

RAPPORT DE PRÉSENTATION-DIAGNOSTIC



DYNAMIQUES TERRITORIALES

UN TRANSFERT DE LA VILLE CENTRE VERS LES COMMUNES PERIPHERIQUES

Le Blaisois, est le principal bassin de vie du département en termes d'habitats, d'emplois et d'activités. Cependant, alors que la construction de logements s'est accélérée, la dynamique du territoire s'est ralentie au cours des dernières années.

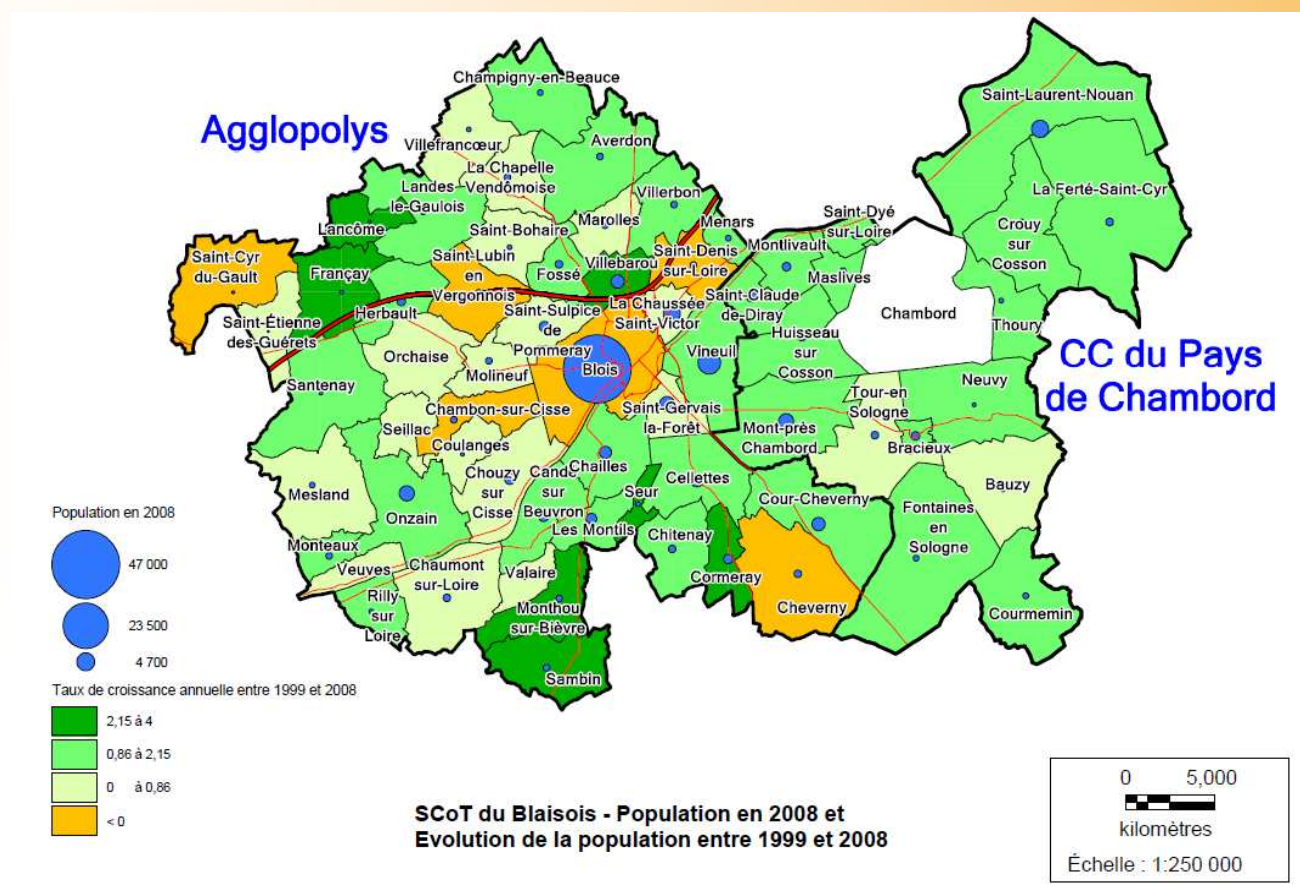
Par ailleurs, alors que la ville de Blois centralise beaucoup des ressources du territoire (emplois, commerces, parc social, équipements de services et de loisirs, ...) elle attire de moins en moins d'habitants du territoire. Ainsi, les pôles équipés voire les communes rurales se développent, s'organisent, gagnant des habitants tout en offrant un niveau de services et d'activités hétérogènes.

Dans un contexte annoncé de préservation des ressources foncières, quels sont les enjeux et les dynamiques territoriales pour accompagner et structurer l'aménagement de notre territoire ?

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN PERTE DE VITESSE

En 2008, le SIAB comptait **125 015 habitants** (soit environ 38,3% de la population du Loir-et-Cher), contre 121 118 habitants en 1999. Cette **évolution annuelle de 0,35%** est inférieure à la moyenne départementale qui est de 0,40%. Par rapport à la période 1990-1999, la tendance s'est inversée, le taux de croissance annuelle du SIAB (0,37%) était alors supérieur à celui du département (0,32%).

Entre 1990 et 1999, avec un solde migratoire proche de zéro (-0,04 %), seul le **solde naturel élevé** permettait d'expliquer la croissance démographique sur le territoire du SIAB. Cette tendance s'est confirmée voire accentuée sur la période de 1999 à 2008 avec un **solde migratoire de -0,12 %** et un **solde naturel de 0,47 %**. Par ailleurs, les évolutions de populations se font essentiellement sur les communes de la première et deuxième couronne du SIAB, avec un **développement préférentiel sur les communes du nord-ouest et du sud de la Loire**.

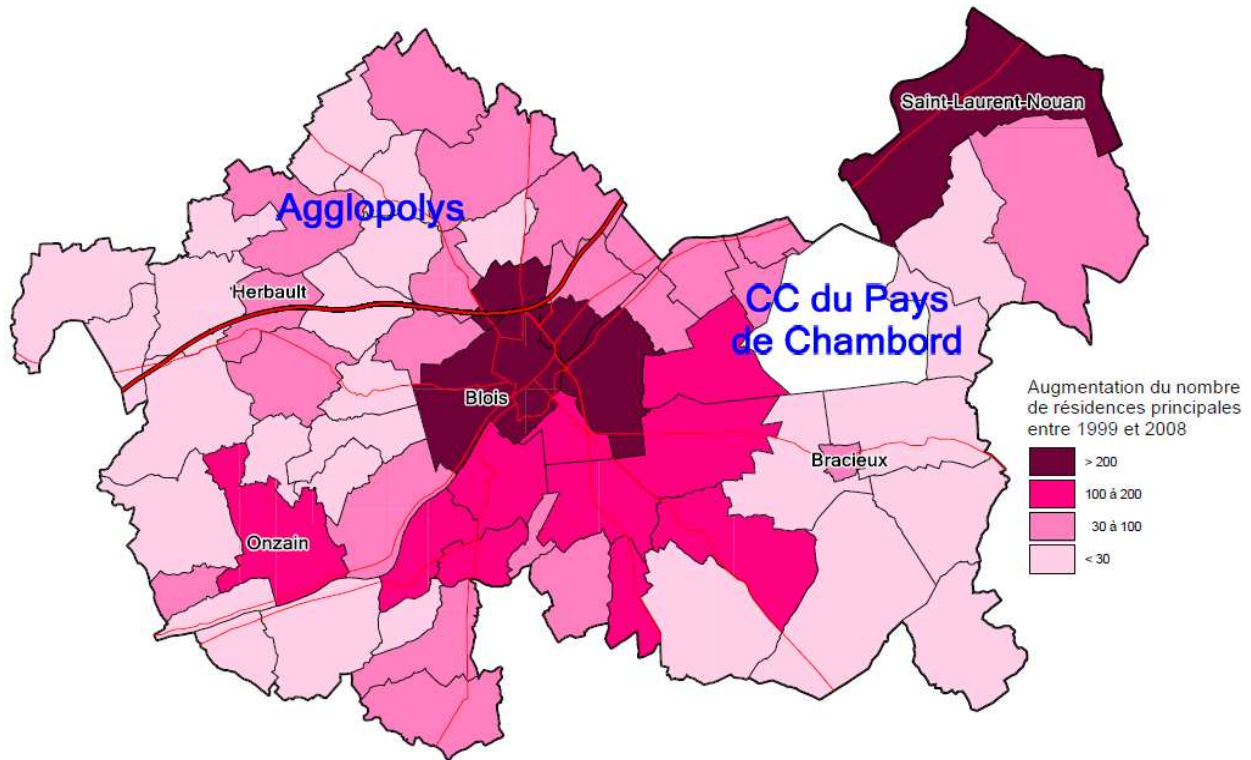


L'installation des ménages s'est déplacée : de 1982 à 1990, ils s'installaient préférentiellement dans les communes à l'est et au sud-est de la ville centre, aujourd'hui les ménages s'installent plutôt au nord-ouest et au sud.

Pour le **vieillessement de la population**, la tendance est la même qu'au niveau national même si le SCoT présente proportionnellement plus de personnes de moins de 20 ans et moins de personnes ayant plus de 60 ans que le département. L'**indice de jeunesse est de 1,09** en 2008 contre 1,16 en 1999.

HABITAT, UNE CROISSANCE GLOBALE QUI N'EST PLUS PORTEE PAR LA VILLE CENTRE

Le développement de l'habitat est aujourd'hui essentiellement porté par des communes autres que la ville centre. En 2008, le territoire du SIAB comptait 61 187 logements. Son **parc de logements** (résidences principales et résidences secondaires) **a augmenté de 7 724 logements entre 1999 et 2008**, traduisant une augmentation du rythme de construction par rapport à la période précédente de 1990 à 1999 (4 871 logements construits). Le parc de résidences principales a progressé de 7440 logements, soit une moyenne de **826 logements par an entre 1999 et 2008**. La répartition sur le territoire du SIAB de la production de ces logements est assez hétérogène et va de 0 logement pour Seillac à 355 logements pour Vineuil.

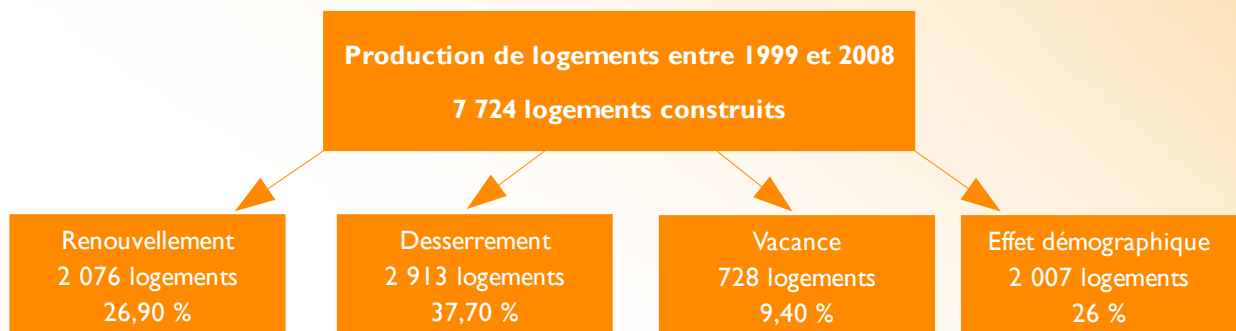


Le parc de résidences secondaires est en baisse. **La vacance augmente** de manière significative et représente 8,23 % du parc de logements*, soit **plus de 5 000 logements**. A Blois ce phénomène est préoccupant, touchant tant le centre ancien (secteur sauvegardé) que les faubourgs au nord-est de la ville.

Le parc de logement social est toujours déséquilibré. En 2003, Blois concentrait 90 % du parc social, contre 83 % en 2008, suite au développement de logements sociaux dans les pôles urbains relais. Ces logements sont pour 80 % d'entre eux des logements collectifs.

UN PHENOMENE DE DESSERREMENT DES MENAGES QUI MOBILISE FORTEMENT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

La taille des ménages est un facteur important qui va conditionner les besoins en logements. Cet indicateur est aussi à la baisse, de 2,43 en 1999, il atteint 2,25 en 2008. Le phénomène de décohabitation ou desserrement des ménages entraîne un nombre plus faible de personnes par foyer et donc un besoin en logement accru.



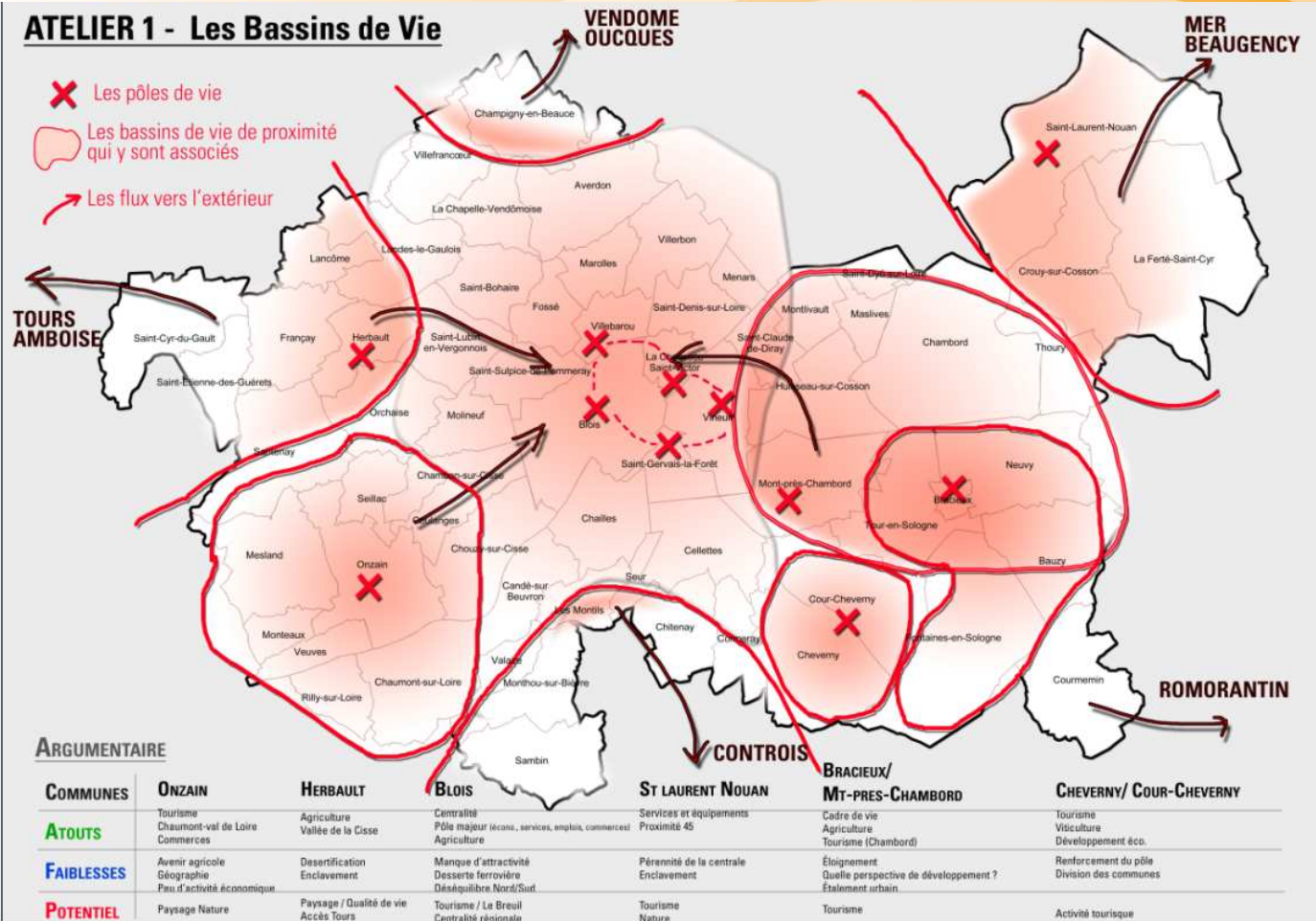
Le parc de logement est donc utilisé à plus de 37 % pour le phénomène de desserrement des ménages. **L'effet de croissance démographique ne mobilise que 26 % des nouveaux logements mis sur le marché.** La part de logements vacants dans le cadre du PRU a été retirée pour le calcul de la vacance.

UN COEUR D'AGGLOMERATION ET DES BASSINS DE VIE QUI SE DEVELOPPENT AUTOUR DES PÔLES URBAINS RELAIS OU DES PÔLES EQUIPES

Ce travail de territorialisation se base sur les conclusions du séminaire participatif SCoT (réunissant élus du territoire, Personnes Publiques Associées et conseil de développement) qui s'est tenu en septembre 2012.

* Ce chiffre est à nuancer du fait du Programme de Rénovation Urbaine et de l'opération de désurbanisation du déversoir de la Bouillie.

ATELIER 1 - Les Bassins de Vie



CAUE 41 – Séminaire participatif SCoT – Septembre 2012

Le bassin de vie de Blois est défini autour d'un **cœur d'agglomération** composé de 5 communes (Blois, Vineuil, Saint-Gervais-la-Forêt, La Chaussée-Saint-Victor et Villebarou). Les pôles structurants du territoire développent eux aussi une influence sur les communes alentours en proposant des services de proximité. C'est ainsi que se développent les bassins de vie du territoire. Certaines communes apparaissent avec un fonctionnement orienté hors du SIAB du fait de proximité ou d'axes de communication facilitant les échanges vers d'autres territoires. Chaque bassin de vie dispose d'un potentiel de développement qui lui est propre et qui est issu de ses ressources intrinsèques.

ATOUTS

- Des bassins de vie dynamiques qui se développent grâce à l'arrivée de jeunes ménages qui quittent la ville centre au profit d'un foncier plus accessible.
- Un solde naturel positif, porteur de la croissance démographique du SIAB.
- Le Projet de Rénovation Urbaine de la ville de Blois qui contribue à la construction de logements sociaux qualitatifs.

FAIBLESSES

- Le renforcement du phénomène d'étalement urbain dans les communes périphériques et une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui se poursuit.
- Une croissance démographique en perte de vitesse, du fait notamment d'un manque d'attractivité du territoire.

Les questions auxquelles il faudra répondre dans le futur SCoT :



Quelle attractivité pour gagner de nouveaux habitants ?



Faut-il encore s'attendre à une diminution de la taille des ménages au cours des prochaines années ? Si oui, jusqu'à quand ?



Comment recentrer la production de logements sur le cœur d'agglomération, tout en permettant aux autres communes de poursuivre leur développement ?