

Direction  
Départementale  
de l'Équipement  
d'Eure et Loir

Service  
Aménagement  
et Urbanisme

Bureau Urbanisme  
et Stratégie

# Observatoire habitat de l'Eure-et-Loir

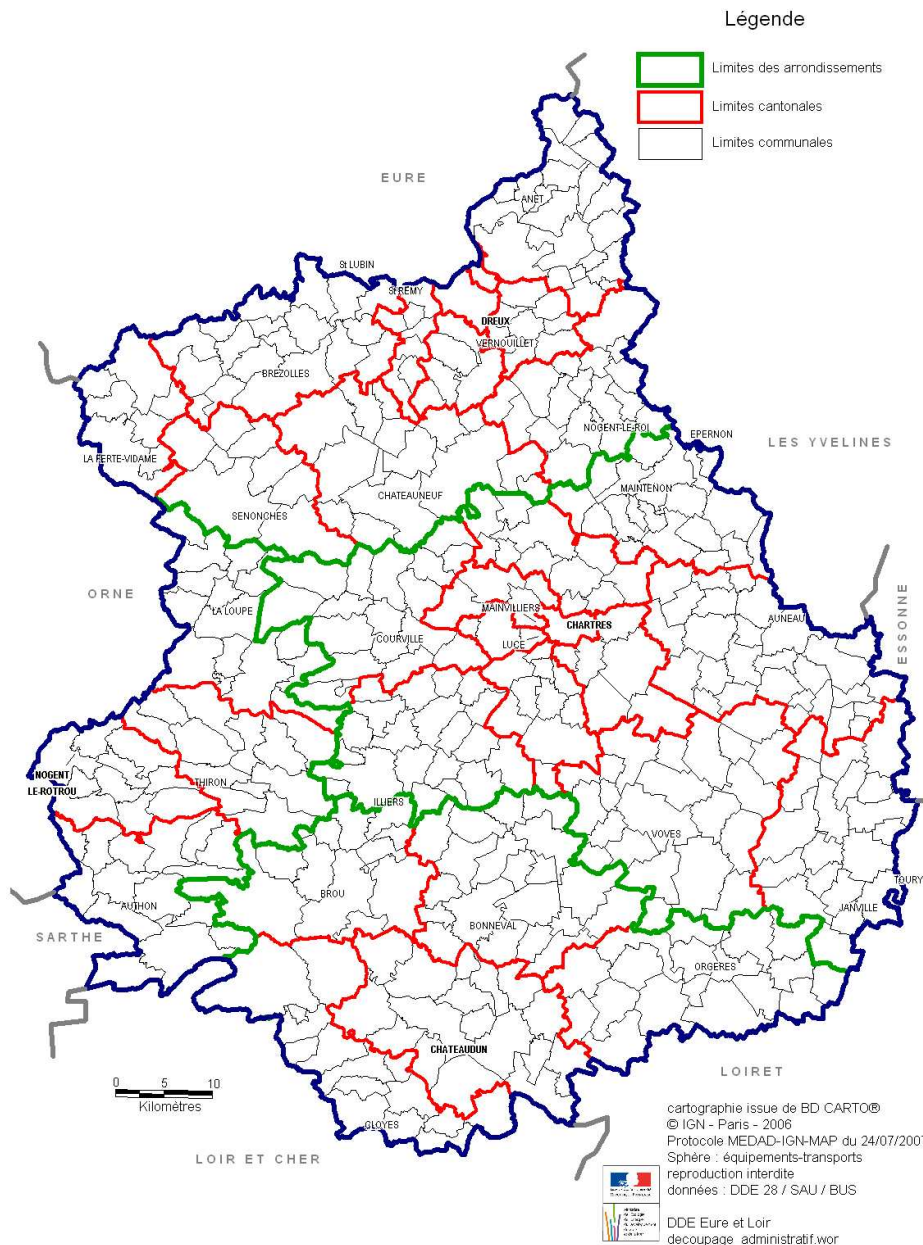
1er volet  
(chiffres clés INSEE : données 2006)

Année 2009





## DECOUPAGE ADMINISTRATIF DE L'EURE-ET-LOIR



Le département d'Eure-et-Loir est l'un des six départements formant la région Centre et son chef-lieu départemental est Chartres.

Le département s'étend au sud-ouest de l'agglomération parisienne et comprend plusieurs plateaux du Bassin parisien : au nord, le Thimerais ; à l'est, la Beauce ; au sud, le Dunois. Dans l'ouest du département, le relief s'élève et forme les collines du Perche, attenantes à la fois à la Normandie et aux Pays de la Loire. Le département a par ailleurs bénéficié de la création du Parc naturel régional du Perche. L'Eure et le Loir sont les principaux cours d'eau du département.

La forêt, avec près de 72000 hectares, est également présente à Senonches et à Dreux qui abritent les massifs les plus importants. La vallée de l'Eure constitue également une trame verte et boisée qui contraste avec le plateau beauceron attenant. L'Eure-et-Loir est limitrophe des départements du Loir-et-Cher, du Loiret, de l'Essonne, des Yvelines, de l'Eure, de l'Orne et de la Sarthe.

Enfin le département compte 403 communes qui sont sous la responsabilité administrative des préfetures de Chartres et des sous-préfetures de Dreux, Châteaudun et Nogent-le-Rotrou.

# Sommaire

Préambule.....	5 - 6
----------------	-------

## 1. Les données de cadrage .....7 - 18

A. Le dynamisme démographique et économique.....	7 - 14
--	--------

B. Le contexte géopolitique.....	15 - 18
----------------------------------	---------

## 2. Les ménages euréliens .....19 - 22

A. La composition des ménages.....	19
------------------------------------	----

B. Les familles monoparentales.....	20
-------------------------------------	----

C. Âge de la personne de référence.....	21 - 22
---	---------

## 3. Le parc de logements .....23 - 36

A. Le parc existant en chiffres.....	23 - 27
--------------------------------------	---------

B. Les résidences principales.....	28 - 32
------------------------------------	---------

C. Les résidences secondaires.....	33 - 34
------------------------------------	---------

D. Les logements vacants.....	35 - 36
-------------------------------	---------

# Préambule

## Présentation de la source

Le recensement de la population permet de connaître la population de la France, dans sa diversité et son évolution. Il fournit des statistiques sur les habitants et les logements, leur nombre ainsi que leurs caractéristiques : répartition par sexe et âge, professions exercées, conditions de logement, modes de transport, déplacements domicile-travail ou domicile-études, etc.

Aujourd'hui la société évolue rapidement et pour mieux comprendre ses mouvements, le recensement a changé de rythme : grâce à cette nouvelle méthode, des informations régulières et récentes seront produites chaque année.

Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année. Les communes de 10 000 habitants ou plus, réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements. En cumulant cinq enquêtes, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % environ de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte. Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données.

Les cinq premières enquêtes de recensement ont été réalisées de 2004 à 2008. Ainsi, à partir de fin 2008, il est possible d'élaborer puis de diffuser les résultats complets du recensement millésimé 2006, date du milieu de la période. Ensuite, chaque année, des résultats de recensement seront produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes : abandon des informations issues de l'enquête la plus ancienne et prise en compte de l'enquête nouvelle.

## Méthode

La DDE de l'Eure-et-Loir a donc décidé de lancer un observatoire de l'habitat visant la production d'éléments quantitatifs, qualitatifs et territorialisés sur le logement. Le préalable suivant a été posé : le support à créer sera un outil commun interservices et accessibles aux bailleurs sociaux et aux collectivités locales.

Cet outil vise un double objectif opérationnel :

- sensibiliser les bailleurs sociaux ainsi que les communes à l'intérêt d'un tel outil ;
- tester leur capacité technique et leur volonté politique à s'engager dans la démarche.

Cette première étape conclut à la possibilité de constituer une fois par an un fichier d'observation du logement alimenté **exclusivement** par les données fournies sur le site de l'INSEE et qui sont mises à jour annuellement.

## Résultats et apports

A chaque publication, une « photographie » de l'habitat en Eure-et-Loir est produite et communiquée. Elle propose une analyse départementale puis par territoire ; sa présentation est l'occasion d'un échange approfondi sur le sujet. Elle alimente une dynamique partenariale riche et productive entre l'Etat, les collectivités locales et les différents bailleurs du département.

## Les mises à jour

Les données INSEE exploitées par l'observatoire de l'habitat			
Produit	Thème	Zonage de diffusion	Actualisation
<b>Population</b>	Population légale	communes	1er janvier de chaque année
<b>Chiffres clés</b>	Évolution et structure de la population	communes de plus de 2000 habitants	3ème trimestre de chaque année
	Famille – situation matrimoniale		
	Emploi – population active		
	Logement		
<b>Tableaux détaillés</b>	Population	communes	3ème trimestre de chaque année
	Ménages		
	Familles		
	Activité des résidents		
	Emploi au lieu de travail		
	Logements		
Résidences principales			
<b>Données téléchargeables</b>	Population	communes	3ème trimestre de chaque année
	Ménages		
	Familles		
	Activité des résidents		
	Emploi au lieu de travail		
	Logements		
Résidences principales			
<b>Fichiers détails</b>	Logements et caractéristiques des ménages	communes	4ème trimestre de chaque année

disponible sur le site [www.INSEE.fr](http://www.INSEE.fr)

# 1. Les données de cadrage

## A. Le dynamisme démographique et économique

### L'Eure-et-Loir : un territoire attractif

#### Définition :

La **population** d'une commune comprend :

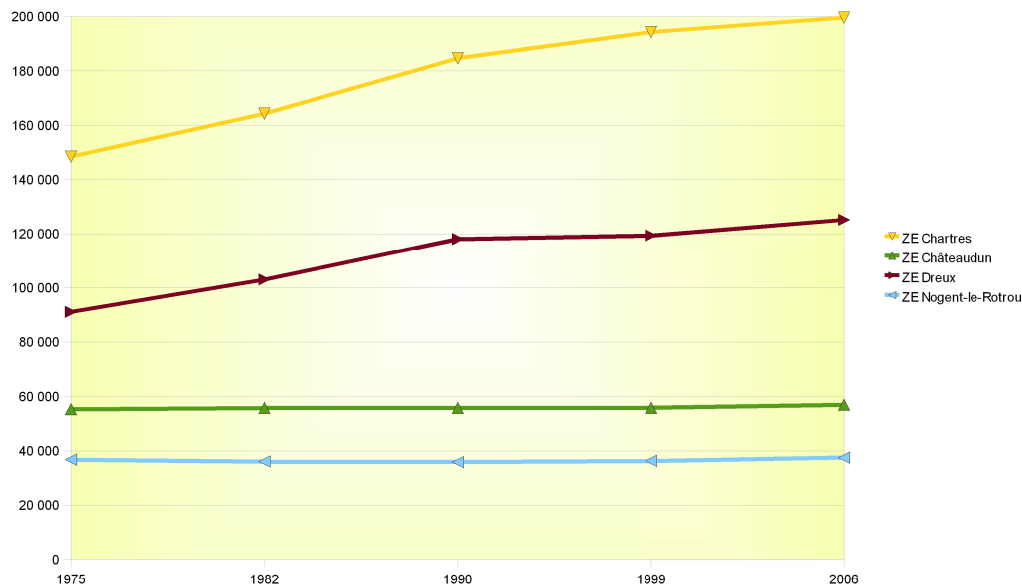
- la population des résidences principales ;
- la population des communautés de la commune ;
- les personnes sans abri ou vivant dans des habitations mobiles.

Évolution de la population depuis 1962

Années	Eure-et-Loir	Franges Franciliennes	ZE Chartres	ZE Châteaudun	ZE Dreux	ZE Nogent-le-Rotrou	Chartres Métropole	CA Dreux	Chartres	Châteaudun	Dreux	Nogent-le-Rotrou
1962	275 474	41 298	117 051	55 143	68 285	33 932	48 490	29 398	31 169	11 770	21 376	9 414
1968	300 356	43 484	129 191	55 973	78 509	35 489	59 039	39 481	34 214	14 401	29 368	11 557
1975	332 887	49 695	148 512	55 269	91 076	36 727	71 251	48 424	38 715	15 125	33 095	12 794
1982	360 661	60 292	164 344	55 734	103 062	36 000	76 017	52 205	36 775	15 281	33 047	12 427
1990	396 073	73 057	184 687	55 729	118 066	35 851	82 935	57 561	39 595	14 511	35 230	11 591
1999	407 665	80 562	194 340	55 830	119 381	36 250	84 792	54 387	40 361	14 543	31 849	11 524
2006	421 114	85 382	199 633	56 930	125 197	37 502	84 595	56 299	40 022	13 955	32 723	11 488

## Evolution de la population depuis 1975

sur les 4 Zones d'Emploi



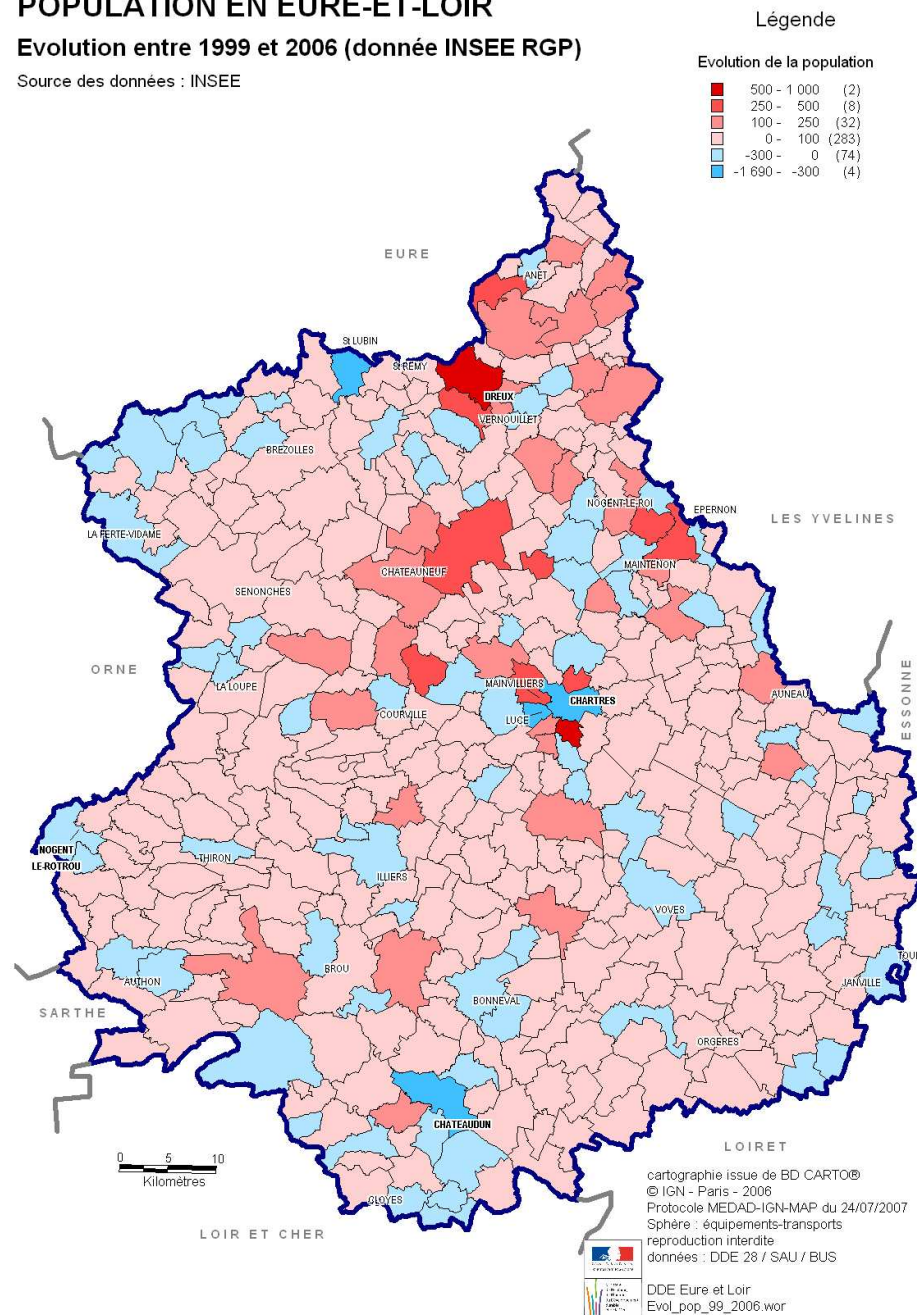
La population du département n'a eu de cesse d'augmenter depuis le recensement de 1962 (voir tableau de la page précédente). Cette augmentation n'est pas uniforme d'un territoire à l'autre : ainsi, sur le graphique ci-dessus, on voit que c'est la Zone d'Emploi de Chartres qui bénéficie de la plus forte hausse de population tandis que les Zones d'Emploi de Nogent-le-Rotrou et de Châteaudun, stagne.

En 2006, avec **421 114 habitants**, l'Eure-et-loir est le troisième département le plus peuplé de la région Centre. Entre 1999 et 2006, la population départementale a augmenté de **3,47%**, soit une croissance légèrement inférieure à celle observée au niveau national (+4,98%) mais supérieure à celle de la région Centre.

## POPULATION EN EURE-ET-LOIR

Evolution entre 1999 et 2006 (donnée INSEE RGP)

Source des données : INSEE

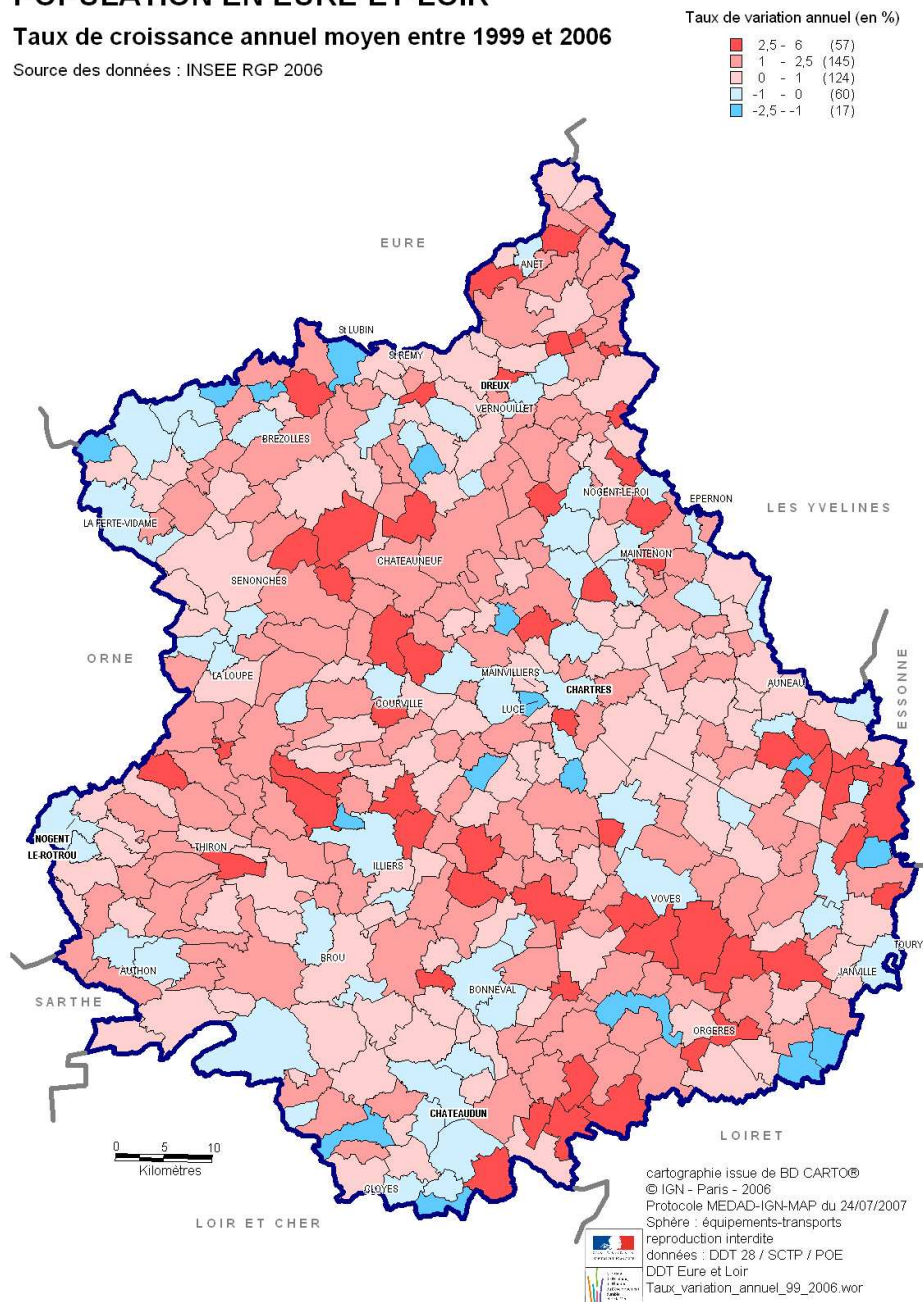




# POPULATION EN EURE-ET-LOIR

## Taux de croissance annuel moyen entre 1999 et 2006

Source des données : INSEE RGP 2006



La carte ci-contre montre que le dynamisme démographique est marqué sur tout le territoire puisque la population de tous les arrondissements a augmenté entre 1999 et 2006. Celui de Dreux a connu un bond de 4,89% (126 176 habitants), et l'arrondissement de Nogent-le-Rotrou une progression de 3,27% (37 323 habitants). Dans ceux de Chartres et de Châteaudun, la hausse est plus mesurée : +2,72% dans l'arrondissement chartrain (199 633 habitants) et +1,93% dans le Dunois (57 982 habitants).

Dans le reste du département, les principales villes connaissent des situations diverses. Alors que Dreux enregistre une croissance de sa population de 2,75% (après un recul entre 1990 et 1999), Chartres vit un très léger replis avec -0,58% (40 022 habitants), tout comme Châteaudun avec -0,73% (13 955 habitants) et Nogent-le-Rotrou quasiment stable avec un -0,17% (11 499 habitants). Mais l'attention se focalise sur Lucé, troisième ville du département, qui perd 9,55% de ses habitants (16 011 habitants).

On constate également cette croissance dans les communes de moyenne importance. En périphérie chartraine, si Mainvilliers (+3,12%), Luisant (+2,88%) et Lèves (+2,25%) sont en hausse, Champhol (+16,01%) et Barjouville (+15,8%) sont en forte progression. Le Coudray explose : +26,63% avec 3 652 habitants contre 2 884 en 1999. Aux portes de Dreux, Vernouillet progresse aussi avec +2,46% (11 779 habitants).

## Définition :

Le **solde migratoire** est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

Si on compare la carte du taux de croissance annuel moyen entre 1999 et 2006 avec la carte du taux de solde migratoire sur la même période, on constate que les communes impactées par l'arrivée d'une population nouvelle connaissent sensiblement la même augmentation pour leur taux de croissance annuel. On peut donc en déduire que pour ces communes, l'augmentation de la population est essentiellement due au solde migratoire (c'est surtout le cas pour le Perche et la Beauce).

En ce qui concerne les communes situées entre le territoire des franges franciliennes et une ligne Chartres-Dreux, le taux de solde migratoire est négatif avec que le taux de croissance annuel est positif. Par conséquent, on en déduit que la croissance de population est due au solde naturel ; ce qui s'explique par un indice de jeunesse élevé.

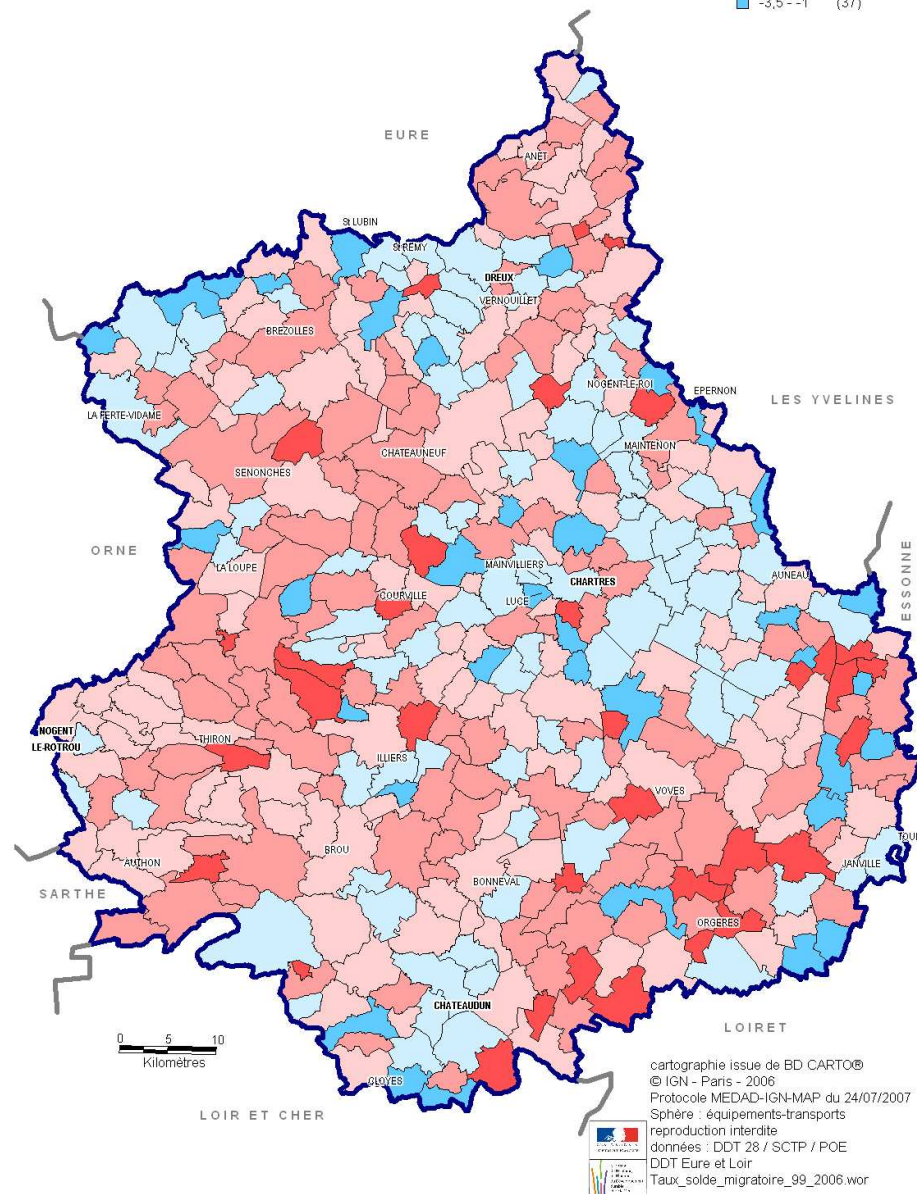
## POPULATION EN EURE-ET-LOIR

### Taux de solde migratoire entre 1999 et 2006

Source des données : INSEE RGP 2006

Taux de solde migratoire (en %)

■ 2,5 - 6	(33)
■ 1 - 2,5	(123)
■ 0 - 1	(119)
■ -1 - 0	(91)
■ -3,5 - -1	(37)



# Les ménages

## Définition :

Un ménage, au sens du recensement de la population, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

Eu égard à l'augmentation des besoins en logements, l'évolution du nombre de ménages est un indicateur qui semble plus pertinent que l'évolution démographique (chaque ménage ayant besoin d'une résidence principale pour se loger). Or, il s'avère que le nombre de ménages (+7,51 % entre 1999 et 2006) augmente plus vite que celui de la population (+3,47% entre 1999 et 2006).

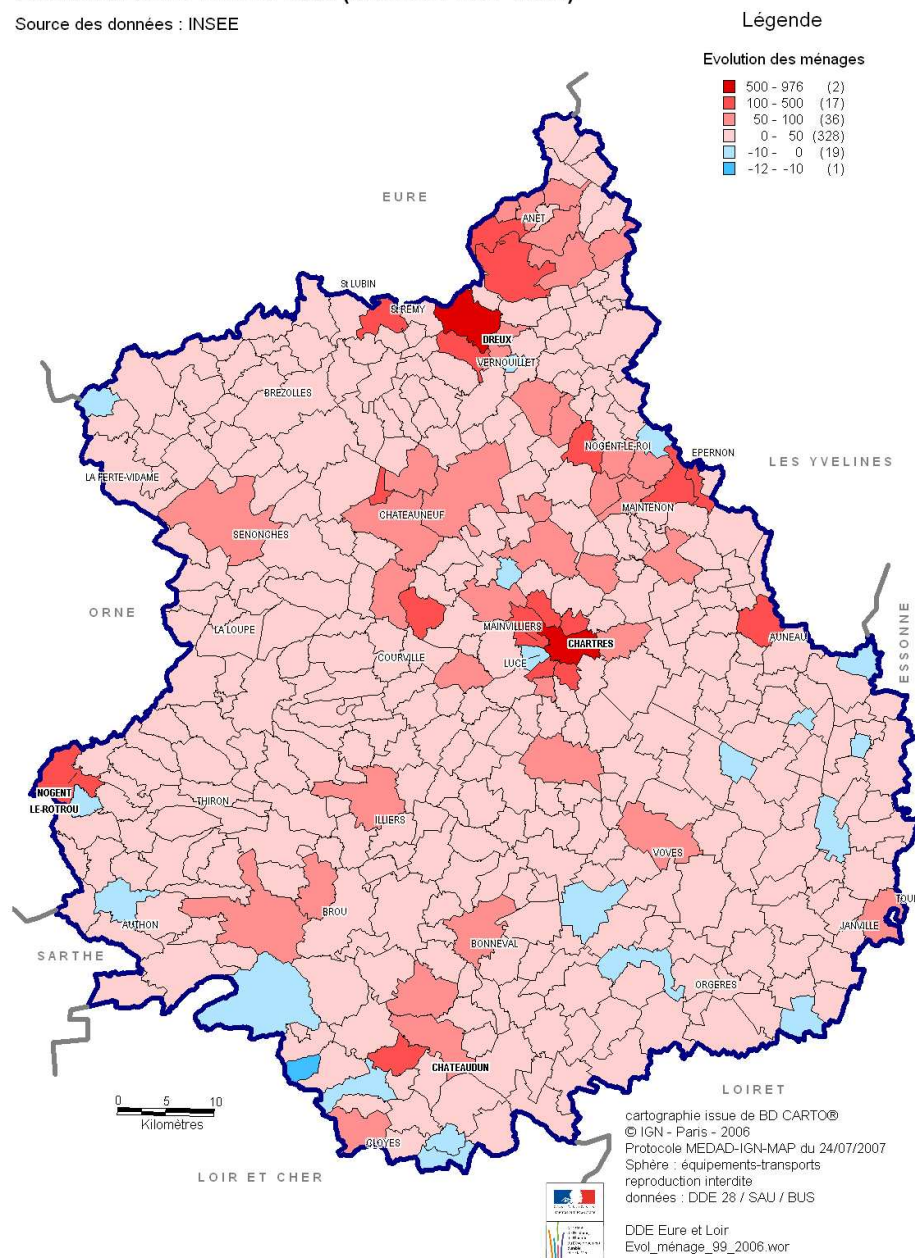
De ce fait, certaines villes en perte de population observent malgré tout une augmentation du nombre de ménages. C'est le cas de **Chartres, Châteaudun, Nogent-le-Rotrou, Bonneval, Voves, Courville-sur-Eure, Illiers-Combray et Thiron** entre autres.

Cette augmentation du nombre de ménages est liée à l'accentuation de plusieurs phénomènes sociologiques et démographiques parmi lesquels figurent le développement des décohabitations juvéniles, l'augmentation des familles monoparentales et des personnes vivant seules. Les modèles « traditionnels » des ménages semblent donc se diversifier. En conséquence, pour arriver simplement à stabiliser sa population, une commune doit pouvoir proposer plus de nouveaux logements.

## LES MENAGES EN EURE-ET-LOIR

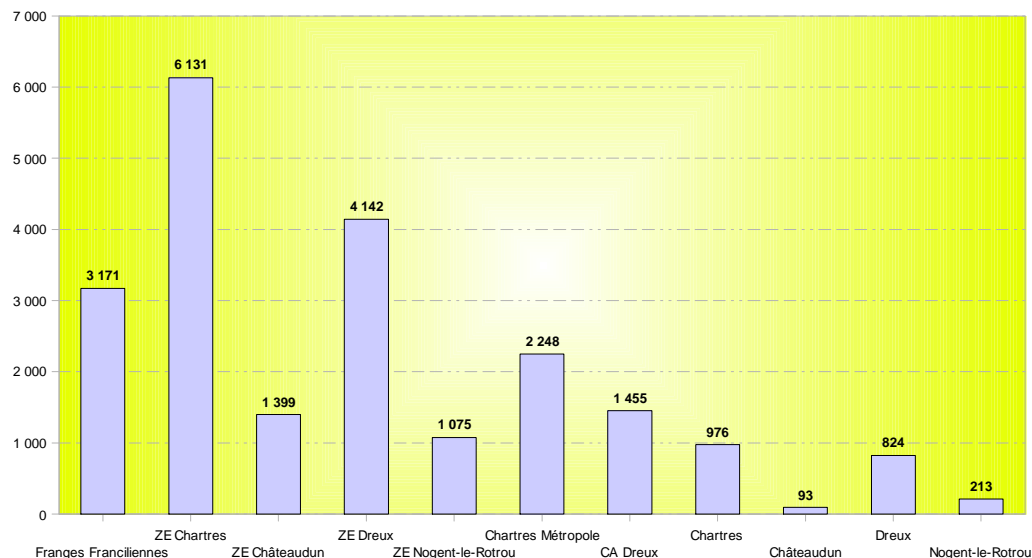
Evolution entre 1999 et 2006 (données RGP 2006)

Source des données : INSEE



## Evolution du nombre de ménages entre 1999 et 2006

Données : INSEE RGP 2006



Le graphique ci-contre nous montre l'évolution absolue du nombre de ménages entre 1999 et 2006. On constate alors que le territoire qui a le plus gagné de ménages est la **Zone d'Emploi de Chartres (+ 6 131 ménages)** suivi par celle de **Dreux (+ 4 142 ménages)** et des **franges franciliennes (+ 3 171 ménages)**.

En revanche si on s'intéresse à l'évolution relative, on note que les territoires des franges franciliennes et de la Zone d'Emploi de Dreux ont eu une augmentation plus importante que l'ensemble du département avec respectivement + 9,59% et + 8,72%. La Zone d'Emploi de Chartres se situe elle au niveau de l'augmentation départementale avec +7,51% (+7,50% pour l'Eure-et-Loir).

## Évolution de la taille des ménages depuis 1999

Années	Eure-et-Loir	Franges Franciliennes	ZE Chartres	ZE Châteaudun	ZE Dreux	ZE Nogent-le-Rotrou	Chartres Métropole	CA Dreux	Chartres	Châteaudun	Dreux	Nogent-le-Rotrou
1999	2,67	2,70	2,57	2,44	2,75	2,40	2,41	2,81	2,25	2,47	2,78	2,29
2006	2,47	2,58	2,44	2,35	2,64	2,32	2,26	2,70	2,12	2,34	2,66	2,19

Par ailleurs la multiplication des ménages de petite taille entraîne inévitablement une diminution de la taille moyenne des ménages (l'Eure-et-Loir n'échappe pas non plus à la tendance comme le montre le tableau ci-dessus). D'après l'INSEE, ce phénomène national s'accélère depuis quelques années (2,82 personnes en 1970, 2,7 en 1982 et 2,40 en 1999). En 2006, ce chiffre est descendu à 2,31. Toujours selon l'INSEE, en France 66% des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes, et selon ses prévisions, la taille des ménages se situerait entre 2,08 et 2,11 en 2020.

## Une population juvénile concentrée à l'Est du département

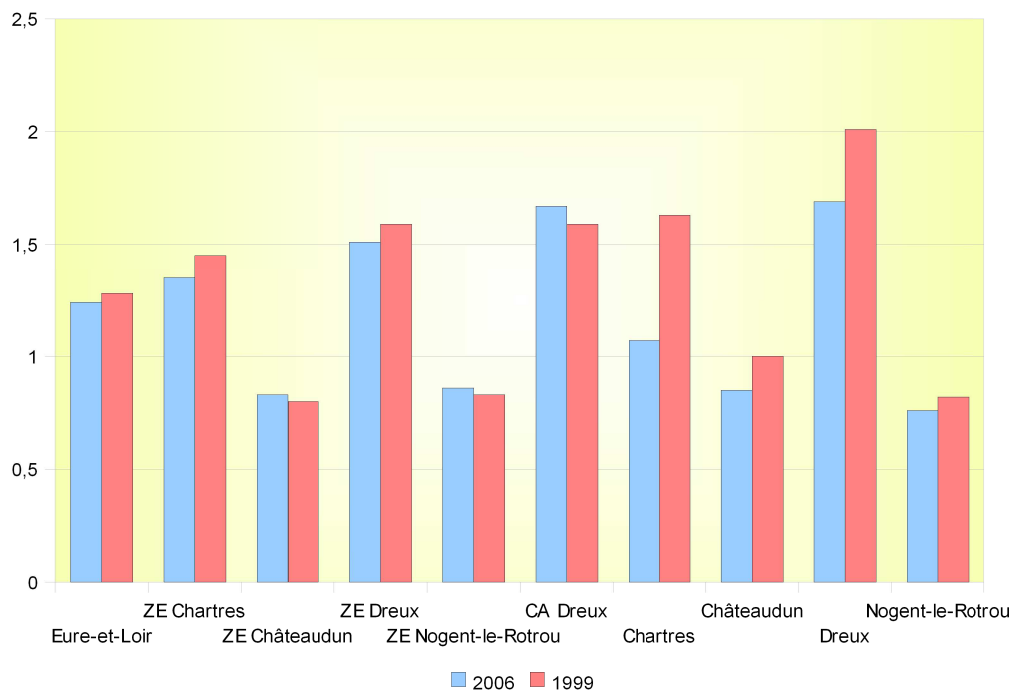
### Définition :

**Indice de jeunesse :** il traduit la part des 0 à 19 ans par rapport aux 60 ans et plus. Un indice de jeunesse inférieur à un traduit un vieillissement de la population.

L'indice de jeunesse en 2006

Années	Eure-et-Loir	Franges Franciliennes	ZE Chartres	ZE Châteaudun	ZE Dreux	ZE Nogent-le-Rotrou	Chartres Métropole	CA Dreux	Chartres	Châteaudun	Dreux	Nogent-le-Rotrou
2006	1,24	1,56	1,35	0,83	1,51	0,86	1,20	1,67	1,07	0,85	1,69	0,76

Evolution de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2006



En 1999, l'indice de jeunesse de l'Eure-et-Loir était de 1,28. Il est en 2006 de **1,24**. Cette baisse, même si elle semble dérisoire, traduit un vieillissement de la population entre les deux recensements et ce dans un contexte paradoxal puisque la population du département est relativement jeune.

En effet, selon le territoire d'étude, l'indice de jeunesse représente les valeurs suivantes (voir le tableau ci-dessus) :

Zone d'Emploi de Dreux : 1,51 (1,59 en 1999) dont 1,69 pour Dreux (2,01 en 1999)

Zone d'Emploi de Chartres : 1,35 (1,45 en 1999) dont 1,07 pour Chartres(1,63 en 1999)

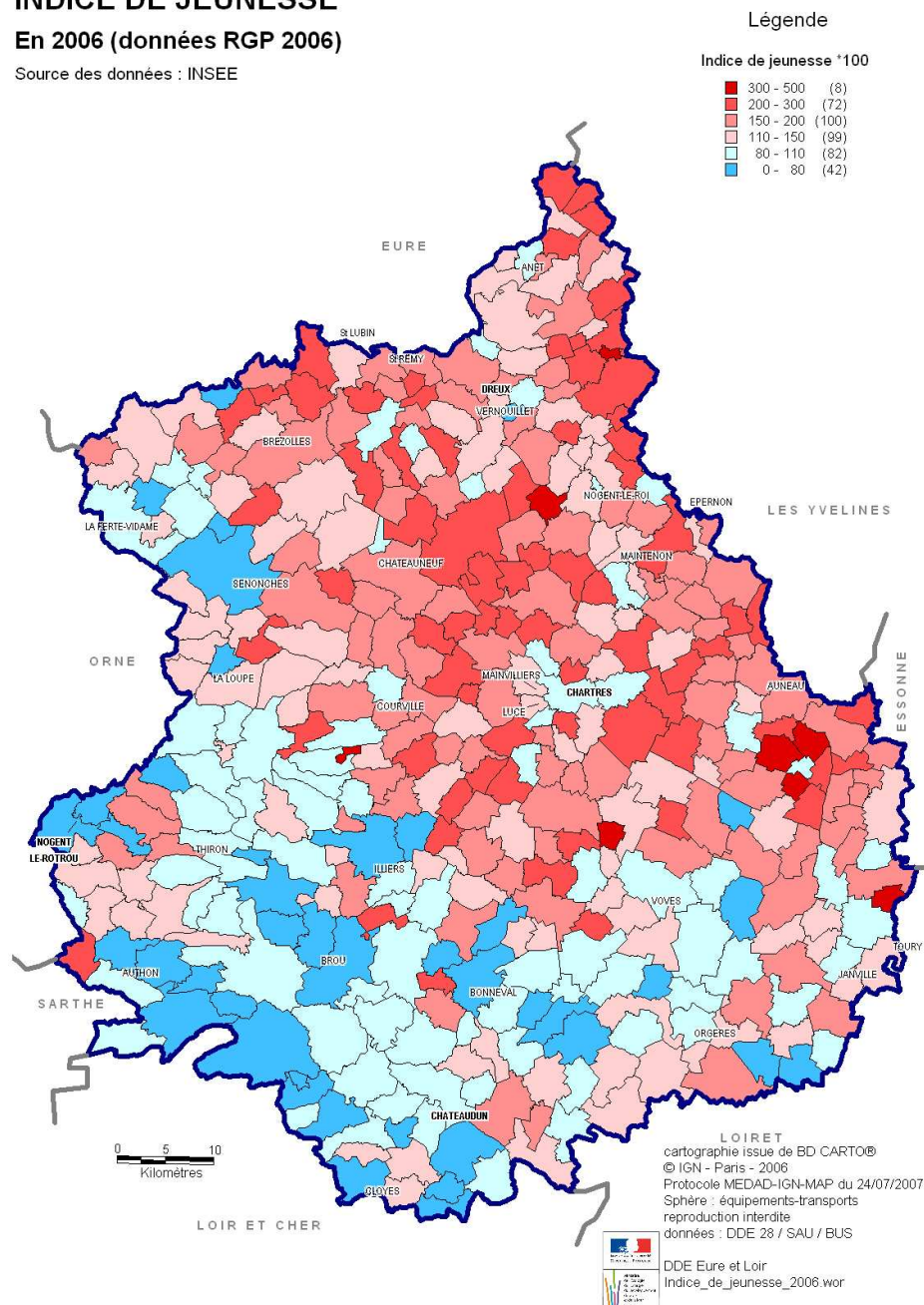
Zone d'Emploi de Nogent-le-Rotrou : 0,86 (0,83 en 1999) dont 0,76 pour Nogent-le-Rotrou (0,82 en 1999)

Zone d'Emploi de Châteaudun : 0,83 (0,80 en 1999) dont 0,85 pour Châteaudun (1,00 en 1999).

# INDICE DE JEUNESSE

En 2006 (données RGP 2006)

Source des données : INSEE



Hormis l'agglomération chartraine, le Sud et l'Est du département ont une population des plus de 60 ans plus importante que celle des moins de 20 ans. On notera tout de même l'indice de jeunesse relativement faible dans la ville de Nogent-le-Rotrou

Dans ce contexte se pose la question de l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées.

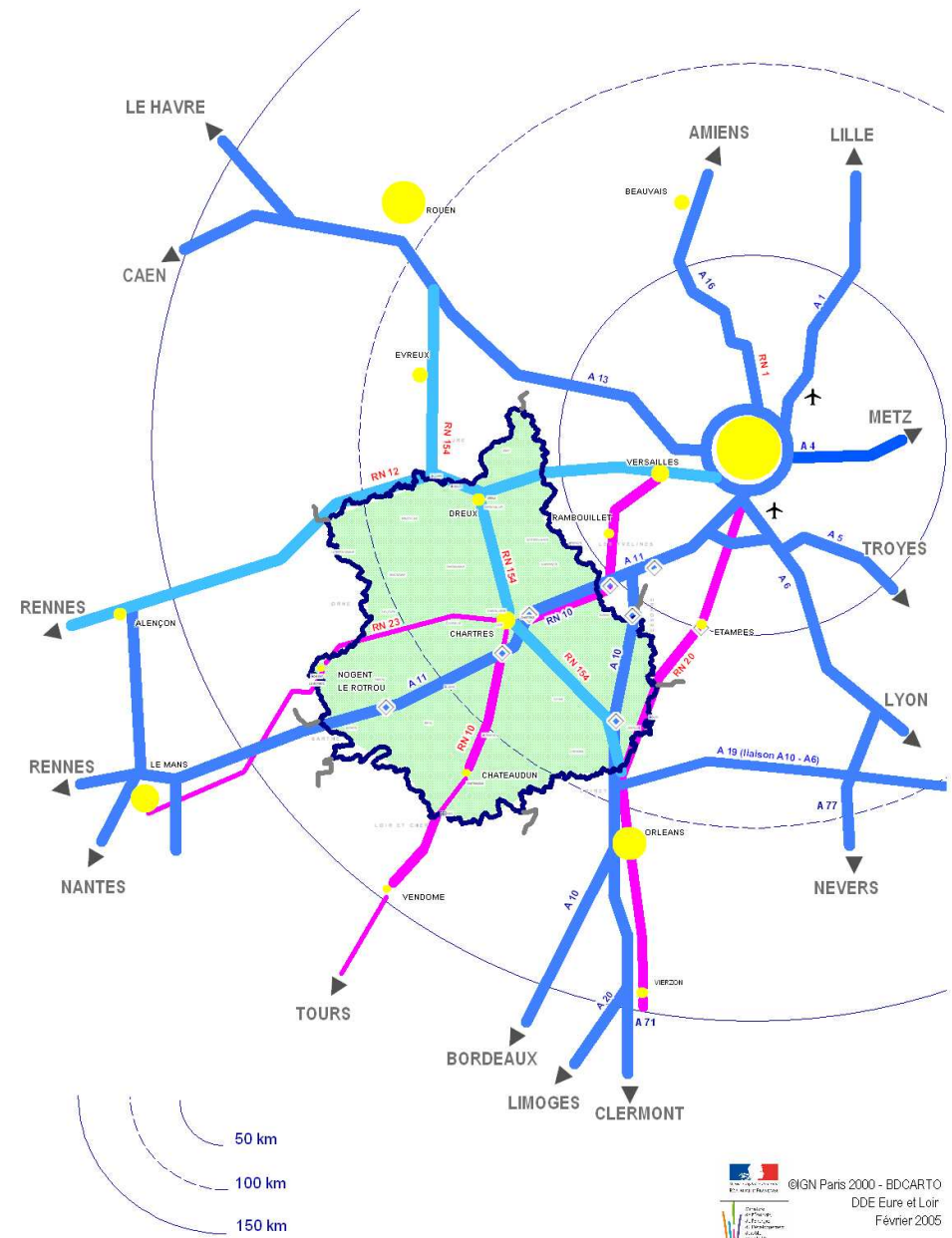
## B. Le contexte géopolitique

### Un territoire dynamique

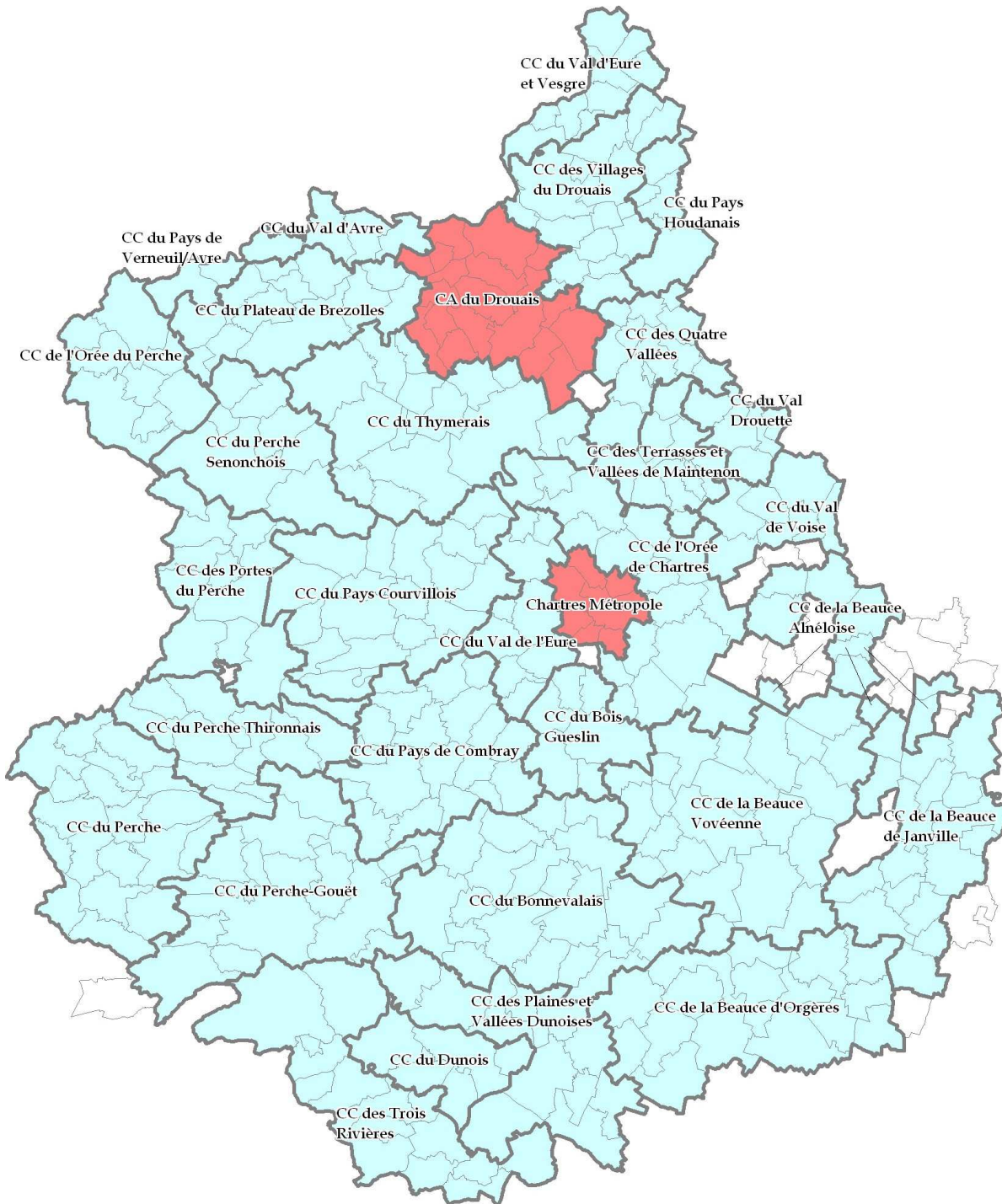
Bénéficiant d'une proximité immédiate avec la région Ile-de-France, l'Eure-et-Loir dispose de nombreuses infrastructures routières et ferroviaires qui facilitent la mobilité de ses habitants ainsi que l'implantation d'activités économiques nouvelles.

Deux autoroutes traversent le département : l'A11 entre Paris et Le Mans, qui propose 3 sorties pour le département, et l'A10 entre Bordeaux et Paris, qui propose une sortie pour le département.

L'Eure et Loir dans l'armature urbaine du Bassin Parisien



## Le paysage intercommunal de l'Eure-et-Loir



L'Eure-et-Loir compte 2 Communautés d'Agglomération (Chartres Métropole et Communauté d'Agglomération du Drouais) ainsi que 27 Communautés de communes.

Sur les 403 communes que comptent les département, seules 23 communes ont fait le choix de ne pas adhérer à un EPCI.



# Les documents d'urbanisme

## LES PLH EN EURE-ET-LOIR

Source des données : DDE 28 / SHRU

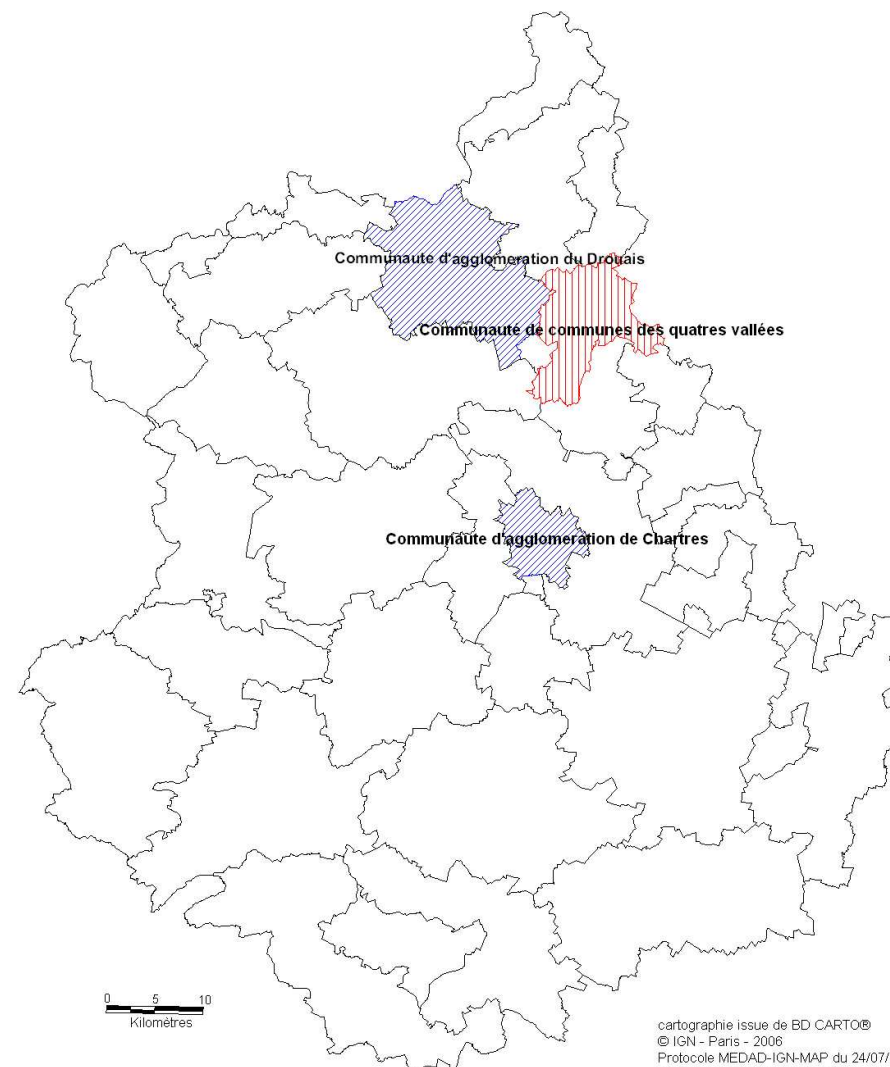
### Avancements des PLH

□ pas de PLH au 1/11/2009	(29)
▨ en cours d'élaboration	(1)
▩ PLH conforme à la loi du 13/8/2004	(2)

Au 1/11/2008, sur le territoire, on dénombre :

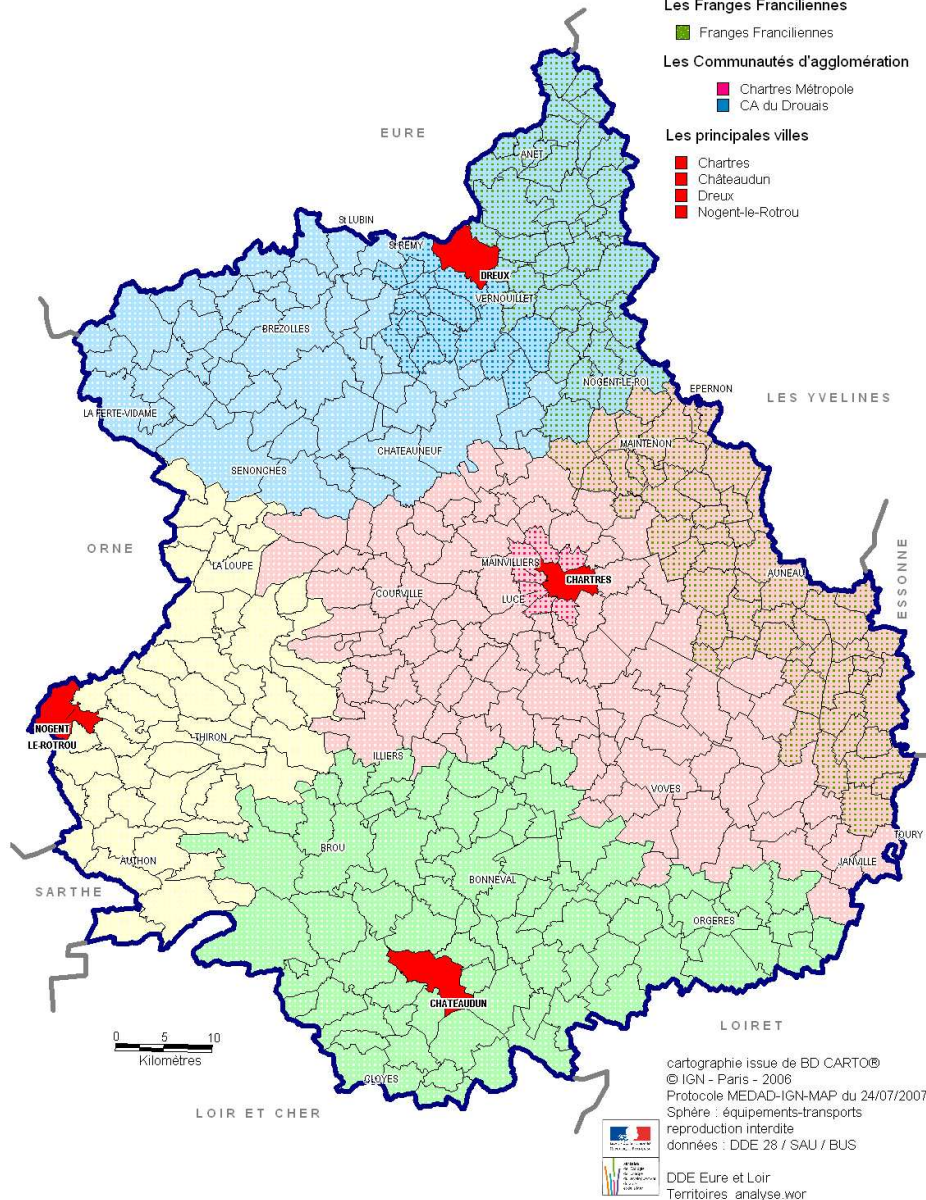
- 2 Programmes Locaux de l'Habitat pour les 2 communautés d'agglomération du Drouais et de Chartres Métropole.  
Ces derniers sont conformes à la loi du 13/8/2004.

- 1 Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration sur la Communauté de Communes des Quatre Vallées.



# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

## Les Territoires d'analyse



## Les territoires d'analyse

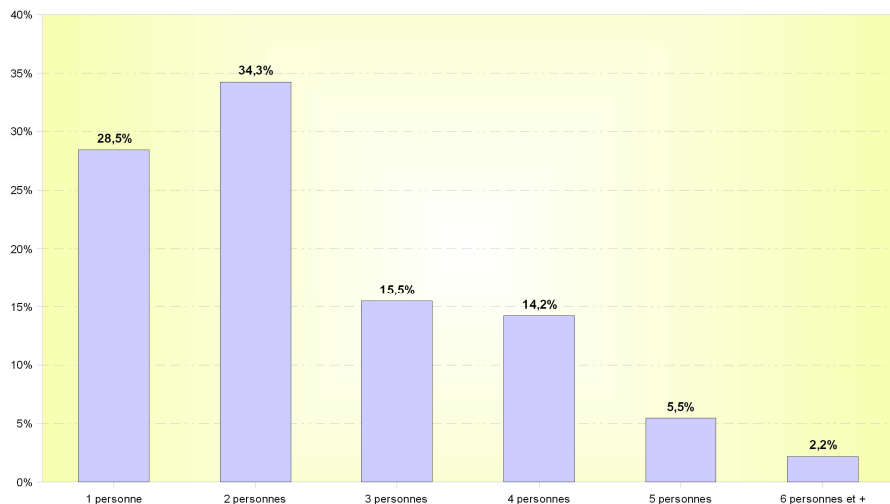
Les études réalisées dans le cadre de l'observatoire départemental de l'habitat s'appuient essentiellement sur le zonage suivant (voir carte ci-contre) :

- Les 4 zones d'emploi :
  - Chartres
  - Dreux
  - Châteaudun
  - Nogent-le-Rotrou
- Les deux communautés d'agglomérations :
  - Chartres Métropole
  - CA du Drouais
- Les Franges Franciliennes
- La Préfecture Chartres
- Les sous-préfectures :
  - Dreux
  - Nogent-le-Rotrou
  - Châteaudun

# 2. Les ménages euréliens

## A. La composition des ménages

Composition des ménages par nombre d'individus en Eure-et-Loir en 2006



Sur le département de l'Eure-et-Loir, on retrouve en grande majorité des ménages composés d'une ou de deux personnes (63% : voir graphique ci-contre).

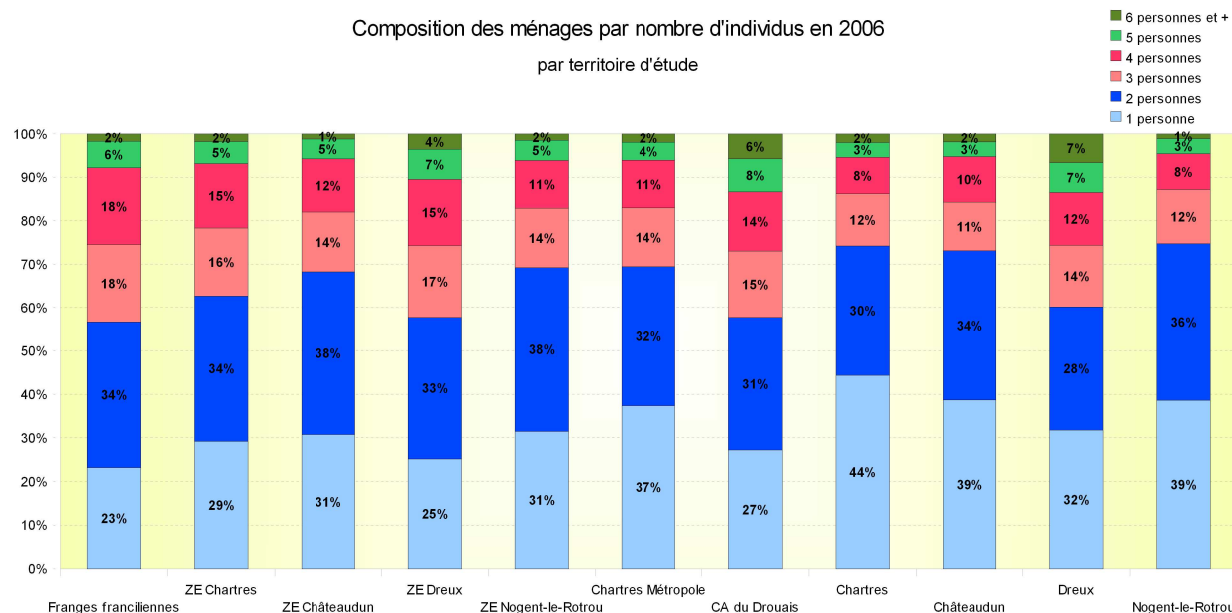
Ce constat confirme la tendance sur la taille des ménages du département (voir partie 1) et soulève la question de l'adaptation des logements à ce phénomène grandissant : est-ce que les logements proposés à la location sont de taille adéquate à la composition des ménages ?

Le constat fait pour le département semble le même pour l'ensemble des territoires d'études avec des faits plus ou moins marqués selon les endroits : 23% de ménages d'une personne pour les franges franciliennes contre 37% pour Chartres Métropole.

En revanche, si on croise ces chiffres avec l'indice de jeunesse (voir partie 1) : on constate que le besoin en logements de petite taille ne sera pas forcément le même pour les ménages de 1 ou 2 personnes selon qu'ils se trouvent à Dreux (indice de jeunesse de 1,69 : logement adapté à l'accueil d'un éventuel futur enfant) ou à Nogent-le-Rotrou (indice de jeunesse 0,76 : logements adaptés aux personnes du troisième âge).

Composition des ménages par nombre d'individus en 2006

par territoire d'étude



## B. Les familles monoparentales

### Définition :

Une **famille monoparentale** comprend un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires (n'ayant pas d'enfant).

Pour continuer l'analyse sur les ménages de petite taille, le tableau ci-contre s'intéresse à la part des familles monoparentales dans les ménages.

Avec une part de **7,24%**, l'Eure-et-Loir se situe en-dessous de la moyenne nationale (8,60%).

Cependant, sur l'ensemble des territoires d'études ce constat n'est pas une généralité. En effet, Chartres Métropole et sa ville Chartres (8,77%), la CA du Drouais (10,52%) et Dreux (12,23%) sont au-dessus de cette moyenne.

Il se pose alors de nouveau le problème de l'adaptation des logements pour faire face à l'accueil des familles monoparentales sur ces territoires.

Les Familles monoparentales en 2006		
	Nombre de familles	Part de familles
Eure-et-Loir	12 331	7,24%
Franges Franciliennes	2 010	6,08%
ZE Chartres	5 987	7,33%
ZE Châteaudun	1 366	5,63%
ZE Dreux	3 867	8,14%
ZE Nogent-le-Rotrou	1 070	6,62%
Chartres Métropole	3 277	8,77%
CA du Drouais	2 194	10,52%
Chartres	1 658	8,77%
Châteaudun	420	7,02%
Dreux	1 503	12,23%
Nogent-le-Rotrou	430	8,20%

## C. Âge de la personne de référence

### Définition :

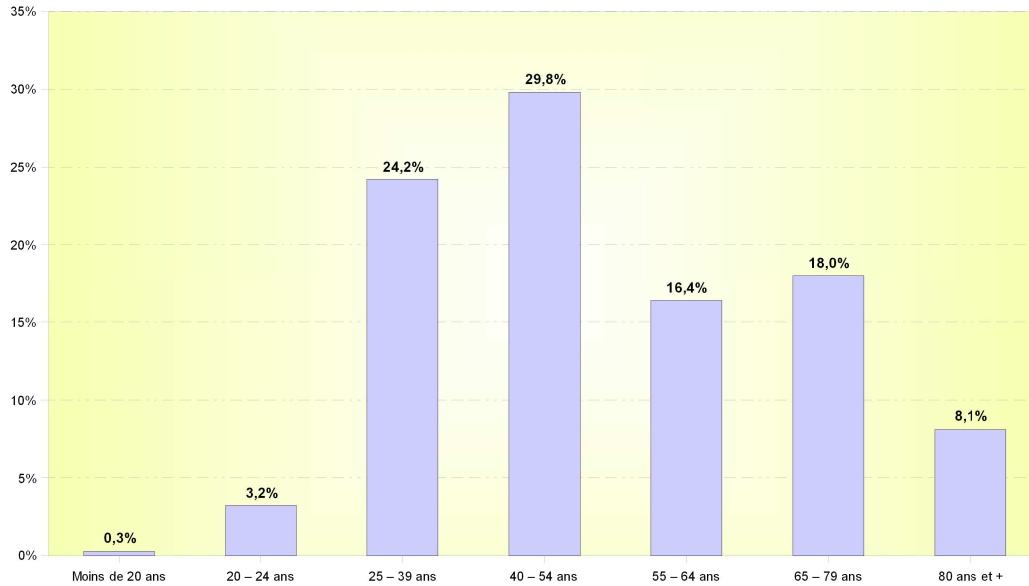
La **personne de référence** du ménage est déterminée automatiquement à l'aide d'une règle qui ne prend en compte que les trois personnes les plus âgées du ménage (classées par ordre décroissant) et considère leurs relations potentielles :

- si le ménage compte une seule personne, cette dernière est la personne de référence ;
- si le ménage compte deux personnes : si elles sont de sexe différent et identifiées comme formant un couple, l'homme est la personne de référence ; sinon la personne de référence est la personne active la plus âgée, ou si aucune des deux n'est active, la personne la plus âgée ;
- si le ménage compte trois personnes ou plus : si un couple formé d'un homme et d'une femme est identifié, l'homme du couple est la personne de référence ; sinon la personne de référence est la personne active la plus âgée, ou si aucune des trois personnes considérées n'est active, la personne la plus âgée.

L'exploitation complémentaire permet de connaître les liens familiaux au sein des ménages et d'identifier plus précisément la personne de référence. La règle de détermination de la personne de référence du ménage est la suivante :

- si le ménage comprend plusieurs familles dont au moins une contenant un couple, la personne de référence est, parmi les hommes de ces couples, le plus âgé des actifs ou, à défaut, le plus âgé ;
- sinon, et si le ménage comprend au moins une famille monoparentale (et aucune famille contenant un couple), alors la personne de référence est, parmi les parents des familles monoparentales, le plus âgé des actifs ou, à défaut, le plus âgé ;
- enfin, si le ménage ne comprend aucune famille, la personne de référence est, parmi les personnes du ménage, la personne active la plus âgée ou, à défaut, la personne la plus âgée.

Âge de la personne de référence dans les ménages en Eure-et-Loir en 2006



Sur le département de l'Eure-et-Loir, on remarque qu'un quart des ménages a pour personne de référence une personne âgée de 65 ans et plus, ce qui confirme le vieillissement de la population, fait d'autant plus marquant que la tranche d'âge qui la précède représente 16% des ménages.

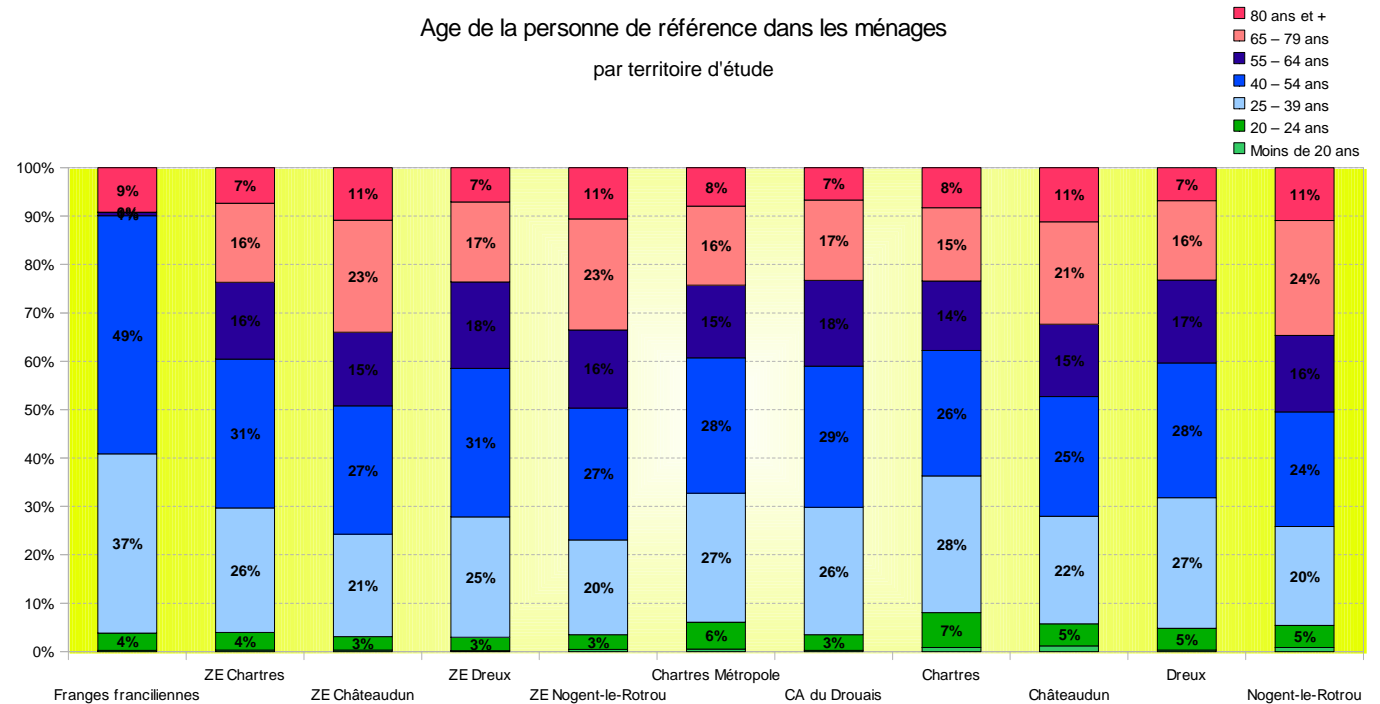
La part des jeunes est très faible puisque les moins de 25 ans ne représentent que 3,5%. Cette faible part s'explique en partie du fait que même si l'indice de jeunesse du département est de 1,24, la population étudiante reste faible puisqu'il n'y a aucune université dans le département.

En analysant les ménages par territoire, on retrouve la même conclusion faite pour l'indice de jeunesse (voir partie 1); à savoir que les moins de 25 ans vivent sur Chartres (et son agglomération) et la ville de Dreux.

En revanche, les personnes du troisième âge vivent principalement dans les Zones d'Emploi de Châteaudun et Nogent-le-Rotrou.

**En conclusion, on retrouve donc un département coupé en deux avec la même problématique : l'accueil des ménages de petite taille. La partie Sud et Ouest du département accueille plutôt des personnes âgées et la partie Est et Nord une population jeune.**

Age de la personne de référence dans les ménages par territoire d'étude



# 3. Le parc de logements

## A. Le parc existant en chiffres

### Définition :

Un **logement** est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...)
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

Les logements sont ici répartis en trois catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements vacants.

Il existe des logements ayant des caractéristiques particulières, mais qui font tout de même partie des logements au sens de l'Insee : les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home, etc.).

### Les données clés du logement en région Centre

	En 1999		En 2006		Taux d'évolution 1999/2006
<b>Le parc total</b>	1 155 413		1 249 592		7,5%
<i>dont maisons</i>	842 414	73%	907 470	73%	7,2%
<i>appartements</i>	312 999	27%	342 122	27%	8,5%
<b>Les résidences principales</b>	999 962	87%	1 072 492	86%	6,8%
<i>dont propriétaires occupants</i>	ND	ND	677 098	63%	ND
<i>locataires du parc social</i>	ND	ND	194 195	18%	ND
<i>locataires du parc privé</i>	ND	ND	165 074	15%	ND
<i>autres</i>	ND	ND	36 125	3%	ND
<b>Les résidences secondaires</b>	98 330	9%	89 301	7%	-10,1%
<b>Les logements vacants</b>	84 716	7%	91 670	7%	7,6%
<i>taux de vacance</i>	7,3%		7,3%		0,1%

En 2006, la région Centre compte 1 249 592 logements composés dans près de 3 cas sur 4 de maisons.

Le parc total est constitué à 86% de résidences principales (1 072 492 logements), de 7% de résidences secondaires (89 301 logements) et de 7% de logements vacants (91 670 logements). A titre de comparaison, la parc total national est composé de 84% de résidences principales, 10% de résidences secondaires et 6% de logements vacants (données INSEE RGP 2006).

## Les données clés du logement en Eure-et-Loir

En 2006, le département de l'Eure-et-Loir compte 196 480 logements composés dans 3 cas sur 4 de maisons.

Le parc total est constitué à 87% de résidences principales (170 304 logements), de 7% de résidences secondaires (14 084 logements) et de 6% de logements vacants (12 092 logements). A titre de comparaison, le parc total national est composé de 84% de résidences principales, 10% de résidences secondaires et 6% de logements vacants (données INSEE RGP 2006).

	En 1999		En 2006		Taux d'évolution 1999/2006
<b>Le parc total</b>	186 036		196 480		5,3%
<i>dont maisons</i>	135 456	73%	144 851	74%	6,5%
<i>appartements</i>	46 577	25%	49 867	25%	6,6%
<b>Les résidences principales</b>	157 614	85%	170 304	87%	7,5%
<i>dont propriétaires occupants</i>	98 458	62%	111 016	65%	11,3%
<i>locataires du parc social</i>	28 655	18%	28 363	17%	-1,0%
<i>locataires du parc privé</i>	25 338	16%	27 299	16%	7,2%
<i>autres</i>	5 163	3%	3 626	2%	-42,4%
<b>Les résidences secondaires</b>	16 971	9%	14 084	7%	-20,5%
<b>Les logements vacants</b>	11 451	6%	12 092	6%	5,3%
<i>taux de vacance</i>	6,2%		6,2%		0,0%

## Les données clés du logement dans les Franges Franciliennes

	En 1999		En 2006		Taux d'évolution 1999/2006
<b>Le parc total</b>	35 363		38 024		7,0%
<i>dont maisons</i>	29 388	83%	32 229	85%	8,8%
<i>appartements</i>	5 300	15%	5 458	14%	2,9%
<b>Les résidences principales</b>	29 940	85%	33 050	87%	9,4%
<i>dont propriétaires occupants</i>	22 427	75%	25 491	77%	12,0%
<i>locataires du parc social</i>	2 063	7%	2 161	7%	4,5%
<i>locataires du parc privé</i>	4 398	15%	4 632	14%	5,1%
<i>autres</i>	1 052	4%	766	2%	-37,3%
<b>Les résidences secondaires</b>	3 716	11%	3 081	8%	-20,6%
<b>Les logements vacants</b>	1 707	5%	1 893	5%	9,8%
<i>taux de vacance</i>	4,8%		5,0%		3,0%

Sur le territoire des franges franciliennes, on retrouve les mêmes proportions qu'au niveau départemental.

On peut cependant noter la forte baisse de la part des résidences secondaires (-20,6% entre 1999 et 2006) tandis que la part des résidences principales, elle, augmente (+9,4%) pour faire face à l'arrivée des populations nouvelles (+5 000 habitants : voir partie 1).



## Les données clés du logement dans la Zone d'Emploi de Chartres

Du fait de la proximité de l'agglomération chartraine, il y a une faible part des résidences secondaires sur le territoire de la zone d'emploi de Chartres (4%) mais une part plus importante des résidences principales (90%).

De plus, la part des résidences secondaire a diminué de près de 30% entre 1999 et 2006 alors que celle des résidences principales a augmenté de 7,6% entre ces deux dates. On peut donc penser qu'il y a eu renouvellement des résidences principales par la reconversion des résidences secondaires.

Enfin, on peut noter la faible baisse du nombre de logements sociaux entre 1999 et 2006 (-0,4%).

	En 1999		En 2006		Taux d'évolution 1999/2006
<b>Le parc total</b>	84 751		90 594		6,4%
<i>dont maisons</i>	56 643	67%	61 315	68%	7,6%
<i>appartements</i>	26 311	31%	28 446	31%	7,5%
<b>Les résidences principales</b>	75 532	89%	81 712	90%	7,6%
<i>dont propriétaires occupants</i>	45 147	60%	50 934	62%	11,4%
<i>locataires du parc social</i>	15 782	21%	15 719	19%	-0,4%
<i>locataires du parc privé</i>	12 371	16%	13 522	17%	8,5%
<i>autres</i>	2 232	3%	1 537	2%	-45,2%
<b>Les résidences secondaires</b>	4 868	6%	3 794	4%	-28,3%
<b>Les logements vacants</b>	4 361	5%	5 088	6%	14,3%
<i>taux de vacance</i>	5,1%		5,6%		8,4%

## Les données clés du logement dans la Zone d'Emploi de Châteaudun

	En 1999		En 2006		Taux d'évolution 1999/2006
<b>Le parc total</b>	28 629		29 784		3,9%
<i>dont maisons</i>	24 022	84%	24 955	84%	3,7%
<i>appartements</i>	3 916	14%	4 598	15%	14,8%
<b>Les résidences principales</b>	22 887	80%	24 251	81%	5,6%
<i>dont propriétaires occupants</i>	15 451	68%	17 137	71%	9,8%
<i>locataires du parc social</i>	3 007	13%	2 734	11%	-10,0%
<i>locataires du parc privé</i>	3 597	16%	3 853	16%	6,6%
<i>autres</i>	832	4%	527	2%	-57,9%
<b>Les résidences secondaires</b>	3 739	13%	3 099	10%	-20,7%
<b>Les logements vacants</b>	2 003	7%	2 433	8%	17,7%
<i>taux de vacance</i>	7,0%		8,2%		14,4%

Malgré une baisse de 20% entre 1999 et 2006, la Zone d'Emploi de Châteaudun présente une part de résidences secondaires bien au-dessus de la moyenne départementale avec une taux de 10%

Dans le même temps, elle présente une part plus faible de résidences principales (81%), même si cette dernière est en hausse entre 1999 et 2006. Enfin, le territoire présente un taux de vacance relativement important (8%).

## Les données clés du logement dans la Zone d'Emploi de Dreux

Sur la Zone d'Emploi de Dreux, on retrouve les mêmes proportions qu'au niveau départemental.

On peut malgré tout souligner la forte baisse du taux de vacance entre 1999 et 2006 (-26,8%), ce qui laisse présager d'une forte demande de logements durant cette période.

	En 1999		En 2006		Taux d'évolution 1999/2006
<b>Le parc total</b>	52 291		54 740		4,5%
<i>dont maisons</i>	38 196	73%	41 143	75%	7,2%
<i>appartements</i>	13 041	25%	13 026	24%	-0,1%
<b>Les résidences principales</b>	43 411	83%	47 450	87%	8,5%
<i>dont propriétaires occupants</i>	27 724	64%	31 581	67%	12,2%
<i>locataires du parc social</i>	7 706	18%	7 715	16%	0,1%
<i>locataires du parc privé</i>	6 428	15%	6 970	15%	7,8%
<i>autres</i>	1 553	4%	1 184	2%	-31,2%
<b>Les résidences secondaires</b>	5 119	10%	4 322	8%	-18,4%
<b>Les logements vacants</b>	3 761	7%	2 967	5%	-26,8%
<i>taux de vacance</i>	7,2%		5,4%		-32,7%

## Les données clés du logement dans la Zone d'Emploi de Nogent-le-Rotrou

	En 1999		En 2006		Taux d'évolution 1999/2006
<b>Le parc total</b>	19 572		20 511		4,6%
<i>dont maisons</i>	15 820	81%	16 601	81%	4,7%
<i>appartements</i>	3 300	17%	3 787	18%	12,9%
<b>Les résidences principales</b>	15 109	77%	16 171	79%	6,6%
<i>dont propriétaires occupants</i>	9 606	64%	10 806	67%	11,1%
<i>locataires du parc social</i>	2 108	14%	2 144	13%	1,7%
<i>locataires du parc privé</i>	2 860	19%	2 855	18%	-0,2%
<i>autres</i>	535	4%	366	2%	-46,2%
<b>Les résidences secondaires</b>	3 155	16%	2 778	14%	-13,6%
<b>Les logements vacants</b>	1 308	7%	1 563	8%	16,3%
<i>taux de vacance</i>	6,7%		7,6%		12,3%

Malgré une baisse de 13% entre 1999 et 2006, la Zone d'Emploi de Nogent-le-Rotrou présente une part de résidences secondaires importante par rapport à la moyenne départementale avec un taux de 14%. Dans le même temps, elle présente une part plus faible de résidences principales (79%), même si cette dernière est en hausse entre 1999 et 2006. Enfin, le territoire présente un taux de vacance relativement important (8%).

## Les données clés du logement à Chartres Métropole

On retrouve ici les caractéristiques d'une agglomération à savoir un fort taux de résidences principales (92%) et un parc de résidences secondaires quasi inexistant (1%).

Tout comme pour la Zone d'Emploi de Chartres, un chiffre attire plus particulièrement l'attention, c'est la baisse de la part des logements sociaux sur l'agglomération chartraine (-1,6% entre 1999 et 2006).

	En 1999		En 2006		Taux d'évolution 1999/2006
<b>Le parc total</b>	37 914		40 404		6,2%
<i>dont maisons</i>	15 899	42%	17 096	42%	7,0%
<i>appartements</i>	21 099	56%	22 761	56%	7,3%
<b>Les résidences principales</b>	35 108	93%	37 365	92%	6,0%
<i>dont propriétaires occupants</i>	14 175	40%	16 052	43%	11,7%
<i>locataires du parc social</i>	12 663	36%	12 460	33%	-1,6%
<i>locataires du parc privé</i>	7 284	21%	8 127	22%	10,4%
<i>autres</i>	986	3%	726	2%	-35,8%
<b>Les résidences secondaires</b>	777	2%	510	1%	-52,4%
<b>Les logements vacants</b>	2 029	5%	2 529	6%	19,8%
<i>taux de vacance</i>	5,4%		6,3%		14,5%

## Les données clés du logement dans la Communauté d'agglomération du Drouais

	En 1999		En 2006		Taux d'évolution 1999/2006
<b>Le parc total</b>	22 351		22 758		1,8%
<i>dont maisons</i>	12 055	54%	12 743	56%	5,4%
<i>appartements</i>	9 810	44%	9 765	43%	-0,5%
<b>Les résidences principales</b>	19 402	87%	20 841	92%	6,9%
<i>dont propriétaires occupants</i>	9 832	51%	11 231	54%	12,5%
<i>locataires du parc social</i>	5 809	30%	5 769	28%	-0,7%
<i>locataires du parc privé</i>	3 183	16%	3 382	16%	5,9%
<i>autres</i>	578	3%	459	2%	-25,9%
<b>Les résidences secondaires</b>	693	3%	558	2%	-24,2%
<b>Les logements vacants</b>	2 256	10%	1 359	6%	-66,0%
<i>taux de vacance</i>	10,1%		6,0%		-69,0%

On retrouve ici les caractéristiques d'une agglomération à savoir un fort taux de résidences principales (92%) et un parc de résidences secondaires quasi inexistant (2%).

Tout comme pour la Zone d'Emploi de Dreux, un chiffre attire plus particulièrement l'attention, c'est la baisse de la part des logements vacants sur l'agglomération drouaise (-66% entre 1999 et 2006), ce qui montre qu'il y a eu une forte demande de logements entre ces deux dates du fait de l'arrivée d'une population nouvelle (+2 000 habitants : voir partie 1).

## B. Les résidences principales

### Définition :

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages.

Sur l'ensemble du territoire, le nombre de résidences principales a augmenté hormis pour 11 communes (voir carte ci-contre) : Arrou, Boisgasson, Saint-Hilaire-sur-Yerre, la Ferté-Villeneuil, Charray, Courbehaye, Poupry, Morainville, Saint-Symphorien-le-Château, Fresnay-le-Gilmert et Mozières-au-Perche.

En analysant les données aux territoires d'études, on constate que l'augmentation n'est pas été la même partout. En effet la hausse a été plus significative dans les territoires accueillant de la population (Franges Franciliennes +9,41% et Zone d'Emploi de Dreux +8,51%) et moindre ailleurs (+5,62% dans la Zone d'Emploi de Châteaudun).

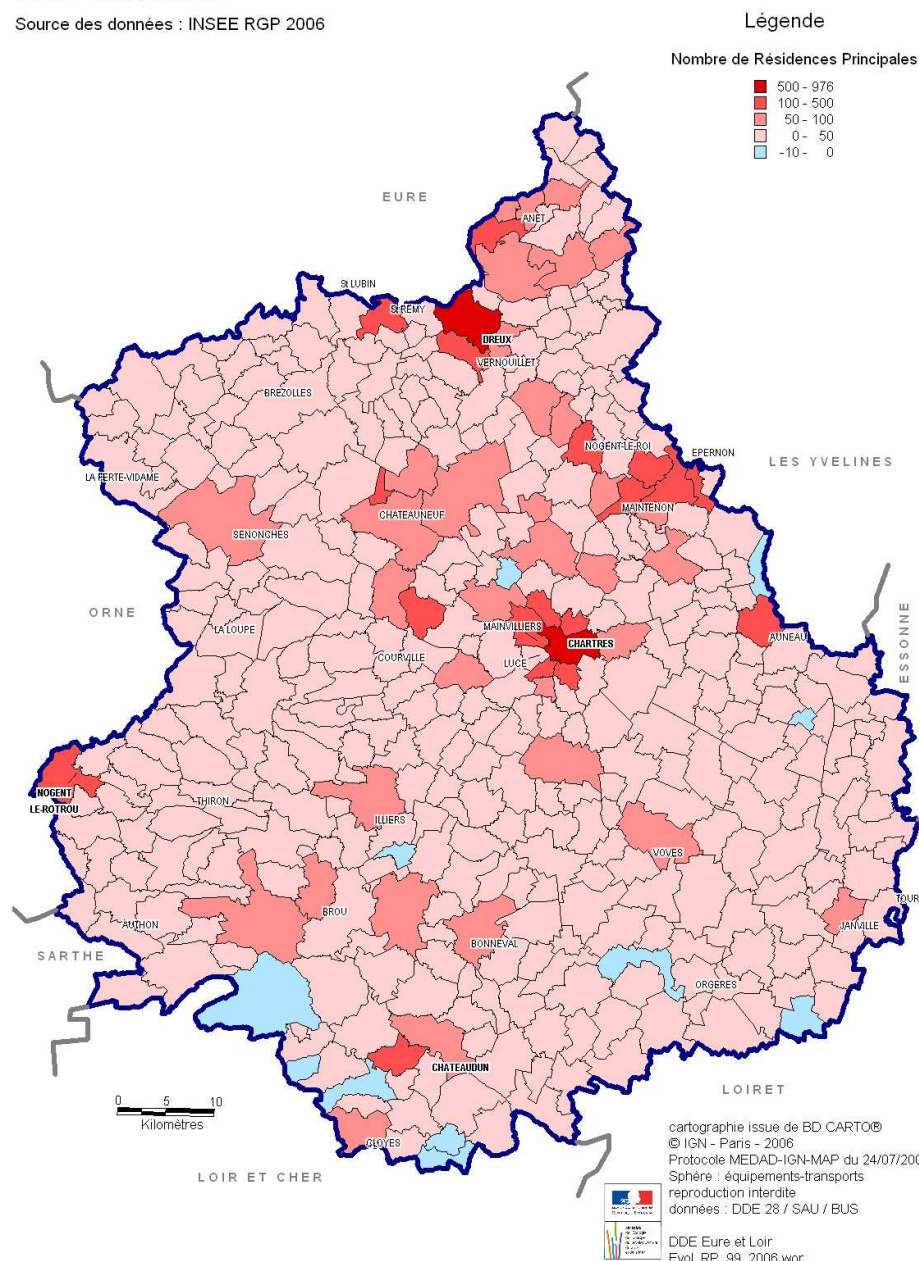
Évolution du nombre de résidences principales depuis 1999

Années	Eure-et-Loir	Franges Franciliennes	ZE Chartres	ZE Châteaudun	ZE Dreux	ZE Nogent-le-Rotrou	Chartres Métropole	CA Dreux
1999	157 614	29 940	75 532	22 887	43 411	15 109	35 108	19 402
2006	170 304	33 050	81 712	24 251	47 450	16 171	37 365	20 841
Évolution 1999 – 2006	7,45%	9,41%	7,56%	5,62%	8,51%	6,57%	6,04%	6,90%

### EVOLUTION DU NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES

Entre 1999 et 2006

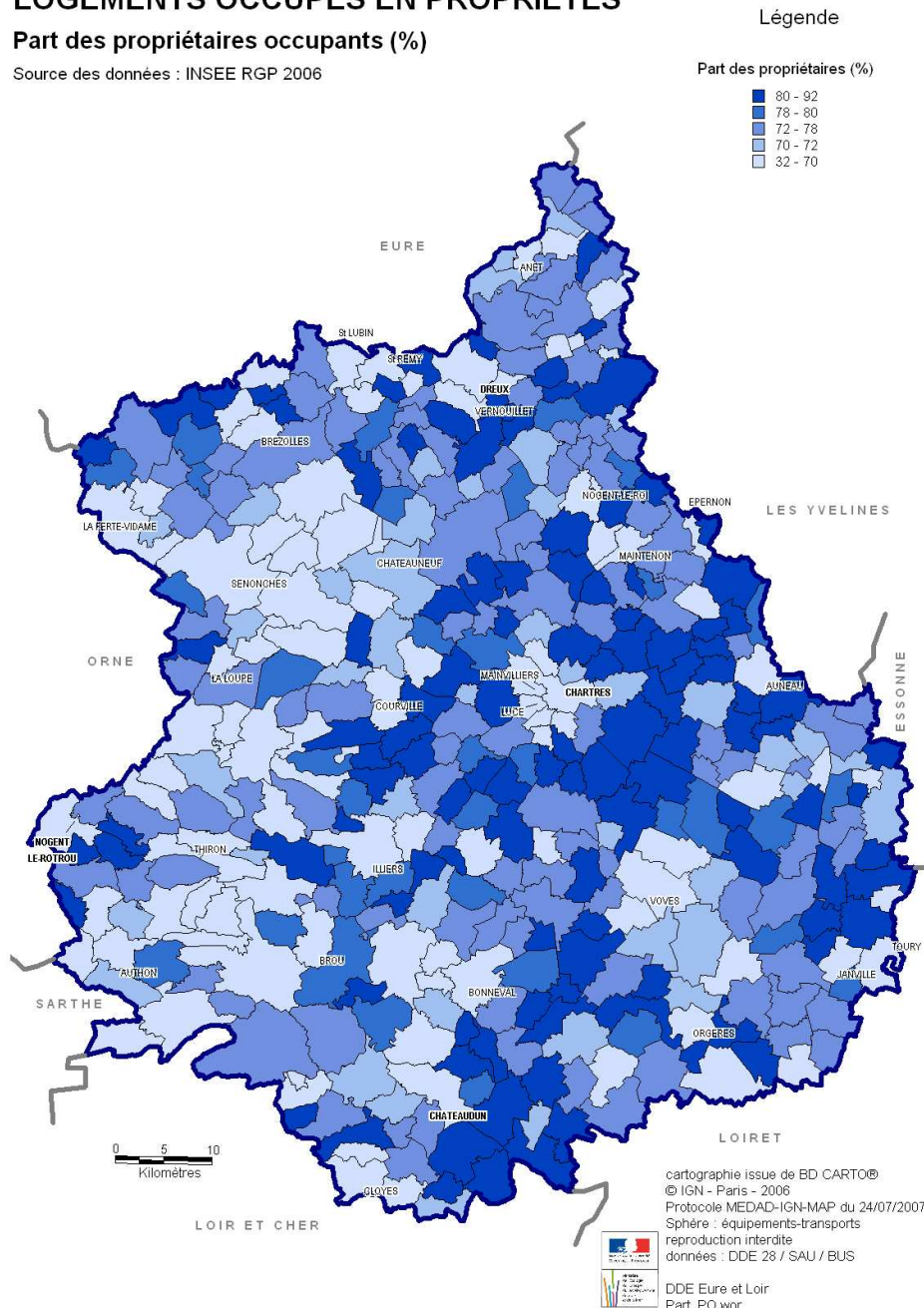
Source des données : INSEE RGP 2006



## LOGEMENTS OCCUPES EN PROPRIETES

### Part des propriétaires occupants (%)

Source des données : INSEE RGP 2006

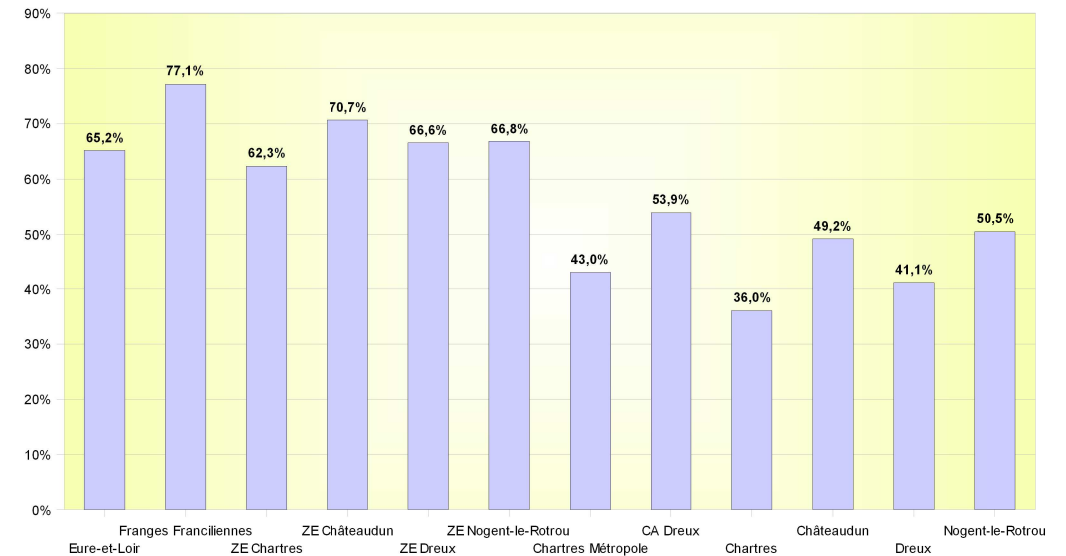


## Une forte représentation des propriétaires occupants

C'est le statut de propriétaires occupant qui domine largement le parc de résidences principales puisqu'il représente 65,2%, chiffre supérieur à la moyenne nationale (56,2%).

Comme dans la plupart des départements français, les plus fortes concentrations de propriétaires se situent loin des grandes agglomérations (43% pour Chartres Métropole et 53,9% pour la CA du Drouais). Choix de vie ou éviction des accédants à revenus modestes des centres urbains en raison des niveaux de prix, entre autres, peuvent expliquer cette implantation des propriétaires occupants.

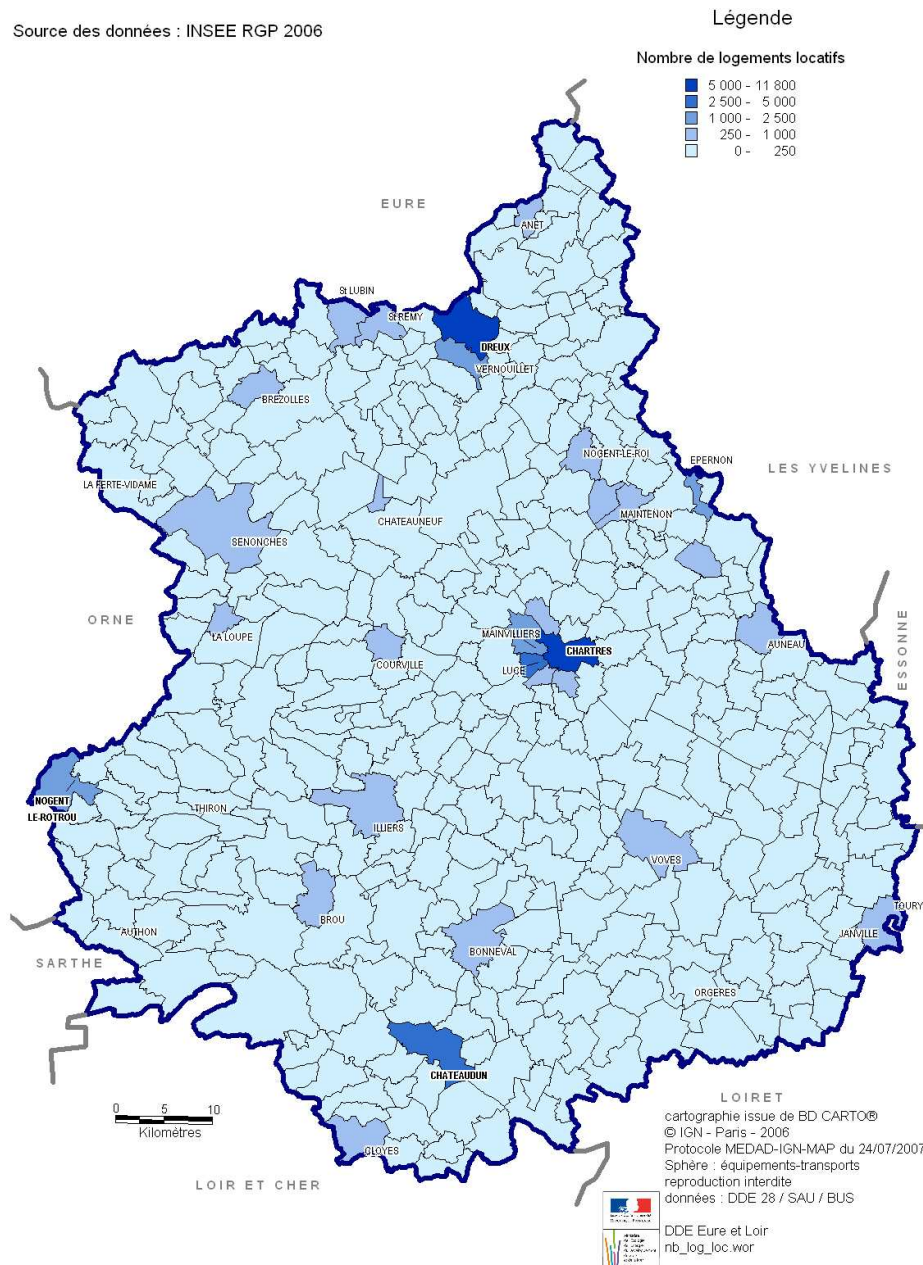
Part des propriétaires occupants  
par territoire d'étude



## Une offre de logements concentrée dans les villes

### NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS

Source des données : INSEE RGP 2006



La carte ci-contre montre que l'offre en logements locatifs se concentre, sans surprise, dans les principales villes du département à savoir l'agglomération Chartraine, Dreux et Vernouillet, Nogent-le-Rotrou et Châteaudun.

Le tableau ci-dessous montre l'évolution du nombre de logements locatifs depuis 1999. Le territoire des **franges franciliennes** enregistre la plus forte hausse avec **+4,89%**; ce qui semble logique au vu de l'arrivée massive de la population entre 1999 et 2006 (voir partie 1). Puis suivent la **Zone d'Emploi de Dreux (+3,75%)** et la **Zone d'Emploi de Chartres (+3,72%)**; territoires aux aussi très attractifs au niveau démographique.

On note également le léger replis sur la **Zone d'Emploi de Châteaudun (-0,26%)** : le fort taux de vacance (voir partie D) et les opérations de démolition ayant eu raison de l'offre de logements locatifs.

Évolution du nombre de logements locatifs depuis 1999

Années	Eure-et-Loir	Franges Franciliennes	ZE Chartres	ZE Châteaudun	ZE Dreux	ZE Nogent-le-Rotrou	Chartres Métropole	CA Dreux
1999	53 993	6 461	28 153	6 604	14 134	4 968	19 947	8 992
2006	55 662	6 793	29 241	6 587	14 685	4 999	20 587	9 151
<b>Évolution 1999 – 2006</b>	3,00%	4,89%	3,72%	-0,26%	3,75%	0,62%	3,11%	1,74%

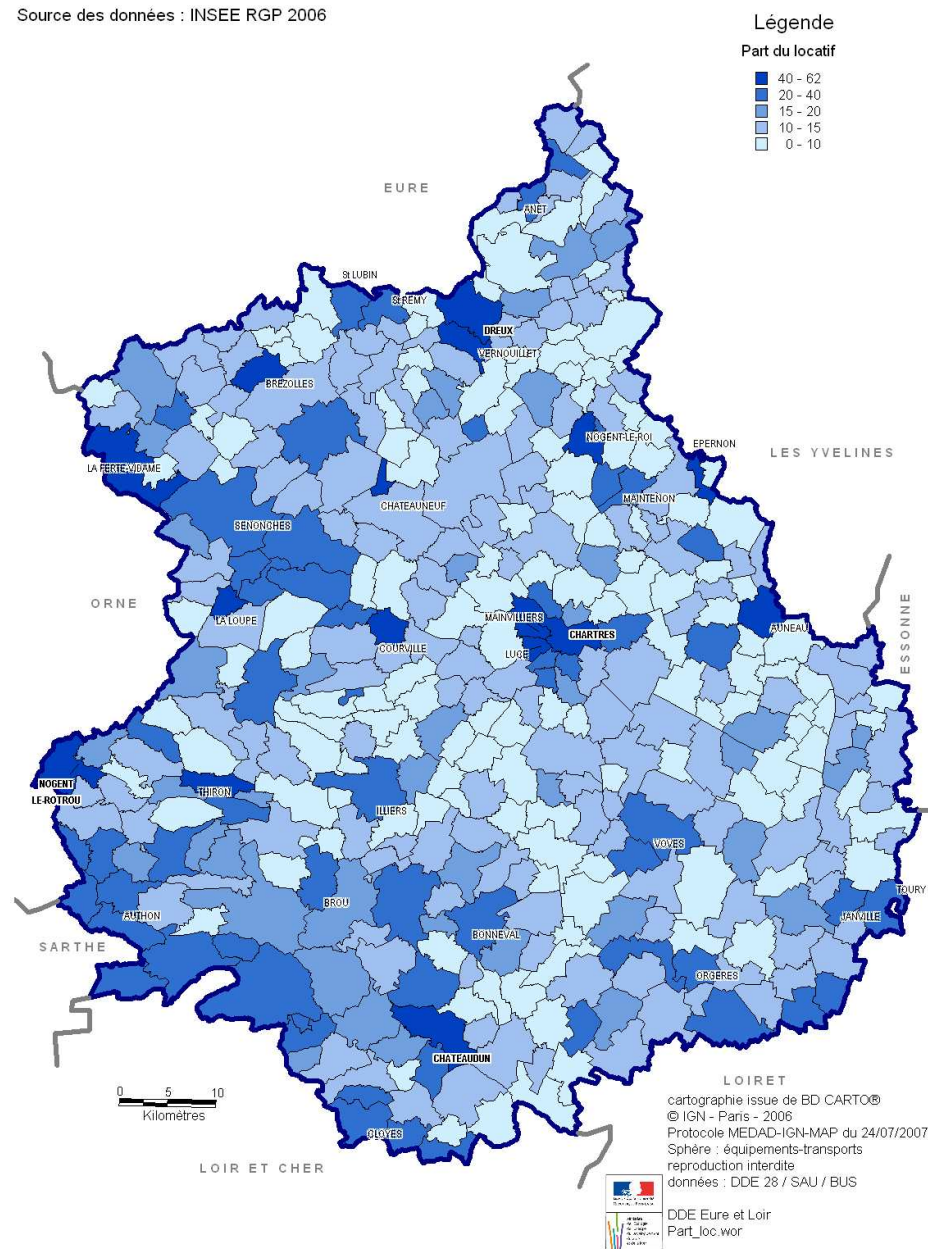
La carte ci-contre montre la part des logements locatifs dans les communes de l'Eure-et-Loir et confirme ce que montrait la carte précédente à savoir que la part la plus importante revient aux principales villes du département.

En revanche, ce qui est plus étonnant, c'est que ce sont les communes situées à l'Ouest d'une ligne Dreux-Châteaudun qui ont la part la plus importante de logements locatifs au vue des évolutions démographiques sur ces territoires.

**Si on fait une analogie avec la part des propriétaires occupants, on peut en conclusion délimiter le département en deux zones : à l'Ouest on trouve principalement des locataires et à l'Est des propriétaires.**

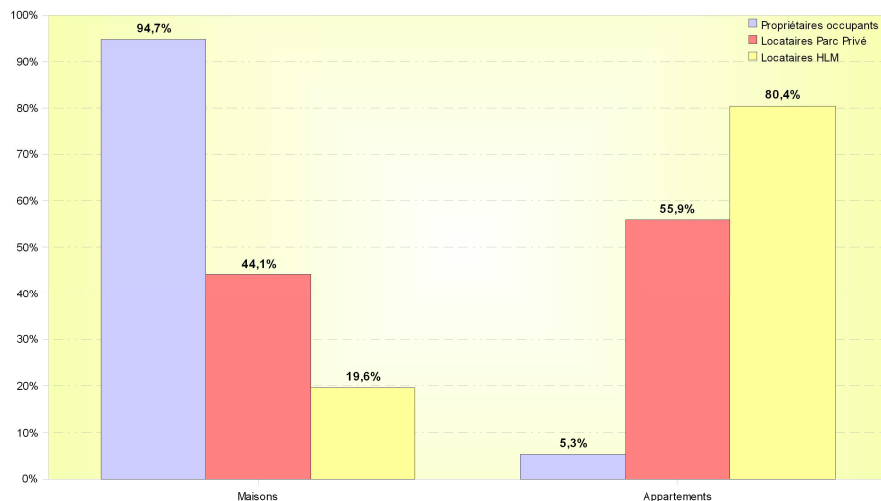
## RESIDENCES PRINCIPALES Part des logements locatifs

Source des données : INSEE RGP 2006



## Un type d'habitat guidé par le statut d'occupation

Type des résidences principales par statut d'occupation (en %)

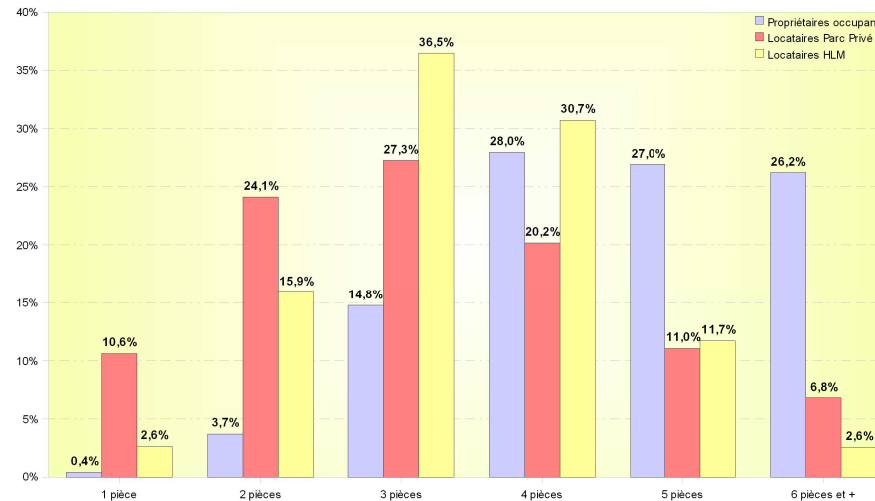


**94,7% des propriétaires occupants** optent pour une maison individuelle en zone rurale et à la périphérie des grandes agglomérations. Les propriétaires recherchent des grands espaces, qui n'en demeurent pas moins subordonnés à leur budget. Ainsi **53% des propriétés acquises possèdent 5 pièces et plus**.

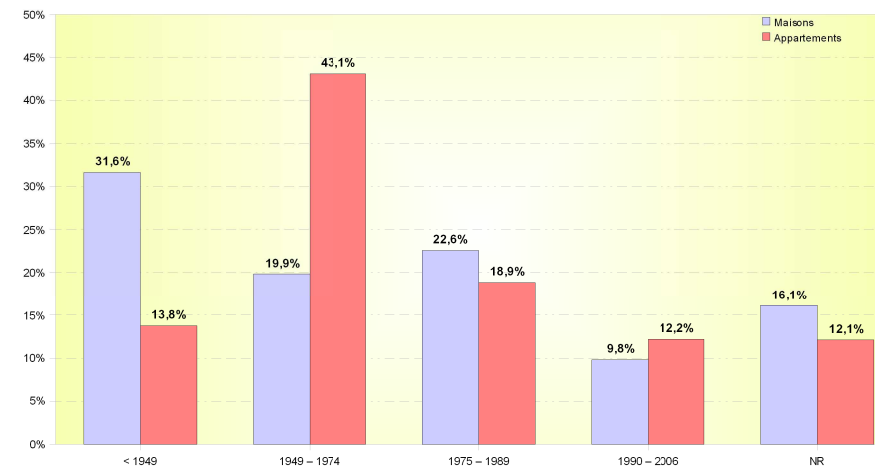
A l'inverse, **les logements HLM** sont très majoritairement situés en **appartements (80,4%)** et concentrés majoritairement dans les agglomérations de Dreux et Chartres. Ces résidences sont constituées au **2/3 (67,2%) de logements de tailles intermédiaires (3 et 4 pièces)**. Il est à noter que près de la moitié du parc collectif (**43,1%**) a été construite **entre 1949 et 1974**.

Les logements locatifs privés se répartissent de façon équitable entre les **maisons et les appartements (44,1% pour l'un et 55,9% pour l'autre)**. Ils sont constitués par près de la moitié (**47,5%**) de **logements de taille intermédiaires (3 et 4 pièces)**.

Taille des résidences principales par statut d'occupation en 2006 (en %)



Epoque de construction des logements par type en 2006 (en %)





## C. Les résidences secondaires

### Définition :

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont ici regroupées.

Sur l'ensemble du département les résidences secondaires sont en **forte baisse (-20,50%)** entre 1999 et 2006 : en croisant avec les données sur les résidences principales on peut conclure que les résidences secondaires ont été reconvertit en résidences principales.

La carte de la part des résidences secondaires montrent que les personnes fuient les agglomérations et les franges franciliennes pour trouver la tranquillité et le cadre de vie des régions du Perche et de la Beauce. En effet, c'est la Zone d'Emploi de Nogent-le-Rotrou qui enregistre la plus faible baisse (-13,57%).

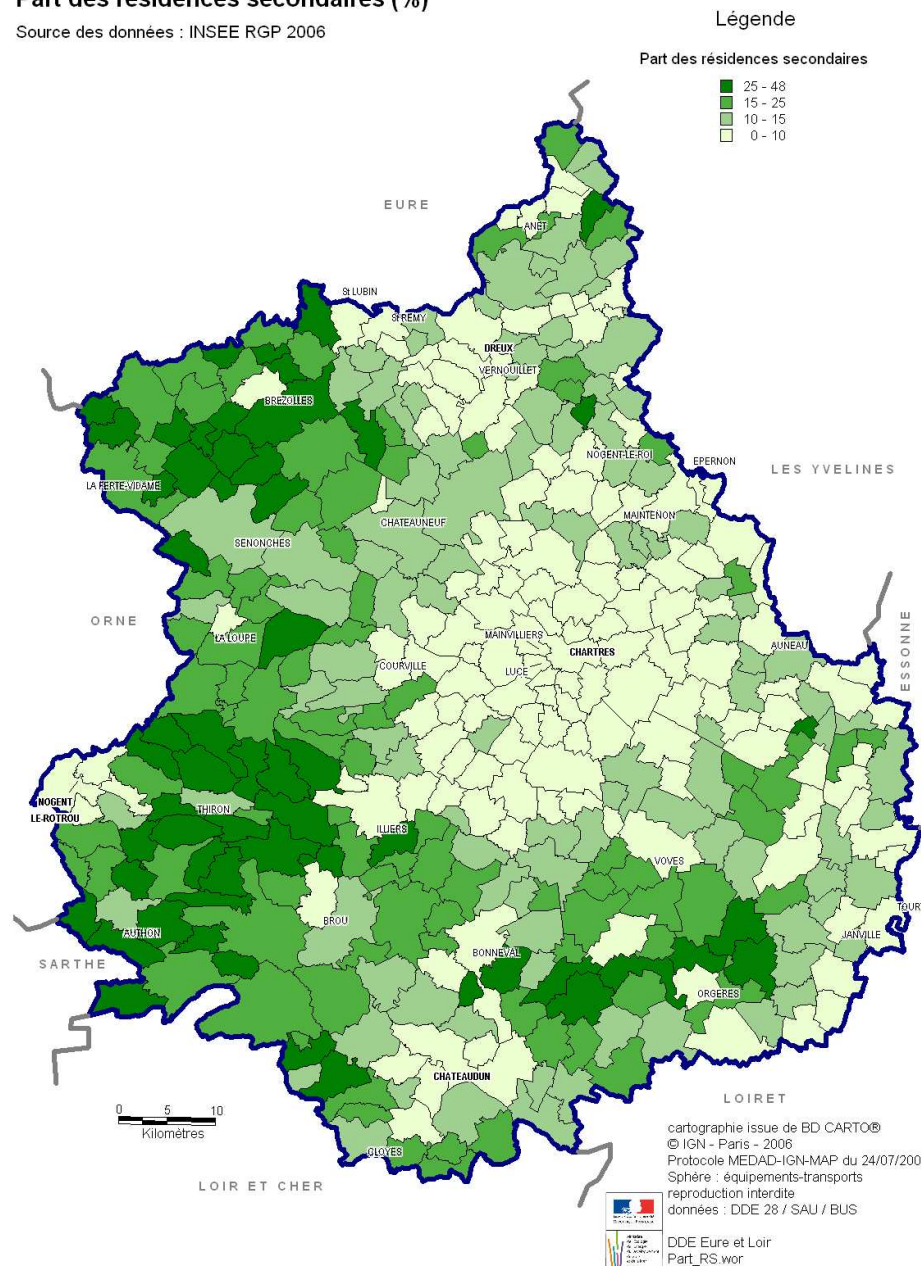
Évolution du nombre de résidences secondaires depuis 1999

Années	Eure-et-Loir	Franges Franciliennes	ZE Chartres	ZE Châteaudun	ZE Dreux	ZE Nogent-le-Rotrou	Chartres Métropole	CA Dreux
1999	16 971	3 716	4 868	3 739	5 119	3 155	777	693
2006	14 084	3 081	3 794	3 099	4 322	2 778	510	558
Évolution 1999 – 2006	-20,50%	-20,61%	-28,31%	-20,65%	-18,44%	-13,57%	-52,35%	-24,19%

## RESIDENCES SECONDAIRES

### Part des résidences secondaires (%)

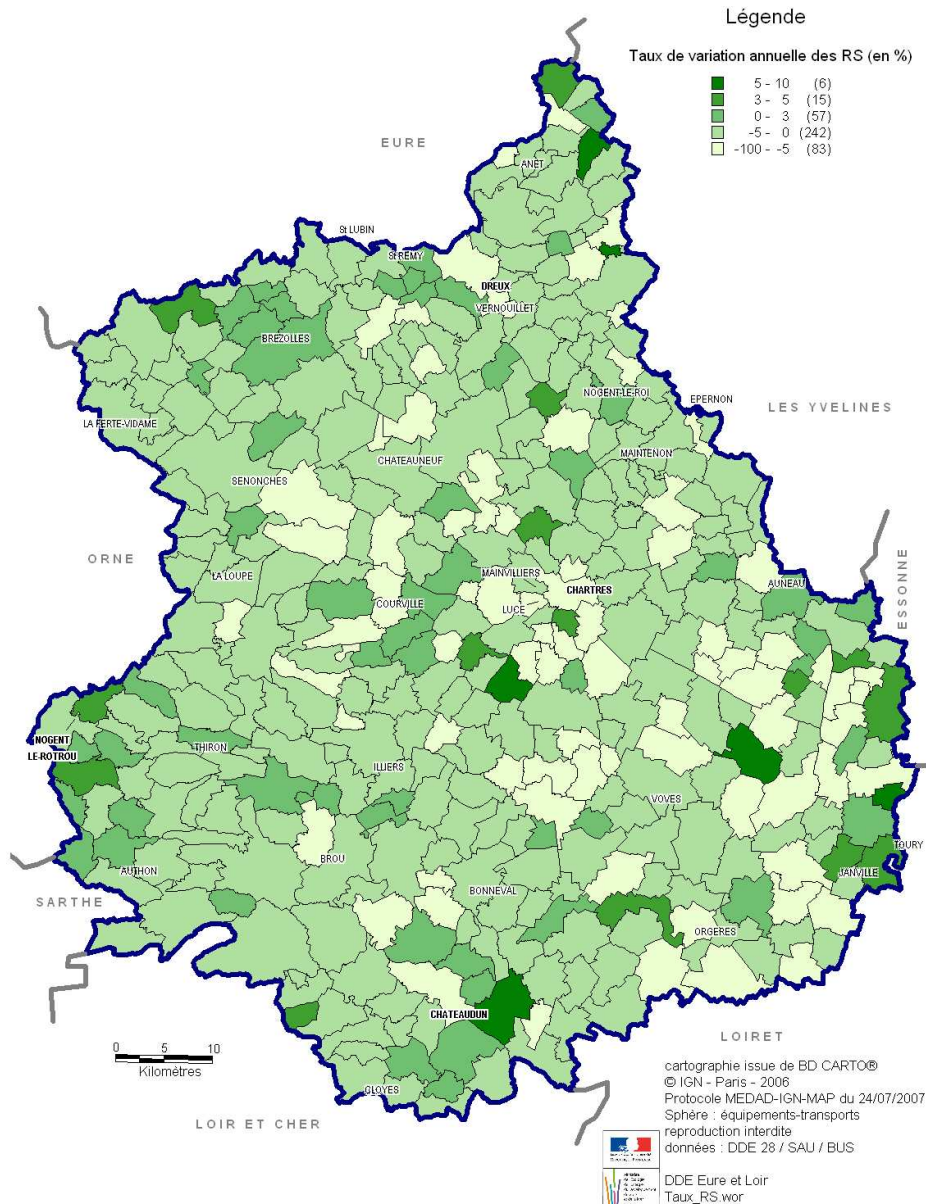
Source des données : INSEE RGP 2006



## RESIDENCES SECONDAIRES

### Evolution annuelle moyenne des résidences secondaires (%)

Source des données : INSEE RGP 2006



Par analogie entre l'évolution annuelle moyenne des résidences principales et secondaires, des logements vacants ainsi que de la construction neuve entre 1999 et 2006, on arrive aux constats suivants :

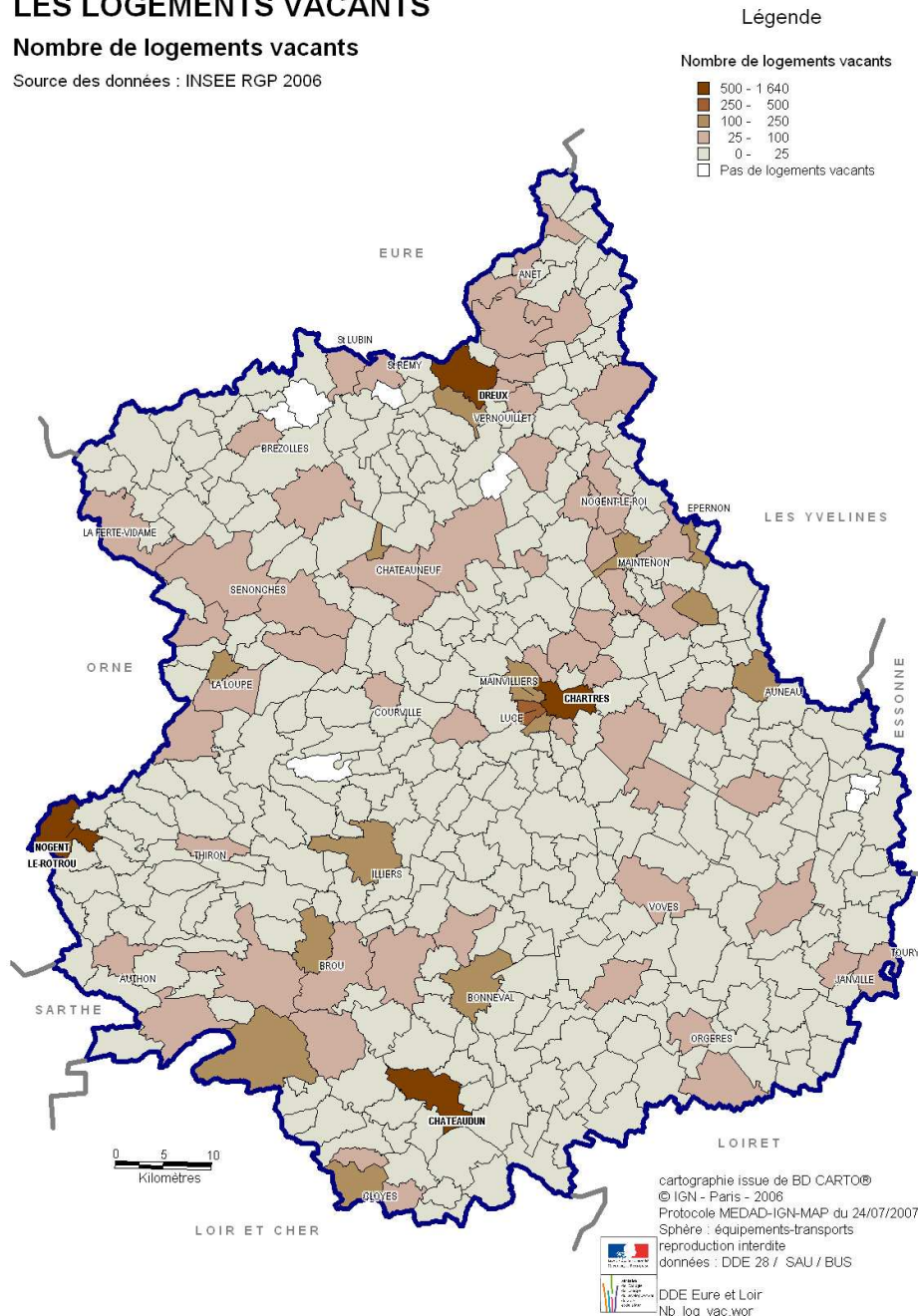
La **Zone d'Emploi de Dreux** est un endroit où le **marché de l'habitat semble tendu**. En effet, malgré une baisse de 18% de ses résidences secondaires, une augmentation de 8% de ses résidences principales et un taux de construction de 10%, les logements vacants diminuent toujours de 66% entre 1999 et 2006. On retrouve, dans une moindre mesure, la même situation pour la Zone d'Emploi de Chartres.

En revanche, la **Zone d'Emploi de Châteaudun** connaît un **marché de l'habitat plus détendu** : elle enregistre l'une des plus faibles baisses de résidences secondaires et une hausse de résidences principales de 5,5% tandis que son taux de construction est de 5%. Malgré tout, les logements vacants augmentent de 17%.

## LES LOGEMENTS VACANTS

### Nombre de logements vacants

Source des données : INSEE RGP 2006



## D. Les logements vacants

### Définition :

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

En nombre de logements ce sont les villes de Chartres (et son agglomération), Dreux (et Vernouillet), Châteaudun et Nogent-le-Rotrou qui en compte le plus. Si on étudie l'évolution en nombre depuis 1999, on constate cependant que la vacance a augmenté sur **Chartres Métropole (+19,77%)** ainsi que sur les Zones d'Emploi de **Nogent-le-Rotrou (+16,33%)** et de **Châteaudun (+17,67%)**, alors qu'elle a fortement diminué sur la **Zone d'Emploi de Dreux (-26,76%)** et implosé dans la **CA du Drouais (-66%)**.

### Évolution du nombre de logements vacants depuis 1999

Années	Eure-et-Loir	Franges Franciliennes	ZE Chartres	ZE Châteaudun	ZE Dreux	ZE Nogent-le-Rotrou	Chartres Métropole	CA Dreux
1999	11 451	1 707	4 361	2 003	3 761	1 308	2 029	2 256
2006	12 092	1 893	5 088	2 433	2 967	1 563	2 529	1 359
Évolution 1999 - 2006	5,30%	9,83%	14,29%	17,67%	-26,76%	16,31%	19,77%	-66,00%

La carte sur la part des logements vacants délimite de nouveau deux zones : la zone Ouest et la zone Est.

Plusieurs raisons peuvent expliquer ceci :

- l'arrivée d'une population nouvelle à l'Est du département (voir partie 1) et par conséquent une forte demande en logements
- la carte sur les logements locatifs montraient que l'offre étaient plus importante à l'Est plutôt qu'à l'Ouest d'où une vacance plus importante dans la zone où l'offre est plus importante.

## LES LOGEMENTS VACANTS

### Part des logements vacants

Source des données : INSEE RGP 2006

