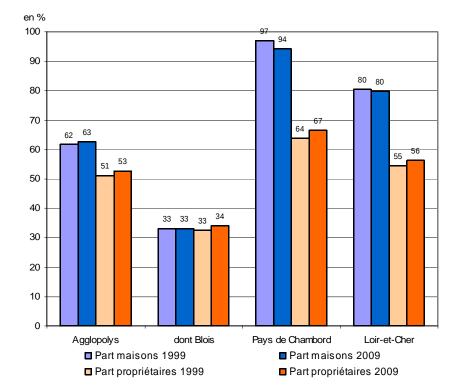
	Appartements en 1999 (princ)	Appartements en 2009 (princ)	Maisons en 1999 (princ)	Maisons en 2009 (princ)
Agglopolys	17 609	19 134	28 308	32 251
dont Blois	16 066	17 034	7 932	8 4 25
Pays de Chambord	252	571	8 073	9 155
SCoT du Blaisois	17 861	19 705	36 381	41 406
Loir-et-Cher	30 059	34 529	122 992	137 403

Part des logements HLM

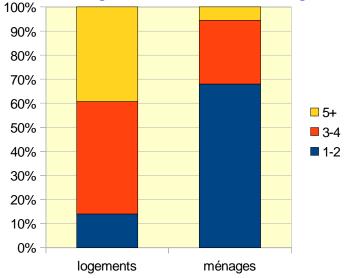
	1999	2009
Agglopolys dont Blois	21	18
dont Blois	37	32
Pays de Chambord	5	5
SCoT du Blaisois	19	16
Loir-et-Cher	14	13

Type de logements selon la taille



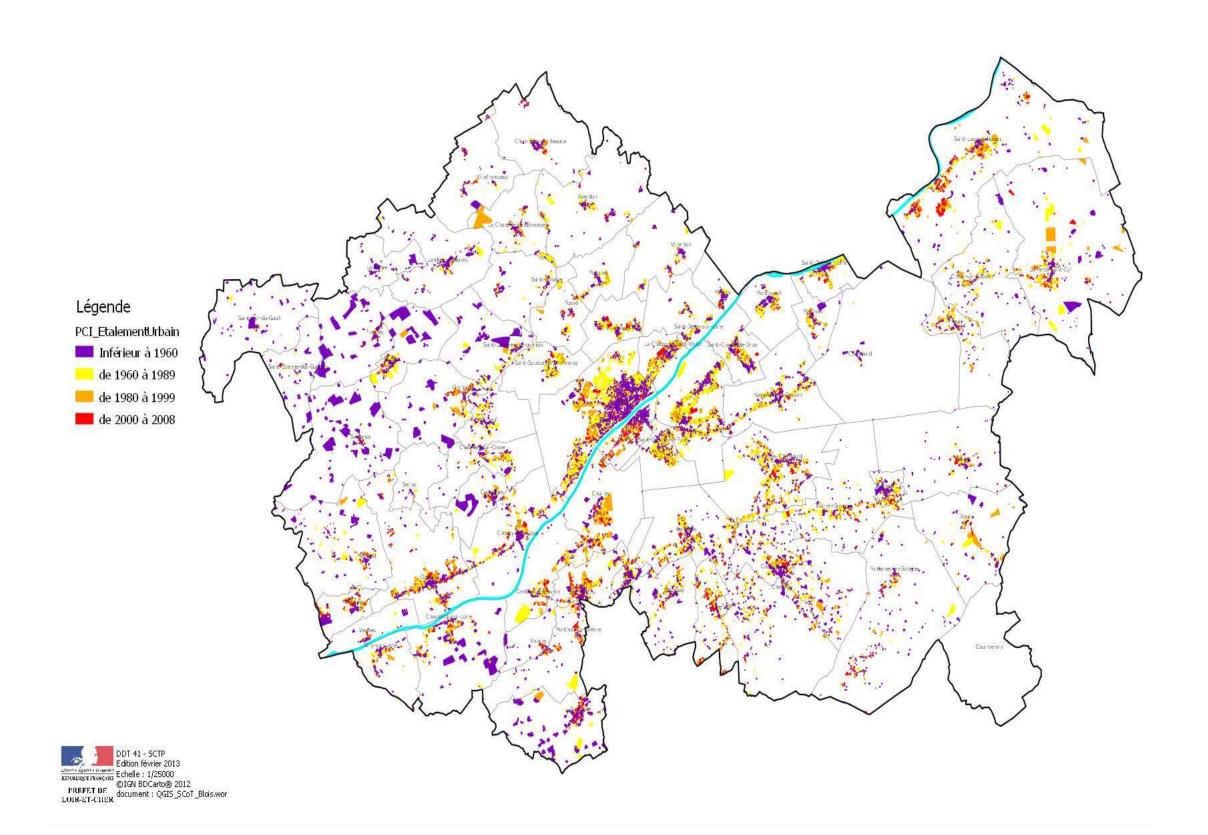


Adéquation taille des logements/taille des ménages



Source: INSEE RP 1999 et 2009

Étalement Urbain



Atouts

- Un cadre de vie exceptionnel,
- Une politique de l'Habitat sur Agglopolys,
- Un taux de services et d'équipements satisfaisant et une réparation équilibrée.

Faiblesses

- L'habitat se développe plus au sud, l'emploi au nord,
- Une vacance élevée sur la ville centre.
- Un parc de logements anciens et énergivores,
- inadaptation de l'offre à la demande, grands logements et répartition spatiale des logements sociaux.

Enjeux : Offrir des logements à la population en recherchant la mixité sociale et fonctionnelle

- Lutter contre l'étalement urbain (densité et gestion économe de l'espace: voir fiche 2)
- Rééquilibrer le parc de logement locatif à l'échelle de l'agglomération (1er couronne),
- Amélioration énergétique des logements existants,

Pistes d'actions

- Développer des petits et moyens logements dans le parc locatif privé et public, en privilégiant la densification dans la mixité fonctionnelle,
- Accompagner les effets du vieillissement de la population par la création de logements adaptés et par la création de structures d'accueil,
- Élaboration d'un PLH sur le Grand Chambord, à minima une politique cadrée en matière d'habitat.