

# *Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais*



## *Diagnostic de territoire - Volets Economie, Habitat, Equipements et services*

 egis aménagement  
Ile de France

**square**  
urbanisme  
paysage  
architecture  
& habitat

  
**TASSILI**

 Ledjo



## ■ TABLE DES MATIERES

<b>2. L' HABITAT .....</b>	<b>3</b>	<b>2.15. QUESTIONS POSEES AU SCOT PAR LES POLITIQUES DE L'HABITAT.....</b>	<b>14</b>
2.1. UNE FORTE MAJORITE DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS.....	3	<b>3. EQUIPEMENTS.....</b>	<b>15</b>
2.2. UN DEVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF PRIVE.....	3	<b>ET SERVICES A LA POPULATION.....</b>	<b>15</b>
2.3. UN PARC HLM MODESTE, MAIS GEOGRAPHIQUEMENT REPARTI .....	4	<b>3.1. UN MAILLAGE CARACTERISTIQUE DU TERRITOIRE .....</b>	<b>15</b>
2.4. UN PARC MAJORITAIREMENT INDIVIDUEL .....	5	<b>3.2. UNE OFFRE DE SOINS LIMITEE .....</b>	<b>17</b>
2.5. UNE DIMINUTION MARQUEE DES RESIDENCES SECONDAIRES .....	6	<b>3.3. LES PERSONNES AGEES .....</b>	<b>19</b>
2.6. UN PARC ANCIEN ET PONCTUELLEMENT INCONFORTABLE .....	7	<b>3.4. LA PETITE ENFANCE, L'ENFANCE, LA JEUNESSE .</b>	<b>22</b>
2.7. UNE VACANCE MODEREE ET STABLE .....	7	3.4.1. LA PETITE ENFANCE .....	22
2.8. UNE ACTIVITE RELATIVEMENT FAIBLE DE LA CONSTRUCTION NEUVE, EN AUGMENTATION SUR LA PERIODE RECENTE .....	8	3.4.2. L'ENFANCE .....	23
2.9. L'ACCESSION A LA PROPRIETE DEVIENT DIFFICILE POUR LES MENAGES MODESTES .....	9	3.4.3. LA JEUNESSE.....	25
2.10. UN MARCHÉ LOCATIF PRIVE ETROIT .....	10	<b>3.5. SERVICES POSTAUX ET DE TELECOMMUNICATIONS .....</b>	<b>27</b>
2.11. LE MARCHÉ LOCATIF PUBLIC EST PEU TENDU ...	10	<b>3.6. CULTURE ET LOISIRS .....</b>	<b>28</b>
2.12. LES BESOINS EN LOGEMENT SONT PRINCIPALEMENT DUS AU DESSERREMENT DES MENAGES .....	11	<b>3.7. LE TOURISME.....</b>	<b>29</b>
2.13. UNE AVANCEE DES DOCUMENTS D'URBANISME SUR L'ENSEMBLE DU PAYS .....	12		
2.14. UN IMPORTANT POTENTIEL FONCIER THEORIQUE .....	13		



## 2. L'HABITAT

### 2.1. UNE FORTE MAJORITE DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Avec un taux de 72,2 % en 2005, le Pays présente une forte majorité de propriétaires-occupants. La moyenne française est de 56 %. Leur proportion est en augmentation (+ 1,36% par an entre 1999 et 2005, proche de la moyenne nationale). Ils sont logiquement plus nombreux dans les petites communes (avec des taux qui dépassent 80 voire 85 %) que sur les pôles urbains. A Pithiviers, ils ne sont que 32 %.

### 2.2. UN DEVELOPPEMENT DU PARC LOCATIF PRIVE

Avec un taux de moins de 17% en 2005, la part des locataires du secteur privé est faible sur ce territoire plutôt rural. Cependant, c'est le statut d'occupation qui augmente le plus depuis 1999, avec une croissance moyenne de 2,3% par an sur le Pays (+ 1,2% par an à l'échelle nationale). Ceci représente environ 500 logements supplémentaires entre 1999 et 2005.

Cette évolution concerne aussi bien le pôle urbain central (+ 140 logements, + 2,42 % par an) que les pôles secondaires (ex Chilleurs-aux Bois : + 36 logements, + 6,5 % par an) ou les zones rurales (ex : Plaine du Nord Loiret, hors Outarville : + 60 logements, + 4,4 % par an)

Estimation des évolutions des résidences principales par statuts d'occupation 1999-2005

Zones	Propriétaires occupants			Locataires privés			Locataires HLM		
	Nb 2005	Var. / an 99-05	Taux 2005	Nb 2005	Var. / an 99-05	Taux 2005	Nb 2005	Var. / an 99-05	Taux 2005
CC de Beauce et du Gâtinais	3251	1,48%	85,52%	543	2,82%	14,29%	171	2,19%	4,49%
dont Chilleurs-aux-Bois	517	1,17%	78,01%	86	6,51%	13,00%	91	2,51%	13,66%
CC du Beanois	3070	2,01%	83,88%	476	0,83%	13,01%	287	1,90%	7,83%
dont Beaune-la-Rolande	527	0,78%	65,59%	137	1,16%	17,07%	126	0,56%	15,70%
CC du Bellegardois	1917	1,89%	73,50%	498	1,96%	19,08%	383	3,68%	14,67%
dont Bellegarde	307	0,64%	43,35%	158	1,48%	22,33%	248	0,67%	34,93%
CC du canton de Puiseaux	2092	1,23%	81,72%	391	1,97%	15,28%	159	1,90%	6,21%
dont Puiseaux	800	0,73%	67,03%	252	1,01%	21,09%	156	1,93%	13,06%
CC du Malesherbois	1907	1,15%	64,63%	621	2,35%	21,04%	523	0,42%	17,73%
dont Malesherbes	1350	1,25%	58,05%	538	2,00%	23,14%	516	0,20%	22,19%
CC de la Plaine du Nord Loiret	1948	1,08%	83,82%	339	4,38%	14,58%	120	1,48%	5,17%
dont Outarville	361	0,31%	72,31%	78	3,27%	15,56%	63	2,06%	12,69%
CC du Plateau Beauceron	1280	0,85%	80,06%	260	2,03%	16,23%	90	2,77%	5,60%
dont Sermaises	420	1,00%	69,27%	111	1,06%	18,25%	90	2,77%	14,75%
Pôle urbain central	2321	0,75%	45,30%	1025	2,42%	20,01%	1611	-0,53%	31,44%
dont Pithiviers	1223	0,40%	32,23%	892	1,80%	23,49%	1483	-0,62%	39,09%
<b>Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais</b>	<b>17786</b>	<b>1,36%</b>	<b>72,22%</b>	<b>4150</b>	<b>2,29%</b>	<b>16,85%</b>	<b>3338</b>	<b>0,63%</b>	<b>13,56%</b>

Sources : INSEE RP 1990-1999-2004-2005-2006 ; DGI Filocom 1999-2005

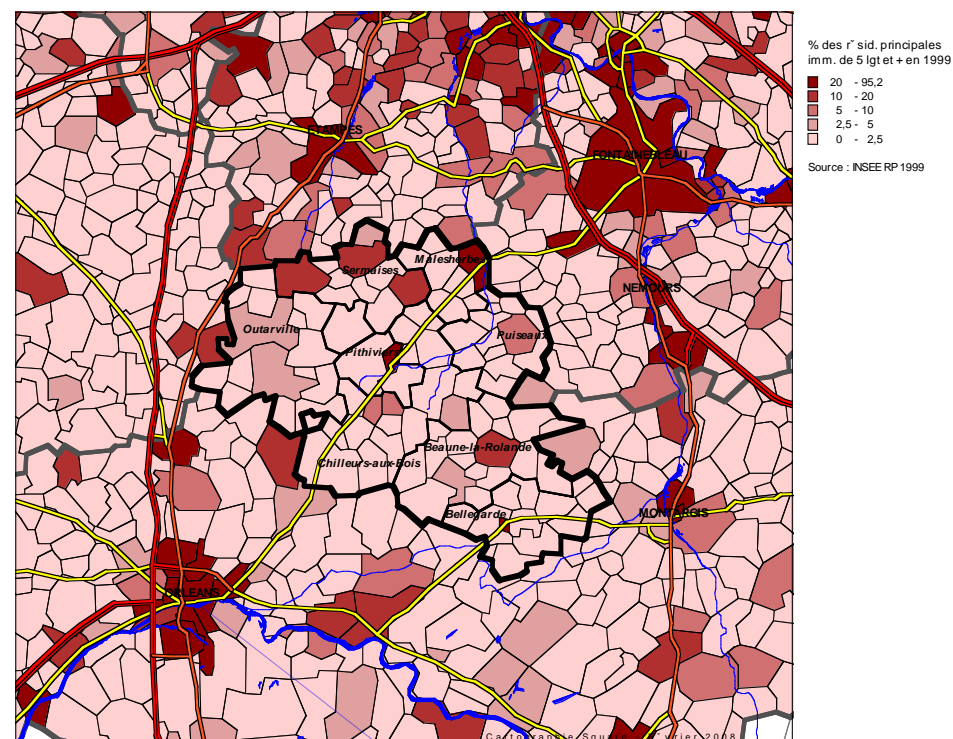


## 2.4. UN PARC MAJORITAIREMENT INDIVIDUEL

Sur le Pays, 82 % des logements sont individuels, avec un taux de 92 % sur la zone Est.

Les villes ont, elles, classiquement un taux de collectifs supérieur (près de 60% pour Pithiviers).

### % de résidences principales en immeubles de 5 logements et +



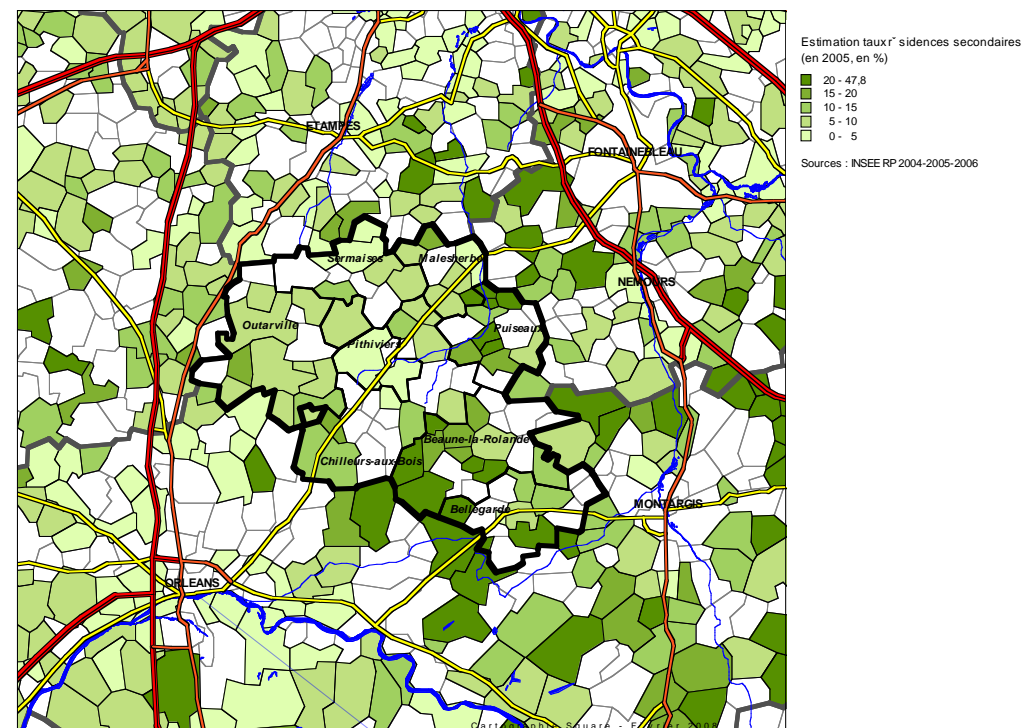
## 2.5. UNE DIMINUTION MARQUEE DES RESIDENCES SECONDAIRES

Le Pays compte environ 3200 résidences secondaires, représentant environ 10,4 % du total des logements. Le Beaunois est le secteur qui en accueille le plus (17,7 %), suivi du canton de Puisieux (13,6 %).

Depuis une quinzaine d'années, le nombre de résidences secondaires est en baisse sensible sur l'ensemble du territoire. Leur taux est ainsi passé de 16 % en 1990 à 13% en 1999 , puis 10,4 % actuellement. Cf. plus bas 4.7 : Tourisme.

Ceci représente une diminution d'environ 1 300 logements sur cette période. Il s'agit de logements qui pour l'essentiel ont été reconvertis en résidences principales. Cette dynamique est venue abonder la construction neuve pour satisfaire les besoins. Mais elle ne pourra se prolonger au même rythme.

### % de résidences secondaires



## 2.6. UN PARC ANCIEN ET PONCTUELLEMENT INCONFORTABLE

35 % des logements du Pays ont été construits avant 1915 (20% pour le Loiret).

9 % des résidences principales privées étaient en 2003 « potentiellement indignes ». Ce sont majoritairement (aux 2/3) des logements occupés par leur propriétaire (souvent âgés), mais également des logements locatifs privés sur le pôle urbain central. Quelques concentrations spécifiques, notamment le long des nationales (Bellegarde, Ladon...)

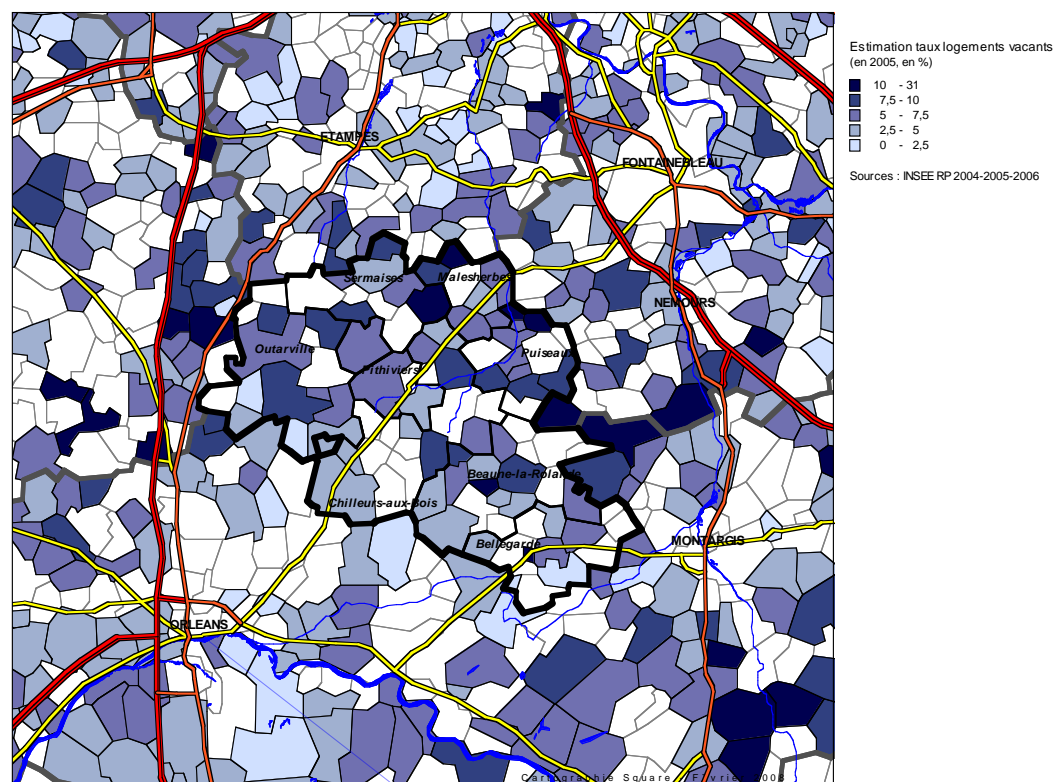
A noter également des problèmes ponctuellement aigus d'assainissement dans certains villages et écarts.

## 2.7. UNE VACANCE MODEREE ET STABLE

Environ 2200 logements vacants sur le Pays, représentant 6,9 % des résidences principales. Ce taux est proche des moyennes départementale et nationale ; il est stable depuis 1990. La remise sur le marché de logements vacants peut constituer un petit gisement.

Cependant, cette ressource est limitée compte-tenu des caractéristiques physiques de ces logements (ex : vacance au-dessus des commerces en centre-ville) et de la volonté des propriétaires (souvent des personnes âgées).

% de logements vacants



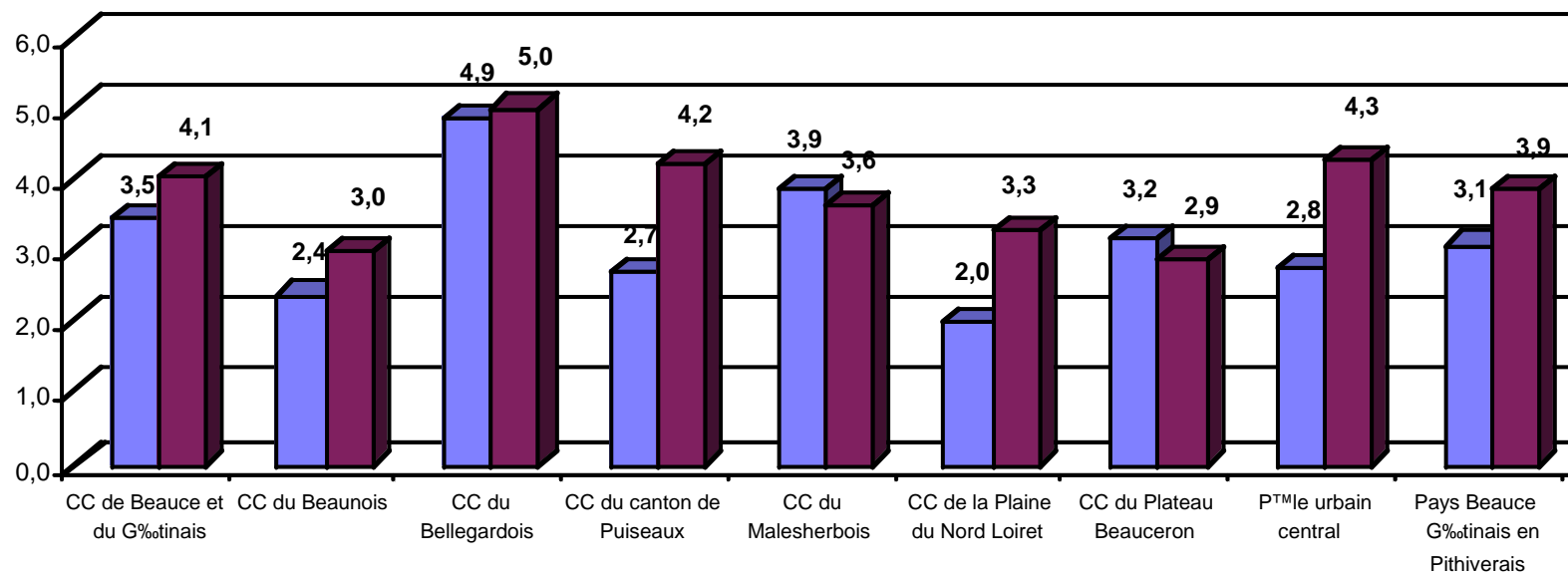
## 2.8. UNE ACTIVITE RELATIVEMENT FAIBLE DE LA CONSTRUCTION NEUVE, EN AUGMENTATION SUR LA PERIODE RECENTE

L'indice de construction neuve est, au niveau national, de 6 logements pour 1000 habitants sur la période 1999 – 2005. Sur le Pays, il varie selon les secteurs entre 3 (Plateau Beauceron, Beaunois, Plaine du Nord Loiret), et 5 (Bellegardois).

Sur pratiquement tous les secteurs (à l'exception du Plateau Beauceron et Malesherbois), la construction neuve a sensiblement augmenté par rapport à la période 1990 – 1999. Les plus fortes augmentations sont constatées sur le canton de Puiseaux (l'indice passant de 2,7 à 4,2) et sur le pôle urbain central (de 2,8 à 4,3).

Cette augmentation globale semble confirmée sur la période actuelle. Le volume de logements neufs construits sur le Pays passe en effet de 245 logements par an en moyenne sur la période 1999 à 2004 à 375 logements par an sur 2005 - 2007

Indices de construction neuve 1990- 1999 et 1999-2005





## 23.9. L'ACCESSION A LA PROPRIETE DEVIENT DIFFICILE POUR LES MENAGES MODESTES

Ces dernières années le Pays a connu, selon une tendance nationale, une rapide augmentation des prix de l'immobilier, tant dans le neuf que de l'ancien.

Elle s'explique par la rareté des biens et par une demande soutenue.

La pénurie foncière est importante sur le Nord du territoire, principalement autour de Malesherbes.

L'offre en logements neufs est rare, la promotion comme l'investissement locatif sont peu présents sur le Pays.

Les prix dans l'ancien ont connu une évolution analogue. Sur l'ensemble du Pays, l'offre est rare, tant en maisons individuelles qu'en appartements. Sur Pithiviers, les prix sont encore inférieurs à la moyenne départementale.

Selon les agents immobiliers, il est difficile de trouver une maison ancienne à moins de 180 000 € dans le Pithiverais, et à moins de 200-220 000 € à Malesherbes.

Pour les appartements, les prix du m<sup>2</sup> sont aux alentours de 1600-1700 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien et 2500 €/m<sup>2</sup> dans le neuf.

L'accession à la propriété devient difficile pour les ménages modestes.

### Prix des maisons anciennes en 2007

	3 pi.ces	4 pi.ces	5 pièces	> 5 pi.ces	Ensemble
Loiret	118 300 Ū	157 800 Ū	183 200 €	221 800 €	181 500 €
secteur de Montargis	97 200 Ū	128 500 Ū	145 300 €	174 000 €	140 200 €
secteur d'Orléans	139 600 Ū	176 700 Ū	200 500 €	242 100 €	207 400 €
secteur de Pithiviers	115 800 Ū	147 900 Ū	169 000	195 100 €	155 000 €

Source: Perval

### Prix des appartements anciens en 2007 (/m2 habitable)

	Studios	2 pi.ces	2 pièces	4 pi.ces	5 pi.ces	Ensemble
Loiret	1 940 Ū	1 950 Ū	1 780 €	1 680 €	1 670 €	1 790 €
secteur de Montargis	1 150 Ū	1 540 Ū	1 290 €	1 730 €		1 270 €
secteur d'Orléans	2 020 Ū	1 990 Ū	1 830 €		1 710 €	1 840 €
secteur de Pithiviers		1 520 Ū				1 280 €

Source: Perval



## 2.10. UN MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ ÉTROIT

L'investissement locatif privé est en augmentation sur l'ensemble du Pays (+ 2,3 % par an, correspondant à une augmentation de 530 logements entre 1999 et 2005).

Cette dynamique est surtout sensible sur la périphérie de Pithiviers (+ 137 logements), la Communauté de Communes Beauce et Gâtinais (+ 83), la Plaine du Nord Loiret (+ 77 ) et le Bellegardois.

On constate cependant un manque dans le logement collectif de qualité, principalement sur Pithiviers.

L'investissement locatif repose principalement sur des particuliers, avec une faible implication des professionnels. On signale localement un mouvement de division de maisons anciennes en plusieurs petits logements, parfois de qualité médiocre.

Les prix sont encore raisonnables, et semblent avoir atteint un palier en 2007 :

- Le loyer maximum pour un pavillon s'établit aux alentours de 750 € par mois. Au delà, des difficultés de location apparaissent.
- Un appartement T3 de 60m<sup>2</sup> se loue autour de 400-450€/mois.

Au-dessus de ces niveaux, la concurrence se fait avec l'accession et les zones urbaines de Montargis et d'Orléans. Le marché locatif privé semble avoir atteint les limites financière de la population.

Il est à noter que les revenus médians des locataires du parc locatif privé et du parc HLM sont de mêmes niveaux. Ces deux parcs jouent donc un rôle social analogue.

Localement, une demande existe pour des logements meublés de qualité, à destination notamment de cadres ou techniciens d'entreprises opérant sur le secteur. Elle peut cependant être due à la présence de très importants chantiers (autoroute, déchetterie...) et n'être que ponctuelle.

## 2.11. LE MARCHÉ LOCATIF PUBLIC EST PEU TENDU

Le parc HLM présente :

- Une vacance faible.
- Des délais d'attente raisonnables (de l'ordre de trois mois sur Pithiviers, quelle que soit la taille du logement demandé).
- Une occupation sociale modeste, mais pas fortement précarisée. Environ 80 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds d'attribution.
- Une forte demande de mutations, du collectif vers l'individuel en particulier.
- Une augmentation récente des départs pour l'accession à la propriété.

La demande est surtout locale. Elle porte principalement sur des F2-F3 (jeunes ménages, divorces...), mais la demande de grands logements n'est pas négligeable.



## 2.12. LES BESOINS EN LOGEMENT SONT PRINCIPALEMENT DUS AU DESSERREMENT DES MENAGES

Sur la période 1999-2005, les besoins en logement ont été principalement portés par le desserrement des ménages, qui génère des besoins d'environ 110 logements par an.

Le renouvellement du parc est peu important (environ 35 logements par an)

Le point mort (nombre de logements nécessaires à population constante) se situe aux alentours de 60 logements par an sur le Pays.

Environ 180 logements par an ont servi à satisfaire la croissance démographique.

<b>Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais</b>	Logt / an 1990-1999	Logt / an 1999-2005
Renouvellement	65	35
var RS	-65	-111
var LV	2	24
Evolution du parc existant : renouvellement, variation des RS et LV	2	-51
Desserrement des ménages	113	112
<b>Total des besoins en logement à population constante</b>	<b>114</b>	<b>61</b>
Construction neuve	200	245
Solde disponible pour croissance démographique ( négatif = perte)	86	184
<i>Evolution démographique en nombre d'habitants par an</i>	<i>374</i>	<i>448</i>
Taille moyenne des ménages début de période	2,62	2,50
Taille moyenne des ménages fin de période	2,50	2,43

## 2.13. UNE AVANCEE DES DOCUMENTS D'URBANISME SUR L'ENSEMBLE DU PAYS

La couverture du Pays par des documents d'urbanisme augmente sensiblement. La réflexion progresse rapidement, et les communes se dotent d'outils de gestion du territoire.

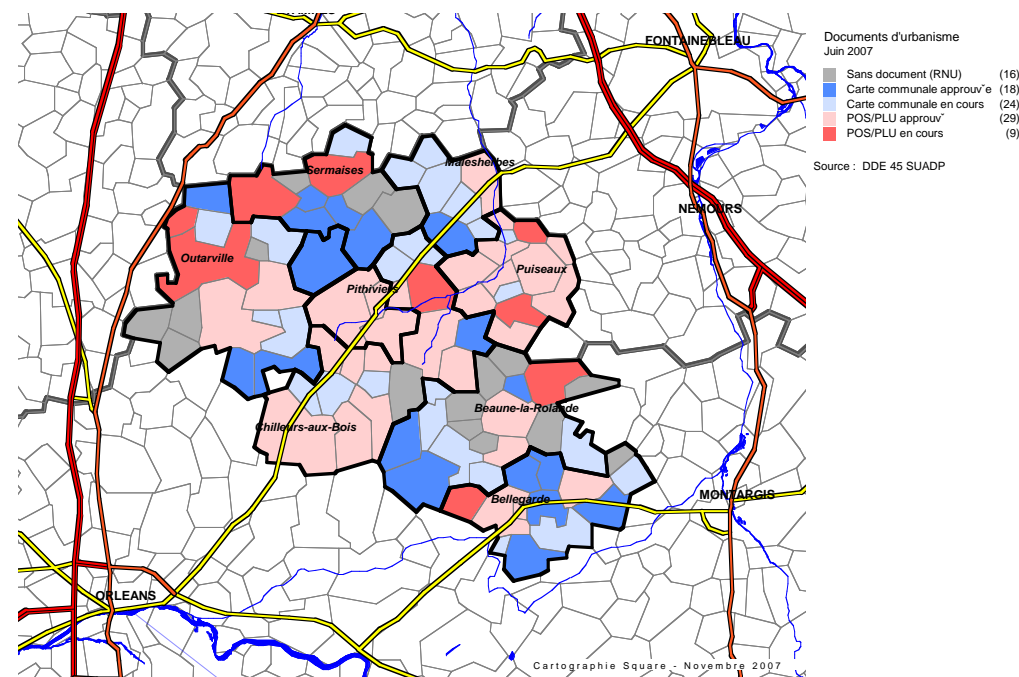
Entre 2002 et 2007 :

- le nombre de communes ne disposant d'aucun document d'urbanisme est passé de 44 à 16 ;
- celui des communes disposant d'une carte communale (en cours ou approuvée), de 12 à 42 ;
- et celui des communes disposant d'un POS ou PLU de 25 à 29.

### Etat d'avancement des documents d'urbanisme

	2002	2007
RNU	44	16
carte communale en cours	6	24
carte communale approuvée	6	18
POS / PLU en cours	15	9
POS / PLU approuvé	25	29

source: DDE





## 2.14. UN IMPORTANT POTENTIEL FONCIER THEORIQUE

Au vu de ces documents d'urbanisme, le Pays dispose d'un potentiel foncier appréciable pour le développement tant de l'habitat que des zones d'activités.

En effet, les zones affectées au développement de l'habitat (NA dans les POS, AU dans les PLU) représentent 22% des zones occupées actuellement par l'habitat.

Les zones affectées au développement des activités (NAi dans les POS, UI dans les PLU) représentent pour leur part 48 % des zones actuellement affectées aux activités économiques.

Pourtant, il ne s'agit là que d'un potentiel foncier théorique, qui n'augure pas de la disponibilité effective de ces secteurs, laquelle est bien inférieure.

	zones urbaines		zones naturelles				
	U	Ui	NA - AU	NAi - AUi	NB	NC - A	ND - N
CC de Beauce et du Gâtinais	206,4	26,0	39,5	12,0	12,8	7 050,1	1 850,2
dont Chilleurs-aux-Bois							
CC du Beaunois	187,2	36,4	24,4	19,2	54,5	4 612,3	35,4
dont Beaune-la-Rolande	81,1	32,4	15,6	5,9	54,5	1 855,0	10,4
CC du Bellegardois	319,5	23,2	79,6	12,0	0,0	3 384,0	997,0
dont Bellegarde	88,0	12,0	31,0	0,0	0,0	0,0	362,0
CC du canton de Puisseaux	355,0	68,5	57,8	18,8	0,0	7 993,3	298,6
dont Puisseaux	133,7	68,5	33,4	17,5	0,0	1 669,8	108,6
CC du Malesherbois							
dont Malesherbes							
CC de la Plaine du Nord Loiret	152,0	9,0	17,9	8,0	0,0	6 706,8	6,8
dont Outarville	102,0	9,0	15,9	7,0	0,0	4 512,8	6,8
CC du Plateau Beauceron							
dont Sermaises							
Pôle urbain central	456,0	258,0	147,0	133,0	27,0	4 966,0	573,0
dont Pithiviers	371,0	123,0	124,0	43,0	0,0	2 319,0	220,0
<b>Pays BGP</b>	<b>1 676,1</b>	<b>421,1</b>	<b>366,2</b>	<b>203,0</b>	<b>94,3</b>	<b>34 712,5</b>	<b>3 761,0</b>
	<b>4,1%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,2%</b>	<b>84,2%</b>	<b>9,1%</b>

NA - AU / U	<b>22%</b>
NAi - AUi / Ui	<b>48%</b>



## 2.15. QUESTIONS POSEES AU SCOT PAR LES POLITIQUES DE L'HABITAT

La demande exogène reste soutenue. Doit-on chercher à y répondre systématiquement en ouvrant largement les espaces à urbaniser ? Quelles conséquences sur la consommation foncière ? Sur les besoins en équipement ? Quels avantages aussi pour la montée en régime du niveau des services ?

La demande locale est une composante appelée à se développer : potentiels de desserrement des ménages, renouvellement de la main d'œuvre ... Comment préserver son accès à l'offre de logement ? Quelle part accorder au logement social, en locatif ou en accession ? Où la développer en priorité ?

Le parc existant a constitué un gisement important d'offre nouvelle. Dispose-t-on encore de marge de manœuvre en la matière ? Un report sur la construction neuve est-il prévisible ? L'amélioration du parc vétuste doit-il rester une priorité ?

Le type d'urbanisation : le marché offre-t-il des substituts à un développement urbain principalement pavillonnaire ? Comment articuler au mieux la localisation de l'habitat avec celle des services et des équipements et de l'emploi, compte tenu de la rareté de l'offre de transport ?

Toutes ces questions seront à traiter en articulation avec les autres aspects du diagnostic dans le cadre de l'élaboration du projet d'Aménagement et de Développement Durable.

## 3. EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

### 3.1. UN MAILLAGE CARACTERISTIQUE DU TERRITOIRE

Le Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais présente globalement, en termes de niveau d'équipement et de service, le profil caractéristique d'un territoire de la frange francilienne. En outre, la proximité de l'agglomération orléanaise, dynamique et bien équipée, explique certaines carences constatées en matière d'équipements structurants. L'accès à ces services et équipements par les habitants du Pays est cependant rendu difficile par les importantes difficultés de transport, récurrentes et soulignées par ailleurs.

Le niveau global d'équipement du Pays, en % de la population desservie, s'établit à 37,1%, à comparer avec 53,8 % pour la région Centre et 40,9% pour l'ensemble de ses Pays. La région Centre présentant elle-même un faible niveau d'équipement en comparaison des autres régions françaises.

Deux autres indicateurs confirment cette situation<sup>1</sup> :

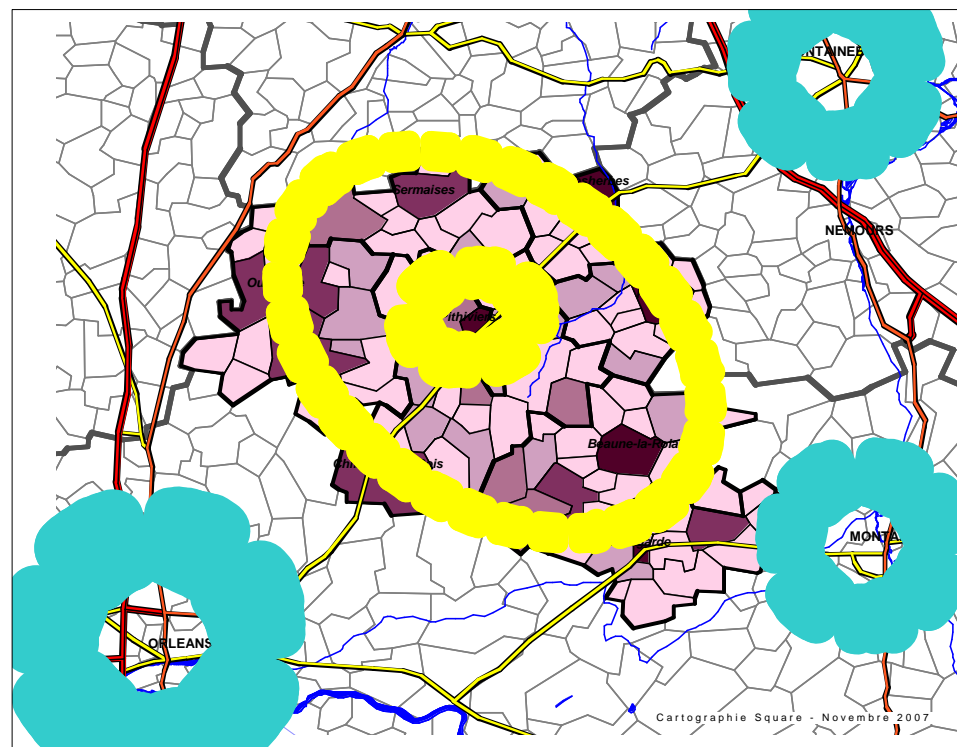
Le nombre d'emplois dans le secteur des services aux particuliers s'établit à 17,9 / 1000 habitants sur le Pays, à comparer avec 24,1 pour la région Centre et 21,7 pour ses Pays.

Le taux de fonctionnaires est de 16,5% sur la zone d'emploi de Pithiviers, et de 25,9% sur le département et de 26,9% sur la France.

<sup>1</sup> Source : INSEE 1999

Ce niveau d'équipement globalement faible à l'échelle du Pays fait apparaître de fortes disparités locales.

#### Niveau général d'équipement des communes du Pays



Cette carte montre le maillage caractéristique du Pays : un pôle urbain à la centralité affirmée, et une couronne de pôles secondaires bien équipés, mais cependant attirés par les agglomérations voisines pour les équipements structurants.



En 1998<sup>2</sup> :

- 5 communes du Pays disposaient des 36 équipements figurant à la nomenclature de l'INSEE : Pithiviers, Malesherbes, Puiseaux, Beaune-la-Rolande et Bellegarde.
- 6 communes disposaient de plus de 20 équipements.
- 62 communes rurales, pour leur part, disposaient de moins de 5 équipements.

Des évolutions notables sont intervenues depuis cette date, sans mettre en cause le schéma précédent.

Sur la période récente, ces évolutions ont concerné principalement les pôles urbains secondaires ; elles ont dans l'ensemble - notamment avec la mise en place de la coopération intercommunale - conforté l'armature des équipements et services de proximité, et développé de nouvelles actions en direction des communes rurales.

Les communes rurales, bien que bénéficiant d'initiatives intercommunales, ont dans l'ensemble connu une fragilisation, voire une rétraction de certains services : présence médicale, commerces, services postaux.

Pour sa part, le pôle urbain central reste dans l'attente de la concrétisation de plusieurs projets importants (dans les domaines de l'éducation, de la culture, des loisirs notamment) susceptibles de renforcer l'armature de l'ensemble du Pays.

Les données quantitatives et qualitatives les plus récentes sont apportées par la base de données Pays réalisée par la Région Centre en 2005, et par l'inventaire réalisé dans le cadre de l'élaboration du schéma de services par le Pays en 2005.

Une enquête par questionnaire a été menée auprès des élus et de la population<sup>3</sup>. La santé arrive largement au premier rang des priorités exprimées, suivies par les transports, le social et l'éducation-formation.

### Première priorité des élus et de la population en matière d'équipements et de services

	santé	social	éducation - formation	emploi - insertion	communi - cations	transports	pas de réponse	total
< 30 ans	12,8%	4,3%	8,5%	8,5%	10,6%	25,5%	29,8%	100%
31 - 45 ans	26,4%	17,2%	13,8%	1,1%	6,9%	20,7%	13,8%	100%
46 - 65 ans	46,0%	6,3%	3,2%	1,6%	0,0%	9,5%	33,3%	100%
> 65 ans	44,7%	12,8%	7,1%	5,0%	3,5%	13,5%	13,5%	100%
tous âges	36,2%	11,5%	8,2%	3,8%	4,7%	16,2%	19,4%	100%

source: enquête par questionnaire auprès des maires et de la population Demeter 2005

<sup>2</sup> Source : INSEE inventaire communal 1998.

<sup>3</sup> Source : Schéma de services du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais. Demeter 2005



### Taux d'équipements sanitaires

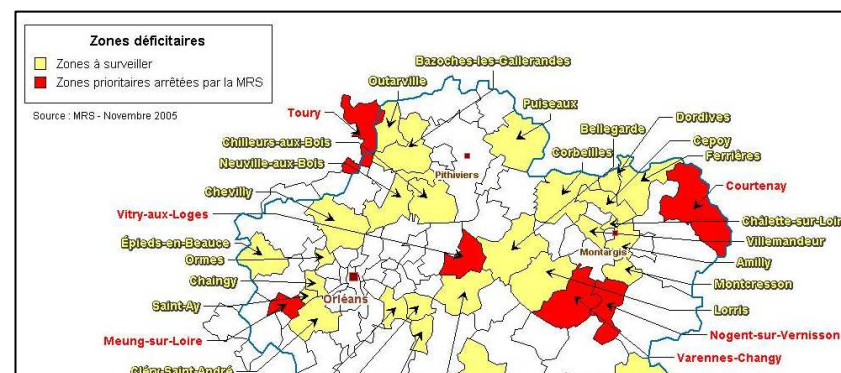
	Pays BGP	ensemble Pays région	Région Centre
nb établissements hospitaliers	2	75	144
nb lits hospitaliers /1000 hab.	1,5	4,0	7,1
nb établissements personnes âgées	12	314	440
nb lits personnes âgées / 1000 hab.	13,7	14,4	13,1
nb médecins / 1000 hab.	1,03	0,98	1,36
nb infirmiers / 1000 hab.	0,68	0,76	0,69
nb dentistes / 1000 hab.	0,36	0,37	0,47

source: base données Pays INSEE 2005

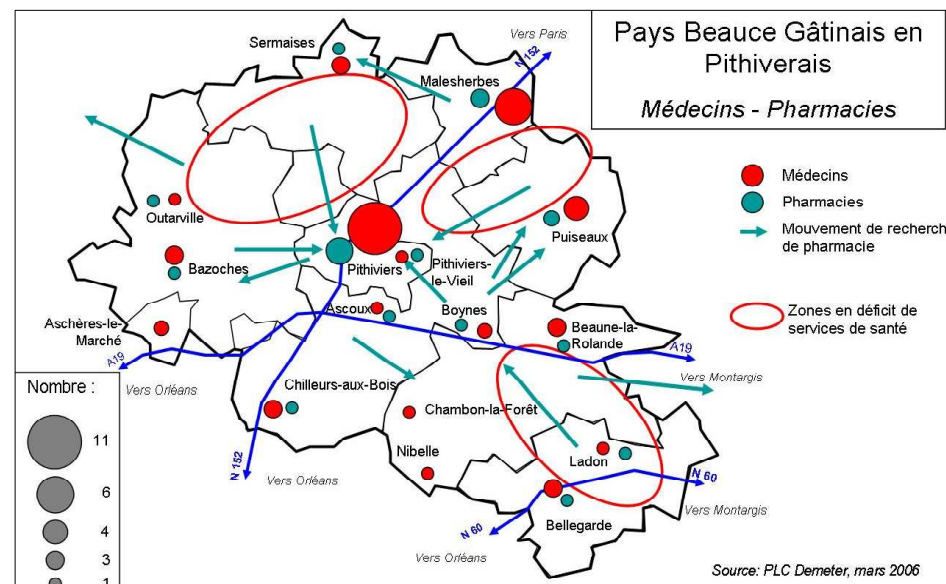
Cette densité médicale moyenne masque cependant de fortes disparités locales. Ainsi, dans un contexte d'augmentation et de vieillissement de la population, et en conséquence d'une demande de soins en forte croissance, **la démographie médicale est considérée comme préoccupante** par l'Union Régionale des Caisses d'Assurance Maladie sur une bonne partie du territoire du Pays.

En outre, des carences se font sentir en matière de soins spécialisés : ophtalmologie, gynécologie, pédiatrie, ORL , psychiatrie, cardiologie ; ainsi que de prise en charge des enfants, adolescents, toxicomanes et personnes handicapées.

### Zones déficitaires et à surveiller. Source MRS



### Implantation des médecins et pharmacies



### 3.3. LES PERSONNES AGEES

Les personnes âgées de 75 ans et plus sont environ 6 000 sur le Pays. Leur nombre est amené à augmenter régulièrement, entraînant bien sûr une forte augmentation des besoins en structures d'accueil, services de santé et maintien à domicile.

Structures d'accueil pour personnes âgées présentes sur le Pays<sup>5</sup> :

- Hôpitaux de Pithiviers et de Beaune-la-Rolande
- Maisons de retraite de Puiseaux, Malesherbes
- Maison de retraite médicalisée d'Ourtville
- Foyer logement - maison de retraite médicalisée de Bellegarde
- Foyer - restaurant de Pithiviers pour les habitants de Pithiviers, Dadonville et Bondaroy, géré par le CCAS de Pithiviers

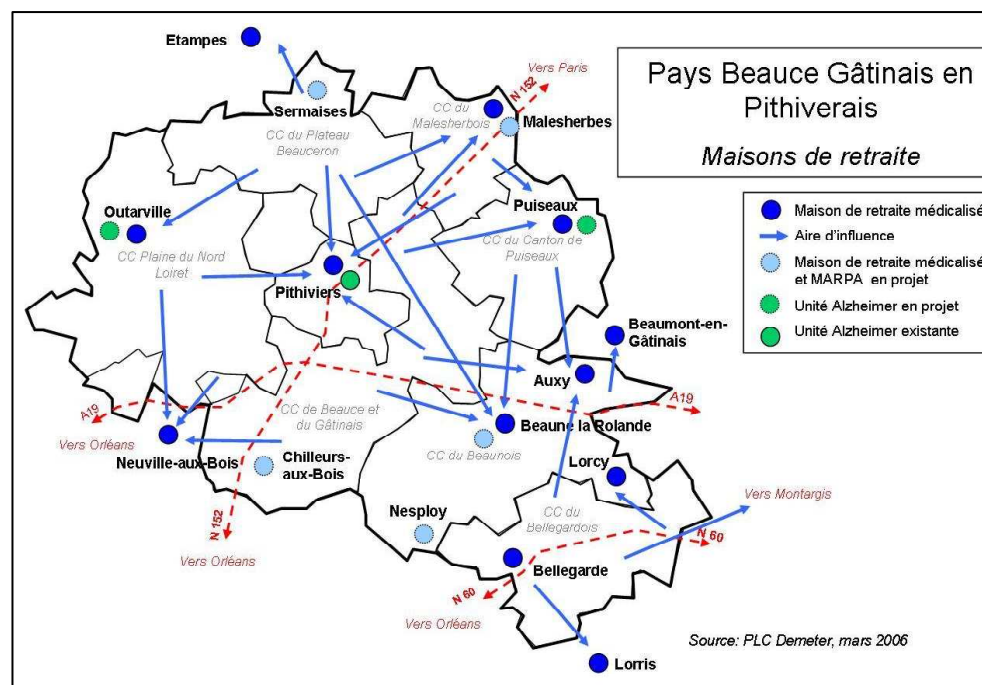
Ces structures sont confrontées à d'importantes listes d'attente, ce qui témoigne de l'insuffisance des capacités d'accueil. Une part des personnes âgées qui résident sur le Pays doivent se diriger vers des structures extérieures pour trouver une réponse à leurs besoins.

Des structures d'accueil pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer existent, mais ne semblent pas en mesure de répondre à la demande prévisible.

Par ailleurs, la prise en charge psychiatrique des personnes âgées fait défaut.

Plusieurs projets de structures d'accueil pour les personnes âgées sont à l'étude ou en cours de réalisation :

- MARPA à Nesploy et à Beaune-la-Rolande
- Maison de retraite médicalisée à Malesherbes
- Projets à Sermaises et Chilleurs, qui ont déjà plus de demandes que de places prévues.



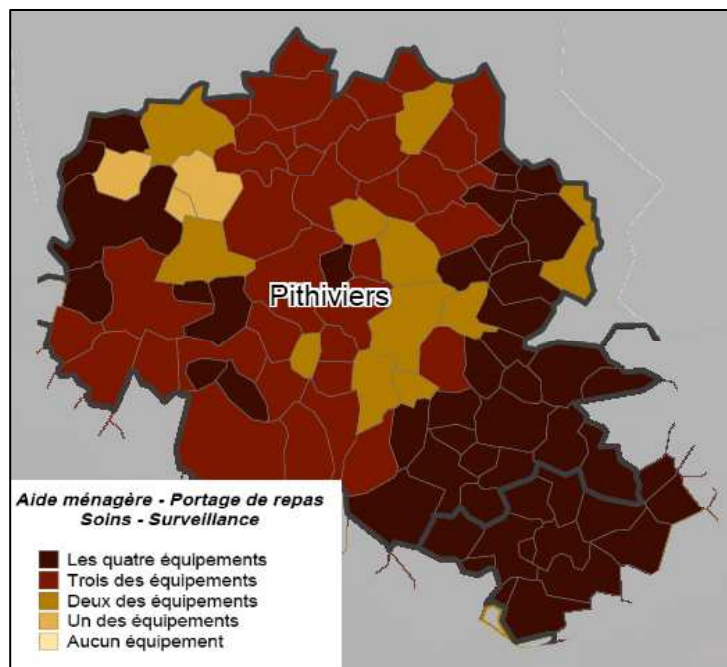
<sup>5</sup> source : Schéma de services du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais. Demeter 2005

### Maisons de retraite

Globalement, les capacités en place ne sont pas à la hauteur des besoins. Les tarifs pratiqués sont également un obstacle pour l'accueil des personnes âgées aux revenus modestes.

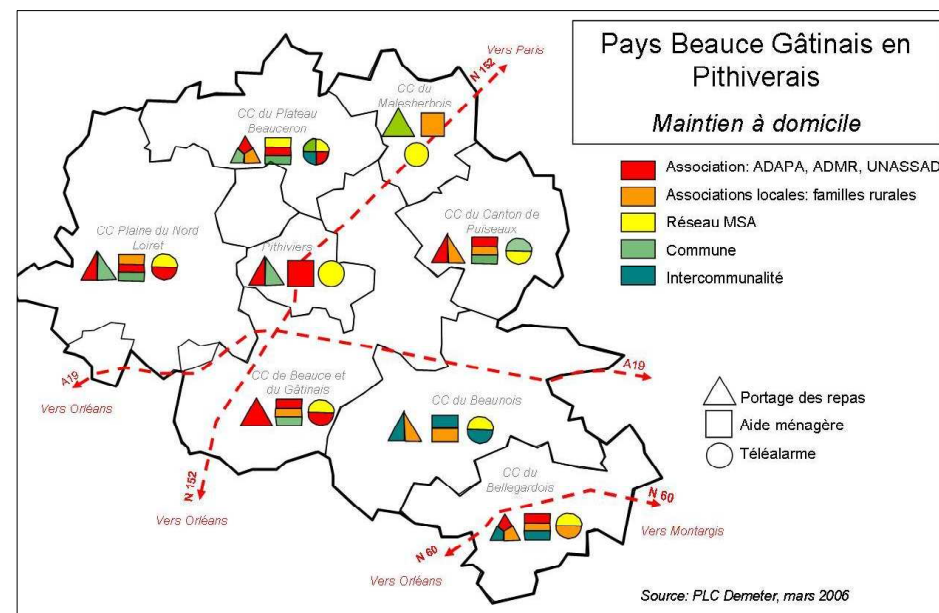
**Les services de maintien à domicile** sont encore inégalement répartis sur le territoire. Au delà de la classique distinction entre les milieux urbain et rural, la partie Est du Pays apparaît globalement mieux couverte.

### Services de maintien à domicile



Source : INSEE. Inventaire communal 1998

Ces prestations sont apportées conjointement par des services municipaux (notamment en matière de portage des repas, aides ménagères et téléalarme), intercommunaux, et par un tissu associatif actif (ADAPA, ADMR, Familles Rurales, MSA). Cependant, la coordination entre ces différents intervenants apparaît à améliorer pour assurer une couverture plus homogène du territoire.



### Prestataires de services de maintien à domicile



L'amélioration du maintien à domicile des personnes âgées nécessite également une amélioration de la desserte par les transports en commun. Plusieurs initiatives récentes vont en ce sens, à l'échelle départementale avec le service de transport à la demande mis en place par le Conseil Général, intercommunale ou locale (véhicule et agent dédiés à Pithiviers - Pithiviers le Viel par exemple).

La desserte insuffisante de certaines parties du territoire par les commerces ambulants (boulangers, bouchers etc) peut également constituer un obstacle au maintien à domicile.

**Un important travail d'adaptation des logements occupés par des personnes âgées reste à accomplir** pour favoriser leur maintien à domicile. Sur la zone d'emploi de Pithiviers, environ 3 500 personnes âgées de plus de 75 ans sont propriétaires-occupants de leur logement. Parmi elles, environ 700 disposent de très faibles ressources (insuffisantes pour engager des travaux d'adaptation) qui les rendent éligibles aux aides « propriétaires-occupants très sociaux » de l'ANAH<sup>6</sup>. Le bilan des initiatives en direction de ces personnes (Opérations Programmées et PIG) fait ressortir la nécessité d'un important travail d'animation pour obtenir des résultats significatifs

---

<sup>6</sup> source : ANAH : Atlas de l'habitat privé. Données FILOCOM 2005. Le plafond de ressources PO-TSO est de 6 591 € par an pour une personne seule.



### 3.4. LA PETITE ENFANCE, L'ENFANCE, LA JEUNESSE

Rappel : la part des jeunes de 0 à 19 ans représente 25% de la population du Pays. Elle augmente, notamment sous l'effet des mouvements migratoires.

La situation du Pays en frange francilienne crée des situations particulières :

- Les parents travaillent souvent loin de leur domicile. Ces navettes domiciles-travail entraînent des besoins de garde d'enfants et de prise en charge hors des temps scolaires, et parfois une fragilité particulière de la relation parents - enfants.
- La pénurie de transports collectifs pénalise les parents mais également les jeunes eux-mêmes.
- Certains jeunes nouvellement arrivés peuvent rencontrer des difficultés d'intégration sociale.

Une diversité d'aides existent pour compenser ces difficultés, et notamment :

- L'aide à la parentalité
- La veille éducative et l'accompagnement scolaire dans le cadre du CUCS de l'agglomération de Pithiviers
- La prévention éducative et autres actions de prévention spécialisée mises en place par le Conseil Général.

Cependant, localement, des lieux adaptés à l'accueil, à l'écoute et l'accompagnement des enfants et des parents demeurent nécessaires.

#### 3.4.1. La petite enfance

Les enfants de 0 à 4 ans sont environ 3500 sur le Pays.

Le taux de scolarisation des enfants de moins de 3 ans est faible : 17,3% dans le bassin de Pithiviers, contre 18% dans le Loiret et 28,3% en Eure et Loir.<sup>7</sup>

Pourtant, les structures et services d'accueil demeurent de capacités insuffisantes, et inégalement réparties sur le Pays. Il existe en effet :

4 haltes-garderies, à Pithiviers (15 places), Malesherbes (16 places), Puiseaux (15 places) et Beaune-la-Rolande (12 places)  
2 crèches familiales municipales, à Pithiviers (15 assistantes maternelles), et Malesherbes (20 assistantes maternelles)  
3 Relais Assistantes Maternelles (RAM), à Puiseaux, Beaune-la-Rolande et Pithiviers  
1 halte-garderie itinérante sur la Communauté de Communes de Beauce et du Gâtinais.

L'enquête auprès des élus et de la population a mis en évidence les limites de l'offre d'équipements et de services en place. 46 % des personnes interrogées ont estimé qu'elle était insuffisante. Les besoins suivants ont été identifiés:

<sup>7</sup> source : Schéma de service. Demeter 2005

- pour la Communauté de Communes de Beauce et Gâtinais : une halte-garderie permanente, une crèche, davantage d'assistantes maternelles ;
- pour la Communauté du Bellegardois: une crèche ou une halte-garderie ;
- pour la Communauté du Malesherbois : création d'une Maison de l'Enfance ; augmentation de la capacité d'accueil en crèche et halte-garderie ;
- pour la Communauté de Communes du Plateau Beauceron : un Relais Assistantes Maternelles
- pour la Communauté de Communes de la Plaine Nord Loiret : une crèche ou une halte-garderie (éventuellement itinérante), davantage d'assistantes maternelles ;
- pour la commune de Crottes-en-Pithiverais : davantage d'assistantes maternelles.

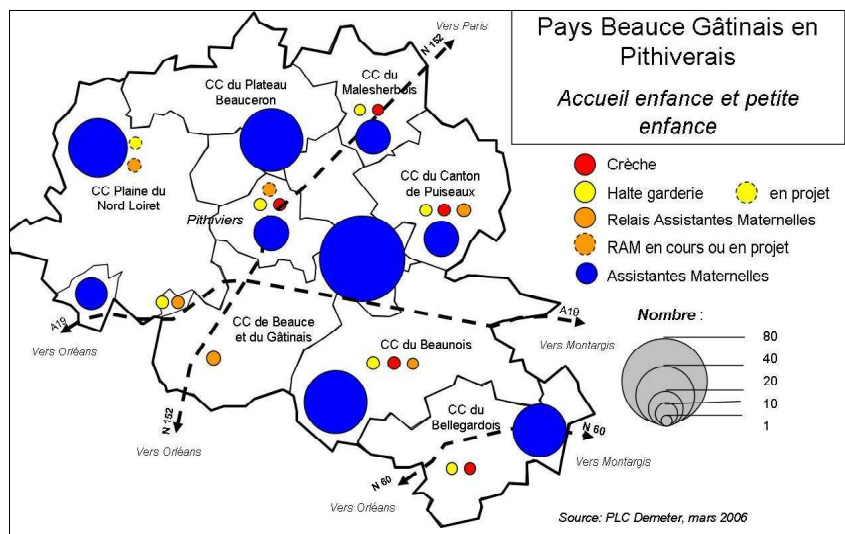
### 3.4.2. L'enfance

La tranche des 4-12 ans compte environ 4 000 enfants.

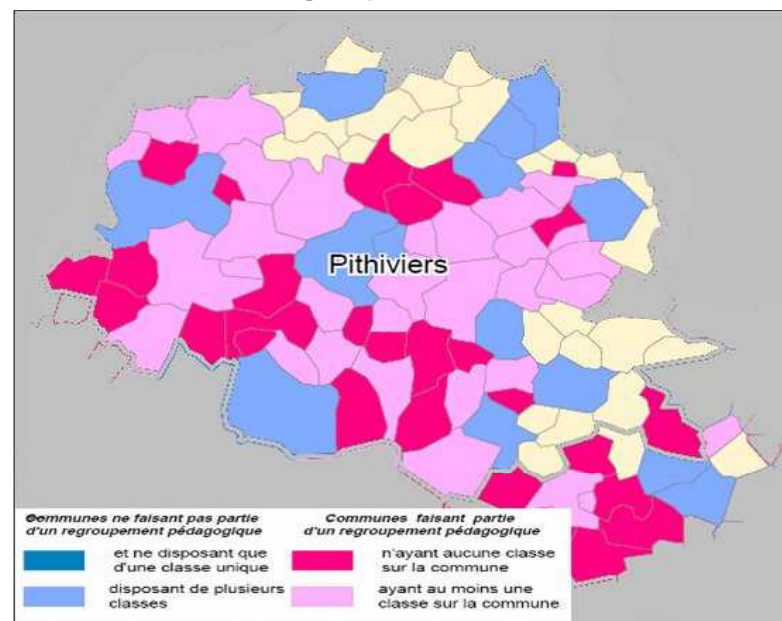
Les écoles sont organisées à l'échelle intercommunale selon une organisation de regroupement ancienne (les SIRIS). Une majorité des communes fait partie d'un regroupement pédagogique, dont les contours ne correspondent pas au découpage des intercommunalités (Cf carte page suivante). Une confusion s'opère parfois au croisement des compétences entre intercommunalités et regroupements scolaires.

Les cantines et garderies sont le plus souvent portées par les regroupements.

#### Accueil enfance et petite enfance

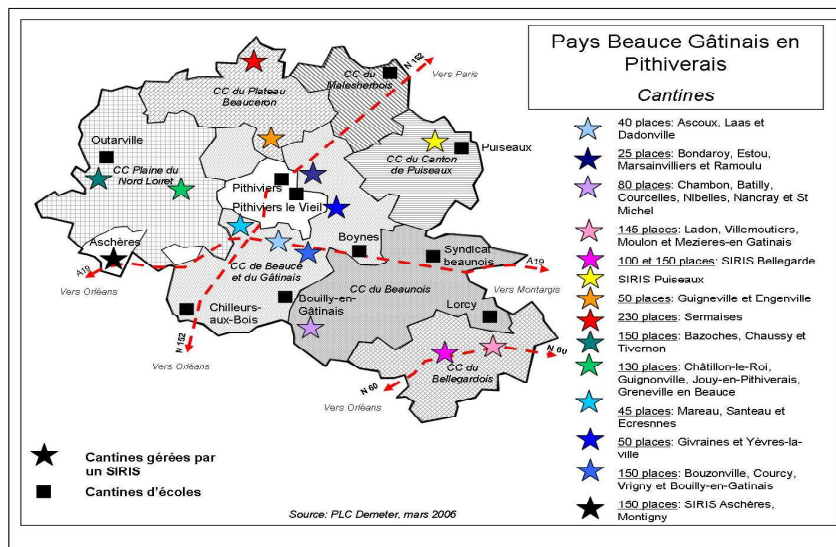


#### Regroupements scolaires



L'aide aux devoirs, le suivi et l'accompagnement scolaire sont inégalement développés, appuyés sur le bénévolat, et font l'objet de demandes importantes.

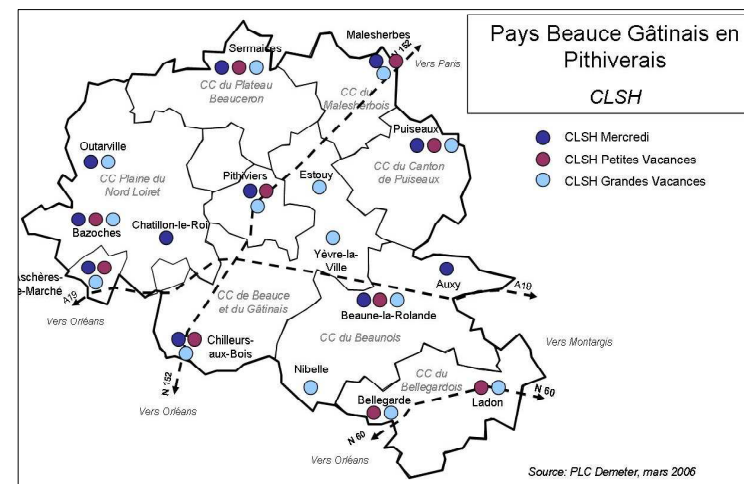
### Cantines scolaires



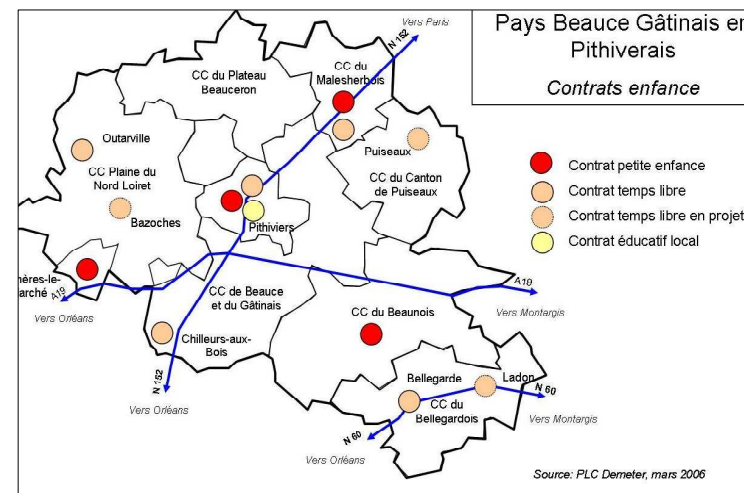
Les équipements extrascolaires ne répondent pas suffisamment aux attentes. Les CLSH (centres de loisirs sans hébergement) sont nombreux (Aschères le Marché, Beauce-la-Rolande, Bellegarde, Bazoches-les-Gallerandes, Chilleurs-aux-bois, Malesherbes, Nibelles, Neuville-aux-bois, Outarville, Pithiviers, Pithiviers-le-Vieil), mais encore insuffisants en termes de répartition sur le Pays et sur les différentes périodes. Les équipements sportifs sont souvent saturés, car ils sont utilisés par les scolaires et les non-scolaires.

Des contrats enfance passés avec la CAF permettent d'assurer des permanences en divers points du territoire.

### Centres de loisirs sans hébergement



### Contrats enfance



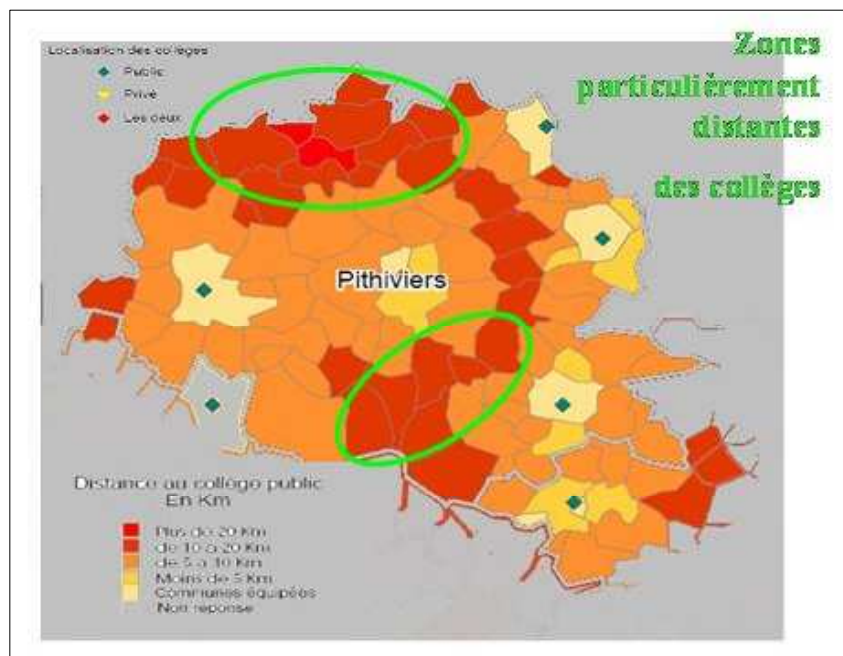
### 3.4.3. La jeunesse

Sur le Pays, les jeunes de 15-19 ans sont environ 8 000, et les 20-24 ans environ 3 000.

**Les établissements scolaires sont en nombre insuffisant.**

Il existe un collège par canton. L'établissement le plus important (1 000 élèves) se situe à Pithiviers. La construction d'un second collège y est prévue.

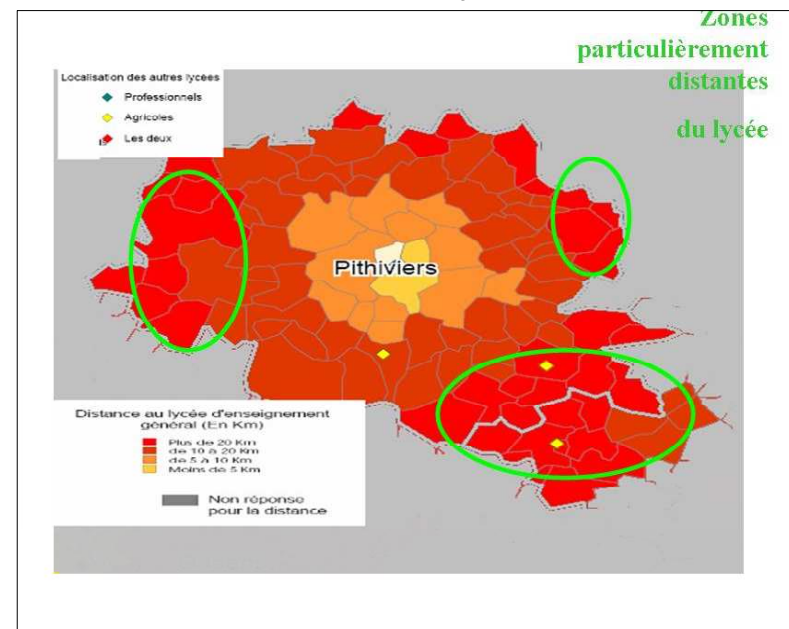
#### .Zones distantes des collèges



Le Pays dispose de quatre lycées, dont 3 publics et un privé, de plus faible capacité :

- Lycée d'enseignement général et technologique public à Pithiviers (Duhamel du Monceau) ;
- Lycée d'enseignement professionnel et technique public à Pithiviers (Jean de la Taille) ;
- Lycée professionnel agricole, horticole et forestier public à Beaune-la-Rolande ;
- Lycée d'enseignement professionnel et technique privé, à Pithiviers également (Blanche de Castille)

#### Zones distantes des lycées



Les cartes ci-dessus font apparaître les zones, principalement en périphérie du Pays, et pour les lycées en partie centrale, distantes de plus de 20 km des établissements scolaires publics.



Un nombre important de jeunes sont scolarisés dans des établissements (collèges et lycées) situés à l'extérieur du Pays.

**L'offre de formation post-bac est très réduite** ; elle se limite à un BTS « force de vente » suivi par une douzaine d'étudiants au Lycée professionnel Jean de la Taille à Pithiviers. Les jeunes qui souhaitent poursuivre leurs études sont dans l'obligation de quitter le Pays, pour l'agglomération orléanaise le plus souvent, et dans une moindre mesure l'agglomération parisienne.

Ce qui renvoie encore sur la question des transports collectifs.

En conséquence, la part des bacheliers et étudiants est sur le Pays plus faible qu'en moyenne nationale : 17% contre 29%<sup>8</sup>, et le niveau moyen de formation relativement faible.

### **Un déficit existe également en matière de formation professionnelle et d'apprentissage.**

Sur le territoire du Pays, de nombreux jeunes sont en difficultés scolaires, et vivent des parcours d'insertion chaotiques. Le taux de chômage des jeunes est important, et leur mobilité faible. **La précarité, la désinsertion sociale sont une réalité pour de nombreux jeunes du Pays.** Ponctuellement, quelques situations de délinquance et pré-délinquance sont constatées.

Sur l'arrondissement de Pithiviers intervient une Mission Locale, qui développe le suivi individualisé des jeunes. Le Pays est également couvert par deux PIJ (Points d'Information Jeunesse).

Celui de Pithiviers, ouvert 5 jours par semaine, propose trois services principaux : un espace logement (antenne du CLLAJ 45), un accès gratuit à internet, et une assistance au montage de projet. Celui de Malesherbes est également ouvert 5 jours par semaine ; il propose principalement des services d'aide à la recherche de stages et d'apprentissage et à la rédaction de CV et lettres de motivation.

Une proportion importante des jeunes en insertion, et à faible ressource, rencontre des difficultés de logement.

---

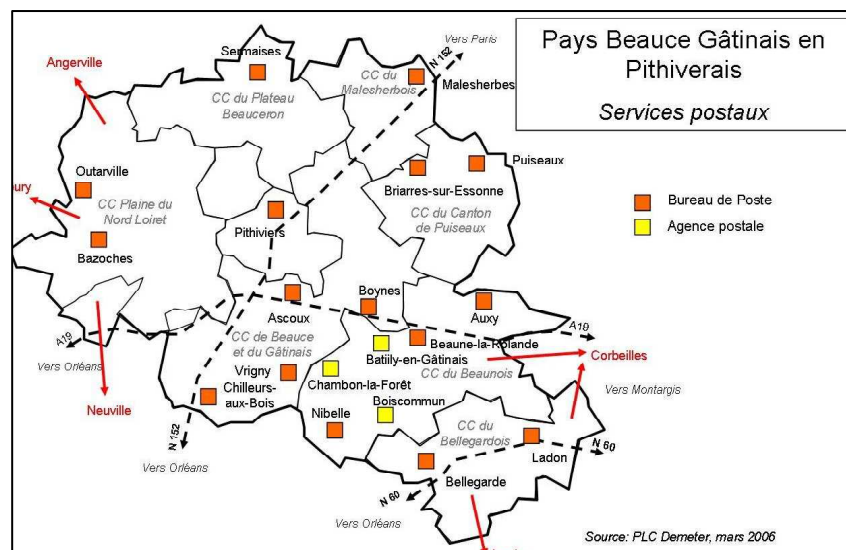
<sup>8</sup> source : CCI du Loiret

### 3.5. SERVICES POSTAUX ET DE TELECOMMUNICATIONS

La Poste assure une présence répartie sur le territoire, avec 16 bureaux de poste et 3 agences postales.

La couverture ADSL du territoire, ainsi que la couverture radio et téléphonie mobile sont en voie d'amélioration.

#### Services postaux



Conformément à la tendance nationale, les plus petits bureaux sont menacés de fermeture alors qu'ils jouent un rôle social et de proximité important. Des inquiétudes émergent notamment concernant les sites d'Escrennes, Chilleurs et Bazoche.



### 3.6. CULTURE ET LOISIRS

Orléans demeure le pôle de référence en la matière, avec une offre importante et de qualité. Sur le Pays, l'offre est assez fortement concentrée sur l'agglomération de Pithiviers, qui dispose (ou devrait disposer dans un proche avenir) :

- de la seule médiathèque du Pays
- d'un musée municipal d'art et d'histoire développé et réhabilité
- du seul cinéma, le Mail, dans un rayon de 30 à 40 km
- d'une salle de spectacle réhabilitée, le Théâtre du Donjon
- de la proximité de la zone de loisirs de Bellébat (Musée des Transports de Pithiviers)
- de l'offre culturelle et touristique de Yèvre-le-Châtel, (classé parmi les « plus beaux villages de France ») comprenant le village, la forteresse et sa future salle d'exposition, ainsi que des lieux d'animation privés
- du site archéologique et du musée de Pithiviers le Viel

Certains de ces équipements seront amenés à jouer un rôle de tête de réseau pour l'ensemble du Pays, et notamment :

- la médiathèque et les autres bibliothèques municipales
- le musée municipal avec les autres sites et les collections archéologiques, comme Pithiviers-le-Viel et Outarville
- Bellébat et les autres lieux traitant du monde rural, comme le musée du Safran, la maison du père Mousset, le Moulin de Chatillon, le musée Saint Sauveur.

Le diagnostic culturel réalisé en 2005<sup>9</sup> a cité en priorités :

- la réalisation d'un pôle de création et de diffusion de spectacles de qualité, en direction notamment des publics jeunes.
- la mise en place d'un label « Jeunesse et culture en Beauce-Gâtinais », en partenariat avec le corps enseignant
- le renforcement du réseau des bibliothèques
- la mise en place d'un volet « futur, agriculture et développement durable » ainsi qu'un volet « création artistique » à la Route du Blé
- l'aménagement d'une résidence d'artistes sur le territoire autour d'une thématique « Art, nature, agriculture et environnement »
- une Aire Plastique sur l'autoroute A 19 à Auxy, avec ateliers interactifs de sensibilisation, lieux d'exposition et diffusion de documents pédagogiques
- la mise en place d'une programmation valorisant l'identité du pays
- la valorisation concertée des lieux patrimoniaux
- le développement de la communication touristique
- la mise en place d'un parc de loisirs et de culture à Bellébat

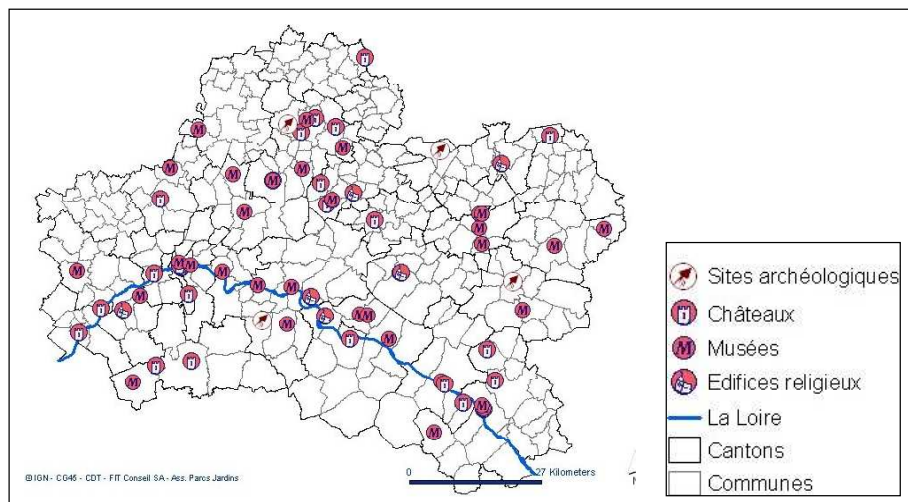
Le programme Leader+, auquel participe le Pays, élargit ses perspectives de développement culturel, autour de deux entités géographiques: la Beauce et le Gâtinais. Il prévoit la mise en place d'une charte, d'un observatoire, de résidences d'artistes... et diverses mesures favorisant l'accès de la jeunesse à la culture.

<sup>9</sup> source : diagnostic territorial et stratégie de développement culturel et touristique -Arc Essor - AD&D 2005

### 3.7. LE TOURISME

Le Pays dispose de ressources touristiques nombreuses et variées : sites naturels, patrimoine bâti de qualité<sup>10</sup>, nombreux monuments historiques<sup>11</sup>, riches traditions. La proximité de l'agglomération parisienne est une opportunité pour le développement d'un tourisme de court séjour.

#### Sites historiques dans le Loiret



Cependant, le tourisme n'y est pas très développé. Le patrimoine est encore peu connu.

Sites et monuments les plus visités du Pays<sup>12</sup> :

- Château de Chamerolles - Chilleurs aux Bois : 39 625 visites
- Château de Yèvre le Châtel : 10 131
- Pithiviers – Musée des transports : 6 769
- Château de Malesherbes
- Boynes – Musée du safran
- Nibelle- Musée Saint-Sauveur
- Pithiviers - Musée municipal
- Tivernon – ferme Beauceronne
- Vriigny – La Maison du Père Mousset
- Château de Bondaroy
- Crypte de la Collégiale de Pithiviers
- Château de Denainvilliers - Dadonville
- Château de la Luzerne - Chambon la Forêt
- Château du Duc d'Antin - Bellegarde
- Château du Hallier - Nibelle
- Eglise Notre-Dame de Boiscommun
- Musée "Le Masque en Liberté" - Nibelle
- Musée Beauceron du Grand Bréau - Tivernon
- Site gallo-romain de Pithiviers-le-Viel

<sup>10</sup> Exemple d'architecture vernaculaire intéressante, Yèvre-le-Chatel bénéficie du label des « Plus beaux villages de France ».

<sup>11</sup> 24 édifices classés monuments historiques, dont la moitié d'édifices religieux.

<sup>12</sup> : source : Enquête DT/INSEE/CRT 2005



Le Pays présente un déficit de structures d'accueil (hôtellerie traditionnelle, gîtes...). Il ne compte que 8 hôtels, soit 5% de l'offre du Loiret ; 10 camping (18% de l'offre), 27 gîtes ruraux (13 % de l'offre), 23 chambres d'hôtes (12%), et 3 meublés touristiques.

### Hôtels et camping

	Pays	ensemble Pays région	Région
nb chambres hôtel	153	8 071	19 765
nb nuitées hôtel printemps-été 2004	21 165	1 381 274	3 831 771
% remplissage printemps -été 2004	58,1%	55,4%	62,9%
nb nuitées hôtel automne-hiver 2004	15 659	636 669	2 231 835
% remplissage automne-hiver 2004	51,4%	35,0%	45,3%
nb places camping	290	17 328	18 865
nb lits résid second yc gîtes	18 520	413 805	441 960
nb lits auberge jeunesse	0	411	1 012

source: base données Pays INSEE 2005

Le nombre de nuitées était en 1999 le plus faible de l'ensemble des Pays du département. La part des nuitées étrangères est également faible (14%) et en dessous des moyennes régionales.

### Nombre et répartition des nuitées par pays en 1999

Pays	nb nuitées	%
Orléanais	1 001 868	69%
Sologne	129 237	9%
Giennois	97 770	7%
Beauce et Loire	72 463	5%
Loire et Forêt	56 872	4%
Gâtinais	58 375	4%
Pithiverais	35 840	2%

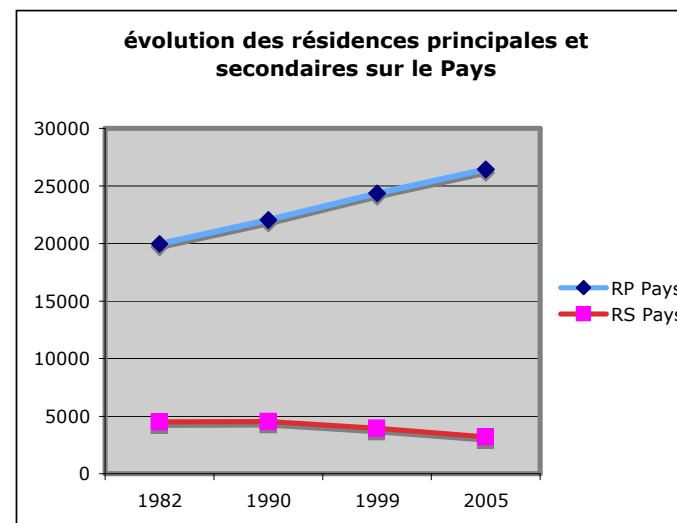
source : CDT 45, Charte de développement du Pays

Les taux d'occupation, par contre, ainsi que la durée moyenne des séjours (1,9 jours) se situent au dessus des moyennes.

Le tourisme présente également **un déficit de promotion et d'organisation**. L'offre touristique est peu visible, tant chez les visiteurs originaires de l'agglomération parisienne, orléanaise que de l'étranger.

**Le nombre de résidences secondaires est en baisse** depuis le début des années 1990. A l'époque, le Pays comptait 4529 résidences secondaires. En 1999, elles étaient 3944<sup>13</sup>, et en 2005, 3208. C'est donc une diminution d'environ 1300 en 15 ans, le taux de résidences secondaires passant de 17 à 10%.

### Evolution des résidences principales et secondaires

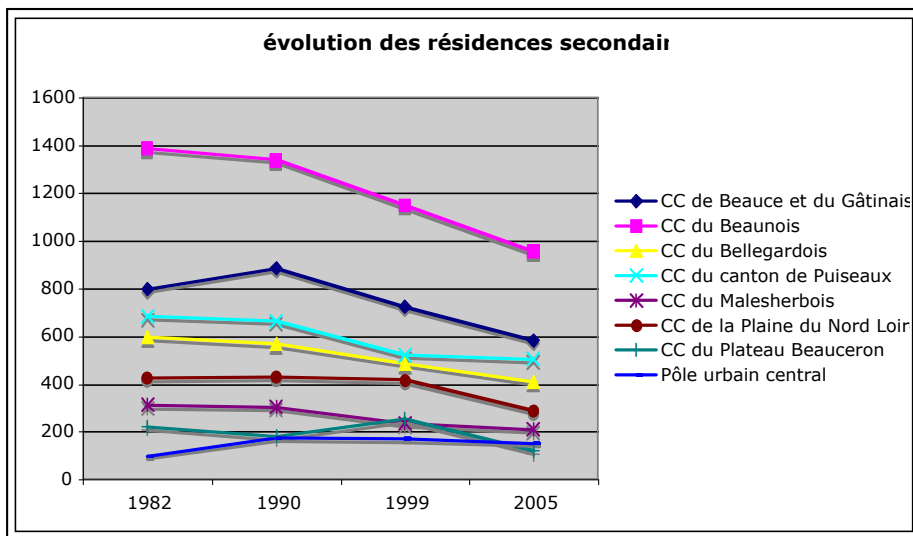


<sup>13</sup> sources : INSEE RGP 1990-1999, Filocom 2005



Cette diminution s'est faite principalement par transformation en résidences principales. Ce mouvement a touché l'ensemble des Communautés de Communes du Pays. Il est cependant plus marquée sur celles du Beunois (-380) et de Beauce et Gâtinais (-300).

### Evolution des résidences secondaires par EPCI



La Route du Blé est un des rares exemples de mise en valeur et de promotion collective du patrimoine. Créé à l'origine en Eure-et-Loir, ce circuit permet de visiter la Beauce sous différents aspects : patrimoine rural, sites et paysages, fonctionnement des exploitations agricoles, histoire locale, traditions et produits. Les acteurs locaux se sont mobilisés pour proposer un grand nombre de manifestations, et rendre accessible au grand public un parcours de découverte selon ces différentes thématiques.

Le diagnostic culturel réalisé sur le Pays<sup>14</sup> pointe deux facteurs limitants :

- une politique privilégiant les animations ponctuelles plutôt que les expositions saisonnières, contraignant et limitant la fréquentation ;
- une programmation orientée davantage sur le passé que sur le présent et le futur de la Beauce.

Il est donc proposé que la Route du Blé s'oriente vers la mise en place d'intérêts stables durant le temps d'une saison, comme des expositions longues, des visites d'entreprises, des parcours de terrain. Une synergie est également souhaitée avec l'aire plastique imaginée sur l'A19.

<sup>14</sup> diagnostic territorial et stratégie de développement culturel et touristique -Arc Essor - AD&D 2005